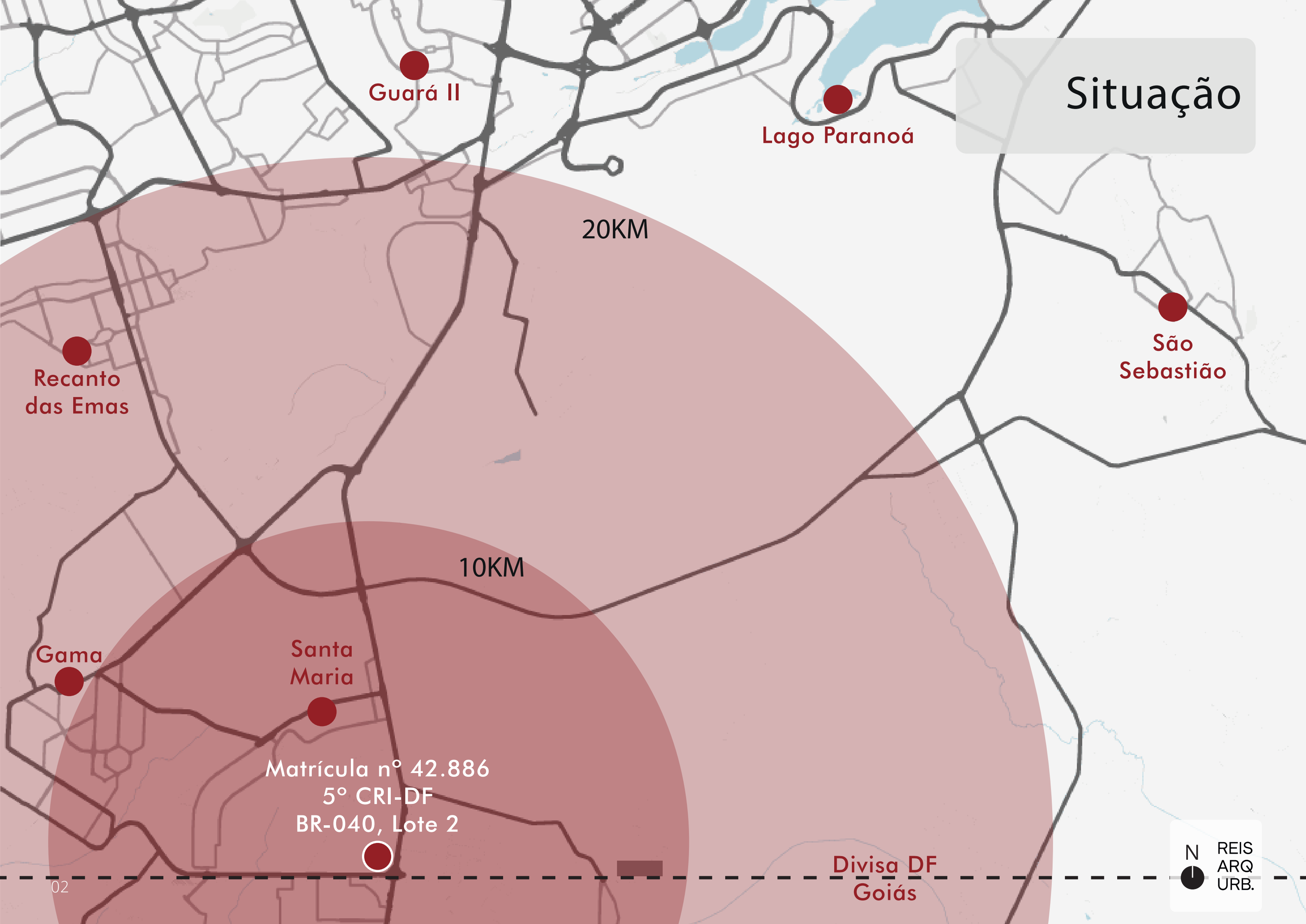


REIS
ARQ
URB.

Parcelamento de solo

Processo: SEI-GDF nº 00390-00002162/2021-51

Situação

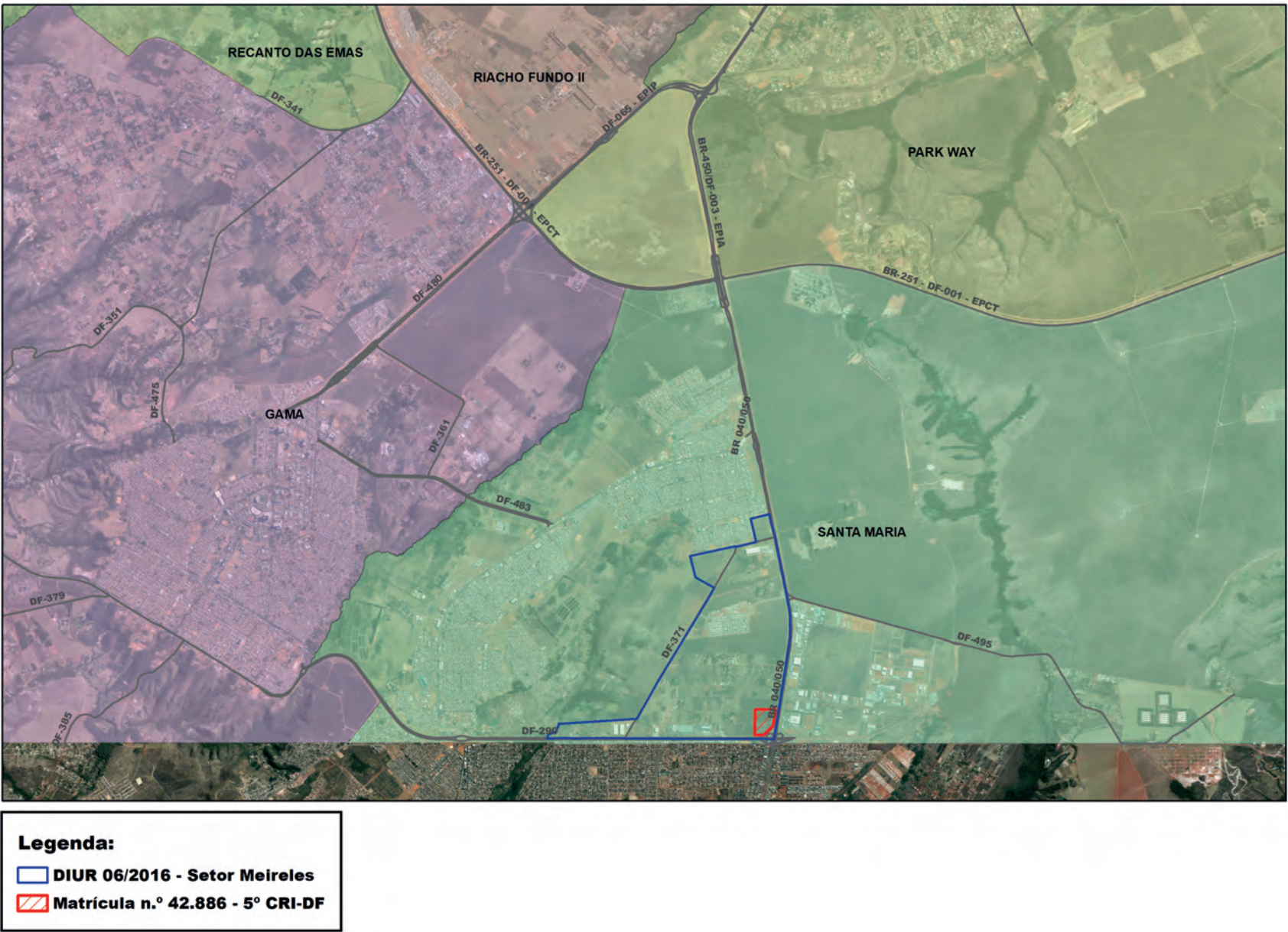


Localização

Histórico

Trata-se do Estudo Preliminar do Projeto de Urbanismo de parcelamento do solo a ser realizado em gleba objeto da matrícula n.º 42.886, do 5º Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal (registrado com 13,0572ha), com levantamento topográfico aprovado com área de 130.397,56 m², ou seja, 13,0398 hectares (KR: 1.0006763), localizada no Setor Meireles, na Região Administrativa de Santa Maria, na porção sul do Distrito Federal.

A gleba limita-se a leste com a marginal da rodovia BR-040, ao sul com a marginal da rodovia DF-290 e a norte e oeste e com propriedades particulares em zonas urbanas ainda não parceladas.



Croqui de Situação. Fonte: Geoportal, 2022.

Localização



Legenda:

- BR 040/050
- DF-290
- Lotes Registrados
- Matricula n.º 42.886 - 5º CRI-DF

Croqui de Localização Fonte: Geoportal, 2022.

Situação Fundiária

CONSIDERAÇÕES

O parcelamento do solo proposto tem por objetivo promover o loteamento da gleba acima caracterizada com a criação de um lote de uso CSII 3, um lote destinado à implantação de Equipamento Público e uma Área Livre de Uso Público.

O dimensionamento dos lotes e usos propostos visam promover a oferta de serviços de distribuição e logística locais e regionais. O projeto apresentado não apresenta criação de novas vias e segue o sistema viário estabelecido nas Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE 32/2021, e nas Diretrizes Urbanísticas de planejamento urbano “DIUR 06/2016 – Setor Meireles”, as quais visam ordenar o uso e ocupação da região de forma a constituir uma área urbana com ofertas necessárias à qualidade de vida para população.

Conforme consta no Despacho n.º 0269 / 2018 – NUANF/TERRACAP, de 13 de maio de 2018, ratificado pelo Despacho n.º 1919 / 2021 – NUANF/TERRACAP, de 15 de setembro de 2021, id. 70023248, bem como pelo Despacho - TERRACAP/PRESI/DITEC/GEPRO, de 31 de janeiro de 2022, id. 79006035, acostados ao processo SEI-GDF 00390-00006800/2021-11, informam que a área caracterizada conforme escritura do 5º CRI, denominada "**Matrícula nº 42.886 - Área de terras na Faz. Saia Velha**", ilustrada no croqui elaborado pela Terracap possui a seguinte situação fundiária: **IMÓVEL NÃO PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP.**



Consulta concessionárias

Novacap

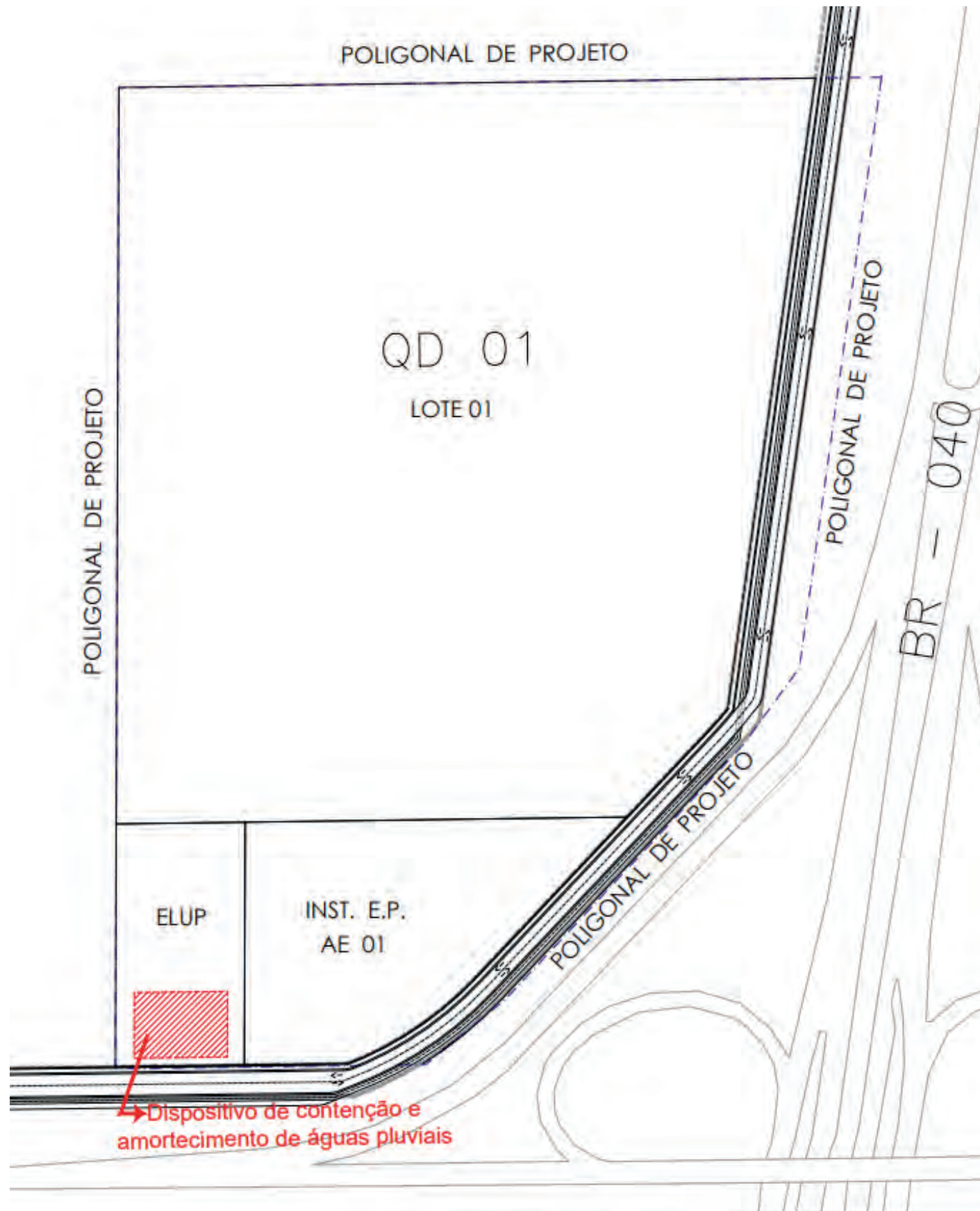
- Número do Documento: Ofício nº 5738/2021 - NOVACAP/PRES/SECRE.
- Data de emissão: 12 de novembro de 2021.
- Informações Atualizadas:

O Despacho – NOVACAP/PRES/DU informa que NÃO EXISTE interferência com rede pública implantada e ou projetada na poligonal de estudo.

Ainda, o referido Despacho informa que a Novacap não tem capacidade de atendimento para a área e que o empreendedor deverá elaborar um projeto de drenagem pluvial completo e específico para o local, sendo de inteira responsabilidade do empreendedor e estar de acordo com o Termo de Referência e especificações para elaboração de sistema de drenagem pluvial no Distrito Federal.

O projeto deverá ser aprovado pela Companhia.

- **Soluções de Projeto:** Bacia de contenção e amortização de águas pluviais, localizada na porção topograficamente mais baixa, em área destinada a Espaço Livre para Uso Público – ELUP. A vazão deverá ser interligada em rede de drenagem existente indicada pela Novacap. O projeto será elaborado de acordo com as Normas relacionadas e submetido a análise para aprovação da Companhia.



Dispositivo de contenção e amortecimento de águas pluviais.
Fonte: Elaborado pelo autor.

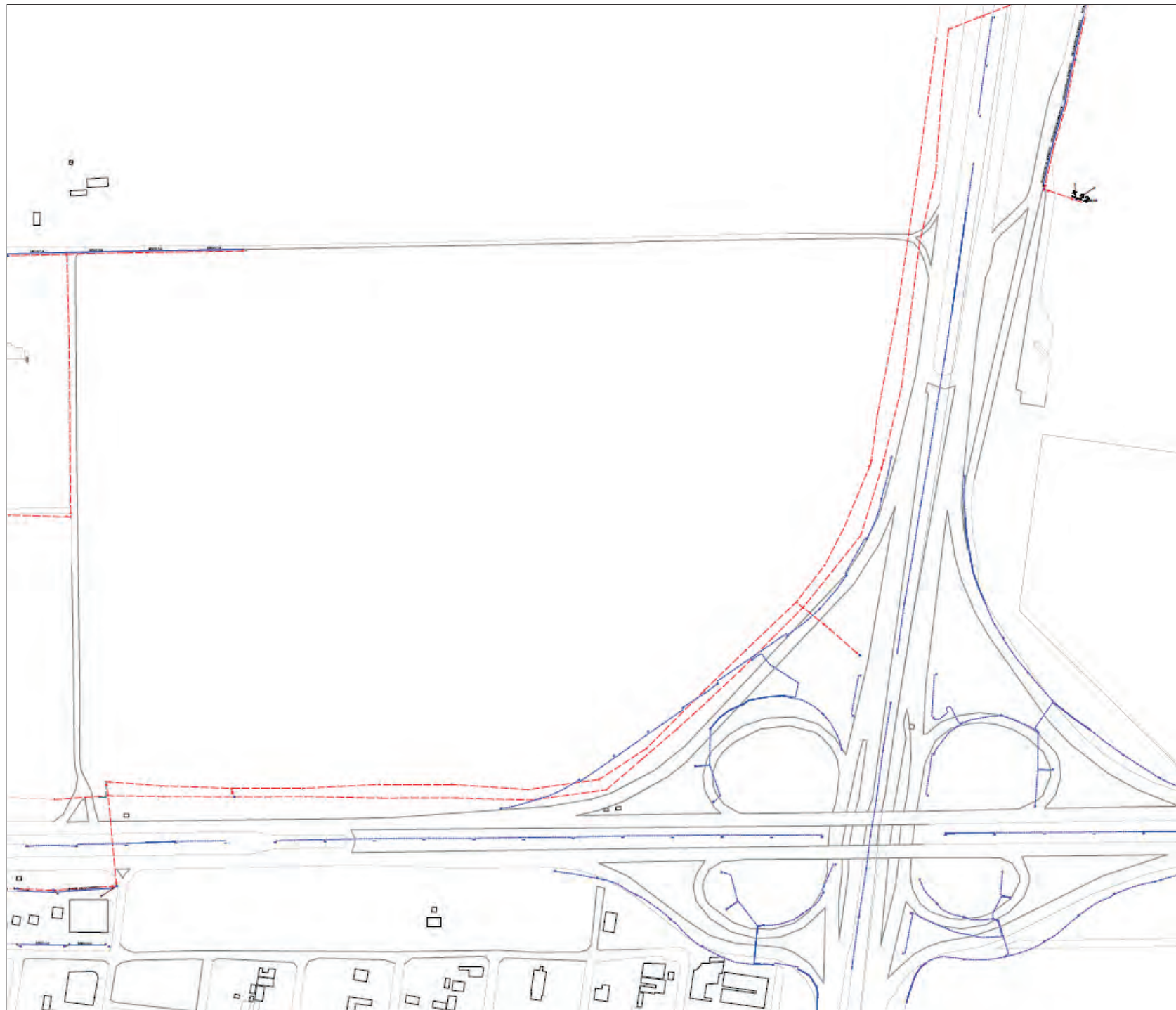
Consulta concessionárias

CEB

- Número do Documento: Carta n.º 118/2021 - CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP.
- Data de emissão: 23 de setembro de 2021.
- Carta n.º 67/2022 - CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP.
- Data de emissão: 4 de fevereiro de 2022.
- Informações Atualizadas: o Relatório Técnico - CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP, encaminhado pela Carta n.º 118/2021 - CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP, informa que não há interferência de redes de Iluminação Pública na região em comento.

- **Legenda:**

- Rede Primária Aérea
- Rede Secundária Aérea
- . - Rede Primária Subterrânea
- . . . Rede Secundária Subterrânea
- . . - Rede Primária/Secundária Subterrânea

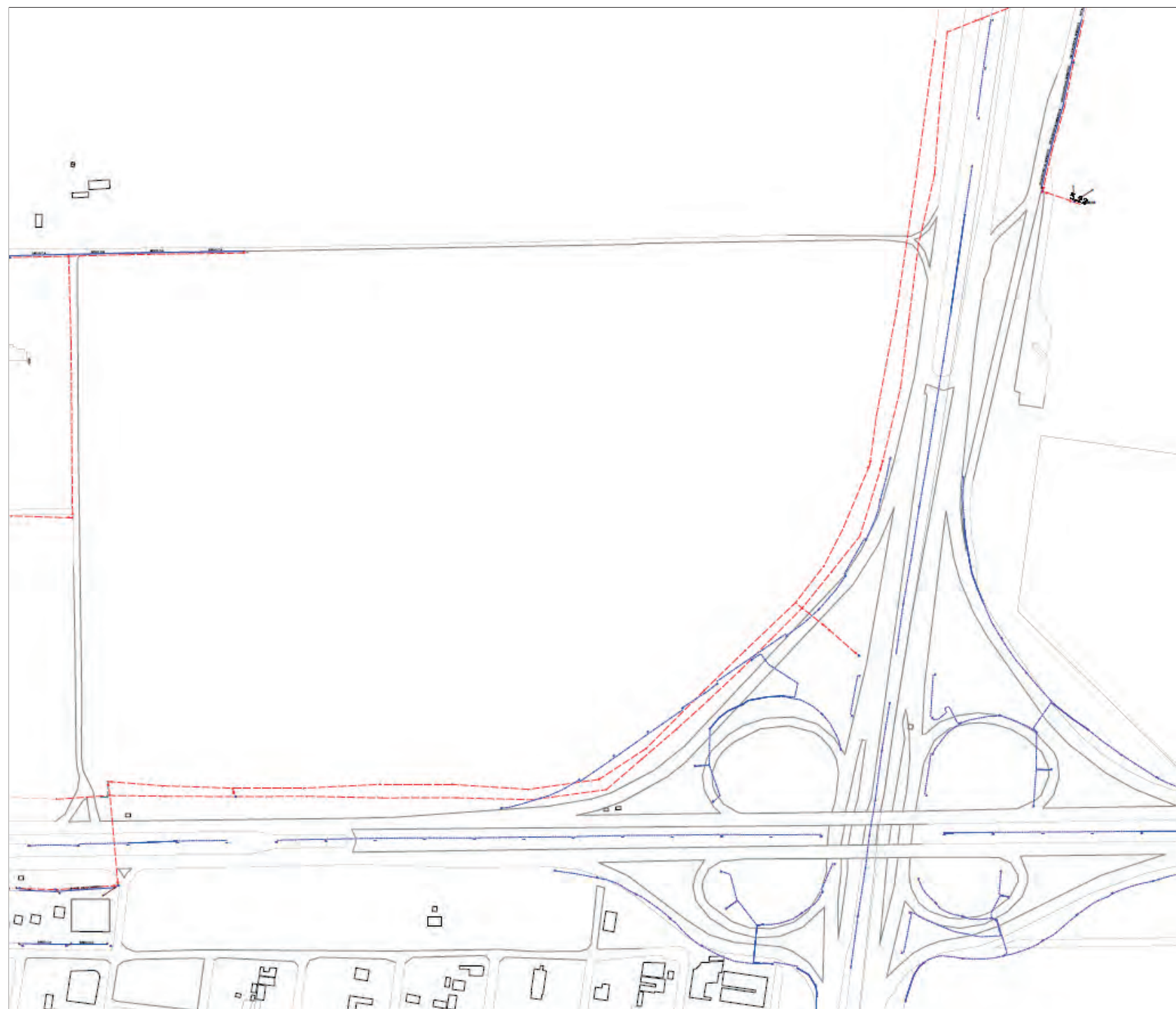


Cadastro Técnico Rede Aérea CEB. Fonte: CEB, 2021.

Consulta concessionárias

Neoenergia

- Número do Documento: Laudo Técnico n.º 72090697 – CEB-D/DG/DR/SCB/GRGE.
 - Data de emissão: 15 de outubro de 2021.
 - Informações Atualizadas: Foi informado que consta Interferência com a Rede Aérea Existente.
 - **Soluções de Projeto:** Informamos que a rede aérea existente será remanejada para atender as exigências apresentadas pela Neoenergia Brasília.
-
- Número do Documento: Carta n.º 161/2021 – GRGC.
 - Data de emissão: 26 de outubro de 2021.
 - Informações Atualizadas: Foi informado que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento, desde que o empreendedor satisfaça as condições regulatórias abaixo transcritas:
 1. Submeter projeto elétrico para aprovação da distribuidora;
 2. Implantar a infraestrutura básica das redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, destacando que os investimentos relacionados são de responsabilidade do empreendedor;
 3. Atender as distâncias mínimas de segurança entre edificações e redes elétricas (para as redes de 15 kV esse afastamento deve ser de no mínimo 1,5 metros a contar do último condutor da rede) e ainda observar espaços suficientes que permitam a implantação das redes em obediência a Lei de Acessibilidade.
 - **Soluções de Projeto:** Informamos que o projeto irá contemplar todas as exigências acima relatadas e todas as condicionantes apresentadas pela Neoenergia Brasília.



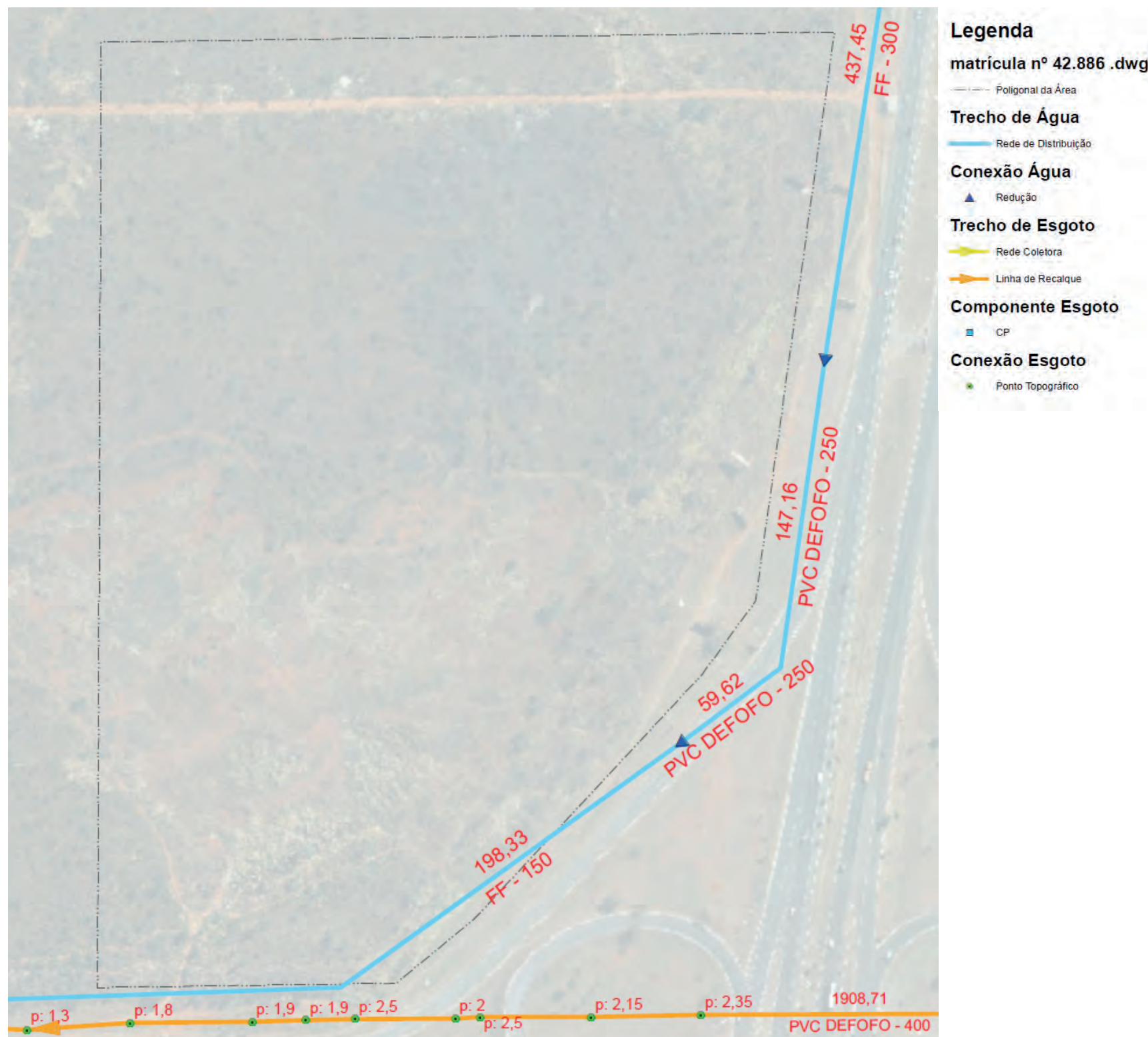
Cadastro Técnico Rede Aérea CEB. Fonte: CEB, 2021.

Consulta concessionárias

CAESB

- Número do Documento: Carta n.º 5/2022 - CAESB/DE/EPR
- Data de emissão: 18 de janeiro de 2022.
- Informações Atualizadas: O Termo de Viabilidade Técnica - TVT n.º 002/2022 informa que consta interferência com as redes implantadas de abastecimento de água e não consta interferência com redes implantadas de esgotamento sanitário, conforme planta do Cadastro Técnico da Companhia, acostada ao processo SEI-GDF n.º 00390-00006800/2021-11 com id. 70261913.

Tendo em vista a existência de outros empreendimentos na região, o TVT sugere que seja proposta uma solução conjunta para o sistema de água, de maneira a possibilitar redução nos custos de implantação, manutenção e operação.



Cadastro Técnico Caesb. Fonte: Caesb, 2021.

Consulta concessionárias

CAESB

1. Abastecimento de água:

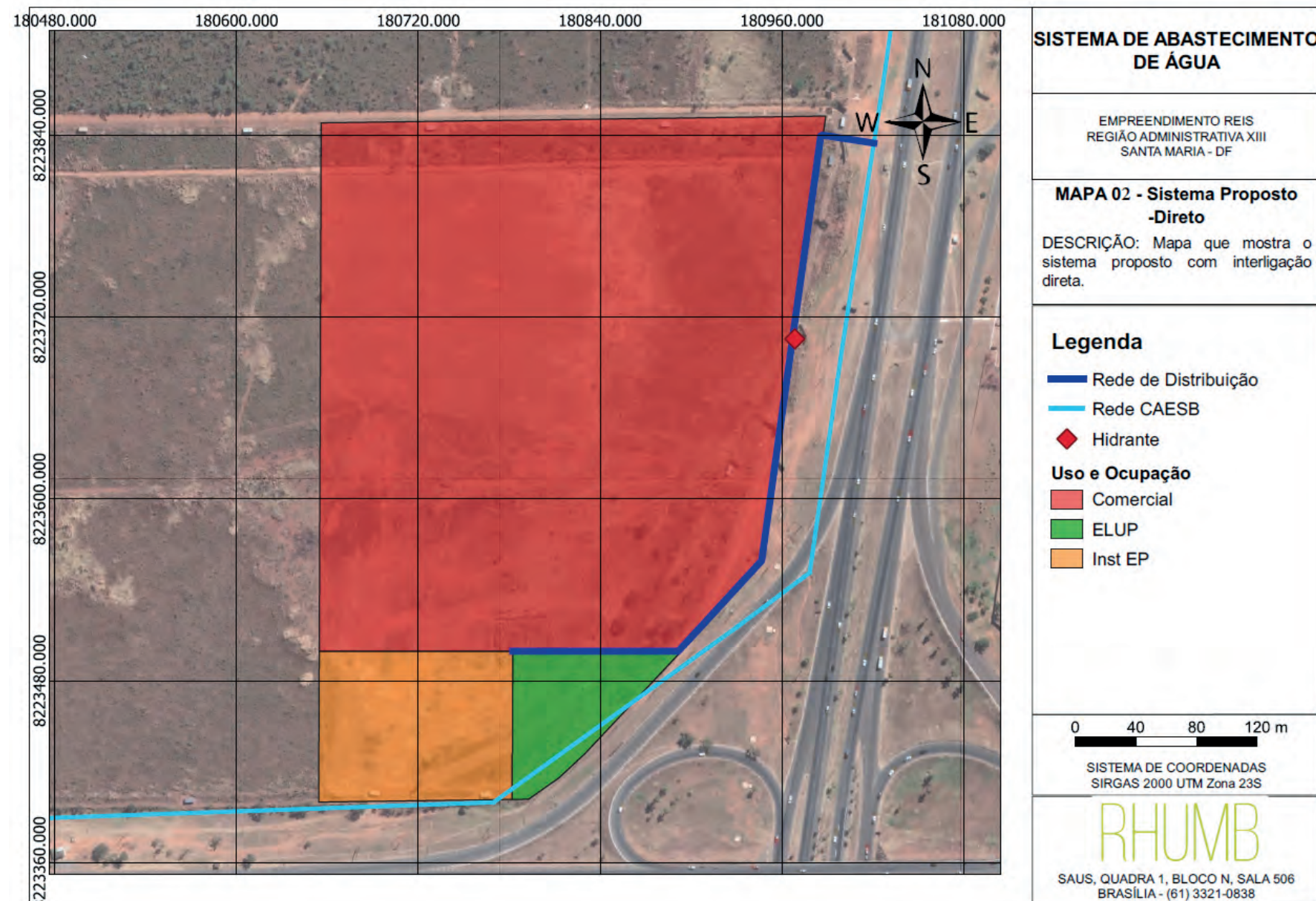
O empreendimento propõe a ligação direta com o sistema existente previamente ao início do SAA Sistema Corumbá tendo em vista a baixa demanda do lote comercial que será o primeiro a ser implantado. Os demais lotes teriam seu atendimento feito futuramente, após o início da operação do sistema produtor supracitado.

Tal estudo de concepção de abastecimento de água foi apresentado à CAESB. E conforme Relatório de Análise Técnica de Abastecimento de Água, a ligação direta com o sistema existente foi aprovada tecnicamente (TVT nº 002/2022 e RELATÓRIO DE ANÁLISE TÉCNICA - SP0737_RAT_SAA_CNP_01, anexos ao relatório)

Quanto à interferência com as redes de abastecimento de água implantadas, será feito o remanejamento, de acordo com os critérios descritos no item 9 - Quanto ao Remanejamento das Redes.

2. Sistema de Esgotamento Sanitário:

Como solução de projeto, será efetuada a interligação ao sistema da Caesb, com a implantação de um novo interceptor de chegada ao montante da Estação de Tratamento de Esgotos Santa Maria, para atendimento do empreendimento.



Proposta Sistema de Abastecimento de Água aprovado. Fonte: Caesb, 2021.

- Número do Documento: Ofício n.º 390/2021 - SLU/PRESI/SECEX.
- Data de emissão: 16 de setembro de 2021.
- Informações Atualizadas: Foi informado pelo Despacho - SLU/PRESI/DILUR, que:

(...) O SLU realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento urbano do solo inserido na denominada Fazenda Saia Velha, na Região Administrativa de Santa Maria, RA-XIII. Por essa razão pode-se afirmar que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, uma vez que o SLU encontra-se equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista, desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares esteja dentro do limite citado no parágrafo anterior.

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 na 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. (...)

Ainda, foi encaminhado o Despacho - SLU/PRESI/DITEC, do qual destacamos:

(...) Por se tratar de projeto de habitação, a coleta e transporte dos resíduos sólidos urbanos, gerados nas edificações do novo setor habitacional, deverão se limitar ao favorecimento da realização contínua das coletas convencional e seletiva em vias e logradouros públicos (sistema viário pavimentado e nas dimensões adequadas), não impedindo a manobra dos caminhões compactadores (15 a 21 m³) e observando as normativas existentes.

Cabe destacar que a INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 114, DE 24 DE NOVEMBRO DE 2016, dispõe sobre a padronização de procedimentos operacionais e dos equipamentos visando à redução dos ruídos gerados durante a coleta pública de resíduos sólidos domiciliares e os a estes equipados e orienta a população quanto ao correto acondicionamento de resíduos sólidos urbanos.

Ressaltando: os resíduos sólidos domiciliares (lixo) 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.

O SLU fornece orientação mínima sobre o tipo de cestos coletores (lixeira/contêiner/recipientes) de resíduos em calçadas e passeios públicos, sempre em consonância com os padrões a serem adotados no DF. (...)

- **Soluções de Projeto:** O empreendedor se compromete em providenciar os recipientes necessários para o acondicionamento dos resíduos sólidos gerados para a coleta, observando as características dos resíduos e seus quantitativos.

Consulta concessionárias

DER

- Número do Documento: Ofício nº 1119/2021 - DER-DF/DG/CHGAB/NUADM.
- Data de emissão: 01 de outubro de 2021.
- Informações Atualizadas: O Despacho - DER-DF/DG/SUTEC/DIREP/GETOP informa que a área do parcelamento confronta, porém NÃO INTERFERE com a Faixa de Domínio da Rodovia DF-290 (largura de 100 metros, divididos simetricamente em relação aos eixos dos canteiros centrais), estipulada no Decreto nº 27.365 de 2006, como verificado na imagem. Apresentamos ao DER o acesso ao parcelamento a partir da rodovia DF-290. Em resposta, o Ofício nº14/2022 - DER-DF/DG/SUTEC sugeriu:

(...) Após análise dos projetos (86005085), solicitamos que o acesso ao parcelamento se dê em uma distância mínima de 300 metros a partir da alça de acesso da BR-040, e que a marginal seja projetada no limite da faixa de domínio com uma via simples (mão e contramão), faixas de rolamento de 3,5 metros e acostamentos de 1,5 metro. (...)

E, conforme Carta nº 29/2022 - DER-DF/DG/CHGAB/NUADM, o DER aprovou o acesso ao lote a partir da DF-290.

DNIT

O parcelamento não apresenta interferência com a rodovia BR-040, uma vez que o projeto foi elaborado fora dos limites da faixa de domínio e não possui acessos voltados para a via citada.



- EIXO DA VIA
- FAIXA DE DOMÍNIO
- FAIXA "non aedificandi"

Mapa de interferências - Rodovias DF-290 e BR-040 Fonte: DER/DF, 2021.

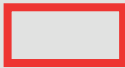
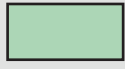
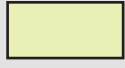
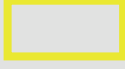
Condicionantes ambientais

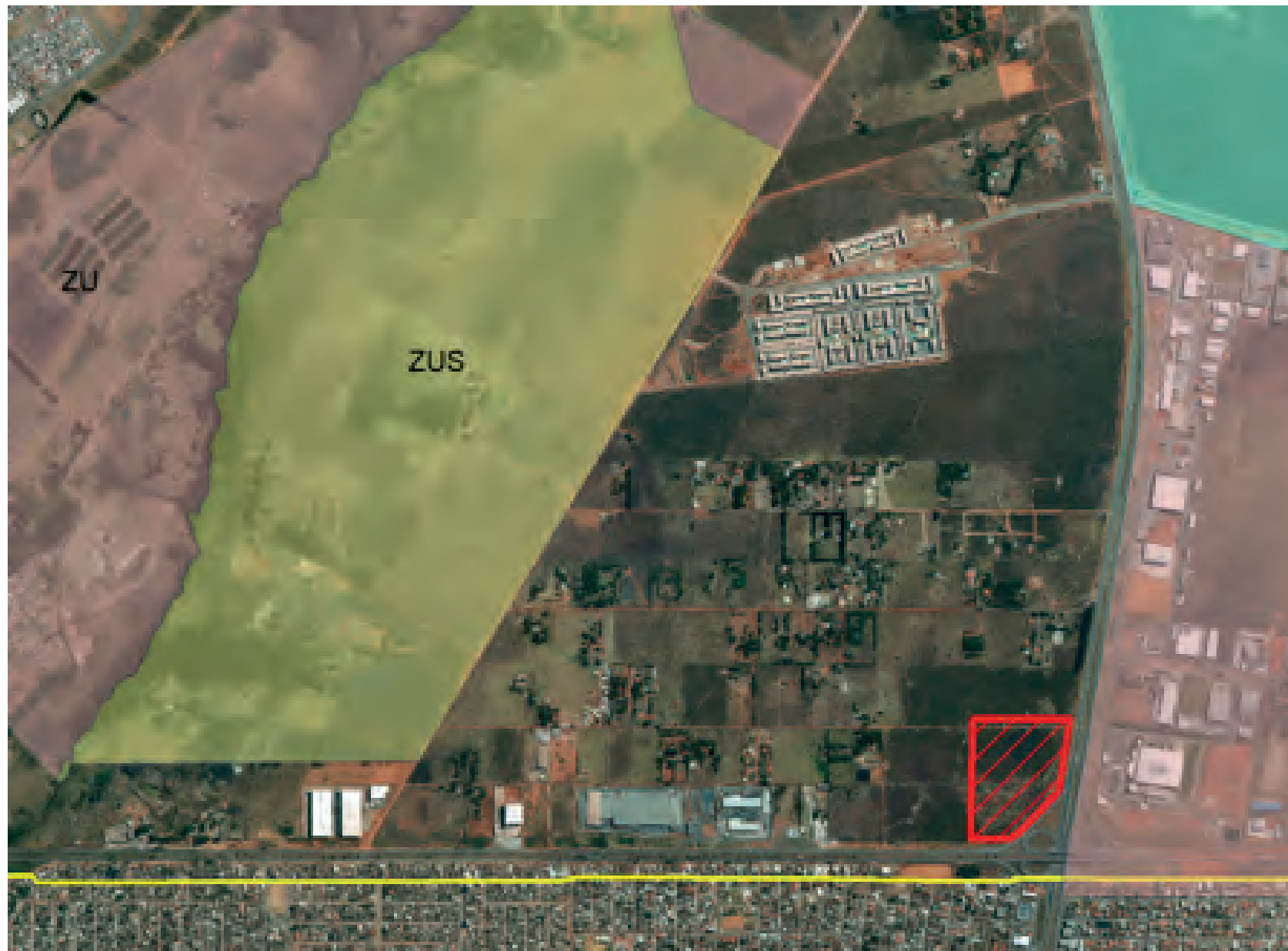
Unidades de Conservação

1. APA ou Plano de Manejo aprovado para região

A gleba não está inserida em Área de Proteção Ambiental – APA, conforme demonstrado na figura.

- **Legenda:**

-  Matrícula n.º 42.886 - 5º CRI-DF
-  Zona Urbana
-  Zona de Conservação da Vida Silvestre
-  Zona de Uso Sustentável
-  Limite DF



APA do Planalto Central. Fonte: Geoportal, 2022.

Condicionantes ambientais

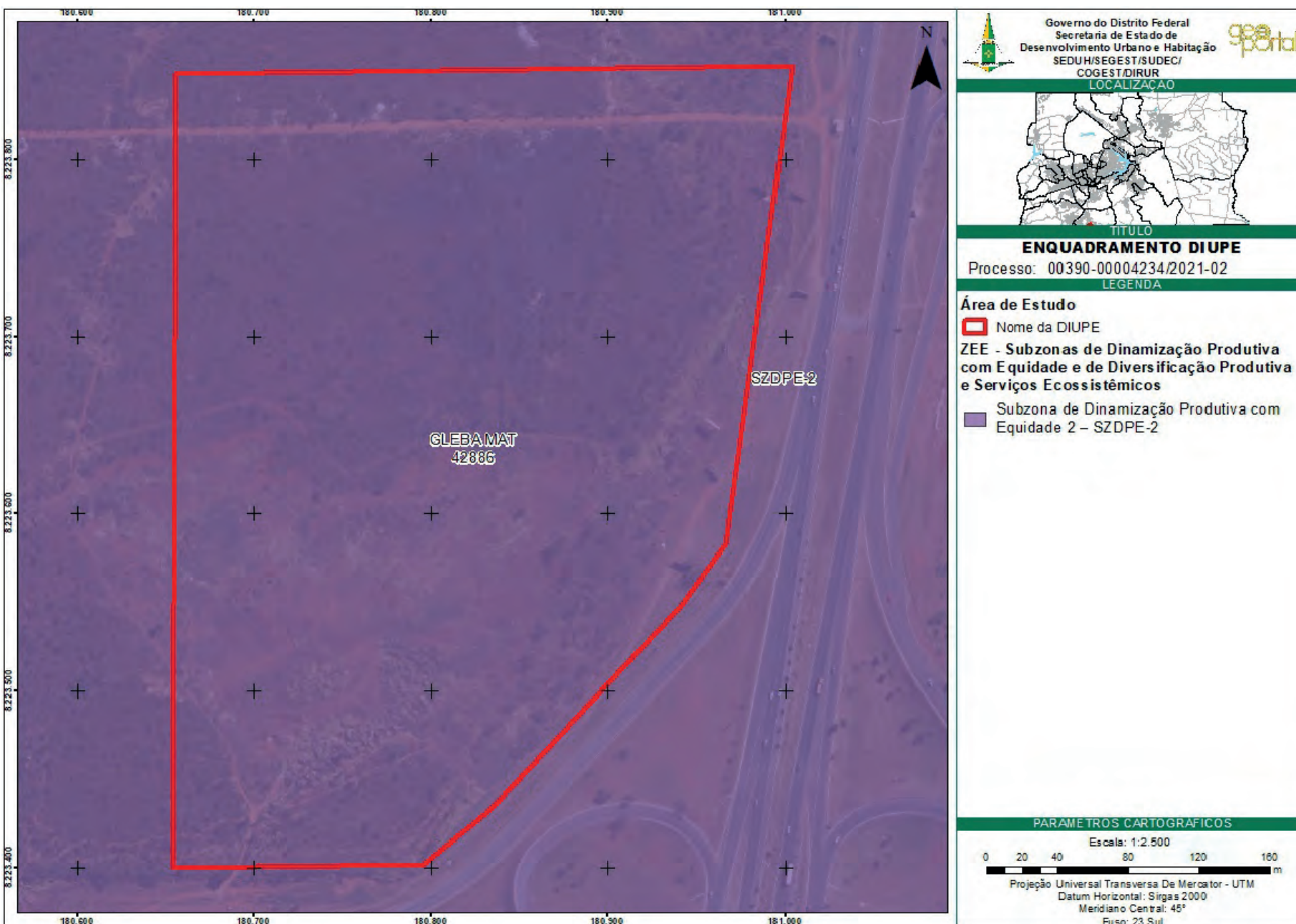
ZEE-DF

A gleba está inserida na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2 (Figura 11), que compõe a Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE definidas na Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, conforme os artigos 11 e 13 que definem o zoneamento e o subzoneamento, respectivamente, e transcritos a seguir:

Art. 11. O território do Distrito Federal fica organizado em Zonas Ecológico-Econômicas com características ambientais, sociais e econômicas próprias, definidas a partir das unidades hidrográficas, dos corredores ecológicos, dos riscos ambientais e das dinâmicas sociais e econômicas a elas inerentes, conforme o Mapa 1 do Anexo Único, da seguinte forma: (...)
(...) II - Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE, destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos.

Art. 13. A ZEEDPE está subdividida nas seguintes subzonas: (...)
(...) II - Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 - SZDPE 2, destinada à integração de núcleos urbanos no eixo sudoeste-sul do Distrito Federal, por meio da implantação de infraestrutura de transporte público coletivo de média e alta capacidade; à consolidação de centralidades urbanas; à qualificação urbana, asseguradas, prioritariamente, as atividades N3, N4 e N5; e à implantação da ADP II e da ADP III;

O plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, onde a gleba está inserida, conforme o art. 23 da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019:



Localização da gleba em relação às Subzonas da Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE do ZEE-DF.
Fonte: Diupe 32/2021.

Condicionantes ambientais

ZEE-DF

Art. 23. São diretrizes para a ZEEDPE:

I - a observância na legislação e nos instrumentos de ordenamento territorial:

a) de formas de expansão e desenvolvimento urbano compatíveis com o risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero, de forma a garantir a disponibilidade hídrica em quantidade e qualidade;

b) da manutenção de atividades N1 e N2 inseridas na macrozona urbana situada nesta Zona;

c) de estratégias que facilitem o transporte e distribuição de mercadorias em área urbana;

II - a promoção da geração de emprego e renda de acordo com vocação desta Zona, particularmente nas 6 ADP indicadas no Mapa 14 e na Tabela Única do Anexo Único;

III - a promoção da redistribuição das atividades produtivas nos núcleos urbanos consolidados, buscando a geração de emprego e renda para inclusão das populações vulneráveis;

IV - a oferta de lotes institucionais vinculados à expansão do sistema de mobilidade e suas infraestruturas;

V - a promoção de núcleos urbanos compactos, no planejamento de novas ocupações e na revitalização de áreas consolidadas;

VI - a consolidação dos centros e subcentros urbanos e a promoção de novas centralidades e de sua interligação viária, por meio da integração entre os diversos modais de transportes, preferencialmente com a utilização de fontes de energia limpa;

VII - a implantação de sistemas integrados de mobilidade humana e transporte público coletivo que atendam às demandas de diferentes segmentos da sociedade;

VIII - a implantação de infraestrutura que promova:

a) integração do transporte rodoviário, metroviário e ferroviário entre si e com os modais não motorizados;

b) a implantação de estacionamento de veículos próximo às estações de transporte público de alta e média capacidade;

c) a interligação do transporte público de alta e média capacidade entre os municípios do Entorno do Distrito Federal e as novas centralidades distritais, particularmente nas subzonas SZDPE 1 e SZDPE 2;

d) o transporte de média e baixa capacidade para o atendimento das demandas por transporte interno nas subzonas SZDPE 2, SZDPE 3, SZDPE 4, SZDPE 5, SZDPE 6 e SZDPE 7;

IX - a expansão e modernização das infraestruturas e os equipamentos de mobilidade ativa no entorno imediato das estações rodoviárias, metroviárias e ferroviárias;

X - o estímulo à adoção de novas tecnologias edilícias e arquitetônicas que promovam a eficiência energética, o reuso de água e o gerenciamento e tratamento de resíduos sólidos;

XI - a implantação do Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intraurbanas, como parte da estratégia de manutenção da permeabilidade do solo, infiltração, recarga, manejo de águas pluviais e melhoria do microclima urbano, inclusive com práticas agroecológicas e de fins comunitários, atendendo às especificidades de cada subzona, conforme o disposto no art. 49, VI;

XII - o reforço do monitoramento, controle e fiscalização do parcelamento irregular do solo nesta Zona, especialmente em áreas de contribuição de reservatórios para abastecimento público e em APM, unidade de conservação e corredor ecológico, conforme o disposto nos art. 47 e 48, II;

XIII - a implantação do Módulo de Monitoramento de Qualidade do Ar - Impacto à Saúde Humana, conforme estabelecido no art. 50, V, nas seguintes localidades:

a) Ceilândia, Gama, Guará e Asa Sul;

b) extensão da Estrada Parque Indústria e Abastecimento - EPIA, do Eixo Rodoviário de Brasília e das rodovias DF-075, DF-085 e DF-095;

c) Águas Claras, Arniqueiras, Asa Norte e Taguatinga;

XIV - o aporte de infraestrutura de saneamento ambiental compatível com os riscos ecológicos, a disponibilidade hídrica e os padrões e intensidade de ocupação humana;

XV - o controle e monitoramento das estratégias e infraestruturas de drenagem pluvial para assegurar a manutenção da quantidade e qualidade das águas nos corpos hídricos;

XVI - o estabelecimento de estratégias e infraestrutura para logística reversa, com vistas à correta destinação final;

XVII - a regulamentação da captação de águas da chuva, por instrumento próprio, ouvido o CRH/DF, como medida para o enfrentamento da escassez hídrica;

XVIII - o aumento e diversificação da oferta de infraestrutura de energia visando garantir a consolidação e expansão das atividades produtivas;

XIX - a recuperação da Bacia Hidrográfica do Lago Paranoá nos moldes definidos no respectivo plano de bacia hidrográfica, assegurando metas anuais de recomposição vegetal em APP;

XX - a consolidação do sistema de gerenciamento de resíduos sólidos, com vistas a coleta seletiva, reaproveitamento, geração de energia e correta disposição final dos resíduos, com inclusão socioprodutiva e dinamização da cadeia produtiva da reciclagem;

XXI - a destinação de áreas públicas para organizações de catadores de materiais recicláveis com vistas à implantação de centrais de triagem e reciclagem.

Parágrafo único. O percentual de permeabilidade do solo em parcelamentos urbanos nas áreas com alto risco de perda de recarga de aquíferos é definido por metodologia específica estabelecida em regulamentação própria, ouvido o CRH/DF.

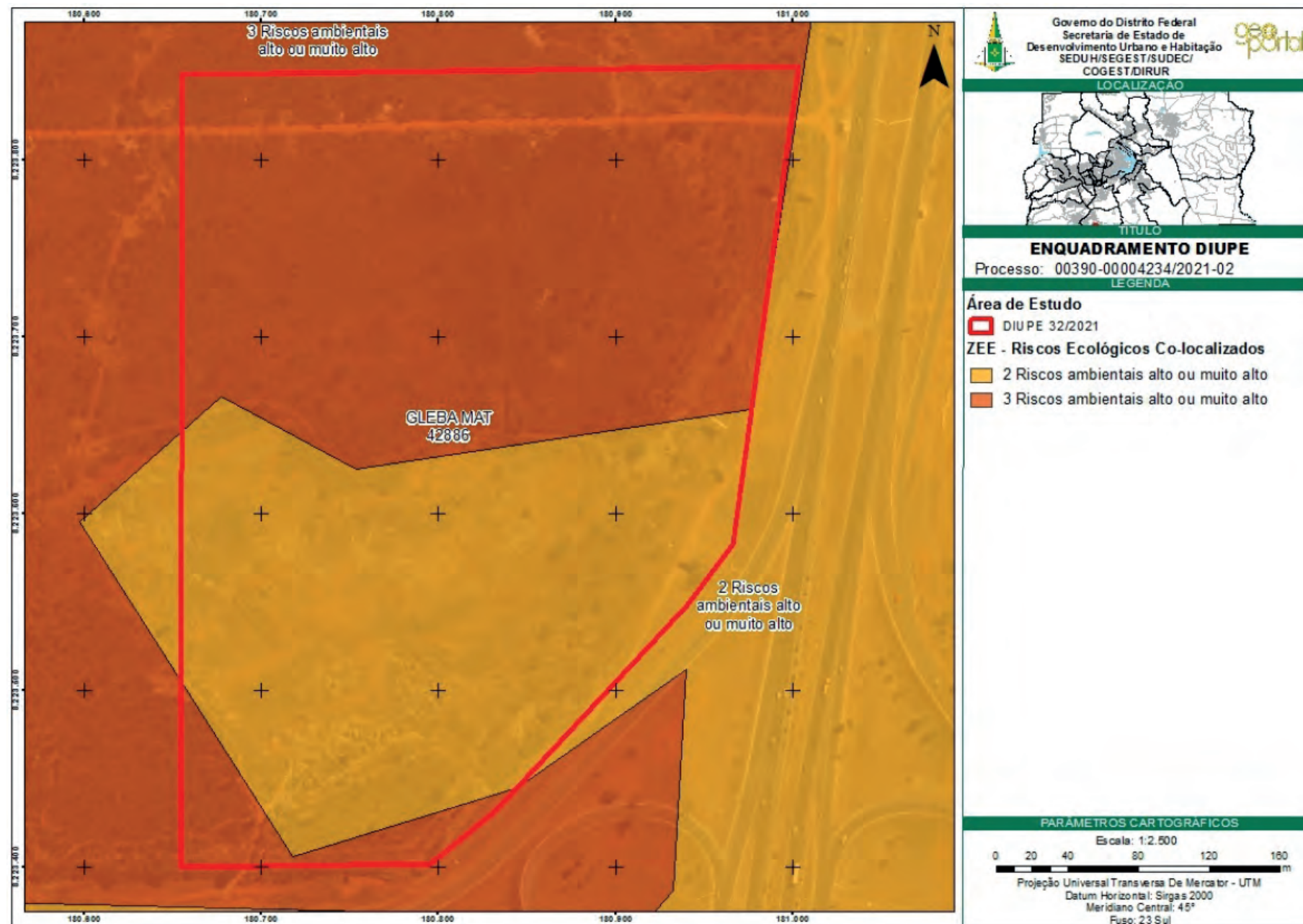
Condicionantes ambientais

ZEE-DF

Também devem ser seguidas as diretrizes específicas para a Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2, onde a gleba está inserida, conforme o art. 25 da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019:

Art. 25. São diretrizes para a SZDPE 2:

- I - a implantação das ADP II e ADP III, indicadas no Mapa 14, conforme o disposto na Tabela Única do Anexo Único;
- II - a dinamização econômica de atividades N2, N3, N4 e N5;
- III - a instituição de programas de capacitação e qualificação profissional de mão de obra, de forma a reduzir os níveis de vulnerabilidade social;
- IV - a requalificação urbana, particularmente das áreas centrais dos núcleos urbanos, utilizando instrumentos de política urbana que levem à existência de cidades compactas e à otimização da infraestrutura;
- V - a interligação dos núcleos urbanos de Taguatinga, Ceilândia, Samambaia, Recanto das Emas, Riacho Fundo II, Gama e Santa Maria, por meio da implantação de infraestrutura de transporte de alta e média capacidade;
- VI - a qualificação do Arco Sul do Anel Rodoviário do Distrito Federal de forma a assegurar o escoamento da produção e a mobilidade no sentido Leste-Oeste;
- VII - a implantação do Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intraurbanas, com destaque para a proteção e implementação das unidades de conservação e a consolidação dos conectores ambientais, conforme disposto no art. 49, VI;
- VIII - a observância no estabelecimento de empreendimentos da compatibilização com os riscos ecológicos, especialmente o risco de perda de área de recarga de aquífero;
- IX - a priorização da implantação do módulo do Programa de Monitoramento da Qualidade do Ar previsto no art. 50, V;
- X - a manutenção das atividades N1 e N2, de forma a assegurar a prestação de serviços ecossistêmicos das áreas com características rurais em zonas urbanas;
- XI - a redução das perdas físicas de água na rede da concessionária, na extração e na distribuição, reforçando o monitoramento e a intervenção nas regiões administrativas com perdas superiores a 20%;
- XII - a coibição do parcelamento irregular do solo e do reparcelamento de chácaras, especialmente nas áreas de contribuição do reservatório do Corumbá e áreas prioritárias de recarga de aquíferos.



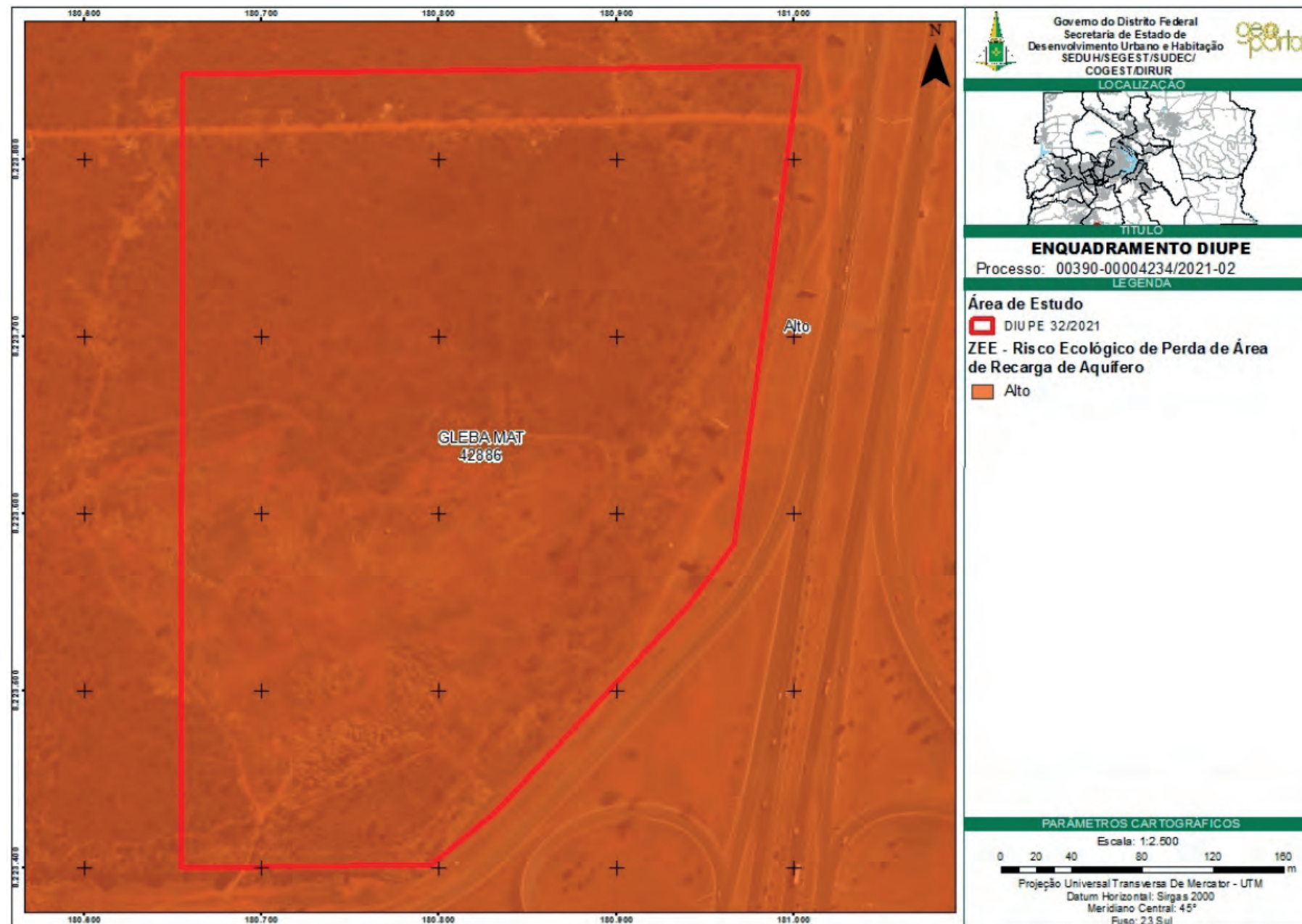
Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos co-localizados do ZEE-DF.
Fonte: Diupe 32/2021.

Condicionantes ambientais

ZEE-DF

A gleba está relacionada com os Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF:

- A. Riscos Ecológicos Co-localizados – 2 e 3 Riscos Ecológicos Alto ou Muito Alto (Figura 11);
- B. Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Alto (Figura 12);
- C. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Baixo (Figura 13);
- D. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Alto e Muito Baixo (Figura 14);
- E. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Alto e Ausência de Cerrado Nativo (Figura 15).



Risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero do ZEE-DF.
Fonte: DIUPE 21/2021.

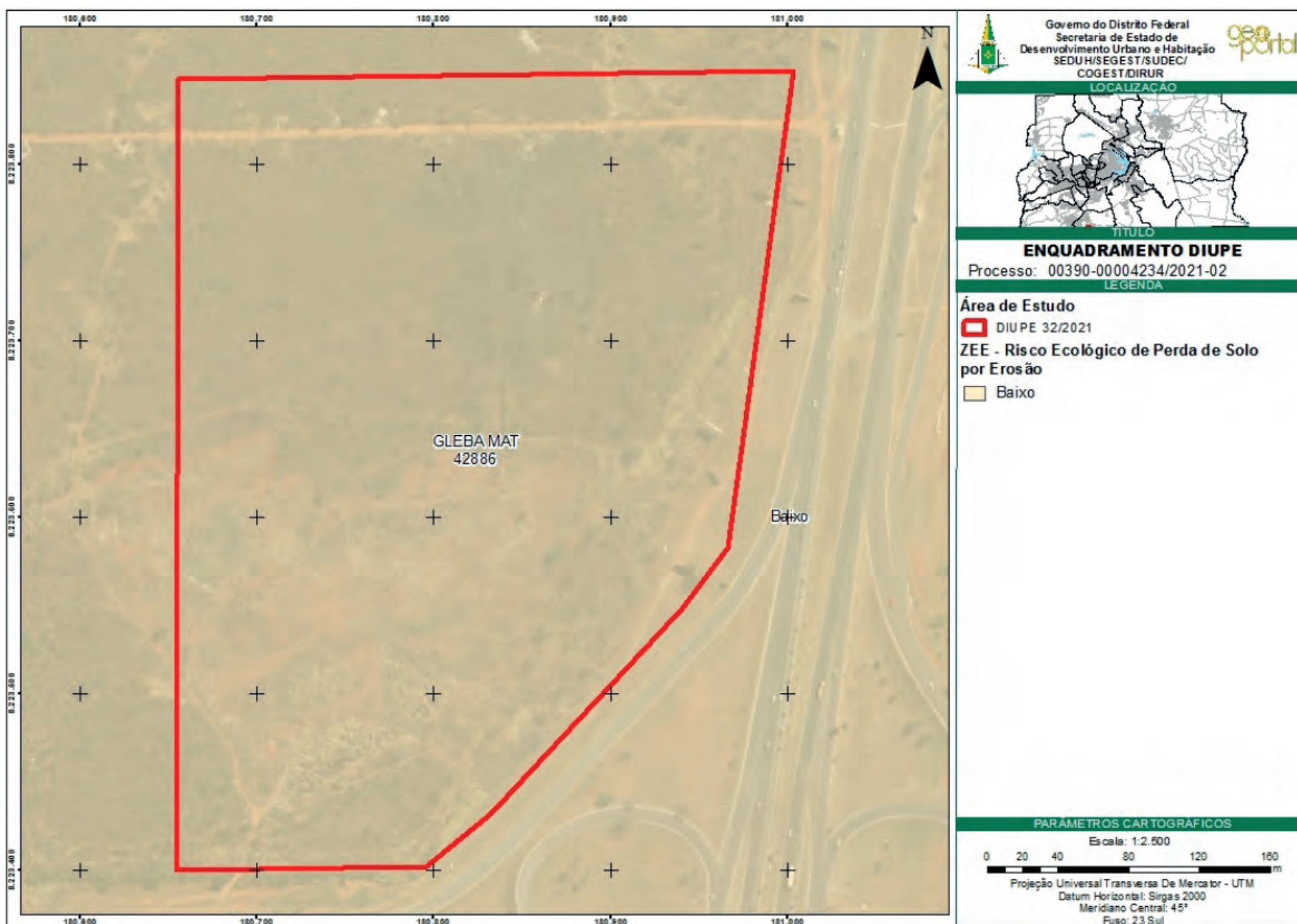
Condicionantes ambientais

ZEE-DF

Quanto ao Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão - Baixo, recomenda-se que a remoção da cobertura vegetal e do solo superficial, quando necessários, deve ser realizada somente antes do início da implantação dos empreendimentos, preferencialmente, em época de seca. Em período de chuva, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos.

Quanto ao Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo - Alto, recomenda-se não implementar atividades com alto potencial poluidor onde são observadas baixa declividade e baixa densidade de drenagem, características estas que favorecem a infiltração das águas pluviais; e o controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfície ou em subsuperfície.

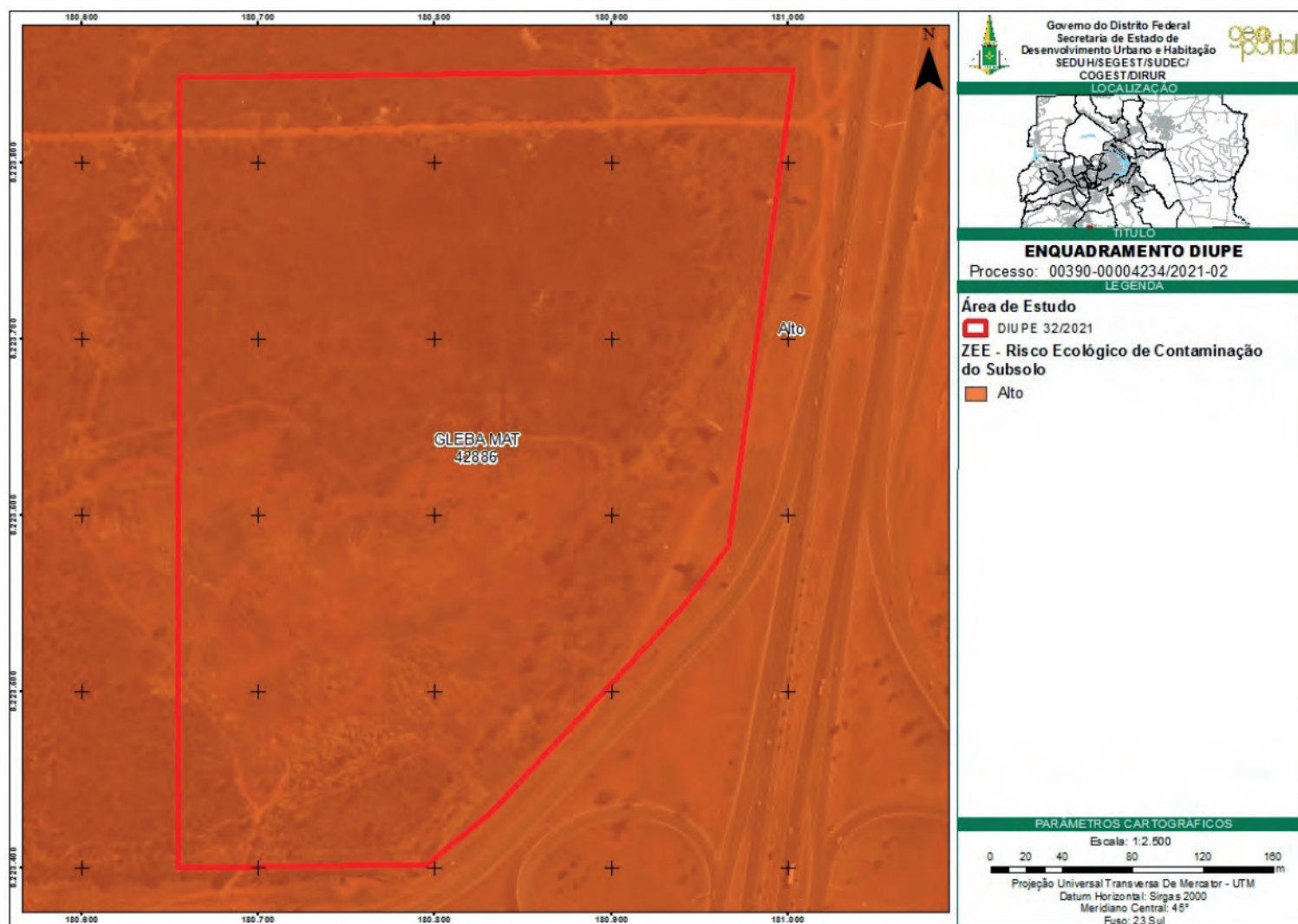
Já para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Área de Cerrado Nativo - Muito Alto, recomenda-se que a ocupação seja objeto de análise e autorização do licenciamento ambiental, visto que a remoção da cobertura vegetal pode desencadear processos erosivos, principalmente se associados ao lançamento de águas oriundas de escoamento superficial em áreas cuja cobertura vegetal foi removida.



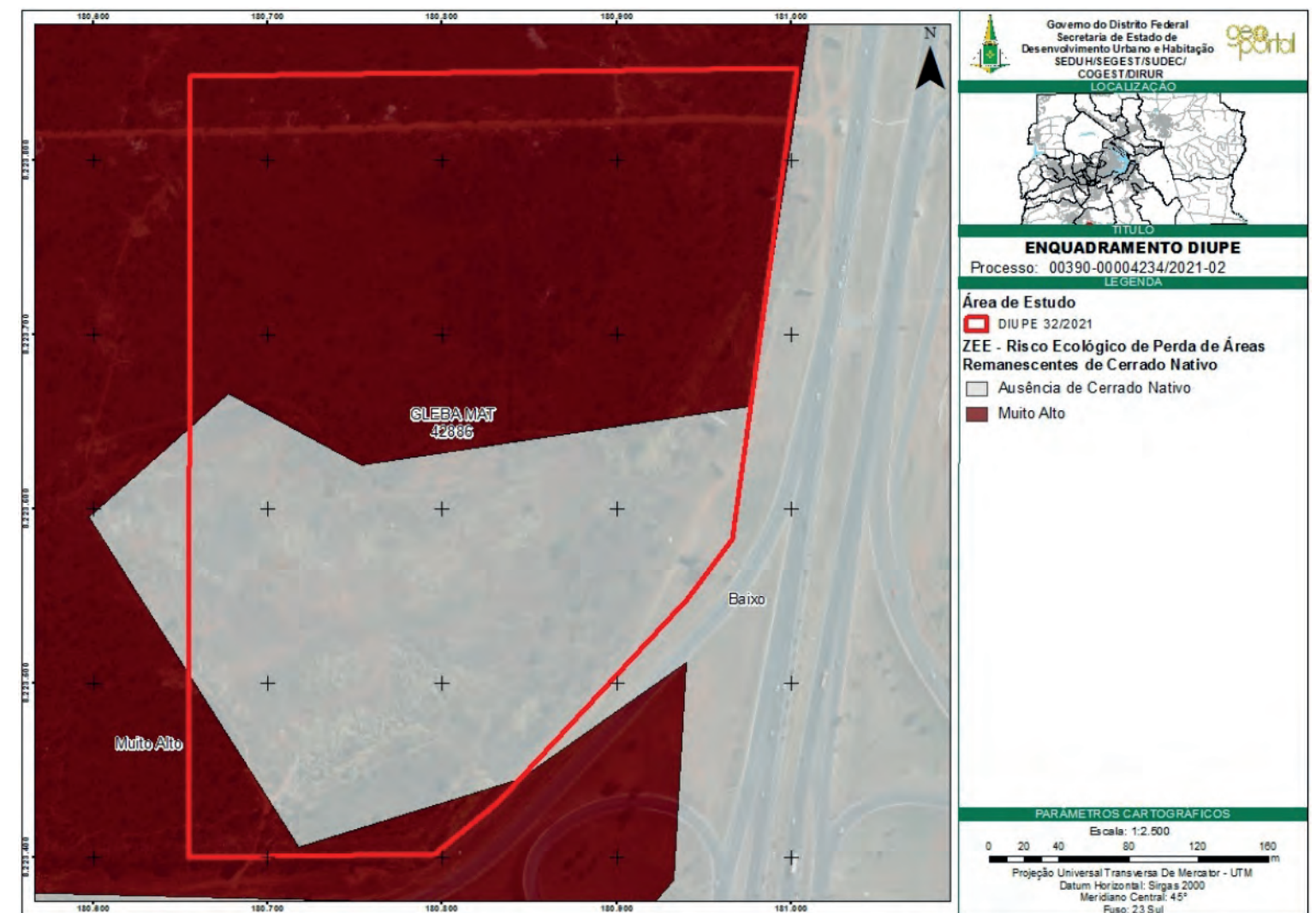
Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão do ZEE-DF.
Fonte: Diupe 32/2021.

Condicionantes ambientais

ZEE-DF



Localização da gleba em relação ao risco ecológico de contaminação do subsolo do ZEE-DF
Fonte: Diupe 32/2021.

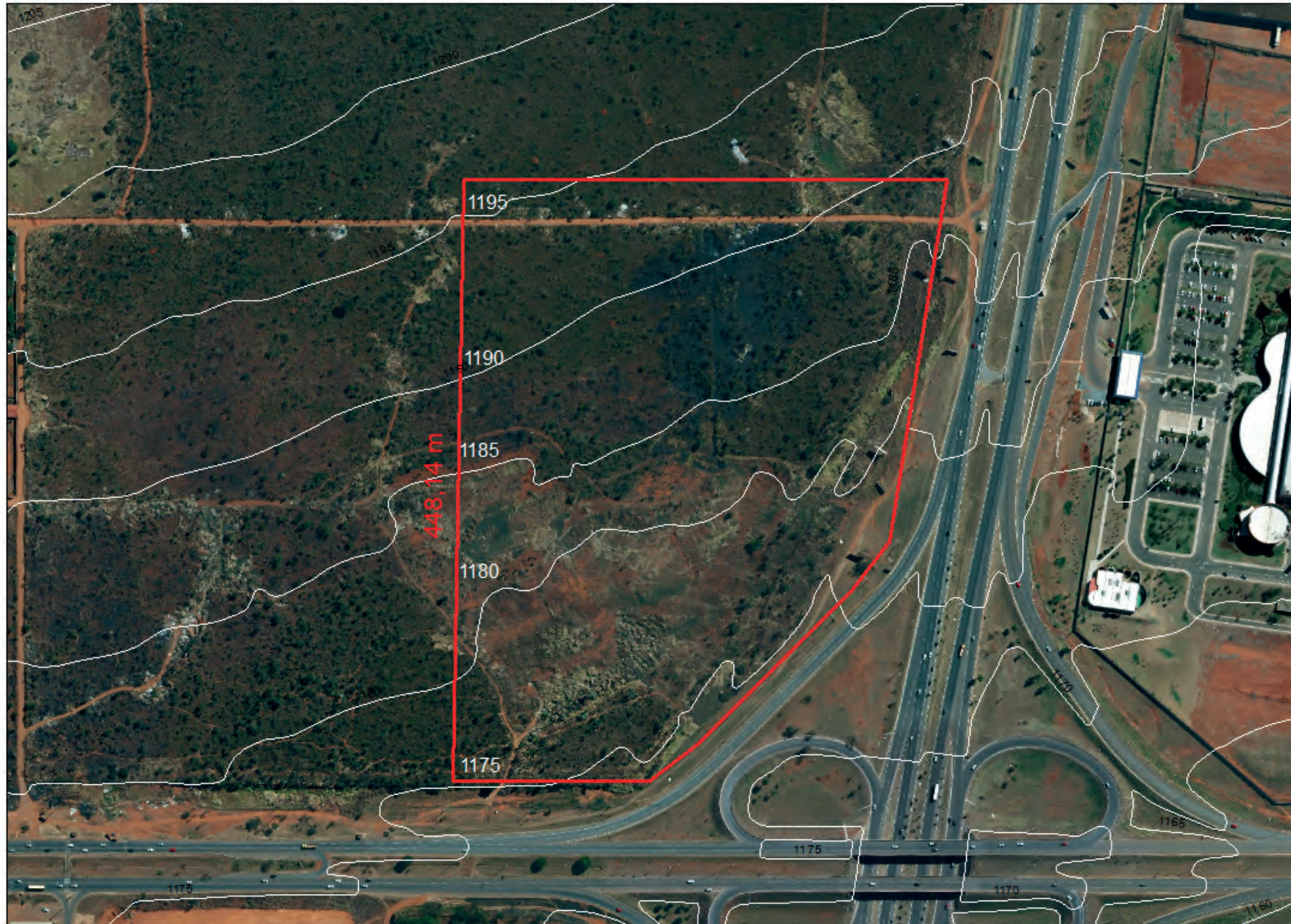


Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo do ZEE-DF.
Fonte: Diupe 32/2021.

Condicionantes ambientais

Declividade

O terreno apresenta declividade média de 4,5%, conforme demonstrado na figura.



Declividade do terreno. Fonte: Geoportal, 2022.

Condicionantes urbanísticos

PDOT/2009

De acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, Lei Complementar n.º 803 de 25 de abril de 2009, o parcelamento está inserido na Macrozona Urbana, na Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ – 18, que nos artigos 74 e 75 especifica:

Art. 74. A Zona Urbana de Expansão e Qualificação é composta por áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente habitacional, e que possuem relação direta com áreas já implantadas, com densidades demográficas indicadas no Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, sendo também integrada por assentamentos informais que necessitam de intervenções visando a sua qualificação.

§ 1º Integram esta Zona:

...
XIII – BR-040 (trecho próximo a Santa Maria);
...

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

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

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

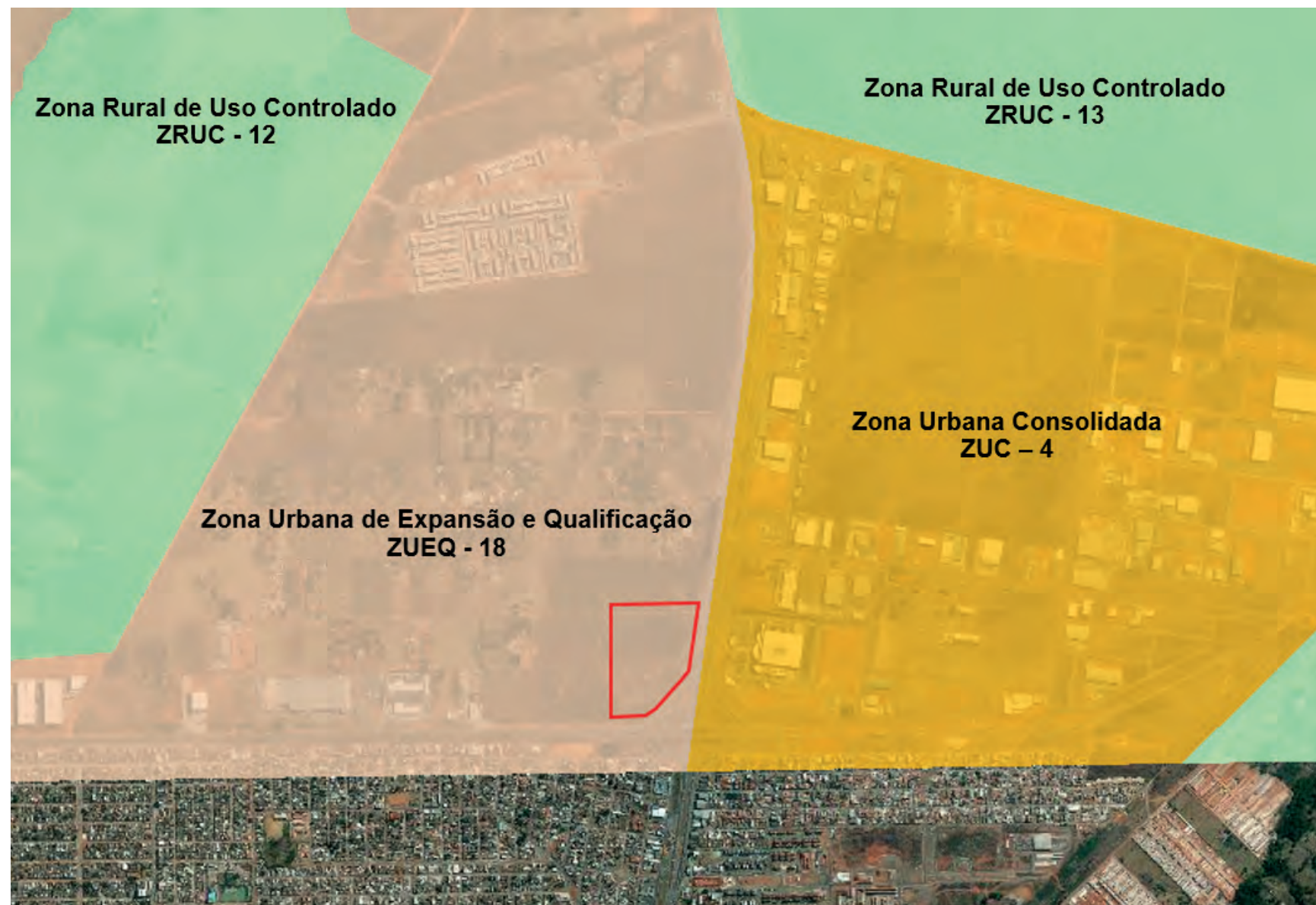
III – qualificar as áreas ocupadas para reversão dos danos ambientais e recuperação das áreas degradadas;

IV – constituir áreas para atender às demandas habitacionais;

V – (Inciso revogado pela Lei Complementar nº 854, de 2012).

VI – (Inciso revogado pela Lei Complementar nº 854, de 2012).

VII – planejar previamente a infraestrutura de saneamento ambiental para a ocupação, considerando-se a capacidade de suporte socioambiental da bacia hidrográfica de contribuição do lago Paranoá.



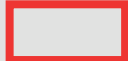
Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal
Fonte: Geoportal, 2022.

Condicionantes urbanísticos

PDOT/2009

Com relação à densidade demográfica, conforme estabelecido no Anexo III do PDOT/2009, a área onde se encontra localizada a gleba possui média densidade populacional, com ocupação de 50 a 150 habitantes por hectare.

- **Legenda:**

-  Matrícula n.º 42.886 - 5º CRI-DF
-  >12 <50 Habitantes por Hectare
-  >50 <150 Habitantes por Hectare



Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal
Fonte: Geoportal, 2022.

Condicionantes urbanísticos

DIUR 06/2016

O parcelamento está inserido na área de abrangência das Diretrizes Urbanísticas “DIUR 06/2016 – Setor Meireles”, aprovada pela Portaria n.º 114 de 29 de novembro de 2016, e encontra-se inserido na Zona “A”.

A área apresenta vocação para centralidade urbana, devido sua localização de fácil acesso e proximidades de áreas urbanas do Entorno do DF. Deve, portanto, ser destinada a atividades que promovam a atratividade de pessoas e o encontro social.



Diretrizes Urbanísticas Setor Meireles – DIUR 06/2016
Fonte: Geoportal, 2022.

Condicionantes urbanísticos

DIUR 06/2016

As diretrizes e os parâmetros definidos para a Zona A, estão dispostas nos quadros ao lado.

Na Zona “A” são admitidos os usos: Comércio de bens e prestação de serviços de grande porte, médio e pequeno porte; Institucional ou Comunitário, Misto (Comércio / serviços / institucional no pavimento térreo e habitação nos pavimentos superiores); Residencial (habitação multifamiliar); Industrial de baixa incomodidade.

Estas atividades são, em geral, relacionadas aos usos comerciais (lojas, centros comerciais, restaurantes, lanchonetes) e institucionais ou comunitários (especialmente atividades relacionadas a cultura, como centros culturais, casas de cultura, cinemas, teatros, museus, bibliotecas).

O uso misto (comercial e/ou institucional associado ao uso residencial) é desejável, uma vez que promove a vitalidade da área em diversas horas do dia. Nesta área, o uso residencial deve ser permitido apenas nos pavimentos superiores da edificação, garantindo comércio e atividades institucionais no pavimento térreo, em contato com o espaço público aberto.

ÁREA	USOS/ ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES
A	- Comércio de bens e prestação de serviços de grande, médio e pequeno porte. - Institucional ou Comunitário - Misto (Comércio/serviços/institucional no pavimento térreo e habitação pavimentos superiores). - residencial (habitação multifamiliar) - Industrial de baixa incomodidade.	Esta área possui uma percepção visual de amplitude e é um entroncamento importante entre o DF e o Entorno (municípios de Goiás), estes aspectos deverão ser considerados no projeto para a área. Área de atratividade para o entorno sul do DF. Compõe o perímetro proposto de intervenção para a Área de Dinamização (art. 108 do PDOT) São indicados para área usos menos intensivos no consumo de água.

Diretrizes Zona A. Fonte: DIUR 06/2016.

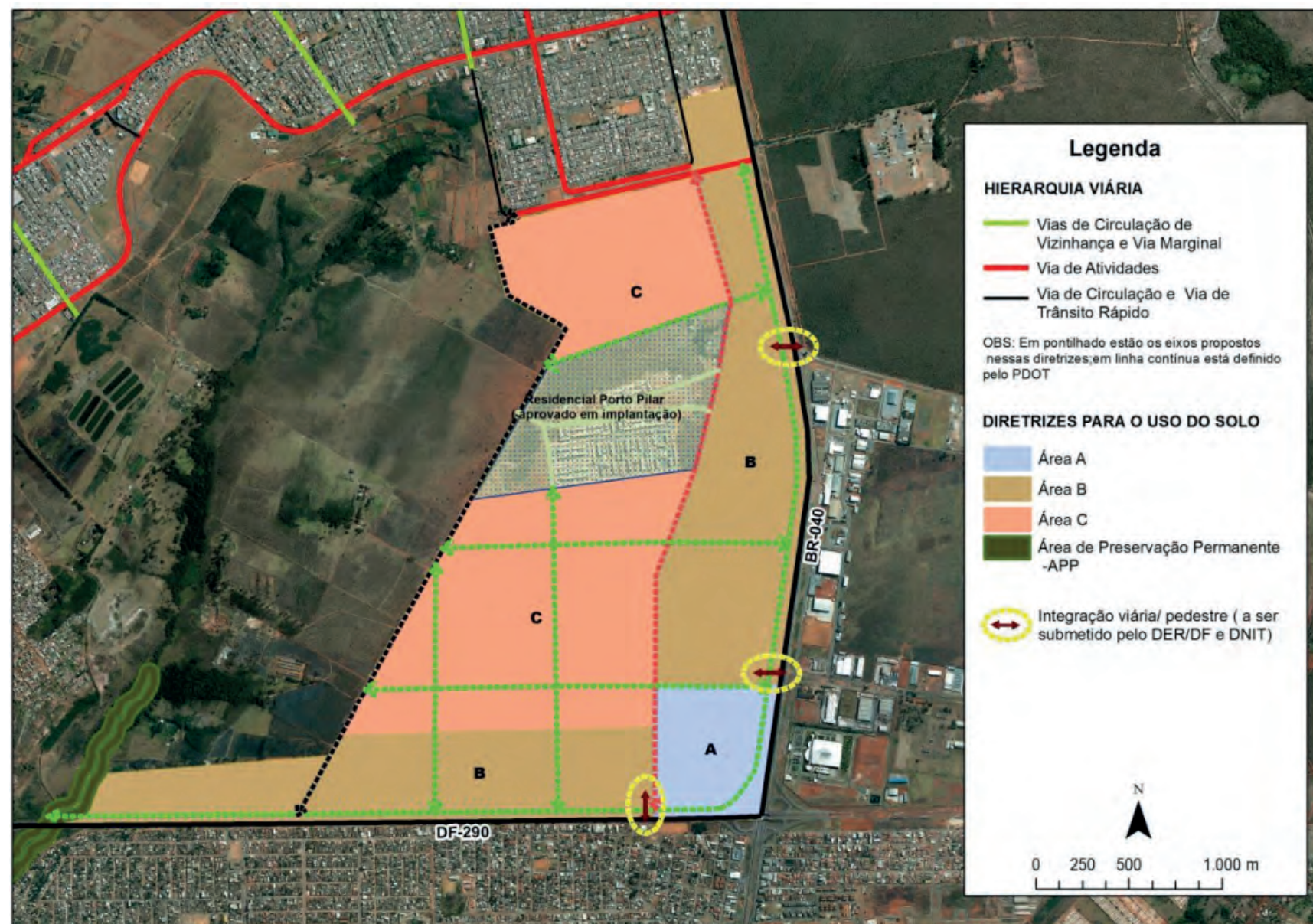
ÁREAS	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS				
	Uso/Atividade	Coefficiente básico	Coefficiente máximo	Altura máxima (m)	Taxa de permeabilidade
A	Comércio de Bens e Prestação de Serviços	1	4	24	-
	Institucional e Comunitário				
	Industrial de baixa incomodidade				
	Residencial Misto				
	Residencial - Habitação multifamiliar	1	4	24	20%

Parâmetros Zona A. Fonte: DIUR 06/2016.

Condicionantes urbanísticas

Equipamentos	% mínimo da área da gleba
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	
Equipamentos Comunitários (EPC)	15
Equipamentos Urbanos (EPU)	
Circulação	Sem percentual definido

Percentual de Áreas Públicas. Fonte: DIUR 06/2016.



Zoneamento de Usos e Sistema Viário. Fonte: DIUR 06/2016.

DIUR 06/2016

As áreas públicas do parcelamento correspondem às áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de Equipamento Público Urbano (EPU) e Comunitário (EPC), bem como aos Espaços Livres de Uso Público (ELUP).

O percentual mínimo de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como de espaços livres de uso público, deverá ser no mínimo 15% da área total, conforme estabelecido pelo inciso I do Art. 43 do PDOT.

No Setor Meireles fica estabelecida a taxa de permeabilidade de 20% a ser aplicada ao parcelamento como um todo. Esse parâmetro tem como base referencial da ADASA para a região.

Quanto ao sistema viário, irá seguir o planejado pela DIUR 06/2016, conforme o mapa apresentado.

Condicionantes urbanísticos

DIUPE 32/2021

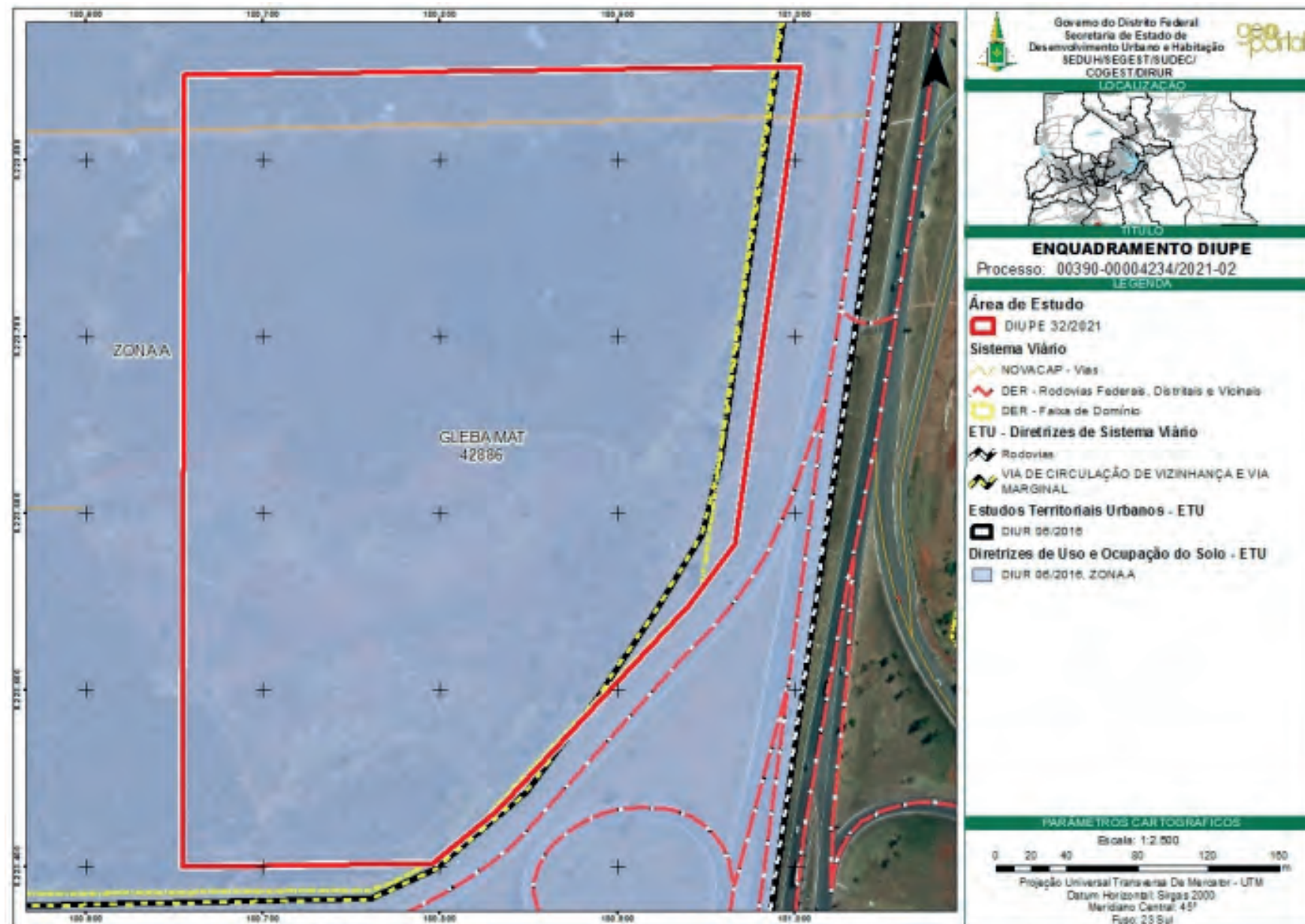
Para emissão das Diretrizes Urbanísticas para parcelamento em Gleba objeto da matrícula nº 42.886 (5º CRI) denominada Fazenda Saia Velha, na Região Administrativa de Santa Maria-RAXIII, foi autuado processo SEI-GDF nº 00390-00004234/2021-02 onde foram definidas as Diretrizes de Sistema Viário e Circulação, Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, Diretrizes de Áreas Públicas, Densidade Populacional e Aspectos Ambientais.

1- Diretrizes de Sistema Viário e Circulação

A poligonal da área do parcelamento é acessada pela Via de Circulação de Vizinhança e Via Marginal, estabelecidas pela DIUR 06/2016.

2- Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

A área do parcelamento está completamente inserida na Zona A da DIUR 06/2016, a qual apresenta vocação para centralidade urbana, devido sua localização de fácil acesso e proximidades de áreas urbanas do Entorno do DF. Deve, portanto, ser destinada a atividades que promovam a atratividade de pessoas e o encontro social.



Sistema Viário. Fonte: DIUPE 32/2021

Condicionantes urbanísticos

DIUPE 32/2021

Zona	Uso	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de permeabilidade (% mínimo)
A	CSII 1 CSII 2 CSII 3	1	4	24	-
	CSIIIndR	1	4	24	-
	CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO	1	4	24	-
	CSIIR 1 CSIIR 2	1	4	24	20%
	Inst				
	Inst EP	Parâmetros constantes do Artigo n.º 11 da LUOS			

Parâmetros de Uso e Ocupação DIUR 06/2016. Fonte: DIUR 06/2016

Nesta Zona os usos/atividades admitidos são: CSII 1; CSII 2; CSII 3; CSIIR 1; CSIIR 2; CSIIR 1 NO; CSIIR 2 NO; CSIIIndR; Inst e InstEP.

Os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo estão demonstrados na tabela ao lado.

- A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cálculo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios.
- Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela.
- Para o uso CSII 3 é obrigatório que o parcelador preveja a via de serviços.

Nas divisas para o logradouro público, por se tratar de uso CSII 3, quando da elaboração do projeto de arquitetura edilício, serão apresentados tratamentos de fachadas que tenham permeabilidade visual mínima de 50% e não impeçam o livre trânsito de pedestres para o logradouro público.

Nas divisas para o logradouro público deverão ser previstas fachadas ativas com permeabilidade mínima de 50%, conforme art. 34, § 2º da LUOS, Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 ou cercamento com 70% de permeabilidade visual e altura máxima de 2,70 m.

Condicionantes urbanísticos

DIUPE 32/2021

3 - Diretrizes de densidade populacional

Para a área da gleba objeto do parcelamento, a faixa de densidade e a população mínima e máxima são descritas na tabela a seguir:

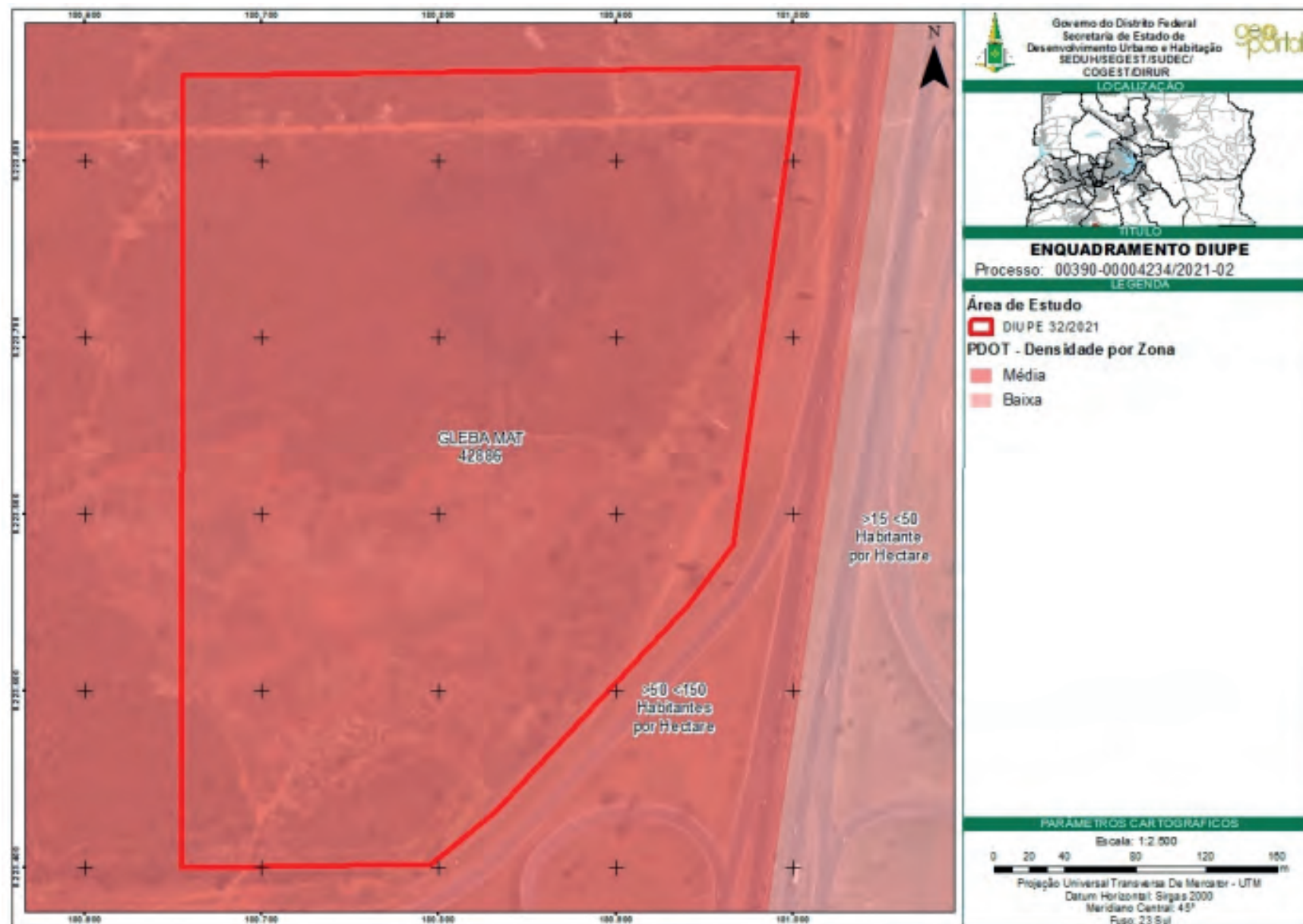
Zona de uso e ocupação	Área	Densidade Admitida	População mínima	População Máxima
Zona "A"	13,04	150 (hab/ha)	653	1956

Como estabelecido no item 5.3 da DIUPE 32/2021, não há obrigatoriedade quanto à utilização dessa densidade, o projeto de urbanismo poderá prever usos exclusivamente de atividades econômicas, tendo em vista que não serão criados lotes destinados a residências.

4 - Diretrizes de Áreas Públicas

Conforme estabelecido no item n.º 6.1 das Diretrizes DIUPE 32/2021, 15% da área parcelável deverão ser destinados a EPC e ELUP, de uso e domínio público, conforme o art. 43 da Lei Complementar N.º 803, de 25 de abril de 2009, sendo no mínimo 5% da área EPCs e 10% ELUPs.

O lote de EPC e o ELUP serão integrados ao tecido urbano por meio das vias, calçadas, ciclovias/ciclofaixas, de modo a propiciar o acesso à população dessas áreas.



Localização da gleba em relação às zonas de densidade do PDOT-DF
Fonte: DIUPE 32/2021

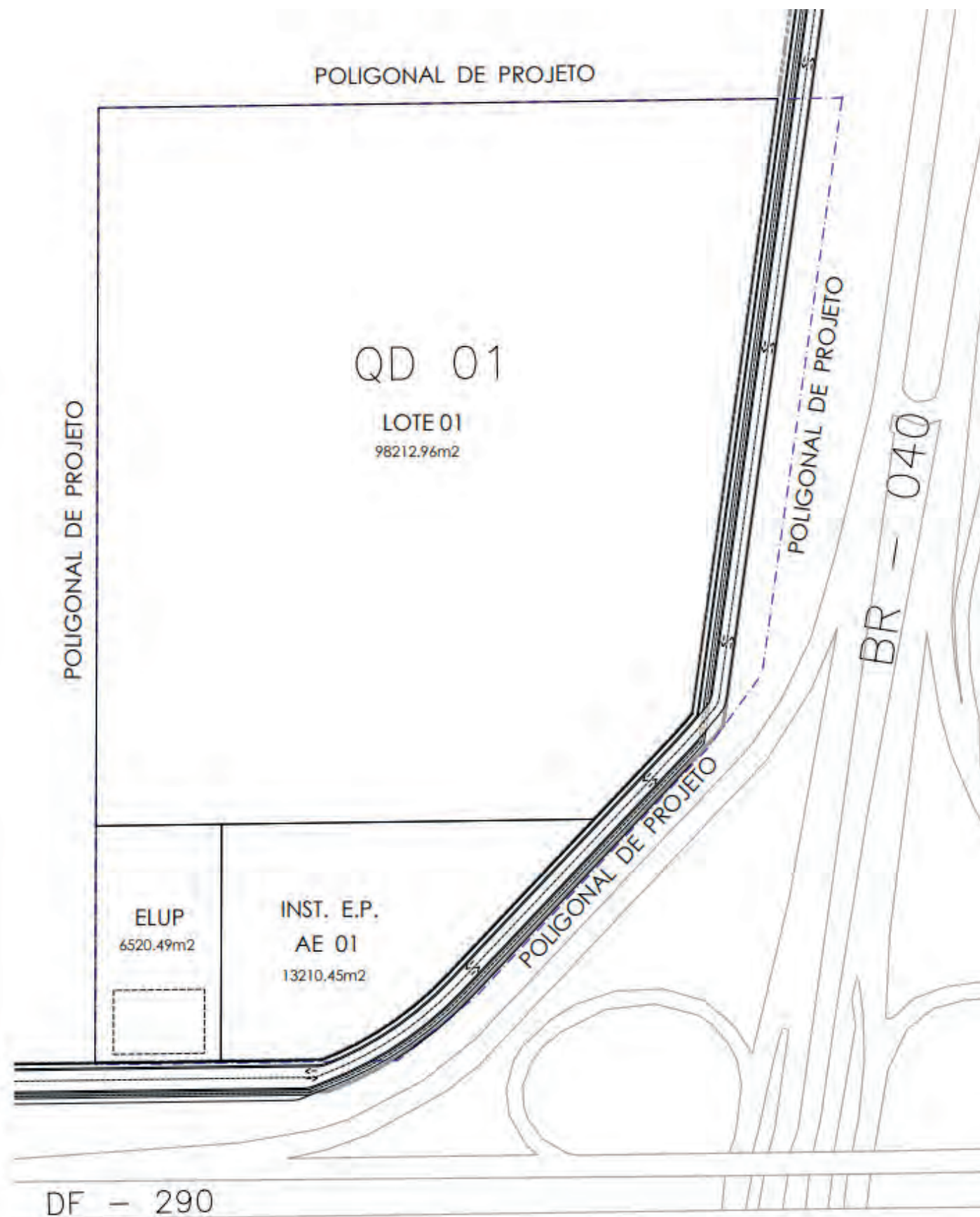
Descrição projeto

Informações Gerais

O projeto do parcelamento proposto para a gleba foi denominado "Setor Meireles, Gleba 1, Lote n.º 01 e Área Especial AE 01, Santa Maria, RA XIII". A área total do projeto é de 130.397,56 m², na folha n.º 233 da articulação SICAD, com KR: 1.0006763.

O projeto é composto por:

- 01 lote de uso CSII 3 - denominado "Lote n.º 01";
- 01 lote de uso Inst EP - destinado à implantação de Equipamento Público Comunitário;
- Área destinada a Espaço Livre para Uso Público.



Projeto de Urbanismo. Fonte: Elaborado pelo autor

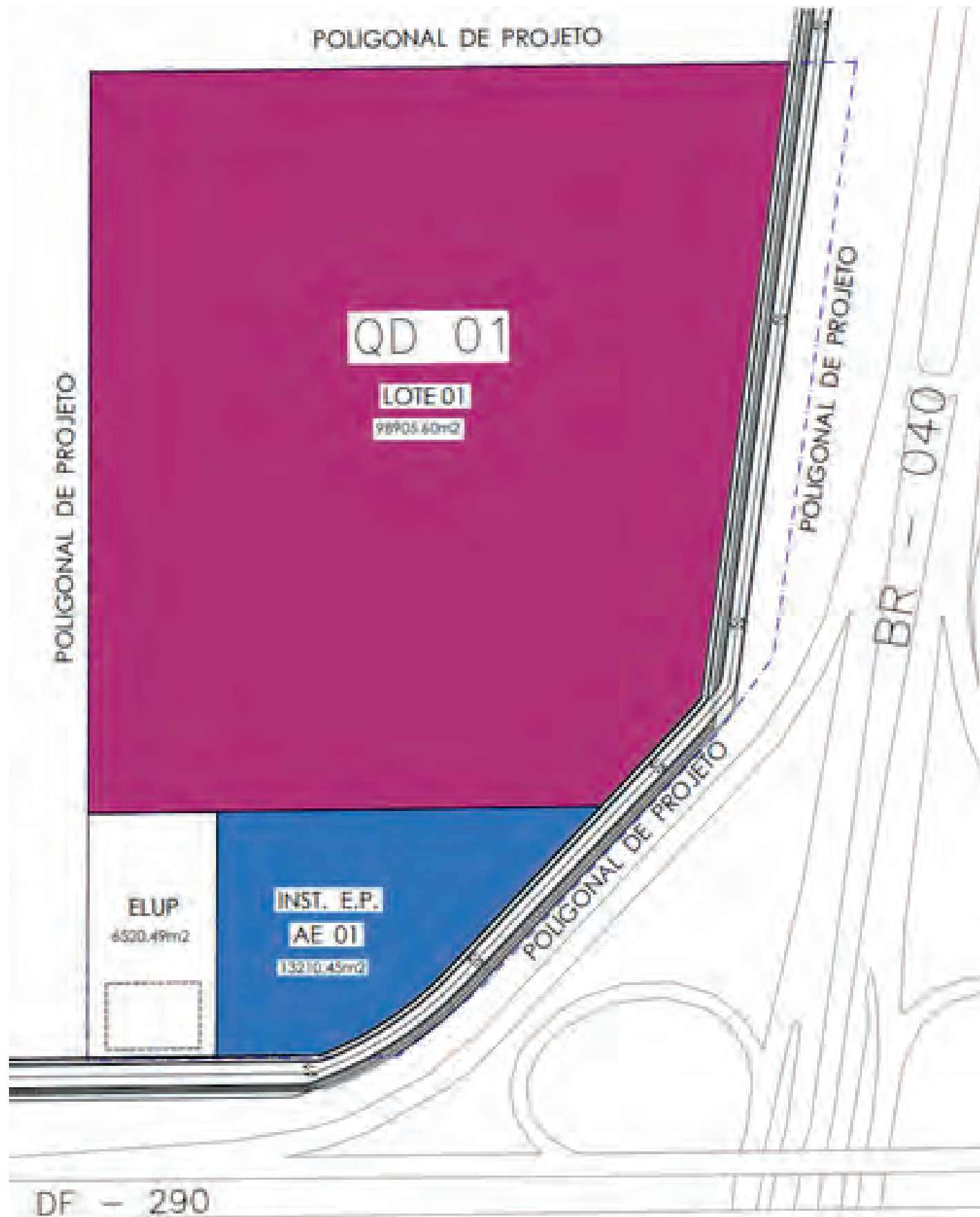
Descrição projeto

Uso do Solo

O projeto do parcelamento apresenta um lote destinado ao uso "CSII 3", o qual de acordo com artigo 5º, parágrafo 1º, Item V, da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, Lei Complementar n.º 948 de 16 de janeiro de 2019, são admitidos os usos: Comercial, Prestação de Serviços, institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial. O lote possui área de 98.905,60 m²

O projeto do parcelamento apresenta ainda um lote destinado à "Inst.EP" – Institucional Equipamento Público, o qual de acordo com artigo 5º, parágrafo 1º, Item IX, da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, Lei Complementar n.º 948 de 16 de janeiro de 2019, são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários. O lote foi definido como AE 1 e possui área de 13.210,45 m².

O Espaço Livre de Uso Público compreende em área de 6.520,49 m².



Uso e Ocupação. Fonte: Elaborado pelo autor

Descrição projeto

Endereçamento/Densidade

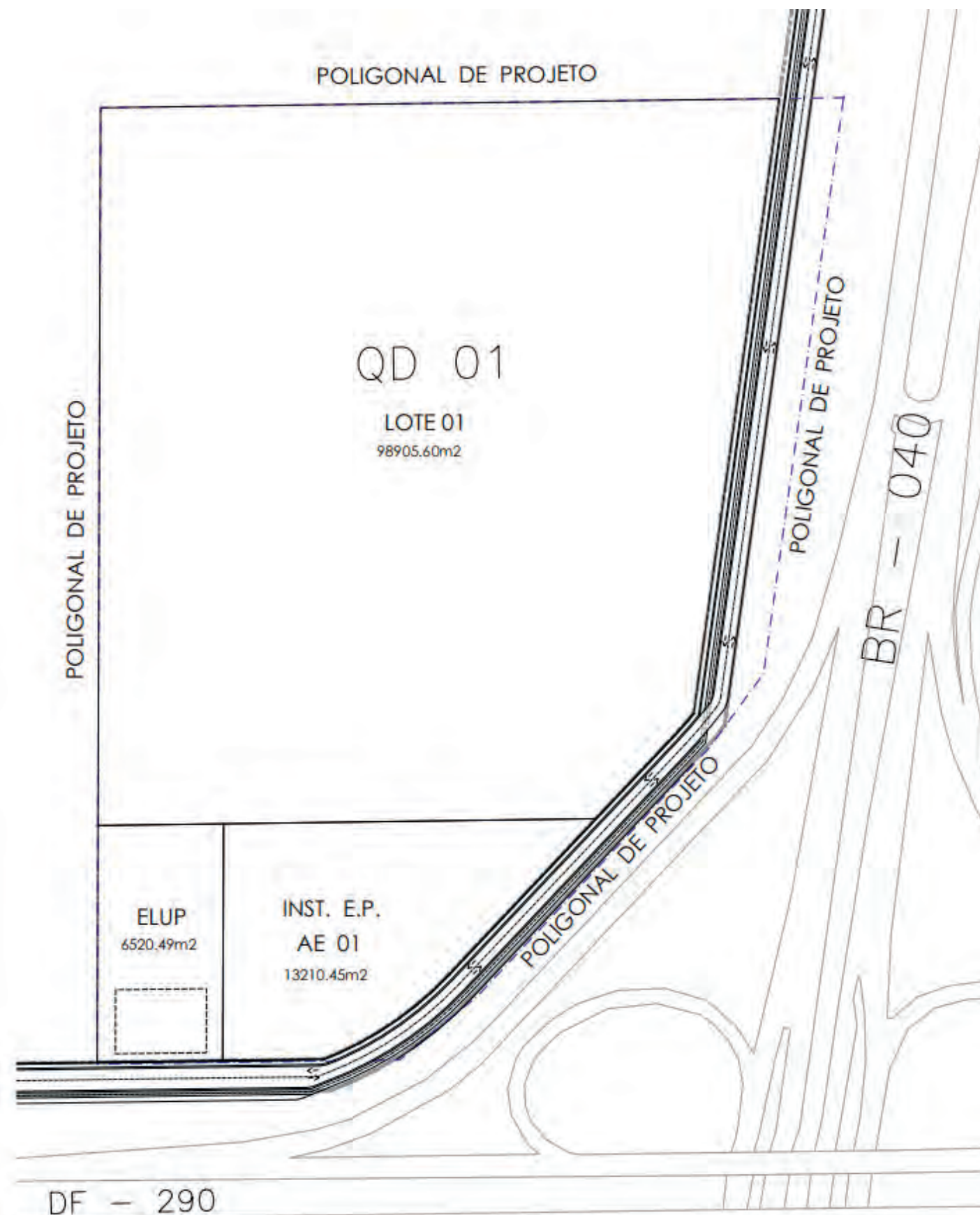
Endereçamento

O endereçamento proposto para o parcelamento "Setor Meireles, Quadra 01, BR -040, Lote 01 e AE 01".

Para o endereçamento desse parcelamento inserido no Setor Meireles, propõe-se endereçá-lo a partir do seguinte modelo: Setor, Quadra e Lote. Os lotes foram numerados em ordem crescente.

Densidade

O parcelamento proposto não contempla o uso residencial, portanto não se aplica o conceito de habitantes por hectare.



Projeto de Urbanismo. Fonte: Elaborado pelo autor

Descrição projeto

Sistema Viário

Foram atendidos os requisitos estabelecidos pelo Decreto n.º 38.047 de 09 de março de 2017 e Nota Técnica 02/2015 – DAUrb/SUAT/SEGETH.

De acordo com a DIUPE 32/2021, a gleba possui Via de Circulação de Vizinhança nos sentidos leste e sul.

De acordo com a Nota Técnica nº 02/2015 – DAUrb/SUAT/SEGETH, os elementos mínimos para a Via de Circulação de Vizinhança e suas respectivas dimensões seguem a tabela ao lado.

Como o levantamento topográfico não apresenta cadastro de via existente, o traçado viário leste foi adequado para o limite da faixa de domínio da BR-040. O perfil viário totaliza 12,6 metros conforme ilustra a Figura 31.

Já no limite sul, o traçado viário foi adequado a partir do limite da gleba. Conforme solicitação do DER, o acesso à via de circulação vizinhança se dá a uma distância mínima de 300 metros a partir da alça de acesso da BR-040 e possui ao longo da DF-290 via de circulação de 7,0 metros e acostamento de 1,5 metros em ambos os lados. O perfil viário totaliza 18,90 metros conforme ilustra a Figura 32.

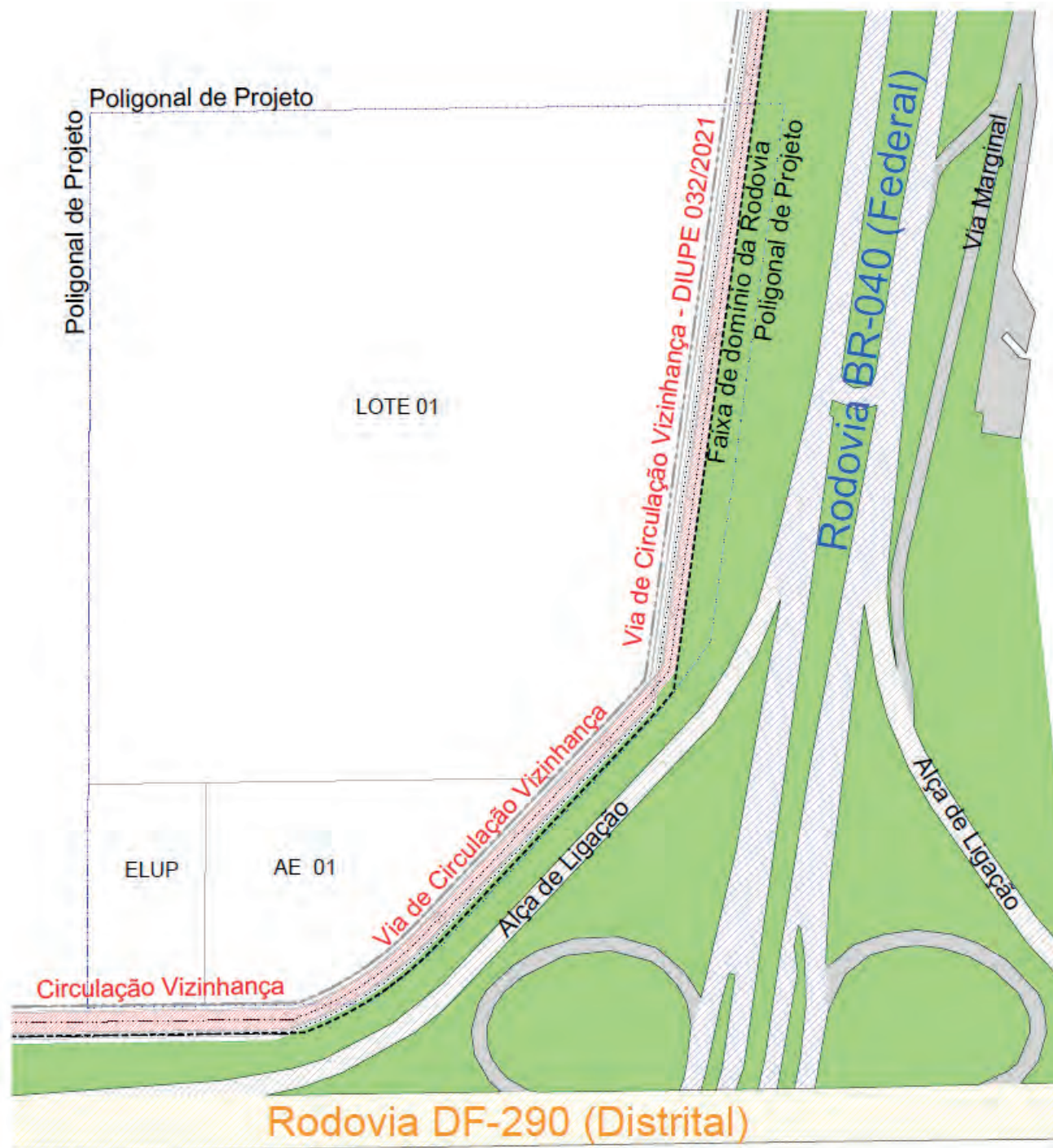
CATEGORIAS DE VIAS	FAIXA DE ROLAMENTO	SISTEMA CICLOVIÁRIO (m) ⁽¹⁾	CALÇADA (m)		
			Faixa de serviço	Passeio livre	Faixa de acesso
CIRCULAÇÃO EXPRESSA	2 faixas de rolamento por sentido, sendo uma preferencial ou exclusiva para o transporte coletivo	2,50	1,50	1,50	-
CIRCULAÇÃO	2 faixas de rolamento por sentido, sendo uma preferencial para o transporte coletivo, quando for o caso	2,50	0,80	2,00	0,50
ATIVIDADES	2 faixas de rolamento por sentido, sendo uma preferencial para o transporte coletivo	2,50	0,80	3,00	0,50
CIRCULAÇÃO VIZINHANÇA 1 (Vias de circulação de vizinhança / Parque)	1 faixa de rolamento por sentido	2,50	0,60	2,00	0,50
CIRCULAÇÃO VIZINHANÇA 2 (Vias de acesso / serviço / compartilhada / Zona 30 / Parque)	1 faixa de rolamento por sentido	Zona 30 compartilhada	0,60	1,50	-

(1) ciclofaixas ou ciclovias unidirecionais poderão apresentar largura mínima de 1,50m.
(2) no caso de uso misto lindeiro, os passeios devem ter no mínimo 2,20m de largura e faixa de acesso de 0,50m.
Obs.: As vias urbanas podem ser unidirecionais, podendo funcionar em sistema binário.

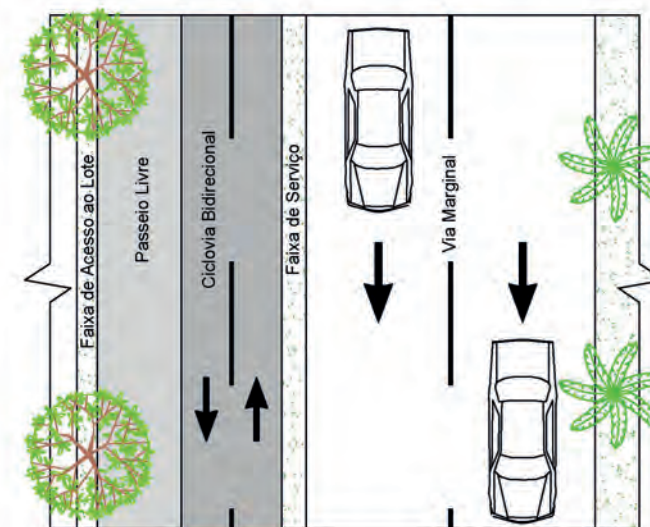
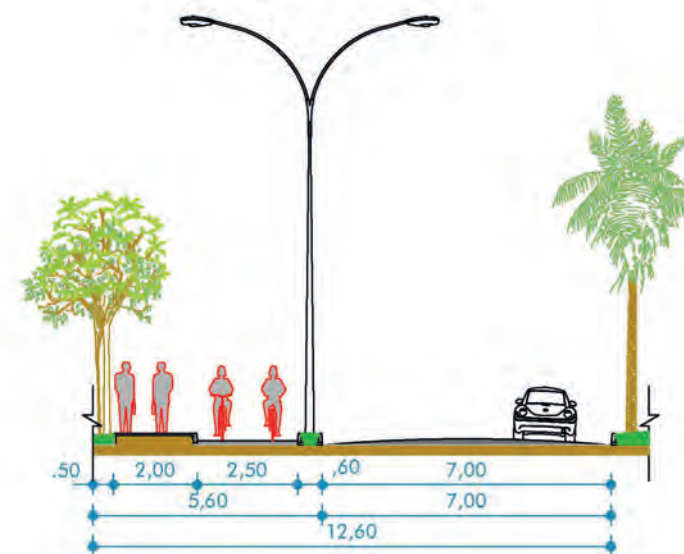
Referências mínimas para vias de classificação de acordo com contexto urbano
Fonte: Nota Técnica nº 02/2015 - DAUrb/SUAT/SEGETH

Descrição projeto

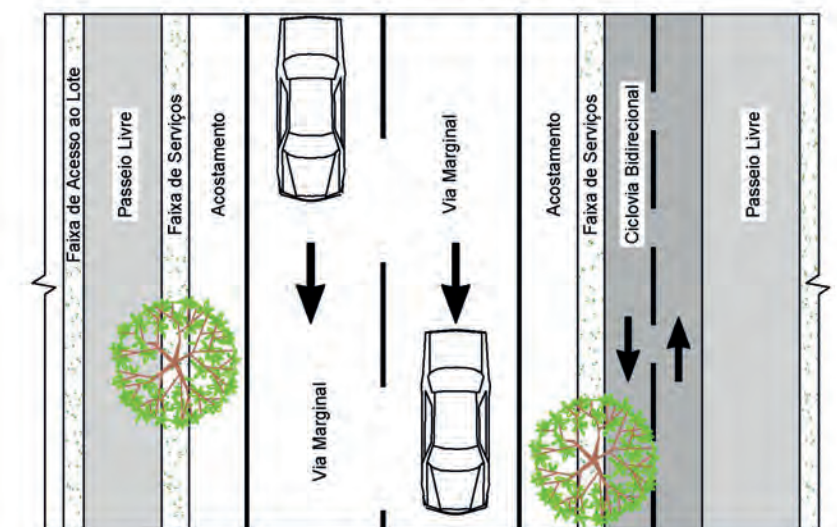
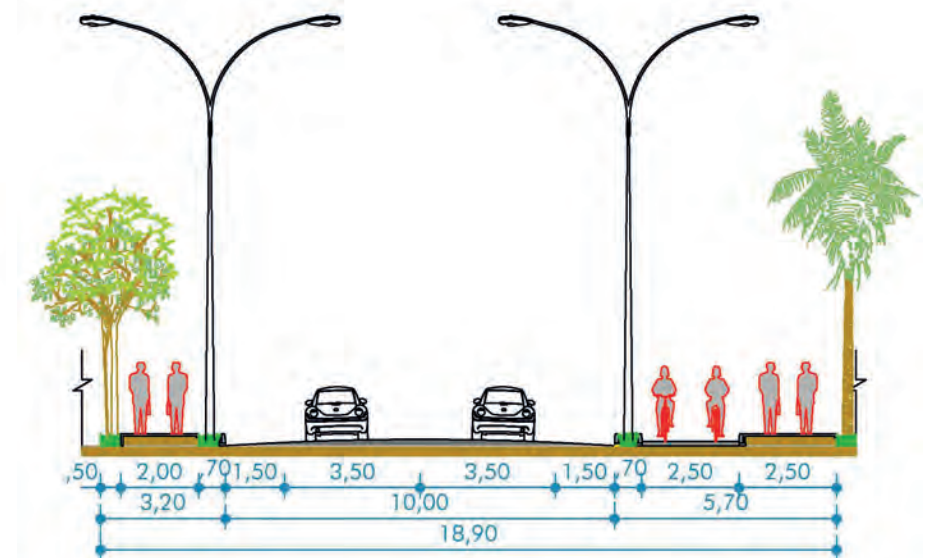
Sistema Viário



Croqui de Hierarquia Viária.
Fonte: Elaborado pelo autor.



Perfil do sistema viário via de circulação vizinhança da BR-040
Fonte: Elaborado pelo autor.



Perfil do sistema viário via de circulação vizinhança da DF-290
Fonte: Elaborado pelo autor.

Descrição projeto

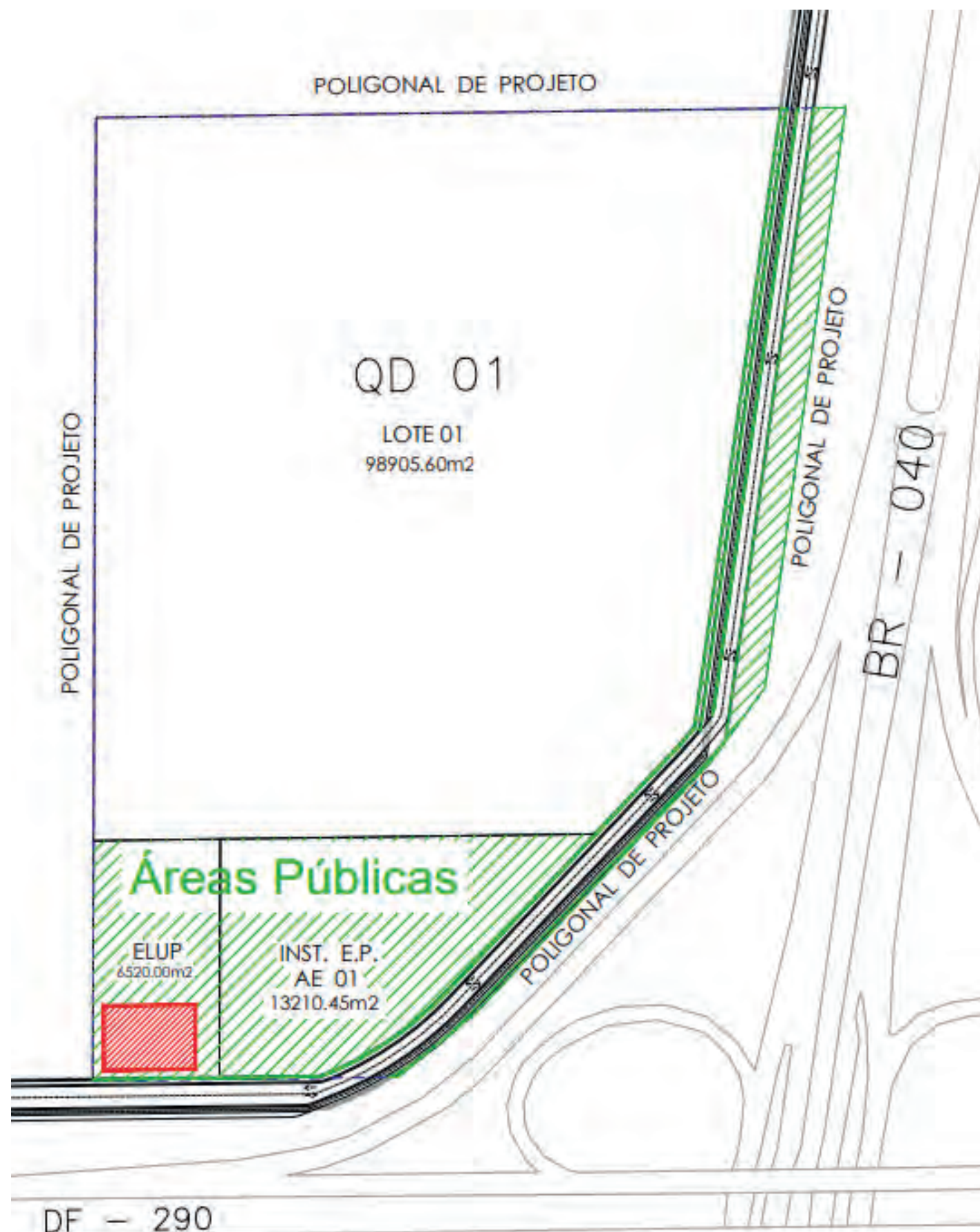
Áreas Públicas

As áreas públicas foram projetadas na porção mais baixa do terreno, em virtude da necessidade de infiltração e contenção de águas pluviais, bem como de interligação com as redes existentes.

O Espaço Livre de Uso Público possui área de 6.520,49 m² e corresponde a 5,00% da área do parcelamento.

O lote destinado à implantação de Equipamento Público Comunitário, denominado AE1, cuja UOS equivalente é Inst EP, possui área de 13.210,45 m² e corresponde a 10,13% da área parcelável.

O sistema de circulação, compreendido pelas vias de circulação de vizinhança, ciclovias bidirecionais, passeio livre, faixa de serviços e faixa de acesso aos lotes totaliza 6.520,49 m² e corresponde a 4,95% da área da poligonal de projeto.



Croquis das áreas públicas do parcelamento. Fonte: Elaborado pelo autor

Quadro síntese

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		130.397,56	100
1. Unidades Imobiliárias			
a. CSII 3	01	98.905,60	75,85%
b. Inst EP (EPC)	01	13.210,45	10,13%
Total	02	112.116,05	85,98%
2. Áreas Públicas*			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		6.520,49	5,00%
b. EPU		-	-
c. Áreas Verdes Públicas (3)		5.301,16	4,07%
d. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componente		6.459,87	4,95%
Inst. EP + ELUP + EPU (1) = 1b +2a + 2b		19.730,94	15,13%
Inst. EP + ELUP + EPU + Área Verde Pública + Circulação (2) = 1b + 2a + 2b +2c + 2d		31.491,97	24,15%

Observações

- (1) Em atendimento ao disposto no Art. 43, parágrafo I, da Lei Complementar n.º 803 de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar n.º 854 de 15 de outubro de 2012 (PDOT 2012).
- (2) Em atendimento ao disposto no Art. 9º, parágrafo 2º, inciso III da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979.
- (3) Áreas Verdes Públicas (caso existam) que não façam parte do Sistema de Circulação. (como faixa de serviços e rotatórias) e/ou não podem ser contabilizadas como ELUP nos termos das Diretrizes Urbanísticas (raio menor que 10 metros)

Áreas Consideradas	Área (m²)	Taxa de Perm.	Área Permeável (m²)	Percentual (%)
Área Total da Poligonal de Projeto	130.397,56			100
a. CSII 3	98.905,60	20%	19.781,12	
b. INST EP	13.210,45	30%	3.963,14	
c. ELUP	6.520,49	90%	5.868,44	
Total da Área Permeável			29.612,70	23%

Quadro Permeabilidade

Usos e Parâmetros LUOS

Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo / Santa Maria														
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA (m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
1353	CSII 3	30.500 ≤ 100.000	1,00	4,00	70	20	24,00	–	–	–	–	–	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1

Legenda:

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

NOTAS / SANTA MARIA

- (1) ALT MAX: Altura máxima 15,50 incluindo pilotis obrigatório
- (2) TX OCUP: Taxa de ocupação de 100 % é obrigatória
- (3) MARQUISE: Marquise obrigatória de 2,00m no pavimento de acesso de pedestre, respeitando o disposto no art. 24, parágrafo 4º
- (4) GALERIA: Galeria obrigatória de 3,00m nas divisas voltadas para logradouro público
- (5) TX OCUP, CFA B e CFA M: Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento excluem a cobertura
- (6) ALT MAX: Altura máxima inclui a a cobertura

NOTAS GERAIS:

- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção deve respeitar o disposto no art. 24
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20.
- Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32
- Nas UOS CSIInd 1, 2 e 3, as edificações do uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto no art. 15

REIS
ARQ
URB.

Parcelamento de solo

Processo: SEI-GDF nº 00390-00002162/2021-51