

Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária do
Parcelamento **VERDE**

Processo 0030-017954/1991

PROCESSO SEI Nº 0030-017954/1991

CONPLAN

Conselho de
Planejamento
Territorial e
Urbano do Distrito
Federal

Projeto Urbanístico de Regularização
Fundiária do Parcelamento VERDE

Interessado:
ARIA Empreendimentos

APRESENTAÇÃO

Projeto de regularização de parcelamento urbano inserido na **Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Estrada do Sol**, contemplado na estratégia de regularização fundiária para áreas urbanas, nos moldes do **Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT/2009 – Lei Complementar n.º 803 de 25 de abril de 2009**, atualizada pela LC n.º 854, de 15 de outubro de 2012.

APRESENTAÇÃO

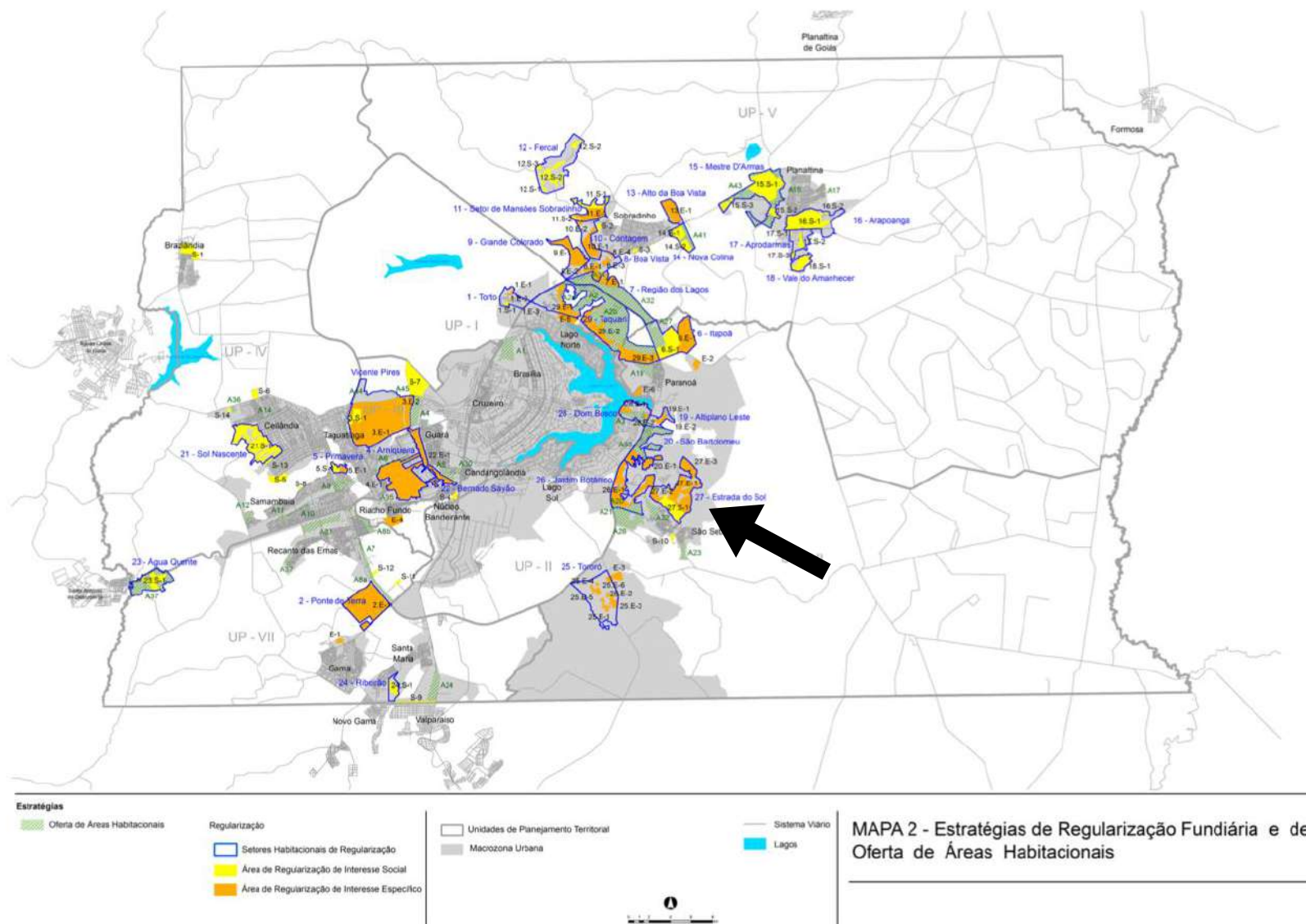
Conforme prevê o artigo nº 117 do PDOT /2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854/2012 que prevê:

A estratégia de regularização fundiária, nos termos da Lei federal nº 11.977, de 7 de Julho de 2009 visa a adequação de assentamentos : informais consolidados, por meio de ações prioritárias nas áreas de regularização indicadas no Anexo II, Mapa 2 e Tabelas 2 A , 2B e 2C, desta lei Complementar, de modo a garantir o direito a moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da prioridade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado .

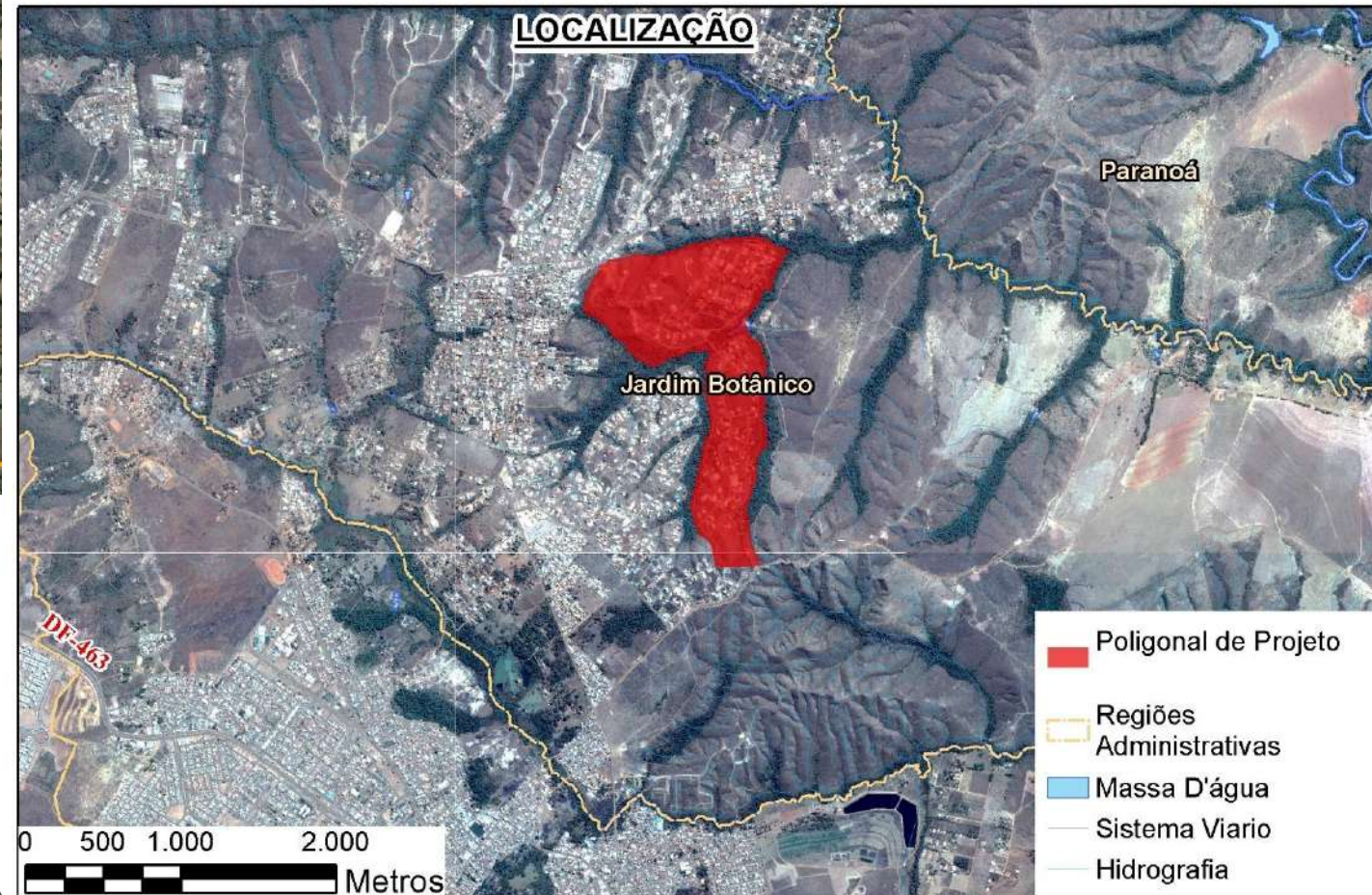
ANEXO II – ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

ANEXO II- MAPA 2 - ESTRATÉGIAS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DE OFERTA DE ÁREAS HABITACIONAIS

PDOT

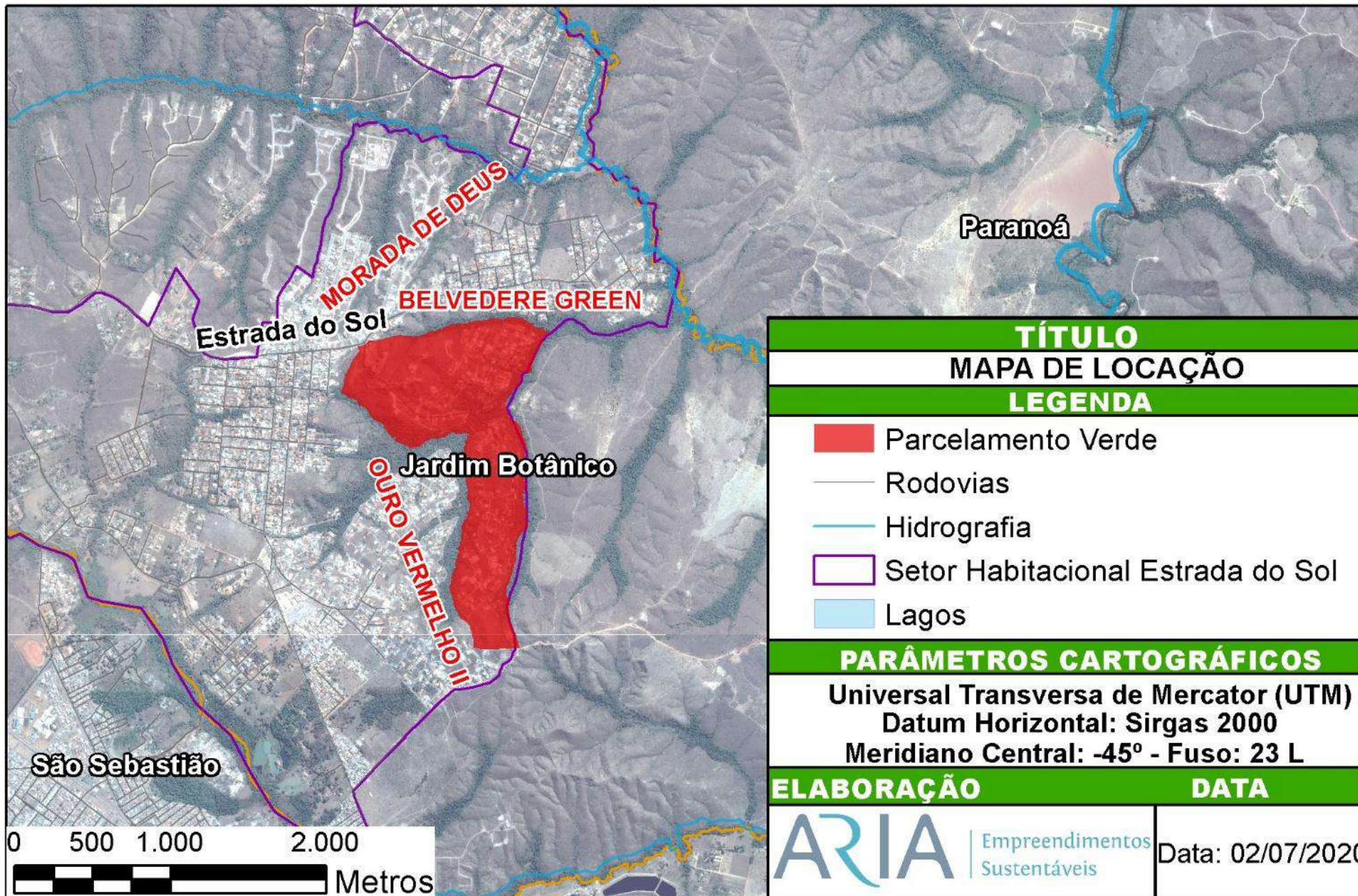


LOCALIZAÇÃO



LOCALIZAÇÃO

Limita-se
ao norte com o
loteamento Belvedere
Green,
ao oeste com o
loteamento Ouro
Vermelho I e com o
parcelamento Ouro
Vermelho II,
ao leste e ao sul com
a Fazenda
Taboquinha.



LOCALIZAÇÃO



A gleba objeto do
presente projeto
de parcelamento
perfaz

124,3315 ha

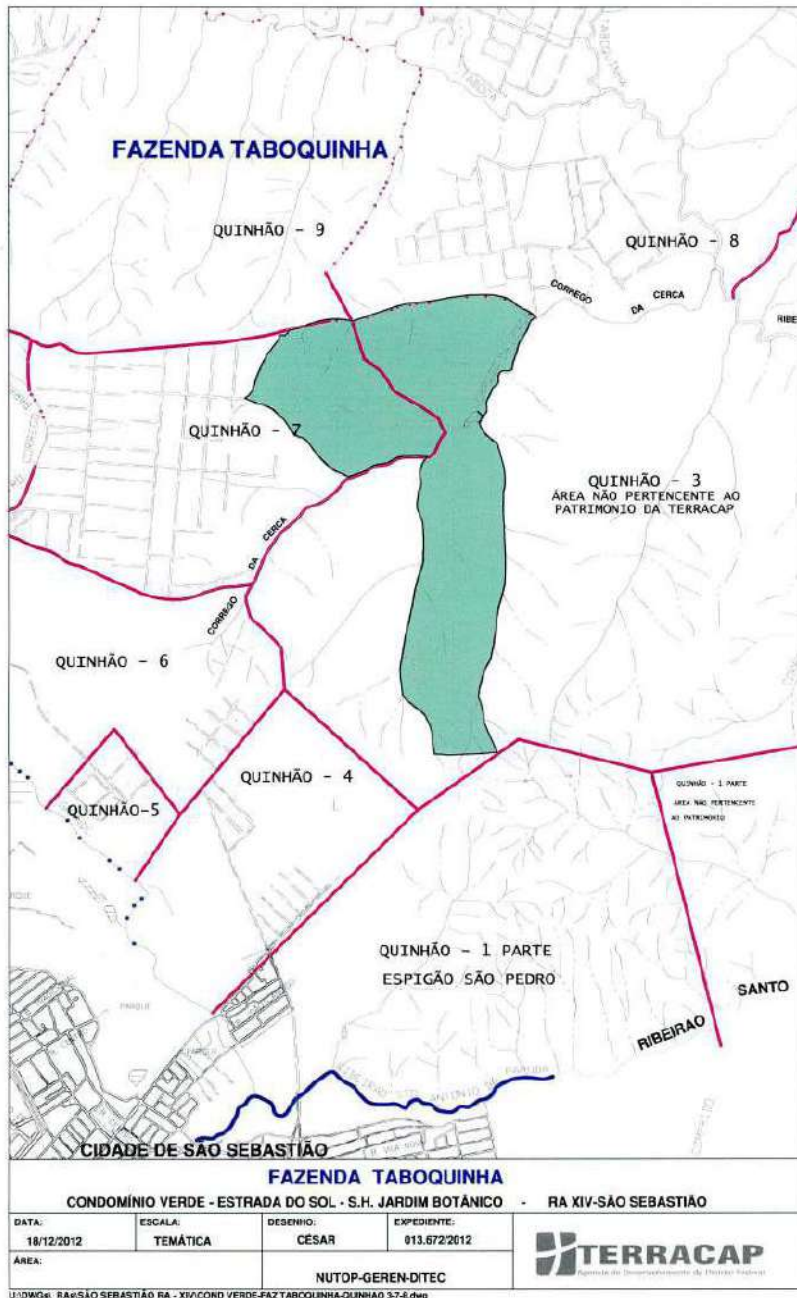
SITUAÇÃO FIUNDIÁRIA

Despacho nº0373/2012 – NUANF / DITEC /Terracap a Gleba

“Condomínio Verde – Estrada do Sol – Setor Habitacional Jardim Botânico – São Sebastião/DF”, localiza-se no IMÓVEL TABOQUINHA (Quinhões 3, 7 e 8), desmembrado do município de Luziânia-GO e incorporado ao território do Distrito Federal, em **TERRAS NÃO PERTENCENTES AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP.**

Certidão de Ônus emitida pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília, Distrito Federal tem área de 124,3315 hectares, está registrada no Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília – Distrito Federal **sob a matrícula 149.656** e foi adquirida pela **Cooperativa do Projeto Condomínio Verde – COOVERDE**, com sede no Distrito Federal e CNPJ nº06.127.911/001-60.

A poligonal da gleba passou pelo **processo de Georreferenciamento**, conforme **Certificação nº 281105000039-78** emitida pelo **INCRA** com data de 09 de maio de 2011 anexada ao presente processo de regularização.



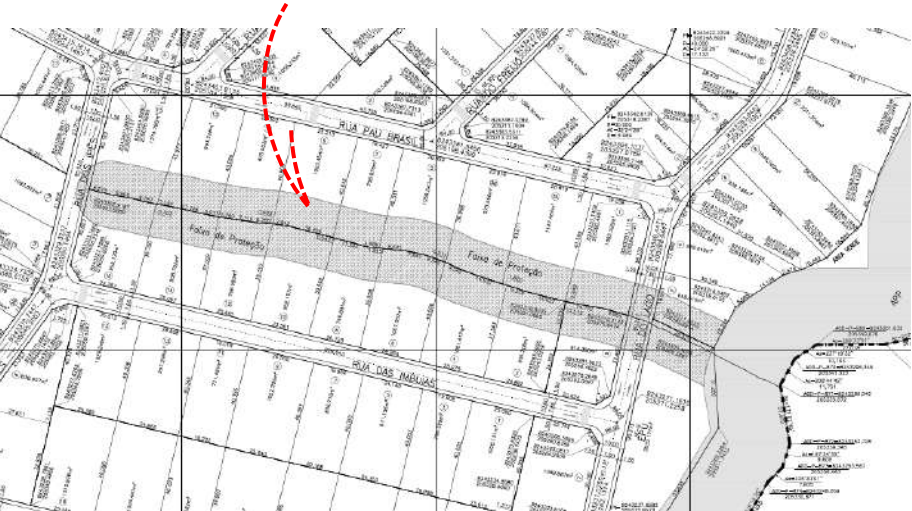
Em 24 de outubro de 2019 foi emitida pelo IBRAM a Licença de Instalação – Corretiva SEI-GDF nº4/2019 – IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I cuja validade é de 06 (seis) anos a contar da data da publicação no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF. Processo nº 00390-00012643/2017-60

LICENÇA DE INSTALAÇÃO

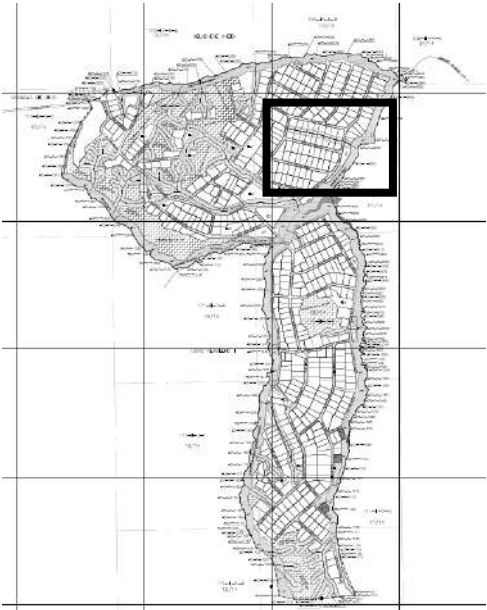
Dentre as condicionantes, exigências e restrições da Licença de Instalação - LI são elencadas abaixo as que dizem respeito ao projeto de urbanismo ora apresentado:

1. *Esta Licença Ambiental autoriza a instalação e regularização do empreendimento de acordo com as especificações constantes dos estudos ambientais, planos, programas e projetos aprovados;*
4. *Deve ser inserido no Projeto Urbanístico e Memorial descritivo do parcelamento:*
 - 4.1. *As poligonais das faixas de proteção de canal natural de escoamento superficial e as áreas de preservação permanente existentes no parcelamento;*
 - 4.2. *A lista de Lotes e a respectiva área do lote que se sobrepõe à faixa de proteção de canal natural de escoamento superficial e que não poderá ser ocupada por edificação;*

As área ficam nos lotes mas não podem ser edificadas



LICENÇA DE INSTALAÇÃO



LICENÇA AMBIENTAL

Exemplo da lista de lotes com interferência em faixa de proteção de canais de escoamento superficial e quantitativos de áreas não edificantes nos lotes.

Tabela-1: lista de lotes com interferência em faixa de proteção de canais de escoamento superficial e quantitativos de áreas não edificantes nos lotes.¶									
Nº linha-na-Lit	Endereço-Lit	Endereço-URB-155/18	ÁREA-LOTE- (m²)¶	ÁREA-NA-FAIXA-DE-PROTEÇÃO- (m²)¶	%	Pontos	COORDENADAS¶		
							X¶	Y¶	
1¶	AV.- JACARANDÁ- Lt. 3¶	Av.- Jacarandá- Lote 3¶	1052,629¶	180,859¶	17,18%¶	1¶	204401,9718¶	8243480,1128¶	
						2¶	204409,4967¶	8243472,6025¶	
						3¶	204411,0347¶	8243461,4832¶	
						4¶	204399,6899¶	8243458,2575¶	
2¶	AV.- JACARANDÁ- Lt. 5¶	Av.- Jacarandá- Lote 5A¶	1040,250¶	238,408¶	22,91%¶	1¶	204411,0347¶	8243461,4832¶	
						2¶	204415,8019¶	8243442,4692¶	
						3¶	204404,7589¶	8243438,7951¶	
						4¶	204399,6899¶	8243458,2575¶	
3¶	AV.- JACARANDÁ- Lt. 5A¶	Av.- Jacarandá- Lote 5B¶	1032,224¶	242,277¶	23,47%¶	1¶	204415,8019¶	8243442,4692¶	
						2¶	204420,0573¶	8243421,1003¶	
						3¶	204410,0189¶	8243417,3166¶	
						4¶	204404,7589¶	8243438,7951¶	
4¶	AV.- JACARANDÁ- Lt. 8A¶	Av.- Jacarandá- Lote 8B¶	1056,484¶	558,077¶	52,82%¶	1¶	204490,5726¶	8243192,1376¶	
						1¶	204495,0162¶	8243183,6319¶	
						2¶	204494,3930¶	8243177,3043¶	
						3¶	204490,6009¶	8243171,4980¶	
						4¶	204498,0572¶	8243165,3042¶	
						5¶	204499,9029¶	8243159,2198¶	
						6¶	204499,4558¶	8243154,6807¶	
						7¶	204497,0398¶	8243149,7816¶	
						8¶	204493,7109¶	8243146,6636¶	
						9¶	204487,2481¶	8243144,3736¶	
						10¶	204482,8984¶	8243144,1295¶	
5¶	AV.- JACARANDÁ- Lt. 6¶	Av.- Jacarandá- Lote 6¶	1085,658¶	57,146¶	5,26%¶	1¶	204393,2958¶	8243251,0339¶	
						2¶	204389,2139¶	8243241,7025¶	
						3¶	204378,5620¶	8243237,6267¶	
6¶	RUA ANGELIM- Lt. 1¶	Rua- Angelim- Lote 1¶	927,402¶	279,276¶	30,11%¶	1¶	205207,8803¶	8241898,5543¶	
						2¶	205212,2255¶	8241894,9828¶	
						3¶	205210,0296¶	8241886,5487¶	
						4¶	205188,5253¶	8241878,8860¶	
						5¶	205184,4819¶	8241882,5799¶	
						6¶	205197,2237¶	8241896,4370¶	

Nº linha-na-Lit	Endereço-Lit	Endereço-URB-155/18	ÁREA-LOTE- (m²)¶	ÁREA-NA-FAIXA-DE-PROTEÇÃO- (m²)¶	%	Pontos	COORDENADAS¶		
							X¶	Y¶	
7¶	RUA BOUGANVILLE- Lt. 5¶	Rua- Bouganville- Lote 5¶	938,201¶	72,438¶	7,72%¶	1¶	205216,5308¶	8242555,9906¶	
						2¶	205217,6179¶	8242552,5221¶	
						3¶	205206,3354¶	8242548,2956¶	
						4¶	205199,4343¶	8242550,8207¶	
8¶	RUA BOUGANVILLE- Lt. 7¶	Rua- Bouganville- Lote 7A¶	1015,672¶	127,757¶	12,57%¶	1¶	205260,0703¶	8242555,9140¶	
						2¶	205261,2950¶	8242550,8482¶	
						3¶	205239,3033¶	8242547,0789¶	
						4¶	205227,6220¶	8242548,6101¶	
9¶	RUA BOUGANVILLE- Lt. 9¶	Rua- Bouganville- Lote 7B¶	1023,115¶	123,222¶	12,04%¶	1¶	205300,9888¶	8242565,1246¶	
						2¶	205301,1379¶	8242564,1518¶	
						3¶	205261,2950¶	8242550,8482¶	
						4¶	205260,0703¶	8242555,9140¶	
11¶	RUA DA MATA- Lt. 2¶	Rua-da Mata- Lote 2¶	953,892¶	243,514¶	25,53%¶	1¶	205089,9428¶	8242962,8814¶	
						2¶	205106,5223¶	8242950,9808¶	
						3¶	205115,6904¶	8242941,3945¶	
						4¶	205103,0572¶	8242935,3644¶	
10¶	RUA DA MATA- Lt. 22¶	Rua-da Mata- Lote 20¶	1068,410¶	58,595¶	5,48%¶	1¶	205299,1746¶	8242590,3001¶	
						2¶	205297,8774¶	8242583,0273¶	
						3¶	205283,0316¶	8242585,6753¶	
12¶	RUA DA PONTE- Lt. 2 + 4¶	Rua-da Ponte- Lote 2¶	2019,695¶	598,725¶	29,64%¶	1¶	204881,1064¶	8243076,7225¶	
						2¶	204887,9832¶	8243070,4126¶	
						3¶	204810,7338¶	8243044,7521¶	
						4¶	204815,3951¶	8243053,4416¶	
19¶	RUA DAS ACÁCIAS- Lt. 5¶	Rua-das Acácias- Lote 5B¶	1788,738¶	294,755¶	16,48%¶	1¶	204768,9373¶	8243225,6862¶	
						2¶	204777,4709¶	8243215,5001¶	
						3¶	204761,7476¶	8243205,7055¶	
						4¶	204750,1225¶	8243211,8475¶	
15¶	RUA DAS ACÁCIAS- Lt. 13¶	Rua-Araçá- Lote 5A¶	878,220¶	61,641¶	7,02%¶	1¶	204922,4866¶	8243407,8919¶	
						2¶	204926,1162¶	8243406,6870¶	
						3¶	204919,0140¶	8243396,7879¶	
						4¶	204912,2392¶	8243394,1578¶	
16¶	RUA DAS ACÁCIAS- Lt. 13A¶	Rua-Araçá- Lote 5B¶	886,617¶	193,861¶	21,87%¶	1¶	204929,4390¶	8243435,8651¶	
						2¶	204936,9279¶	8243433,7626¶	

Dentre as condicionantes, exigências e restrições da Licença de Instalação - LI são elencadas abaixo as que dizem respeito ao projeto de urbanismo ora apresentado:

LICENÇA DE INSTALAÇÃO

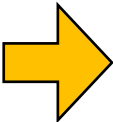
8. Em lançamentos que ocorram em córregos, prolongar os emissários de águas pluviais até as margens dos corpos receptores, implantando os dissipadores de energia de forma que não promova processos erosivos;

13.5. Apresentar Laudo Técnico emitido por engenheiro civil com experiência em elaboração de análises geotécnicas, atestando a ausência de riscos para os lotes:

- 1) CJ. Rua dos Buritis- Lt. 9,*
- 2) CJ. Rua da Mata - Lt. 15,*
- 3) CJ. Rua Angelim - Lt. 1,*
- 4) CJ. Rua dos Buritis - Lt. 7.*

LICENÇA
DE
INSTALAÇÃO

Apresentar Laudo Técnico :
1) CJ. Rua dos Buritis- Lt. 9,
2) CJ. Rua da Mata - Lt. 15,
3) CJ. Rua Angelim - Lt. 1,
4) CJ. Rua dos Buritis - Lt. 7.



Endereço na LI	Endereço para registro
CJ. Rua dos Buritis - Lt. 9	Rua dos Buritis - Lote 5
CJ. Rua da Mata - Lt. 15	Rua da Mata - Lt. 15
CJ. Rua Angelim - Lt. 1	Rua Angelim - Lt. 1

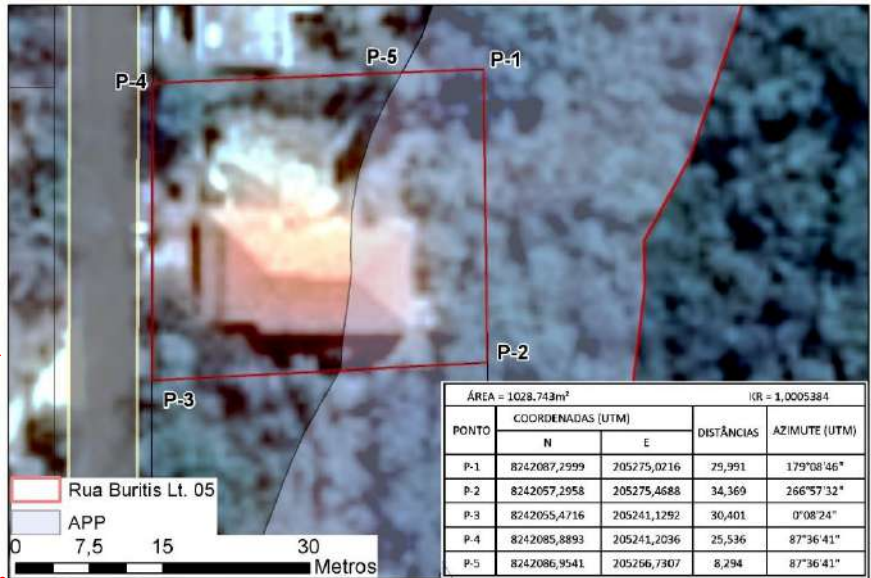


O Lote 7 da Rua Buritis teve seus limites redesenhados não interferindo mais nos limites da APP

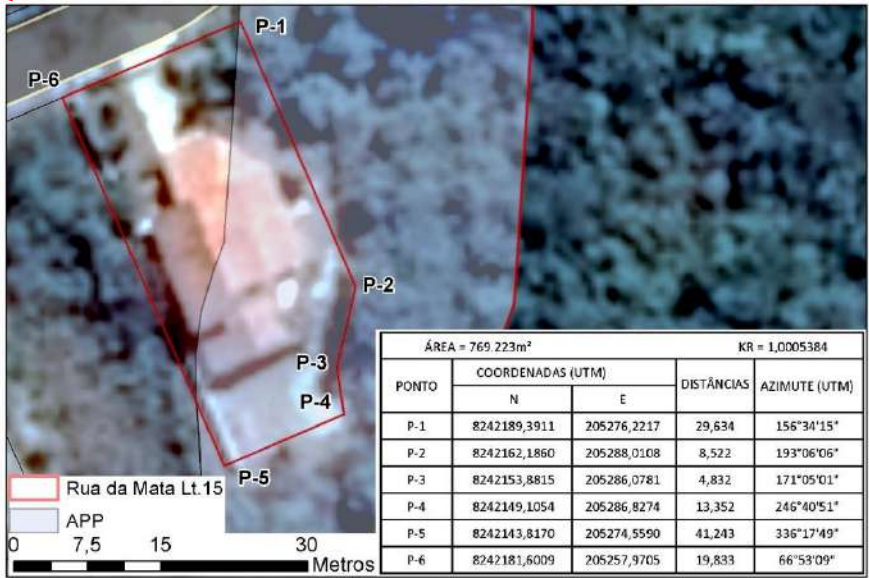
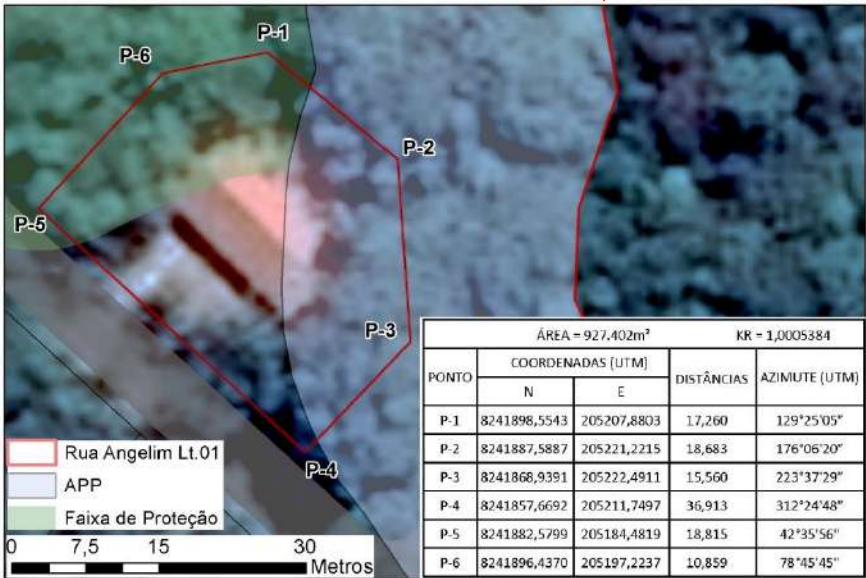


LICENÇA
DE
INSTALAÇÃO

Endereço na LI	Endereço para registro
CJ. Rua dos Buritis - Lt. 9	Rua dos Buritis - Lote 5
CJ. Rua da Mata - Lt. 15	Rua da Mata - Lt. 15
CJ. Rua Angelim - Lt. 1	Rua Angelim - Lt. 1

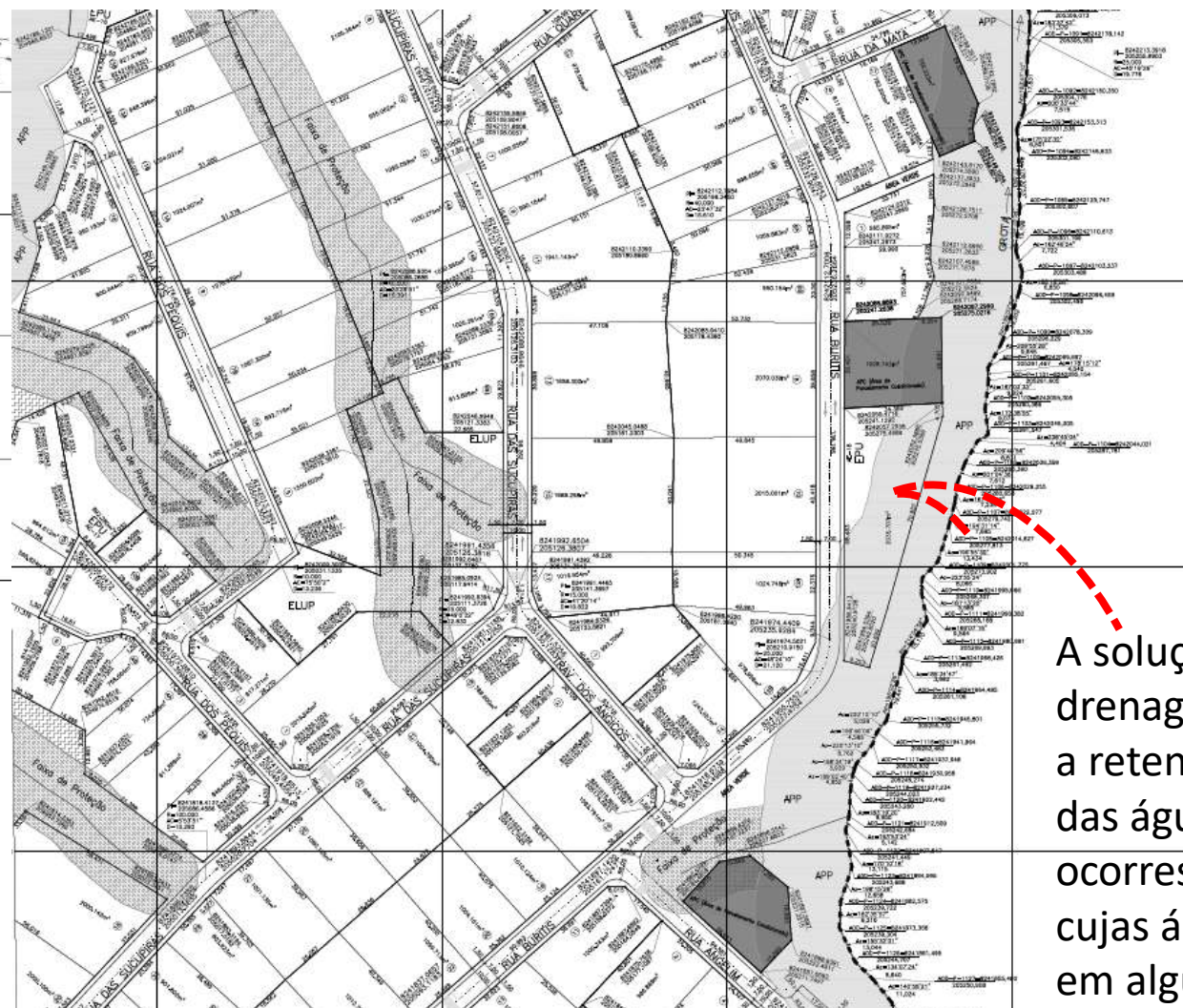


Limites dos lotes
apontados na LI



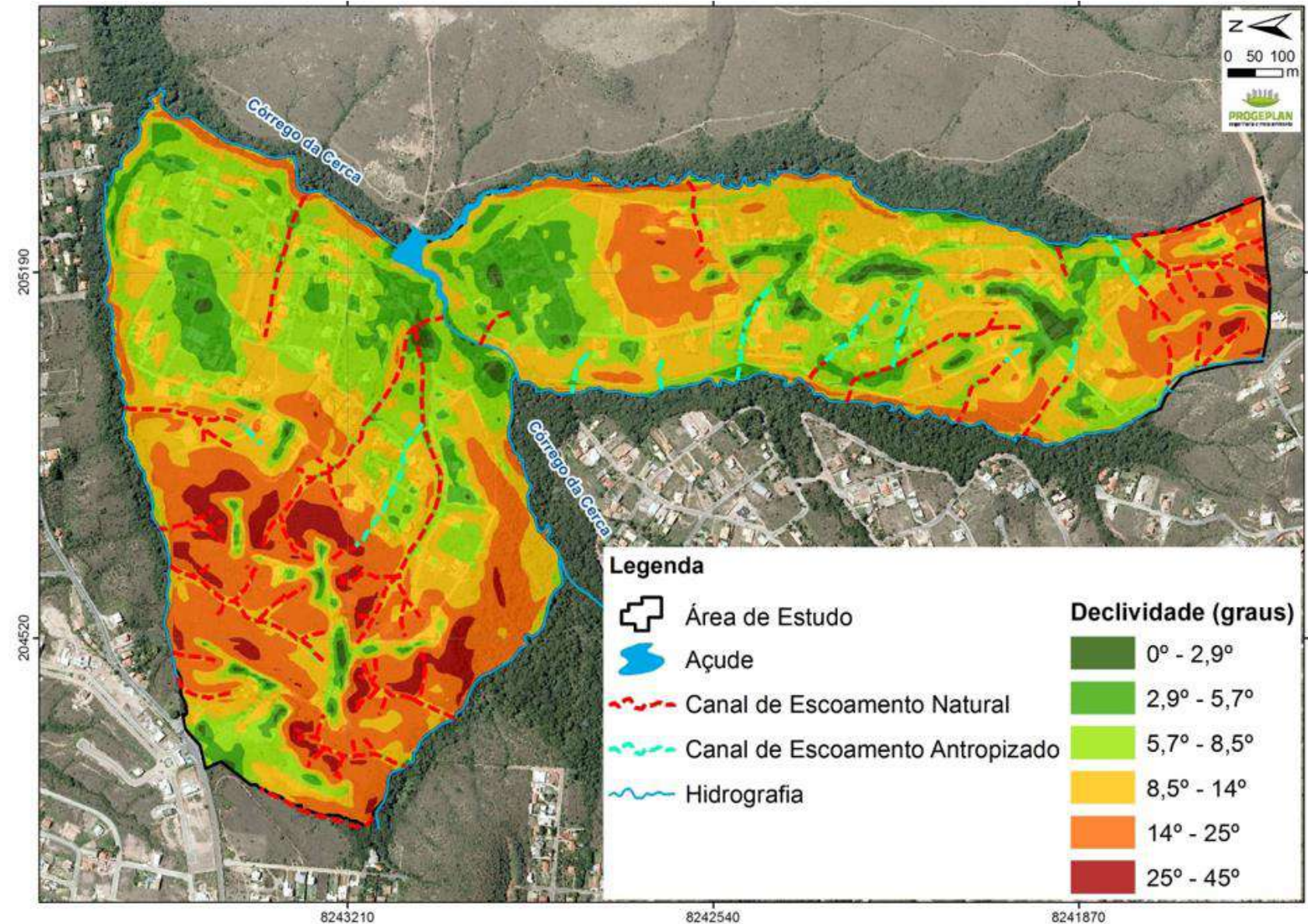
LICENÇA DE INSTALAÇÃO

Em lançamentos que ocorram em córregos, prolongar os emissários de águas pluviais até as margens dos corpos receptores, implantando os dissipadores de energia de forma que não promova processos erosivos;

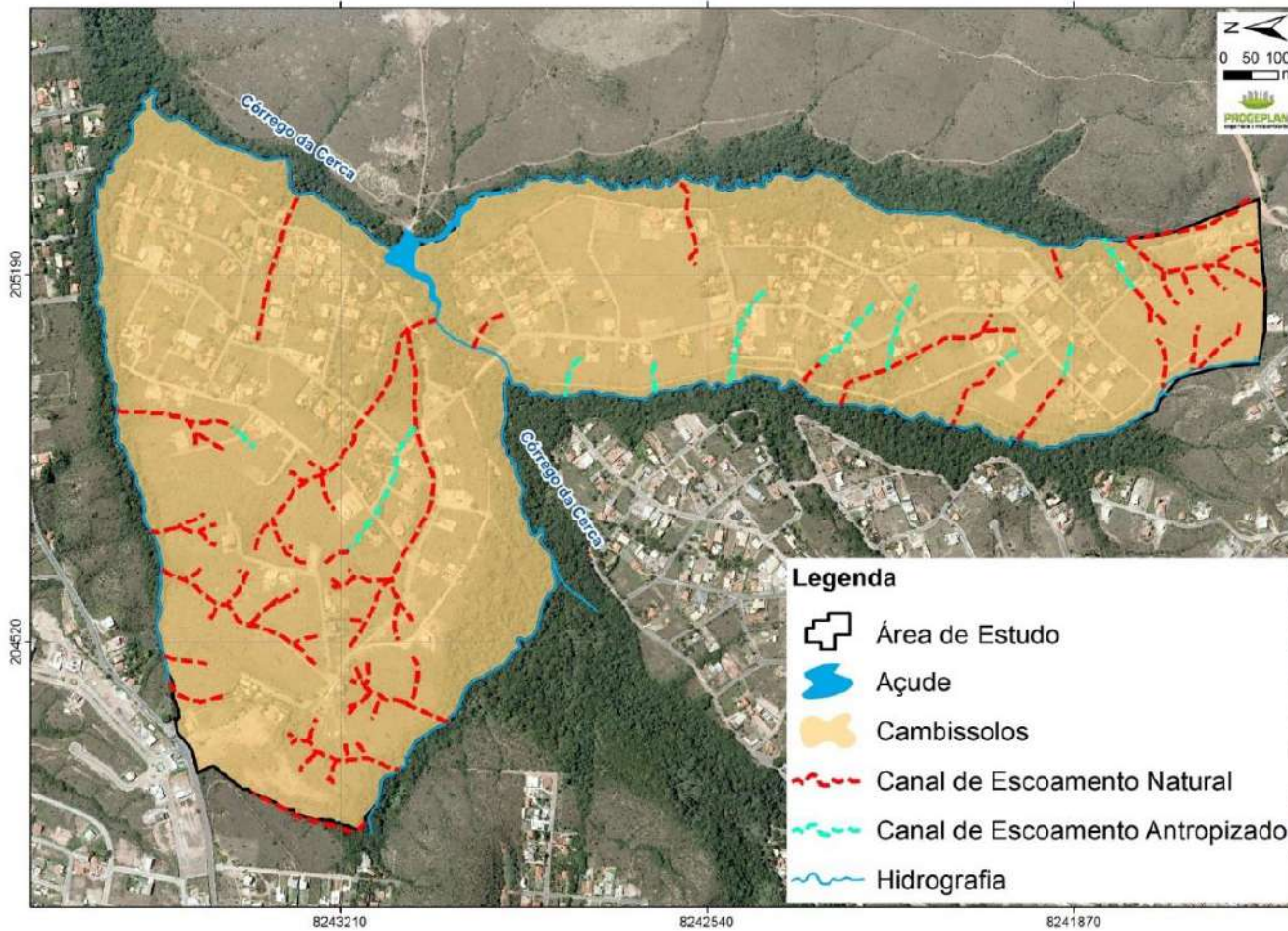


A solução de drenagem impôs que a retenção e emissão das águas pluviais ocorressem em EPUs cujas áreas avançam em algumas APPs

DECLIVIDADE

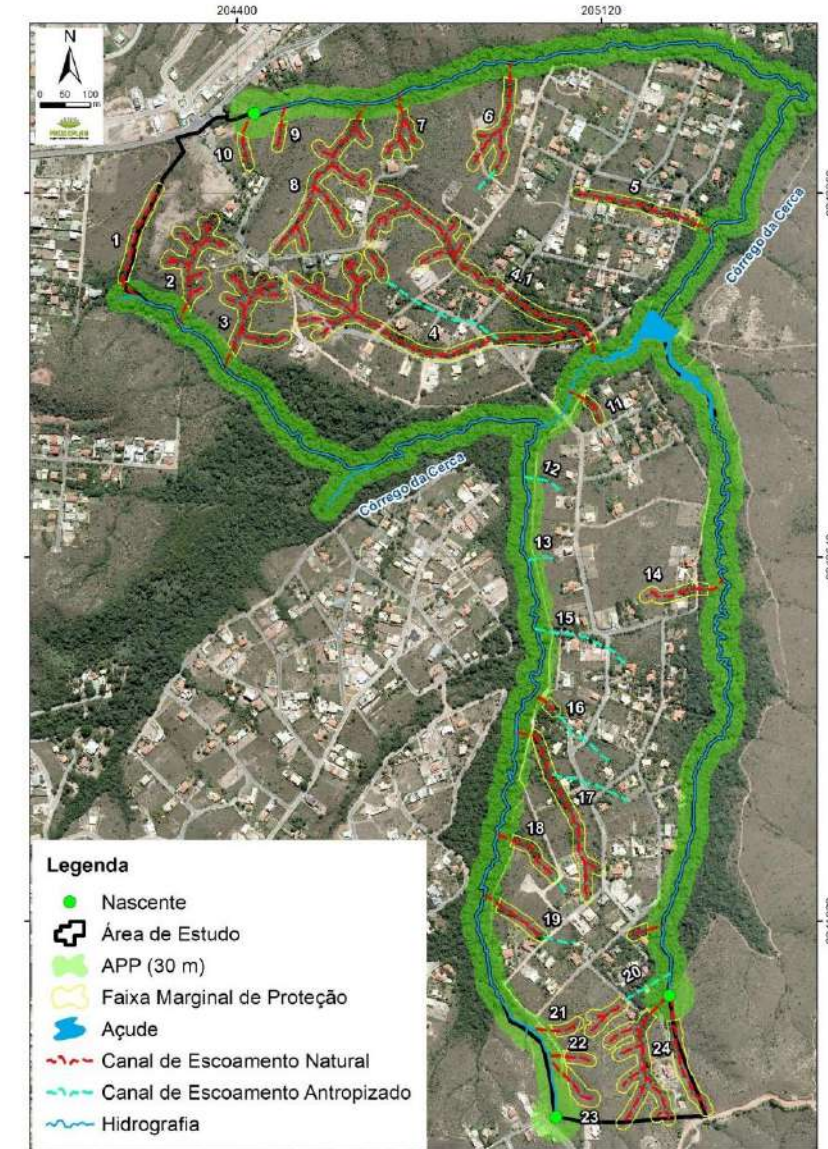


ASPECTOS AMBIENTAIS



TIPO DE SOLO

CANAL DE ESCOAMENTO



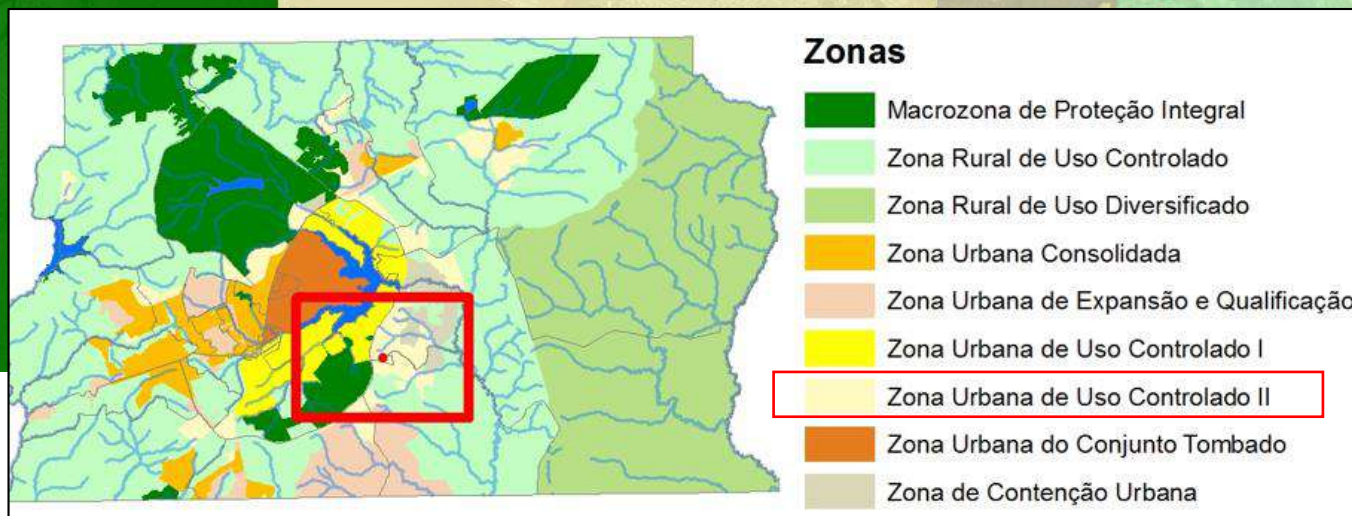
PDOT Zoneamento

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:

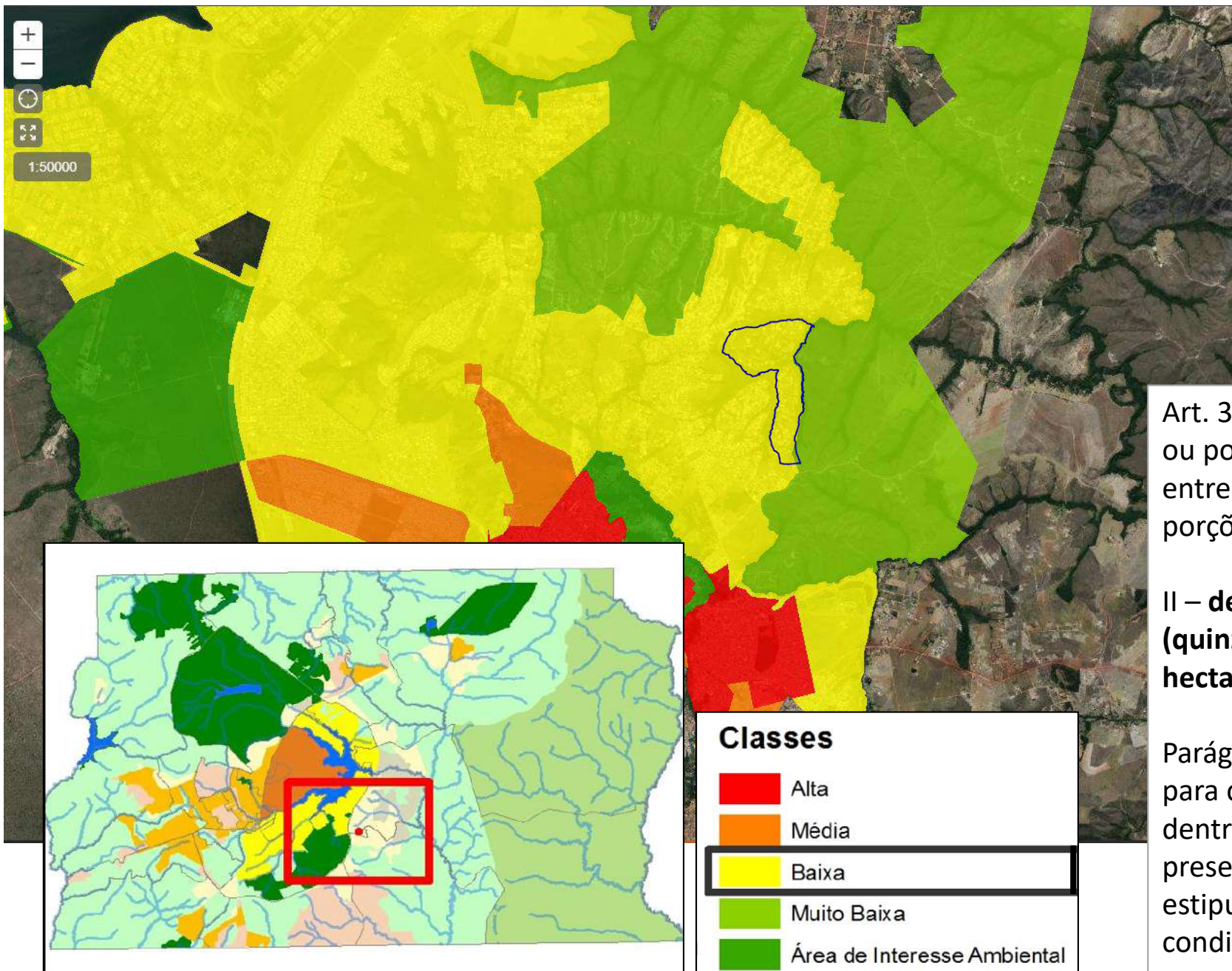
I – **permitir o uso predominantemente habitacional** de baixa e média densidade demográfica (...);

II – **respeitar o plano de manejo ou zoneamento referente às Unidades de Conservação** (...);

IV – **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;



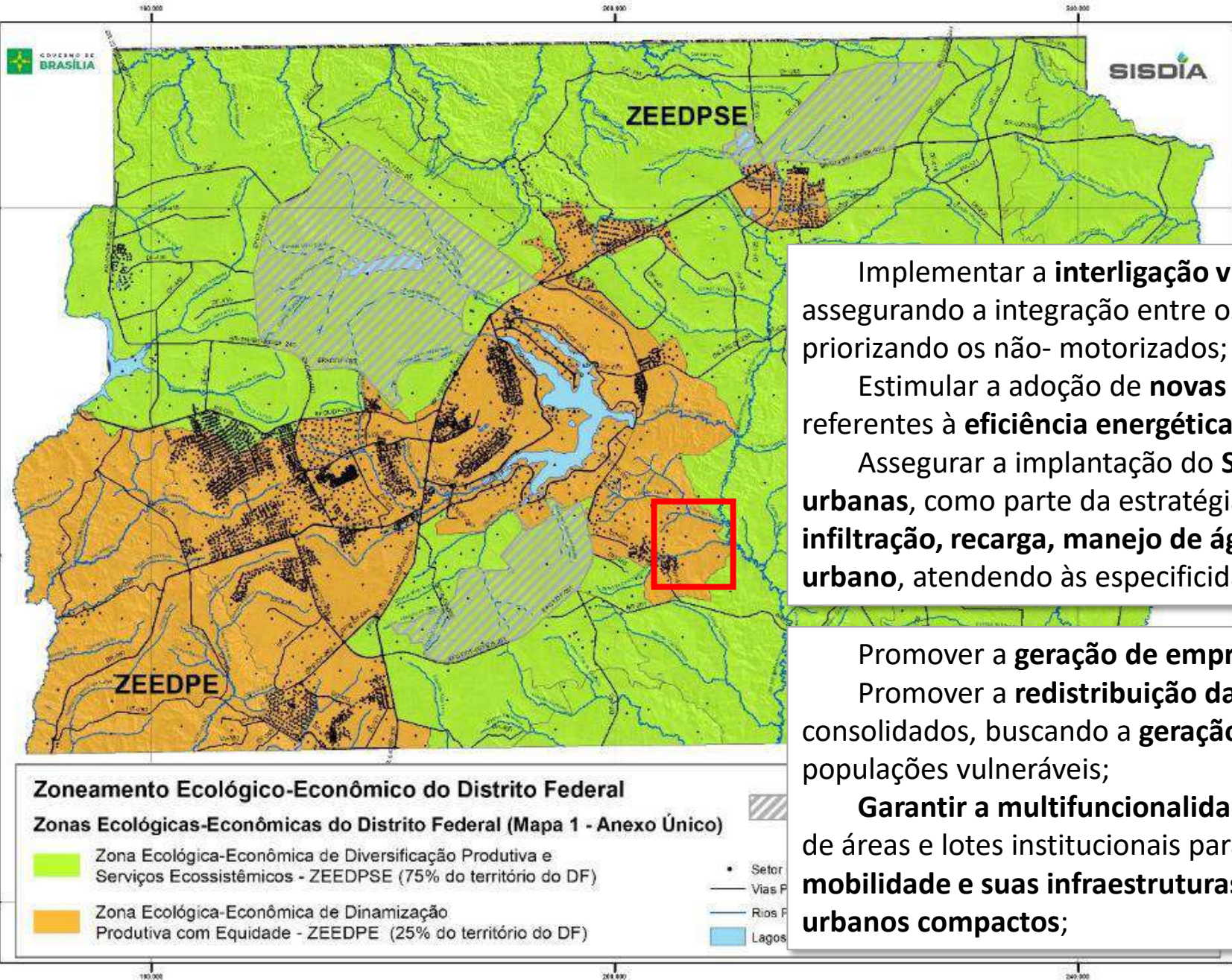
PDOT Densidade



Art. 39. Considera-se como densidade demográfica ou populacional o valor resultante da divisão entre o número de habitantes e a área total das porções territoriais indicadas (...):

II – densidade baixa: valores superiores a 15 (quinze) e até 50 (cinquenta) habitantes por hectare;

Parágrafo único. A densidade demográfica definida para cada porção territorial poderá variar dentro de uma mesma porção desde que seja preservado, como média, o valor de referência estipulado neste artigo e que sejam observadas as condicionantes ambientais.



ZEE

Zona Ecológica-Econômica
de Dinamização Produtiva
com Equidade – ZEEDPE

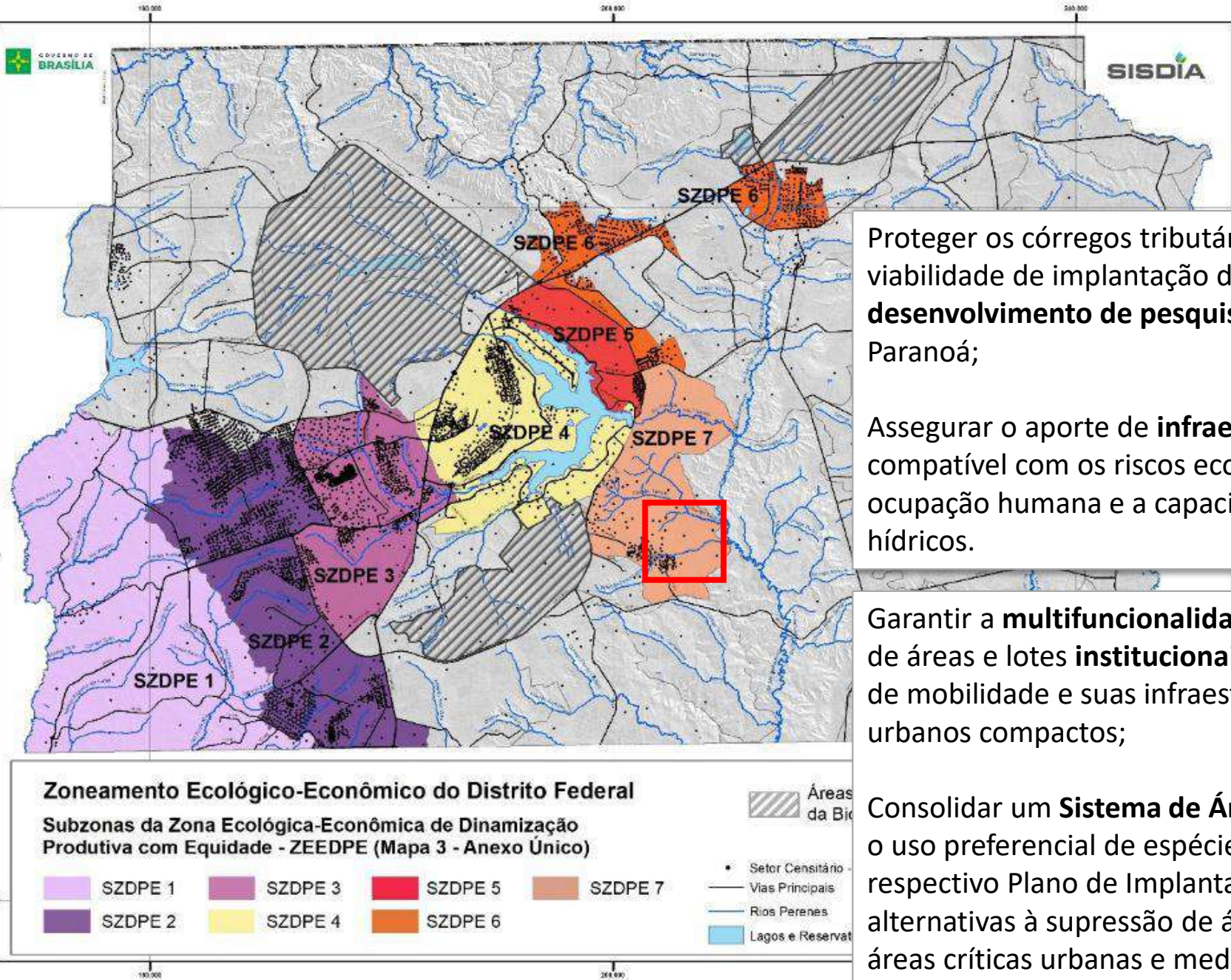
Implementar a **interligação viária** entre as novas centralidades propostas, assegurando a integração entre os diferentes modais de transportes, priorizando os não- motorizados;

Estimular a adoção de **novas tecnologias edilícias e arquitetônicas** referentes à **eficiência energética** e ao **reuso de água**;

Assegurar a implantação do **Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intra-urbanas**, como parte da estratégia de **manutenção da permeabilidade do solo, infiltração, recarga, manejo de águas pluviais** e **melhoria do microclima urbano**, atendendo às especificidades de cada subzona.

Promover a **geração de emprego e renda** consoante à vocação desta zona;
Promover a **redistribuição das atividades produtivas** nos núcleos urbanos consolidados, buscando a **geração de emprego e renda** para inclusão das populações vulneráveis;

Garantir a multifuncionalidade na oferta de lotes urbanos e a existência de áreas e lotes institucionais para qualificação e **expansão do sistema de mobilidade e suas infraestruturas**, propiciando a **formação de núcleos urbanos compactos**;



ZEE

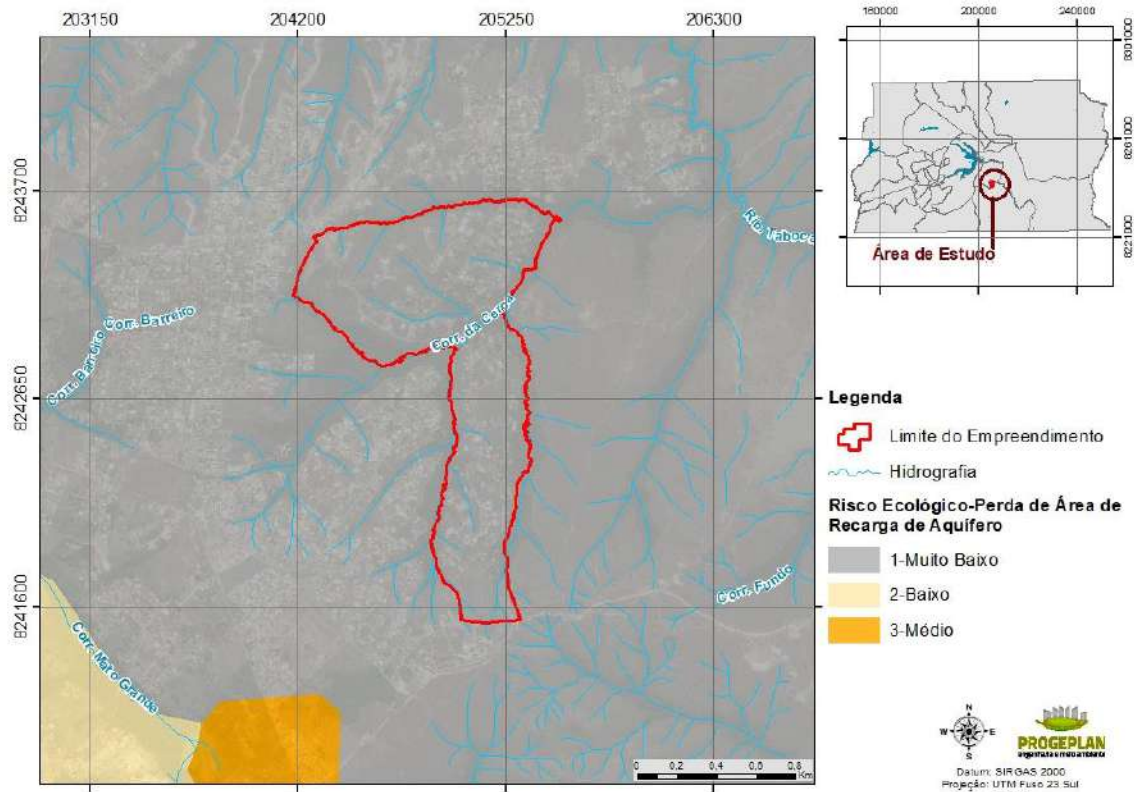
Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 – SZDPE 7

Proteger os córregos tributários do Rio São Bartolomeu e estudar a viabilidade de implantação de **infraestrutura de apoio ao desenvolvimento de pesquisas ambientais e geológicas** no Vale do Rio Paranoá;

Assegurar o aporte de **infraestrutura de saneamento ambiental** compatível com os riscos ecológicos, os padrões e intensidade de ocupação humana e a capacidade de suporte ecológica dos recursos hídricos.

Garantir a **multifuncionalidade na oferta de lotes urbanos** e a existência de áreas e lotes **institucionais para qualificação e expansão** do sistema de mobilidade e suas infraestruturas, propiciando a formação de núcleos urbanos compactos;

Consolidar um **Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intra-urbanas**, com o uso preferencial de espécies nativas, assegurado o estabelecimento do respectivo Plano de Implantação, definindo, dentre outras estratégias, alternativas à supressão de áreas verdes, a compensação florestal em áreas críticas urbanas e medidas de maximização da infiltração de águas pluviais;

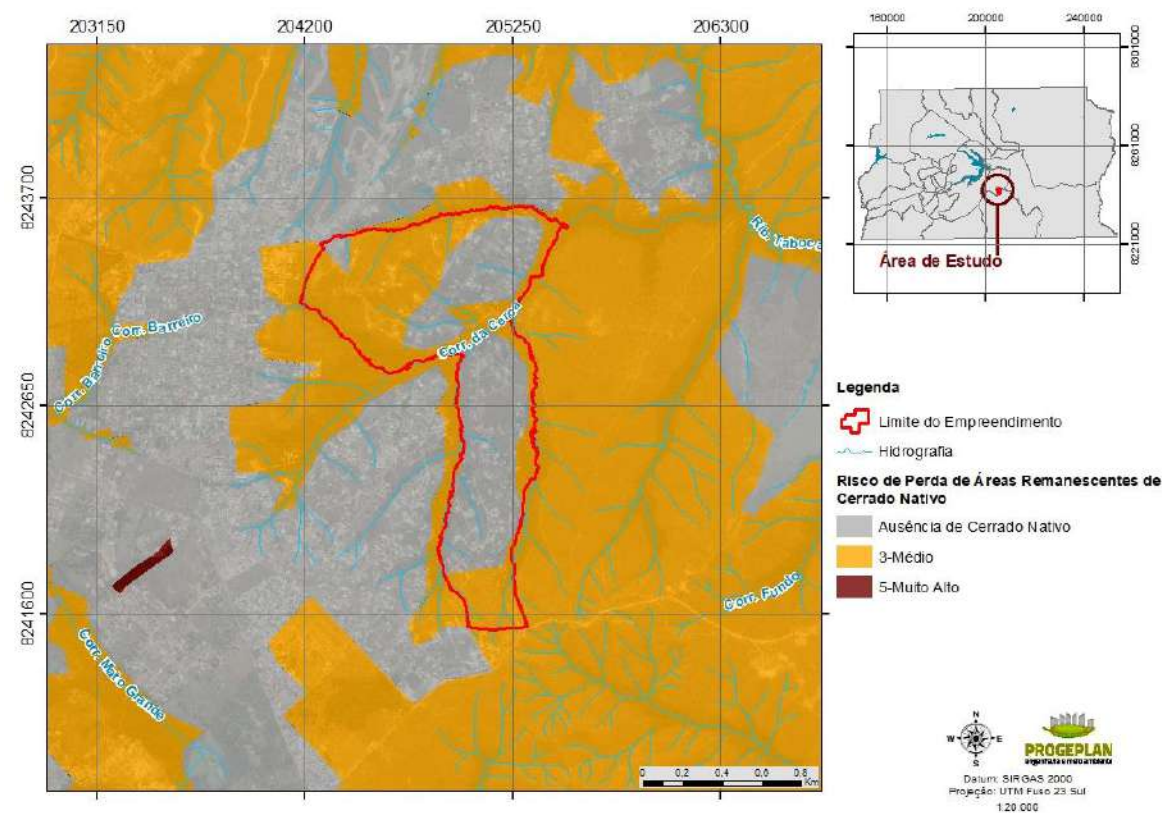


Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero

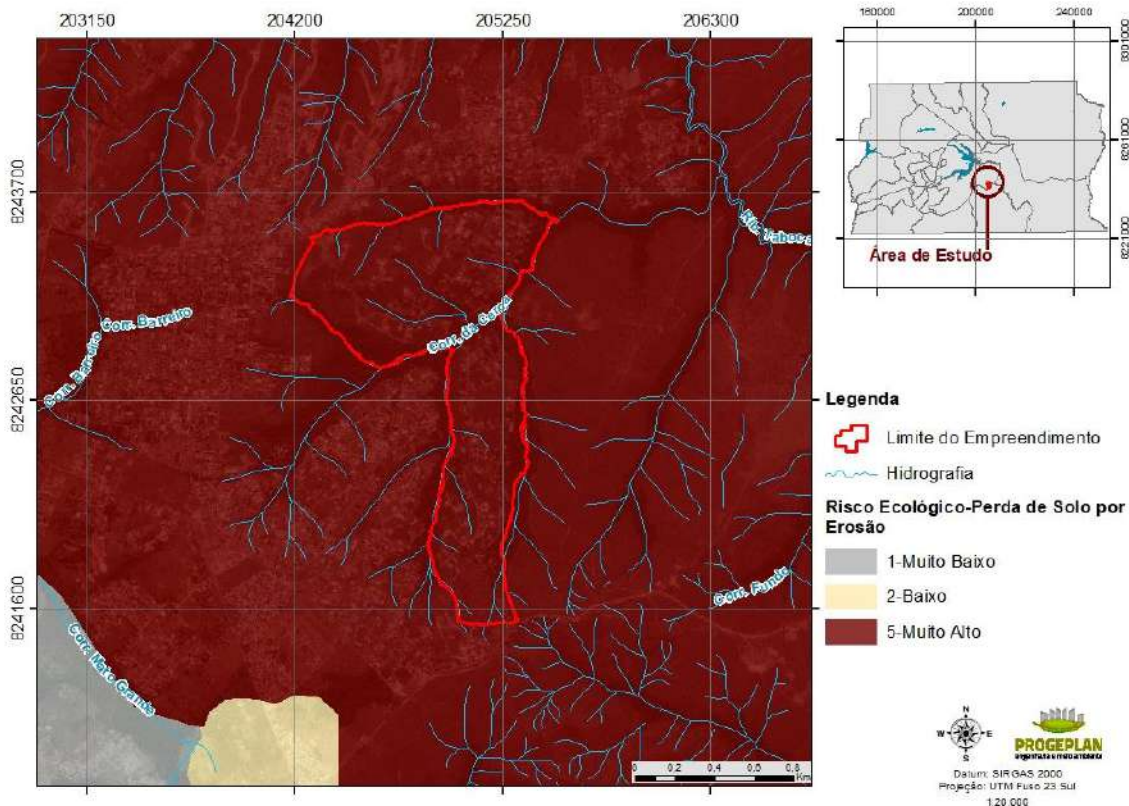
Risco Muito Baixo

Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo

Ausência de Cerrado e Risco Médio



ZEE



Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão

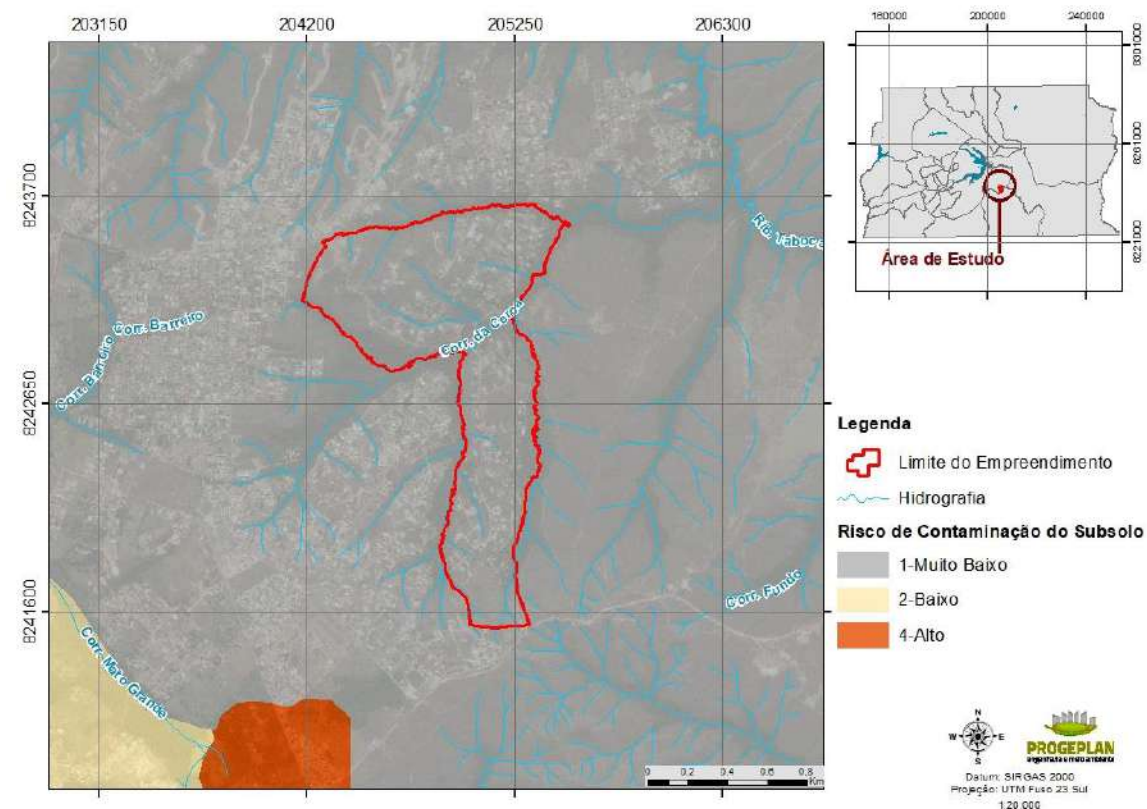
Risco Muito Alto

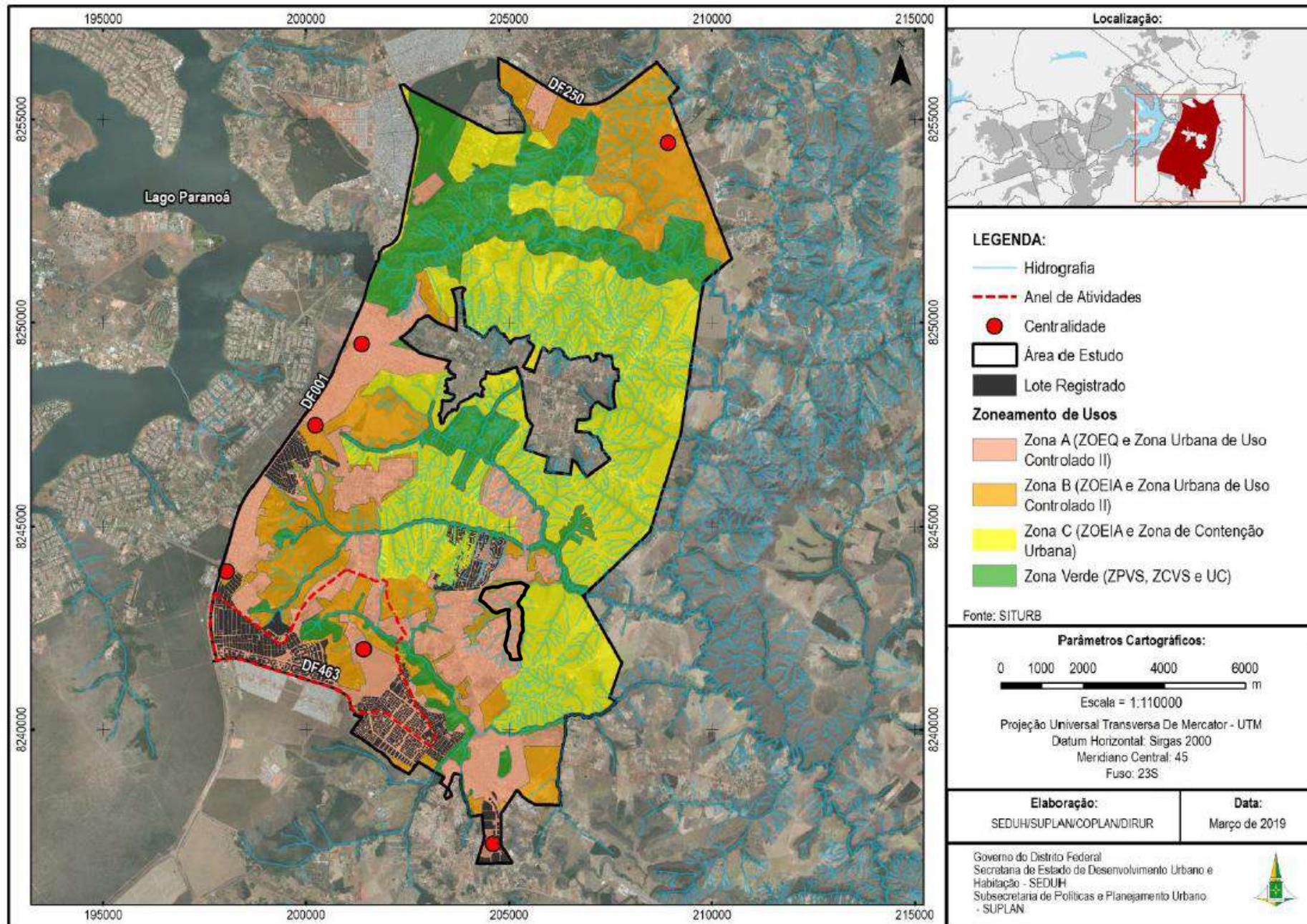
O Projeto adota soluções de urbanismo e de infraestrutura que garantem a execução das obras de forma planejada; a adoção de critérios técnicos e normativos de engenharia e de planejamento urbano que minimizem o risco de processos erosivos; Programas Ambientais a serem implementados durante as obras e durante a operação do empreendimento,

Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo

Riscos Muito Baixo

ZEE



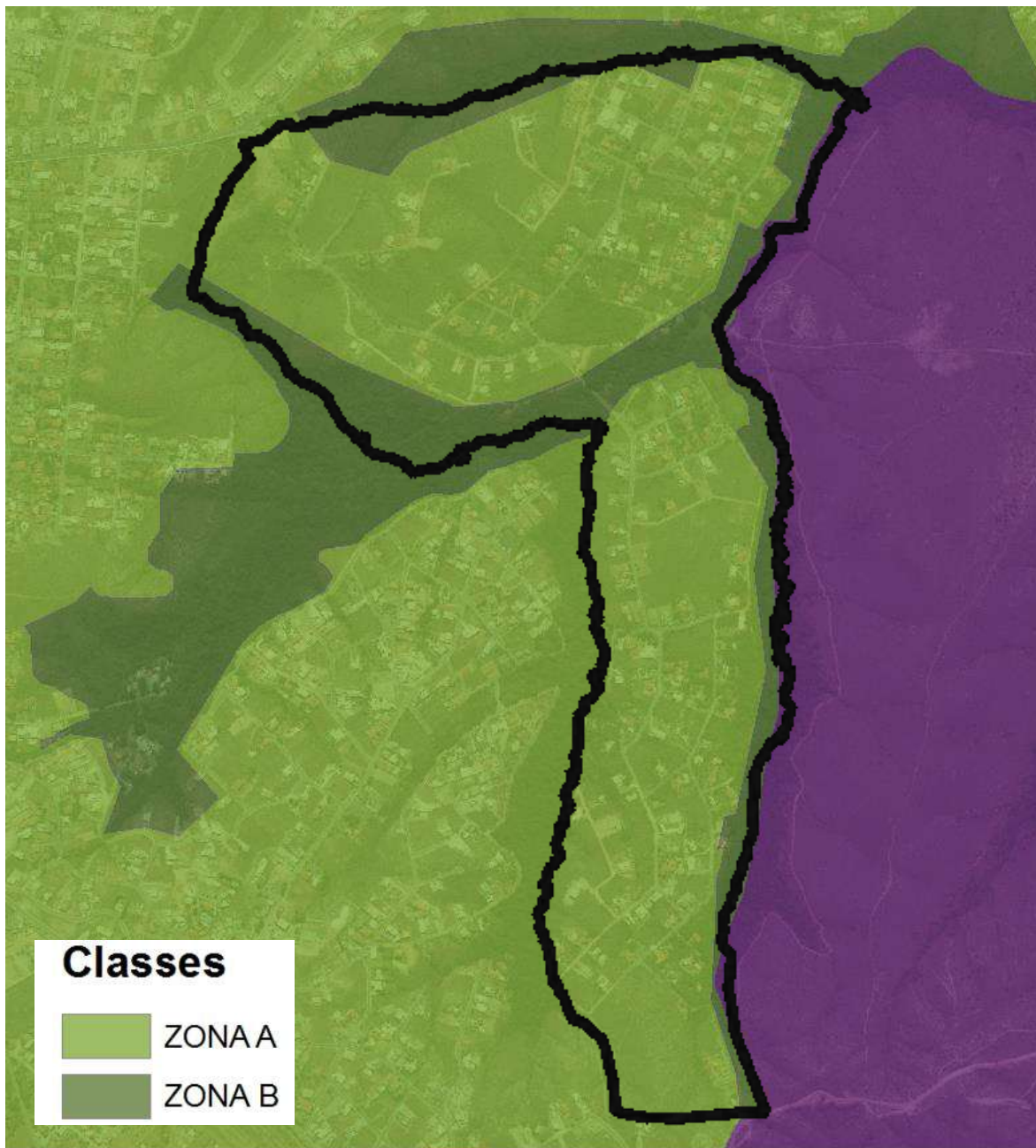


DIUR 01/2019

Zoneamento dos Usos do Solo para a Região de Planejamento da DIUR 01/2019

DIUR 01/2019

Zoneamento dos Usos do
Solo para a Região de
Planejamento da DIUR
01/2019



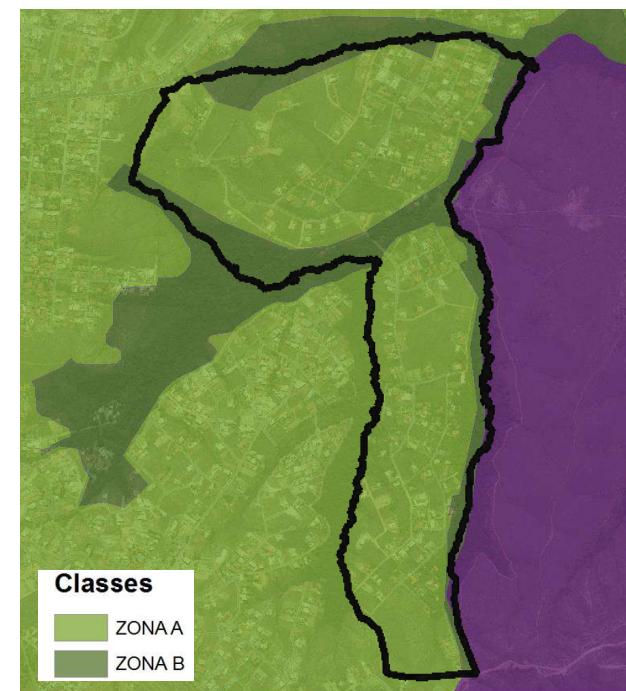
ZONA A = ZOEQ + ZONA URBANA DE USO CONTROLADO II

ZONA B = ZOEIA + ZONA URBANA DE USO CONTROLADO II

DIUR 01/2019

Uso do Solo por Zona
indicado na DIUR 01/2019

ZONA	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS (ART 5º - LUOS)	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA A	RO 1	• Destinar prioritariamente ao uso residencial.
	RO 2	• Implementar Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT.
	RE 2	
	CSIIR 1	• Implementar Estratégia de Oferta de áreas habitacionais do PDOT, referente ao Setor Nacional, Setor Crixá e áreas livres no interior do Setor Habitacional São Bartolomeu.
	CSIIR 1 NO	
	CSIIR 2	• Aplicar parâmetros específicos de tamanho de lote nas ZEIS do Nacional, Crixá e ARIS Estrada do Sol e núcleo urbano de São Sebastião.
	CSIIR 2 NO	
	CSII 1	• Adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água.
	CSII 2	
	CSII 3*	• Remeter ao órgão ambiental para análise e posicionamento uso industrial, quando previsto, devendo ser observado as disposições da Lei nº 5.344/2014, para a APA da Bacia do Rio São Bartolomeu.
	INST	
	INST EP	



* Permitido somente nos lotes voltados a DF-001 e DF-473.

** Nos lotes voltados para as vias de atividades devem ocorrer, preferencialmente, as categorias de UOS CSII 2, CSIIR 2 e CSIIR 2 NO.

ZONA	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS (ART 5º - LUOS)	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA B		• Destinar prioritariamente ao uso residencial.
		• Destinar, em porções inseridas nos Setores Habitacionais de Regularização, áreas para equipamentos comunitários, com o intuito de também atender a população residente nos parcelamentos informais;
		• 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).
	RO 1	
	RO 2	
	RE 2	
	CSIIR 1	
	CSIIR 1 NO	
	CSIIR 2	
	CSIIR 2 NO	
	CSII 1	
	CSII 2	
	INST	
	INST EP	
		• Apresentar o inventário florestal da gleba a ser parcelada, por ocasião da solicitação de Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, com a finalidade de subsidiar a indicação das áreas a serem mantidas com cobertura vegetal nativa, em atendimento ao inciso VI, do art. 13, da Lei nº 5.344/2014, na forma orientada pelo órgão responsável pela gestão da APA da bacia do rio São Bartolomeu.
		• Observar, no estabelecimento das áreas não impermeabilizadas, a contiguidade dos remanescentes de cerrado, sempre que possível.
		• Incluir nas porções não impermeabilizadas da gleba parcelada as áreas de preservação permanente e de declividade superior a 30%.
		• Remeter ao órgão ambiental para análise e posicionamento do uso industrial, quando previsto, devendo ser observado as disposições da Lei nº 5.344/2014, para a APA da Bacia do Rio São Bartolomeu.
		• Considerar a sensibilidade ambiental da região das cabeceiras do córrego Taboca para a instalação de dispositivos de amortecimento e retenção de drenagem pluvial, e para a manutenção de áreas de recarga e de áreas de vegetação nativa.
		• Implementar medidas de proteção ao meio ambiente – com ênfase nas áreas de APP e áreas de declividade maior de 30%.

* Nos lotes voltados para as vias de atividades devem ocorrer, preferencialmente, as categorias de UOS CSII 2, CSIIR 2 e CSIIR 2 NO.

DIUR 01/2019

Uso do Solo por Zona indicado na DIUR 01/2019

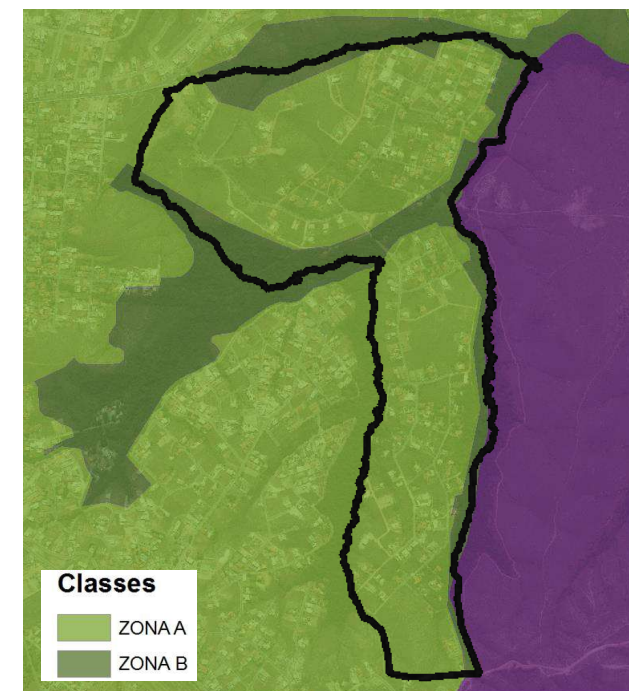
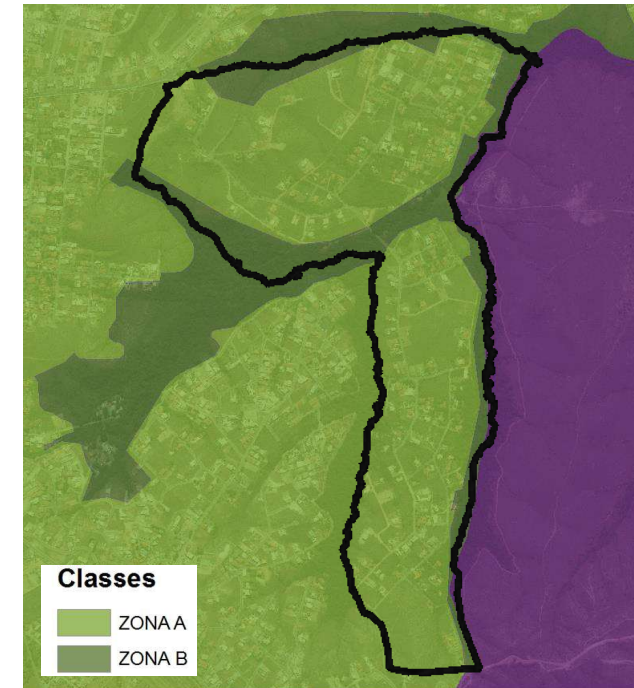


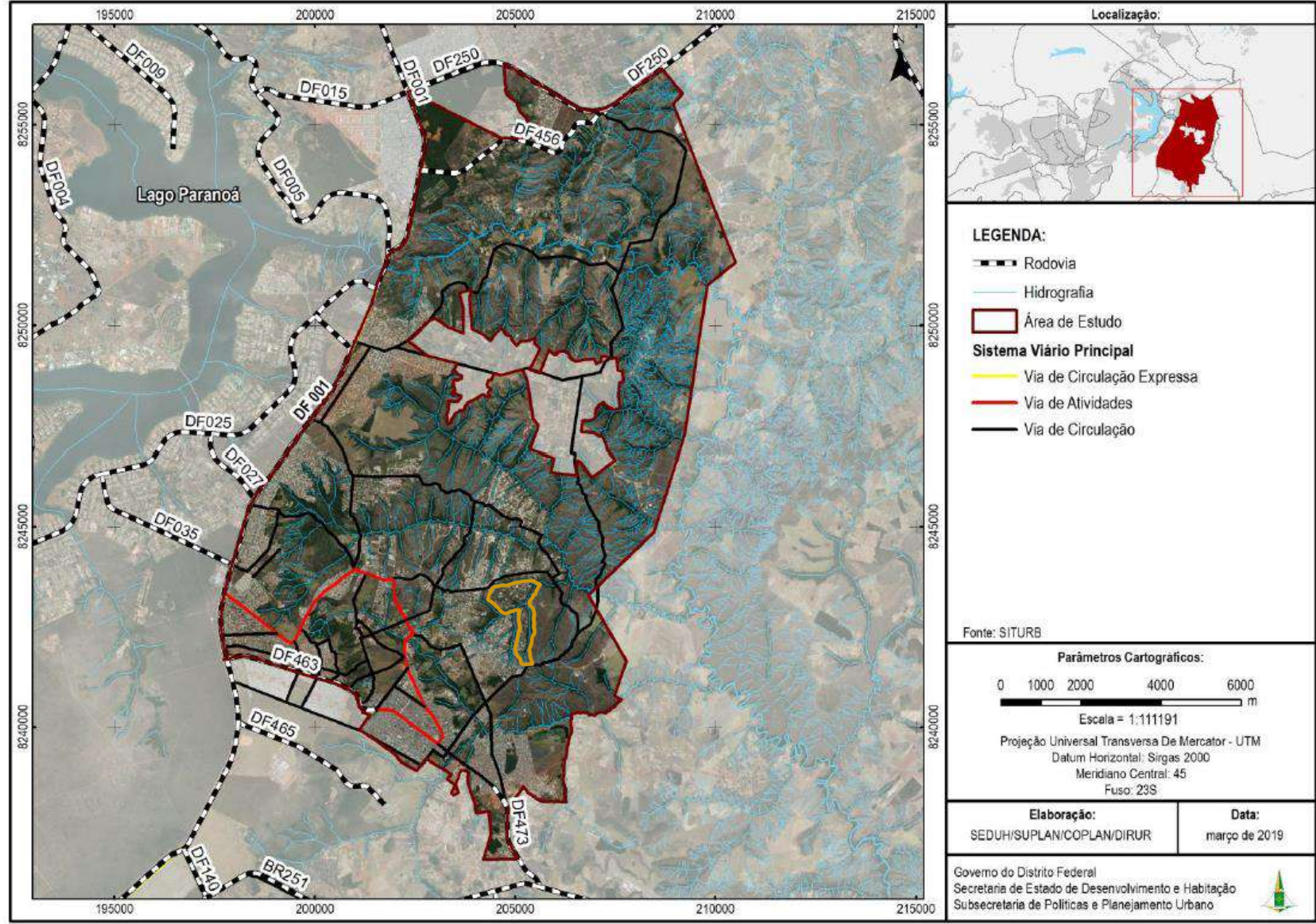
TABELA V: Parâmetros de Ocupação do Solo dos Lotes

ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DOS LOTES						
	Uso/Atividade	Coefficiente de Aproveitamento básico (*)	Coefficiente de Aproveitamento máximo	Altura máxima (m) Cota superior a 980m	Altura máxima (m) Cota inferior a 980m	Taxa de permeabilidade (%) mínimo) (**) (***)	
ZONA A	RO 1	1	1,2	9,5	9,5	15	
	RO 2						
	RE 2						
	CSIIR 1	1	1,5	15,5	22,5	15	
	CSIIR 1 NO						
	CSIIR 2						
	CSIIR 2 NO						
	CSII 1	1	2,0	15,5	22,5	15	
	CSII 2						
	CSII 3						
	INST						
	INST EP	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS					

DIUR 01/2019

Parâmetro de Ocupação do Solo dos Lotes por Zona indicado na DIUR 01/2019





DIUR 01/2019

Sistema Viário proposto na região de abrangência da DIUR 01/2019

DIUR 01/2019

Sistema Viário proposto na
região de abrangência da
DIUR 01/2019

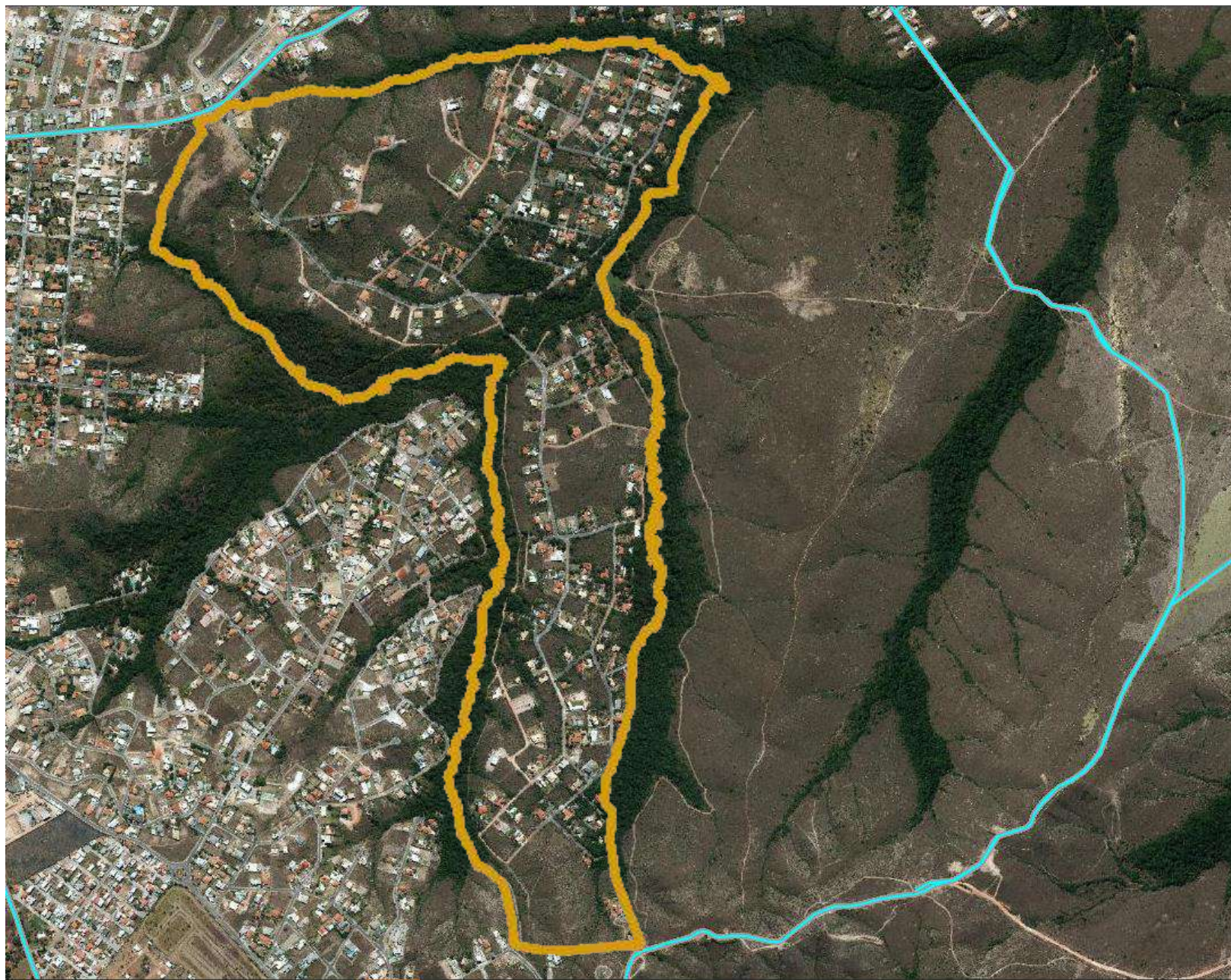


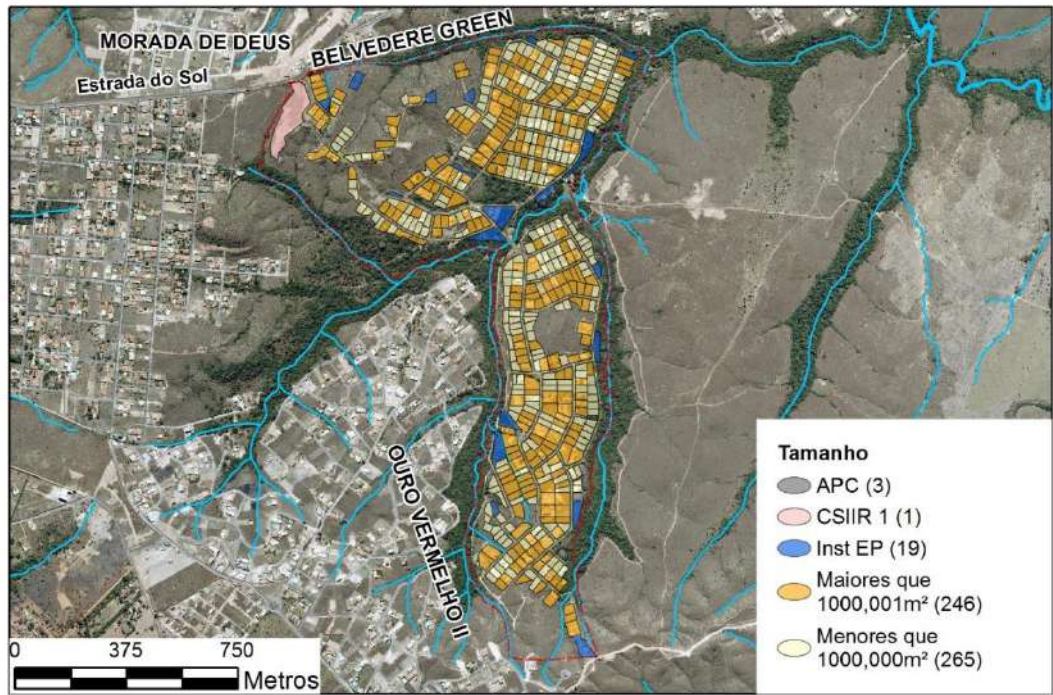
TABELA II - Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização inseridas em Setores Habitacionais – Anexo VI/01 PDOT

TORTO, PRIMAVERA, ITAPOÃ, CONTAGEM, MANSÕES SOBRADINHO E ESTRADA DO SOL											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m²)		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico						Coeficiente de aproveitamento máximo		
	Máximo	Mínimo	R≤450m²	R>450m²	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Reg. Interesse Específico – ARINE (1.E-1; 1.E-2; 1.E-3; 5.E-1; 6.E-1; 10.E-1; 10.E-2; 11.E-1; 27.E-1; 27.E-2, 27.E-3)	1.000	125	1	0,8	1	1	1	1	2	4	2
			R≤300m²	R>300m²							
Área de Reg. Interesse Social – ARIS (1.S-1; 5.S-1; 6.S-1; 11.S-1; 11.S-2; 27.S-1)	650	88	1	0,8	1	1	1	2	2	2	2

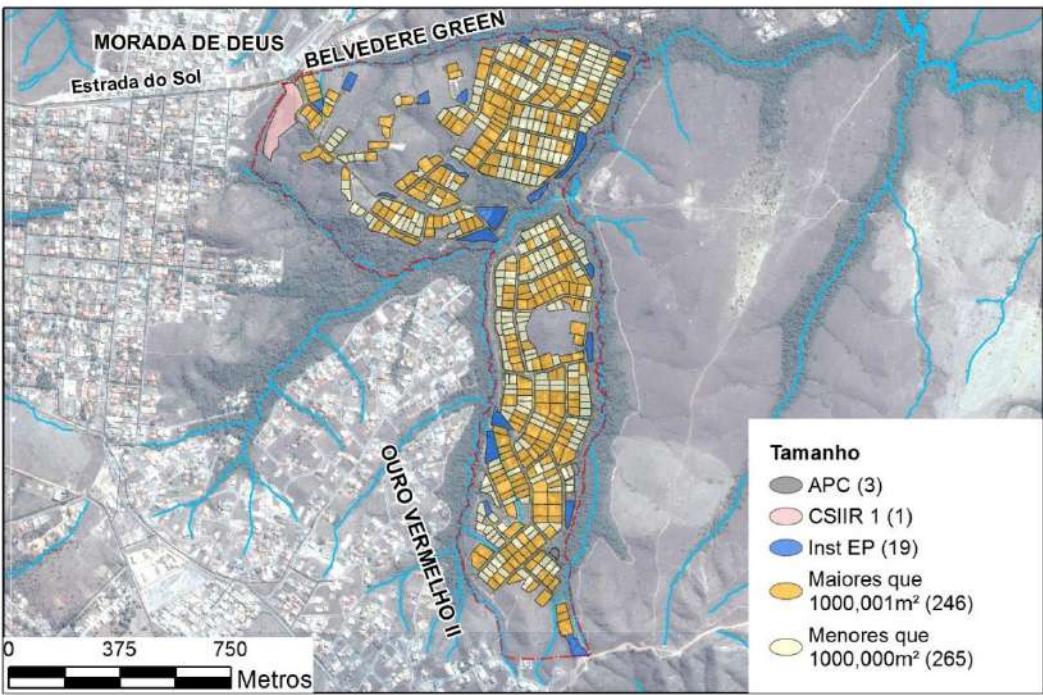
DIUR 01/2019

Área máxima dos lotes proposto na região de abrangência da DIUR 01/2019

A proposta do parcelamento original previa lotes grandes acima de 1000 m2. Atualmente no parcelamento existem 222 lotes com área acima de 1000m2, sendo que 97 estão ocupados e 125 estavam vazios em 2009



Ocupação do parcelamento VERDE em 2009

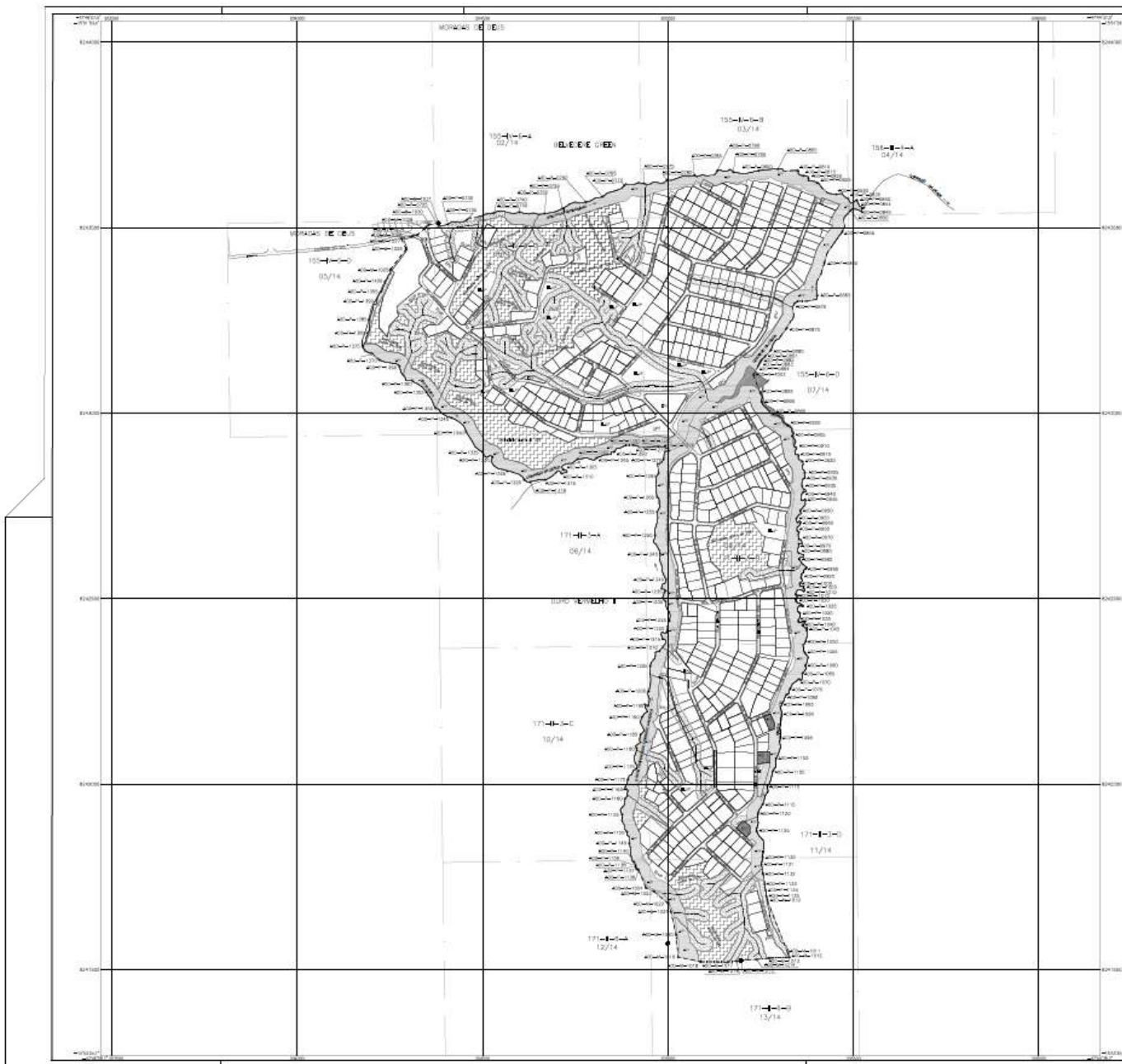


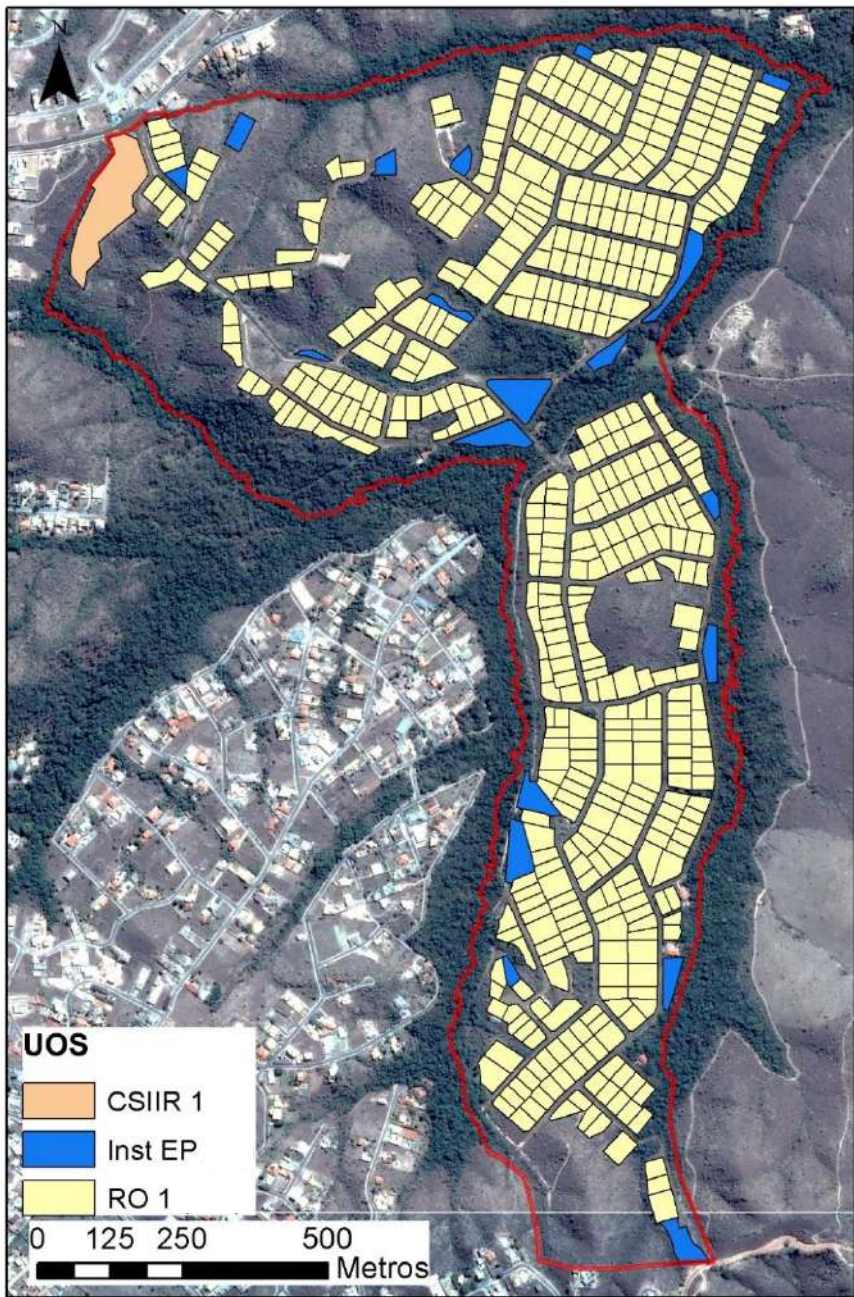
Ocupação do parcelamento VERDE em 2017

PROJETO URBANÍSTICO

URB 155/18

		DE JOSE CARLOS CARVALHO RODRIGUES DATA: 05/05/2018	
PROJETO DE URBANISMO			
URB-155/18		PARCELAMENTO VERDE SETOR HABITACIONAL, ESTRADA DO SOL RA XXVII - JARDIM BOTÂNICO - DF	
PLANTA GERAL FOLHA 12/14	DATA: 05/05/2018	ESCALA: 1:5000	Nº DE FOLHAS: 14 Nº DA FOLHA: 12
PROJETO DE URBANISMO RA XXVII - JARDIM BOTÂNICO - DF		DATA: 05/05/2018 Nº DE FOLHAS: 14 Nº DA FOLHA: 12	
METRO GERAL DATA: 05/05/2018 Nº DE FOLHAS: 14 Nº DA FOLHA: 12		METRO GERAL DATA: 05/05/2018 Nº DE FOLHAS: 14 Nº DA FOLHA: 12	
RA XXVII - JARDIM BOTÂNICO - DF		F1 = 0.0005384	





PROJETO URBANÍSTICO

URB 155/18

Cálculo de densidade do parcelamento

USO	Nº DE LOTES	Nº DE UH	NºHAB/UH	POPULAÇÃO
Residencial (Habitação Unifamiliar) – RO 1	513	513	3,3	1.693
Misto - CSIIR 1	01	200	3,3	660
TOTAL	514			2.353

Densidade Demográfica de **18,92 habitantes por hectare**, que está dentro da faixa permitida pelo PDOT.

QUADRO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS					
Equipamento	Área Poligonal (ha)	Área Parcelável (ha)	Área Equipamento (ha)	Percentual Exigido – PDOT (%)	Percentual Existente (%) (em relação a área parcelável da Gleba)
InstEP	124,3315	91,154	3,7638	10	4,13
ELUP			5,4107		5,94
Total			9,1745		10,07

HIERARQUIA VIÁRIA

Legenda

 Poligonal Cond. Verde

 Hidrografia

 Hidrografia

Hierarquia Viária

 Via Local

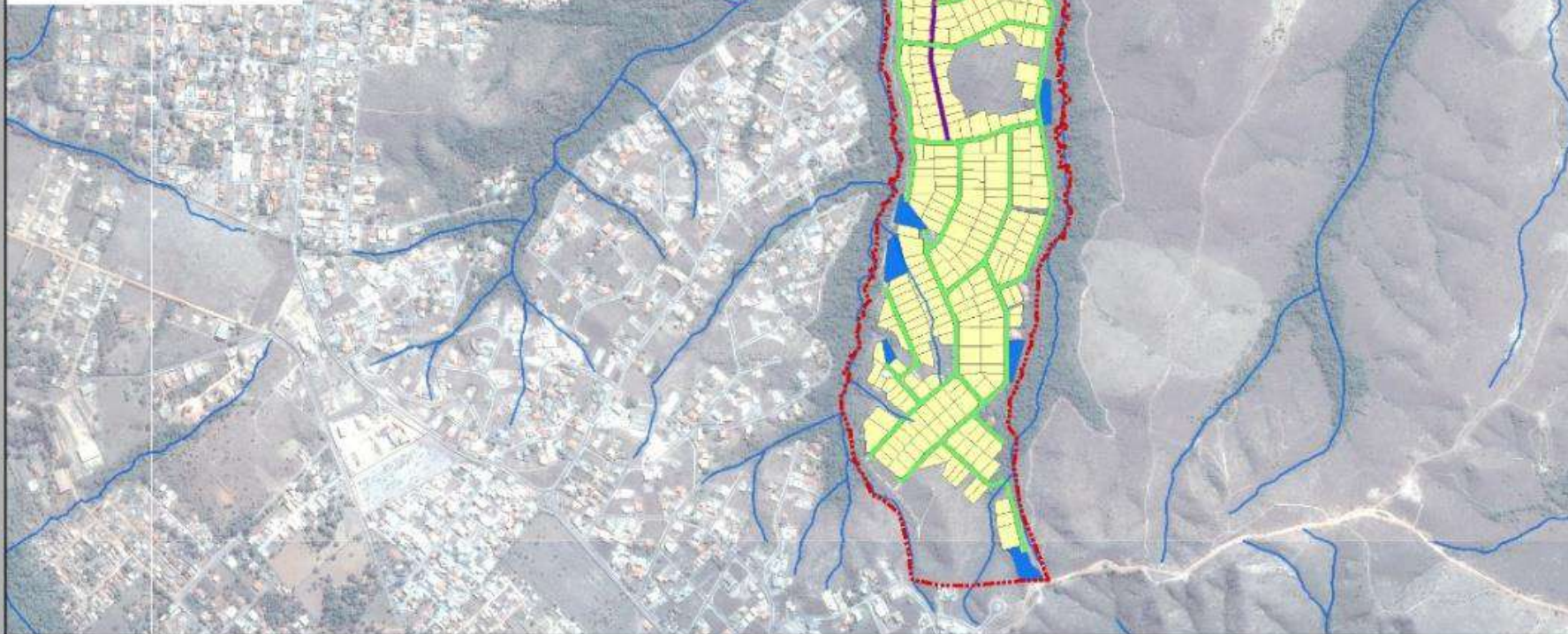
 Via Principal

UOS

 CSIIR 2 NO

 Inst EP

 RO 1

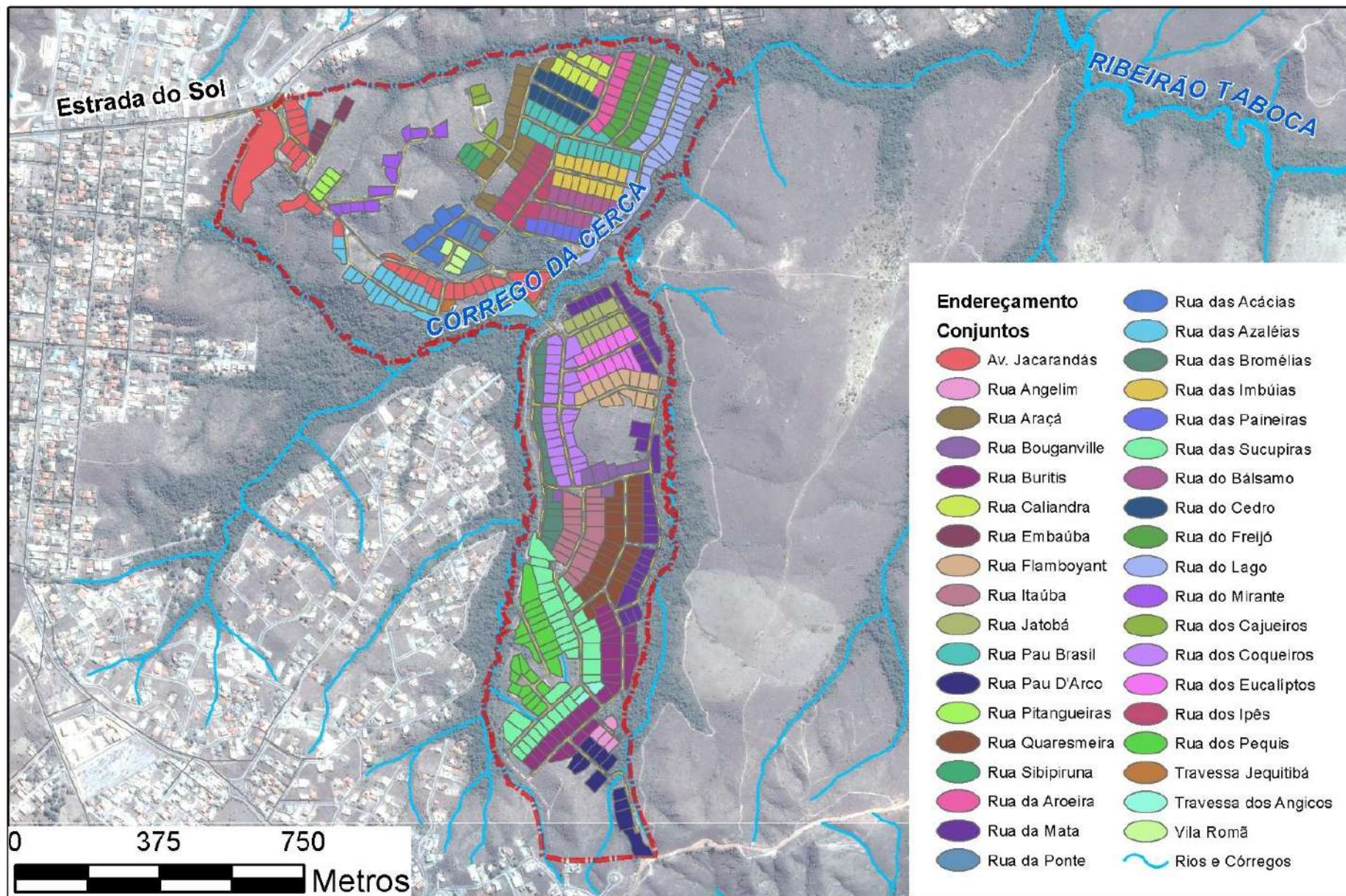


PROJETO URBANÍSTICO

URB 155/18

PROJETO URBANÍSTICO

URB 155/18



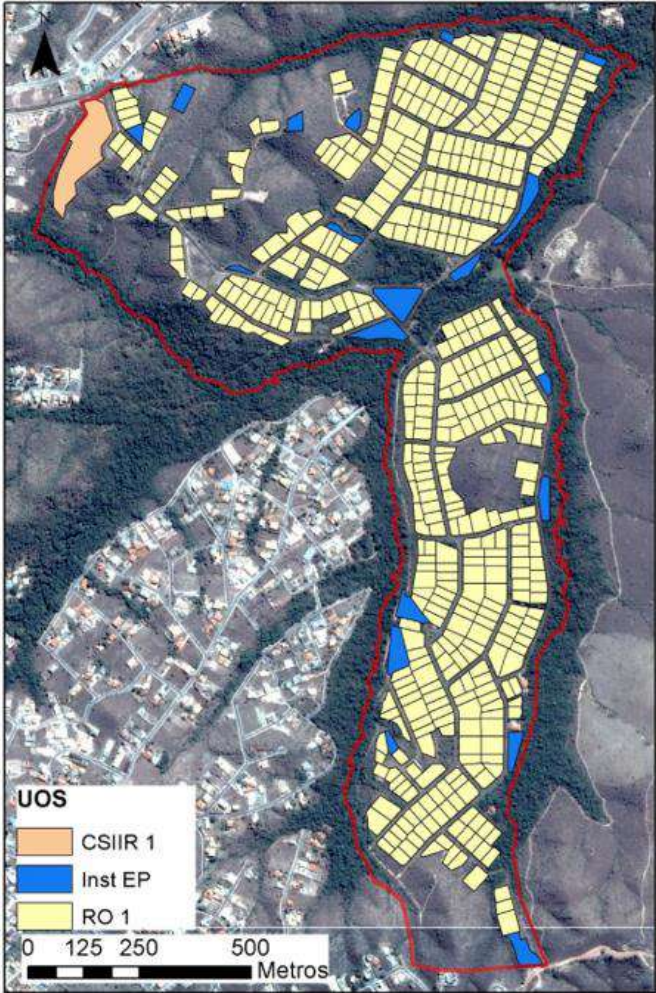
Quadro de áreas do parcelamento

ÁREAS CONSIDERADAS	Área (m2)	Percentuais (%)
i. Área Total da Poligonal de Projeto	1.243.315,173	100,00%
ii. Área Não Passível de Parcelamento	331.774,935	26,68%
a. Área de Proteção Permanente – APP Córrego	177.262,691	14,26%
b. Área com Declividade acima de 30%	154.512,244	12,43%
iii. Área Passível de parcelamento: i - (ii a + ii b)	911.540,238	73,32%

Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas

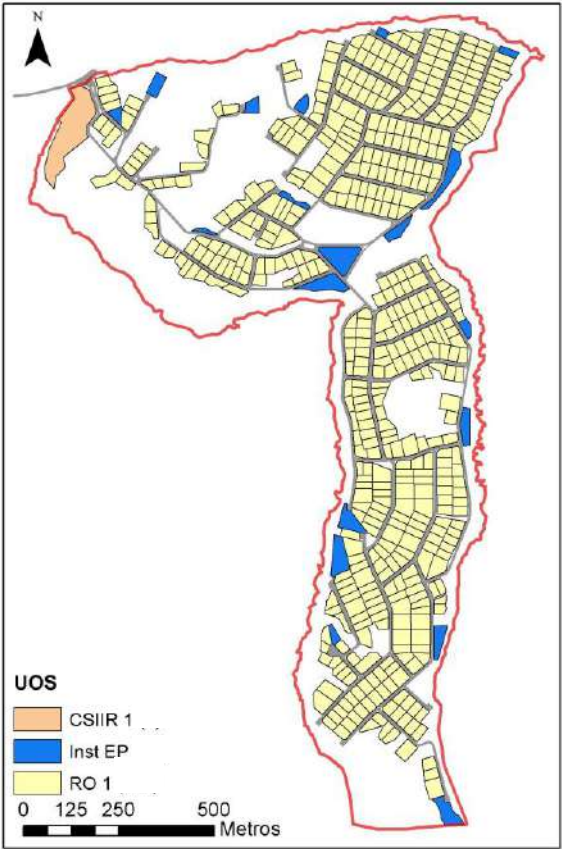
DESTINAÇÃO	Lotes (unid.)	Área (m2)	Percentuais (%)
Áreas Passíveis de Parcelamento		911.540,238	100%
1. Unidade imobiliárias			
a. RO 1 ⁽¹⁾	513	533.019,717	58,48%
b. CSIIR 1	1	15.173,076	1,66%
c. InstEP	19	37.637,800	4,13%
TOTAL	533	585.830,593	64,27%
2. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		54.107,204	5,94%
3. Área Verde + Faixa de proteção		139.578,822	15,31%
4. Sistemas de Circulação		132.023,619	14,48%
InstEP + ELUP 1.c + 2. (*)		91.745,004	10,07%
Área Pública 1.c + 2 + 3 + 4. (**)		363.347,445	39,86%

PROJETO URBANÍSTICO URB 155/18



PROJETO URBANÍSTICO

URB 155/18



Parâmetros de Ocupação do Solo / Jardim Botânico / Parcelamento Verde														
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
RO 1	300≤a≤2200	0,50	0,50	50	50	8,50	3,00	3,00	1,50	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
CSIR 1	≥10000	1,00	1,00	80	15	15,50	-	-	-	-	-	-	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 MÍNIMA	COTA SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16 da Lei Complementar 948/2019)

CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS do Serviço Público

Despacho 404129 informa que o Projeto Executivo do Sistema de Drenagem Pluvial do Condomínio Verde atendeu o previsto no Termo de Referencia da NOVACAP.

NOVACAP

Com relação à pavimentação a NOVACAP envia as informações prestadas pela Diretoria de Urbanização por meio da Carta nº76/2017 – GAB/DU, de 22 de junho de 2017, cuja informação é que “os procedimentos e normas utilizadas no dimensionamento do pavimento elaborado pela projetista são satisfatórios”. É indicado, por fim, “a aceitação do Relatório de pavimentação para as vias do Condomínio Verde”.

O empreendedor executará as obras conforme projeto aprovado.

CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS do Serviço Público

CEB

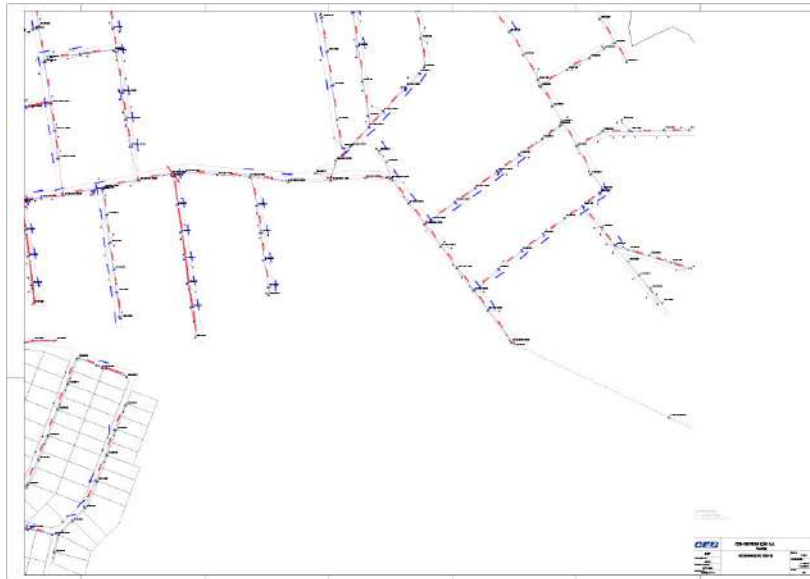
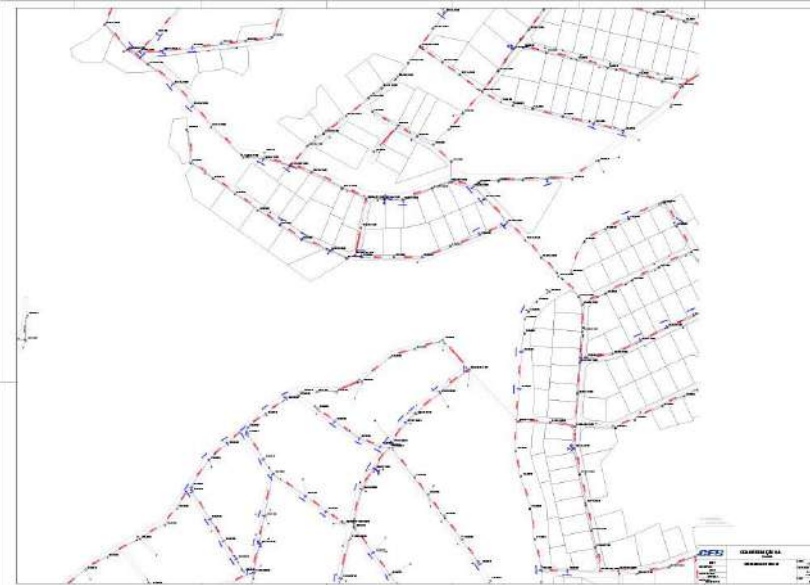
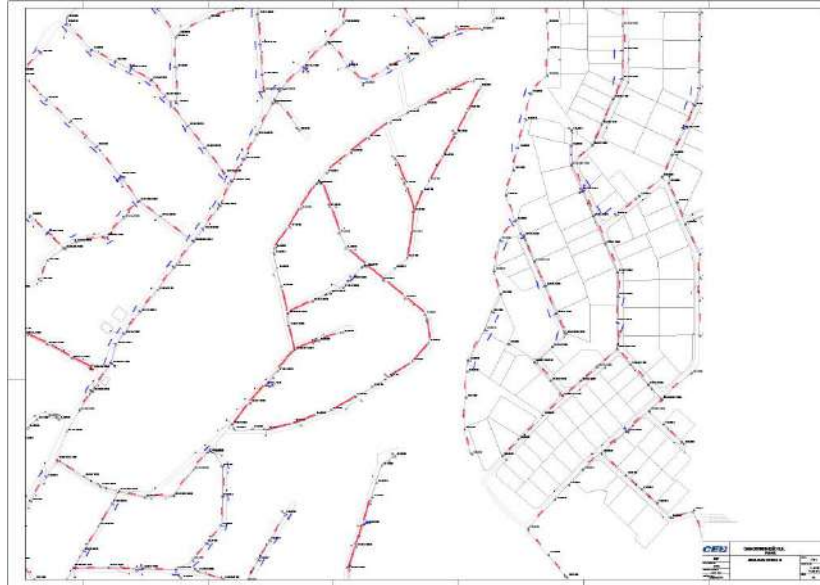
Carta de Interferência de Rede nº 37/2018, de 09 de maio de 2018, cujo anexo é o Laudo de interferência de rede nº 120/2018 – CGB contendo “informações acerca de interferências de rede no Local Verde – Jardim Botânico”.

O laudo informa que “Existem diversos trechos de rede aérea dentro do polígono que envolve a área. Não é possível verificar o levantamento de interferência para cada lote, via ou edificação existente dentro da área de projeto”.

O loteamento em pauta já está implantado e é atendido por rede aérea de abastecimento de energia elétrica fornecida pela CEB. Por meio do Laudo Técnico nº 39195472 - CEB-D/DG/DR/SCB/GRGE, de 27 de abril de 2020, a concessionária informou que existem redes de distribuição de energia elétrica operadas por ela na poligonal de interesse do Condomínio Verde, conforme plantas de cadastro técnico da CEB-D disponibilizadas e reproduzidas abaixo.

CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS do Serviço Público

CEB



Por meio do Laudo Técnico nº 39195472 - CEB-D/DG/DR/SCB/GRGE, de 27 de abril de 2020, a concessionária informou que existem redes de distribuição de energia elétrica operadas por ela na poligonal de interesse do Condomínio Verde, conforme plantas de cadastro técnico da CEB-D disponibilizadas.

CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS do Serviço Público

ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Segundo a carta nº26.404/2017 – EPR/DE/CAESB de 18 de julho de 2017 “o empreendimento é atendido por sistema de abastecimento de água operado” pela CAESB.

CAESB

ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Segundo a carta nº26.404/2017 – EPR/DE/CAESB de 18 de julho de 2017 “a região não é atendida e também não existe projeto concluído ou em elaboração, no âmbito da CAESB, para o atendimento do setor”. É informado, também, que o empreendimento “atualmente é atendido por sistema de fossa séptica. Nesse caso, não há objeção quanto a alternativa adotada, porém solicita-se que sejam seguidas as orientações da CAESB para instalação domiciliar” do referido sistema.

CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS do Serviço Público

SLU

Com relação a outorga da Coleta de Lixo: o SLU, por meio do Ofício SEI-GDF nº161/2018-SLU/Presi/DIRAP, de 28 de novembro de 2018, encaminha o Despacho SEI-GDF SLU/PRESI/DITEC, de 26 de novembro de 2018, que informa o seguinte:

“O SLU realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais na proximidade da localidade do local em questão (...) não havendo impacto significativo nos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, desde que o volume dos resíduos categorizados com domiciliares esteja dentro do limite citado na lei nº 5.610 de 16 de fevereiro de 2016 que dispõe sobre a responsabilidade dos grandes geradores”.

Equipe Técnica da **ARIA Soluções em Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Lucio Mário Lopes Rodrigues

Engenheiro Agrimensor e Civil, MBA

Nadiege Kiczal Reginatto

Engenheira Civil

José Jandson C. de Queiroz

Arquiteto Urbanista, Msc

Marcos Kern

Engenheiro Ambiental

Geanina Picado Maykall

Arquiteta Urbanista, Msc

Clayton Alves

Engenheiro Ambiental

Arlindo Verzeznassi Filho

Engenheiro Agrimensor e Civil