

MEMORIAL DESCRITIVO

MDE XXX/2022

REGIÃO ADMINISTRATIVA: JARDIM BOTÂNICO – RA XXVII.
RESIDENCIAL ARONA, RUA GRAMADO, LOTE 01;
RUA DAS OLIVEIRAS AE-01, RUA GRAMADO AE-02.

DATA: NOV/2022

APROVO / ASSESSOR (A):

APROVO / COORDENADOR (A):

RT: ANA MARIA MONTANDON CHAER
CAU: A 44294-1

APROVO / CHEFE DA UNIDADE:

1. APRESENTAÇÃO

O presente memorial vem apresentar o Projeto Urbanístico do parcelamento denominado Residencial Arona, em gleba registrada no Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis do DF sob os números das matrículas 14.717 e 14.719, com somatória de área de 4,24 hectares ou 42.485,36 m² (Área topográfica de 42.481,65m² - kr 1.0005849) e a qual encontra-se inserida na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII, na porção Sul/Sudeste do Distrito Federal.

O acesso ao parcelamento proposto se dá pela DF 140, próximo ao Km 6. A área é limitada por glebas desocupadas ao norte e em parte de sua lateral direita. Nos demais limites, há presença de chácaras e outras propriedades particulares com algumas edificações.

1.1. Croqui de Situação

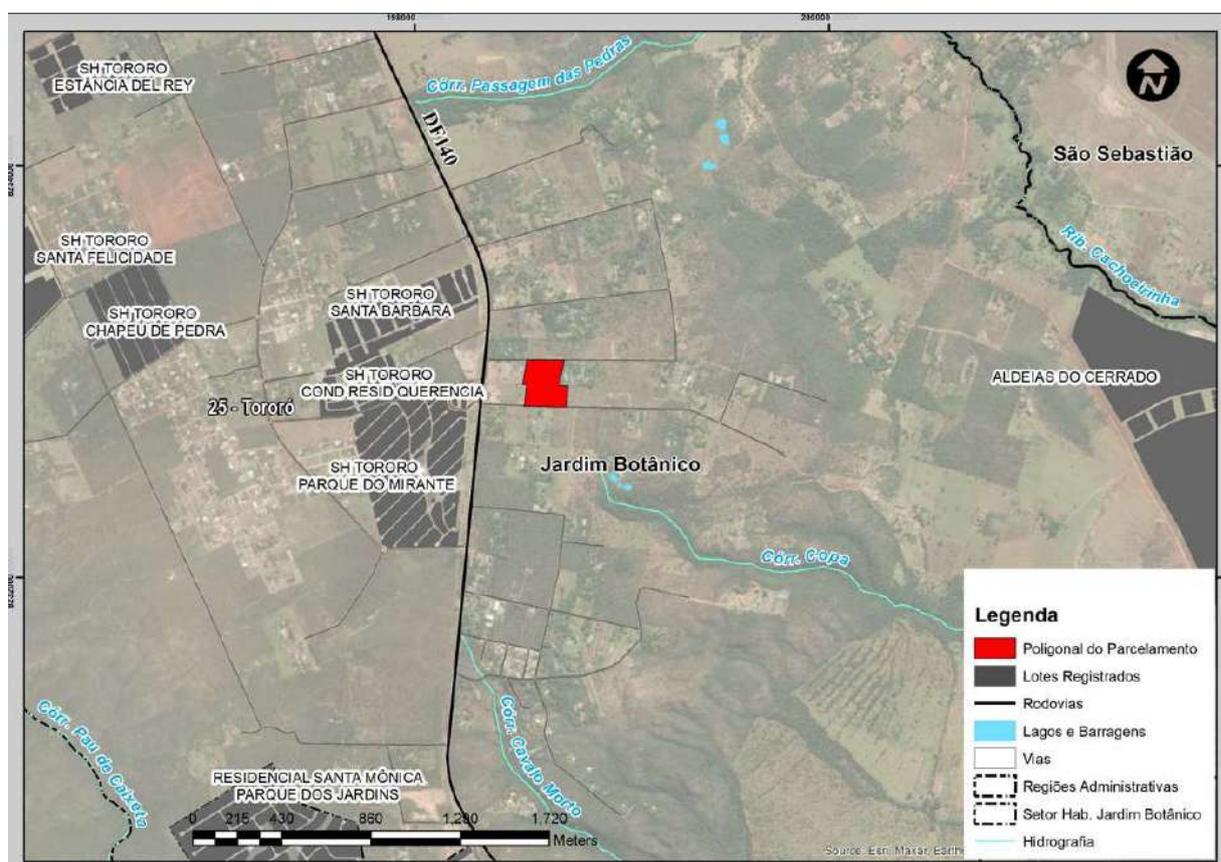


Figura 01: Croqui de Situação do parcelamento Residencial Arona.

Fonte: Mapa elaborado com base no banco de dados do SITURB – Disponível em:

<https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/geoportal/>

1.2. Croqui de Localização

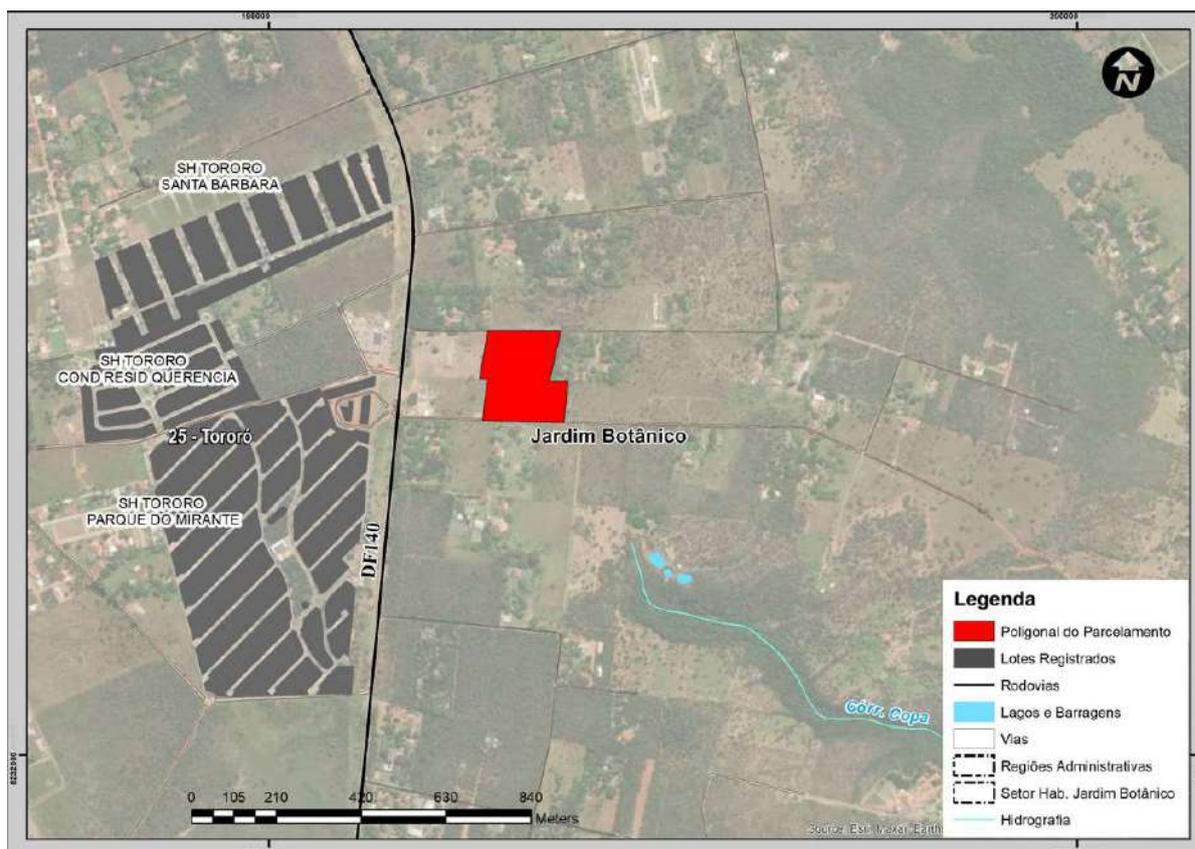


Figura 02: Croqui de Localização do parcelamento Residencial Arona.

Fonte: Mapa elaborado com base no banco de dados do SITURB – Disponível em:

<https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/geoportal/>

1.3. Objetivos do projeto

O parcelamento do solo Residencial Arona tem como objetivo promover o loteamento da gleba acima caracterizada, visando a criação de um lote destinado a Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais – PDEU, nos termos da Lei Complementar nº 710, de 6 de setembro de 2005, que trata de Projeto com Diretrizes Especiais de Urbanismo - PDEU. O lote residencial é composto por unidades autônomas do tipo “casa” e áreas comuns de convivência. Além disso, são dispostas as áreas públicas ao redor do condomínio, compostas por lotes Institucionais (Inst-EP) e Espaços Livres de Uso Público (ELUP).

O sistema viário projetado tem como objetivo cumprir as determinações das diretrizes urbanísticas que incidem sobre a gleba, efetuando conexão com a vizinhança, gerando um espaço urbano infraestruturado e planejado.

O projeto visa ainda atender às preocupações ambientais, atendendo as diretrizes quanto à permeabilidade do solo, de forma a contribuir com uma maior qualidade de vida da região.

2. LEGISLAÇÃO RELACIONADA AO PROJETO

Legislação Federal:

- **Lei n.º 4.591 de 16 de dezembro de 1964** - Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias;
- **Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979** - Dispõe sobre Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências;
- **Norma Brasileira ABNT NBR 9050/2020** - Trata da acessibilidade a edificações, mobiliários espaços e equipamentos urbanos.

Legislação Federal Ambiental:

- **Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000** - Regulamenta o art. 225, § 1o, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências;
- **Decreto nº 4.340 de 22 de agosto de 2002** - Regulamenta artigos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza - SNUC, e dá outras providências;
- **Lei nº 12.651 de 25 de maio de 2012** - Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências;
- **Decreto s/n de 10 de janeiro de 2002** - Cria a Área de Proteção Ambiental - APA do Planalto Central, no Distrito Federal e no Estado de Goiás, e dá outras providências.
- **Portaria ICMBio nº 28, de 17 de abril de 2015** - Aprova o Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental (APA) do Planalto Central.

Legislação Distrital:

- **Lei Orgânica do Distrito Federal, 08 de junho de 1993** - Trata, no título VII, da Política Urbana e Rural, estabelecendo, em seu Artigo 314 para a Política de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal, o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o bem-estar de seus habitantes e compreendendo o conjunto de medidas que promovam a melhoria

da qualidade de vida, ocupação ordenada dos territórios, uso dos bens e distribuição adequada de serviços e equipamentos públicos para a população;

- **Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009** - Aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências;
- **Lei Complementar n.º 854, de 15 de outubro de 2012** - Atualiza a Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009 que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT) e dá outras providências;
- **Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017** - Regulamenta o art. 20, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, no que se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito Federal, para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos e dá outras providências;
- **Lei nº 992, de 28 de dezembro de 1995** - Dispõe sobre o parcelamento de solo para fins urbanos no Distrito Federal e dá outras providências;
- **Decreto n.º 28.864, de 17 de março de 2008** e suas alterações - Regulamenta a Lei n.º 992, de 28 de dezembro de 1995 e dá outras providências;
- **Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019** – Aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022** - Altera a Lei Complementar nº 948, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Lei Complementar nº 710, de 06 e setembro de 2005** – Dispõe sobre os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas e dá outras providências;
- **Decreto nº 27.437, de 27 de novembro de 2006** - Regulamenta a Lei Complementar nº 710, de 06 de setembro de 2005, que “Dispõe sobre os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU e dá outras providências”.
- **Lei 6.138, de 26 de abril de 2018** – Institui o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE/DF;

- **Decreto nº 43.056, de 03 de março de 2022** - Regulamenta a Lei nº 6.138 de 26 de abril de 2018 que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE/DF e dá outras providências;
- **Lei nº 4.397, de 27 de agosto de 2009** – Dispõe sobre a criação do Sistema Cicloviário no âmbito do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Lei Complementar nº 958, de 20 de dezembro de 2019** - Define os limites Físicos das Regiões Administrativas do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017** - Dispõe sobre os procedimentos para apresentação de Projetos de Urbanismo e dá outras providências;
- **Decreto nº 32.575, de 10 de dezembro de 2010** - Aprova a alteração do referencial geodésico do Projeto do Sistema Cartográfico do Distrito Federal-SICAD, instituído por meio do artigo 1º do Decreto nº 4.008, de 26 de dezembro de 1977, e dá outras providências;
- **Decreto nº 27.365, de 1º de novembro de 2006** - Altera o Sistema Rodoviário do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Portaria nº 17, de 22 de fevereiro de 2016** - Aprova a Nota Técnica nº 02/2015 – DAURB/SUAT/SEGETH que trata de diretrizes para sistema viário de novos parcelamentos;
- **Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020** – Regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e da Lei nº 5.547, de 6 de outubro de 2015; e dá outras providências;
- **DIUR 07/2018**, que trata das Diretrizes para a Região Sul/Sudeste:
http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUR-07_2018_REGIÃO-SUL_SUDESTE_DF140.pdf
- **DIUPE 61/2021**, que estabelece as diretrizes urbanísticas específicas para o parcelamento de solo em comento, disponível no endereço eletrônico:
<http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUPE-61-2021-Residencial-Arona.pdf>

Legislação Ambiental Distrital:

- **Lei n.º 41, de 13 de setembro de 1989** - Dispõe sobre a Política Ambiental do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Decreto n.º 12.960, de 28 de dezembro de 1990** - Aprova o Regulamento da Lei n.º 41, de 13 de setembro de 1989 que dispõe sobre a Política Ambiental do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Lei Complementar nº 827, de 22 de julho de 2010** - Regulamenta o art. 279, I, III, IV, XIV, XVI, XIX, XXI, XXII, e o art. 281 da Lei Orgânica do Distrito Federal, instituindo o Sistema Distrital de Unidades de Conservação da Natureza – SDUC, e dá outras providências;
- **Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019** - Institui o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF em cumprimento ao art. 279 e o art. 26 do Ato das Disposições Transitórias da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências.

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

Parcelamento Residencial Arona - Regional Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII

Kr = 1,0005849

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P-1	8233057,5193	198540,1393			Área Topográfica = 42.481,658 m ² 4,2481 ha
			10,831	Az=90°12'26"	
P-2	8233057,4801	198550,9764			
			171,316	Az=90°12'26"	
P-3	8233056,8604	198722,3910			
			3,634	Az=193°05'02"	
P-4	8233053,3190	198721,5680			
			123,586	Az=193°05'02"	
P-5	8232932,8712	198693,5743			
			45,741	Az=91°10'38"	
P-6	8232931,9309	198739,3325			
			98,664	Az=185°46'07"	
P-7	8232833,7096	198729,4097			
			6,039	Az=185°46'07"	
P-8	8232827,6972	198728,8024			
			200,918	Az=271°45'37"	
P-9	8232833,8730	198527,8615			
			5,935	Az=6°24'01"	
P-10	8232839,7743	198528,5234			
			97,245	Az=6°24'01"	
P-11	8232936,4700	198539,3698			
			18,328	Az=271°44'60"	
P-12	8232937,0300	198521,0398			
			117,754	Az=9°00'24"	

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P-13	8233053,4001	198539,4851			Área Topográfica = 42.481,658 m ² 4,2481 ha
			4,168	Az=9°01'30"	
P-1	8233057,5193	198540,1393			

3. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

- **Número do Processo:** 00390-00004088/2020-26.
- **Número do Documento:** Ofício Nº 176/2021 – TERRACAP/PRESI /DITEC.
- **Data de emissão:** 16 de novembro de 2021.
- **Informações Atualizadas:** “Parcelamento do solo urbano denominado Residencial Arona, em gleba objeto das matrículas nº 14.717 e nº 14.719”, encontra-se em IMÓVEL NÃO PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP.



FAZENDA SANTA BÁRBARA				DATUM HORIZONTAL: SIRGAS 2000,4
Parcelamento do solo urbano denominado Residencial Arona - RA XIV SÃO SEBASTIÃO				IMAGEM AEROFOTOGRAMÉTRICA: AGOSTO/2015
DATA: 16/11/2021	ESCALA: 1: 2.500	DESENHO: LEONARDO	SEI: 00390-00004088/2020-26	TERRACAP <small>Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal</small>
ÁREA:	RESP. TÉCNICO: LEONARDO GUEDES NEVES - CREA-PR: 164866/D		NUANF-GETOP-DITEC	

\\tterracapnet\arquivos\GETOP\NUANF\DWGs_RAs\SÃO SEBASTIÃO - RA XIV\SEI-00390-00004088-2020-26-Parcelamento do solo urbano denominado Residencial Arona.dwg

Figura 03: Mapa TERRACAP - Situação Fundiária do parcelamento.

Fonte: TERRACAP

4. CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS

Foi autuado o processo eletrônico SEI-GDF N° 00390-00004088/2020-26, para tratar exclusivamente das consultas junto às concessionárias e órgãos prestadores de serviços públicos com interesse nesta área de parcelamento, obtendo-se as seguintes respostas:

4.1. Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP

- Número do Documento: Ofício N° 1696/2022 – NOVACAP/PRES/SECRE.
- Data de emissão: 11 de abril de 2022.
- Informações Atualizadas: A NOVACAP informa que, de acordo com os dados constantes em seu arquivo técnico, não existe interferência com rede pública implantada ou projetada na poligonal em estudo. Quanto à possibilidade de atendimento, informam ser necessária a elaboração de um projeto de drenagem específico para o local, sendo, a elaboração deste, de inteira responsabilidade do empreendedor.

(...) quando da elaboração do projeto de drenagem acima citado, deverá ser utilizada estrutura de amortecimento de vazão dentro da poligonal do parcelamento em questão, de forma a obedecer ao previsto na Resolução n° 09, da ADASA, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha (...).

- Soluções de Projeto: As águas pluviais recebidas pelo empreendimento serão captadas e direcionadas para a área da ELUP na parte mais baixa da gleba, onde contemplará estruturas para amortecimento das mesmas, conforme determinação da ADASA e normas da NOVACAP, área que será, posteriormente, objeto de concessão de uso.



Figura 04: Croqui indicativo da bacia de amortecimento para águas pluviais.

Fonte: Elaborado por M Chaer Arquitetura e Urbanismo | Proposta bacia: TT Engenharia

4.2. Companhia Energética de Brasília – CEB -IPES

- Número do Documento: Carta SEI-GDF nº 178/2021 – CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP.
- Data de emissão: 16 de novembro de 2021.
- Informações Atualizadas: A CEB informa que não há interferências de redes de Iluminação Pública com a região em comento.
- Soluções de Projeto: As obras de infraestrutura de Iluminação Pública deverão obedecer às recomendações das Normas: NBR 5101 - NTD 3.38 - NTD 3.09 e NTIP 1.01, disponíveis na internet e no site da CEB Distribuição. <http://www.ceb.com.br/index.php/informacoes-ceb-separator/iluminacao-publica>.

4.3. Neoenergia Distribuição Brasília - NEOENERGIA

- Número do Documento: Carta nº 237/2021 – GRGC.
- Data de emissão: 17 de dezembro de 2021.
- Informações Atualizadas: A NEOENERGIA informa que poderá fornecer energia elétrica ao empreendimento, desde que atendidas às condições de fornecimento, as quais serão definidas por meio de estudo técnico. O estudo técnico avaliará a capacidade de atendimento da rede existente e poderá indicar a necessidade de expansão e reforços do sistema de distribuição. Quanto à possibilidade de interferência de rede, a concessionária informa que não há interferência com as redes elétricas existentes.
- Soluções de Projeto: O empreendedor receberá energia da NEOENERGIA cumprindo todas as condições regulatórias como aprovação do projeto elétrico e implantação da infraestrutura básica das redes de distribuição de energia elétrica, de acordo com as normas de segurança e acessibilidade.

4.4. Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília - CAESB

- Número do Documento: Carta n.º 130/2021 - CAESB/DE/EPR e Termo de Viabilidade Técnica nº 113/2021.
- Data de emissão: 21 de dezembro de 2021
- Informações Atualizadas: Informam que, com relação aos sistemas existentes, não há interferências com as redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário. Quanto à viabilidade, a CAESB informa que não há sistema de abastecimento de água e esgotamento sanitário implantado ou projetado para atendimento do empreendimento. O atendimento de água será viável somente após a conclusão das obras de ampliação do Sistema Produtor Paranoá Sul e, quanto ao sistema de esgoto, alternativas de atendimento coletivo para essa região estão ainda em estudo. Desta forma, para viabilizar o saneamento básico do empreendimento, será necessário que o empreendedor opte por soluções independentes.
- Soluções de Projeto: O esgotamento sanitário será feito por meio de coleta individual com fossas sépticas e sumidouro, padrão ecológico de acordo com as normas técnicas. Para tanto, cada proprietário de unidade imobiliária, deverá considerar as seguintes normativas:

NBR 7229 Projeto, Construções e Operação de Sistemas de Tanque Sépticos; e NBR 13969 Tanque sépticos – Unidades de Tratamento Complementar e Disposição Final dos Efluentes Líquidos – Projeto, Construção e Operação.

Já o sistema de abastecimento de água adotado será o de poço profundo, com reservatório elevado para distribuição às unidades imobiliárias do empreendimento.

4.5. Serviço de Limpeza Urbana - SLU

- Número do Documento: Ofício n.º 602/2021 - SLU/PRESI/SECEX.
- Data de emissão: 18 de novembro de 2021.
- Informações Atualizadas: O SLU realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento proposto. 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.
- Soluções de Projeto: O lote residencial projetado contará com espaço para armazenamento de resíduos sólidos dentro do condomínio, com fácil acesso à coleta e com dimensões suficientes à demanda.

4.6. Departamento de Estradas e Rodagem – DER

- Número do Documento: Ofício Nº 61/2022 – DER-DF/DG/CHGAB/NUADM.
- Data de emissão: 10 de janeiro de 2022
- Informações Atualizadas: O DER informa que as glebas caracterizadas pelo interessado não interferem nas faixas de domínio e “non aedificandi” da DF-140.

“(...) restou evidente o afastamento além da faixa de domínio de 50 metros para cada lado em relação ao eixo da rodovia

Assim, não há nenhum impedimento nesta unidade quanto ao prosseguimento da análise do parcelamento urbano de que se trata a presente demanda (...).”

- Número do Documento: Ofício Nº 492/2022 – DER-DF/DG/CHGAB/NUADM.
- Data de emissão: 16 de março de 2022
- Informações Atualizadas: O DER informa que deve ser apresentado estudo de trânsito específico do parcelamento como condicionante de aprovação junto ao

DER/DF, contendo verificação das condições de segurança em retornos, interseções e travessias de pedestres na rodovia, em uma extensão de 500m a partir do ponto de acesso mais próximo ao parcelamento.

5. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

5.1. APA do Planalto Central

O Parcelamento Residencial Arona insere-se na Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central, criada por meio do Decreto Federal s/n de 10 de janeiro de 2002 e deve considerar as diretrizes definidas por seu Plano de Manejo, aprovado pela Portaria nº 28 de 17 de abril de 2015, cujas normas da Zona de Uso Sustentável aplicáveis a este parcelamento são:

“A impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% da área total da gleba do parcelamento;

Os parcelamentos urbanos deverão adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água; e

As atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos;

Fica proibido o corte de espécies arbóreas nativas existentes nas áreas verdes delimitadas pelos projetos de urbanismo de novos empreendimentos imobiliários.

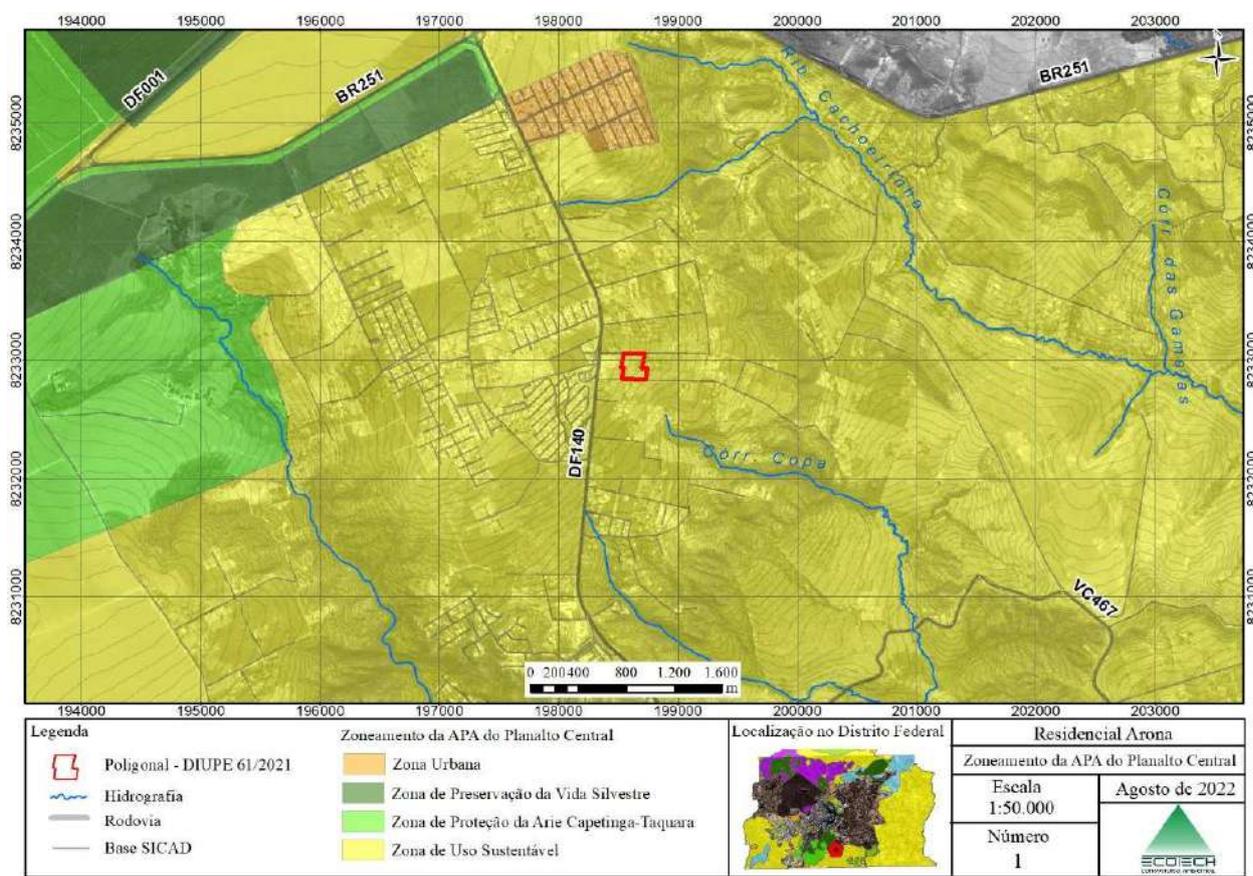


Figura 05: Mapa APA Planalto Central – Detalhe de situação.

Fonte: Mapa elaborado pela empresa Ecotech.

5.2. Zoneamento Econômico-Ecológico – ZEE/DF

Conforme a Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, no Mapa do Zoneamento Econômico-Ecológico do DF, a gleba localiza-se na ZEEDPSE – Zona Ecológica-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos que de acordo com o Art. 11 Inciso I:

“I - Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos - ZEEDPSE, destinada a assegurar atividades produtivas que favoreçam a proteção do meio ambiente, a conservação do Cerrado remanescente e a manutenção do ciclo hidrológico;”

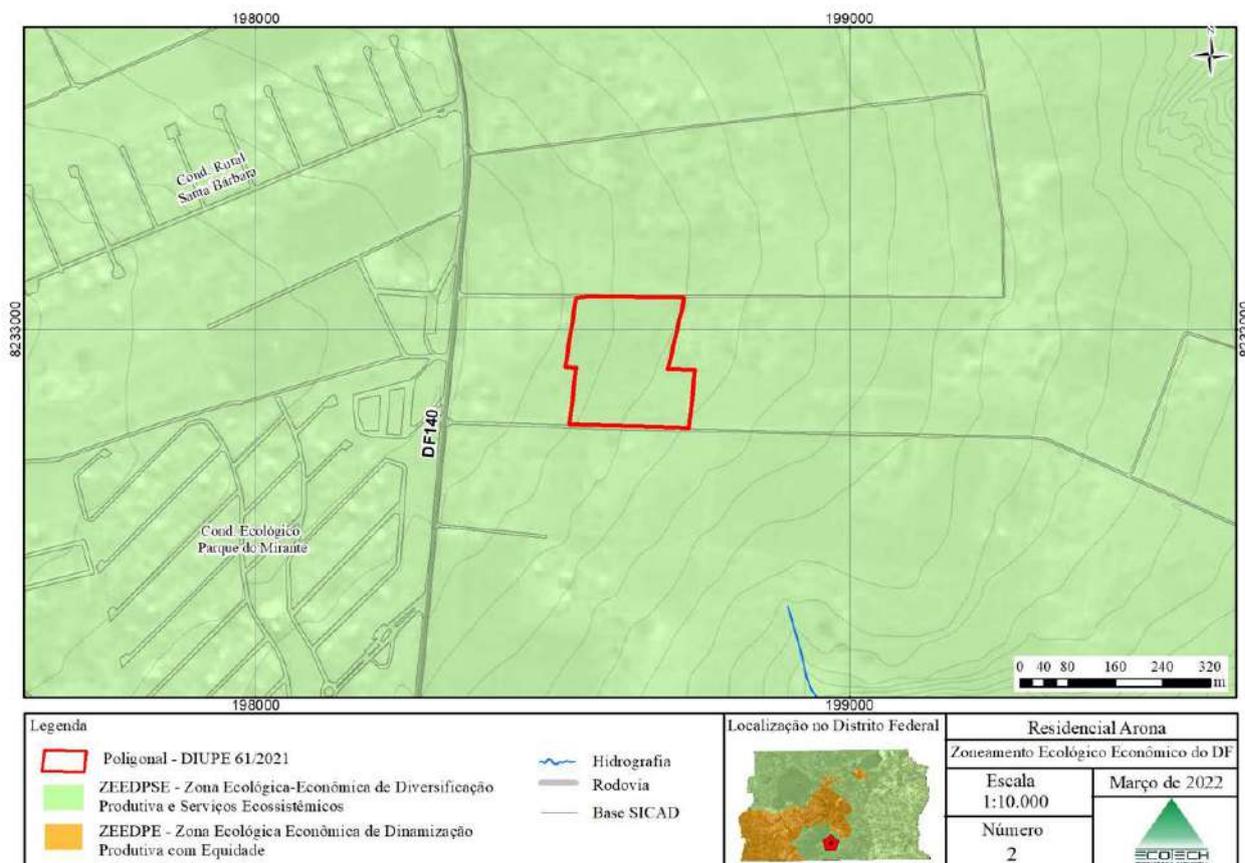


Figura 06: Mapa de Zoneamento Ecológico Econômico do DF

Fonte: Mapa elaborado pela empresa Ecotech.

5.2.1. Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 6 - SZSE 6

Segundo a Lei nº 6.269, a gleba se encontra na Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 6 – SZSE 6. Segundo o artigo 12, Inciso VI:

VI - Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 6 - SZSE 6, destinada à proteção da integridade da área-núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado, corredores ecológicos e conectores ambientais, por meio do controle da impermeabilização do solo, assegurando, prioritariamente, as atividades N1 e N2 e usos compatíveis com os riscos ecológicos altos e colocalizados;

As Atividades Produtivas de Natureza 1 – N1 são aquelas que dependem da manutenção do Cerrado e dos serviços ecossistêmicos associados para o seu exercício, como o extrativismo vegetal, turismo rural e de aventura e atividades agroindustriais relacionadas.

Já as Atividades Produtivas de Natureza 2 – N2 são aquelas relacionadas à exploração de recursos da natureza, como agricultura, agroindústria, mineração, pesca e pecuária.

Segundo artigo 21 desta mesma lei, são diretrizes para a SZSE 6:

I - a implantação de corredores e conexões ecológicas, particularmente com as SZSE 3 e 7, sobretudo na zona-tampão da área-núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado, mantendo áreas de Cerrado nativo inclusive nas áreas livres de uso público dos parcelamentos;

II - a observância no estabelecimento de empreendimentos da compatibilização com os altos riscos ecológicos, especialmente os riscos de perda de área de recarga de aquífero, de contaminação do subsolo e de perda de áreas remanescentes de Cerrado nativo;

III - a garantia de níveis de permeabilidade do solo compatíveis com a prestação de serviços ecossistêmicos;

IV - o incentivo à implantação de atividades N1 e N2 visando assegurar práticas sustentáveis, com baixo impacto ambiental e emissão de carbono, e a geração de emprego e renda compatíveis com a destinação desta Subzona;

V - a definição de estratégias de mobilidade e infraestrutura viária nos processos de regularização fundiária, devendo-se respeitar as poligonais e zoneamento das unidades de conservação, particularmente de proteção integral;

VI - o reforço ao monitoramento, ao controle e à fiscalização com vistas ao combate ao parcelamento irregular do solo.

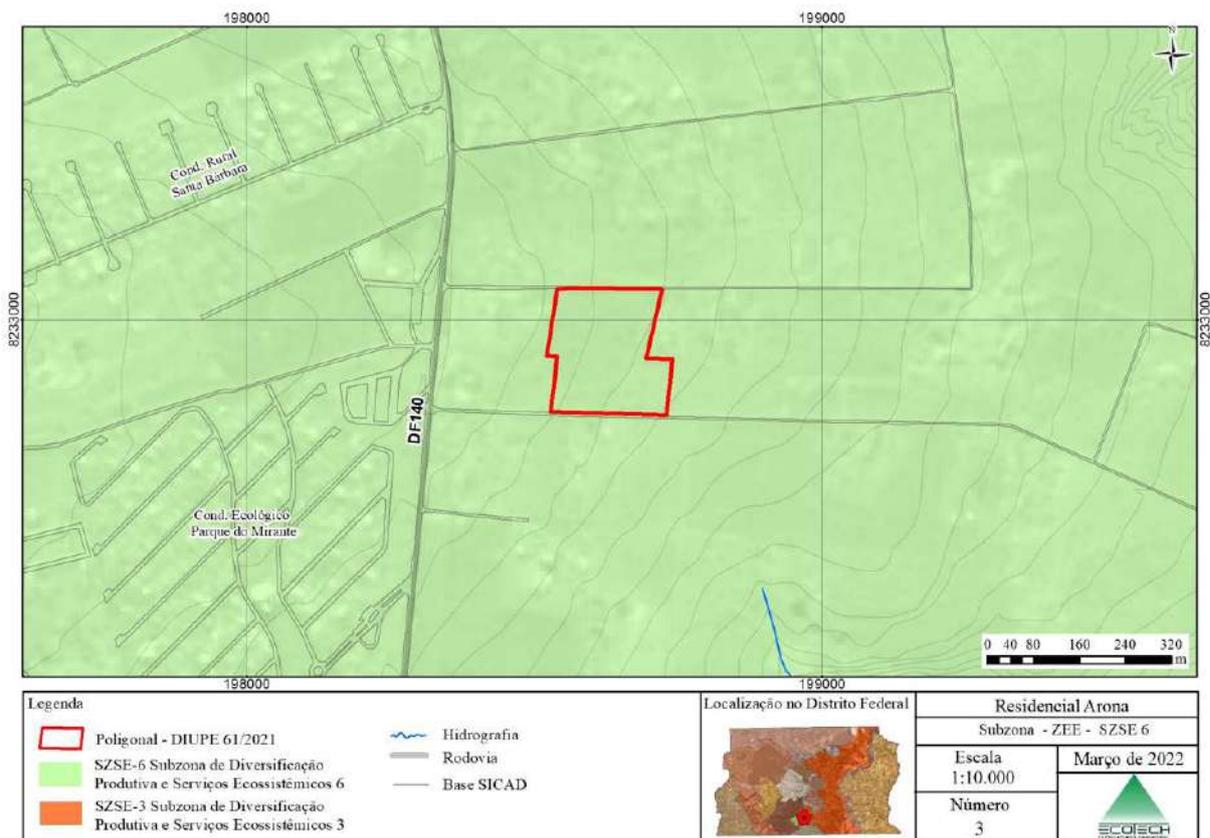


Figura 07: Mapa de Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços

Fonte: Mapa elaborado pela empresa Ecotech.

5.2.2. Riscos Ecológicos

O ZEE-DF informa os diferentes tipos de riscos ecológicos que a gleba objeto do parcelamento apresenta, de acordo com sua localização.

No que diz respeito ao risco de Contaminação do Subsolo, a gleba se localiza em zona classificada como de alto risco, conforme apresentado na figura abaixo.

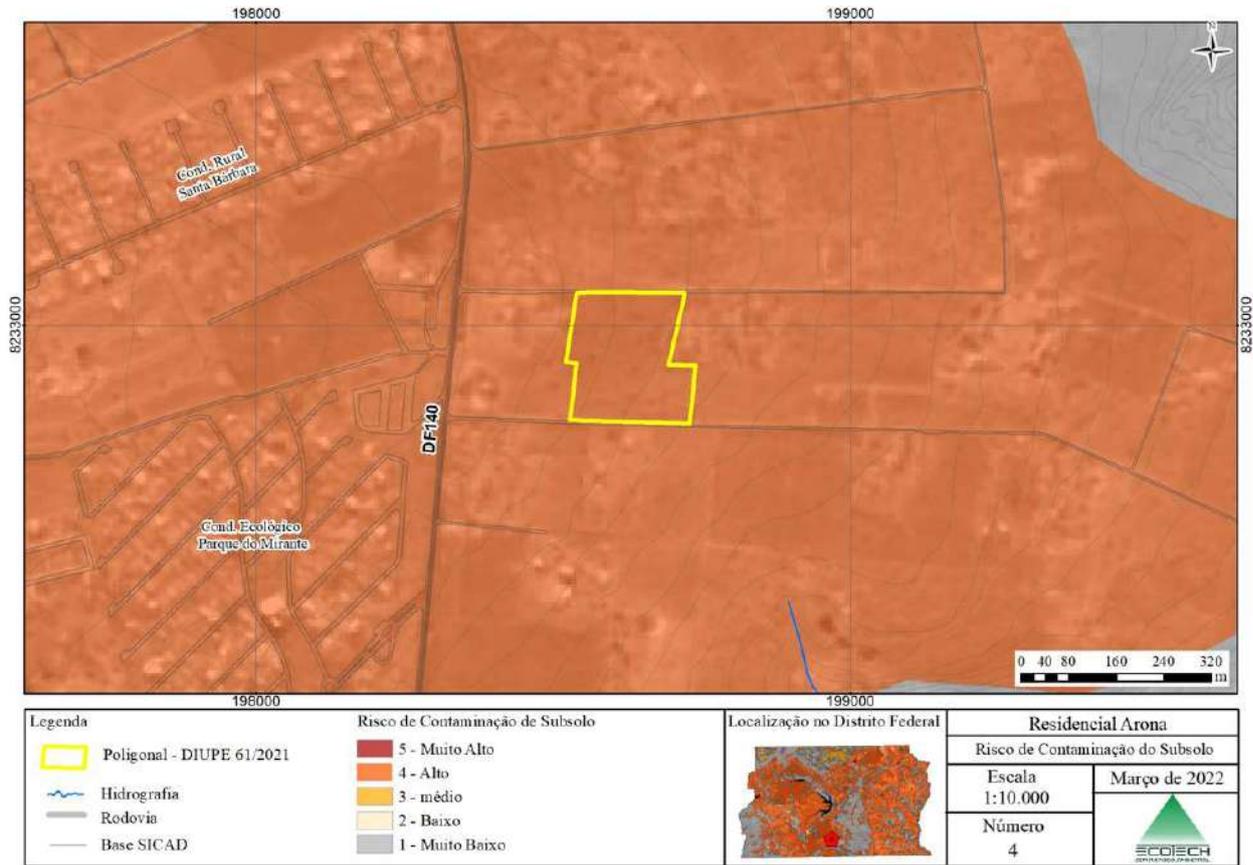


Figura 08: Mapa de Risco de Contaminação do Subsolo

Fonte: Mapa elaborado pela empresa Ecotech.

Em relação ao risco de Perda de Solo por Erosão, a gleba se localiza em zona classificada no ZEE-DF como de risco baixo. Já em relação ao risco de Perda de Recarga de Aquífero, a gleba se localiza em região classificada como alto risco.

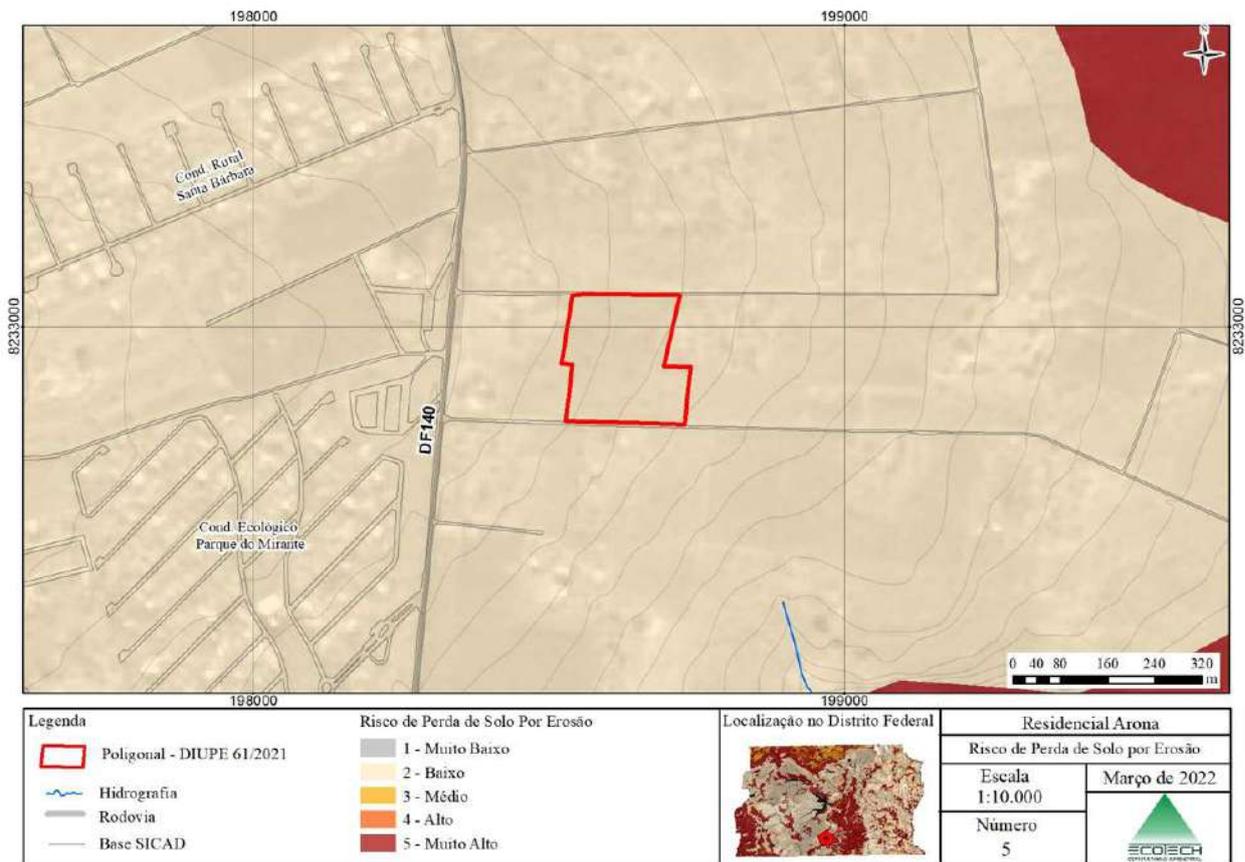


Figura 09: Mapa de Risco de Perda do Solo por Erosão

Fonte: Mapa elaborado pela empresa Ecotech.

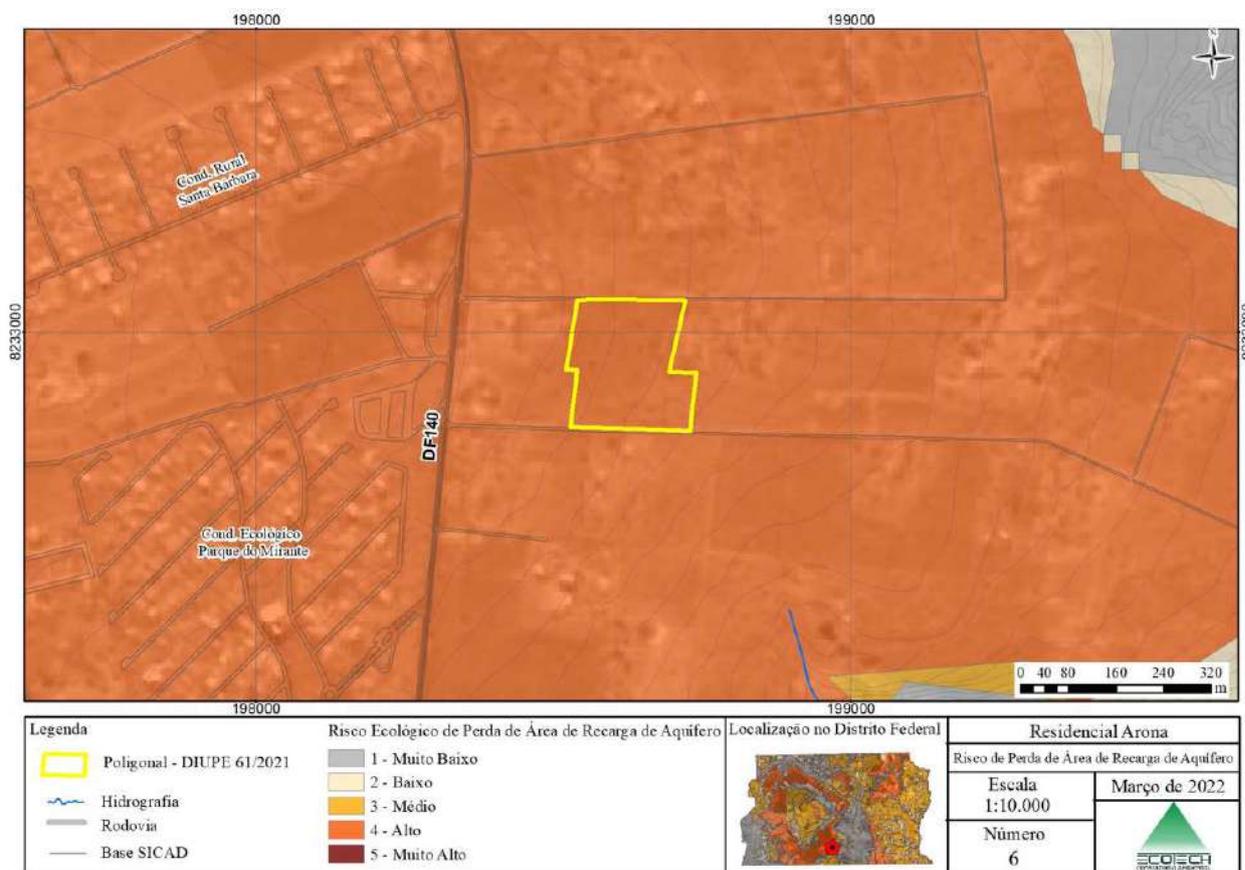


Figura 10: Mapa de Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero

Fonte: Mapa elaborado pela empresa Ecotech.

Em relação ao risco de Perda de Área Remanescente de Vegetação Nativa, a poligonal do parcelamento está inserida em área ausente de cerrado nativo.

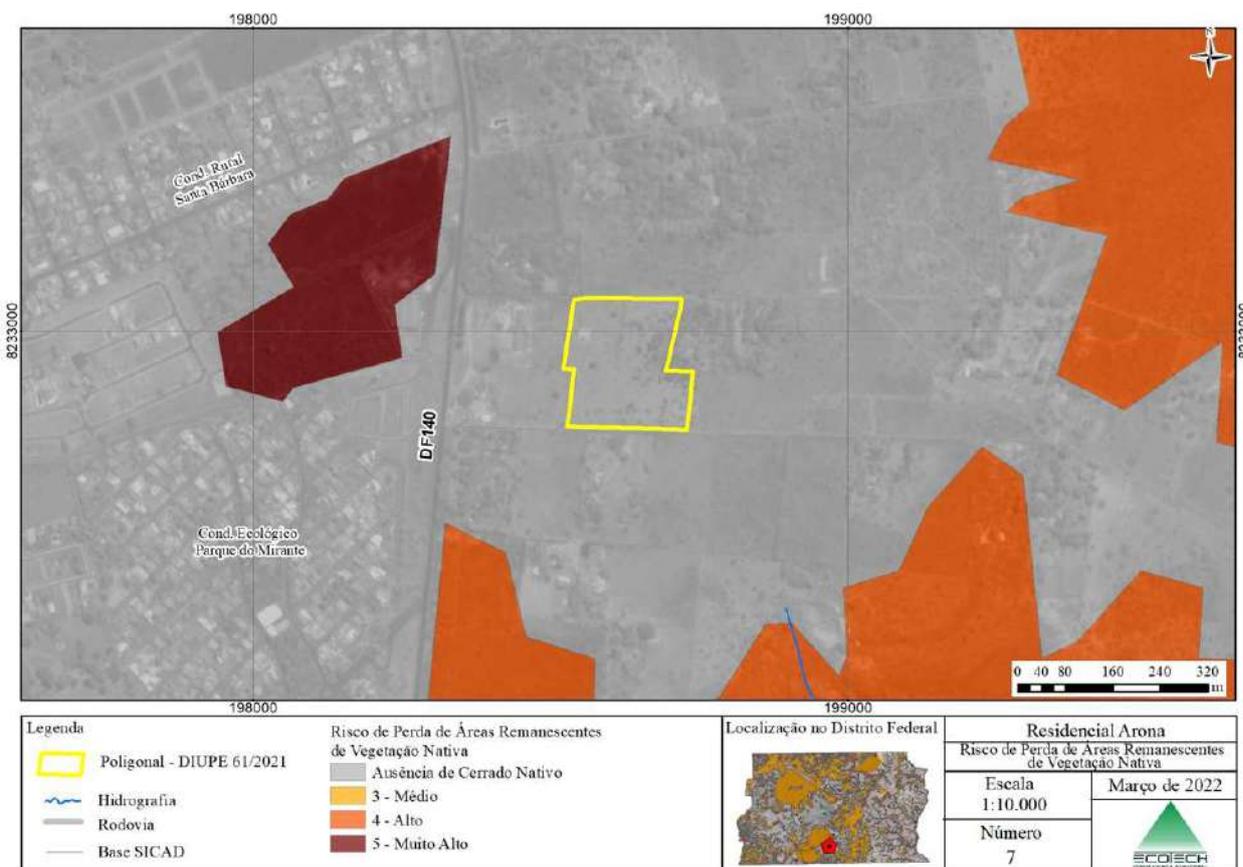


Figura 11: Mapa de Risco Ecológico de Perda de Área Remanescente de Vegetação Nativa

Fonte: Mapa elaborado pela empresa Ecotech.

Considerando os 04 (quatro) riscos ambientais analisados, os que foram enquadrados como “alto risco” foram o de Contaminação dos Subsolos e Perda de Recarga de Aquífero, sendo então apontado o risco co-localizado “2 – Risco alto ou muito alto”, como mostra a figura abaixo:

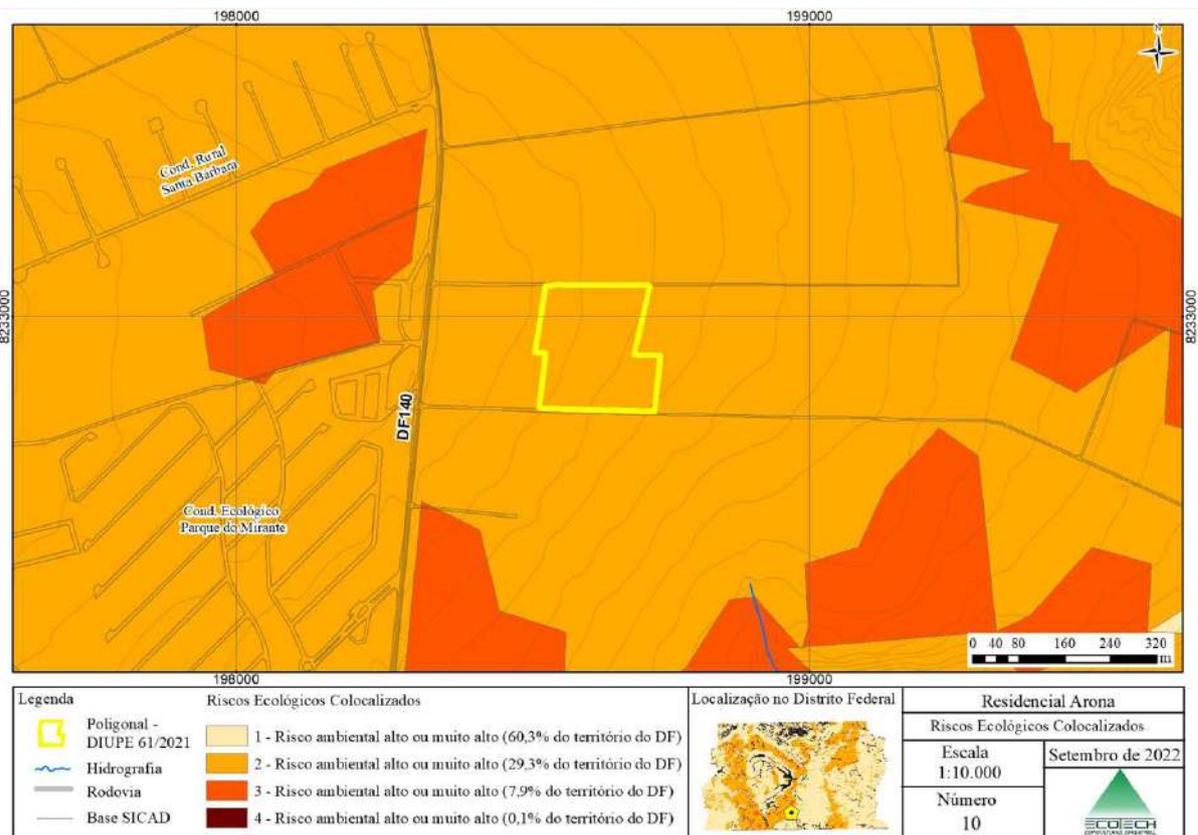


Figura 12: Mapa de riscos ecológicos co-localizados.

Fonte: Base de dados: ZEE- DF

Para mitigar esses riscos se faz necessário ações voltadas ao adequado manejo das águas pluviais e tratamento dos efluentes a serem gerados no empreendimento, seja por sistemas individuais ou coletivos, caso não haja possibilidade de interligação ao sistema da Caesb. O respeito aos 50% de permeabilidade, exigidos pela Zona de Uso Sustentável que rege esse parcelamento, também contribui para a Recarga de Aquífero.

5.3. Declividade

O terreno possui menos que 5% de inclinação, enquadrando-se no perfil exigido para parcelamentos urbanos.

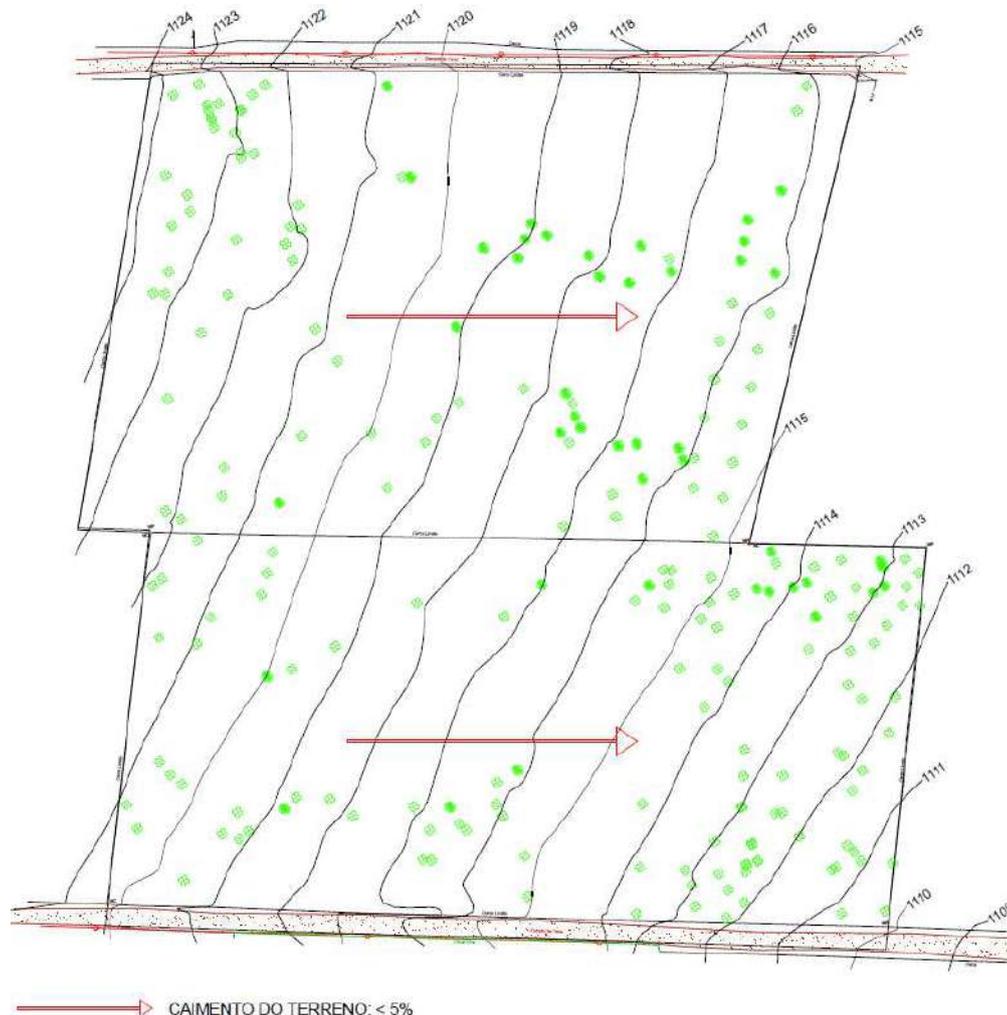


Figura 13: Croqui da poligonal da gleba com suas curvas de nível.

6. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

6.1. Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT /2009

Conforme o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT 2009, o parcelamento localiza-se em Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ que informa:

“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...sendo também integrada por assentamentos informais que necessitam de intervenções visando a sua qualificação.

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

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

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

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

IV – constituir áreas para atender às demandas habitacionais;

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

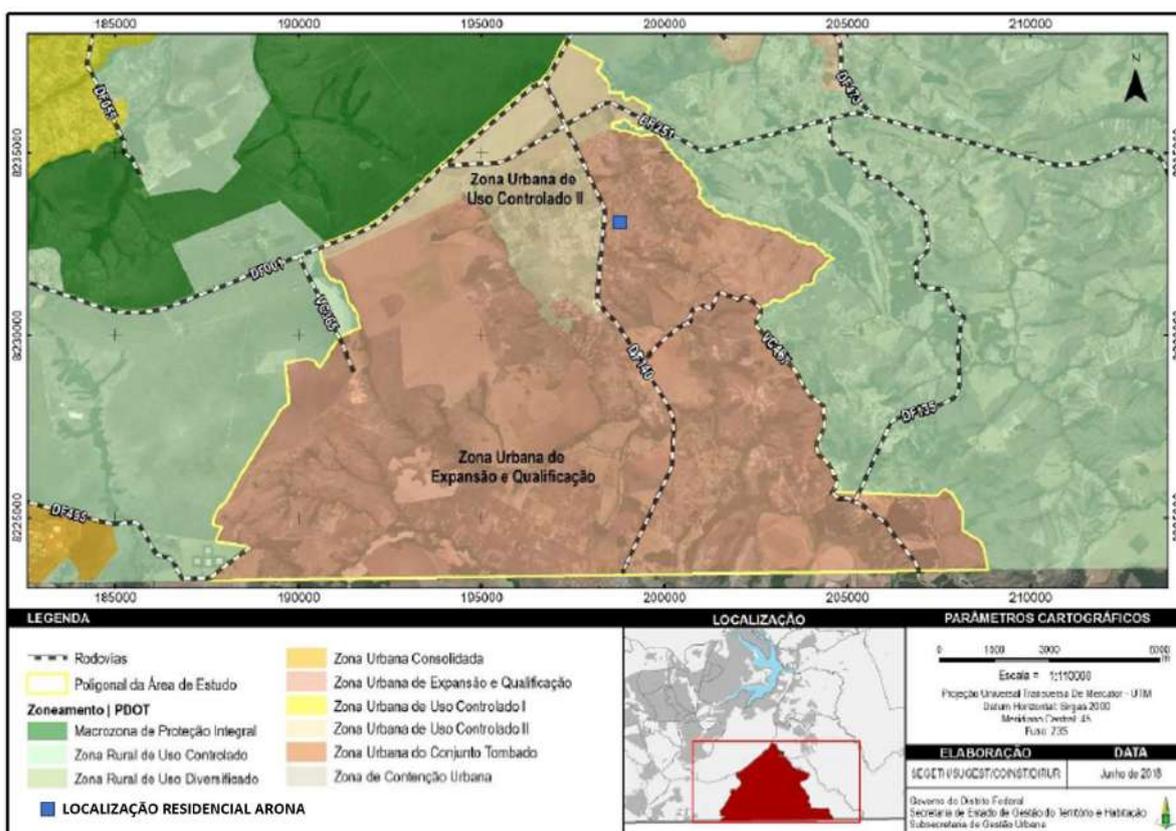


Figura 14: Zoneamento definido pelo PDOT 2009.

Fonte: DIUR 07/2018

Quanto às densidades populacionais, estas são definidas no PDOT/2009 e orientam as políticas públicas do Distrito Federal como um todo, sendo especificada, para a região onde está inserido o parcelamento Residencial Arona, uma densidade demográfica baixa, com valores entre 15 a 50 habitantes por hectare.

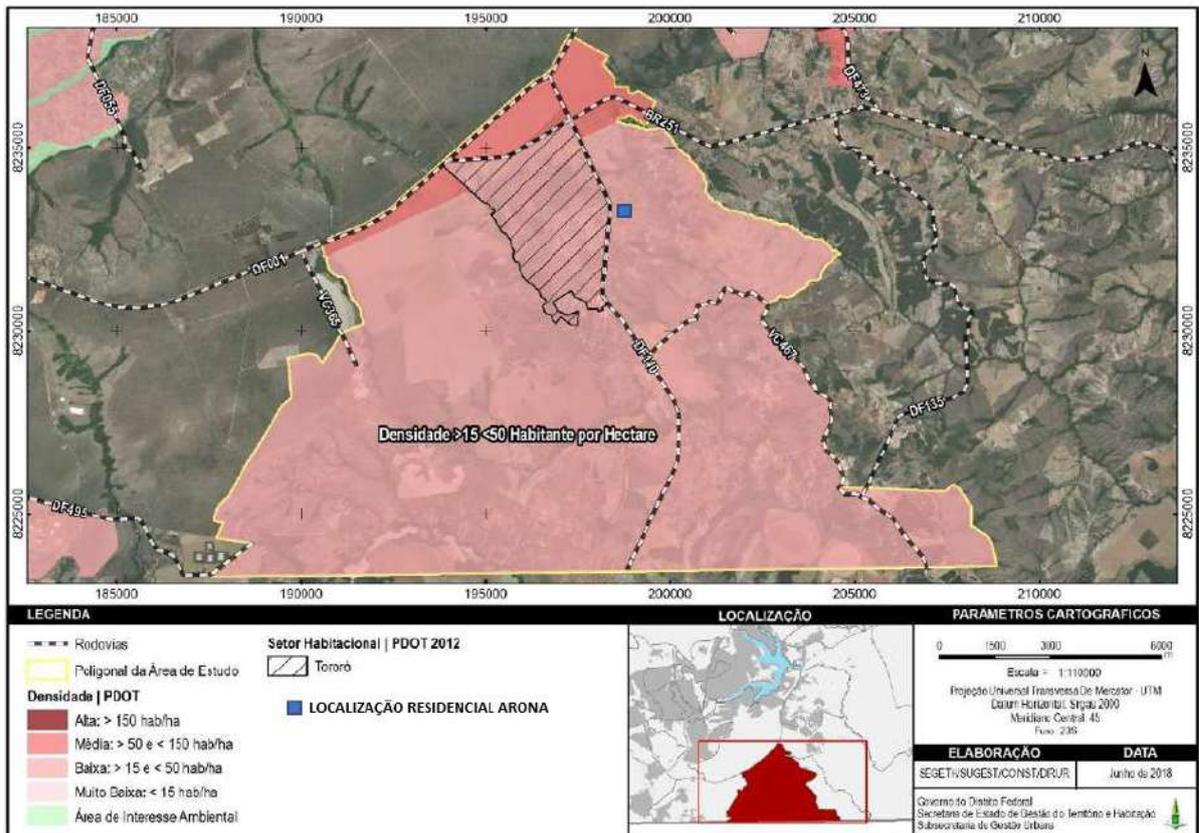


Figura 15: Densidade Populacional - PDOT 2009

Fonte: DIUR 07/2018

O PDOT/2009 ainda estabelece, em seu art. 43, a destinação de 15% da área total da gleba para implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários e Espaços Livres de Uso Público para os novos parcelamentos:

“Art. 43. Para novos parcelamentos urbanos, fica estabelecido:

I – percentual mínimo de 15% (quinze por cento) da área da gleba para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, à exceção da Zona de Contenção Urbana, das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e de parcelamentos de características industriais, que terão parâmetros próprios estabelecidos pelo Órgão Gestor do Desenvolvimento Territorial e Urbano do Distrito Federal; (...).”

6.2. Diretriz Urbanística Sul/Sudeste – DIUR 07/2018

A poligonal deste Plano de Ocupação é regida pelas DIUR 07/2018 da Região Sul Sudeste que visam orientar o Poder Público e empreendedores privados sobre o uso e ocupação da área, estabelecendo critérios a serem observados na elaboração dos projetos de parcelamentos do solo.

A Região Sul/Sudeste abrange extensa área destinada à expansão, objetivando constituir uma área urbana completa, com oferta habitacional, comércio, serviços, indústrias e lazer trazendo qualidade de vida para a população.

De acordo com as diretrizes, a área do parcelamento se encontra inserida na **Zona B**, que corresponde a maior extensão de área na região, com baixa e média sensibilidade ambiental para parcelamentos do solo.

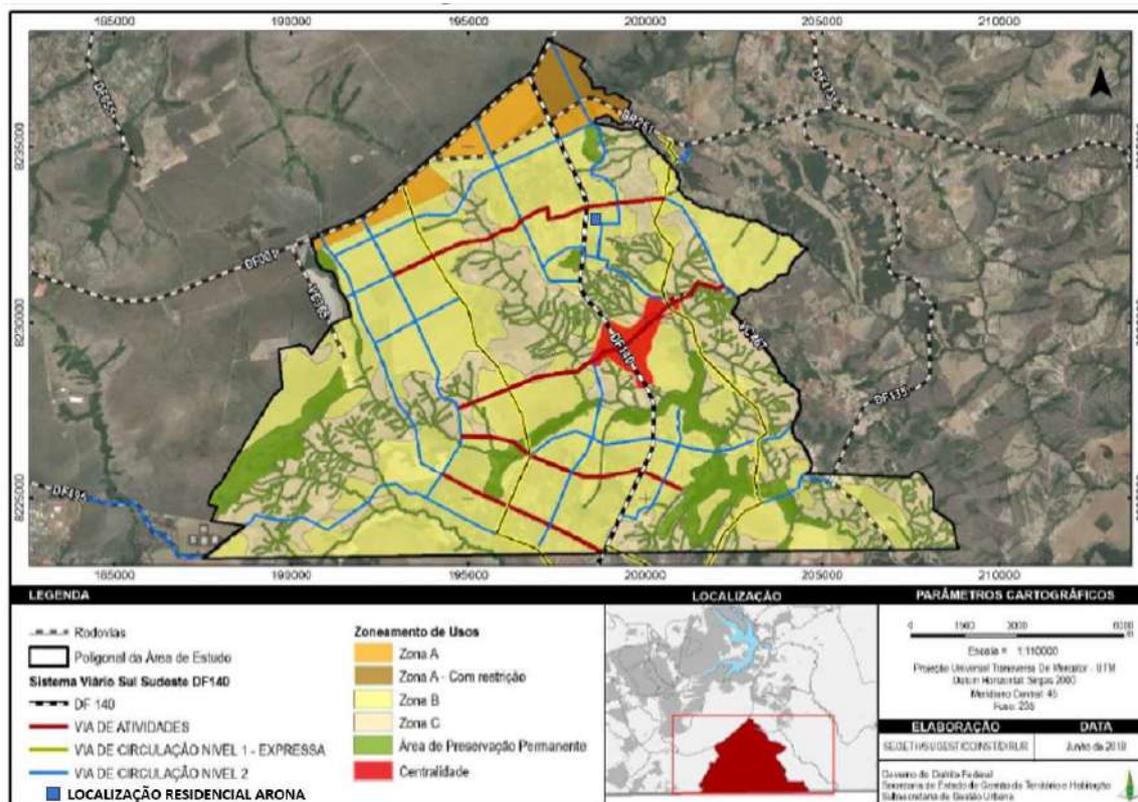


Figura 16: Zoneamento de Usos

Fonte: Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste – DIUR 07/2018

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA B	Residencial – habitação coletiva; Residencial – habitação unifamiliar; comércio de bens; prestação de serviços; Institucional ou Comunitário; Industrial; Misto; EPC, EPU, ELUP.	<ul style="list-style-type: none"> Permitir o comércio local compatível com a escala residencial; Permitir área econômica para implantação de comércio, serviços de médio e grande porte, e indústrias de médio porte; Mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda; Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico; e Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão(*) de até 60.000m². Não será exigida essa permeabilidade para os casos em que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e para atividades de grande porte, conforme dispuser Diretrizes Urbanísticas Específicas ao Parcelamento do Solo – DIUPE.

(*) porção do parcelamento circundada por elementos que propiciem a circulação por meios motorizados ou não.

Tabela 01: Diretrizes urbanas para Zona B

Fonte: Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste – DIUR 07/2018

ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS				
	Uso/Atividade	Coefficiente básico	Coefficiente de aproveitamento máximo	Nº de pavimentos máximo	Altura máxima (m)
ZONA B	Residencial – habitação Unifamiliar	1	1	-	10
	Residencial – habitação coletiva	1	1,5	8	30,5
	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	2	8	30,5
	Institucional ou Comunitário				
	Misto				
	Indústria	1	2	-	30,5

Tabela 02: Parâmetros de ocupação do solo Zona B

Fonte: Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste – DIUR 07/2018

Observações:

- A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios.
- No caso da unidade imobiliária (lote) apresentar área igual ou superior a 10.000m², o coeficiente de aproveitamento básico será de 0,7;
- No caso de condomínio urbanístico em tipologia de casas, constituído nos termos da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o Coeficiente de Aproveitamento Básico igual a 1 se aplica à área de utilização exclusiva do condômino; e as áreas específicas destinadas as edificações comuns, como guaritas, administração, lazer e esportes.
- Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela;
- Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem.

As DIUR 07/2018, no parágrafo referente a áreas públicas, estabelecem que:

“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).

Consideram-se Equipamentos Comunitários os equipamentos públicos de lazer, cultura, educação, saúde, segurança e similares. Consideram-se Equipamentos Urbanos (também conhecidos como serviços públicos) os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Os parâmetros para destinação de áreas públicas para a implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários e para Espaços Livres de Uso Público atendem ao disposto no art. 43 do PDOT quanto ao mínimo de 15% (quinze por cento) para os novos parcelamentos: ...”.

Quanto ao sistema viário, foi proposto, para a Região Sul/Sudeste, um Sistema Viário Estruturante, onde as vias são classificadas conforme sua inserção no contexto

urbano - Vias de Circulação Expressa, Vias de Circulação (nível 1 e 2) e Vias de Atividades.

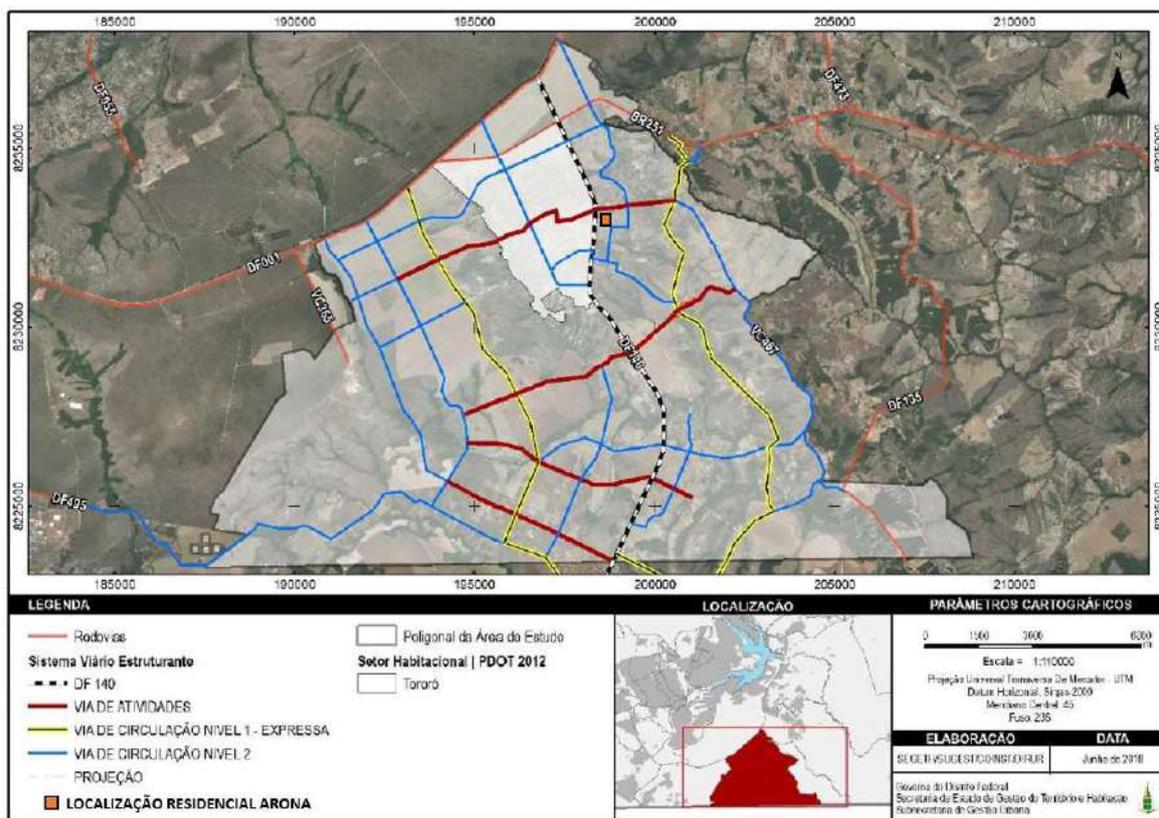


Figura 17: Sistema Viário Estruturante

Fonte: Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste – DIUR 07/2018

A DIUR 07/2018 ressalta ainda que os subsolos são permitidos nos parcelamentos da região, desde que o Estudo Ambiental não coloque objeções. Além disso, nas divisas de unidades imobiliárias (lotes) voltadas para vias e outros logradouros públicos, deve ser garantida a permeabilidade visual mínima de 70%.

6.3. Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE 61/2021

A poligonal deste parcelamento é regida pelas Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 61/2021, que se baseiam nas orientações das DIUR 07/2018, estabelecendo e apresentando, de forma mais específica, as diretrizes que devem ser seguidas para a elaboração do parcelamento do solo em questão. A DIUPE 61/2021 faz um resumo para as diretrizes do sistema viário, ocupação do solo, densidade populacional e áreas públicas.

O sistema viário e de circulação devem proporcionar mobilidade à população, se caracterizando por conferir permeabilidade, fluidez e integração ao conjunto do espaço urbano da região.

Conforme a figura abaixo, a gleba parcelada deve ser acessada por Vias de Circulação de Vizinhança. Caracterizadas como um sistema viário complementar, estas vias visam distribuir fluxos locais, proporcionando acessibilidade na esfera da vizinhança em áreas predominantemente residenciais.

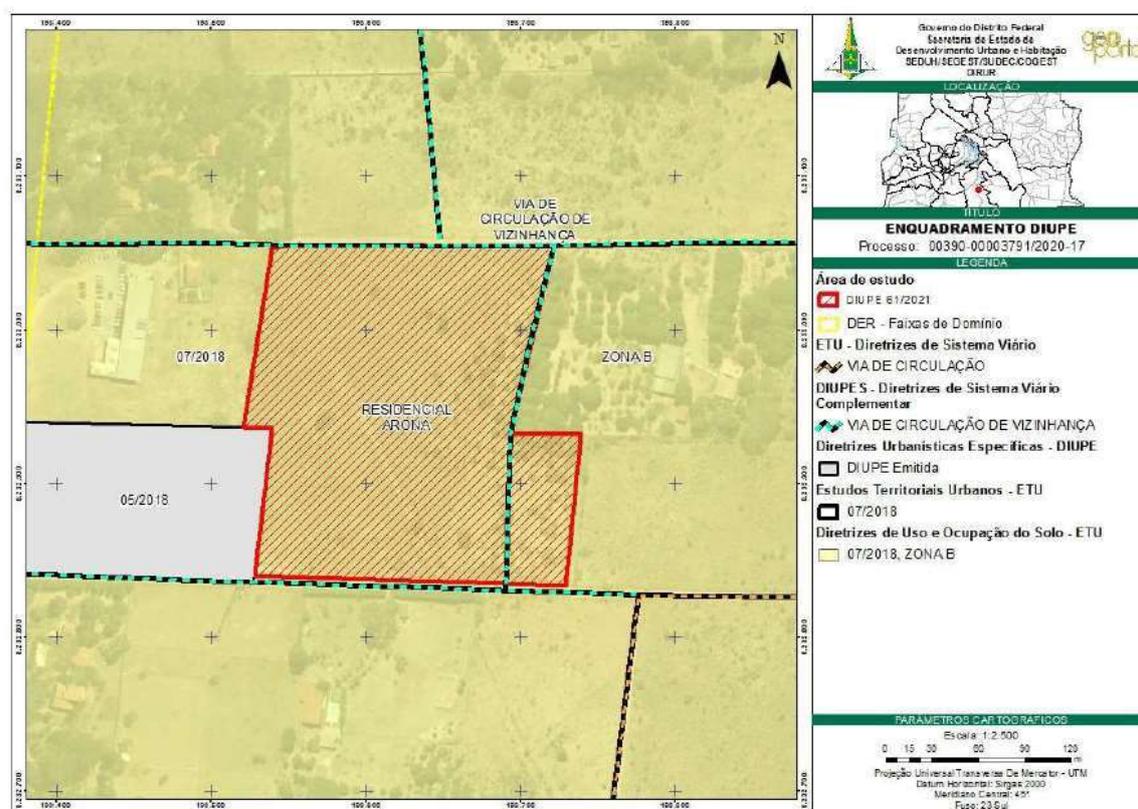


Figura 18: Diretrizes do Sistema Viário e do Uso do Solo da DIUPE 61/2021

Fonte: Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE 61/2021

Quanto ao Uso e Ocupação do Solo, conforme já definido pelas DIUR 07/2018, a Gleba localiza-se na Zona B – Região Sul/Sudeste (DF140), sendo permitidos os usos/atividades residenciais unifamiliares e habitação coletiva, comerciais, prestação de serviços, industrial, institucional ou comunitário e misto.

Na Zona B as UOS admitidas são: RO 1, RO 2, CSII 1, CSIIR 1 NO, Inst e Inst EP. Os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo estão demonstrados na tabela a seguir:

Zona	UOS	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de permeabilidade (% mínima)
ZONA B	RO 1 RO 2	1	1	10	30
	CSII 1 CSIIR 1	1	2	25	20
	CSIIR 1 NO	1	1,5	19	20
	INST	1	2	25	30
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			

Observações:

1. A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;
2. Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela;
3. Na categoria UOS Inst EP a Taxa de permeabilidade mínima é de 20% para lotes com área superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);
4. A área mínima dos lotes é de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5 m (cinco metros) de testada para novos parcelamentos;
5. Os lotes residenciais de habitação coletiva ou condomínios urbanísticos deverão ter área máxima de 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados).

Tabela 03: Tabela dos Parâmetros dos Usos e Ocupação do Solo - DIUPE 61/2021

A configuração do parcelamento deve considerar as ocupações e traçados existentes no entorno a fim de constituir um tecido urbano integrado. Devem, ainda, ser respeitadas as orientações relativas à Fachada Ativa – Estudo técnico n° 03/2017.

Quando à densidade, a DIUPE 61/2021 informa que a gleba a ser parcelada está localizada na Porção Territorial de Baixa Densidade (de 15 a 50 hab/ha) e que, portanto, o projeto urbanístico deve observar a tabela e figura abaixo:

Zona de uso e ocupação	Área (ha)	Densidade admitida	População mínima (hab)	População máxima (hab)
Zona B	4,092	15 a 50 hab/ha	61	204
Total:			61	204

Tabela 04: Tabela de estimativa populacional da DIUPE 61/2021

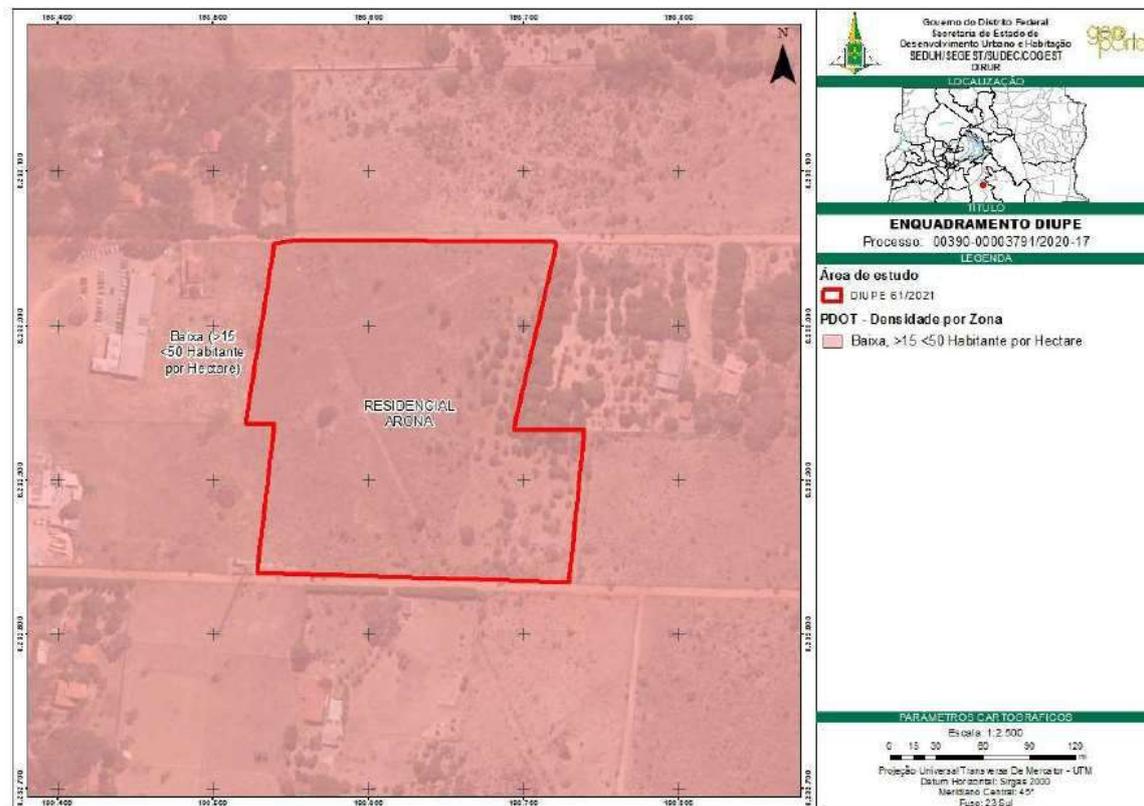


Figura 19: Mapa de Densidade Populacional definida pelo PDOT na área da DIUPE 61/2021
 Fonte: Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE 61/2021

As DIUPE 61/2021 ainda determinam, em seu item 6.2, os percentuais mínimos de área pública para o parcelamento Residencial Arona, ressaltando a possibilidade de remanejamento destas proporções, conforme as necessidades manifestadas pelas consultas às concessionárias.

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO*
Equipamento Público Comunitário (EPC)	10%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	5%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Total mínimo exigido	15%

Tabela 05: Tabela de percentuais mínimos exigidos para cada tipologia de áreas públicas - DIUPE 61/2021

* Os percentuais da tabela acima poderão ser alterados após consulta técnica às concessionárias de serviços públicos, realizadas pela SUPAR, bem como a localização e dimensão das faixas de servidão para implantação das redes desses serviços, desde que mantido o somatório de no mínimo 15% de áreas públicas.

7. DESCRIÇÃO DO PROJETO

7.1. Informações Gerais

O Residencial Arona é composto por 03 lotes, sendo 01 deles destinado a Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais – PDEU e os outros 02 para áreas institucionais públicas (Inst-EP). Também foram previstos os Espaços Livres de Uso Público (ELUP) do parcelamento, onde boa parte encontra-se adjacente ao lote residencial, próximo ao acesso do condomínio.

A área se conecta facilmente à rodovia DF-140 e à malha viária prevista no local, através das Vias de Circulação de Vizinhança que circundam o empreendimento.



Figura 20: Uso do solo proposto - GERAL

Fonte: Elaborado por M Chaer Arquitetura e Urbanismo



Figura 21: Apresentação do parcelamento com PDEU

Fonte: Elaborado por M Chaer Arquitetura e Urbanismo

7.2. Usos e ocupação propostos para o projeto

A concepção do parcelamento e, conseqüentemente, o uso do solo proposto foram definidos a partir do lote residencial e sua intenção de se constituir um Condomínio Urbanístico. Desta forma, o projeto recebeu apenas as seguintes Unidades de Uso e Ocupação do Solo - UOS:

UOS CSIIR 1 NO

O projeto apresenta 01 lote destinado a habitação multifamiliar em formato de Condomínio Urbanístico – PDEU, com área de 29.710,62 m². O condomínio dispõe de unidades autônomas com áreas entre 381,02 m² e 539,10 m², em um total de 50 unidades.

A UOS CSIIR 1 NO possibilita o uso Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos. A UOS ainda se divide em subcategorias 1 e 2. No caso deste projeto, foi proposto a subcategoria 1, por localizar-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, e de abrangência local.

UOS Inst EP

O projeto apresenta 02 lotes destinados ao uso Institucional Equipamento Público – Inst EP, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público, que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários. Os lotes possuem áreas de 855,81m² e 1.554,28 m².

7.3. Endereçamento

O Parcelamento Residencial Arona encontra-se envolto por Vias de Circulação de Vizinhança, onde, neste parcelamento, receberam os nomes de Rua das Oliveiras (via horizontal norte), Rua das Araucárias (via horizontal sul) e Rua Gramado (via vertical).

Este parcelamento é composto por 02 lotes Inst-EP, identificados como “AE-01” (área especial 01) e “AE-02” (área especial 02), além de 01 lote residencial identificado como “Lote 01”.

Portanto, seus endereçamentos são:

- Residencial Arona, Rua Gramado, lote 01.

O endereço das unidades autônomas do condomínio receberá o complemento do número da casa. Exemplo: Residencial Arona, Rua Gramado, lote 01, casa 03;

- Rua das Oliveiras, AE-01;
- Rua Gramado, AE-02.



Figura 22: Endereçamento proposto

Fonte: Elaborado por M Chaer Arquitetura e Urbanismo

7.4. Densidade

A densidade máxima aplicável na gleba está demonstrada no quadro abaixo, conforme PDOT em seu Art. 39, mapa 5, anexo III.

QUADRO DEMONSTRATIVO - DENSIDADE DEMOGRÁFICA DA GLEBA	
Área da gleba	4,24
Habitantes por hectare estabelecido	50,00
Número máximo de habitantes na gleba	212,00

Considerando o número de 50 unidades autônomas residenciais neste parcelamento e que, em cada unidade, pode ser previsto uma média de 3,3 moradores (de acordo com o IBGE Censo 2010 – DIUR 07/2008, pág 55), obtém-se

a previsão de 165 habitantes, ou seja, uma densidade de 38,91 habitantes por hectare.

$$\text{População} = 50 \times 3,3 \text{ hab./UH} = 165 \text{ habitantes}$$

$$\text{Densidade} = 165 \text{ habitantes} / 4,24 \text{ hectares} = 38,91 \text{ hab./há}$$

7.5. Concepção do Sistema Viário

O sistema viário público do parcelamento Residencial Arona é composto por Vias de Circulação de Vizinhança 1, conforme previsto nas DIUPE 61/2021. As vias horizontais (em relação ao norte magnético) foram concebidas a partir dos eixos das vias de terras existentes e a via vertical teve seu eixo coincidente com o limite da gleba, conforme orientado pela DIUPE 61/2021 em seu item 3.11.

As vias horizontais, Rua das Oliveiras e Rua das Araucárias, derivam da rodovia DF-140 e adentram o bairro. Já a Rua Gramado faz a ligação vertical entre estas duas vias e permite o acesso ao condomínio.

Internamente ao condomínio, as vias são classificadas como Vias de Circulação de Vizinhança 2 – Zona 30, onde bicicletas e carros compartilham o leito viário, cuja velocidade é limitada a 30 km/h.



Figura 23: Croqui de hierarquia do sistema viário do parcelamento.

Fonte: Elaborado por M Chaer Arquitetura e Urbanismo

As vias públicas possuem 02 faixas de rolamento, sendo 01 em cada sentido, com largura total de 7,00m. As calçadas possuem 3,10m de largura, onde 2,00m foram destinados ao passeio, 0,60m para faixa de serviço e 0,50m para faixa de acesso ao lote quando houver, além de ciclovias unidirecionais de 1,50m de largura em cada lado da via.

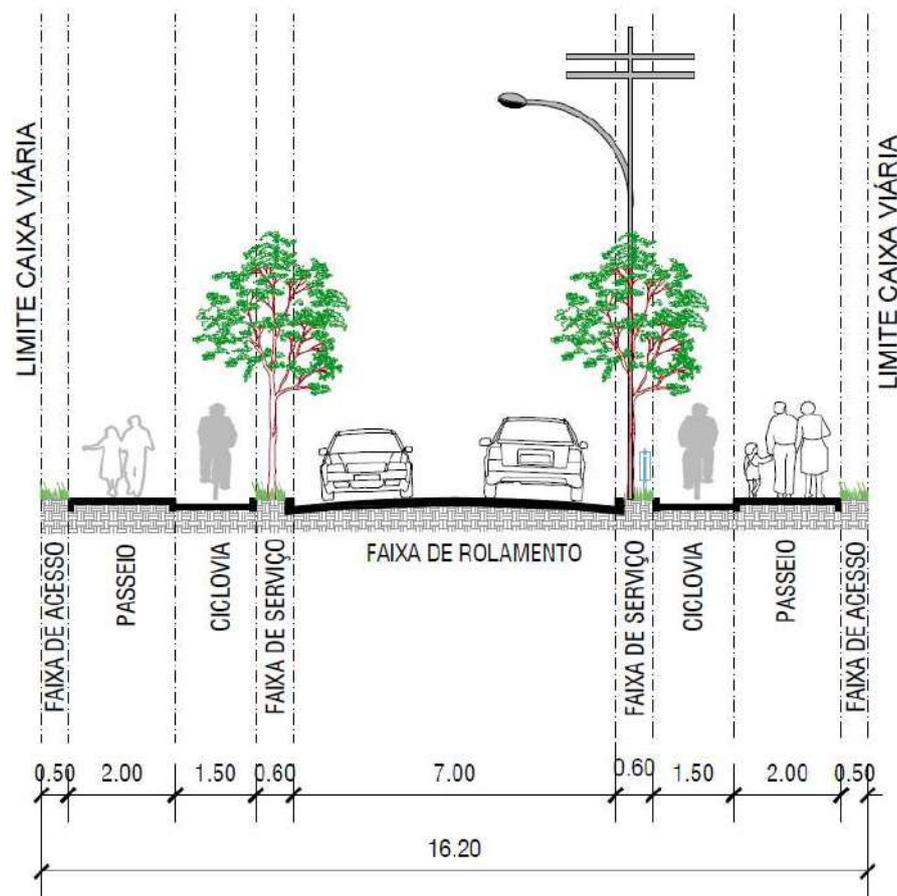


Figura 24: Perfil 01 - Via de Circulação de Vizinhança 1 – Rua das Oliveiras, Gramado e Araucárias.

Fonte: Elaborado por M Chaer Arquitetura e Urbanismo

Já no Condomínio Residencial Arona, as vias possuem sentido único (com exceção daquelas que dão acesso às casas 04 a 08, 33, 34, 41 e 42, que possuem sentido duplo) e 6,00m de largura, proporcionando maior conforto aos motoristas. As calçadas, em geral, possuem 2,20m de largura, sendo 1,50m para passeio e 0,70m para faixa de serviço. As calçadas longitudinais da “ilha” de lotes possuem 3,70m de largura, sendo 2,20m destinados à faixa de serviço, possibilitando o plantio de árvores maiores e jardins mais expressivos.

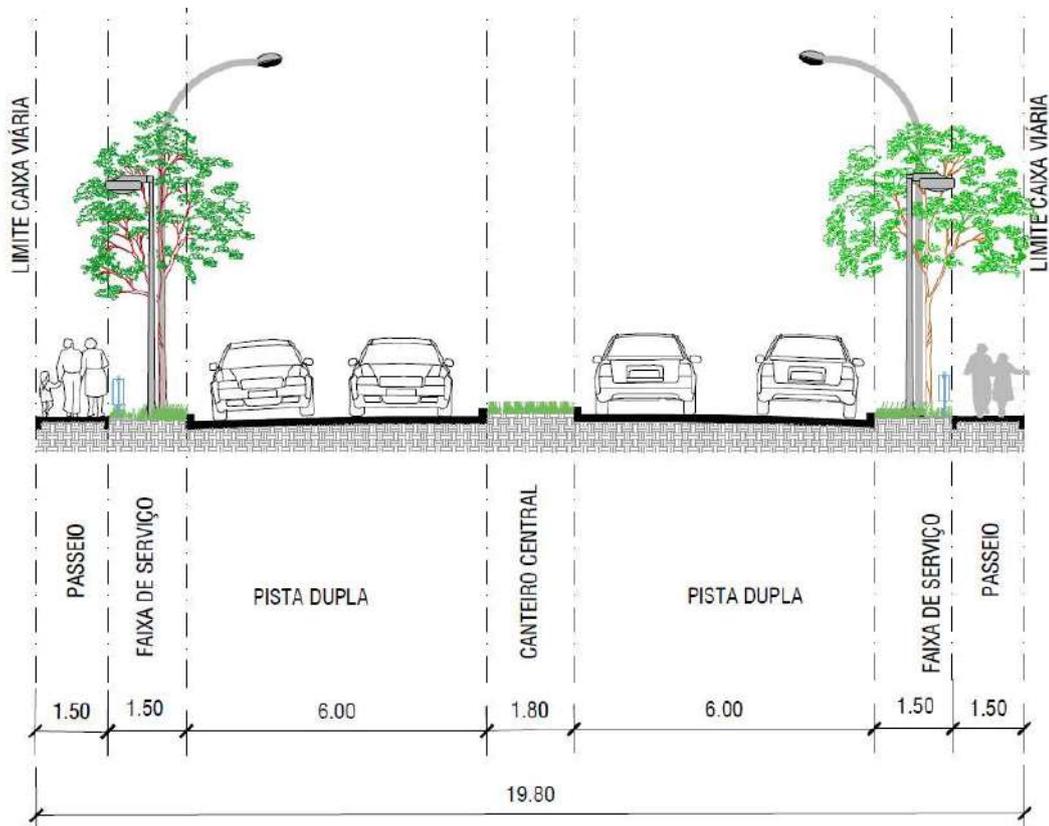


Figura 25: Perfil 02 - Via de Circulação de Vizinhança 2 – via de acesso Residencial Arona.

Fonte: Elaborado por M Chaer Arquitetura e Urbanismo

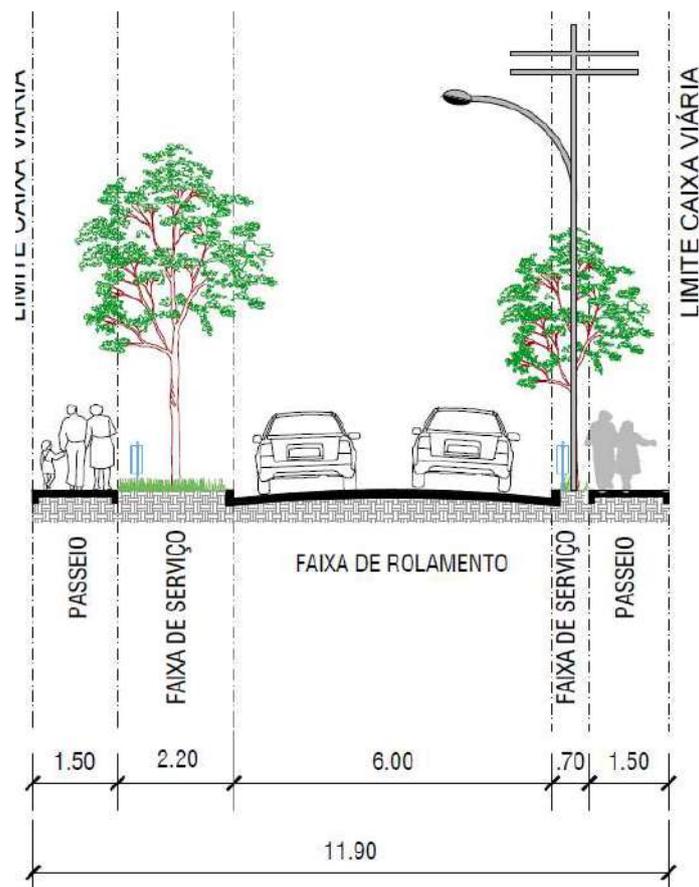


Figura 26: Perfil 03 - Via de Circulação de Vizinhança 2 – vias longitudinais Residencial Arona.

Fonte: Elaborado por M Chaer Arquitetura e Urbanismo

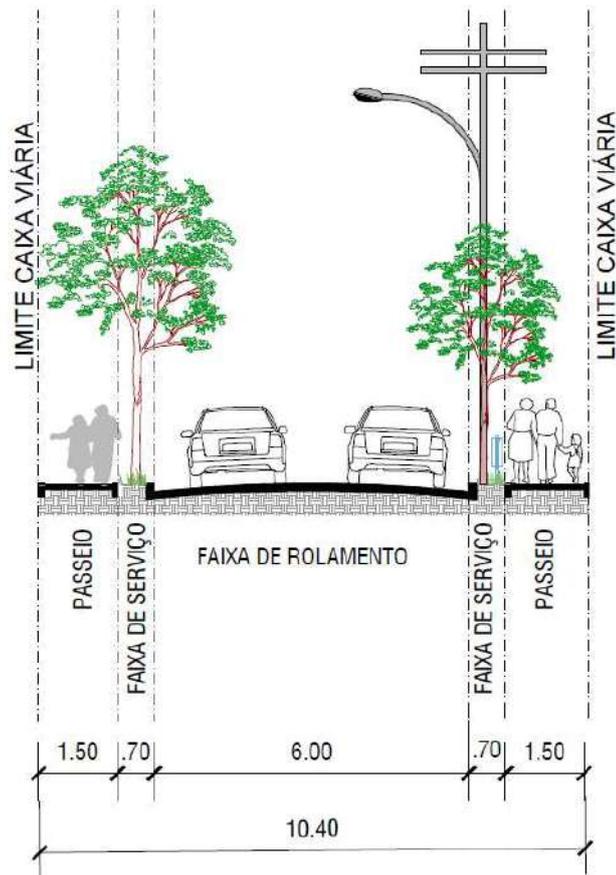


Figura 27: Perfil 04 - Via de Circulação de Vizinhança 2 – vias transversais Residencial Arona.

Fonte: Elaborado por M Chaer Arquitetura e Urbanismo

7.6. Áreas públicas

Neste parcelamento, foi destinado um percentual de 15,41% da área total parcelável da gleba à implantação de equipamentos e áreas livres de uso público, cumprindo o mínimo de 15% conforme exigido pelo PDOT/2009 e DIUPE 61/2021.

A localização das áreas destinadas ao uso público foi definida de forma a facilitar o acesso às mesmas, tanto pelas concessionárias interessadas como pela população. Os lotes institucionais AE-01 e AE-02 foram dispostos na Rua das Oliveiras e na Rua Gramado, respectivamente, com o objetivo de se manter atividades e fluxo de pessoas em locais variados ao redor do condomínio.

O lote institucional AE-01 possui área de 855,81m². Já o lote institucional AE-02 possui 1.554,28 m² e possui testada voltada para o Espaço Livre de Uso Público – ELUP do parcelamento de maior tamanho. Este ELUP possui área de 1.901,47 m² e se encontra ao lado do acesso ao condomínio.

Na esquina das ruas Gramado e Araucárias, foi disponibilizado um ELUP com área de 1.589,12 m², que receberá o EPU – Equipamento Público Urbano – para

amortecimento de águas pluviais, por estar situado no ponto mais baixo do parcelamento. Toda a área deste ELUP será destinada à implantação deste EPU.

Já ao norte do parcelamento, na Rua das Oliveiras, ao lado do lote institucional AE-01, foi reservada uma ELUP, com área de 645,37 m² destinada também a um EPU que receberá um poço artesiano e demais instalações para distribuição de água, que atenderá o parcelamento como um todo.

Há também uma pequena área verde pública localizada próximo ao acesso do condomínio e ao lado da ELUP, que completa a composição das áreas públicas do parcelamento.



Figura 28: Croqui das áreas públicas

Fonte: Elaborado por M Chaer Arquitetura e Urbanismo

QUADRO DEMONSTRATIVO - ÁREAS PÚBLICAS		
ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
I. Área do Parcelamento	42.481,65	100
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP	1.901,47	4,48%
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP (EPU - BACIA)	1.589,12	3,74%
c. Espaços Livres de Uso Público - ELUP (EPU - POÇO)	645,37	1,52%
d. INST-EP (AE-01)	855,81	2,01%
e. INST-EP (AE-02)	1.554,28	3,66%
Total da Área Pública (itens exigidos pelas diretrizes)	6.546,05	15,41%
a. Área Verde Pública	51,63	0,12%
Total da Área Pública	6.597,68	15,53%

7.7. Quadro síntese de unidades imobiliárias a áreas públicas

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		42.481,65	100,00
1. Unidades Imobiliárias			
a. CSIIR 1 NO	1	29.710,62	69,94
b. Inst EP (EPC)	2	2.410,09	5,67
Total	3	32.120,71	75,61
2. Áreas Públicas			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		1.901,47	4,48
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP (EPU - BACIA)		1.589,12	3,74
c. Espaços Livres de Uso Público - ELUP (EPU - POÇO)		645,37	1,52
d. Áreas Verdes Públicas		51,63	0,12
e. Sistema de Circulação		6.173,35	14,53
Área Pública ⁽¹⁾: 1.b + 2.a + 2.b + 2.c		6.546,05	15,41
Área Pública ⁽²⁾: 1.b + 2.a + 2.b + 2.c + 2.d + 2.e		12.771,03	30,06

(1) Conceito de Área Pública conforme o disposto na Seção IV da Lei Complementar n° 803 (PDOT 2009) atualizada pela Lei Complementar n° 854 (PDOT 2012).

(2) Conceito de Área Pública conforme Lei Federal n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

(3) Kr aplicado na área da gleba: 1,0005849 | Área topográfica: 42.481,65 m² | Área matrícula: 42.485,36 m²

QUADRO RESUMO PDEU

**Região Administrativa do Jardim Botânico
RESIDENCIAL ARONA, RUA GRAMADO, LOTE 01**



1. Uso previsto		Tipologia
a. Uso Predominante:	Residencial (CSIR 1 NO)	Casa
	Área (m²)	Percentual (%)
2. Área do Lote Condominial	29.710,62	100%
3. Área Total de Uso Exclusivo das Unidades Autônomas	21.514,91	72,41%
4. Áreas Comuns Condominiais	Área (m²)	Percentual (%)
a. Áreas edificadas (Guarita e apoio)	71,31	0,24%
b. Sistema de Circulação	6.708,46	22,58%
c. Áreas livres	1.415,95	4,77%
Subtotal (área comum)	8.195,71	27,59%
5. Taxa de Permeabilidade	15.399,25	51,83%
6. Taxa de Ocupação	7.601,53	25,59%
7. Quantidade de Unidades Autônomas	50	
8. Índice Habitantes / Unidades Autônomas	3,3 (IBGE Censo 2010 - DIUR 07/2018)	
9. População Estimada	165 habitantes	
10. Densidade (hab/ha)	55,53	

7.8. Permeabilidade

“O projeto urbanístico deve considerar as diretrizes definidas pelo Plano de Manejo da APA do Planalto Central e respectivo zoneamento ambiental, aprovado pela Portaria nº 28 de 17 de abril de 2015, cujas normas das Zona de Uso Sustentável, na qual a poligonal está inserida, são: A impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% da área da gleba do parcelamento ...”

Diante desta exigência ambiental, para todas as áreas da gleba foram previstos percentuais de permeabilidade mínimos que configuram a porcentagem geral de permeabilidade alcançada pelo parcelamento. O quadro abaixo demonstra esses percentuais e o resultado final.

ÁREAS CONSIDERADAS - GERAL	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL PERMEÁVEL (%)	ÁREA PERMEÁVEL (m ²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	42.481,65			100%
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP	1.901,47	90,00	1.711,32	4,03
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP (EPU - BACIA)	1.589,12	100,00	1.589,12	3,74
c. Espaços Livres de Uso Público - ELUP (EPU - POÇO)	645,37	90,00	580,83	1,37
d. CSIR 1 NO	29.710,62	51,50	15.300,97	36,02
e. INST-EP (AE-01 e AE-02)	2.410,09	20,00	482,02	1,13
f. Área Verde Pública	51,63	100,00	51,63	0,12
g. Sistema viário público (faixas de serviço e acesso)	718,48	100,00	718,48	1,69
h. Sistema viário público (calçadas)	1.361,02	60,00	816,61	1,92
Total da área permeável			21.250,99	50,02

Nota: Foi considerado o uso de piso permeável para as calçadas públicas.

Como consequência das porcentagens aplicadas às áreas do parcelamento, o lote PDEU deverá alcançar a porcentagem mínima de permeabilidade de 51,50%. Para tanto, as áreas comuns deverão atender as áreas verdes previstas no projeto e as unidades autônomas deverão obedecer a permeabilidade mínima interna de 55%, dentro outros parâmetros apresentados no item 8 deste Memorial. Abaixo, as áreas de permeabilidade definidas internamente para o lote 01 – PDEU.

ÁREAS CONSIDERADAS - PDEU	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL PERMEÁVEL (%)	ÁREA PERMEÁVEL (m ²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal do lote 01	29.710,62			100%
a. Área das unidades autônomas	21.514,91	55,00	11.833,20	39,83
b. Área comum (praça de encontro e áreas de jardim)	1.415,95	100,00	1.415,95	4,77
c. Sistema viário (faixas de serviço)	1.143,45	100,00	1.143,45	3,85
d. Sistema viário (calçadas)	1.677,75	60,00	1.006,65	3,39
Total da área permeável			15.399,25	51,83

Nota: Foi considerado o uso de piso permeável para calçadas do PDEU.

8. QUADRO SÍNTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

USO	ÁREA(m ²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	ALAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
CSIIR 1 NO	28000<a<30000	0,73	0,73	26	51,5	10	3,0	3,0	3,0	-	proibida	-	Ponto médio da testada frontal	Permitido TIPO 1

LEGENDA

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

NOTAS: RESIDENCIAL ARONA

- (1) No lote de uso CSIIR 1 NO, os elementos em divisa com via pública deverão permitir o mínimo de 70% de permeabilidade visual;
- (2) Os cercamentos deverão possuir altura máxima de 2,7m;
- (3) A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;
- (4) COTA DE SOLEIRA: Será calculada para cada edificação a partir do ponto médio da testada frontal da correspondente unidade autônoma;
- (5) Será admitida a construção de castelo de água cuja altura poderá ser superior à máxima estabelecida no quadro acima, desde que justificada pelo projeto de instalações hidráulicas ou por exigência do Corpo de Bombeiros;

NOTAS GERAIS:

Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto 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.

Parâmetros a serem aplicados nas unidades autônomas:

C.A. MÁX. (índice)	TX. OCUPAÇÃO (índice)	TAXA DE PERM. (índice)	ÁREAS DESCOBERTAS NÃO PERMEÁVEIS
1,00	35%	55%	10%

Parâmetros a serem aplicados nas edificações de uso comum:

C.A. MÁX. (índice)	TX. OCUPAÇÃO (índice)	TAXA DE PERM. (índice)	OBSERVAÇÃO
2,00	100%	0%	Área considerada refere-se a 100% da projeção.

9. EQUIPE TÉCNICA DE ELABORAÇÃO DE PROJETO

PROJETO: MDE, URB, NGB		
Nome	Categoria Profissional	Registro Profissional
Ana Maria Montandon Chaer	Arquiteta e Urbanista (principal)	CAU N° A44294-1

10. EQUIPE TÉCNICA DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETO

Nome	Órgão Setorial	Função	Registro Profissional
Alessandra Leite Marques	UPAR / COPAR	Coordenadora	CAU 25068-6
Marcélia Souza	SUPAR / UPAR	Assessora	CAU 53356-4
Tassiana Casagrande	SUPAR / UPAR	Assessora	CAU 53060-3
Luís Flávio Bazácas Corrêa Snel de Oliveira	SUPAR / UPAR	Assessor	CAU A 194462-2

IBANEIS ROCHA BARROS JUNIOR

Governador do Distrito Federal

MATHEUS LEANDRO DE OLIVEIRA

Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA

Secretário Executivo de Licenciamento e Regularização Fundiária – SELIC

DANIELLE BORGES SIQUEIRA RODRIGUES

Subsecretária de Parcelamento e Regularização Fundiária – SUPAR

TEREZA LODDER

Chefe da Unidade de Novos Parcelamentos – UPAR