

PROCESSOS: 030.000.466/1997

DECISÕES/ATOS:

DECRETOS: 26.818

PUBLICAÇÃO: DODF de 19 de maio de 2006.

REGISTRO NO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, EM

PARTE A

I – APRESENTAÇÃO

II – CROQUI DE SITUAÇÃO

III – QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

ANEXO I – QUADRO DEMONSTRATIVO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS

PLANO ARQUITETURA

RT: Maria da Assunção P. Rodrigues CREA 0222793/D-RJ
Merval Oliveira Rebelo Filho CREA 51846/D-MG

M E M O R I A L D E S C R I T I V O

MDE – 061/2000

**REGIÃO ADMINISTRATIVA S. SEBASTIÃO – RA XIV
“RESIDENCIAIS MORADA DE DEUS”**

FOLHA 01/27

PROJETO:

DE ACORDO:

APROVO:

DE ACORDO:

DATA: JUNHO/2008

PLANO ARQUITETURA

GRUPAR

GRUPAR
REPR. SEDUMA

SEC. EXEC. GRUPAR

I - APRESENTAÇÃO:

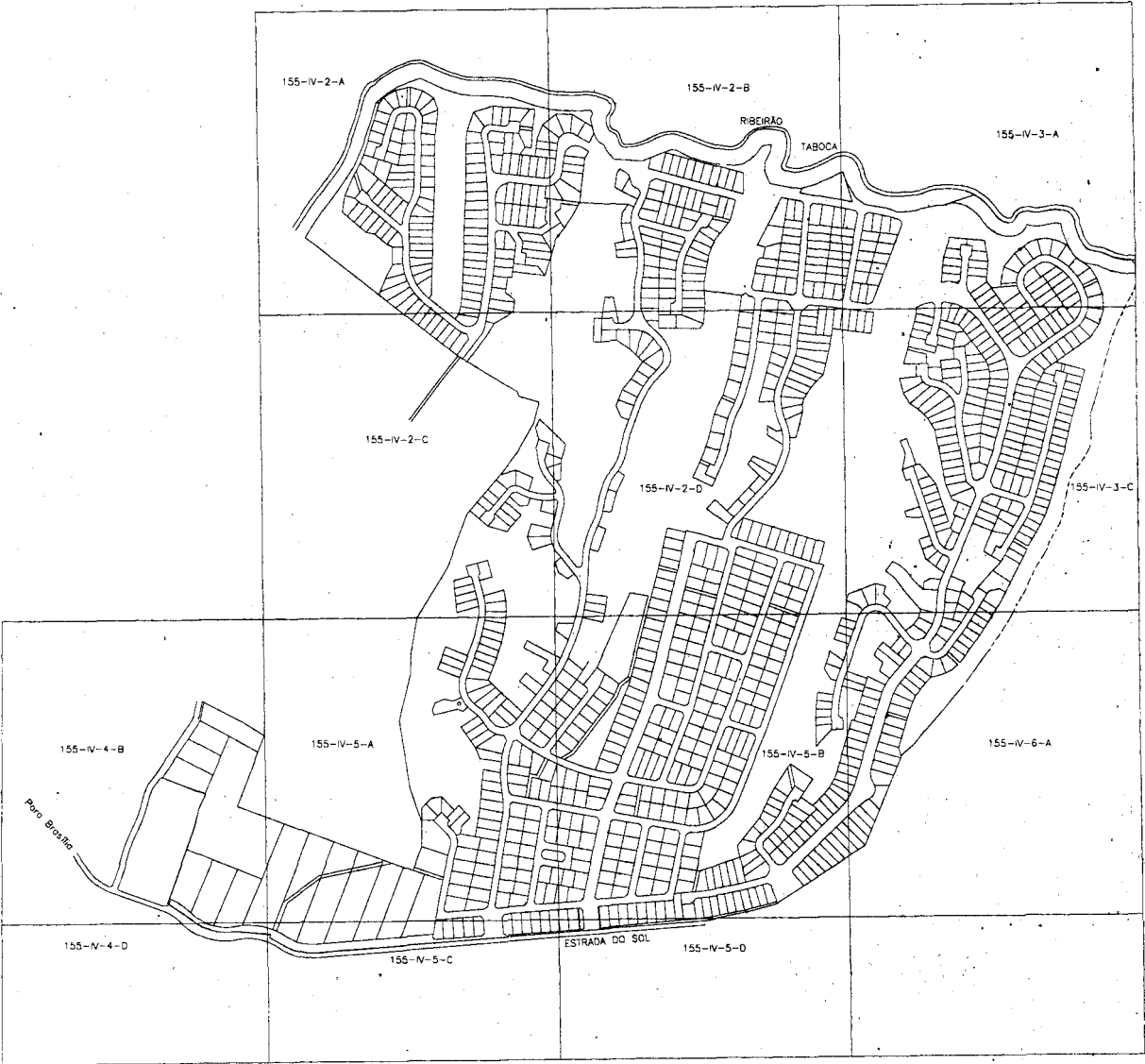
I.1 LEGISLAÇÃO RELATIVA AO PROJETO:

- Lei Complementar N.º 450, de 08 de Janeiro de 2002, que estabelece Índices de ocupação e uso do solo para fins de parcelamento do solo urbano, denominado "Condomínio Morada de Deus", na Região Administrativa de São Sebastião – RA XIV.
- Lei Complementar N.º 17 de 28 de Janeiro de 1997, que aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT.
- Lei Complementar N.º 992 de 28 de setembro de 1995, que dispõe sobre o parcelamento de solo para fins urbanos no Distrito Federal.
- Decreto N.º 28.864/08 que regulamenta a lei complementar N.º 992 de 28 de setembro de 1995.
- Decreto N.º 22.939 de 8 maio de 2002, delega competências às Administrações Regionais para aprovação de Projetos de Urbanismo.
- Lei Federal N.º 6.766 de 12 dezembro de 1979 (alterada pelo art. 3 da Lei 9.785 de 9 de janeiro de 1999), dispõe sobre parcelamento do solo urbano.
- Lei Federal N.º 4.771 de 15 de setembro de 1965, institui o Código Florestal, (alterado pela Lei N.º 7.803 de 18 de julho de 1989).
- Decreto N.º 19045 de 20 de fevereiro de 1998, que dispõe sobre os procedimentos para a apresentação de Projetos de Urbanismo.
- Decreto 28.864/08, que cria o Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo e Projetos Habitacionais – GRUPAR.

I.2 OBJETIVOS DO PROJETO:

O presente projeto tem como objetivo a formalização da documentação necessária à regularização e constituição da área habitacional, ora denominada – MORADA DE DEUS, situado na Região Administrativa XIV, São Sebastião, Distrito Federal.

1.2.1 CROQUI DO PARCELAMENTO – s/escala



1.2.2 QUADRO SÍNTESE DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS E DAS ÁREAS PÚBLICAS

ÁREA GLOBAL DO LOTEAMENTO - TODAS AS 6 MATRÍCULAS			
DESTINAÇÃO	LOTES -Unidades	ÁREA – m2	ÁREA - %
1 – UNIDADES IMOBILIÁRIAS			
Habitação Unifamiliar	1.051	731.596,21	41,71 %
Uso Comercial e Coletivo	15	73.203,76	4,17 %
Equipamentos Públicos e Comunitários (EPC)	3	20.911,94	1,19 %
Subtotal	1.069	825.711,91	47,07 %
2 – SISTEMA VIÁRIO (PÚBLICO)		229.511,62	13,09 %
3 – ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO (ELUP)		688.100,47	39,23 %
4– ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)		10.631,00	0,61 %
TOTAL		1.753.955,00	100,00 %
TOTAL DE ÁREAS PÚBLICAS			53,51 %

1.3 COMPOSIÇÃO DO PROJETO:

a) Memorial Descritivo (MDE-061/2000), com 27 paginas (Parte A, da folha 01 à folha 15 e Parte B, da folha 16 à folha 27, tendo como Anexos – Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias com (85) páginas.

b) Plantas:

URB – 061/2000 – folha 01/14 – SICAD 155-IV – Escala – 1:2000.
 URB – 061/2000 – folha 02/14 – SICAD 155-IV-2-A – Escala 1:1000.
 URB – 061/2000 – folha 03/14 – SICAD 155-IV-2-B – Escala 1:1000.
 URB – 061/2000 – folha 04/14 – SICAD 155 IV-2-C – Escala 1:1000.
 URB – 061/2000 - folha 05/14 – SICAD 155 IV-2-D – Escala 1:1000.
 URB – 061/2000 - folha 06/14 – SICAD 155 IV-3-A – Escala 1:1000
 URB – 061/2000 - folha 07/14 – SICAD 155 IV-3-C – Escala 1:1000.
 URB – 061/2000 - folha 08/14 – SICAD 155 IV-4-B – Escala 1:1000.
 URB – 061/2000 - folha 09/14 – SICAD 155 IV-4-D – Escala 1:1000.
 URB – 061/2000 - folha 10/14 – SICAD 155 IV-5-A – Escala 1:1000.
 URB – 061/2000 - folha 11/14 – SICAD 155 IV-5-B – Escala 1:1000.
 URB – 061/2000 - folha 12/14 – SICAD 155 IV-5-C – Escala 1:1000.
 URB – 061/2000 - folha 13/14 – SICAD 155 IV-5-D – Escala 1:1000.
 URB – 061/2000 - folha 14/14 – SICAD 155 IV-6-A – Escala 1:1000.
 URB/DET – 061/2000 - folha 01/01 – SICAD 155 IV – Escala 1:2000.

c) Normas de Gabarito (NGB) : NGB - 033/07

NGB - 034/07

NGB - 035/07

NGB - 036/07

NGB - 037/07 e,

NGB - 038/07

II - CROQUI DE SITUAÇÃO



III - QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

Kr = 1.0005404

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P1	8245088,3882	203533,4694			ÁREA DA POLIGONAL 175.3955 ha
			50,655	113°25'36.8"	
P2	8245068,2487	203579,9493			
			32,455	106°35'388"	
P3	8245058,9797	203611,0529			
			22,841	96°41'45.6"	
P4	8245056,3164	203633,7381			
			39,025	89°38'3.8"	
P5	8245056,5655	203672,7626			
			34,302	97°28'36.8"	
P6	8245052,1019	203706,7728			
			51,980	107°17'38"	
P7	8245036,6497	203756,4027			
			27,103	103°29'46"	
P8	8245030,2371	203782,5832			
			25,068	95°1'9.5"	
P9	8245028,0651	203808.4811			
			53,427	89°45'58"	
P10	8245028,3491	203861,1564			
			5,786	146°42'5.8"	
P11	8245023,5134	203864,3326			
			10,725	200°55'31.4"	

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P12	8245013,4958	203860,5022			
			11,714	167°1'10.2"	
P13	8245002,0816	203863,133ed3			
			13,467	167°20'30.8"	
P14	8244988,9421	203866,0843			
			20,983	156°12'55.4"	
P15	8244969,7416	203874,5465			
			13,040	120°56'46.3"	
P16	8244963,0362	203885,7299			
			10,356	155°10'32.9"	
P17	8244953,6372	203890,0777			
			23,278	143°43'49.1"	
P18	8244934,8698	203903,8484			
			55,542	92°45'41"	
P19	8244932,1794	203959,6301			
			36,041	67°43'55.9"	
P20	8244945,8368	203992,9836			
			22,931	69°29'38.4"	
P21	8244953,8697	204014,4620			
			10,837	96°1'14.5"	
P22	8244952,7331	204025,2390			
			8,971	114°16'2.3"	
P23	8244949,0461	204033,4172			
			21,590	118°50'29.4"	
P24	8244938,6313	204052,3291			
			35,519	104°49'50.2"	
P25	8244929,5399	204086,6646			
			21,781	99°56'15.7"	

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P26	8244925,7811	204108,1183			
			26,526	94º19'9.1"	
P27	8244923,7833	204134,5695			
			16,188	80º58'28.6"	
P28	8244926,3228	204150,5572			
			18,509	58º48'40.3"	
P29	8244935,9076	204166,3907			
			16,229	46º29'21.8"	
P30	8244947,0811	204178,1607			
			15,236	36º0'26.6"	
P31	8244959,4061	204187,1177			
			5,960	54º10'17.0"	
P32	8244962,8949	204191,9499			
			14,232	84º1'14.5"	
P33	8244964,3774	204206,1046			
			14,941	188º50'48.1"	
P34	8244949,6140	204203,8067			
			19,202	206º48'8.3"	
P35	8244932,3977	204195,1217			
			19,033	185º52'13.4"	
P36	8244913,4643	204193,1052			
			25,940	154º59'34.8"	
P37	8244889,9485	204204,1564			
			42,381	100º22'29.3"	
P38	8244882,3163	204245,8443			
			17,460	93º26'23.3"	
P39	8244881,2687	204263,2728			
			27,810	74º48'44.3"	

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		8 DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P40	8244888,5544	204290,1115			
			28,009	67°55'52.3"	
P41	8244898,9438	204316,2956			
			29.695	62°45'13"	
P42	8244912,5389	204342,6981			
			23,664	158°35'56"	
P43	8244890,9097	204351,2004			
			32,232	148°9'20.5"	
P44	8244862,9188	204368,5855			
			21,235	124°12'27.7"	
P45	8244850,9831	204386,1479			
			65,033	102°44'25.4"	
P46	8244836,6414	204449,5743			
			22,252	86°50'9.6"	
P47	8244837,8696	204471,7945			
			46,462	77°2'18.2"	
P48	8244848,2909	204517,0728			
			20,692	83°48'27.4"	
P49	8244850,5229	204537,6437			
			79,994	74°17'36.6"	
P50	8244870,0582	204594,4061			
			30,903	126°30'59.8"	
P51	8244851,55583	204618,9253			
			33,818	139°51'37.4"	
P52	8244825,7109	204640,7133			
			9,717	123°31'1.2"	
P53	8244820,3374	204648,8227			
			10,777	105°57'4.7"	

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P54	8244817,6372	204659,0669			
			9,117	76º57'36.4"	
P55	8244819,5895	204667,9672			
			17,078	33º17'13.2"	
P56	8244834,1603	204677,8298			
			10,976	63º23'56.8"	
P57	8244839,0751	204687,6440			
			8,10	85º49'11.3"	
P58	8244839,4322	204695,3929			
			11,831	102º11'46.3"	
P59	8244836,9328	204706,9567			
			10,731	88º43'36.5"	
P60	8244837,1708	204717,6859			
			32,303	80º47'15.4"	
P61	8244842,3429	204749,5727			
			28,644	103º57'19.8"	
P62	8244835,4348	204777,3714			
			16,039	150º29'20"	
P63	8244821,7108	204785,2678			
			33,125	164º23'58.9"	
P64	8244789,5722	204793,8363			
			18,651	150º16'35"	
P65	8244773,3807	204803,0777			
			14,389	122º58'22.1"	
P66	8244765,5481	204815,1452			
			25,555	102º12'13"	
P67	8244760,1454	204840,1296			
			19,168	113º6'42.1"	

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P68	8244752,6865	204857,8182			
			34,516	99°30'30.2"	
P69	8244747,2420	204891,5629			
			10,698	130°27'15.50"	
P70	8244740,0037	204899,9222			
			1061,210	GROTA	
P71	8243804,3153	204456,9890			
			183,663	202°02'52.4"	
P72	8243634,0775	204388,0476			
			205,586	236°52'11.6"	
P73	8243521,7221	204215,8788			
					N=8244842.1148 E=203830.1669 R=1375.576 AC=10°27'34" D=137.486
P74	8243489,8245	204082,2021			
			705.040	265°14'27.2"	
P75	8243429,6939	203379.7305			
					N=8243848.5418 E=203317.8319 R=423.397 AC=40°21'20" D=61.832
P76	8243425,1449	203318,1210			
					N=8243607.0489 E=203350.6287 R=184.785 AC=24°11'54" D=78.042

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P77	8243454,4533	203246,4155			
			7,012	22º04'45.8"	
P78	8243460,5623	203248,7676			
			68,962	274º8'50.3"	
P79	8243465,4520	203180,0067			
					N=8243612.4514 E=203167.9676 R=147.417 AC=36º18'21" D=61.712
P80	8243473,3274	203119,2203			
			75,490	304º7'43.7"	
P81	8243518,8531	203052,6623			
			154,849	19º11'15.4"	
P82	8243665,1001	203103,5553			
			34,187	13º30'21.2"	
P83	8243698,3451	203111,5253			
			31,220	24º58'08"	
P84	8243740,2333	203134,4305			
			90,632	290º39'6.1"	
P85	8243758,7612	203040,0257			
			129,993	33º32'58.6"	
P86	8243866,7873	203111,6613			
			36,652	9º53'48.1"	
P87	8243902,8935	203117,9607			
			134,611	118º19'34.3"	
P88	8243839,0220	203236,4535			
			144,771	200º23'16.1"	
P89	8243703,5707	203185,3228			

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
			353,965	110°11'6"	
P90	8243583,3601	203519,9845			
			48,642	21°16'43.7"	
P91	8243628,6862	203537,6371			
			23,340	0°0'0"	
P92	8243652,0263	203537,6371			
			23,340	0°0'0"	
P93	8243675,3663	203537,6371			
			22,790	339°43'32.9"	
P94	8243696,7444	203529,7400			
			43,426	339°43'32.9"	
P95	8243737,4803	203514,6922			
			47,518	351°0'15.1"	
P96	8243784,4099	203507,3212			
			16,036	353°50'17.2"	
P97	8243800,3282	203505,9667			
			67,753	350°6'45.4"	
P98	8243867,0748	203494,3327			
			13,349	8°42'31"	
P99	8243880,2699	203496,3539			
			79,644	13°46'53.8"	
P100	8243957,6210	203515,3269			
			31,379	0°2'17.5"	
P101	8243988,9999	203515,3478			
			75,344	9°17'40.2"	
P102	8244063,7827	203527,7363			
			104,874	31°12'2.9"	
P103	8244159,1563	203585,4983			
			116,332	20°38'42.7"	

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P104	8244262,2770	203623,0379			
			123,759	39°48'27"	
P105	8244357,3490	203702,2699			
			29,884	37°7'2.6"	
P106	8244381,1783	203720,3034			
			60,036	30°36'58.7"	
P107	8244432,8454	203750,8790			
			42,041	14°31'41.5"	
P108	8244473,5419	203761,4252			
			40,394	284°31'41.5"	
P109	8244483,6751	203722,3224			
			8,742	346°29'9.6"	
P110	8244492,1746	203720,2796			
			128,763	300°40'23.9"	
P111	8244557,8622	203609,5318			
			372,159	307°27'6.8"	
P112	8244784,4232	203313,8152			
			24,653	31°21'41.8"	
P113	8244805,4747	203326,6458			
			34,404	33°08'18.2"	
P114	8244833,4458	203344,9067			
			57,775	36°55'41.9"	
P115	8244879,6314	203379,6182			
			47,377	33°35'17.9"	
P116	8244919,0984	203405,8284			
			48,128	22°45'4.7"	
P117	8244963,4818	203424,4411			
			46,869	18°12'31"	
P118	8245008,0039	203439,0866			

[illegible]

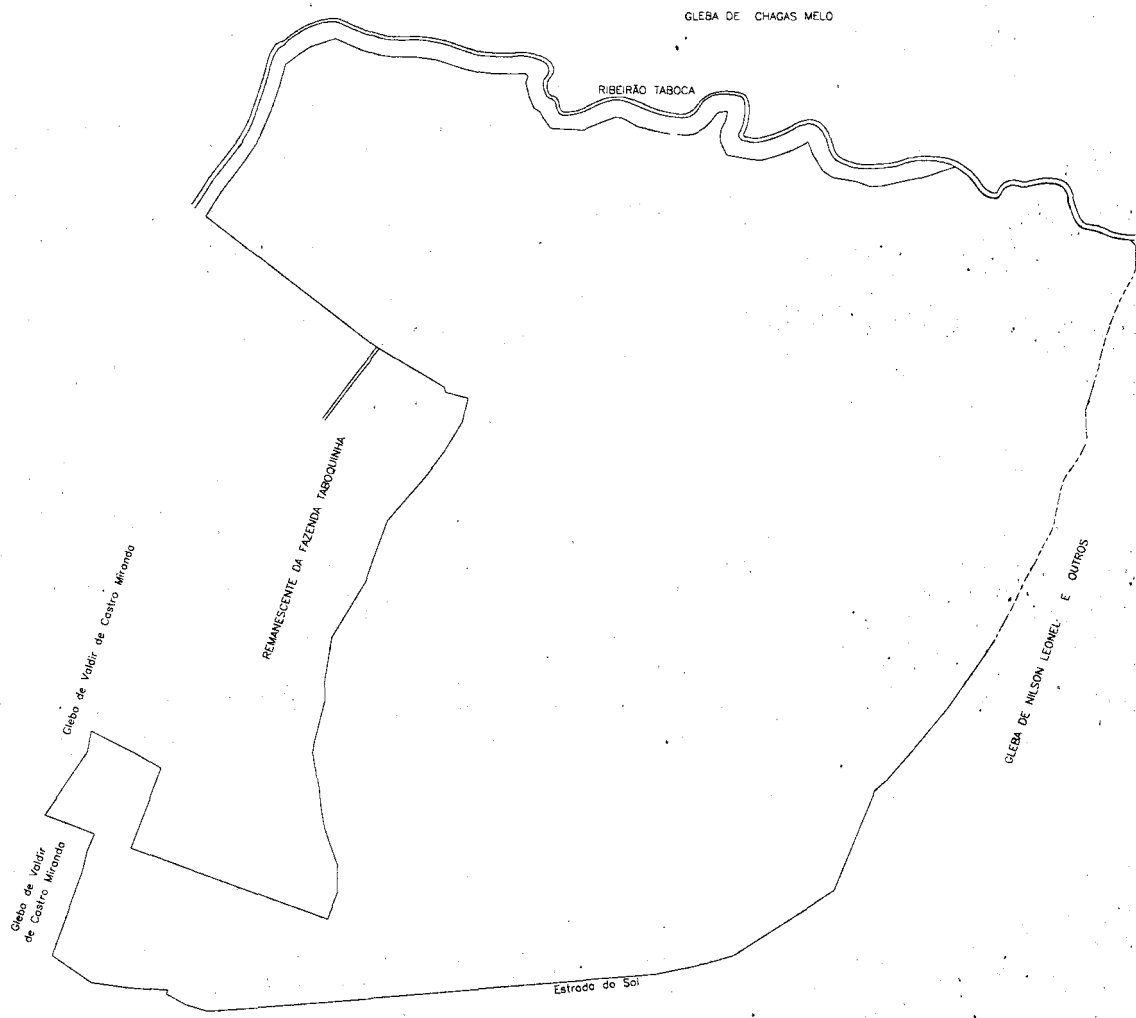
PROCESSOS: 030.000.466/1997
DECISÕES/ATOS:
DECRETOS: 26.818
PUBLICAÇÃO: DODF de 19 de maio de 2006.
REGISTRO NO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, EM

PARTE B

- I – CROQUI DE LOCAÇÃO
- II – JUSTIFICATIVA E CONDICIONANTES DO PROJETO
- III – PROPOSIÇÕES
- IV – QUADRO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS
- V – EQUIPE TÉCNICA

PLANO ARQUITETURA		RT: Maria da Assunção P. Rodrigues CREA 0222793/D-RJ Merval Oliveira Rebelo Filho CREA 51846/D-MG		
M E M O R I A L D E S C R I T I V O				
MDE – 061/2000		REGIÃO ADMINISTRATIVA S. SEBASTIÃO – RA XIV “RESIDENCIAL MORADA DE DEUS”		
FOLHA 16/28	PROJETO:	DE ACORDO:	APROVO:	DE ACORDO:
DATA : JUNHO/2008	PLANO ARQUITETURA	GRUPAR	GRUPAR REPR. SEDUMA	SEC. EXEC. GRUPAR

I - CROQUI DE LOCAÇÃO



II – JUSTIFICATIVAS E CONDICIONANTES DO PROJETO

II.1 – Justificativa

O projeto do loteamento “Condomínio Morada de Deus” visa atender de modo adequado às demandas por moradia de segmentos sociais de classe média na região, onde a oferta de lotes regularizados e em conformidade com a legislação vigente, em especial a Lei 6.766/79 tem sido escassa.

Objetiva assim, contribuir com a oferta de lotes para moradias regularizados que atendam os princípios básicos de urbanidade e que valorizem o respeito aos condicionantes ambientais do sítio. Alinha-se, assim, aos esforços do poder público na promoção do direito de moradia estabelecido pela Constituição.

O projeto urbanístico a ser implantado refere-se à área de propriedade de Janilto Lima Costa (CPF: 004880381-20) e outros, com registro no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis, Brasília – DF, sob as matrículas 15.765, 40.034, 41.975, 65.195, 67.028 e 75.837. Não há processo de desapropriação em curso ou a ser equacionada.

A área do projeto abrange 175,3955 hectares, os quais serão ocupados por 1051 lotes residenciais unifamiliares, 11 (onze) lotes comerciais, 4 (quatro) lotes lazer/comerciais, e 3 (três) lotes de uso coletivo destinados a equipamentos públicos e comunitários, possibilitando o assentamento de pouco mais de 4.400 habitantes, se considerada a taxa de 4,2 habitantes por domicílio, com uma densidade bruta, média projetada em torno de 25 habitantes por hectare. A baixa densidade projetada é segundo o Estudo de Impacto Ambiental elaborado para a área pela Eiartec: Projetos, Estudos e Relatórios Científicos e Ambientais – *“aspecto altamente favorável ao processo de regularização”* (1998, p. 187).

II.2 – Condicionantes do Projeto e Análise do Sítio

A área do projeto situa-se na Região Administrativa XIV, São Sebastião, Distrito Federal, com acesso pela Estrada do Sol do Setor Habitacional Jardim Botânico.

O terreno do parcelamento apresenta formato irregular. Limita-se ao norte com área ocupada com parcelamento Solar da Serra, divisa definida pelo ribeirão Taboca, a leste com área ocupada pelo parcelamento Belvedere Green com divisa definida por grotas, a oeste com área de propriedade particular é também definida por grotas e, finalmente, limita-se ao sul com área ocupada pelos parcelamentos Ouro Verde e Ouro Vermelho, divisa definida por estrada vicinal denominada Estrada do Sol.

A área anteriormente foi uma fazenda de criação de gado e ainda está ocupada por pastos, não apresentando muitas áreas de solo exposto, à exceção das estradas internas e dos lotes ocupados e de área de lazer nas margens do ribeirão Taboca. Parte dela está ocupada por matas de galeria nas áreas úmidas em volta dos córregos, enquanto no restante predomina o capim braquiária remanescentes de antigas pastagens hoje abandonadas e degradadas.

Ainda que a área apresente trechos com relevo movimentado com declividades acima de 30% onde ocorrem grotas profundas, parte dela apresenta declividades relativamente suaves, com condições físicas, geológicas e de salubridade compatíveis com a destinação habitacional prevista no presente projeto de urbanismo.

Geológica e geomorfologicamente, a área localiza-se na depressão do rio São Bartolomeu. As variações de altitude da área do loteamento situam-se entre 985 metros, nas proximidades da Estrada do Sol e 895 metros, nas proximidades do ribeirão Taboca.

Nas áreas de maior declividade nota-se a ocorrência de cambissolo, cor amarelo-vermelho com textura silto-argilosa, plástica, coesa, com baixa permeabilidade e média resistência à erosão, dependendo de seu estado de alteração. Junto aos córregos e em áreas de menor declividade, ocorrem os latossolos. São solos mais profundos de coloração marrom vermelho e marrom amarelo, mais permeáveis e estáveis. Os aluviões caracterizam-se por apresentarem material argilo-arenoso, rico em matéria orgânica.

Do ponto de vista climático, o loteamento "Condomínio Morada de Deus" insere-se como todo o Distrito Federal, no Planalto Central, numa região caracteristicamente continental/tropical de clima ameno, semi-úmido e de altitude. As temperaturas não apresentam excessos, mas as noites são um pouco mais frias, em função do ambiente atmosférico regularmente tênue e limpo e, de dia, o sol é suficientemente presente para esquentar o solo e o ar, elevando a temperatura, ainda que certo desconforto possa ocorrer nas áreas sombreadas, especialmente no inverno.

Os ventos são constantes, com pulsações e origens mutantes e, excepcionalmente, frentes frias. A tendência de ocorrência de pressão atmosférica de vapor baixo caracteriza o clima como *semi-úmido, com estações de estiagem*. Nesse clima confortável, cabe menos à arquitetura e ao desenho urbano corrigirem excessos climáticos, e muito mais aparar os desvios decorrentes da ocupação antrópica.

Do ponto de vista hidrológico, encontra-se na área um significativo número de nascentes que se prevê deverão ser preservadas em toda a sua integridade pelas faixas das áreas de Preservação Permanente e pelas áreas verdes suplementares. Quanto aos recursos hídricos subterrâneos, a existência de diversos poços artesianos encontrados na região possibilita supor a existência de aquíferos subterrâneos dos mais diversos tipos, superfícies e profundidades, capacidades de armazenamento, condições de alimentação e circulação, etc. A capacidade de abastecimento desses aquíferos é uma

variável dependente do tamanho das áreas de armazenamento, da maior ou menor permeabilidade do solo e da maior ou menor transmissibilidade em função do grau de fracionamento/densidade de fraturamento das estruturas geológicas.

Não há na área do empreendimento significativos processos erosivos, mesmo nas áreas de grande declividade, o que pode ser explicado pelo fato da área estar praticamente desocupada e o solo estar coberto por pastagens. São poucas as áreas com solo exposto, situação quase que exclusivamente limitada às estradas internas e aos poucos lotes ocupados.

De acordo com o Estudo de Impacto Ambiental, o processo de urbanização da área causará um aumento no volume de escoamento das águas superficiais. No sentido de minimizar os problemas daí decorrentes, a Licença de Instalação emitida pela antiga Secretaria de Meio Ambiente sob Nº. 092/2006, coloca como exigência à implantação do condomínio a realização de um projeto de drenagem de águas pluviais, que foi desenvolvido concomitantemente a este Projeto de Urbanismo. O referido projeto de drenagem contempla a disposição final das águas nos corpos receptores, com imitadores de velocidade e dissipadores de energia, de modo a minimizar o carreamento de solo e impedir a formação de erosões que venham a assorear os cursos de água, conforme estabelece a Licença de Instalação.

Quanto aos aspectos bióticos, deve-se dizer que a área do empreendimento está inserida numa região onde predominam as fitofisionomias do cerrado típico e do campo sujo, ocorrendo também matas de galeria nas áreas úmidas que envolvem os córregos.

Decorrentemente da retirada da cobertura vegetal, a fauna associada ao tipo de cobertura original, foi forçada a se deslocar para ambientes similares nas áreas adjacentes. A avifauna ainda aparece, representada por algumas espécies. Os escassos exemplares que aparecem no local provêm de *habitats* das redondezas, basicamente das mata de galeria dos córregos, porém em

processo de redução pelo avanço da ocupação antrópica em toda região. Do mesmo modo a ocorrência de algumas espécies de mamíferos se deve, também, à presença das matas de galeria, cuja manutenção é fundamental para sobrevivência das espécies do topo da cadeia alimentar. Além disso, a conservação dessas manchas de mata galeria possibilita a manutenção de populações geneticamente diferentes, que eventualmente se cruzam, permitindo a sobrevivência das espécies.

II.2.3 – Interferência de Redes Públicas na Área do Projeto

Como a área do empreendimento está na prática desocupada, não existe qualquer tipo de infra-estrutura, a não ser umas poucas estradas de aspecto rústico. O abastecimento de água é feito por uns poucos poços artesianos e o esgotamento sanitário é feito com fossas.

Foram consultadas as concessionárias de serviços públicos, (CEB, CAESB e BELACAP), não havendo nenhuma interferência que inviabilize a implantação do respectivo projeto, conforme se observa na correspondência recebida das concessionárias (ofício CAESB Nº 008 , de 06/09/07 – Esgotamento Sanitário e ofício no 047 de 10/09/07 – Abastecimento de Água, ofício CEB Nº 413 de 10/08/07 e ofício NOVACAP Nº 027 27/09/07).

III. – PROPOSIÇÕES

No processo de desenvolvimento do projeto a equipe técnica, se baseou entre outras, em visitas ao local e nos Relatórios Técnicos constantes do Projeto Integrado tais como: histórico e caracterização da área, diagnóstico, prognóstico, conclusões e recomendações do EIA-RIMA.

III.1 – Descrição da Proposta Urbanística.

O projeto do parcelamento "Residencial Morada de Deus" parte do princípio de

que no Distrito Federal a oferta de lotes residenciais legalmente regularizados tem ficado aquém das demandas, especificamente a oferta dirigida aos segmentos sociais de classe média. Em muitos casos, essas demandas por moradia têm sido resolvidas pelos interessados com a aquisição de imóveis em situação irregular, tanto do ponto de vista da titularidade dos lotes quanto do respeito à legislação ambiental e urbanística. Alinha-se, assim, aos esforços do poder público na promoção do direito de moradia estabelecido pela Constituição.

A estruturação do loteamento faz-se, principalmente, a partir de ruas e avenidas que penetram no sítio, acomodadas às declividades do relevo, de modo a proporcionar lotes com elevados padrões urbanísticos e respeitantes aos condicionantes ambientais.

O projeto prevê que as áreas com declividades iguais ou acima de 30%, bem como as áreas cujas condições o Código Florestal Brasileiro prevê como de Preservação Permanente serão mantidas intocadas. Como meio suplementar de proteção das áreas de Preservação Permanente, portanto além das exigências legais, o projeto prevê, em muitas situações Áreas Verdes e Espaços Livres de Uso Público (ELUP) que reforcem a proteção e funcionem como filtro ambiental dos usos e atividades decorrentes da ocupação residencial. Com isso os remanescentes da vegetação nativa que se encontram ao longo das principais calhas de drenagem do sítio serão protegidos e paisagisticamente valorizados. Com este objetivo, recomenda-se que os Espaços Livres, sejam objetos de projeto paisagístico que recomponha a vegetação nativa e disponha as necessárias benfeitorias (trilhas, bancos, sinalização indicativa e informativa) que possibilitem a utilização coletiva, tudo orientado por padrões estéticos e funcionais que sejam compatíveis com o ideal de preservação ecológica e ambiental.

Outro aspecto importante contido na proposta diz respeito aos lotes propriamente ditos. Ainda que a maior parte deles caracterize-se pela irregularidade de formas e dimensões, cuidou-se de oferecer um significativo

número de lotes em tamanhos, formatos e situações paisagisticamente variadas. O pressuposto é que essas variações, além de possibilitar um leque mais amplo de soluções arquitetônicas das moradias, contribuirão para atrair populações com uma maior diversidade de comportamentos e de concepções de vida, enfim – diversidade social – saudável atributo da vida urbana.

O uso do solo predominante proposto no parcelamento é o habitacional unifamiliar. Entretanto, além dos lotes residenciais, encontram-se distribuído na área, lotes destinados ao comércio local e aos Equipamentos Públicos Comunitários, os quais foram dimensionados levando-se em consideração as necessidades da população a ser estabelecida, tanto em termos do número de usuários quanto em termos de distância de atendimento.

Conforme se pode verificar no apresentado a seguir, as áreas destinadas aos Equipamentos Públicos e Comunitários (EPC), às vias públicas e aos Espaços Livres de Uso Público (ELUP), somados, perfazem 53,51%. Ultrapassa, portanto, o percentual de 35% exigidos pela Lei Federal Nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e a proporcionalidade entre a densidade prevista e o percentual de Área Pública exigido pela legislação em vigor.

QUADRO SÍNTESE DE ÁREAS PÚBLICAS		
	Área	%
Lotes destinados aos Equipamentos Públicos e Comunitários (EPC).	20.911,94 m ²	1,19 %
Sistema de Circulação	229.511,62 m2	13,09 %
Espaços Livres de Uso Público (ELUP).	688.100,47 m2	39,23 %
TOTAL DAS ÁREAS PÚBLICAS	938.524,03 m2	53,51 %

O sistema viário proposto levou em consideração as estradas existentes no local, quando a área tinha ocupação rural, complementando-as de modo a constituir o sistema viário do loteamento. A solução teve como vantagens a redução das intervenções para abertura de novas vias que implicariam na retirada da cobertura da vegetação e pela vantagem do solo das estradas existentes já estarem estabilizadas. Na definição do arruamento complementar

proposto, buscou-se compatibilizar as necessidades de fácil acesso às diversas partes do loteamento com as exigências de se minimizar impactos ambientais. Assim, só nos pontos estritamente necessários os remanescentes da vegetação encontrados serão atingidas, ainda assim, apenas naqueles trechos em que hoje já há caminhos de passagem.

A Estrada do Sol, situada ao sul e através da qual se chega ao Lago Sul e ao Plano Piloto, é o principal acesso do loteamento. Paralelamente à referida estrada o projeto urbanístico propõe um conjunto de vias de onde partem as principais vias de penetração do loteamento, as quais em sua maioria se desenvolvem acompanhando a topografia.

O projeto urbanístico prevê um sistema viário hierarquizado, com via principais de acesso (Avenida Morada de Deus e Avenida Serra Verde) e vias secundárias de acesso ao loteamento. As demais vias são de caráter local.

As avenidas apresentam duas pistas de rolamento de sete metros de largura, cada, com canteiro central de largura variável e, junto aos lotes residenciais, calçadas com três metros. As vias secundárias apresentam caixas de rua com 13 metros, sendo sete metros correspondentes à faixa de rolamento e calçadas de ambos os lados de três metros de largura e as vias locais apresentam 12 metros, sendo seis metros correspondentes à faixa de rolamento e calçadas de ambos os lados de três metros de largura.

Os raios dos cantos das ruas foram dimensionados com 6 (seis) metros, tamanho suficiente para facilitar a curva dos veículos de grande porte tais como caminhões e outros veículos de grande porte.

O dimensionamento das caixas de ruas foi feito de acordo com a Lei Complementar Nº. 10/2000 e das recomendações formalizadas no texto: Sistema Viário/ Conceitos Básicos para Planejamento e Elaboração de Projetos do Núcleo de Circulação do antigo IPDF. As cotas e dimensionamentos de vias e rótulas estão nos desenhos do Projeto Urbanístico, de acordo com a Norma

A arborização das vias deve ter como foco a qualificação bioclimática dos espaços livres públicos e evitar os conflitos com a infra-estrutura, em especial a rede elétrica aérea. Nesse sentido o objetivo deve ser proporcionar a maior área sombreada possível na calha das vias.

A disposição da arborização nas vias deve considerar a orientação solar. Com esse objetivo o plantio de árvores nas calçadas deve privilegiar os lados oeste e norte, que proporcionam maior sombreamento às vias. Assim, a localização da infra-estrutura e do posteamento de energia elétrica, de preferência, deverá ser localizada nas calçadas situadas a leste e a sul.

A escolha das espécies de árvores está condicionada aos seguintes critérios: árvores de grande e médio porte deverão ser plantadas apenas em ruas com largas calçadas, vias principais, do lado oposto ao posteamento; árvores de pequeno porte serão plantadas nas ruas com calçadas mais estreitas.

Recomenda-se a escolha de espécies de árvores de folhas perenes e com sistema radicular profundo, devendo-se evitar o plantio nas calçadas de árvores que produzam frutos, flores e seivas que venha danificar, ferir ou intoxicar. Na escolha das árvores deve-se dar preferência às espécies nativas do cerrado evitando-se as espécies exóticas.

IV - UNIDADES IMOBILIÁRIAS DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS (EPC)

ITEM	ENDEREÇO	ÁREA (m ²)	GDF/Secretaria
1	Rua do Sol, lote 3	5.782,37 m ²	Secretaria de Educação
2	Rua do Sol lote 7	10.752,45 m ²	Segurança Pública
3	Rua Jardins lote10	4.377,12 m ²	Secretaria de Saúde
	TOTAL	20.911,94 m ²	

V – EQUIPE TÉCNICA:

Arq. Maria da Assunção Pereira Rodrigues – Crea 22793/D-RJ

Arq. Merval Rebelo Filho – Crea 51846/D-MG

Arq. Marta Adriana B. Romero – Crea 84310/D-SP

Arq. Vicente Barcellos – Crea 00178/D-RO

Arq. Zanata Martins – Crea 008064/D-ES