

PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO: 030.017.242/92

PROCESSO AMBIENTAL: 191.000.389/98 e 2008.001470/02-16 GERER

DECRETO DE APROVAÇÃO Nº _____ DE _____ DE _____ DE _____

PUBLICADO NO DODF Nº _____ DE _____ DE _____ DE _____

Fernando Araújo Negreiros

Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamentos de Solo e Projetos Habitacionais - GRUPAR
Coordenador Chefe

		R.T.: Monica Veras CREA: 06407-3/RJ		
MEMORIAL DESCRITIVO DE REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO				
MDE-RP –051/99		SOBRADINHO– RA V Setor Habitacional Alto da Boa Vista Condomínio Alto da Boa Vista		
FOLHA: 01/43	PROJETO: _____ Monica Veras	APROVO: _____ GRUPAR	APROVO: _____ GRUPAR – Repr. SEDHAB	DE ACORDO: _____ Coord. Chefe GRUPAR
DATA: NOV/2011				

1. APRESENTAÇÃO

1.1. Localização

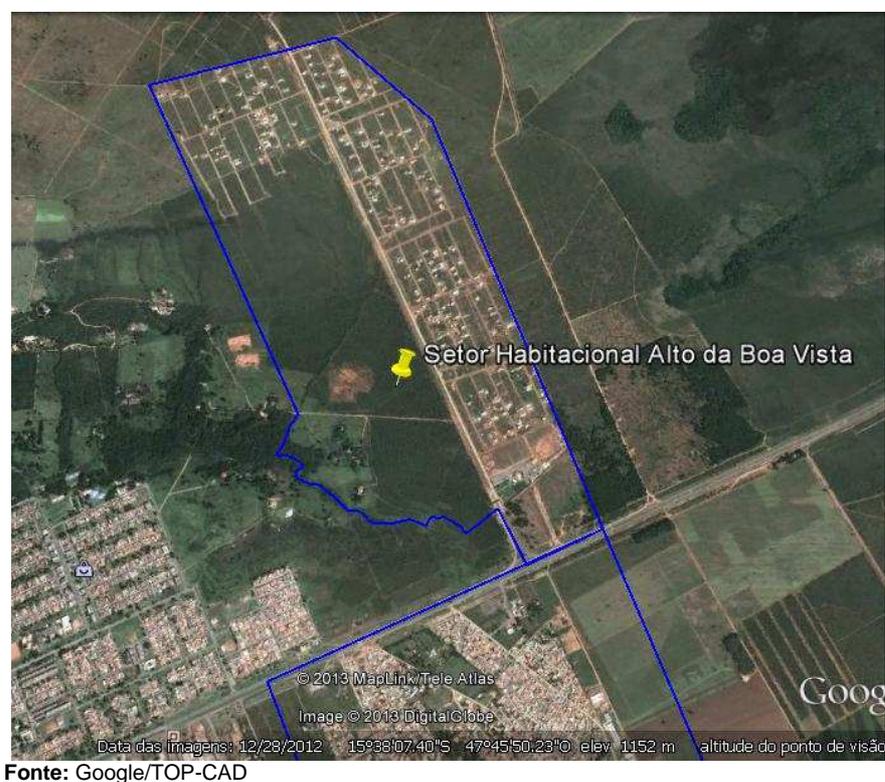
A gleba localiza-se a noroeste da Cidade de Sobradinho, a margem da BR 020, sentido Plano Piloto – Planaltina, na altura do Km 12,50.

A **área total** da poligonal do Setor Habitacional Alto da Boa Vista é de **251,8300 ha**.

Tem como **confrontações**:

- **Norte** divisa com a Fazenda Sarandy, remanescente do mesmo proprietário (Área de Proteção de Manancial do Mestre D'Armas) e Fazenda Sobradinho Mogi;
- **Sul**: divisa com Fazenda Sálvia e Fazenda Larga dos Olhos D'Água.
- **Leste**: divisa com área remanescente do mesmo proprietário (Área de Proteção de Manancial do Corguinho);
- **Oeste**: Fazenda Sobradinho Mogi e Fazenda Larga dos Olhos D'Água.

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO/CONFRONTAÇÕES



1.2. Projetos Alterados, Anulados, Suprimidos, Substituídos ou Complementados.

O presente projeto altera o projeto URB 051/99, não registrado em cartório, composto de:

1.2.1. Projeto de Urbanismo – URB 051 / 99

Folhas Alteradas pelo projeto atual

- **Planta Geral** - Folha 01 / 35 - SICAD 54,55 E 71
- **Plantas Parciais** -
 - Folha 15 / 35 – SICAD 54-IV-5-A
 - Folha 20 / 35– SICAD 54-IV-4-D
 - Folha 21 / 35 – SICAD 54-IV-5-C
 - Folha 22 / 35 – SICAD 54-IV-5-D
 - Folha 23 / 35 – SICAD 71-II-1-B
 - Folha 25 / 35 – SICAD 71-II-2-B
 - Folha 26 / 35 – SICAD 71-II-3-A
 - Folha 28 / 35 – SICAD 71-II-2-C
 - Folha 29 / 35 – SICAD 71-II-2-D
 - Folha 30 / 35 – SICAD 71-II-3-C
 - Folha 31 / 35 – SICAD 71-II-5-A
 - Folha 32 / 35 – SICAD 71-II-5-B
 - Folha 33 / 35 – SICAD 71-II-6-A
 - Folha 34 / 35 – SICAD 71-II-5-D
 - Folha 35 / 35 – SICAD 71-II-6-C

Folhas que representam a APM

Folha 02 / 35 – SICAD 54-IV-1-B
Folha 03 / 35 – SICAD 54-III-2-D
Folha 04 / 35 – SICAD 54-III-3-C
Folha 05 / 35 – SICAD 54-III-3-D
Folha 06 / 35 – SICAD 54-IV-1-C
Folha 07 / 35 – SICAD 54-IV-1-D
Folha 08 / 35 – SICAD 54-IV-2-C
Folha 09 / 35 – SICAD 54-IV-2-D
Folha 10 / 35 – SICAD 54-III-5-B
Folha 11 / 35 – SICAD 54-III-6-A
Folha 12 / 35 – SICAD 54-III-6-B
Folha 13 / 35 – SICAD 54-IV-4-A
Folha 14 / 35 – SICAD 54-IV-4-B
Folha 16 / 35 – SICAD 54-IV-5-B
Folha 17 / 35 – SICAD 54-III-6-C
Folha 18 / 35 – SICAD 54-III-6-D
Folha 19 / 35 – SICAD 54-IV-4-C
Folha 24 / 35 – SICAD 71-II-2-A
Folha 27 / 35 – SICAD 71-II-1-D

1.2.2. Memorial Descritivo – MDE 051 / 99

- **Memorial Descritivo de Regularização de Parcelamento - MDE – RP 051/99**
Folhas 01 a 43
- **Anexo I – Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias**
Folhas 1 a 193.

1.2.3. Planilha de Parâmetros Urbanísticos - PUR 051 / 99

- Folhas 01 a 17;

1.3. Composição do Projeto de Regularização

1.3.1. Levantamento Topográfico Cadastral – CAD 051/99

- **Folha:** 01 / 01- SICAD 54 e 71

1.3.2. Projeto de Urbanismo de Regularização de Parcelamento – URB – RP 051/99

- **Planta Geral -** Folha 01 / 19 - SICAD 54 e 71
- **Plantas Parciais**
Folha 02 / 19 - SICAD 54-IV-5-A
Folha 03 / 19 - SICAD 54-IV-4-C
Folha 04 / 19 - SICAD 54-IV-4-D
Folha 05 / 19 - SICAD 54-IV-5-C
Folha 06 / 19 - SICAD 54-IV-5-D
Folha 07 / 10 - SICAD 71-II-1-B
Folha 08 / 19 - SICAD 71-II-2-A
Folha 09 / 19 - SICAD 71-II-2-B
Folha 10 / 19 - SICAD 71-II-3-A
Folha 11 / 19 - SICAD 71-II-1-D
Folha 12 / 19 - SICAD 71-II-2-C
Folha 13 / 19 - SICAD 71-II-2-D
Folha 14 / 19 - SICAD 71-II-3-C
Folha 15 / 19 - SICAD 71-II-5-A
Folha 16 / 19 - SICAD 71-II-5-B
Folha 17 / 19 - SICAD 71-II-6-A
Folha 18 / 19 - SICAD 71-II-5-D
Folha 19 / 19 - SICAD 71-II-6-C

OBS: Kr = 1.0005222 (Kr médio das folhas oficiais 54 e 71 do SICAD)

1.3.3. Cronograma físico-financeiro

- Documento de 11 de março de 2009 constante do processo nº 030.017.242/1990 (fls. 4.532 e 4.533).

2. Quadro de Caminhamento de Perímetro



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
 Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamentos de Solo e Projetos Habitacionais – GRUPAR
QUADRO DE CAMINHAMENTO DE PERÍMETRO
 Kr = 1.0005222



PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P1	8.269.240,7000	204.403,0200			Área: 2.518.300,09 m² 251,8300 ha
			290,110	226° 48' 26.6"	
P2	8.269.042,0300	204.191,4030			
			317,834	228° 30' 34.9"	
P3	8.268.831,3570	203.953,1990			
			60,464	235° 17' 42.4"	
P4	8.268.796,9140	203903,4660			
			90,452	311° 41' 10.3"	
P5	8.268.857,1004	203.835,8816			
			70,664	296° 38' 11.0"	
P6	8.268.888,7976	203.772,6841			
			149,622	277° 04' 23.2"	
P7	8.268.907,2309	203.624,1234			
			116,339	275° 34' 35.0"	
P8	8.268.918,5418	203.508,2742			
			99,023	275° 37' 45.1"	
P9	8.268.928,2600	203.409,6770			
			120,537	296° 37' 22.8"	
P10	8.268.982,3031	203.301,8637			
			155,220	300° 17' 22.2"	
P11	8.269.060,6321	203.167,7631			



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamentos de Solo e Projetos Habitacionais – GRUPAR



QUADRO DE CAMINHAMENTO DE PERÍMETRO

Kr = 1.0005222

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
			112,541	27° 25' 17.0"	Área: 2.518.300,09 m ² 251,8300 ha
P12	8.269.160,5807	203.219,6189			
			85,257	55° 48' 58.0"	
P13	8.269.208,5072	203.290,1832			
			111,242	96° 6' 46.1"	
P14	8.269.196,6553	203.400,8504			
			2.033,936	327° 43' 52.7"	
P15	8.270.917,3550	202.314,3840			
			946,897	70° 58' 13.1"	
P16	8.271.226,2600	203.210,0000			
			635,086	128° 57' 41.8"	
P17	8.270.826,7100	203.704,0800			
			1.732,285	156° 13' 2.6"	
P1	8269.240,7000	204.403,0200			

3. Situação Fundiária

Segundo os pareceres abaixo descritos, constantes no processo de nº 030.017.242/92 e no Termo de Ajustamento de Conduta- TAC, a gleba encontra-se inserida no imóvel em terras de propriedade particular e não desapropriada.

- Despacho nº 0629/2003 de 11 de agosto de 2003 da Gerência de Projetos da Terracap (fls. 3349 a 3350):

“...a empresa cercou nos limites corretos....localiza-se em terras não desapropriadas. Assim sendo a dúvida fundiária fica dirimida, considerando o despacho do NUTOP/GEREN, não havendo mais interferências do parcelamento com a área da Terracap....”

- Despacho de 28 de outubro de 2003 da Diretoria Técnica e de Fiscalização da Terracap (fls. 3365):

“...a área cercada e que será objeto de projeto, é reconhecidamente de terceiros e não da Terracap....encontra-se em área Não Desapropriada.”

- Despacho nº 1478/2003 – NUTOP (fls.3501):

“...infere que o condomínio está localizada no imóvel denominado Fazenda Sarandy, desmembrada do município de Planaltina –GO e incorporado ao território do Distrito Federal, em terras Não Desapropriada.”

- Documento de 10 de dezembro de 2003 – Expediente nº 888.010.910/2003 (fls 3503). O chefe da Procuradoria Jurídica da Terracap solicita que o GABIN informe a Juíza Margareth Sanches que a gleba é considerada área de propriedade particular. Documento de outubro de 2004 (fls 3.512) da Diretoria Técnica da Terracap informando que:

“... o loteamento em tela está implantado em área Não Desapropriada.”

- Consta, também, nos autos da Ação Civil Pública nº 2001.01.1.0144 95-0, transitada em julgado e ajuizada pelo Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, perante a Vara de Registros Públicos do DF, que a gleba é de domínio particular do espólio de Valeriano Leite da Fonseca e de Aureliano Carlos da Fonseca.

4. Consultas às concessionárias de Serviços Públicos e demais órgãos

4.1. CEB

A concepção de rede de distribuição de energia elétrica, constantes das folhas 3.979 a 4.000 do processo de regularização, aprovada pelo parecer nº 07.01/2008 – CEB/GRUPAR, datado de 13 de janeiro de 2009 (fl. 4.016), informa que CEB Distribuição S.A tem condições técnicas para efetuar o abastecimento de energia elétrica nos padrões de qualidade e continuidade estabelecidos pelo Órgão Regulador das Concessionárias de Energia Elétrica, ANEEL- Agência Nacional de Energia Elétrica desde que atendida as recomendações da presente concessionária.

4.2. NOVACAP

A Diretoria de urbanização da empresa informa, em seu parecer nº 428/2008 de 19 de março de 2009 (fl. 4127), que foi apresentado um estudo de comportamento hidráulico do Ribeirão Sobradinho em função do lançamento das águas pluviais e a planta geral da concepção do sistema de drenagem pluvial, com a indicação dos pontos de lançamentos, e as alternativas mais viáveis para o sistema de drenagem.

4.3. CAESB

Segundo o parecer nº 213.000835/2008 de 12 de fevereiro de 2009 e carta nº 153/2008 CAESB-DT (fl. 3844), o estudo de concepção apresentado atende as necessidades de definir possíveis alternativas de abastecimento de água e esgotamento sanitário viáveis para o empreendimento, servindo como base confiável para a tomada de decisão da configuração mais adequada desses sistemas.

A empresa recomenda a adoção da alternativa 3 do estudo apresentado (abastecimento pela CAESB associado a poços tubulares profundos) com pequenos ajustes na configuração, para ambos os sistemas, com base nas diretrizes estabelecidas no parecer técnico.

4.4. SLU

O SLU dispõe do Distrito de Limpeza de Sobradinho que realizará a coleta e destinação de lixo do parcelamento, além de outros serviços complementares de limpeza segundo parecer nº 157/2008 – DG/SLU

(fl.3806). Desta forma a destinação final será para o Aterro Controlado de Lixo do Jóquei Clube, ou às Usinas de Tratamento de Lixo de Compostagem.

Como complementação do serviço de coleta pela empresa pública, foi reservada área para uma Estação de Triagem e Reciclagem de Resíduos Sólidos – ETTRS, que faz parte de um plano de sustentabilidade que está sendo desenvolvido pela Associação dos moradores.

4.5. Infraestruturas Existentes

Atualmente na área, existe implantada uma pequena parte da Rede Aérea de Iluminação Pública na Av. Aureliano Fonseca e de rede de distribuição de energia elétrica que atende a população residente.

Existem lotes residenciais construídos, com moradores e em obra (paralisadas até a regularização do projeto de urbanismo). A pequena população residente é abastecida por meio de Reservatórios Elevados abastecidos por poços artesianos.

O sistema viário das quadras residenciais encontra-se parcialmente implantado sendo que um trecho da Av. Aureliano Fonseca encontra-se com pavimentação asfáltica a partir da BR-020 até às últimas quadras do parcelamento.

5. Aspectos e condicionantes urbanísticos e ambientais

5.1. Urbanísticos:

5.1.1. Aspectos e Condicionantes Urbanísticos Determinantes na Adequação do Projeto

a) Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT (Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009).

Atendendo aos objetivos gerais do novo PDOT, o Projeto Urbanístico de Regularização- URB-RP do Condomínio Alto da Boa Vista, segue aos seguintes aspectos do Art 8º do respectivo document o:

- O desenho urbano acatou as distâncias e raios mínimos de proteção dos Mananciais e Nascentes existentes na gleba.
- Foi aprovado um PRAD com a finalidade de recuperar a área degradada após a desconstituição dos lotes no interior

da APM mestre D'Armas, seguindo a diretriz de proteger, preservar e recuperar o patrimônio ambiental da área;

- As áreas destinadas a Equipamentos Urbanos e Comunitários, com dimensionamento conforme orientação do Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo e Projetos, manteve uma distribuição equilibrada, além de um quantitativo suficiente para atender a população local.

De acordo com o Anexo I – Mapa 1 - Macrozoneamento, o parcelamento inserido na **Macrozona Urbana**, que em seu Art. 74, ressalta a necessidade da gleba ter uso predominantemente habitacional contemplando, também, áreas para atividades dos setores secundário e terciário, não excluída a presença de atividades do setor primário, que no parcelamento praticamente está restrito, podendo ocorrer o mínimo de atividades possíveis, que poderá ser constatada mais a frente.

A Macrozona Urbana se divide em diversas zonas, conforme podemos constatar no Anexo I – Mapa 1A, estando a gleba na **Zona Urbana de Expansão e Qualificação**.

Já o Anexo II – Mapa 2 que trata das Estratégias de Regularização Fundiária e de Ofertas de Áreas Habitacionais, o parcelamento está classificado como Área de Regularização de Interesse Específico **ARINE**.

A Tabela 2B do supracitado anexo, diz respeito a classificação das ARINEs em Setores Habitacionais, sendo a classificação **ARINE 13-E-1** destinada ao **Setor Habitacional Alto da Boa Vista**.

A Av. Aureliano Fonseca, artéria principal da hierarquia viária interna ao parcelamento, fará a estruturação e a articulação da malha urbana, integrando e conectando as localidades do entorno por meio da BR 020, classificada como via Estrutural Primária de Transporte Coletivo, ou seja eixo rodoviário.

O Anexo II – Mapas 3 e 4, fala sobre as estratégias de estruturação viária, implantação de pólos funcionais, entre outros itens em setores habitacionais. Verifica-se que não foram estabelecidas

diretrizes especiais para o Setor Habitacional Alto da Boa Vista, devendo o mesmo atender as diretrizes gerais do PDOT.

O mesmo sucede com relação as Áreas Econômicas, onde o Anexo IV não estabelece diretrizes específicas para o Setor em nenhuma categoria (consolidada, não consolidada ou à implantar), fato este que embasou a não previsão de áreas para estas atividades.

Mesmo o PDOT não instituindo diretrizes para integração ambiental específicas para a área do parcelamento, como conectores ambientais, parques, área de interesse ambiental, entre outras, será aplicado instrumento de política urbana como forma de qualificar e regularizar o solo urbano, como por exemplo: As áreas com danos ambientais (APM Mestre D'Armas) serão objeto de recuperação conforme as orientações do PRAD aprovado para a área e arborização em todas as áreas verdes, praças, canteiro central, calçadas e parque.

a) Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta – TAC

O Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, emitido em 5 de outubro de 2007 objetivou a convergência dos interesses entre as partes envolvidas, garantindo o prosseguimento de licenciamento ambiental do empreendimento denominado “Condomínio Alto da Boa Vista”.

O documento define que deveria ser apresentado à **Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente do Distrito Federal (SEDUMA)** novo projeto urbanístico em consonância com as normas ambientais e urbanísticas vigentes, principalmente a Lei nº 6766/79, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal e o Plano Diretor Local de Sobradinho.

O novo projeto contempla a remoção dos trechos do parcelamento de dentro da Área de Proteção de Mananciais (APM) Mestre D'Armas, com base nas diretrizes do Parecer Técnico da antiga Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH), elaborado pela Diretoria de Análise do Território Norte, em 11/11/2005, a pedido do Ministério Público Federal e fundamentado pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal.

Foi considerada, também, a orientação para apresentação de um Programa de Acompanhamento e Monitoramento Ambiental do Empreendimento e do Plano de Recuperação da Área Degradada – PRAD ao IBAMA/DF, já aprovado, contendo as seguintes ações.

- Retirada dos postes elétricos e dos transformadores de dentro da APM Mestre D'Armas;
- Demolição de edificações e remoção dos entulhos localizados na APM Mestre D'Armas;
- Desativação do sistema viário dentro da APM Mestre D'Armas e recuperação das áreas que foram degradadas com a implantação do arruamento;
- Início dos plantios previstos para setembro de 2009 de acordo com o PRAD;
- Foi providenciado o cercamento da APM Mestre D'Armas, e a sinalização visível da mesma com placas provisórias até a finalização da programação visual dos equipamentos urbanos e placas de sinalização, atendendo assim a diretriz do TAC.

O Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, também definiu que o **IBAMA/DF** deve emitir a **Licença de Instalação (LI)** observando a legislação ambiental e urbanística existentes para a aprovação de parcelamentos.

Após a reunião no Ministério Público, em 18/08/2009, ficou definido que:

“ O Procurador da República asseverou que, mediante uma interpretação lógica e sistemática do TAC, não haveria problema em se emitir a licença de instalação – LI do empreendimento”

O GRUPAR considerando o acima citado emitiu uma exigência – Carta nº 104/2009 de 02 de setembro de 2009, item exclusivo para a **Licença de Instalação**, sendo que os mesmos deveriam ser entregues quando da entrega do projeto de urbanismo, sendo:

1. *Requerimento padrão do IBRAM solicitando a LI;*
2. *Cópias das publicações do DODF e de periódicos da Licença Prévia - LP, e*
3. *Comprovante de Recolhimento da Taxa de Análise de Processo de Licenciamento Ambiental.*

b) Parecer Técnico da SEDUH

A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, em seu parecer Técnico de 2005, ressalta que o Projeto de Urbanismo de Regularização, deveria conter:

- Indicação das áreas propícias à instalação de equipamentos públicos urbano - EPU e comunitários - EPC, de áreas destinadas ao sistema de circulação, bem como os espaços livres de uso público. O item foi atendido na íntegra, tanto com explanações na parte textual, como também a identificação dos respectivos lotes em planta de detalhe;
- O adensamento constante no projeto de regularização respeitou as disposições previstas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal;
- O projeto, em seu adensamento, foi desenvolvido propiciando a articulação das vias do projeto anterior, muitas delas já consolidadas, e com as vias adjacentes oficiais, atingindo assim a exigência de integrar o parcelamento à malha urbana do Distrito Federal além de garantir o acesso público às mesmas;
- Não foi previsto no projeto guaritas e muros externos, salvo posterior autorização conferida por lei;
- As áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como os espaços livres de uso público, não foram inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) conforme demonstra Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e de Áreas Públicas.

c) Estudo de “Caracterização e Cartografia dos Solos”

Considerando que uma das formas de se evitar futuros transtornos urbanos é o planejamento da ocupação urbana e que um dos condicionantes para defini-la são os dados da caracterização dos solos, existentes no local.

O estudo desenvolvido especificamente para a gleba identifica com exatidão a caracterização e cartografia dos solos. Sua elaboração foi imprescindível para a melhor localização de novas quadras residenciais e de equipamentos (públicos, comunitários e urbanos), como também, para a definição das diretrizes para a ocupação urbana.

A tabela abaixo sintetiza a parte textual, proporcionando um melhor entendimento. A mesma demonstra sinteticamente as aptidões de cada grupo com base na caracterização e cartografia dos solos da gleba.

Pode-se observar que a metodologia adotada foi o agrupamento dos diversos solos quanto aos aspectos geotécnicos, acarretando a indicação dos melhores locais para o uso urbano.

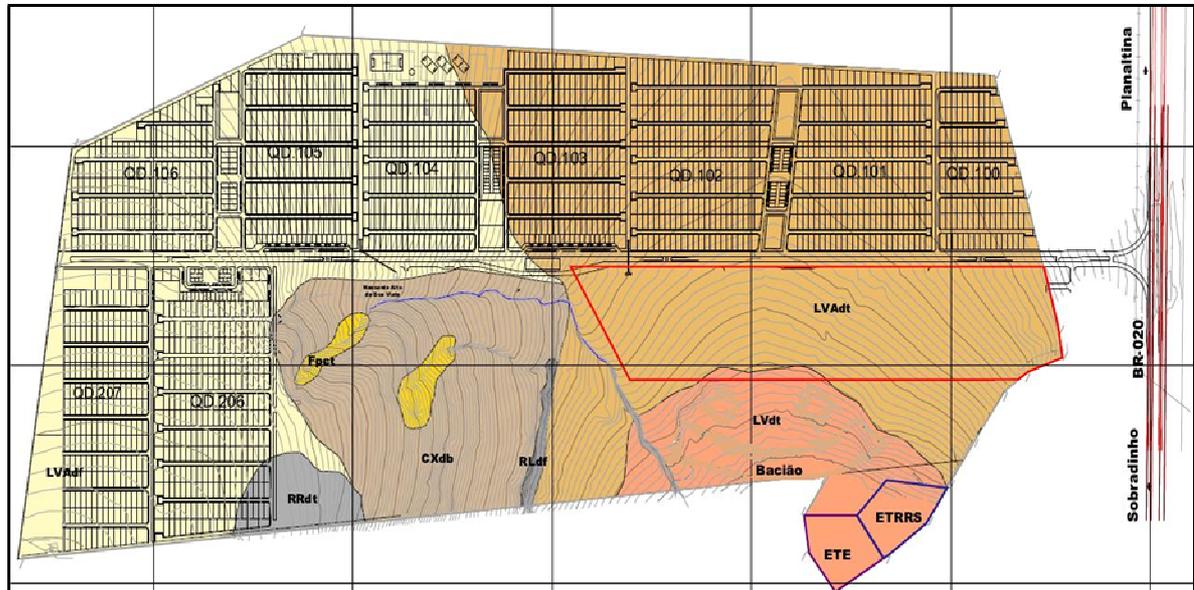
Para melhor visualização, foi inserido neste Memorial o mapa resultante das pesquisas *“in loco”*, complementando a tabela e identificando os solos possíveis de serem utilizados para o uso urbano, em especial o residencial.

SOLOS - APTIDÃO PARA USO URBANO			
Grupo	Solos Identificados	PONTOS NEGATIVOS	PONTOS POSITIVOS
GRUPO 1	Latossolo Vermelho-Amarelo Distrófico Plintossolítico	Solo pouco fértil; Risco de erosão na textura franca-arenosa. Camadas de maior condutividade hidráulica com risco de processo erosivo subterrâneo Não apresenta risco de colapsividade	<ul style="list-style-type: none"> • Solo bom para ocupação urbana; • Apresenta boas condições geotécnicas para fundações de pequeno porte; • Favorece a implantação de fundações mais profundas em obras de maior porte; • Possibilita a instalação de recarga artificial; • Viabilidade de implantação de sistema de dissipação de energia de águas pluviais; • Viabilidade de implantação do sistema de saneamento "in situ" (em forma temporária)
GRUPO 2	Latossolo Vermelho Distrófico Típico; Latossolo Vermelho-Amarelo Distrófico Típico;	Alta incidência de colapsidade; As fundações tipo baldrame devem ser reforçadas; Recomendação Sondagem antes de executar a fundação. (caso da Q. 206)	<ul style="list-style-type: none"> • Excelentes valores condutividade hidráulica; • Possibilidade de instalação de dissipadores de energia em sistemas de drenagem; • Boa localização para bacias para infiltração de água pluvial; • Possibilidade de instalação de caixas de recarga artificial dos aquíferos; • Permite qualquer tipo de uso urbano; • Permite edificações com subsolo;
GRUPO 3	Cambissolo Hálico Tb Distrófico Petrolínticos; Plintossolo Pétrico Litoplíntico Típico Neossolo Litólico distrófico fragmentário Neossolo Regolítico Distrófico Típico.	Apresentam ampla rocho-sidade e pedregulosidade; as características limitam o uso; Não permite instalação do sistema de saneamento "in situ" (fossas e sumidouros) Não permite instalação sistema de dissipação de energia do fluxo de escoamento superficial; Não viabilizam o sistema de recarga aquífero; dificuldade de abertura de trincheiras;	<p>Inadequado para maioria do uso urbano</p> <p>Destinação prioritária: PRESERVAÇÃO NATURAL</p>

Fonte: Estudo de Caracterização de solos para o Condomínio Alto da Boa Vista, elaborado pelo Prof. José Eloi G. Campos - outubro de 2007

Tabela Resumo do Estudo de Caracterização e Cartografia dos Solos

CROQUIS DO USO DO SOLO



Legenda Solos

-  Latossolo Vermelho Distrófico Típico LVdt - textura argilosa, estrutura granular a grumosa, relevo suave ondulado a plano. Aptidão para a maior parte dos usos urbanos. Risco de colapsividade em função da presença de estruturação granular e grumosa.
-  Latossolo Vermelho-Amarelo Distrófico Plintossólico LVAdf - textura franca a arenosa, sem estruturação. Adequado para a maioria dos usos urbanos. Alto risco de desenvolvimento de processos erosivos se submetido a fluxo de escoamento concentrado.
-  Latossolo Vermelho-Amarelo Distrófico Típico LVAdt - textura argilosa, estruturado em grânulos e grumos. Adequado para a maioria dos usos urbanos, incluindo saneamento in situ, dissipação de energia de águas pluviais e recarga de aquíferos.
-  Cambissolo Háptico Tb Distrófico Petroplíntico CXdf - solo raso, com rochiosidade e pedregosidade, pouco fértil, siltoso. Inadequado para a maioria dos usos urbanos. Erodibilidade elevada devido à declividade em que ocorre.
-  Plintossolo Pétrico Plintossólico Típico Fpct - solo raso, com pedregosidade, pouco fértil e rico em concreções ferruginosas. Inadequado para a maioria dos usos urbanos. Risco erosivo minimizado pelo aspecto concrecionário da plintita.
-  Neossolo Litólico Distrófico Fragmentário RLdf - textura arenosa, com fragmentos de rocha quartzítica, raso e situado em relevo com alta declividade. Inadequado para a maioria dos usos urbanos. Erodibilidade minimizada pela presença de ampla rochiosidade.
-  Neossolo Regolítico Distrófico Léptico RRdl - solo raso, pouco fértil, com rochiosidade, pedregosidade e textura arenosa. Inadequado para a maioria dos usos urbanos.

O acréscimo de lotes nas quadras 206, 101, 102, 103, 105 e 106, e mais o parcelamento de quadras novas (200, 201, 202, 203), foi desenvolvido em áreas dos grupos I e II, por terem os solos aptos para o uso urbano, sem restrição de tamanho de edificação, uso do subsolo, saneamento *in situ*.

Os respectivos grupos também indicam que as áreas são boas para recarga de aquífero, caixas de dissipação de energia e bacias de águas pluviais.

Os equipamentos potencialmente poluidores como ETE e ETRRS foram desenvolvidos em área do Grupo II já que os mesmos possuem grande espessura de zona não saturada pelos aquíferos.

Respeitou-se as limitações dos solos do Grupo III, não parcelando as áreas onde o estudo desaconselha qualquer tipo de uso urbano, utilizando-as apenas para lazer, trilhas, pista para caminhada, ciclovia e parque, contribuindo com a preservação ambiental do setor.

Nas áreas de transição entre os grupos I, II e III o estudo indicou apenas a ocupação com quadras de esporte de pequeno porte ou reservatório elevado de água.

Assim, infere-se que o projeto de regularização com o adensamento necessário para atender ao TAC e diretrizes do PDOT e demais legislação respeitou criteriosamente ao estudo dos solos.

5.1.2. Dimensões e quantitativo de lotes:

a) Dimensões

USO	Mínima (m²)	Máxima (m²)
RESIDENCIAL	487,58	1.153,00
MISTO	940,45	6.196,93
COMERCIAL	232,64	1.062,60
EPR	600,16	8.117,27
EPC	2.946,79	12.102,85
EPU	1.191,00	22.072,30
COL	840,00	5.067,99

b) Quantitativo de Lotes

A desconstituição do parcelamento existente no interior da APM Mestre D'Arma, não só eliminaram lotes destinados a uso residencial, como também os projetados para Equipamentos Públicos e Comunitários, como também de áreas comerciais (a grande maioria já alienada).

Além da desconstituição dos lotes no interior da APM, ocorreu desconstituição de parte da Quadra 205 (fora da APM) criada posteriormente da URB 051/99, uma vez que se encontrava em área com declividade superior a permitida e em áreas definidas como proteção do córrego. No croqui abaixo podemos ter idéia do percentual de lotes desconstituídos.

Croqui das Áreas Desconstituídas



- Área Desconstituída- Projeto URB 51/99
- Área Residencial Existente
- Área Residencial Criada – Projeto URB - RP
- Córrego

Parque Urbano

Com a desconstituição foram eliminadas **3.400 unidades residenciais** do Projeto de Urbanismo – URB 051/99, conforme quantifica a desconstituição por quadra no quadro abaixo, demonstrando assim a necessidade de adensamento em locais passíveis para as respectivas atividades, atendendo as diretrizes do TAC.

Lotes Residenciais Unifamiliares Desconstituídos

SITUAÇÃO	QUADRA	Nº LOTES EXCLUÍDOS
QUADRAS DESCONSTITUÍDAS (URB 051/99)	107	288
	108	151
	109	168
	110	160
	111	211
	112	223
	113	240
	114	255
	115	354
	205(*)	168
	208	123
	209	105
	210	207
	211	244
	212	188
213	239	
214	76	
Σ LOTES DESCONSTITUÍDOS (URB 051/99)		3400

(*) quadra fora dos limites da APM (excluída por problemas técnicos)

Como dito anteriormente a necessidade de desconstituição partiu das restrições urbanísticas e ambientais provenientes da definição da poligonal exata da APM Mestre D'Armas e demais condicionantes, inclusive para atender as exigências do TAC, quanto à remoção dos proprietários de lotes no interior da APM Mestre D'Armas, para lotes em outras áreas do parcelamento.

Para o desenvolvimento do novo desenho, primeiramente foi realizado um levantamento cadastral, fundamental para determinar com exatidão os locais possíveis de alteração do desenho, permitindo que os lotes construídos ou em construção fossem mantidos em suas dimensões e localizações.

O segundo fator levado em consideração foi à existência de infraestrutura urbana parcialmente implantada como: vias, postes de

iluminação pública, poços artesianos, reservatório elevado para água potável, entre outros.

Após análise de todos os condicionantes chegou-se a conclusão que o adensamento apenas nas quadras existentes, fora do limite da APM Mestre D'Armas, não seria suficiente para atender ao número de adquirentes a serem transferidos, atingindo apenas um total de **253 unidades residências**, conforme demonstra o quadro abaixo.

Quadro Resumo de Lotes Residenciais Unifamiliares

SITUAÇÃO	QUADRA	LOTES	LOTES EXCLUÍDOS	LOTES CRIADOS	TOTAL LOTES
Quadras Existentes	101	216	-	18	234
	102	213	-	24	237
	103	168	-	33	201
	104	180	-	-	180
	105	160	-	36	196
	106	172	-	5	177
	206	214	2	90	302
	207	210	-	46	256
Lotes Antigos (URB 051/99)		1533	2		1.783
Lotes Criados em Quadra Existente				252	
Lotes Projeto Regularização (em Quadra Existente)					1778
Quadras Novas	200	-	-	167	
	201	-	-	155	
	202	-	-	112	
	203	-	-	238	
Lotes criados em Quadras Novas				672	
TOTAL (Lotes Projetado para Regularizar)				2.455	

O levantamento Cadastral demonstrou a necessidade de se eliminar 02 (duas) Unidades Imobiliárias na quadra 206 (Conj.1-lote 29 e Conj.2 – lote 30), uma vez que as mesmas estavam em confronto com o raio mínimo de preservação das nascentes (30m).

Como alternativa a atingirmos o mais próximo do quantitativo de lotes desconstituídos, foram projetadas **04 Quadras Residenciais** (200/201/202/203), que perfazem um total de **672 unidades residenciais**.

Com tudo isto o somatório de todos os **lotes criados- 924 unidades** - ainda eram inferiores aos de lotes eliminados (3.400 unidades).

Partiu-se então para a opção de inserir o uso misto em algumas áreas destinadas a EPR, uma vez que a tabela do Anexo VI do novo PDOT, permite o uso para o Setor Habitacional Alto da Boa Vista, contribuindo com o aumento de oferta de lotes residenciais.

Assim foram reservados alguns lotes com área compatíveis com o uso, sendo as atividades não residenciais, que serão desenvolvidas no térreo, extremamente restritas e não incômoda ao uso residencial.

Os lotes, em sua grande maioria, estão distribuídos ao longo da Av. Aureliano Fonseca (10 unidades), nas entre - quadras 101/102 e 105/106 (02 unidades) e 01 unidade no interior da Quadra 206, totalizando **13 unidades**, conforme demonstra o quadro abaixo.

Quadro Síntese de Lotes Uso Misto

USO	ENDEREÇO	ÁREA
M- Uso Misto	ENTRE-QUADRA 101/102 AE – 02	2.753,05
	ENTRE-QUADRA 105/106 AE - 02	3.895,80
	QUADRA 207 Av. Aureliano Fonseca - AE 02 A 08 (7 unidades de 940,47m ² cada)	6.583,29
	QUADRA 207 Av. Aureliano Fonseca AE 09	993,47
	QUADRA 206 Av. Aureliano Fonseca AE 02	6.186,93
	QUADRA 206 Rua Ipê Amarelo AE 03	1.250,00
	QUADRA 201 Av. Aureliano Fonseca AE - 01	1.946,69
Somatório Uso Misto		23.609,23

Nesses lotes estão previstos um total de **250 unidades residenciais** (não podendo ter área inferior a 50,00 m² cada) devendo ser pelo menos quarto, sala, banheiro, cozinha e área de serviço, não devendo ultrapassar

uma área total de 12.500,00m². Estarão localizadas sempre nos pavimentos superiores. O pavimento térreo, será reservado para garagem das unidades residenciais e atividades comerciais e coletivas, com uso restrito. Caso o número de vagas não seja suficiente no térreo, poderá ser utilizado o subsolo para o respectivo uso nos padrões do Código de Edificações do Distrito Federal.

Sendo assim, o projeto URB-RP 51/99 é composto de **924 unidades residenciais unifamiliares** e mais **250 unidades residenciais** (nos lotes de uso misto), perfazendo um total de **1.174 unidades novas para o uso residencial**. Acrescidos do quantitativo de lotes residenciais unifamiliares em quadras já existentes no projeto URB 51/99 – **1.531** unidades, o projeto terá um total de 2 705 Unidades Residenciais unifamiliares e de uso misto a serem regularizadas.

A área ao sul da Quadra 101, mesmo podendo ser utilizada para uso urbano será **objeto de parcelamento futuro**, perfazendo uma área de **83.208,70 m²**.

Os **lotes comerciais** foram dispostos ao longo da Av. Aureliano Fonseca, com dimensões diferenciadas, sendo reservados para atividades comerciais em geral, com exceção de atividades atacadista. Já os lotes destinados ao **Comércio Local**, nas Entre-Quadras, terão uma tipologia arquitetônica diferenciada do tipo “Mall”.

Quadro Síntese de Áreas para Comércio - Quantitativo

USOS	ENDEREÇO	ÁREA	Nº Lotes
CL- Comércio Local	ENTRE-QUADRA 101/102 Bloco A (lotes 01 a 12) Bloco B (lotes 01 a 14)	6.500,00	26
	ENTRE-QUADRA 103/104 (lotes 01 a 16)	4.000,00	16
	ENTRE-QUADRA 105/106 Bloco A (lotes 01 a 14) Bloco B (lotes 01 a 12)	6.500,00	26
	QUADRA 103 Av. Aureliano Fonseca Lotes 1 a 19	4.750,00	19
	QUADRA 105 Av. Aureliano Fonseca Lotes 1 a 18	4.500,00	18
	QUADRA 201 Av. Aureliano Fonseca Lotes 1 a 10	2.482,64	10
	QUADRA 202 Av. Aureliano Fonseca Lotes 1 a 12	3.000,00	12
	QUADRA 206 Av. Aureliano Fonseca Lotes 1 a 11	2.824,09	11
Somatório Comércio Local		34.556,73	138
C- Comércio	QUADRA 201 Av. Aureliano Fonseca AE- 02	531,71	1
	QUADRA 202 Av. Aureliano Fonseca AE- 02	936,08	1
	QUADRA 206 Av. Aureliano Fonseca AE – 01	1.062,60	1
Somatório Comercial		2.530,39	3
Total Área Comercial		37.087,12	141

O quadro acima sintetiza o endereçamento e as áreas dos lotes comerciais, perfazendo um total de **37.087,12m²**.

As praças localizadas nos Comércios Locais, também poderão ser utilizadas pelos comerciantes, desde que sejam respeitados os critérios

estabelecidos pelo parcelamento, podendo ser coberta para atividades recreativas, devendo o projeto ser previamente aprovado pelo parcelamento inclusive com a apresentação de projeto especial de paisagismo.

Foi destinada 01 área para o uso a ser definido posteriormente – **AUD**, no canteiro central da Av. Aureliano Fonseca, perfazendo uma área de **1.500,00m²**.

O projeto prevê áreas para **Equipamentos Privados – EPR**, distribuídos conforme o quadro abaixo, perfazendo um total de 05 unidades imobiliárias, com um total de **7.429,91m²**.

USOS	ENDEREÇO	ÁREA	Nº Lotes
EQUIPAMENTO PRIVADO	QUADRA 103 Av. Aureliano Fonseca AE – 02	864,00	1
	QUADRA 105 Av. Aureliano Fonseca AE – 02	840,00	1
	QUADRA 202 Av. Aureliano Fonseca AE- 01	600,16	1
	QUADRA 207 Av. Aureliano Fonseca AE- 01	2.854,16	1
	QUADRA 207 Cj. 7 AE-11	2.271,59	1
TOTAL – EPR		7.429,91	5

Foram reservadas, também, áreas para **Uso Coletivo – COL**, distribuídos conforme o quadro abaixo, perfazendo um total de 03 unidades imobiliárias, com um total de **6.771,99m²**.

USOS	ENDEREÇO	ÁREA	Nº Lotes
USO COLETIVO	QUADRA 103 Av. Aureliano Fonseca AE - 01	864,00	1
	QUADRA 105 Av. Aureliano Fonseca AE - 01	840,00	1
	Centro Urbano AE- 01	5.067,99	1
TOTAL		6.771,99	3

Outro item que deve ser destacado no projeto é a previsão de alternativas com abordagem ecológica do manejo das águas pluviais, ou seja, imitar o ciclo hidrológico natural.

O desenho possibilita a utilização de áreas verdes e da natureza como espaços livres e de uso públicos. Assim foi possível criar uma rede de áreas verdes todas interligadas, entremeadas às quadras residenciais, denominadas “faixas bucólicas”. Nessas faixas serão desenvolvidas atividades recreativas, esportivas e demais atividades de convívio social, como: praças, ciclovias, parques infantis, mini bosque frutíferos, quadras de vôlei de areia, pista de skate, pista de caminhada, espaços de contemplação, etc.

Como complementação das atividades já previstas, a bacia de retenção de águas pluviais da Quadra 104, permite também a implantação de equipamentos de lazer de maior porte, como campo de futebol, quadra de vôlei, quadra de tênis, entre outras.

O Parque Vivencial, também funcionará como grande coletor natural de água pluvial incrementando a permeabilidade do solo urbano e servindo de suporte para a implantação das bacias de retenção de águas pluviais. Serão desenvolvidas algumas atividades de lazer e recreação no local como áreas de contemplação, alamedas e maciços arbóreos, garantindo a preservação da flora e fauna local.

Além disso, para o meio urbano está sendo prevista diversas tipologias de estruturas paisagísticas capazes de auxiliar no processo de drenagem urbana, como é o caso dos: Jardins de chuvas; Canteiros pluviais e biovaletas, ou mesmo as valetas de bioretenção vegetadas.

Está sendo prevista também, área para atividades específicas para o programa de pesquisas e de educação ambiental dos moradores, visando o desenvolvimento sustentável do empreendimento, denominada de Centro de Estudos de Desenvolvimento Sustentável (CEDES).

5.1.3. Densidade

Segundo as diretrizes do PDOT a gleba por estar inserida na Zona Urbana de Expansão e Qualificação terá densidade baixa, ou seja, com valores superiores a 15 (quinze) e até 50 (cinquenta) habitantes por hectare. Ver Anexo III - Mapa 5 (planta de detalhe), sendo:

“... 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.”

A área do parcelamento, após a definição da nova poligonal passou a ser de **251,83 ha**, sendo prevista a regularização de **2.455 unidades residenciais unifamiliares**.

Com o uso Residencial existente no **uso misto** teremos aproximadamente mais **250 Unidades Residenciais**, perfazendo um total de **2.705 Unidades Residenciais**.

Segundo o Censo de 2000 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, o índice de habitantes por unidade habitacional, ficou em torno de **3,76 hab/lote** para a Região Administrativa de Sobradinho/Planaltina, o que equivale a uma população de saturação para o parcelamento de **10.170,80 habitantes**.

O PDOT define, para a área densidade **baixa**, ou seja: com valores superiores a 15 (quinze) e até 50 (cinquenta) habitantes por hectare.

O adensamento proposto respeitou criteriosamente o respectivo índice, a partir dos dados supracitados teremos uma densidade de **40,31 habitantes por hectare**, inferior a máxima estabelecida na legislação em vigor (50 habitantes por hectare).

5.1.4. Proporcionalidade de Equipamentos Públicos Comunitários e Urbanos.

Segundo o PDOT a proporcionalidade de Equipamentos Públicos Comunitários e Urbanos deve ser adotada em relação à população do projeto. No Anexo II – Tabela 2B fica estabelecida o percentual mínimo de 10% para Equipamentos Públicos Urbanos - **EPU**, Equipamentos Públicos Comunitários - **EPC** e Espaços Livres de Uso Público – **ELUP**.

Com a desconstituição dos lotes de **Equipamentos Públicos e Comunitários - EPC** existentes na gleba no interior da APM, alguns equipamentos tiveram que ser transferidos para a área fora da APM, como também reestudada a quantidade e dimensões dos mesmos, devido a alteração da população a ser atendida.

Seguindo as orientações do Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamentos de Solo e Projetos Habitacionais – GRUPAR, definiu-se o novo quantitativo de **EPC e EPU**, distribuídos, preferencialmente, ao

longo da Avenida Aureliano Fonseca, por ser a via de circulação dos transportes coletivos.

Portanto o projeto conta com áreas destinadas a:

- Equipamentos Públicos Comunitários – **EPC**, tendo um somatório de **34.589,33 m²**, equivalente a **1,37%** da gleba;
- Equipamentos Públicos Urbanos-**EPU**, tendo um somatório de **79.757,24 m²**, equivalente a **3,16 %** da gleba;
- Áreas Livres de Uso Público - **ELUP** tendo um somatório de **454.112,10 m²**, equivalente a **18,03%** da gleba.

As áreas supracitadas juntas correspondem um total de **22,84%** do total da gleba.

5.2. Incidência do parcelamento em Unidades de Conservação e sobre o Zoneamento de eventuais Áreas de Proteção Permanente.

5.2.1. Segundo as orientações do PDOT

Quanto ao **Meio Ambiente**, o projeto em questão propõe soluções de desenho, contemplado:

- A recomposição vegetal da área privilegiando, no futuro a formação de conectores ambientais. Nesse sentido foram previstas a existência de áreas para: parques; praças e playgrounds, áreas de lazer, áreas esportivas e demais áreas de uso comum do povo;
- Todas as áreas citadas vão ser totalmente arborizadas, com base em um projeto paisagístico, garantindo assim, a adequada arborização de ruas, canteiros centrais e praças. Essa diretriz do projeto contribuirá com a melhoria da qualidade do ar, redução da poluição sonora, redução do consumo de energia e aumento do conforto térmico local, sem considerar os benefícios psicológicos que a paisagem urbana irá promover aos moradores, com grandes espaços para contemplação da natureza, como o parque central;
- Quanto as diretrizes indicadas pelo PDOT para os **recursos hídricos** (superficiais e subterrâneos), o projeto prevê, entre outros, o controle da impermeabilização dos solos, como forma de contribuir com a manutenção da capacidade de infiltração e

de recarga dos aquíferos por meio da obrigatoriedade de caixas de recarga, coleta da água das chuvas oriundas da cobertura, entre outros instrumentos;

- Com relação as orientações para o **esgotamento sanitário**, vale salientar que o projeto de sistema de esgotamento prevê a coleta, tratamento e a disposição adequada dos dejetos, inclusive com a construção de Estação Elevatória de Esgotos
- Reconhecendo que o destino final do **lixo** é um dos agravantes da degradação do meio ambiente, e que a disposição inadequada do mesmo acarretam, entre outras coisas, a proliferação de vetores de doenças (como ratos, baratas e micróbios); a contaminação de lençóis subterrâneos e do solo pelo *chorume* e a poluição do ar (causada pela fumaça proveniente da queima espontânea do lixo exposto), encontra-se em fase de desenvolvimento pelo parcelamento, um Plano Diretor que norteará entre outras coisas a Educação Ambiental da população local, como também um Programa de Coleta Seletiva de Lixo;

Esta solução não será a solução final, mas como uma das possibilidades de redução do problema em nível local;

Entre os objetivos do programa estão: proporcionar economia de recursos naturais – matérias-primas, água e energia, assim como a obtenção de recursos, advindas da comercialização do material a ser utilizado, e na manutenção das áreas verdes do parcelamento;

Para tanto foi reservada uma área, ao lado do lote destinado a Estação Elevatória de Esgoto, para implantar a Estação de Tratamento e Reciclagem de Resíduos Sólidos (ETRSS), com uma área de **22.073,11m²**;

- O projeto desenvolvido para o Sistema de **Drenagem Pluvial**, fomenta o manejo das águas pluviais externas, que aliado ao aproveitamento das águas pluviais oriundas das coberturas das edificações, concorrendo para minimizar os prejuízos ambientais;

Para garantir o equilíbrio entre a absorção, a retenção e o escoamento de águas pluviais, foi elaborado um estudo de caracterização do solo que norteou as áreas mais indicadas para os diversos usos urbano, como também, a definição das taxas de permeabilidade;

- Com relação as **Áreas de Proteção de Mananciais** existentes na gleba, no caso as APM's do Corguinho e do Mestre D'Ármas, estas estão sendo rigorosamente respeitadas e preservadas conforme as orientações dos estudos ambientais e do PRAD aprovados, excluindo qualquer tipo de ocupação urbana no interior das mesmas.

Assim, pode-se inferir que o Projeto de Urbanismo de Regularização atende plenamente aos condicionantes ambientais exigidos pelos Estudos Ambientais, por outros estudos realizados no decorrer da concepção do novo projeto e pela **LP nº 022/00 – SEMARH**.

5.2.2. Recomendações da licença prévia nº 022/00 – SEMARH

Quando da emissão da LP nº 022/00, o projeto apresentado para emissão da Licença supra, contava com o parcelamento na gleba como um todo, inclusive no interior da APM do Mestre D'Ármas.

O documento prevê a ocupação em duas etapas, com restrições baseadas na população total, inclusive por incapacidade de atendimento pelas Concessionárias dos serviços indispensáveis a população.

Como o parcelamento no interior da APM foi totalmente desconstituído, tais restrições perderam seu valor para análise do projeto atual.

Assim cabe destacar apenas as diretrizes da referida Licença Prévia, que permanecem como **item relevante para o projeto de regularização**, como:

- O projeto contempla a Proteção de Mananciais do Corguinho e Sarandy, mediante apresentação de medidas que assegurem a qualidade e quantidade de águas produzidas. A proposta do sistema de drenagem pluvial, esgotamento sanitário e de água potável contém soluções que impeçam ou que pelo menos mitiguem consideravelmente a pressão

causada pelo empreendimento sobre o ambiente natural dos mananciais citados;

- Foi previsto no projeto de regularização:
 - a. Áreas destinadas à localização dos poços, respeitando distâncias mínimas de 30 metros de qualquer edificação.
 - b. Áreas destinadas às obras de recarga artificial dos aquíferos.
 - c. Áreas destinadas aos “Baciões” para retenção de material particulado e amortecimento dos picos de vazões das águas pluviais;
- Também foi atendida a solicitação quanto à localização no Projeto de Urbanismo dos futuros “Baciões”, que estão localizados em áreas definidas pelo projeto do Sistema de Drenagem Pluvial.

Além das medidas citadas acima, o projeto contempla também:

- A remoção dos trechos do parcelamento dentro da Área de Proteção de Mananciais (APM) Mestre D'Armas, inclusive com a elaboração do PRAD, segundo diretrizes dos órgãos ambientais e do TAC, já aprovado;
- O adensamento, respeitando as disposições previstas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e demais legislações e documentos pertinentes, principalmente com relação à densidade e demais índices urbanísticos;
- A preservação da cobertura vegetal, propiciando a infiltração da água, o que foi garantido pela taxa de permeabilidade das unidades imobiliárias e o grande percentual de áreas verdes.

6. Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e de Áreas Públicas

QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E DE ÁREAS PÚBLICAS				
DESTINAÇÃO	LOTES (Unidades)	ÁREA %	ÁREA m ²	ÁREA ha
1- UNIDADES IMOBILIÁRIAS				
Habitação Unifamiliar	2.455	50,66%	1.275.736,56	127,57
Uso Misto	13	0,94%	23.609,23	2,361
Uso Comercial	141	1,47%	37.087,12	3,709
Área de Uso a Definir- AUD	1	0,06%	1.500,00	0,150
Equipamentos Privados - EPR	5	0,29%	7.429,91	0,743
Coletivo	3	0,27%	6.771,99	0,677
Subtotal 1		53,70%	1.352.134,81	135,21
2- ÁREAS PÚBLICAS				
Equipamento Público Comunitário - EPC	6	1,37%	34.589,33	3,459
Equipamento Público Urbano - EPU	5	3,16%	79.757,24	7,976
Espaço Livre de Uso Público – ELUP + Praça	-	18,03%	454.112,10	45,411
Sistema de Circulação	-	20,36%	512.780,40	51,278
Subtotal 2		43,00%	1.086.948,18	108,124
3- ÁREA A SER PARCELADA NO FUTURO				
Subtotal 3		3,30%	83.208,70	8,321
TOTAL (subtotal 1 + subtotal 2+ subtotal 3)		100,00%	2.518.300,09	251,83

7. Quadro de Unidades Imobiliárias de Equipamentos Públicos Comunitários e Urbanos

EQUIPAMENTO (privado, público urbano público comunitário)	TIPO (EPC, EPU ou EPR)*	ENDEREÇO	ÁREA (m²)	ÓRGÃO**
ENSINO INFANTIL	EPC	ENTRE-QUADRA 101/102 AE-01	3.310,54	SECRETARIA DA EDUCAÇÃO
		ENTRE-QUADRA 103/104 AE-02	2.946,79	
		ENTRE-QUADRA 105/106 AE-01	3.973,50	
ENSINO FUNDAMENTAL	EPC	ENTRE-QUADRA 103/104 AE-01	8.117,30	
ENSINO MÉDIO	EPC	CENTRO URBANO Av. Aureliano Fonseca - AE 03	12.102,85	
Somatório Área de Equipamentos Ensino			30.450,98	
CENTRO DE SAÚDE	EPC	CENTRO URBANO Av. Aureliano Fonseca - AE 2	4.138,38	SECRETARIA DE SAÚDE
Somatório Área de Equipamentos Saúde			4.138,38	
TOTAL EPC			34.589,36	
LAGOA1	EPU	QUADRA 104 - AE 01	21.378,898	NOVACAP
BACIA 3		QUADRA 202 - AE 03	17.338,29	
Somatório Área para Sistema de Drenagem Pluvial			38.717,188	
ETE	EPU	QUADRA 201 - AE 03	17.544,98	CAESB
RESERVATÓRIO		QUADRA 207 - AE 10	1.422,69	
Somatório Área para Sistema Esgotamento e Água			18.967,67	
TOTAL EPU			57.684,858	
Estação de Tratamento e Reciclagem de Resíduos Sólidos	EPU	QUADRA 201 - AE 4	22.072,38	

2

*EPC - Equipamento Público Comunitário EPU - Público Urbano COL - Coletivo

** Órgãos responsáveis pelo Equipamento Público

A Estação de Tratamento e Reciclagem de Resíduos Sólidos - **ETRRS** foi considerada equipamento privado – EPR, mesmo sendo uma iniciativa dos Moradores, onde será o centro de reciclagem de lixo do empreendimento. Essa área, caso necessário, poderá ser também utilizada para as bacias de retenção de água pluvial.

8. Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

Os parâmetros urbanísticos adotados no projeto estão em consonância com o PDOT conforme Anexo VI – Tabela de Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização.

8.1. Parâmetros urbanísticos básicos

Foram desenvolvidos em consonância com o PDOT, com o Plano Diretor Local e demais legislações específicas que estabelecem índices para o parcelamento, além das diretrizes previamente definidas pelo órgão de planejamento urbano.

8.1.1. Usos:

O PDOT infere que a área do Setor Habitacional Alto da Boa Vista deve ter uso predominantemente habitacional devendo ter, também, áreas para atividades dos setores secundário e terciário. O documento não exclui a possibilidade da presença de atividades do setor primário.

No projeto de regularização evitou-se atividades do setor primário, preservando assim o local de qualquer tipo de poluição, contribuindo para a melhoria de qualidade de vida.

O parcelamento prevê os usos mantendo percentuais que atendam as disposições do PDOT, que foram definidos com base na tabela padrão para Classificação de Usos e Atividades para o Distrito Federal, aprovada pelo Decreto n.º 19.071, de 06 de março de 1998 (CNAE) e na PUR 051/99, já utilizada pelos lotes ocupados.

USO	ATIVIDADES PERMITIDAS
EQUIPAMENTOS PRIVADOS EPR	<p>1- Poderão ocorrer todas as atividades SOCIAIS, com exceção de:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Casa aberta unidade de semi-liberdade, e núcleo de convivência; * Cemitério <p>2- Poderão ocorrer todas as atividades CULTURAIS, CULTO, ABASTECIMENTO E EDUCAÇÃO, sem restrição.</p> <p>3-Só poderão ocorrer atividades de TRANSPORTE/CIRCULAÇÃO, como:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Terminais rodoviários e de transporte de massa (1), SEM garagem * empresas de transporte urbano rodoviário urbano, de passageiros ou de cargas, SEM garagem.

USO	ATIVIDADES PERMITIDAS
COMÉRCIO LOCAL	<p>1- Poderão ocorrer todas as atividades de PRESTAÇÃO DE SERVIÇO, com exceção de:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Conservação, reparos, lavagem e lubrificação de veículos automotores; * Conservação e reparos de máquinas e implementos agrícolas; * Recauchutagem e recuperação de pneus; * Desinfecção, imunização, higienização e assemelhados, COM ou SEM depósito; * Acondicionamento, beneficiamento, recondicionamento, anodização, corte, recorte, polimento, lavagem, secagem, tingimento e sondagem; * Serralheria e marcenaria; * Galvanoplastia de objetos; * Construção civil COM depósito de materiais ou maquinário pesado; * Fornecimento de concreto; * Locação de Veículos; * Estação repetidoras, torres de telecomunicações, transmissoras de rádio, tv e telefonia; * Turismo, hospedagem e diversões; * Atividades em geral, que façam uso de som. <p>2- Poderão ocorrer todas as atividades de COMÉRCIO VAREJISTA, com exceção de:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Supermercado; * Combustíveis e derivados de petróleo; * Materiais de Construção e ferragem COM depósito; * Materiais para acabamento com depósito; * Máquinas, implementos agrícolas e produtos agropecuários * Concessionárias e agências de veículos, ciclomotores e embarcações; * Fogos de artifícios.
COMERCIO	<p>1- Poderão ocorrer todas as atividades de PRESTAÇÃO DE SERVIÇO, com exceção de:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Recauchutagem e recuperação de pneus; * Desinfecção, imunização, higienização e assemelhados, COM ou SEM depósito; * Serralheria e marcenaria; * Galvanoplastia de objetos; * Construção civil COM depósito de materiais ou maquinário pesado; <p>2- Poderão ocorrer todas as atividades de COMÉRCIO VAREJISTA, com exceção de:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Conservação e reparos de máquinas e implementos agrícolas * Recauchutagem e recuperação de pneus; * Desinfecção, imunização, higienização e assemelhados COM depósito; * Serralheria e marcenaria; * Galvanoplastia de objetos;

USO	ATIVIDADES PERMITIDAS
MISTO	<p>Pavimentos acima do Térreo 1- só poderá ocorrer atividades de uso residencial.</p> <p>Pavimento Térreo 1- Poderão ocorrer as seguintes atividades: * Instituições Financeiras e de seguro; * Serviços Pessoais; * Manutenção e assistência técnica de eletrodoméstico, equipamentos de informática e de comunicação; * Fotografia e Cinematografia; * Locação de bens Imóveis; * Reprodução, restauração e plastificação de documentos; * Serviços de Profissionais Liberais; * Comunicação, Publicidade e difusão; * Serviço de Turismo e agência de viagem; * Venda de livros e artigos de escritório e papelaria; * Fabricação e Venda de Serviços de ótica, relojoaria, joalheria e bijuteria; * Confeções de Roupas e agasalhos; * Venda de Produtos de Beleza, higiene e limpeza; * Venda de roupas, sapatos, acessórios, tecidos, roupas de cama, mesa e banho e similares; * Venda de produtos médico-hospitalares, farmaceuticos, odontológicos e veterinários;</p>

8.1.2. Coeficientes de Aproveitamento - CA

O coeficiente de aproveitamento básico para o Setor Habitacional em questão está em conformidade com o prescrito no PDOT e tabela conforme o Anexo VI do Manual de Orientação para Regularização de Parcelamentos do Solo para Fins Urbanos no Distrito Federal, onde define os coeficientes para os diferentes usos permitidos para a ARINE, onde o Setor Habitacional Alto da Boa Vista está inserido.

A definição do CA máximo foi baseada na hierarquia viária proposta, na localização dos centros e subcentros locais projetados, principalmente levando-se em consideração também os condicionantes ambientais e a política de desenvolvimento urbano, conforme descrito no PDOT.

Segundo o documento o limite máximo a ser atingido pelos coeficientes de aproveitamento na macrozona urbana onde o setor está inserido (Zona Urbana de Expansão e Qualificação) será **de 6**

(seis), sendo que no Setor Habitacional, em uma parcela significativa de lotes não atingirá tal índice.

Tamanho Lotes Residenciais (m ²)		Usos								
		Coeficiente de aproveitamento básica						Coeficiente aproveitamento		
Máx.	Mín.	R ≤ 500m ²	R > 500m ²	C	I	CL	M	C/CL	M	R
1200	500	0,8	0,8	1,6	1	1,6	1	2	4	1

Legenda :

R-Residencial **C**-Comercial **CL**- Comércio Local **I**-Institucional **M**-Misto

8.1.3. Taxa Mínima de Permeabilidade das Unidades Imobiliárias

As taxas mínimas de permeabilidade foram definidas com bases, prioritariamente, das restrições ambientais, principalmente no que diz respeito a preservação dos aquíferos do local.

- **Residencial:** 40% da área do lote;
- **Uso Misto:** 30% da área do lote;
- **Comércio Local:** 20% da área do lote;
- **Uso Comercial (Áreas Especiais):** 40% da área do lote;
- **EPR :** 40% da área do lote.

OBS:

- Considera-se Taxa Mínima de Permeabilidade, a área do lote que não pode ser pavimentada;
- Em lotes unifamiliares, no caso de pavimentação da área destinada à permeabilidade, será tolerado piso do tipo intertravado em um percentual de 15% da área do lote, e de 10% para os lotes de uso misto, para os demais usos não deverá ser alterada a área deixada para permeabilidade;
- As edificações deverão possuir caixas de recarga de aquífero, com exceção da Quadra 206 e demais quadras cujo lençol freático esteja a menos de 7m (sete metros) de profundidade. Tudo isso, no sentido de drenar as águas pluviais, exclusivamente dos telhados, conforme projeto padrão, a ser fornecido pela associação dos

moradores à época da apresentação do projeto de arquitetura.

8.2. Parâmetros Específicos

8.2.1. Taxa de Ocupação

- **Residencial:** 40% da área do lote;
- **Uso Misto:** 60% da área do lote;
- **Comércio Local:** 80% da área do lote;
- **Comércio (Áreas Especiais):** 60% da área do lote;
- **EPR :** 50% da área do lote.

OBS:

- Não será considerada a área da piscina para efeito de computar a Taxa de Ocupação.

8.2.2. Número de Pavimentos

- **Residencial:** 02 (dois) pavimentos;
- **Comércio Local:** 02(dois) pavimentos;
- Os **demais usos** estão condicionados ao Coeficiente de Aproveitamento e a Taxa de Ocupação.

8.2.3. Estacionamento e Garagem

- **Uso Misto:** obrigatório no interior do lote para o uso residencial com base no COE. Para garantir o número de vagas obrigatórias, poderão ser complementadas no subsolo. As vagas para atender aos lojistas e aos usuários do comércio no térreo deverão estar no afastamento mínimo obrigatório na fachada para Av. Aureliano Fonseca;
- **Comércio Local:** projeto padrão de Open Mall, a ser fornecido pela associação de Moradores, sendo obrigatório o estacionamento e/ou garagem no subsolo, conforme legislação pertinente para atender aos lojistas;
- **Comércio (Áreas Especiais):** Será obrigatório no interior do lote, podendo ser complementado no subsolo;

- **EPR (Áreas Especiais):** Será obrigatório no interior do lote, podendo ser complementado no subsolo.

OBS:

- Para o cálculo de área para estacionamento e garagem, seguir as exigências do Código de Edificações do Distrito Federal.

8.2.4. Subsolo

- **Residencial:** será **optativo**, devendo ser utilizado apenas como garagem, não podendo ocorrer outras atividades;
- **Uso Misto:** será **optativo**, devendo ser utilizado apenas como garagem, não podendo ocorrer outras atividades;
- **Comércio Local: obrigatório** para atender ao número de vagas para lojistas, podendo ser utilizado como depósito, nesse caso sendo computado na taxa de construção;
- **Comércio e EPR (Áreas Especiais):** será **optativo** podendo ser utilizado como garagem para atingir o número de vagas exigido, nesse caso não sendo computado na taxa de construção. Caso seja utilizado como **depósito**, será computado na taxa de construção. *Não poderão ocorrer atividades consideradas de uso prolongado;*
- No caso do **Open Mall**, será **obrigatório**, para uso exclusivo de garagem, como forma de complementar o estacionamento público previsto no projeto.

8.2.5. Tratamento das Divisas

Quando houver cercamento do lote nas divisas laterais e de fundo, estes devem ter altura máxima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros), podendo ser do tipo grade, alambrado, cerca viva ou muro.

A permeabilidade visual, na fachada frontal, será obtida com a utilização de parte alvenaria (20%) e o restante em grade ou vidro (80%). Não será permitido o cercamento com arame ou similar.

8.2.6. Coeficientes para cálculo de afastamentos mínimos obrigatórios

USOS	AFASTAMENTO MÍNIMO OBRIGATÓRIO (m)			
	FRENTE	FUNDOS	LD	LE
RESIDENCIAL	5,00	1,50	1,50	1,50
USO MISTO	8,00	3,00	2,00	2,00
COMÉRCIO LOCAL (Open Mall)	-	-	-	-
COMERCIAL e EPR	5,00	3,00	2,00	2,00

8.2.7. Castelo D'água ou Torre

- No caso das Áreas Especiais, será permitida a construção de torre ou castelo d'água, cuja altura deverá ser justificada pelo projeto de instalações hidráulicas ou exigência do Corpo de Bombeiros;
- Poderão estar localizado dentro dos afastamentos mínimos obrigatórios e, quando isto ocorrer, deverá ser observado o Código de Edificações do Distrito Federal – COE.

8.2.8. Galeria para circulação de Pedestres

- **Comércio Local:** será obrigatório, no interior do lote, com 3 metros de dimensão, respeitando o percentual de permeabilidade do terreno;
- Nos demais lotes, quando houver galeria, estas deverão ter no mínimo 4 metros de largura e estar no interior do lote.

8.2.9. Acessos

- O acesso de veículos ao lote deverá ser feito sempre pela testada frontal dos mesmos, que constem do Anexo I do Memorial Descritivo - Quadro de Unidades Imobiliárias;
- Nos lotes de uso misto, o acesso a loja dar-se-á sempre pela avenida principal, nunca sendo utilizada a mesma das residências. Antes da elaboração do projeto deverão ser adquiridas na administração do parcelamento as diretrizes para o uso misto.

8.2.10. Altura da Edificação

- **Residenciais: 8,50m** (oito metros e cinquenta centímetros);
- **Comercio Local: 8,50m** (oito metros e cinquenta centímetros);
- **Comércio e EPR:** com base nos parâmetros específicos e básicos para os respectivos usos.

OBS:

- Deverá ser calculada a partir da cota de soleira, fornecida pela Administração Regional de Sobradinho;
- Em todos os casos a altura inclui a caixa d'água não podendo ultrapassar os 8,50 metros.

8.2.11. Disposições gerais:

- Os parâmetros urbanísticos foram desenvolvidos conforme a tabela de classificação de atividades do Código de Obras e Edificações de Brasília – COE;
- As construções deverão atender ao disposto no Código de Edificações do Distrito Federal – COE/DF, aprovado pela Lei nº 2.105, de 08/11/98, regulamentada pelo Decreto nº 19.915, de 17/12/98;

- As construções deverão seguir as normas internas do parcelamento, desde que estas não estejam em desacordo com o Código de Edificações do Distrito Federal;
- Os beirais de cobertura não poderão avançar, sobre o afastamento obrigatório, mais de $\frac{1}{3}$ de sua largura;
- Deverá ser observada as Tabelas IV e V - Vagas em Garagem e Estacionamento – Lei n.º 2.105 de 08/11/98 e Decreto n.º 19.915 de 17/12/98;
- Deverão ser observadas as tabelas IX e X do Decreto n.º 19.915 de 17/12/98, no que se refere aos sanitários públicos;
- Deverão ser seguidas as diretrizes para a ARINE 13;
- Os casos omissos e exceções, ou que gerem dúvidas, serão objeto de consulta a Administração Regional de Sobradinho – RA V;
- As construções deverão observar o cumprimento do que dispõe o decreto n.º 14.783, de 17 de junho de 1993, que se refere ao tombamento de espécies arbóreas-arbustivas;
- Deverá ser adotada no projeto, a Cartilha de Acessibilidade em Projetos Urbanos, onde se prevê todas as adequações necessárias para atender aos portadores de necessidades especiais;
- Os projetos em áreas destinadas ao uso comercial, coletivo e demais equipamentos privados deverão seguir a respectiva cartilha;
- O **Endereçamento** das áreas criadas deverá seguir o padrão adotado pelo projeto URB 051/99, a exceção do endereçamento recente da Quadra 206 e 207, cujos lotes com testadas para Rua Ipê Amarelo e Travessa Mangueira. Estes terão novo endereçamento conforme indicado em planta e nos Quadros de Unidades Imobiliárias.

9. Equipe Técnica

Projeto Urbanístico Executivo do Condomínio Alto da Boa Vista MDE-RP 51/99, complementado pelo Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento URB-RP 51/99			DATA 11/11
Nome	Categoria Profissional	CREA / CAU	Rúbrica
Monica Veras Gomes	Arquiteta / Urbanista	06407-3/D RJ	
Paulo Limirio de Oliveira	Engenheiro Elétrico	6858/D SC	



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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



FOLHA DE ALTERAÇÃO DE PROJETO

MEMORIAL DESCRITIVO – ALTERAÇÃO DE PROJETO				
MDE-RP –051/2009		SOBRADINHO– RA V		
		Setor Habitacional Alto da Boa Vista Condomínio Alto da Boa Vista		
FOLHA: 43/43	PROJETO:	APROVO:	APROVO:	DE ACORDO:
DATA:	_____	_____	_____ GRUPAR – Repr. SEDHAB	_____ Coord. Chefe GRUPAR
	_____	_____ GRUPAR		