



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E
HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete

Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados

Relatório SEI-GDF n.º 17/2022 - SEDUH/GAB/ASCOL

Brasília-DF, 09 de junho de 2022

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

Processo Eletrônico SEI-GDF n.º 00390-00008026/2020-93

Assunto: Parcelamento do solo urbano de área identificada como Alto do Mangueiral, a ser realizado em gleba de matrícula n.º 109.002 (2.º CRI) com área de **110,4143** ha, localizada no imóvel Papuda I na Região Administrativa São Sebastião – RA XIV.

INTERESSADO: Associação dos Mutuários do Planalto Central - ASSMPC e Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB

PROPRIETÁRIO: TERRACAP

PROCESSOS RELACIONADOS:

Processo Eletrônico SEI-GDF n.º 00390-00000851/2021-21 - Levantamento topográfico

Processo Eletrônico SEI-GDF n.º 00390-00001587/2021-42 - Consultas

Processo Eletrônico SEI-GDF n.º 00392-00011735/2021-81 - DIUPE

Processo Eletrônico SEI-GDF n.º 00392-00004162/2022-10 - Documentação alteração de interessado

Processo Eletrônico SEI-GDF n.º 00391-00007465/2020-51 - Licença Prévia

Relatores: Guilherme de Vasconcelos de Moraes - Conselheiro Titular – FID/DF e Hamilton Lourenço Filho - Conselheiro – TERRACAP

RELATO

INTRODUÇÃO

O presente processo trata do parcelamento do solo urbano de área identificada como Alto do Mangueiral, a ser realizado em gleba de matrícula n.º 109.002 do 2.º Ofício de Registro de Imóveis, de propriedade da Terracap e de interesse da Associação dos Mutuários do Planalto Central - ASSMPC e da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB. O imóvel foi objeto de Termo de Cessão em favor da referida Associação, localizada no imóvel Papuda I na Região Administrativa São Sebastião – RA XIV.

A documentação foi aprovada por meio do Parecer Técnico n.º 151/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAG (87127035).

HISTÓRICO

O processo eletrônico SEI-GDF n.º 00390-00008026/2020-93 foi autuado em 23/11/2020, a partir do Requerimento id. 51278770 e da Carta n.º 487/2020 - Geológica id. 51279468, encaminhando documentação e solicitando autuação de processo para fins de aprovação de parcelamento de solo urbano para gleba denominada Alto do Mangueiral, protocolado pela então representante legal da interessada, à época Geológica Consultoria Ambiental e Cooperativa de Mulheres de Samambaia – COOPERMUSA, respectivamente. A área do parcelamento era então objeto de Termo de Cessão de Uso entre a CODHAB e a COOPERMUSA id. 51280915, sendo composta pelos lotes 06, 07, 08 e 09 da Área Isolada Papuda.

O Parecer Técnico n.º 256/2020 - SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAG (51390652) realizou a primeira análise do material protocolado pelo requerimento inicial id. 51278770 e destacou que na matrícula n.º 109.002 (2.º CRI) constavam diversas averbações referentes a desmembramentos feitos pela TERRACAP para a criação de parcelamentos, informando que seria necessária a definição de poligonal para o presente projeto.

Paralelamente, foram autuados os processos eletrônicos SEI-GDF n.º 00390-00000851/2021-21 - Levantamento Topográfico e SEI-GDF n.º 00390-00001587/2021-42 - Consultas às concessionárias e órgãos prestadores de serviços urbanos. No âmbito do processo SEI-GDF n.º 00390-00001587/2021-42 - Consultas, o Despacho TERRACAP/PRESI/DITEC/GEPRO (60128696) informou sobre a sobreposição e divergência das poligonais cedidas entre a TERRACAP, a CODHAB e o Termo de Cessão. Em consonância, o Parecer Técnico n.º 42/2021 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAG (68691847) apresentou um breve histórico do processo SEI-GDF n.º 00390-00008026/2020-93 e apontou um conflito de poligonais na área objeto do parcelamento do solo.

Após as análises técnicas, pelo Despacho - SEDUH/COSIT/DICAT (86732782), a Diretoria de Cartografia e Topografia - DICAT destacou que o levantamento topográfico poderia ser utilizado como base topográfica para desenvolvimento das demais análises a serem executadas.

Por meio Ofício Nº 1577/2021 - CODHAB/PRESI (75297962) foi exarado o processo SEI-GDF n.º 00392-00011735/2021-81, solicitando a revisão da DIUPE 13/2021, tendo em vista a necessidade de atualização da poligonal de projeto. Foi informado também sobre a mudança de cessionário, sendo o novo interessado a Associação dos Mutuários do Planalto Central - ASSMPC. O Parecer Técnico n.º 83/2021 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAG (76173119) analisou a solicitação de atualização da DIUPE, requerendo o encaminhamento dos autos à Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC e solicitou ao interessado a complementação da documentação, tendo em vista a mudança de interessado. Em atenção ao solicitado, foi encaminhado o Termo de Cessão id. 79230716.

Em seguida, foram exaradas as Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 11/2022 (84053018), anulando a DIUPE 13/2021 e contendo a nova poligonal a ser parcelada no projeto Alto do Mangueiral. Além da poligonal de parcelamento, a DIUPE 11/2022 abarca também a poligonal da ARIS Vila do Boa, prevista no PDOT/2009 e a Zona Verde do Alto do Mangueiral.

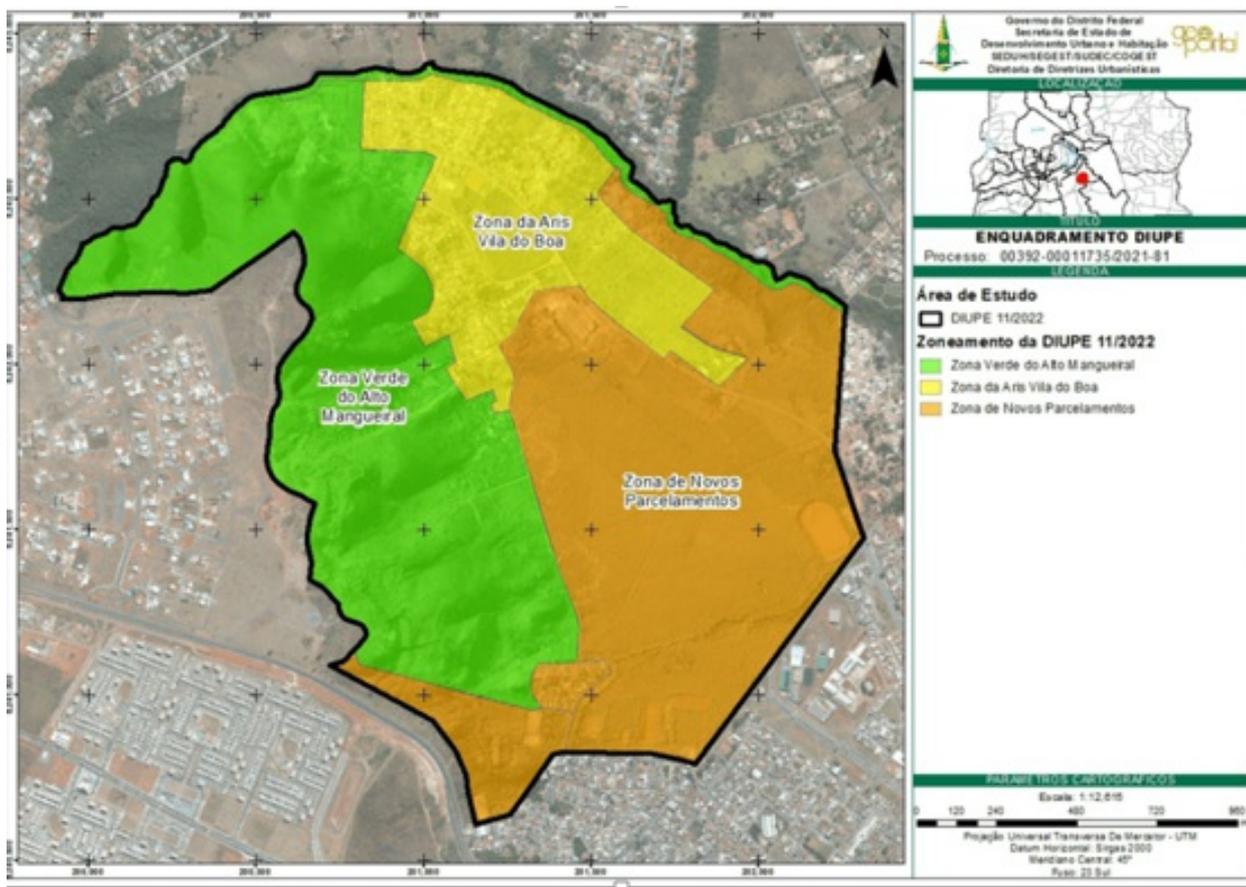


Figura 2: Poligonal DIUPE 11/2022. Fonte: DIUPE 11/2022 (84053018).

O Parecer Técnico n.º 146/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAG (86486053) deu continuidade às demais etapas relacionadas ao projeto de parcelamento do solo. O Parecer Técnico n.º 146/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAG (86486053) e o Parecer Técnico n.º 148/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAG (86811390) realizaram as últimas análises do Estudo Preliminar de Urbanismo. O Parecer Técnico n.º 148/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAG (86811390) solicitou o protocolo do projeto de urbanismo, consubstanciado nos documentos Memorial Descritivo - MDE, Projeto de Urbanismo - URB e Norma de Edificação, Uso e Gabarito - NGB, considerando os ajustes apresentados no Parecer Técnico n.º 146/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAG (86486053) de forma a subsidiar o envio do projeto do Alto do Mangueiral à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (Conplan).

Em atenção ao solicitado e por meio do Requerimento id. 87104277, o interessado encaminhou a seguinte documentação do projeto atualizado:

- Memorial Descritivo - MDE 145/2022 (87104657)
- Norma de Gabarito (NGB) - NGB 145/2022 (87104774)
- Projeto de Parcelamento (URB) - 2113_URB06_DES_PBA_R03_ALTOMANGUEIRAL (87104888)
- Projeto de Parcelamento (URB) - 2113_URB06_DES_PBA_R03_ALTOMANGUEIRAL.dwg (87105180)

O projeto de parcelamento apresenta as seguintes características:

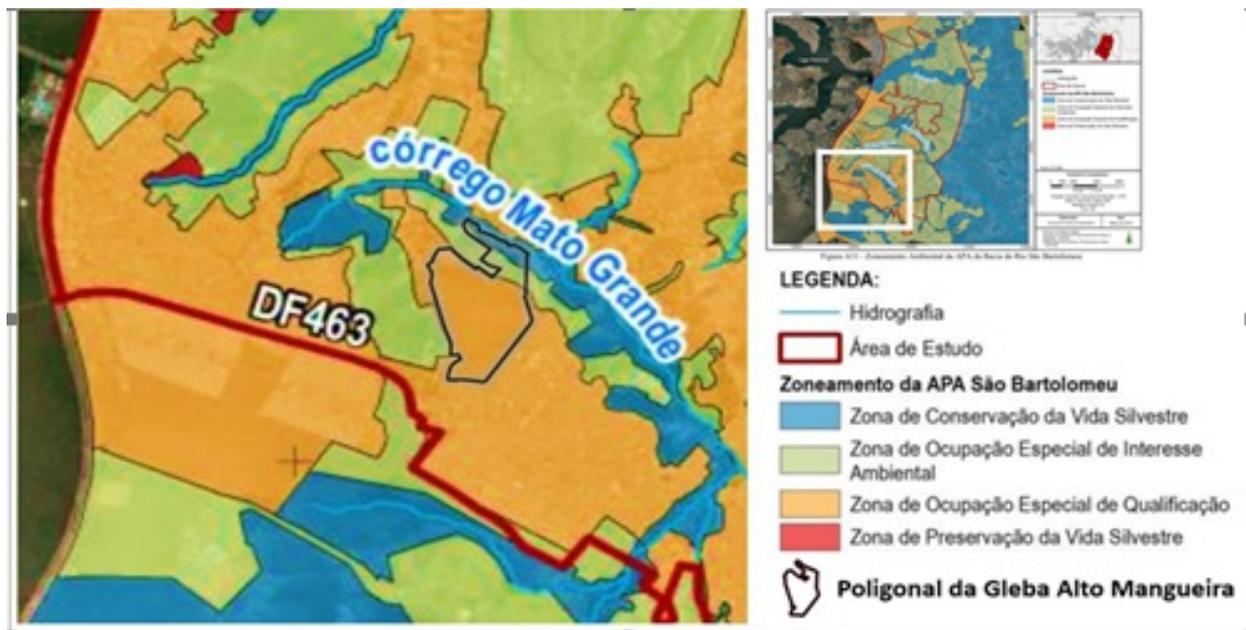
CONDICIONANTES AMBIENTAIS

APA ou Plano de Manejo aprovado para a região

A área de projeto está inserida na Área de Proteção Ambiental (APA) da Bacia do Rio São Bartolomeu, unidade de conservação da categoria de uso sustentável, de acordo com o Sistema Nacional de Unidade de Conservação – SNUC, Lei Federal nº. 9.985, de 18 de julho de 2000.

A figura abaixo apresenta a localização da gleba na área total de abrangência e

classificação adotada no Rezoneamento Ambiental e Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental do Rio São Bartolomeu. Verifica-se que a Gleba está inserida em parte na ZOEQ – Zona de Ocupação Especial de Qualificação, na ZOEIA – Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental e na ZCVS – Zona de Conservação da Vida Silvestre.



Para a Zona de Conservação da Vida Silvestre - ZCVS, a matéria é tratada na Lei nº 5.344 de 2014 em seus artigos 10 e 11.

Já conforme o Art. 12 da Lei nº 5.344 de 2014, a Zona Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA tem o objetivo de “disciplinar a ocupação de áreas contíguas às ZPVS e às ZCVS, a fim de evitar as atividades que ameacem ou comprometam efetiva ou potencialmente a preservação dos ecossistemas e dos demais recursos naturais”.

Quanto à Zona Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ, o Art. 14 da Lei 5.344/2014 dispõe que a ZOEQ tem o objetivo “de qualificar as ocupações residenciais irregulares existentes, ofertar novas áreas habitacionais e compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos”.

Para o atendimento do disposto na Lei 5.344/2014, é informado no MDE 145/2022 que:

Para atendimento do disposto nos Art. 11º e 13º acima citados, o projeto propõe a criação de Servidão Ambiental abrangendo aproximadamente 68% da área da gleba inserida em ZCVS e 40% das áreas da gleba inseridas em ZOEIA, não incluindo as APP inseridas nessas zonas. A Servidão Ambiental deverá ser instituída nos moldes da legislação ambiental pertinente e ficará gravada na matrícula do imóvel no momento do registro do parcelamento. O restante da área da gleba inserida em ZCVS será destinado à criação de ELUP com característica de parque, com área de aproximadamente 6.013,23m², conforme permitido pela Resolução CONAMA nº 369 de 28 de março de 2006, que contempla as áreas verdes públicas em área urbana como atividade de utilidade pública.

Zoneamento Econômico Ecológico do Distrito Federal - ZEE/DF

De acordo com o ZEE-DF, aprovado pela Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, o parcelamento de solo em questão está inserido na Zona Ecológica Econômica de Dinamização Produtiva e Equidade (ZEEDPE), que tem por objetivo diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos.

Dentro da ZEEDPE, a gleba está inserida na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 – SZDPE 7, que, conforme o Art. 13 está destinada à qualificação urbana e ao aporte de infraestrutura, asseguradas, prioritariamente, as atividades N1, N2 e N3 e a garantia da gestão do alto risco de erosão e de assoreamento do Rio São Bartolomeu. Dentre os objetivos da SZDPE 7, destacam-se, de acordo com o Art. 30 da Lei nº 6.269/2019:

A área de projeto está relacionada com os Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF da seguinte forma:

A. Riscos Ecológicos Co-localizados – 1, 2 e 3 Riscos ambientais Alto ou Muito Alto (Figura 4);

B. Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Muito Baixo, Baixo, Médio e Alto (Figura 5);

C. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Muito Baixo, Baixo, Médio e Muito Alto (Figura 6);

D. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Muito Baixo, Baixo, Médio e Alto (Figura 7);

E. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Novo – Ausência de Cerrado Novo, Médio e Muito Alto (Figura 8).

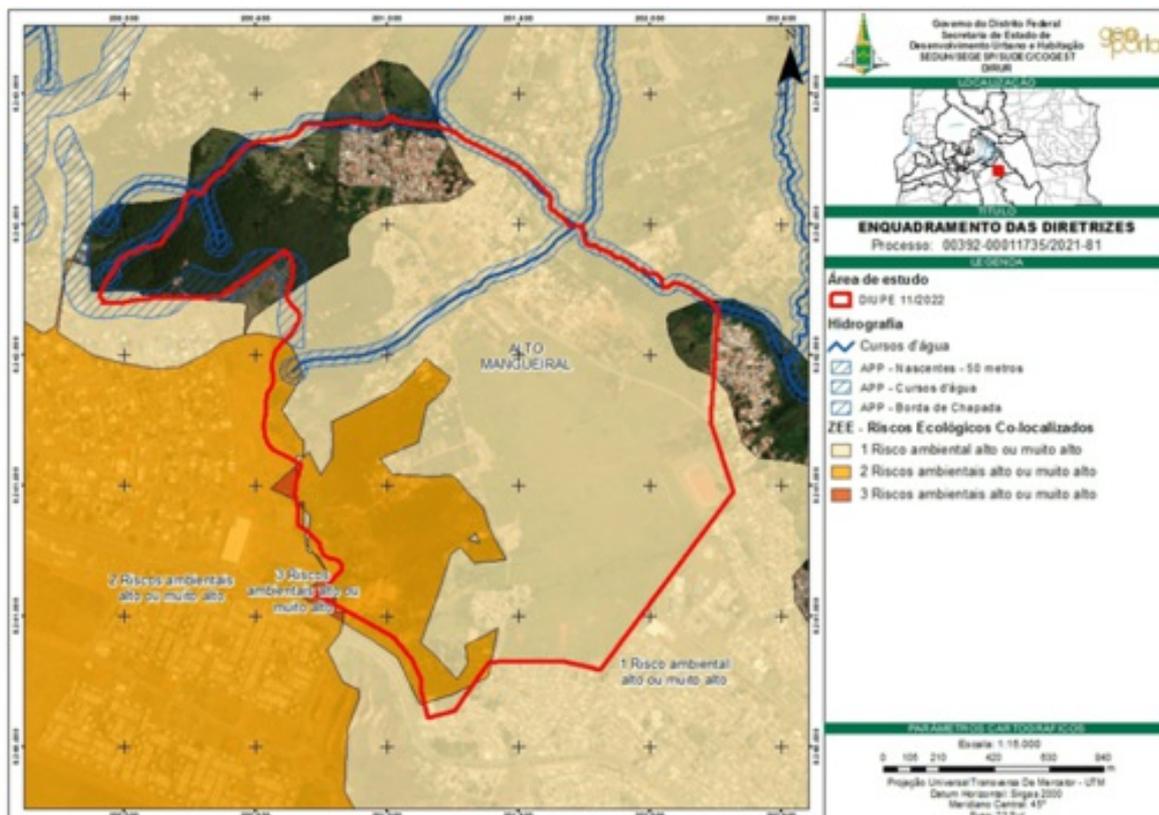


Figura 4: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos co-localizados do ZEE-DF. Fonte: DIUPE 11/2022.

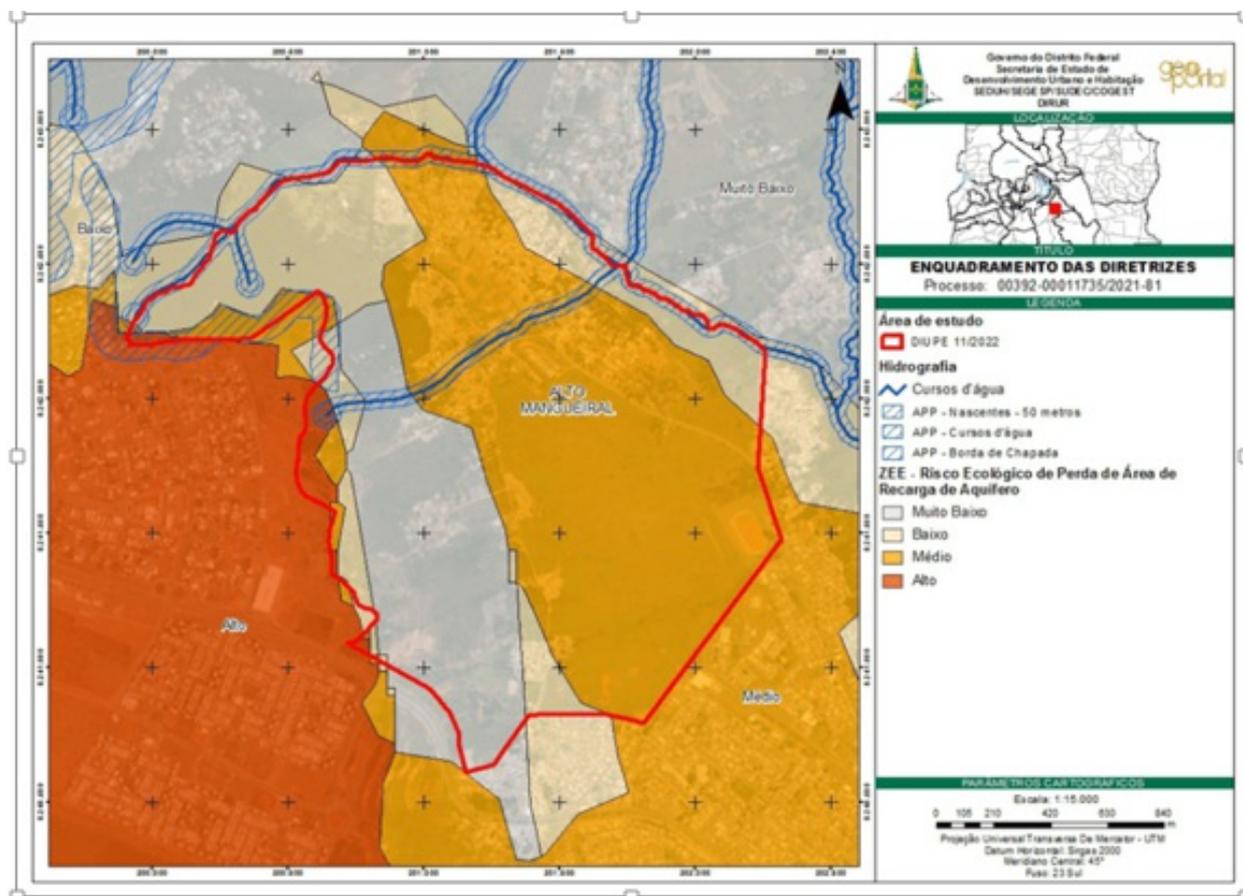


Figura 5: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero do ZEE-DF. Fonte: DIUPE 11/2022.

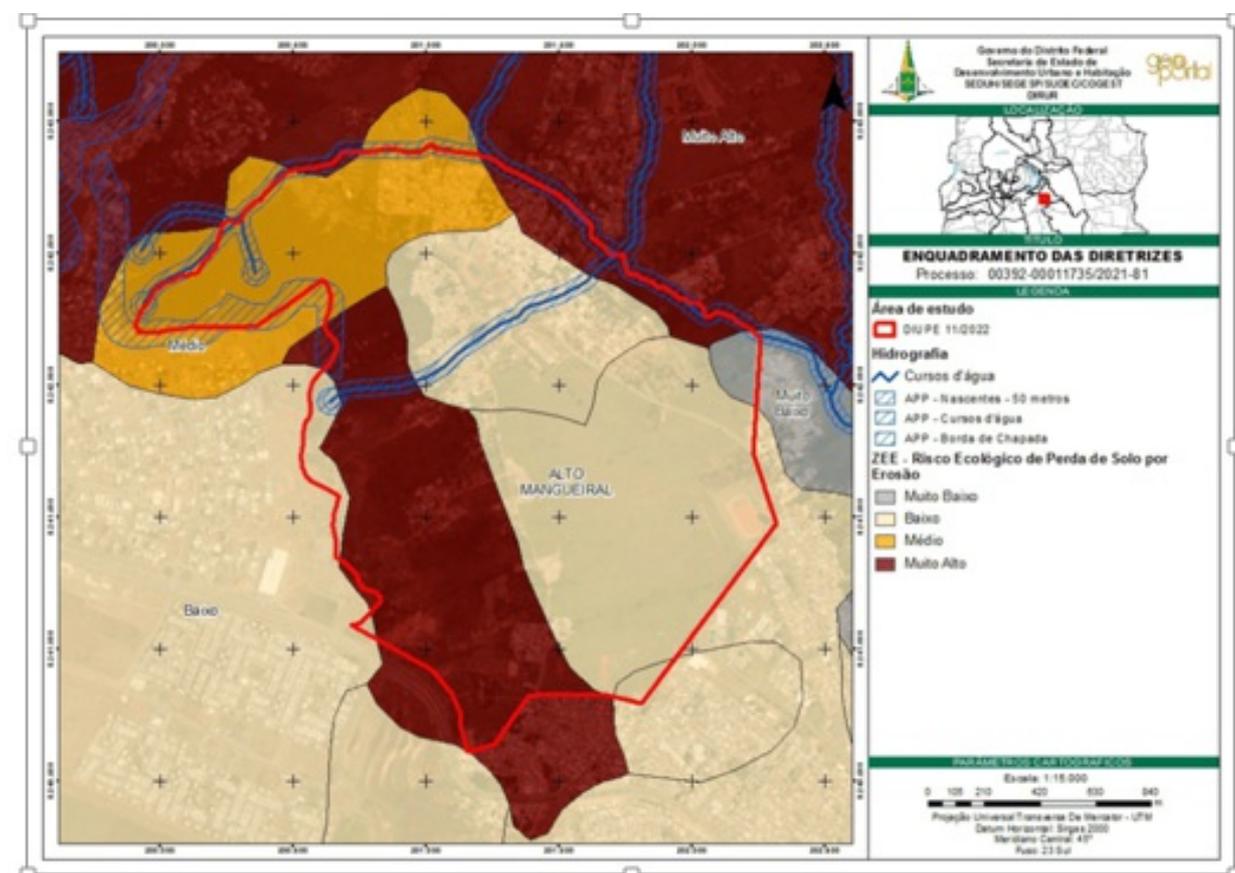


Figura 6: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão do ZEE-DF. Fonte: DIUPE 11/2022.

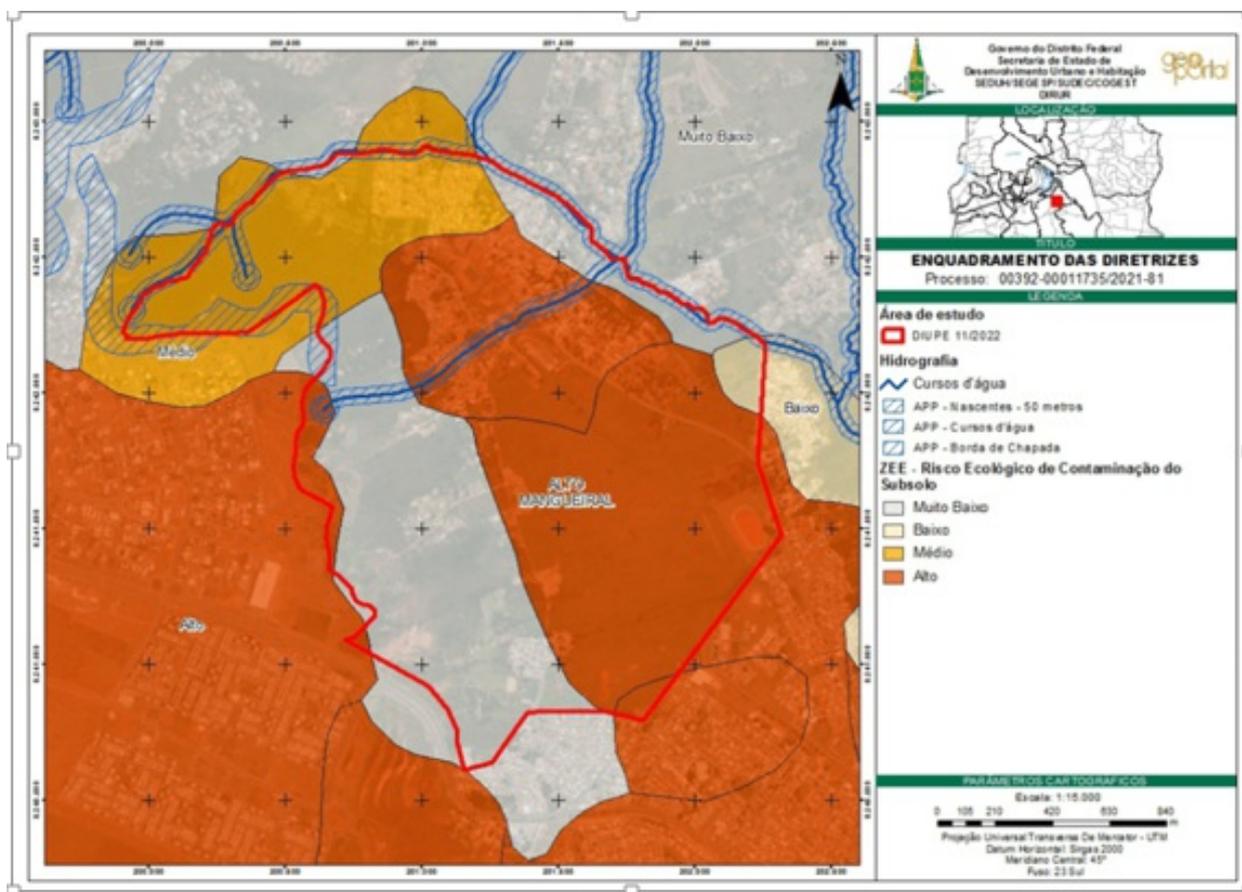


Figura 7: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de contaminação do subsolo do ZEE-DF. Fonte: DIUPE 11/2022.

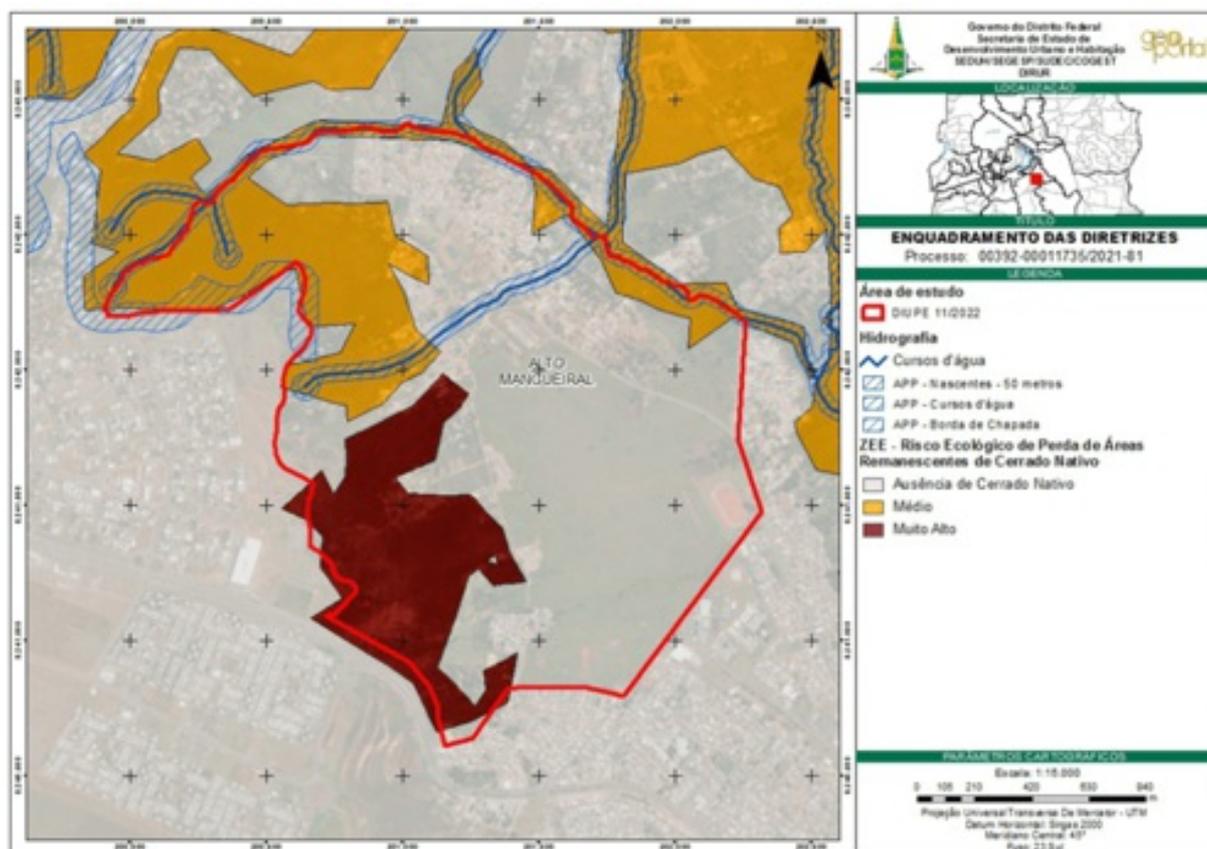


Figura 8: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo do ZEE-DF. Fonte: DIUPE 11/2022.

O projeto informa o que se segue sobre a ocupação do território e os riscos ecológicos:

Sobre Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero:

[...]

O projeto encontra-se em área de recarga e foi concebido de forma a permitir a máxima infiltração da água pluvial no solo, garantindo a recarga do aquífero. Isso se traduz em números: mais de 29% da poligonal do Alto Mangueiral será constituída por área permeável e área verde, em consonância com as premissas estabelecidas pelo ZEE-DF. O projeto prevê a criação de uma Servidão Ambiental, contabilizando 40% da área da gleba inserida em ZOEIA e 68% da área inserida em ZCVS, adicionalmente às áreas classificadas como APP.

[...]

Para mitigação desse risco o empreendimento prevê mais de 29% de área da gleba com solo permeável. Dentre as áreas permeáveis destacam-se as áreas de Servidão Ambiental em ZCVS e em ZOEIA.

Sobre o Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão:

[...] a Poligonal do Alto Mangueiral está situada predominantemente na classe de Risco Baixo. O trecho localizado em risco Muito Alto, a nordeste da gleba, está inserido predominantemente em ZCVS da APA do São Bartolomeu e foi inserido em Servidão Ambiental e em ELUP.

Com relação ao Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo:

[...]

Percebe-se que o parcelamento está situado predominantemente na classe de Ausência de Cerrado Nativo e tem uma pequena parte na área de risco Médio. A porção localizada em risco Médio ficará predominantemente dentro de uma Servidão Ambiental e em ELUP, ou seja, sua vegetação será preservada.

Os resultados da classificação de risco foram definidos pelo ZEE-DF em função das seguintes variáveis: sensibilidade dos solos à erosão, erodibilidade do solo, tolerância do solo a erosão e declividade da vertente. Contudo, para evitar e inibir quaisquer riscos de desenvolvimento dos processos erosivos, o empreendimento será implantado por meio de projetos de urbanismo e de infraestrutura que garantem: a execução das obras de forma planejada; a adoção de critérios técnicos e normativos de engenharia e de planejamento urbano como premissa do empreendimento e a adoção do planejamento ambiental como parte do conceito do empreendimento.

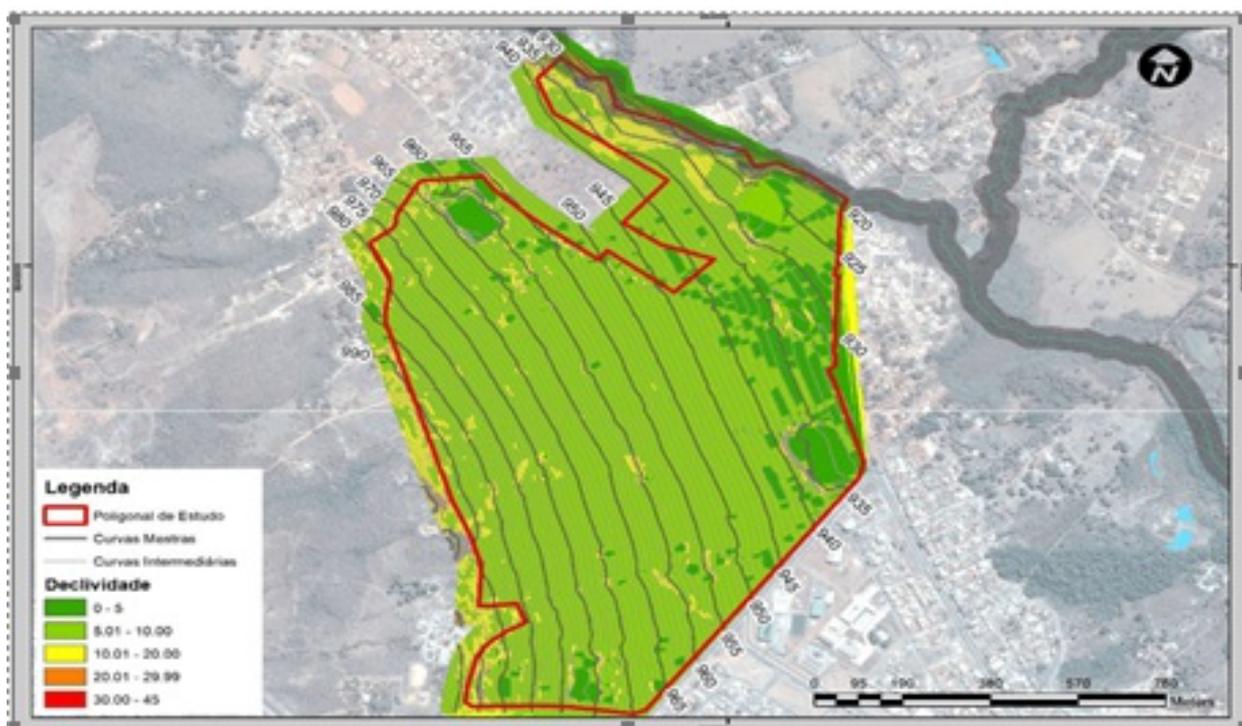
No processo de licenciamento ambiental do empreendimento foram definidos os Programas Ambientais a serem implementados durante as obras e durante a operação do empreendimento, para mitigação dos impactos ambientais.

Adicionalmente, vale ressaltar que mais de 29% da gleba do empreendimento será constituída por área permeável vegetada, inclusive cerca de 16% de cobertura vegetal nativa preservada, garantindo assim, a proteção do solo contra a ocorrência de processos erosivos.

Importante destacar, ainda, que a gleba está cercada por parcelamentos informais, com desmatamentos irregulares. Nesse contexto o empreendimento em pauta se apresenta como uma oportunidade para ajudar a conservar a vegetação nativa remanescente na região, uma vez que a maior parte da gleba inserida em ZCVS e parte da gleba inserida em ZOEIA serão preservadas em sua feição natural, na forma de Servidão Ambiental, contribuindo para a preservação da cobertura vegetal nativa. A Servidão Ambiental proposta totaliza aproximadamente 10,17 hectares.

Declividade

A poligonal de projeto do Alto do Mangueiral está situada em área cuja declividade é menor que 30%, estando a maior parte da poligonal em área de declividade igual ou inferior a 10%, conforme figura a seguir.



Área de Preservação Permanente - APP

A poligonal de projeto apresenta um trecho em Área de Preservação Permanente – APP de córrego. A APP está situada no limite nordeste da poligonal, nas adjacências do córrego Mato Grande e contabiliza 22.388,943 m² dentro da poligonal de projeto. A APP dentro na poligonal de projeto está inserida na ZCVS e foi considerada área não passível de parcelamento para o Projeto de Urbanismo.



Licenciamento Ambiental

Para obtenção da Licença Prévia do empreendimento foi elaborado o Estudo de Impacto Ambiental – EIA/RIMA para o Parcelamento do Solo Urbano da Gleba Alto Mangueiral, pela empresa Geológica, aprovado pelo Parecer Técnico nº 155/2022 – IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-II.

O Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal - IBRAM, em sua análise, destacou que (78154515):

E considerando que o CONAM/DF se manifestou por meio da Decisão nº 01/2022 (SEI 77910244) favorável ao prosseguimento do rito de licenciamento ambiental, a Superintendência de licenciamento Ambiental - SULAM se manifesta favorável à emissão da Licença Prévia, desde que sejam cumpridas integralmente as condicionantes, exigências e restrições listadas no item 6, a seguir: (grifo nosso)

Assim, o licenciamento ambiental para este empreendimento ocorreu junto ao IBRAM sob o Processo nº 00391-00007465/2020-51, sendo emitida a Licença Prévia LP SEI-GDF nº 02/2022 – IBRAM/PRESI, com validade até 05 anos.

As Condicionantes, Exigências e Restrições para o parcelamento e para as obras de infraestrutura, atreladas à Licença Prévia LP SEI-GDF nº 02/2022, em consonância com o Parecer Técnico nº 155/2022 – IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-II, são relacionadas a seguir:

1. Apresentar Projeto Básico de Drenagem Pluvial, com anotação de responsabilidade técnica - ART, seguindo os parâmetros elencados no estudo ambiental e da Resolução nº 09/2011 da ADASA. O

projeto deverá estar aprovado pela NOVACAP, bem como deve ter a outorga de lançamento de águas pluviais expedida pela ADASA.

2. Apresentar Projeto Básico de Abastecimento de Água, devidamente aprovado pela CAESB, com anotação de responsabilidade técnica - ART e Outorga prévia (caso opte pela alternativa de perfuração de poços tubulares profundos);

3. Apresentar Projeto Básico de Esgotamento Sanitário, devidamente aprovado pela CAESB, com anotação de responsabilidade técnica - ART e cronograma de execução compatível com a implantação do empreendimento;

4. Apresentar Projeto Básico de Eletrificação do empreendimento, devidamente aprovado pela concessionária, com anotação de responsabilidade técnica - ART e cronograma de execução compatível com a implantação do parcelamento;

5. Requerer junto ao IBRAM a Autorização de Supressão de Vegetação (ASV), apresentando o Inventário Florestal e respectivo Plano de Supressão de Vegetação, considerando a área de supressão para a implantação do empreendimento, incluindo-se a infraestrutura, atentando-se para o Termo de Referência e orientações disponíveis no site do IBRAM, bem como para o Decreto nº 39.469/2018 e legislações pertinentes;

6. Implementar as ações previstas no Programa de Monitoramento e Acompanhamento de Fauna;

7. Apresentar, antes da emissão da Licença de Instalação, os seguintes Programas de Monitoramento:

a. Programa de Monitoramento das Ações de Limpeza do Terreno, Remoção da Vegetação e Movimento de Terra;

b. Programa de Monitoramento de Efluentes de Obras;

c. Programa de Monitoramento de Ruídos de Obras;

d. Programa de Monitoramento de Sinalização e Controle de Tráfego na Obra;

e. Programa de Monitoramento de Processos Erosivos;

f. Programa de Monitoramento de Educação Ambiental, conforme a Instrução

IBRAM nº 58, de 15 de março de 2013 (DODF de 19/03/2013), em conformidade com Termo de Referência a ser expedido por este Instituto que deverá ser solicitado, pelo empreendedor, à EDUC/IBRAM;

g. Programa de Monitoramento de Gerenciamento de Resíduos Sólidos;

h. Programa de Monitoramento de Recursos Hídricos Superficiais e Subterrâneas.

8. Cumprir as restrições estabelecidas no Parecer Técnico nº 17/2021 - IBRAM/PRESI/SUCON/DIRUC-I (68645137) referentes ao Plano de Manejo da APA do Rio São Bartolomeu;

9. Apresentar relatório de cumprimento das condicionantes desta Licença acompanhados de toda documentação comprobatória;

10. Realizar a adequação do Projeto Urbanístico em consonância com o disposto no Decreto nº 30.315/2009;

11. Firmar Termo de Compromisso de Compensação Ambiental antes da concessão de Licença de Instalação – LI;

12. Firmar Termo de Compromisso de Compensação Florestal antes da concessão da Licença de Instalação – LI;

13. Apresentar projeto de implantação da rede de energia elétrica devidamente aprovado pela concessionária de energia elétrica e Anotação de Responsabilidade Técnica - ART;

14. Cumprir todas as exigências estabelecidas pelo IPHAN-DF por meio do Ofício nº 188/2021/IPHANDF-IPHAN (SEI 59328779);

15. A Licença Prévia – LP poderá ter caráter precário, não tendo validade caso ocorra uma ou mais das condições a seguir relacionadas: A atividade licenciada demonstre comprovada incomodidade, fora dos padrões legais e com perigo e risco ao meio ambiente; Ocorra a violação ou inadequação de quaisquer condicionantes ou normas legais; O interessado tenha omitido ou feito falsa declaração de informações relevantes que subsidiaram a análise para a concessão da Licença Prévia;

16. As Licenças de Instalação de cada fase do empreendimento, só poderão ser emitidas mediante a comprovação de

infraestrutura aprovada pelas concessionárias e dos recursos naturais necessários para a operação, observando as anuências e legislações vigentes.

CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS

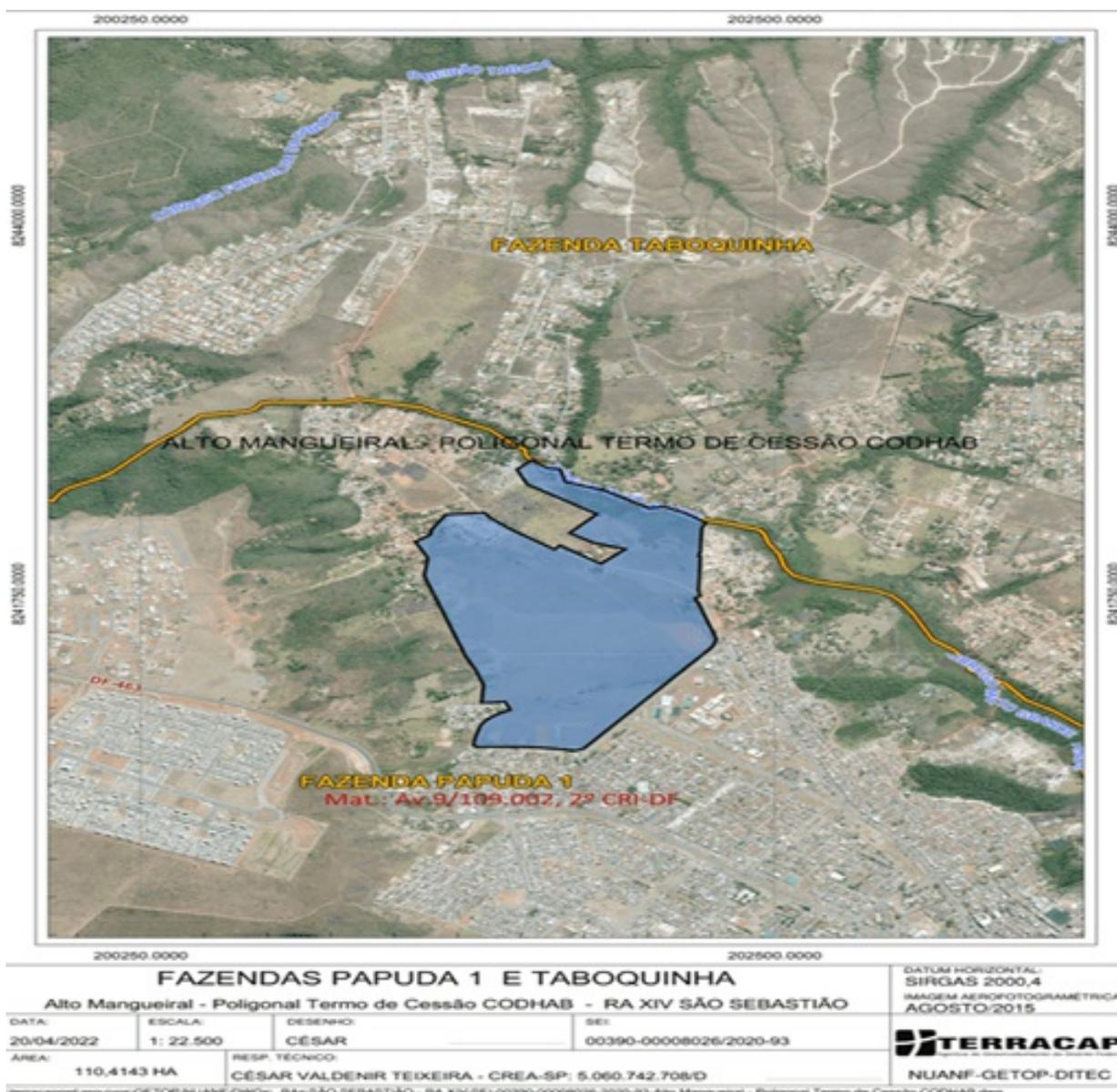
Situação Fundiária

A gleba do projeto tem área de 110,4143 hectares e é objeto de termo de cessão pela CODHAB, em favor da Associação dos Mutuários do Planalto Central - ASSMPC.

Por meio do Despacho nº 0739 / 2022 – NUANF, de 20 de abril de 2022, a Terracap encaminhou informações atualizadas acerca da situação fundiária da poligonal, no qual informou que:

Em atenção à solicitação da GETOP (84643262), informa-se que a área caracterizada de acordo as coordenadas do termo de cessão elaborado pela CODHAB (83627898), denominada "Alto Manguelral - Poligonal Termo de Cessão CODHAB", ilustrada no croqui elaborado por este núcleo (84716709), possui a seguinte situação fundiária (destaque em AZUL):

- Imóvel: PAPUDA 1
- Situação: IMÓVEL INCORPORADO AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP
- Matrícula: Av.9/109.002, Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis - DF
- Proprietário: TERRACAP - COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA



Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP

Por meio dos documentos Ofício SEI-GDF N° 2499/2021 – NOVACAP/PRES/SECRE e

Despacho NOVACAP/PRES/DU, a Seção de Cadastro da Divisão de Projetos da Novacap informou que “existe interferência com sistema de águas pluviais implantadas que faz parte do lançamento do Jardim Botânico III”.

O Despacho - NOVACAP/PRES/DU (61828696) também informou sobre recomendações gerais no caso de criação de sistema viário/estacionamento/ciclovias e quanto aos cortes de terraplanagem. O despacho em comento informou que nenhum indivíduo arbóreo deverá ser plantado sobre redes de drenagem e que, por não haver capacidade de atendimento, o parcelador deverá "elaborar um projeto de drenagem pluvial completo e específico para o local, sendo de sua inteira responsabilidade de acordo com o nosso Termo de Referência e especificações para elaboração de sistema de drenagem pluvial no Distrito Federal, Abril de 2019 e aprovado por esta Companhia."

Como solução de projeto, o interessado informa o que se segue:

Conforme exigido na Licença Prévia o interessado elaborou projeto básico de drenagem e submeteu o mesmo para aprovação junto à Novacap, sob o processo de número 00112 00009284/2022-83.

O sistema de coleta e amortecimento de águas pluviais do empreendimento denominado Alto Mangueiral será composto por diversos dispositivos convencionais de coleta, manejo e amortização das águas pluviais, por meio de redes coletoras em concreto armado, bocas de lobo do tipo qualidade e bacias de amortização, bem como emissário e lançamento final no corpo receptor.

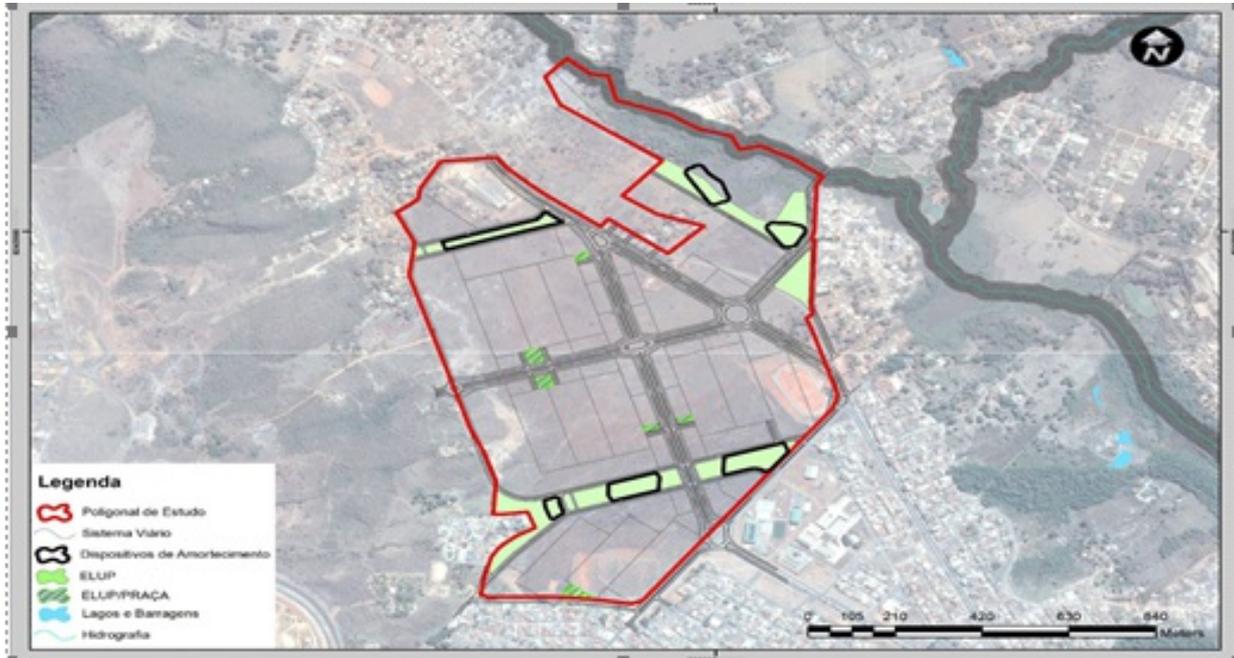
A contribuição para o sistema se dará pelo escoamento superficial nas vias, mas também receberá os efluentes provenientes dos lotes multifamiliares previamente tratados e amortecidos individualmente de acordo com a vazão máxima de saída estipulada pela Resolução 9 da Adasa.

A solução proposta mais aceita consiste na amortização parcial das águas por meio de bacias intermediárias dispostas ao longo da rede, visando diminuir a vazão no final da mesma e amenizar o amortecimento na última bacia antes do lançamento no corpo hídrico. As bacias serão localizadas nas áreas verdes públicas do parcelamento, conforme esquematicamente mostrado na figura a seguir. Serão valetas superficiais não cercadas, com solo vegetado, que poderão ficar integradas por meio do tratamento paisagístico.

Foram solicitadas junto à ADASA as outorgas de lançamento de águas pluviais no córrego Mato Grande, pedido que tramita sob o processo SEI nº 00197-00003143/2021-47.

No que diz respeito às redes existentes informadas pela Novacap, constatou-se

que a rede localizada ao norte da poligonal do empreendimento localiza-se fora da mesma, na ARIS Vila do Boa e o trecho de rede existente localizado ao sul da poligonal, no limite com a Quadra 12 – Morro Azul, localiza-se na via existente (Rua 1), portanto deverão ser seguidas as recomendações da Novacap por ocasião das obras de urbanização, para preservação da integridade da rede.



Por meio da Carta nº 24/2022 (84340662) e da Carta nº 50/2022 (86484932), acostados aos autos do processo SEI-GDF nº 00112-00009284/2022-83, a Associação dos Mutuários do Planalto Central - ASSMPC e seu representante legal solicitaram à Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP atualização quanto ao estágio de análise do projeto de drenagem protocolado para avaliação da companhia. Em atenção ao solicitado e por meio do Ofício Nº 1270/2022 - NOVACAP/PRES (86775386), encaminhado pelo Despacho - SEDUH/SELIC/SUPAR (86781436), a Novacap pronunciou "que o projeto básico em questão está em análise para verificação do atendimento dos padrões requeridos conforme Termo de referência e especificações para elaboração de projetos de sistema de drenagem pluvial no Distrito Federal – Abril de 2019, adotado por esta Companhia."

Considerando a sinergia entre o projeto de drenagem proposto pelo interessado e as áreas públicas, o Parecer Técnico nº 148/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAG (86811390) declarou o que se segue sobre a pauta em comento:

[...]

Desse modo e considerando:

a. Que o projeto básico de drenagem elenca como solução de projeto a construção de valetas superficiais **não cercadas, com solo vegetado, que poderão ficar integradas por meio do tratamento paisagístico;**

b. Que as valetas estão inseridas em áreas de ELUP e a proposta prevê uma integração paisagística com o meio de forma a garantir o uso do espaço pela

população;

c. Que a Novacap informou que o projeto básico de drenagem protocolado pelo interessado ainda se encontra em análise, mas que tal condição não é impeditiva para a deliberação do projeto de parcelamento pelo CONPLAN; e

d. Que a Novacap informou que poderão ser solicitados ajustes visando a aprovação do projeto executivo;

Informamos que esta Unidade de Aprovação de Projetos - UPAR considera imprescindível para a aprovação do presente projeto de parcelamento a garantia da qualidade urbanística e paisagística. Assim, ainda que o projeto de drenagem demande ajustes e reestruturas, deve ser indispensável que seja garantido o tratamento paisagístico e a integração urbanística, da paisagem e da população com o meio, certificando a formação de Espaços Livres de Uso Público - ELUP's de qualidade para seus usuários.

Diante disso, a interessada Associação dos Mutuários do Planalto Central - ASSMPC protocolou, por meio do Requerimento id. 86948534, encaminhada pelo e-mail id. 86948623 a Declaração id. 86948719 na qual afirma o que se segue:

Declaramos que o projeto básico da NOVACAP, sob n. 0011200009284/2022-83, protocolado em 11.04.2022, foi elaborado observando o Termo de Referência da companhia.

Declaramos ainda, que nas áreas destinadas para Espaço Livre de Uso Público - ELUP constante do processo sob n. 0039000008026-2020/93, nesta secretaria, caso a NOVACAP solicite solução alternativa aos expositivos integrados ao paisagismo, serão propostas soluções que não prejudiquem o Espaço Livre de Uso Público - ELUP.

Companhia Energética de Brasília - CEB

Por meio dos documentos Ofício SEI-GDF Nº 129/2021 – SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT, Carta nº 2270/2021 – CEB-D/DG/DC/SAC/GCAC e Despacho – CEB-D/DG/DR/SCB/GRGE, foi informado que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento objeto da consulta, desde que o responsável pelo mesmo satisfaça as condições regulatórias informadas na própria Carta citada, entre elas:

Submeter o projeto elétrico para aprovação pela distribuidora; - Implantar a infraestrutura básica das redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, sendo os investimentos responsabilidade do empreendedor;

Apresentar, junto com o projeto elétrico: cópia do projeto do empreendimento completo aprovado pela autoridade competente, licenças urbanísticas e ambientais conforme legislação vigente, memorial descritivo para elaboração de estudo técnico.

No que diz respeito às interferências com as redes elétricas existentes, a CEB Distribuição informou que consta interferência da área com Rede Aérea Existente, sendo que não é possível o levantamento de interferência para cada lote, via ou edificação existente dentro da área de projeto.

Foram elencadas no Laudo Técnico nº 58325861 as condicionantes para a caracterização de interferência, que dizem respeito à locação final de postes em relação às vias e áreas pavimentadas, bem como, aos cuidados necessários durante a execução de obras no local. Também foram relacionadas orientações quanto às distâncias de segurança entre as redes elétricas e as edificações urbanas.

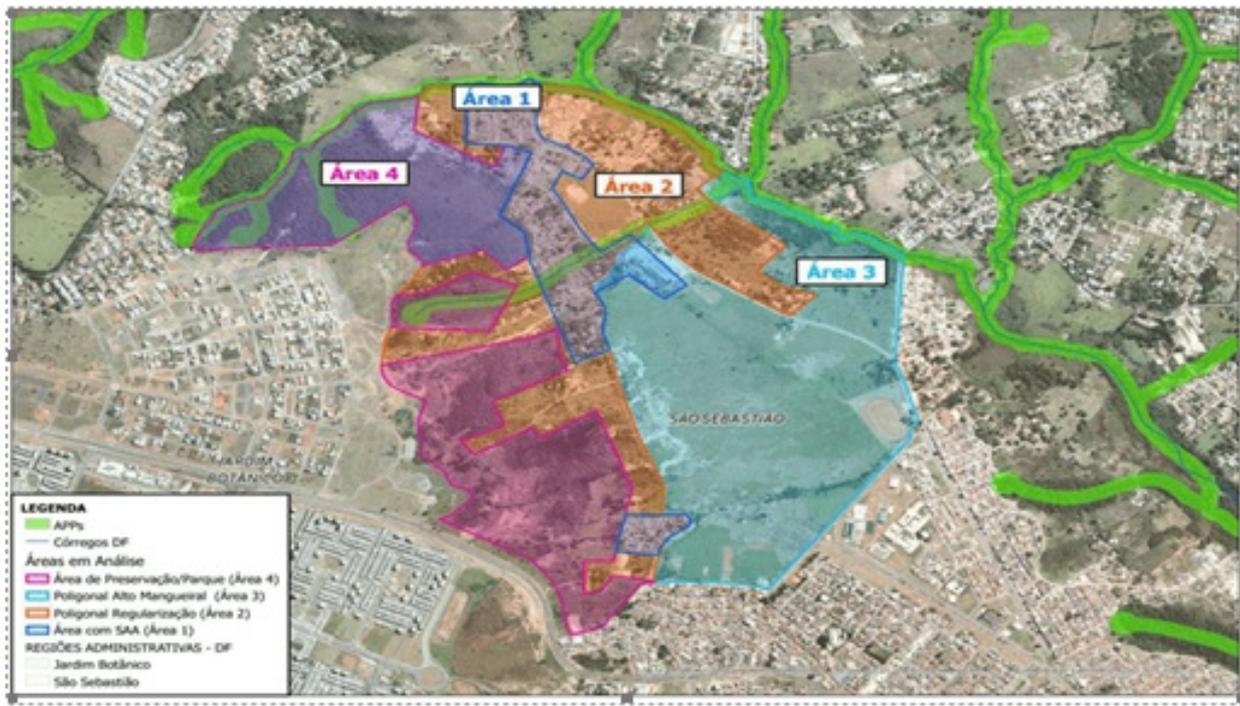
Quanto às soluções de projeto, é informado no Memorial Descritivo MDE 145/2022 que:

As redes existentes dentro da poligonal do projeto informadas pela CEB-D se localizam ao longo de vias existentes. O empreendedor solicitará à concessionária o remanejamento dos trechos de rede que não sejam compatíveis com as caixas de vias projetadas, em momento oportuno de acordo com o cronograma das obras de urbanização. O Empreendedor protocolou um pedido de carga para o parcelamento junto à Neoenergia – Grandes Clientes Bsb (Protocolo 220321105306) e apresentará o projeto executivo para aprovação da concessionária, na etapa de LI.

Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília – CAESB

A CAESB encaminhou os documentos Carta nº22/2021 – CAESB/DE/PR e Termo de Viabilidade Técnica TVT 031/2022 com relação às informações de atendimento e interferência de rede na área do parcelamento. O Despacho - CAESB/DE/ESE/ESET (58617227) informou constar interferência com redes implantadas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário.

O Termo de Viabilidade Técnica TVT 031/2022 diferenciou a poligonal do Alto do Mangueiral da seguinte forma:



Com relação ao Abastecimento de Água (SAA) a CAESB, no item 3 do Termo de Viabilidade Técnica 031/2022 é informado que para a "Área 3 [...], para a oferta de novas unidades habitacionais (23.116 habitantes), é viável o atendimento pela Caesb", no entanto serão necessários projeto e obras visando melhorias e ampliação da rede, em duas etapas, conforme as orientações do TVT 031/2022.

Quanto à solução de projeto para o abastecimento de água, é informado no MDE 145/2022 que:

Quanto ao Sistema de Abastecimento de Água (SAA):

- Para o atendimento da vazão máxima diária (88,70 L/s) a CAESB propõe realizar algumas obras de melhorias na elevatória de água tratada EAT.LSL.002 e sua respectiva Linha de Recalque (AAT.SHM.010) bem como implantação de adutora interligando o RAP.SHM.001 (Mangueiral) ao RAP.SSB.001 (São Sebastião), para fornecimento de 43,38 L/s, que corresponde a 49,47% da vazão média total para a área do empreendimento.

- Também será necessário construir um novo reservatório na área do RAP.SSB.001, com capacidade de 3.000m³, que operará com as duas existentes e abastecerá o sistema do Alto Mangueiral.

Dessa forma, o Alto Mangueiral contará com 2 etapas de implantação do sistema de abastecimento de água: a primeira etapa, para 49,47% da demanda, e a segunda etapa para completar 100% da demanda atendida pelo sistema da CAESB.

O projeto básico de SAA para o empreendimento, foi protocolado junto à

No que diz respeito ao Sistema de Esgotamento Sanitário (SES) a CAESB, no item 4 do Termo de Viabilidade Técnica 031/2022, informa que será viável o atendimento com sistema de esgotamento sanitário da Caesb após a execução das obras de reforma e ampliação da ETE São Sebastião, cujos projetos deverão ser detalhados pelo empreendedor, seguindo o disposto no termo de viabilidade. A Etapa 1 para atendimento prevê ampliação na ETE São Sebastião de forma a atender ao empreendimento, permitirá o atendimento de cerca de 12.604 habitantes e a conclusão de obras elencadas numa segunda etapa permitirá o atendimento de cerca de 13.169 habitantes. As obras de cada etapa deverão ser efetivadas antes da entrega das unidades imobiliárias aos moradores.

Quanto à solução de projeto para o sistema de esgotamento sanitário, é informado no MDE 145/2022 que:

Quanto ao Sistema de Esgotamento Sanitário (SES)

- *A região na qual localiza-se o empreendimento está inserida na Bacia de atendimento da ETE São Sebastião.*
- *A vazão máxima diária para tratamento é de 58,17 L/s.*
- *Para o atendimento do esgoto a ser produzido, será necessário implementar melhorias na ETEs São Sebastião, cujo projeto é de responsabilidade da CAESB.*
- *Três alternativas para o transporte dos esgotos até a ETE estão em fase de conclusão dos estudos:*
 - *Utilizar o interceptor existente no que for possível, após estudos conclusivos;*
 - *Criar um interceptor paralelo ao existente com dimensões suficientes para receber a vazão do Alto Mangueiral e de outros empreendimentos nas proximidades;*
 - *Criar uma Estação Elevatória e sua respectiva Linha de Recalque com caminhamento por dentro da área urbanizada de São Sebastião.*

Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento do Distrito Federal - ADASA

O Memorial descritivo MDE 145/2022 (87104657) informa que tramita junto à ADASA o pedido de Outorga Prévia para lançamento de águas pluviais em 02 pontos do córrego Mato Grande, na bacia hidrográfica do Rio São Bartolomeu, processo SEI nº 00197-00003143/2021-47. Para continuidade da análise é necessário apresentar o projeto de drenagem com medidas de qualidade e quantidade para o lançamento, de acordo com a Resolução ADASA nº 009/2011.

3.6 Serviço de limpeza urbana - SLU

O SLU encaminhou manifestações da Diretoria Técnica e da Diretoria de Limpeza Urbana, nos documentos Despacho - SLU/PRESI/DITEC (57938498) e Despacho - SLU/PRESI/DILUR (57938627), prestando as seguintes informações:

O SLU realiza a coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas

proximidades da gleba situada na área identificada como Alto Mangueiral, na Região Administrativa de São Sebastião – RA XIV, não havendo impacto significativo nos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, desde que o volume dos mesmos esteja dentro do limite de até 120 litros por dia por unidade domiciliar (Lei Distrital nº 5.610/2016);

O gerador deverá providenciar por meios próprios os recipientes necessários para o acondicionamento dos resíduos sólidos gerados para a coleta, observando as características dos resíduos e seus quantitativos, quando o resíduo em questão se enquadrar em Classe II A, este poderá ser armazenado em contêineres e/ou tambores, e em tanques, desde que acondicionado em sacos plásticos, de acordo com a ABNT NBR 11174:1990, a classificação dos sacos plásticos utilizados para o acondicionamento dos resíduos domiciliares deverá estar de acordo com a NBR 9191:2008;

Os resíduos sólidos domiciliares deverão ser armazenados dentro dos estabelecimentos geradores e retirados nos dias e horários estabelecidos para cada tipo de coleta, ou seja, a separação e armazenamento provisório do lixo gerado, junto ao planejamento para isso, são de responsabilidade do gerador.

Departamento de Estradas e Rodagem - DER-DF

Em resposta ao Ofício nº 133/2021 – SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (57908211), o DER-DF informou que a poligonal da gleba de Matrícula nº 109.002 (2º Ofício de Registro de Imóveis) não interfere em nenhuma faixa de domínio e área “non-aedificandi” das rodovias que compõem o SRDF. Adicionalmente o Empreendedor desenvolveu Relatório Simplificado de Trânsito – RIST, que se encontra em análise junto ao DER-DF, por meio do processo nº 00113-00006120/2022-76.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/2009

A gleba se localiza na Unidade de Planejamento Territorial Leste, que engloba, além da Região Administrativa de Jardim Botânico, as RA's do Paranoá, São Sebastião e Itapoã. Destaca-se que a poligonal do presente projeto urbanístico está inserida na Área de Oferta Habitacional (A-22) denominado Setor Nacional – São Sebastião – RA XIV. Apesar da Gleba estar situada ao lado da poligonal da ARIS Vila do Boa (S-24), o empreendimento aqui em tela trata exclusivamente de um novo parcelamento em área não ocupada da Região Administrativa de São Sebastião.

No macrozoneamento estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT/2009 (Lei Complementar no 803, de 25 de abril de 2009, Mapa 1A – Zoneamento), a gleba em pauta se insere na Zona Urbana de Uso Controlado II (ZUUC II).

De acordo com o art. 71 do PDOT/2009, a Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II tem por objetivo:

Art. 71. A Zona Urbana de Uso Controlado II deverá compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos, de acordo com as seguintes diretrizes:

I – permitir o uso predominantemente habitacional de baixa e média densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação urbana, respeitadas as restrições de uso determinadas para o Setor Militar Complementar e o Setor de Múltiplas Atividades Norte;

II – respeitar o plano de manejo ou zoneamento referente às Unidades de Conservação englobadas por essa zona e demais legislação pertinente;

III – regularizar o uso e a ocupação do solo dos assentamentos informais inseridos nessa zona, conforme estabelecido na Estratégia de Regularização Fundiária, no Título III, Capítulo IV, Seção IV, considerando-se a questão urbanística, ambiental, de salubridade ambiental, edificação e fundiária; [Inciso alterado pelo Lei Complementar 854 de 15/10/2012](#)

IV – qualificar e recuperar áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais de modo a minimizar danos ambientais;

V – adotar medidas de controle ambiental voltadas para o entorno imediato das Unidades de Conservação de Proteção Integral e as Áreas de Relevante Interesse Ecológico inseridas nessa zona, visando à manutenção de sua integridade ecológica;

VI – adotar medidas de controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais.

Já de acordo com as diretrizes de densidade populacional, a poligonal está inserida em zonas de Média e Baixa Densidade. Nos trechos da poligonal em que a densidade é baixa são permitidas densidades entre 15 e 50 habitantes por hectare e nos trechos em que a densidade é média são permitidas densidades entre 50 e 150 habitantes por hectare.

Já de acordo com as diretrizes de densidade populacional, a poligonal está inserida em zonas de Média e Baixa Densidade. Nos trechos da poligonal em que a densidade é baixa são permitidas densidades entre 15 e 50 habitantes por hectare e nos trechos em que a densidade é média são permitidas densidades entre 50 e 150 habitantes por hectare.

A poligonal de projeto está inserida no zoneamento das Diretrizes Urbanísticas da Região de São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião - DIUR 01/2019, aprovadas pela Portaria nº 27 de 1º abril de 2019.

De acordo com o zoneamento definido na DIUR 01/2019, a área objeto deste projeto se localiza em sua maior parte, na Zona A, que corresponde à sobreposição da Zona Urbana de Uso Controlado II do PDOT com a Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ do rezoneamento da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, em parte na Zona B, que corresponde à sobreposição da mesma Zona Urbana de Uso Controlado II do PDOT com a Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA e, por fim, em parte na Zona Verde, que corresponde à Zona de Conservação da Vida Silvestre – ZCVS.

No que diz respeito à ZOEQ, a DIUR 01/2019 destaca como objetivo do Rezoneamento da APA do São Bartolomeu “qualificar as ocupações residenciais irregulares existentes, ofertar novas áreas habitacionais e compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais [...]”. No que diz respeito à ZOEIA, a DIUR 01/2019 destaca como objetivo do Rezoneamento da APA do São Bartolomeu “disciplinar a ocupação de áreas contíguas às ZPVS e às ZCVS, a fim de evitar as atividades que ameacem ou comprometam efetiva ou potencialmente a preservação dos ecossistemas e dos demais recursos naturais”. No que diz respeito à ZCVS, a DIUR 01/2019 destaca que “é destinada à conservação dos recursos naturais e à integridade dos ecossistemas”.

Nos novos parcelamentos situados na Zona B a DIUR 01/2019 define “manter não impermeabilizada 50% da gleba parcelada, sendo que: 80% da área não impermeabilizada deverão ser de vegetação de cerrado, existente ou recuperada, destinados à conservação e preservação; e os 20% restantes de áreas verdes públicas permeáveis, sendo que essas poderão ser computadas em espaços públicos no parcelamento do solo (inciso VI e VII, do art. 13, da Lei nº 5.344/2014) ”.

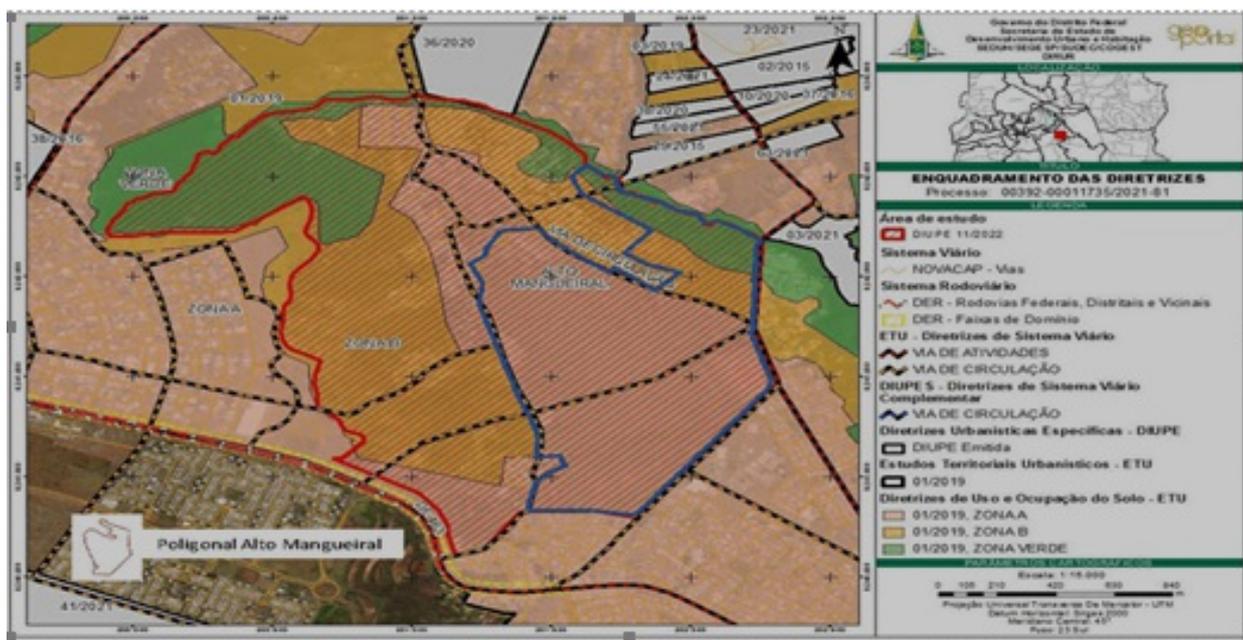
As Diretrizes Urbanísticas DIUR 01/2019 propõem uma malha de vias paralelas e perpendiculares à rodovia DF-001/EPCT, cuja função é estruturar uma rede de conexão entre os diversos trechos que configuram a região. A DF-001 e a DF-463 são as vias expressas de circulação rápida cuja função é conectar a área com as diversas Regiões Administrativas do DF.

Nas proximidades da gleba encontra-se a rodovia DF 463 (via expressa) e nas laterais e interior da poligonal de projeto encontram-se o Anel de Atividades do Jardim Botânico e as vias de circulação que acessam a Avenida do Sol ao norte e nordeste e a área urbanizada de São Sebastião ao sul e sudeste.

Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 11/2022

Em complementação à DIUR 01/2019, foi exarada a DIUPE 11/2022 com as diretrizes descritas a seguir.

O sistema viário indicado pela DIUPE 11/2022 para o parcelamento da gleba em pauta é representado na figura abaixo. O projeto deverá fazer interface com o sistema viário estruturante da região de São Sebastião (a oeste e sudeste) e do Jardim Botânico (ao nordeste), conforme mapa de sistema viário apresentado na DIUPE 11/2022.



Quanto ao zoneamento e uso do solo, a DIUPE 11/2022 estabelece três zonas: Zona da ARIS Vila do Boa, Zona de Novos Parcelamentos e Zona Verde do Alto Manguelral. A DIUPE 11/2022 informa, no item 4.2.2, que a Zona de Novos Parcelamentos corresponde às áreas passíveis de ocupação urbana integrantes da área objeto dessa DIUPE, denominada Alto Manguelral. A poligonal objeto do projeto em comento se insere quase em sua totalidade na Zona de Novos Parcelamentos. Apenas a APP – Área de Preservação Permanente (área não passível de parcelamento), no limite da gleba com o córrego Mato Grande, faz parte da Zona Verde.

Em relação à densidade populacional, vê-se que o cálculo de população mínima e máxima permitida para toda a área objeto da DIUPE 11/2022 fora feita proporcionalmente às áreas inseridas em cada faixa de densidade do PDOT/2009, conforme tabela reproduzida abaixo.

	DENSIDADE DO PDOT (hab/ha)	ÁREA (ha)*	População Mínima (hab)	População Máxima (hab)
Alto Manguelral	Baixa: 15 a 50	178,58	2679	8929
	Média: 50 a 150	123,65	6183	18548
	Total:	302,23	8861	27477

(*) Cálculo da densidade realizado com base na poligonal constante no PR SEI 00390-00008026/2020-93 (id. 83113882).

Para as áreas públicas, a DIUPE prevê o mínimo de 15%, seguindo o disposto no PDOT/2009, distribuídos da seguinte forma:

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

Cabe ressaltar que a DIUPE 11/2022 faz a seguinte ressalva quanto aos percentuais de

área pública: “os percentuais da tabela acima poderão ser alterados após consultas técnicas às concessionárias de serviços públicos, realizadas pela SUPAR, bem como a localização e dimensões das faixas de servidão para implantação das redes de serviços, **desde que mantido o somatório de no mínimo 15% de áreas públicas para novos parcelamentos.**”

DESCRIÇÃO DO PROJETO

Informações gerais

A proposta urbanística do projeto do Alto do Mangueiral é estruturada por três eixos de circulação que conectam a poligonal de projeto com as áreas urbanizadas situadas no entorno imediato, e com as demais regiões administrativas do Distrito Federal. O Memorial Descritivo informa que:

· *Um eixo viário no sentido oeste-leste deverá conectar diretamente a DF-463 (a sudoeste da gleba) com a via que dá acesso à Avenida do Sol (no Jardim Botânico, a nordeste) e que foi classificada na DIUR 01/2019 como Via de Atividades. Esse eixo é concretizado, dentro dos limites da poligonal de projeto, pela Avenida Alto Mangueiral.*

· *Um eixo viário no sentido noroeste-sudeste (Avenida do Comércio) conecta a Avenida Comercial de São Sebastião (a sudeste) com uma via que passa na porção norte da Vila do Boa e atravessa o córrego Mato Grande em direção à Avenida do Sol. Esse eixo viário foi classificado na DIUR 01/2019 como uma Via de Circulação. Um outro eixo viário no sentido noroeste-sudeste (Avenida Olaria) conecta a Avenida dos Eucaliptos de São Sebastião (no limite sudeste da gleba) com a mesma via que passa pela Vila do Boa, atravessando o córrego em direção à Avenida do Sol.*

· *Para definição do uso e ocupação do solo no projeto foram considerados, as conexões promovidas pelas vias estruturantes e, também, o sistema de transporte coletivo já implantado e planejado na região, em especial o sistema de ônibus implantado na DF-463 (que acessa São Sebastião e o Jardins Mangueiral) e o eixo de transporte previsto na DIUR 01/2019 a ser implantado ao longo da Via de Atividades (Jardim Botânico).*

· *Os sistemas de mobilidade considerados na definição das soluções espaciais presentes no projeto urbanístico trazem flexibilidade para o Alto Mangueiral quanto às alternativas de deslocamento de pessoas e bens e estão condizentes com os princípios do Urbanismo Sustentável.*

- *Da mesma forma, as soluções adotadas no sistema de conexões viárias (internas e externas) para a poligonal do Alto Manguelral contribuem diretamente para o bom desempenho da área quanto às questões de funcionamento das atividades urbanas, de economicidade, de orientabilidade e de interação social entre os usuários do lugar.*

- *A conexão direta com a malha urbana da região configura na poligonal um potencial elevado de atração de pessoas e, como tal, justifica a destinação de áreas para atividades mistas/comerciais de médio e grande porte que demandam lotes de grandes dimensões. Nesse sentido, a proposição dos três eixos descritos possibilita configurar locais de centralidade no parcelamento.*

- *No ponto de conexão entre os eixos oeste-leste e noroeste-sudeste (Avenida Alto Manguelral e Avenida do Comércio, respectivamente) é criada uma centralidade de influência regional (centro urbano), com vocação para implantação de atividades comerciais e/ou mistas de maior porte.*

- *No ponto de conexão entre os eixos oeste-leste (Avenida Alto Manguelral) e noroeste-sudeste (Avenida Olaria) é criada uma centralidade local, com vocação para usos e atividades mistas e comerciais (fachadas ativas nas edificações), que complementam as atividades residenciais a serem implantadas nas demais áreas do empreendimento.*

- *Tais soluções contribuem para que o Projeto do Alto Manguelral atenda aos princípios de cidade compacta e de coesão social, condizentes com as diretrizes do Urbanismo Sustentável.*

- *A proposta urbanística contribui com o sistema de áreas verdes da região, principalmente por meio da proposição de uma Servidão Ambiental contendo a maior parte do trecho inserido na ZCVS (APA do São Bartolomeu), mais ELUP contíguo (em ZOEIA). Esse espaço verde maior é complementado por praças de bairro e por praças lineares no interior do parcelamento.*

- *As praças de bairro são aquelas que estão situadas nos trechos de maior centralidade urbana e local e apresentam maior peso simbólico, como pontos de*

referência para os moradores da região. As praças lineares configuram “conectores verdes” e são interligadas de modo a permitir que o sistema de áreas verdes permeie toda a poligonal do empreendimento e possibilite a conexão da ZCVS com a Zona Verde a oeste do mesmo.

· Ao longo das principais vias são destinados espaços para faixas verdes, com dimensionamento que permite a implantação de vegetação de médio e grande porte, com a intenção de configurar “boulevards” para circulação de pedestres e ciclistas em calçadas e ciclovias sombreadas e visualmente agradáveis.

· As soluções adotadas no sistema de áreas verdes para o Alto Manguelral contribuem diretamente para o bom desempenho da área quanto as questões bioclimáticas, de orientabilidade e expressivas do novo bairro.

Usos e ocupações propostos

Os lotes propostos têm usos CSII 2, CSII 1, CSIIR 1 NO, RE 2 e Inst EP. A concepção dos usos e ocupações dos lotes propostos no Alto Manguelral está diretamente vinculada à hierarquia viária, por isso a descrição dos usos, a seguir, está organizada em relação às vias que dão acesso aos lotes, conforme descrito no MDE 145/2022:

· No cruzamento da Avenida Alto Manguelral (Via de Atividades) com a Avenida do Comércio são propostos lotes de grandes dimensões com uso CSII 2 cujo objetivo é possibilitar a implantação de empreendimentos de grande porte, de forma a aproveitar o potencial de centralidade detectado no trecho. A UOS CSII 2 e o tamanho dos lotes se justificam em função da importância do local no contexto urbano, consolidando o lugar como um polo regional de atração de pessoas e de geração de emprego e renda e, também, como um local simbolicamente marcante no empreendimento. As edificações previstas para os lotes no trecho devem adotar soluções de fachadas ativas, de modo a potencializar a vocação de centralidade, contribuindo diretamente para ampliar a presença de pessoas nas áreas livres públicas do local.

· Já nos demais trechos da Avenida Alto Manguelral (que conecta o parcelamento com o Anel Viário da DIUR 01/2019) são propostos lotes cujos usos são CSII 1 e CSIIR 1 NO contribuindo, também, para a diversidade de usos e

atividades.

- Nas extremidades da Avenida do Comércio são propostos lotes Inst EP, com destaque para o lote localizado ao norte do parcelamento, com área de quase 3,5 hectares, destinado a implantação de um hospital público, que objetiva atender a população das RAs de São Sebastião e Jardim Botânico. Um lote de uso RE 2, acessado também por essa avenida, foi localizado entre a Av. do Comércio e a ELUP adjacente à ZCVS, com o intuito de promover uma ocupação horizontalizada e menos densa nesse trecho vizinho à ARIS Vila do Boa e à área ambientalmente mais sensível.

- Nos lotes de uso CSII 2 e CSII 1, as edificações devem adotar soluções de fachadas ativas, de modo a usufruir do potencial de centralidade existente no trecho, contribuindo diretamente para ampliar a presença de pessoas nas áreas livres públicas do local.

- No projeto são propostos 13 lotes de uso CSIIR 1 NO, destinados à incorporação de unidades habitacionais no formato de apartamentos, em condomínio vertical. Em cada lote está prevista a implantação de 448 apartamentos para provimento habitacional em programas da CODHAB. Vale destacar que os lotes de uso CSIIR 1 NO estão recuados em relação às avenidas (porém são acessados por elas) com o objetivo de evitar a presença de fachadas cegas nos trechos de maior potencial de centralidade do empreendimento.

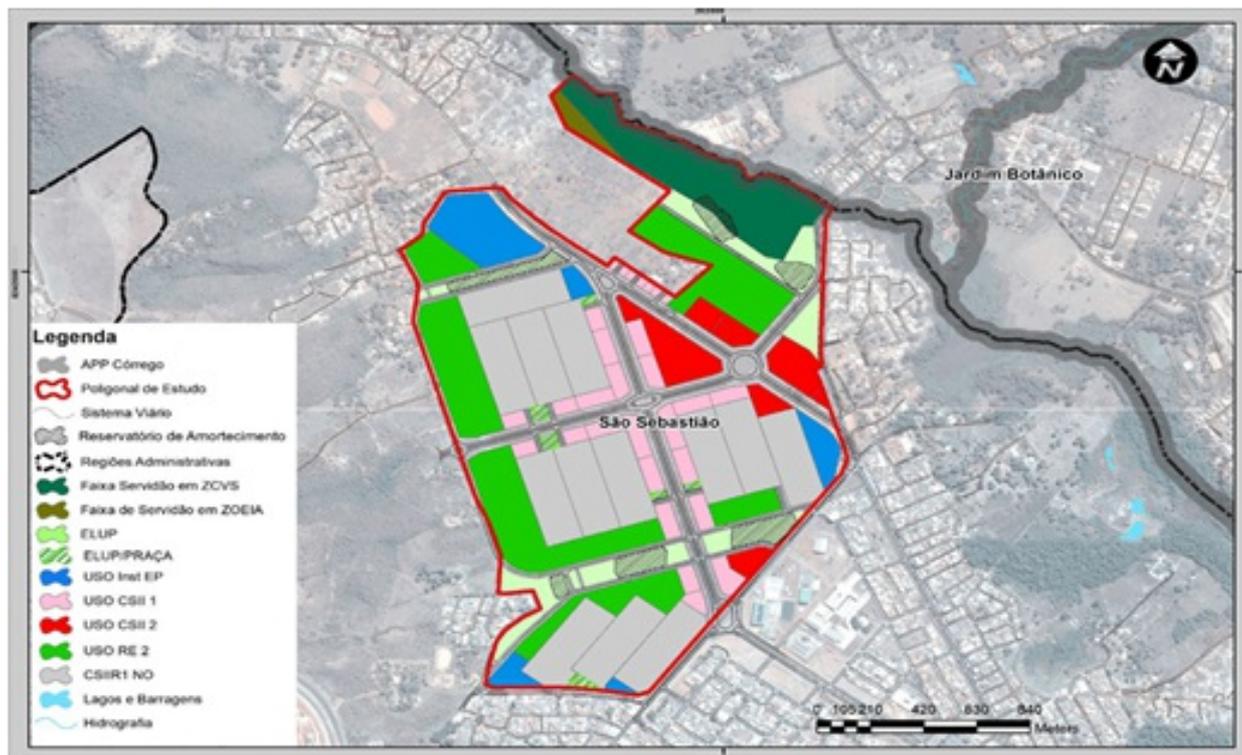
- Ao longo de toda a Avenida Olaria são propostos lotes cujos usos são CSII 1, CSII 2, CSIIR 1 NO e Inst-EP contribuindo, mais uma vez, para a diversidade de usos do solo e de atividades no trecho. Vale destacar que nessa via há um único lote de UOS CSII 2, localizado ao lado do entroncamento da Avenida Olaria com a Avenida do Comércio, o que justifica o uso do solo designado.

- Dessa forma, as propostas de uso do solo para os lotes situados às margens das vias principais atendem ao que determina a DIUPE 11/2022.

- Nas demais vias do projeto os lotes propostos têm uso CSIIR 1 NO, RE 2 e Inst-EP, que possibilitam a implantação de empreendimentos com atividades principalmente residenciais multifamiliares, associados a atividades

complementares à residência. As atividades comerciais e de prestação de serviços situadas nesse trecho da trama urbana são de menor porte, trazendo um caráter mais local para o lugar.

1. UOS CSII 2: O projeto apresenta 8 lotes destinados às atividades comerciais, de prestação de serviços, institucionais e industriais de incomodidade média, cujas atividades apresentam abrangência média, com áreas variando entre 1.207,818m² e 20.247,845m². A área total desses lotes no parcelamento soma 60.126,200m².
2. UOS CSII 1: O projeto apresenta 29 lotes destinados às atividades comerciais, de prestação de serviços, institucionais e industriais de incomodidade baixa e/ou abrangência local, com áreas variando entre 600,000m² e 5.102,571m². A área total desses lotes soma 82.784,591m².
3. UOS CSIR 1 NO. O projeto apresenta 13 lotes destinados às atividades mistas / residencial multifamiliar não obrigatórias, com áreas variando entre 23.818,750m² e 24.539,595m². A área total dos lotes soma 311.205,253m². Cada um dos 13 lotes poderá receber, em média, 448 Unidades Residenciais configuradas na forma de apartamentos, em edificações multifamiliares verticais. Assim, no total, os 13 lotes CSIR 1 NO poderão abrigar até 5.824 Unidades Residenciais.
4. UOS RE 2: O projeto apresenta 6 lotes destinados às atividades de habitação multifamiliar - RE 2, com área variando entre 10.736,570 m² e 56.547,247m². A área total dos 6 lotes soma 200.449,269 m². Nos 6 lotes serão incorporadas até 1.180 unidades residenciais unifamiliares ao todo, e terão também áreas de uso comum tais como guarita, áreas de lazer e áreas para circulação interna e estacionamento. Conforme disposições da LUOS-DF, o cercamento desses lotes deverá ter permeabilidade visual nos seus limites com logradouros públicos. Sugere-se ainda, para facilitar a circulação dos pedestres, que esses lotes tenham acessos para pedestres em todas as suas divisas voltadas para logradouros públicos.
5. UOS Inst-EP: O projeto apresenta 5 lotes destinados às atividades institucionais de Equipamentos Públicos Comunitários - Inst-EP, com área variando entre 1.087,739 m² e 34.361,219m². A área total dos lotes soma 57.872,210 m². Os Lotes Inst-Ep do tipo EPC estão localizados junto às vias perimetrais pelas quais se tem acesso ao parcelamento.



Endereçamento

Sobre o endereçamento, é informado no Memorial descritivo que o parcelamento adota

a solução que determina um nome para cada via e um número para cada lote com frente para cada uma das vias.

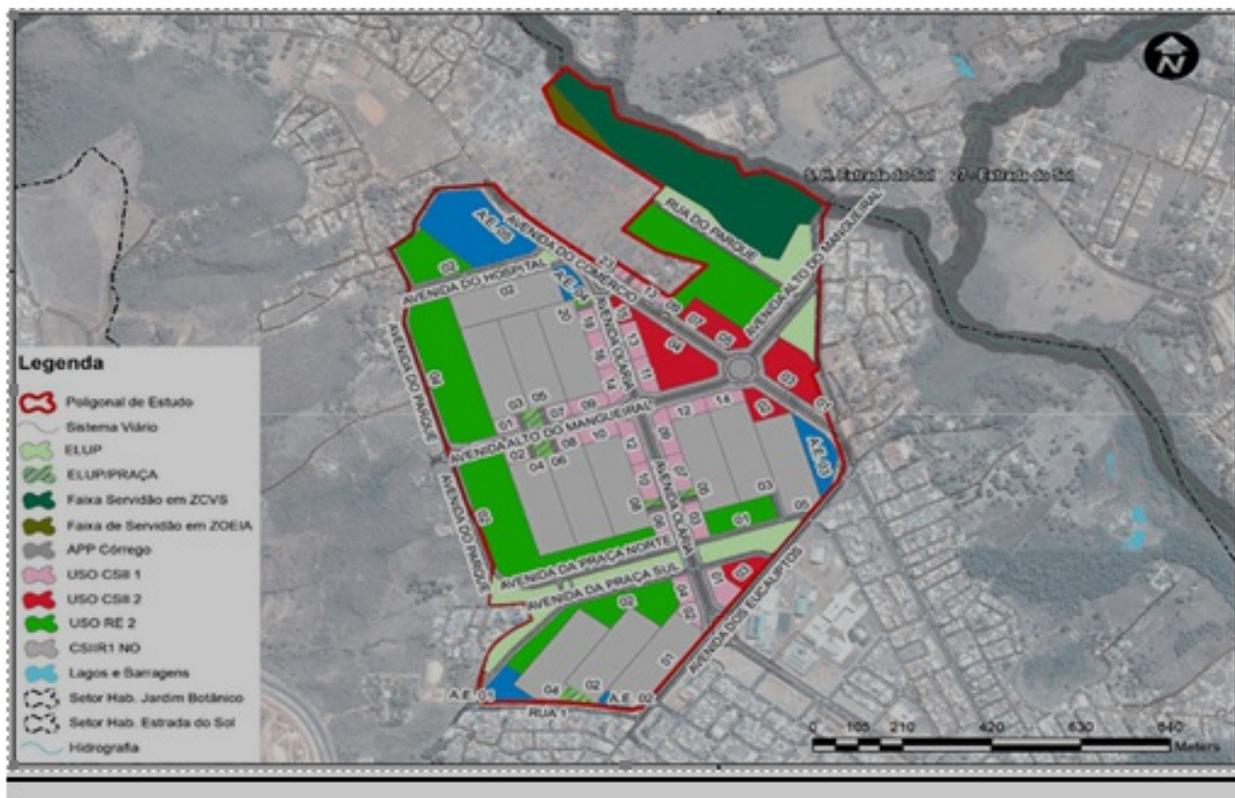
O eixo de circulação no sentido noroeste-sudeste do parcelamento, que conecta com a Avenida Comercial de São Sebastião, recebe o nome de Avenida do Comércio. O outro eixo de circulação no sentido noroeste-sudeste do parcelamento, que conecta com a Avenida dos Eucaliptos de São Sebastião, recebe o nome de Avenida Olaria. Já o eixo de circulação no sentido oeste-leste do parcelamento, recebe o nome de Avenida Alto Mangueiral. As demais vias do empreendimento recebem nomes de elementos de referência nas mesmas, como a Avenida do Hospital e a Avenida da Praça.

A sequência de numeração dos lotes adota ordem crescente, sempre a partir do início da via (ponto mais próximo ao centro da cidade de São Sebastião), com os números ímpares destinados aos lotes situados a esquerda da via e os números pares destinados aos lotes situados a direita da mesma via. A sequência numérica, em cada uma das vias, começa com o número "1" e, para cada lote subsequente, é acrescida uma unidade. Assim, serão endereços de lotes no parcelamento, por exemplo:

Alto Mangueiral, Av. do Hospital, Lote 2;

Alto Mangueiral, Av. do Comércio, Lote 11.

Os Lotes com Uso Inst-EP serão denominados como Áreas Especiais - AE numeradas de 1 até 5, e com a referência da via de acesso, por exemplo: Alto Mangueiral, Av. do Hospital, AE-5.



Densidade

Para o cálculo de densidade do parcelamento foi considerada a média de 3,3 moradores por domicílio, índice indicado na DIUR 01/2019 de acordo com o IBGE - Censo de 2010.

O item 6 da DIUPE 11/2022 calcula para sua área de abrangência o máximo de 27.477 habitantes. É permitido um balanço de densidade de acordo com o previsto pelo Art. 39 do PDOT/09 e pelo especificado no item 6.5 da DIUPE 11/2022. Para o novo parcelamento denominado Alto Mangueiral são previstas 7.004 unidades habitacionais, sendo: 1.180 unidades nos lotes RE 2 e 5.824 unidades nos lotes CSIR 1 NO (448 UH em cada lote X 13 lotes). Aplicando o índice IBGE 2010 para o Distrito Federal, as 7.004 unidades previstas abrigarão, como máximo, 23.113 habitantes.

UOS	Nº DE LOTES	Nº. DE DOMICÍLIOS	POPULAÇÃO
CSIIR 1 NO	13	5.824	19.219
RE 2	06	1.180	3,894
Total		7.004	23.113
População = 7.004 domicílios x 3,3 hab/domicílio			
Densidade = 23.113 hab / 110,4143 ha = 209,3 hab/ha			

Para o controle de densidade populacional, o projeto reserva o máximo de 5.824 unidades nos lotes de UOS CSIIR 1 NO e 1.180 unidades habitacionais distribuídas nos seis lotes de UOS RE 2. O quadro a seguir apresenta o número de unidades previstas para cada um dos lotes nos quais é permitido o uso residencial.

UOS / ENDEREÇO	ÁREA	Nº MÁXIMO DE UH
CSIIR 1 NO / Av. dos Eucaliptos, lote 1	24.414,170	448
CSIIR 1 NO / Rua 1, lote 2	23.869,429	448
CSIIR 1 NO / Rua 1, lote 4	24.539,595	448
CSIIR 1 NO / Av. da Praça - Norte, lote 1	24.013,309	448
CSIIR 1 NO / Av. da Praça - Norte, lote 3	23.818,750	448
CSIIR 1 NO / AV. Olaria, lote 5	23.818,750	448
CSIIR 1 NO / Av. Olaria, lote 8	23.818,750	448
CSIIR 1 NO / Av. Alto Mangueiral, lote 3	23.818,750	448
CSIIR 1 NO / Av. Alto Mangueiral, lote 5	23.818,750	448
CSIIR 1 NO / Av. Alto Mangueiral, lote 4	23.818,750	448
CSIIR 1 NO / Av. Alto Mangueiral, lote 6	23.818,750	448
CSIIR 1 NO / Av. Olaria, lote 20	23.818,750	448
CSIIR 1 NO / Av. do Hospital, lote 2	23.818,750	448
TOTAL EM CSIIR 1 NO	311.205,253	5.824
RE 2/ Av. do Hospital - lote 02	14.352,896	71
RE 2/Av. do Parque - Lote 02	56.547,247	356
RE 2/Av. do Parque - Lote 04	42.993,809	268
RE 2/Av. da Praça - Sul Lote 02	24.772,692	132
RE 2/Av. da Praça - Norte Lote 05	10.736,566	65
RE 2/Av. do Comércio Lote 15	51.046,059	288
TOTAL EM RE 2	200.449,269m²	1.180
TOTAL DE UNIDADES NO PROJETO		7.004

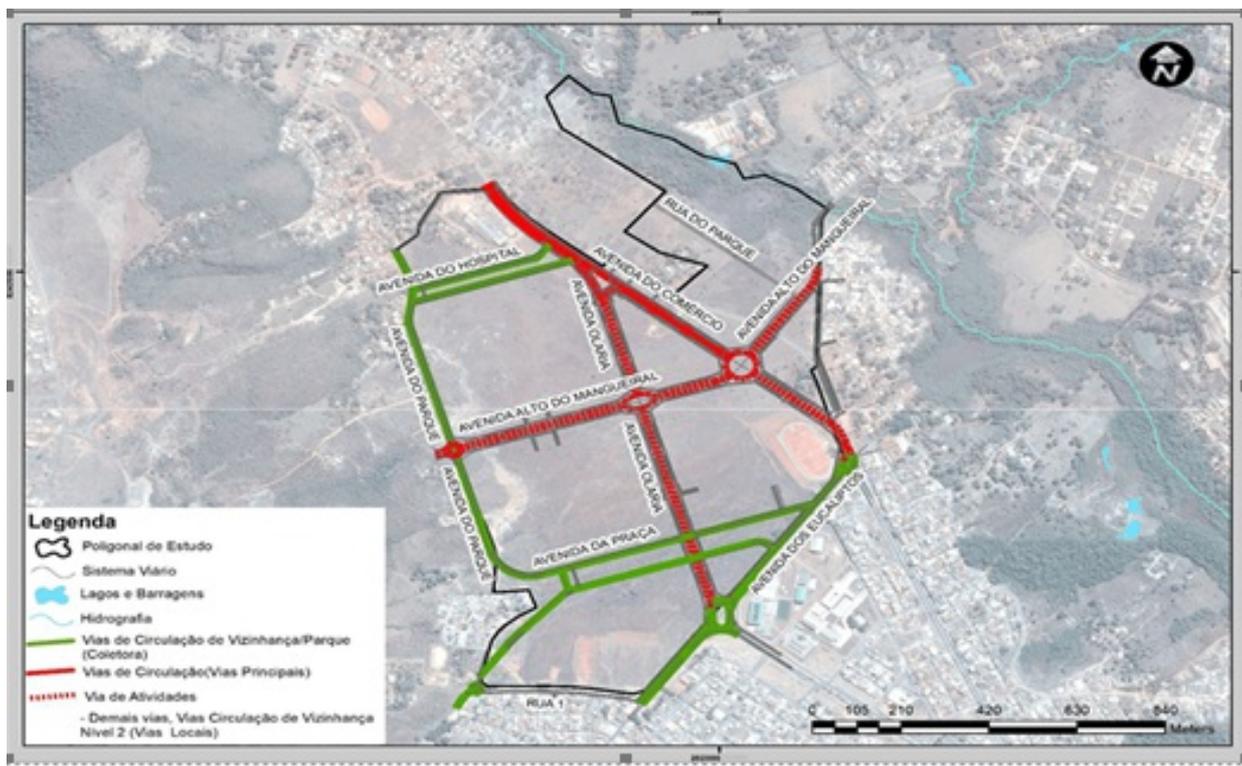
Concepção do Sistema Viário

Como já relatado, a concepção geral do sistema viário na Gleba tem como elementos principais as vias configuradas pelo eixo leste-oeste, Avenida Alto Mangueiral, e pelos dois eixos noroeste-sudeste denominados Avenida do Comércio e Avenida Olaria, visto que são essas as vias que possibilitam a conexão das áreas parceladas com as áreas urbanizadas de São Sebastião, Jardim Botânico e Jardins Mangueiral.

Como já apresentado nos diagramas de concepção do parcelamento, é proposta a criação de mais um eixo de circulação no sentido noroeste-sudeste, denominado de Avenida Olaria, e

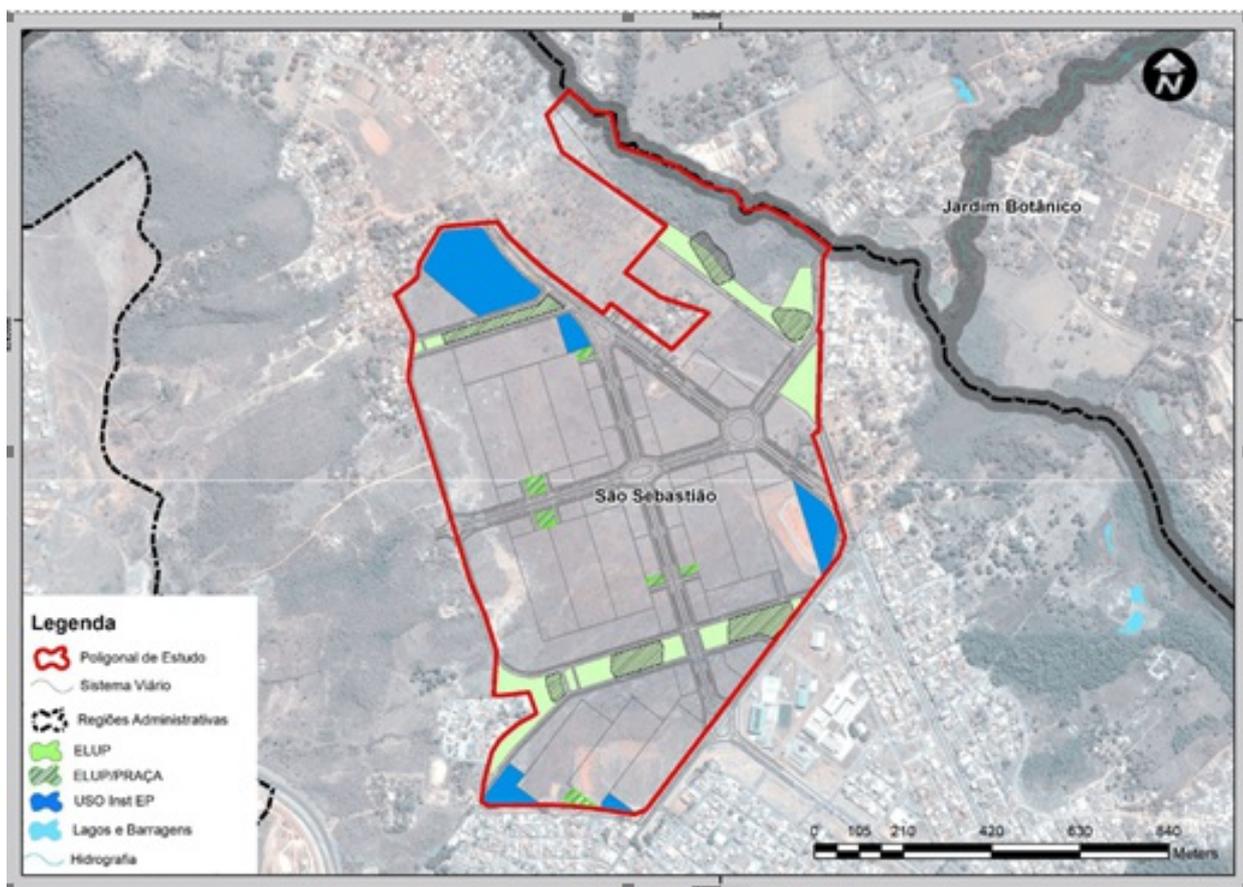
que se conecta ao sul com a Avenida dos Eucaliptos. Tal solução reforça e amplia o potencial de centralidade dos dois eixos de deslocamento descritos no parágrafo anterior. Dessa forma as Avenidas do Comércio, Alto Mangueiral e Olaria assumem os papéis de vias estruturantes do novo parcelamento, a primeira como Via de Circulação e as outras duas como Vias de Atividades, tendo em vista os usos do solo e tipologias de ocupação propostos ao longo delas.

As demais vias do sistema são classificadas como Vias de Circulação de Vizinhança e configuram uma malha complementar aos eixos de deslocamento descritos acima, contribuindo para a distribuição dos fluxos e alternativas de percursos. Destaca-se também a proposição de uma via local/Zona 30 entre o lote RE 2 e a ELUP contígua à Servidão Ambiental em ZCVS, com o intuito de promover o acesso da população à ELUP. Recomenda-se especialmente que essa via local tenha conexão futura com o sistema viário a ser projetado na ARIS Vila do Boa, por ocasião do projeto de regularização urbana da ZEIS.



Áreas Públicas

O projeto informa que são destinados 05 lotes para o uso Inst-EP, para as atividades de Equipamentos Públicos Comunitários – EPC, localizados às margens das principais vias no parcelamento. Informa também que são destinadas 14 áreas para os Espaços Livres de Uso Público – ELUP. Ao todo os ELUPs perfazem 56.136,093 m² que correspondem a 5,58% da área parcelada.



Destaca-se no projeto o seguinte sobre a área de ELUP:

- Merece destaque o ELUP localizado no trecho nordeste da poligonal, que compõe um parque urbano de aproximadamente 25.811,431m² integrado à Zona de Conservação da Vida Silvestre, contribuindo para criar uma faixa de amortecimento entre a ocupação urbana e a área ambientalmente delicada. Representa um dos elementos simbólicos na trama urbana local, trazendo forte identidade para o empreendimento, principalmente para quem irá acessar o parcelamento a partir da RA Jardim Botânico. [...]
- Nos trechos sul e norte da poligonal do Alto Manguelral são propostas duas ELUPs que atravessam o parcelamento em direção leste - oeste. Ambos essas ELUPs recebem valetas de amortecimento da vazão de águas pluviais. São elementos de pouca profundidade, não cercados e com solo vegetado, que poderão ser integrados paisagisticamente com o restante de elementos para qualificação dessas áreas verdes como espaços de lazer ao ar livre, conforme exemplificado a seguir.
- A ELUP situada ao lado da Avenida do Hospital (ao norte) tem 26,0 m de largura e a ELUP situada ao lado da

Avenida da Praça (ao sul) tem aproximadamente 54,7 m de largura, para possibilitar o aproveitamento desses espaços também como lugares para o lazer ao ar livre.

· No cruzamento entre a Av. Alto Mangueiral e a Av. do Comércio (junto aos lotes de uso CSII 2) é proposta uma área verde cujo objetivo é oferecer um espaço para a contemplação e, principalmente, marcar visualmente a centralidade onde será promovida a implantação de atividades comerciais de médio e grande porte, contribuindo também para a criação de um elemento de referência visual e simbólica do parcelamento. A figura a seguir ilustra o conceito paisagístico para esse elemento de apelo simbólico.

· Nos locais de acesso aos lotes de uso residencial/misto (CSII 1 NO) que abrem diretamente para as vias principais do parcelamento são propostas ELUPs cujos objetivos, da mesma forma, são criar praças para o lazer ao ar livre em nível local, além de contribuir para a orientação das pessoas. As praças nas áreas de acesso aos lotes residenciais/mistos somam aproximadamente 7.749m². A figura a seguir ilustra o partido conceitual das praças locais junto às ruas de acesso aos lotes de uso residencial multifamiliar. O programa previsto para as praças locais é voltado principalmente para crianças e idosos, com parquinho, ginástica da 3ª idade e pergolado, mais áreas ajardinadas, tudo com arborização profusa.



Como informado no item de Consulta às Concessionárias - Novacap, o interessado encaminhou Declaração (86948719) na qual se compromete a manter a qualidade urbana e paisagística dos ELUP's caso as soluções de drenagem devam ser revistas ou sofrer ajustes devido a demandas técnicas de aprovação de projeto.

Os demais lotes destinados aos EPs, com áreas de 1.565,697m² e 4.505,634m², e visam atender as demandas locais.

Assim, o total das áreas públicas (ELUP + EPC + EPU) propostas no Alto Mangueiral soma 15,162 hectares, correspondendo a 15,08% da área parcelada.

ÁREAS PÚBLICAS	ÁREA (ha)	PERCENTUAL
Equipamento Público Comunitário (EPC)	57.872,210	5,76%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	56.136,093	5,58%
Equipamento Público Urbano (EPU)	37.616,167	3,74%
Total no projeto	151.624,470	15,08%

Considerando que houve uma redistribuição nos percentuais de áreas públicas propostas para o projeto, em relação à DIUPE 11/2022, a UPAR solicitou manifestação da Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC, por meio do Parecer Técnico n.º 146/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAG (86486053). Em atenção ao solicitado, foi exarado o Despacho - SEDUH/SEGESP/COGEST/DIRUR (86695498) no qual foi informado que, desde que fosse mantido o somatório de no mínimo 15% de áreas públicas para novos parcelamentos, não haveria óbice por parte daquela unidade quanto à proposta urbanística apresentada pelo interessado.

Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e de Áreas Públicas

ÁREAS CONSIDERADAS	Área (m2)	Percentuais (%)
i. Área Total da Poligonal de Projeto	1.104.143,094	100,00%
ii. Área Não Passível de Parcelamento	98.753,451	8,94%
a. Área de Preservação Permanente - APP	22.388.943	2,03%
b. Servidão Ambiental em ZOEIA (não parcelada)	8.964,586	0,81%
c. Servidão Ambiental em ZCVS (não parcelada)	67.399,922	6,10%
iii. Área Passível de parcelamento: i - (ii a + ii b + iic)	1.005.389,643	91,06%

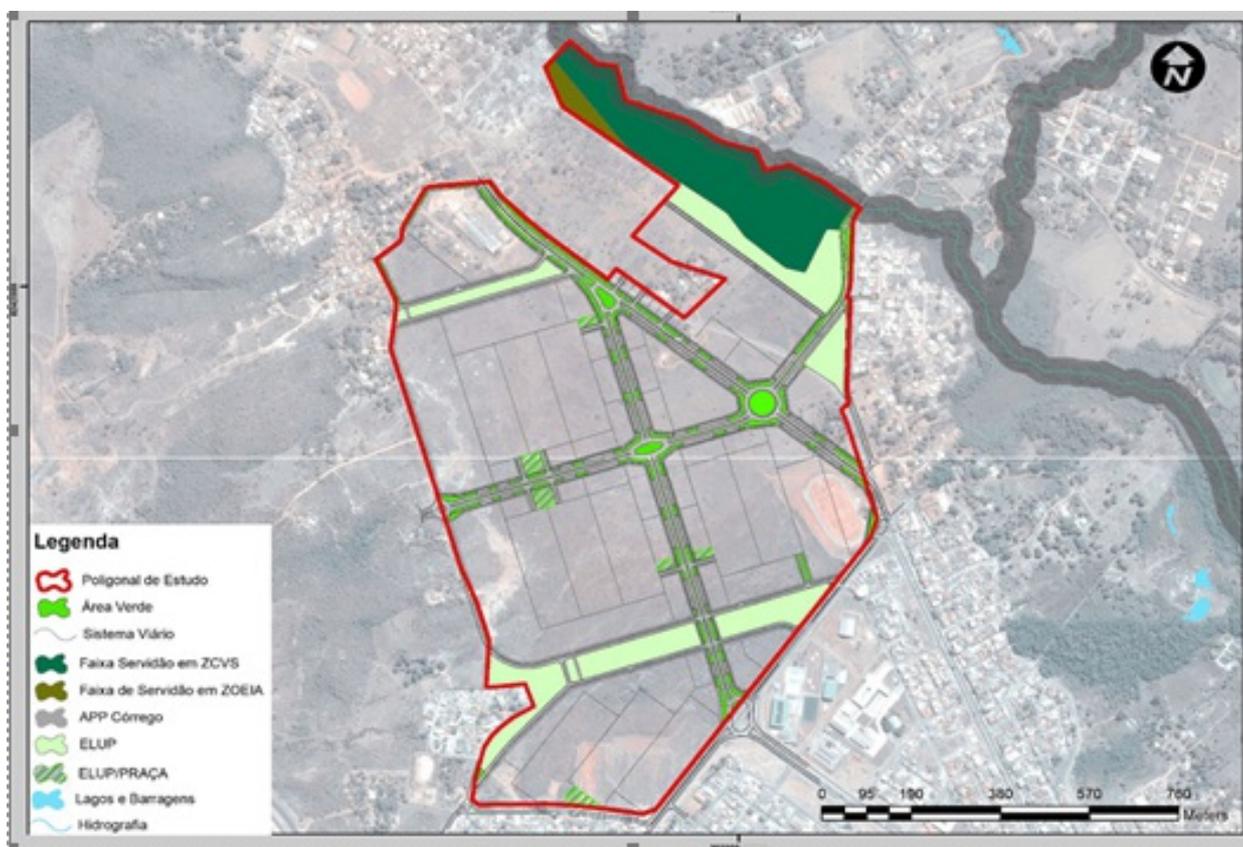
DESTINAÇÃO	Lotes (unid.)	Área (m2)	Percentuais (%)
Áreas Passíveis de Parcelamento		1.005.389,643	100,00%
1. Unidade imobiliárias			
a. RE 2	06	200.449,269	19,94%
b. CSII R 1 NO	13	311.205,253	30,95%
c. CSII 1	29	82.784,591	8,23%
d. CSII 2	8	60.126,200	5,98%
e. Inst-EP	5	57.872,210	5,76%
TOTAL	61	712.437,523	70,86%
2. Espaços Livres de Uso Público - ELUP			
a. ELUP e praças		56.136,093	5,58%
b. Bacias / EPU		37.616,167	3,74%
3. Área verde pública remanescente			
		306,488	0,03%
4. Sistema de Circulação			
		198.893,372	19,78%
Total		1.005.389,643	100,00%
Área Pública (1): 1e +2		151.624,470	15,08%
Área Pública (2): 1e+2+3+4		350.824,330	34,89%

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

(2) Em atendimento ao disposto no Art. 4º, parágrafo II, da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Permeabilidade

Abaixo são reproduzidos o croqui e o quadro de permeabilidade do parcelamento Alto do Mangueiral, que atendem ao mínimo de 20% da área total do parcelamento estipulada pela DIUR 01/2019.



ÁREAS PERMEÁVEIS CONSIDERADAS	Área (m ²)	Taxa perm. (%)	Área permeável (m ²)	% área perm.
i. Área total da Poligonal de Projeto	1.104.143,094	100,00%		
a. Área de Proteção Permanente - APP	22.388.943	100,00%	22.388.943	2,03%
b. Servidão Ambiental em ZCVS	73.413,415	100,00%	73.413,415	6,65%
c. Servidão Ambiental em ZOEIA fora de ELUP	8.964,586	100,00%	8.964,586	0,81%
d. ELUP / Praças	56.136,093	75,00%	42.102,070	3,81%
e. Bacias / EPU	37.616,167	100,00%	37.616,167	3,41%
f. Área permeável em Inst-EP	57.872,210	20,00% ⁽¹⁾	11.574,442	1,05%
g. Área permeável em CSII R 1 NO	311.205,253	15,00%	46.680,788	4,23%
h. Área permeável em RE 2	200.449,269	15,00%	30.067,390	2,72%
i. Área Permeável em CSII 1	82.784,591	15,00%	12.417,689	1,12%
j. Área permeável em CSII 2	60.126,200	15,00%	9.018,930	0,82%
k. Áreas verdes em sistema viário público	40.372,750 ⁽²⁾	90%	36.335,475	3,29%
iii Área permeável do parcelamento			330.579,895	29,94%

(1) Conforme art. 11 da LUOS.

(2) Medição em planta, inclusive meio fio.

No que diz respeito à permeabilidade do solo exigida pela Lei de Rezoneamento da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, o parcelamento cumpre com a taxa mínima exigida de 50% de área permeável da parte da gleba inserida em ZOEIA, conforme detalhado no quadro que segue.

ÁREAS PERMEÁVEIS CONSIDERADAS em ZOEIA	Área (m ²)	Taxa perm. (%)	Área perm. (m ²)	% Área perm em ZOEIA
Área da gleba em ZOEIA	82.246,930			
a. Servidão Ambiental em ZOEIA	8.964,586	100,00%	8.964,586	10,90%
b. ELUP em ZOEIA	28.122,330	90,00%	25.310,097	30,77%
c. Via local /Zona 30 em ZOEIA	4.514,958	20,00%	902,992	1,10%
d. Uso RE 2 em ZOEIA	48.546,915	15,00%	7.282,037	8,85%
Total de área permeável em ZOEIA			42.459,712	51,62%

Parâmetros Urbanísticos

Os usos foram definidos de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 e estão discriminados na NGB 145/2022 (87104774).

Anexo II - Quadro nºA - Parâmetros de Ocupação do Solo / São Sebastião														
UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
RE 2 (1) (2)	10000-ax80000	1,00	1,20	75	15	9,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permissão-tipo 1
CSE 1 (1) (2)	500-ax1000	1,00	2,00	80	15	19,00	0,00	2,00	0,00	-	-	obrigatória	ponto médio da testada frontal	permissão-tipo 1
CSE 1 (1) (2) (3)	1000-ax5000	1,00	2,00	80	15	22,50	0,00	3,00	0,00	-	-	obrigatória	ponto médio da testada frontal	permissão-tipo 1
CSE 2 (1)	1000-ax30000	1,00	2,00	80	15	22,50	0,00	3,00	0,00	-	permissão	permissão	ponto médio da testada frontal	permissão-tipo 1
CSIR 1 NO (1) (2)	20000-ax30000	1,00	1,50	75	15	22,50	5,00	5,00	5,00	-	-	-	ponto médio da edificação	permissão-tipo 1

LEGENDA:
- NÃO EXIGIDO
CFA B - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO
CFA M - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO
TX OCUP - TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA
TX PERM - TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
ALT MAX - ALTURA MÁXIMA
AFR - AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
AFU - AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
AF LAT - AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
AF OBS - OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
COTA SOLEIRA - COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16 da Lei Complementar 948/2019)

NOTAS / NOME LOCALIDADE: SÃO SEBASTIÃO - Alto Mangueiral
(1) ALT MAX: Não inclui os elementos de infraestrutura, desde que tecnicamente justificados.
(2) GALERIA: Obrigatória; espaço de acesso público com 3 metros de largura, como mínimo, ao longo de pelo menos 80% da fachada da edificação, nas divisas voltadas para logradouro público, não computável para o coeficiente de aproveitamento do lote.
(3) COTA SOLEIRA: será calculada para cada edificação em cada lote a partir do ponto médio do local onde a referida edificação será implantada.
(4) AFASTAMENTOS MÍNIMOS OBRIGATORIOS: não se aplicam para a guarita, muro perimetral ou cercamento do lote, nem para edificações de infraestrutura em áreas comuns condominiais.
(5) Vedado o afastamento em todas as divisas voltadas para logradouro público, no nível de circulação dos pedestres.

NOTAS GERAIS:
1. Ver definição de subsolo permitido tipo 1 no art. 22 da Lei Complementar nº948/2019.
2. Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20 da Lei Complementar nº948/2019.

VOTO

Pelas Razões expedidas no Parecer Técnico n.º 151/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAG, votamos no sentido de que seja aprovado o Projeto de Urbanismo do parcelamento definido no projeto de urbanismo URB 145/2022, inserido na poligonal do parcelamento do solo denominado Alto do Mangueiral, consubstanciado no MDE 145/2022, URB 145/2022 e NGB 145/2022, que atende às diretrizes e parâmetros estabelecidos na Lei Complementar nº 803/2009 que trata do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854/2012; Diretrizes Urbanísticas para a Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião no Distrito Federal - DIUR 01/2019, Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 11/2022 e demais legislações urbanísticas pertinentes.

Guilherme de Vasconcelos de Morais

Conselheiro Titular – FID/DF

Hamilton Lourenço Filho

Conselheiro Suplente – TERRACAP



Documento assinado eletronicamente por **GUILHERME DE VASCONCELOS DE MORAIS, Usuário Externo**, em 10/06/2022, às 11:51, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **HAMILTON LOURENCO FILHO - Matr. 2875-4, Diretor(a) Técnico(a)**, em 10/06/2022, às 12:10, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=88454185 código CRC= **468ED0C3**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF

3214-4101

