

1                   **CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO**  
2                   **DISTRITO FEDERAL – CONPLAN**

3  
4  
5   **PROCESSO: nº 0030-011463/1990**

6   **INTERESSADO: Condomínio Belvedere Green**

7   **ASSUNTO: Projeto de Regularização de Parcelamento do Solo**

8   **Conselheira Relatora: Cíntia Beatriz de Freitas Alves**

9  
10  
11  
12                   Senhores Conselheiros do CONPLAN,

13  
14  
15   O presente processo vem a este Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do  
16   Distrito Federal - CONPLAN, em cumprimento ao previsto no art.117 do Plano de  
17   Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT/2009, atualizado pela Lei  
18   Complementar nº 854/2012, para a apreciação do Projeto de Regularização Fundiária do  
19   Parcelamento de Solo Urbano denominado: **Condomínio Belvedere Green**, localizado,  
20   no Setor Habitacional Estrada do Sol, na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA  
21   XXVII, conforme o Parecer Técnico SEI - GDF nº 97/2018 -  
22   SEGETH/CAP/COURB/DIREP, de 29 de novembro de 2018.

23  
24   **Relatório**

25  
26   O Projeto em pauta se refere ao Parcelamento Residencial Belvedere Green inserido no  
27   Setor Habitacional Estrada do Sol, na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA  
28   XXVII, e categorizado como área de Regularização de Interesse Específico – ARINE.

29  
30   Prevê o Artigo nº117 do PDOT/2009, atualizado pela Lei Complementar nº 854/2012  
31   que:

32  
33   “A estratégia de regularização fundiária, nos termos da Lei federal nº 11.977, de 7 de  
34   julho de 2009, visa à adequação de assentamentos informais consolidados, por meio de  
35   ações prioritárias nas Áreas de Regularização indicadas no Anexo II, Mapa 2 e Tabelas  
36   2A, 2B e 2C, desta Lei Complementar, de modo a garantir o direito à moradia, o pleno  
37   desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio  
38   ambiente ecologicamente equilibrado.



39 Parágrafo único. A regularização fundiária compreende as medidas jurídicas,  
40 urbanísticas, ambientais e sociais promovidas por razões de interesse social ou de  
41 interesse específico.”

42

43 Na sequência, o Artigo 118 assim dispõe:

44 “Para os fins de regularização previstos nesta Lei Complementar, ficam estabelecidas três  
45 categorias de assentamentos, para as quais deverá ser elaborado projeto de  
46 regularização fundiária nos termos do art. 51 da Lei federal nº 11.977, de 2009: (...)

47 II – Setores Habitacionais de Regularização: correspondem à agregação de Áreas de  
48 Regularização e áreas não parceladas, com o objetivo de auxiliar a promoção do  
49 ordenamento territorial e o processo de regularização a partir da definição de diretrizes  
50 mais abrangentes e parâmetros urbanísticos, de estruturação viária e de endereçamento  
51 (...)”

52

53

#### 54 Relatório

55

56 Este Projeto encontra previsão na estratégia de regularização fundiária para áreas  
57 urbanas, nos moldes do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal -  
58 PDOT/2009 – Lei Complementar n.º 803 de 25 de abril de 2009, atualizada pela LC n.º  
59 854, de 15 de outubro de 2012 e conforme diretrizes emitidas pela antiga Secretaria  
60 de Estado de Desenvolvimento Urbano Habitação – SEDHAB, atual Secretaria de  
61 Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH – Diretrizes Urbanísticas da  
62 Região São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião, doravante “DIUR  
63 06/2014”.

64

65 Após análise do Plano de Ocupação pela Coordenação Especial de Urbanismo -  
66 COURB, foi emitido o PARECER TÉCNICO N.º 279.000.838/2017 – COURB, no  
67 volume 5, pag. 1175 a 1179 (14730476), informando que, o parcelamento denominado  
68 “Belvedere Green” possui os requisitos urbanísticos necessários para o  
69 prosseguimento de seu processo de regularização visando a obtenção da licença  
70 ambiental prosseguir na aprovação do Projeto Urbanístico.

71

72 O projeto tem por objetivo viabilizar a regularização das ocupações já existentes,  
73 ordenando-as e contribuindo positivamente para reparar os danos ambientais do Setor,

74 bem como proteger os recursos naturais ali existentes. Para isso, são fixados padrões de  
75 ocupação do solo compatíveis, em termos de localização e densidade, com a  
76 sensibilidade físico-ambiental de todo o Setor, de modo a proporcionar a seus habitantes  
77 uma elevação do padrão de qualidade de vida

78  
79 Conforme o parecer técnico e documento de titularidade constantes no processo,  
80 verificou-se que a área está localizada no Setor Habitacional Estrada do Sol, na  
81 Região Administrativa do Jardim Botânico e tem como limite ao norte com o Ribeirão  
82 Taboca e parcelamento denominado "Solar da Serra", ao oeste com o parcelamento  
83 denominado "Máximo Garden", a leste com o Ribeirão Taboca e ao sul com o Córrego  
84 da Cerca e parcelamento denominado "Condomínio Verde".

85  
86 Verifica-se que, dentro da área parcelável que o uso é prioritariamente residencial e estão  
87 distribuídos em 570 lotes para residência unifamiliar, 11 lotes para o uso misto, 2 lotes  
88 para Equipamento Público Urbano - EPU, 1 lote para Equipamento Público Comunitário -  
89 EPC, 1 lote de uso Institucional e áreas destinadas para Espaços Livres de Uso Público -  
90 ELUP, de acordo com Figura 11. As áreas citadas como EPU, EPC e ELUP  
91 correspondente a 10,01% da área total parcelável, atendendo ao percentual mínimo  
92 estabelecido pelo PDOT.

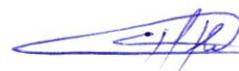
93  
94 A poligonal perfaz 96,83 ha (noventa e seis hectares e oitenta e três centiares), sendo  
95 880.300,00 m<sup>2</sup> correspondente à área parcelável, descontadas da gleba as Áreas de  
96 Proteção Permanente – APPs. O Projeto foi elaborado considerando o traçado viário,  
97 usos e ocupação existentes, adequando-os à legislação vigente, visando minimizar as  
98 interferências na ocupação consolidada.

99  
100 A população do parcelamento, utilizando-se o índice de 3,3 habitantes por unidade  
101 residencial (índice indicado na DIUR 06/2014, que tem como referência o Censo de 2010  
102 do IBGE), verifica-se que a população total estimada para o parcelamento é de 1.881  
103 habitantes, o que corresponde a aproximadamente 19,42 habitantes por hectare, abaixo  
104 daquela estabelecida no PDOT, portanto, atendendo ao parâmetro.

105

106 **Situação fundiária**

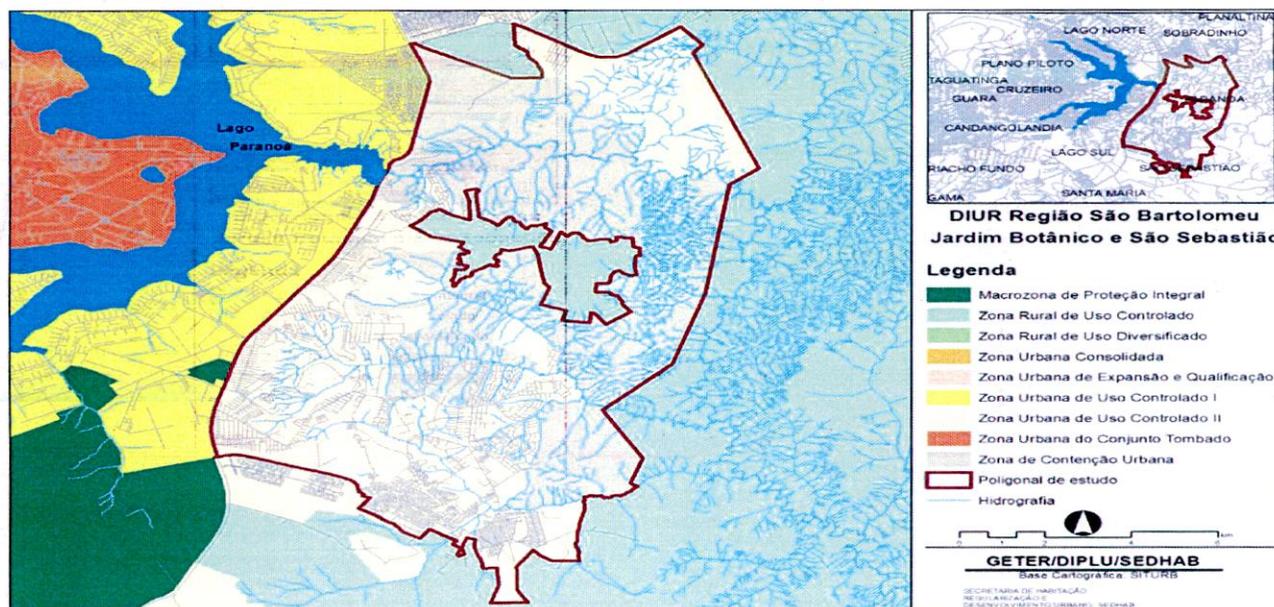
107



108 Com relação a situação fundiária, foi apresentada através do Despacho nº  
109 0345/2004NUTOP/TERRACAP - páginas 343 e 344 no documento (14725091) que a  
110 área denominada "Condomínio Rural Mansões Belvedere Green", localiza-se no  
111 imóvel Taboquinha, desmembrado do município de Luziânia-GO e incorporado ao  
112 território do Distrito Federal, em terras não desapropriadas. A poligonal de  
113 georreferenciamento da gleba é composta pela matrícula 10.144 (15580362), de  
114 propriedade da Interlagos Agropecuária e Comércio Ltda, com área de 96,8394 ha.

## 116 CONDICIONANTES URBANÍSTICAS E AMBIENTAIS

118 De acordo com o ANEXO II, Mapa 1A do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/  
119 2009 - Lei Complementar no 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar  
120 no 854 de 15 de outubro de 2012 a poligonal do Parcelamento denominado "Belvedere  
121 Green" está inserida em Zona Urbana de Uso Controlado II (ZUUC II), conforme Figura1:



122 - Macrozoneamento PDOT - Belvedere Green - Fonte: DIUR 06/2014

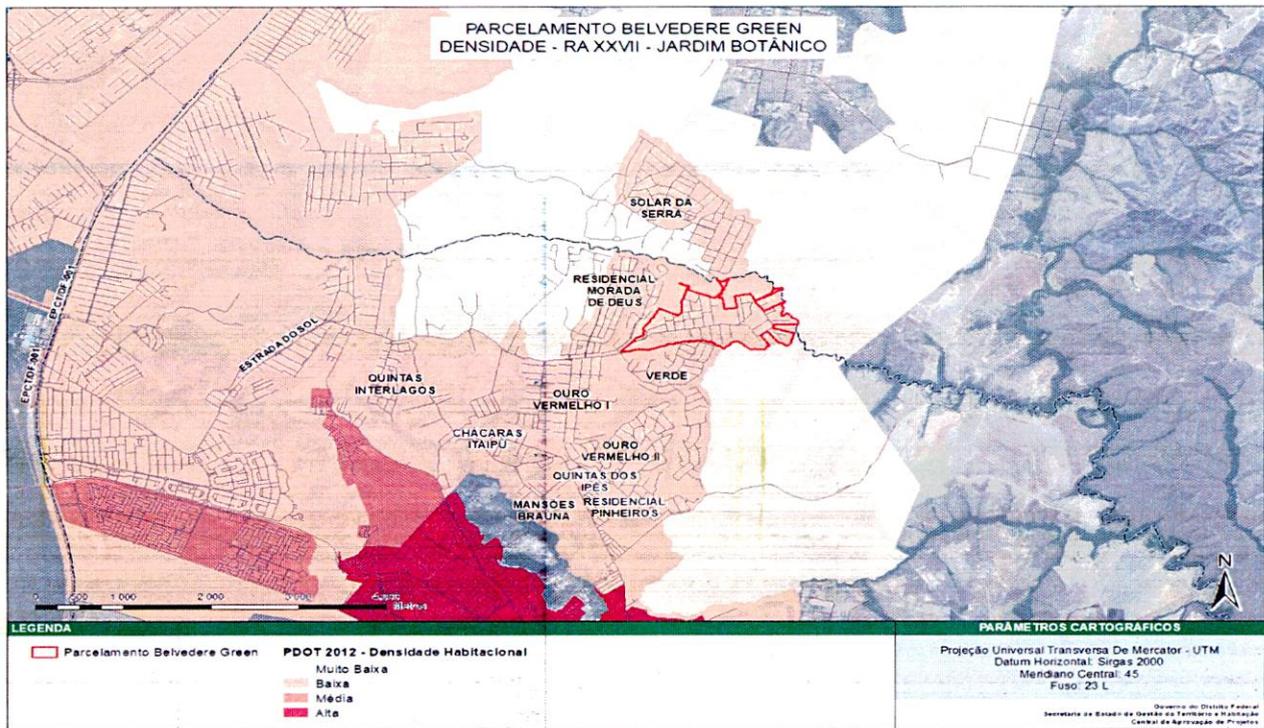
124 A Zona Urbana de Uso Controlado II é tratada nos artigos 70 e 71 do PDOT/2009:  
126 "Art. 70. A Zona Urbana de Uso Controlado II é composta por áreas predominantemente  
127 habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade,  
128 conforme Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, sujeitas a restrições impostas pela  
129 sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento  
130 de água."

131

132 “Art. 71. A Zona Urbana de Uso Controlado II deverá compatibilizar o uso urbano com a  
133 conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos  
134 recursos hídricos, de acordo com as seguintes diretrizes: I – permitir o uso  
135 predominantemente habitacional de baixa e média densidade demográfica, com comércio,  
136 prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários  
137 inerentes à ocupação urbana, respeitadas as restrições de uso determinadas para o Setor  
138 Militar Complementar e o Setor de Múltiplas Atividades Norte; II – respeitar o plano de  
139 manejo ou zoneamento referente às Unidades de Conservação englobadas por essa zona  
140 e demais legislação pertinente; III – regularizar o uso e a ocupação do solo dos  
141 assentamentos informais inseridos nessa zona, conforme estabelecido na Estratégia de  
142 Regularização Fundiária, no Título III, Capítulo IV, Seção IV, considerando-se a questão  
143 urbanística, ambiental, de salubridade ambiental, edilícia e fundiária; IV – qualificar e  
144 recuperar áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais de modo a minimizar  
145 danos ambientais; V – adotar medidas de controle ambiental voltadas para o entorno  
146 imediato das Unidades de Conservação de Proteção Integral e as Áreas de Relevante  
147 Interesse Ecológico inseridas nessa zona, visando à manutenção de sua integridade  
148 ecológica; VI – adotar medidas de controle da propagação de doenças de veiculação por  
149 fatores ambientais.”

150

151 Conforme Anexo III, Mapa 5, do PDOT, que dispõe sobre as densidades demográficas, a  
152 área de regularização em questão está inserida em zona de baixa densidade populacional -  
153 15 a 50 hab/ha, de acordo com a Figura 2.



154

155

156 Figura 2 - Densidade Demográfica - Belvedere Green - Fonte: CAP/SEGETH/COURB.

157

158 O PDOT estabelece para o Setor Habitacional Estrada do Sol nas Estratégias de  
 159 Ordenamento Territorial, Anexo II da lei, o percentual mínimo de 10% (dez por cento) da  
 160 área parcelável para Espaços Livres de Uso Público - ELUP , Equipamentos Públicos  
 161 Urbanos - EPU e Equipamentos Públicos Comunitários - EPC. Quanto aos Parâmetros  
 162 Urbanísticos das Áreas de Regularização, no anexo VI - 01 do referido instrumento legal,  
 163 determina-se para as áreas inseridas em Setores Habitacionais o seguinte:

164

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

OBS:

01 - Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a 2.500m<sup>2</sup>, com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3.  
 02 - Poderão ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares ocupados até a data de publicação desta Lei que possuam área inferior à estabelecida para o lote mínimo, desde que não seja inferior a 88m<sup>2</sup> e com testada mínima de 5m.

Legenda: R - Residencial; C - Comercial; I - Institucional; M - Mista; CH - Chácara; Ind - Industrial; EU - Equipamento Urbano; EC - Equipamento Comunitário; ELUP - Espaço Livre de Uso Público

165

*[Handwritten signature]* 6

166  
 167 Figura 2 - Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização - Belvedere Green -  
 168 Fonte: PDOT.

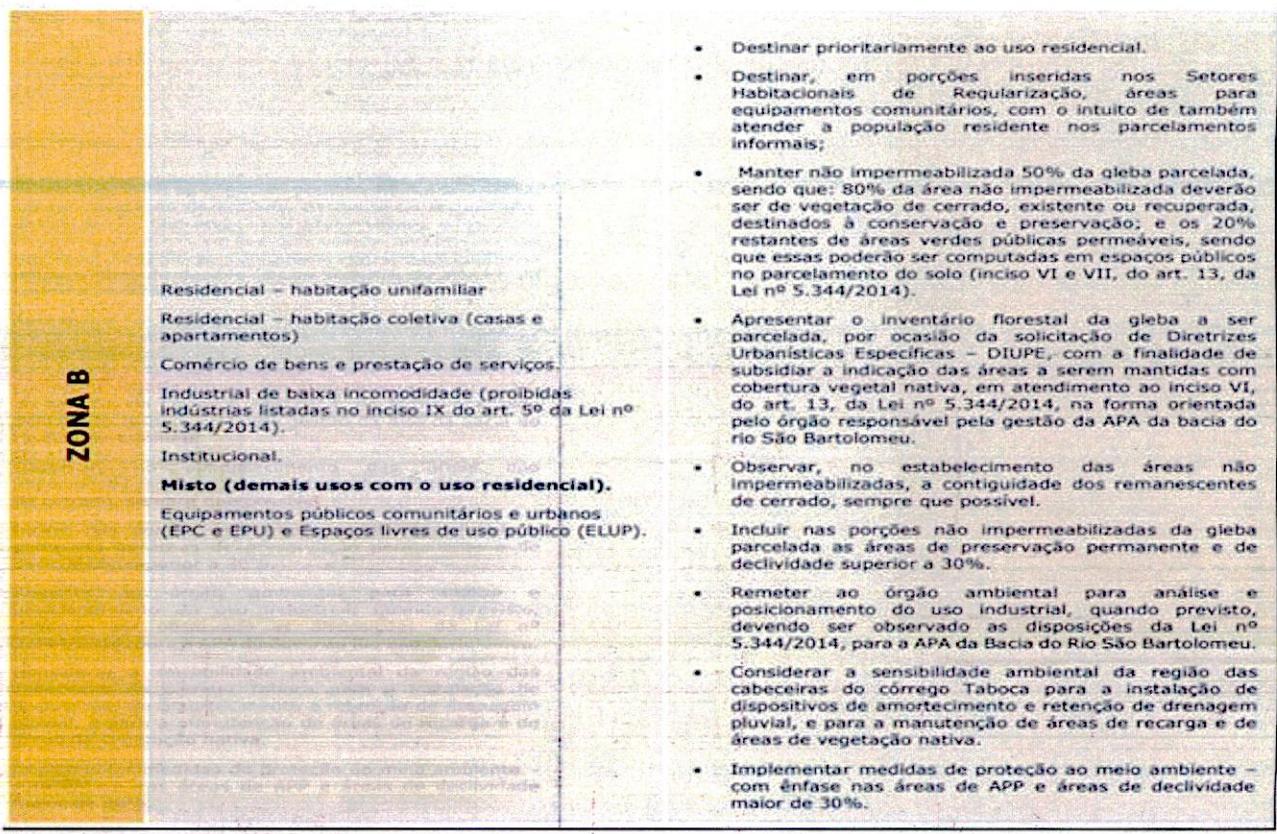
169  
 170 Para o Setor, além dos parâmetros constantes no PDOT, foram definidas as Diretrizes  
 171 Urbanísticas como ferramenta de planejamento e ordenamento territorial em  
 172 complementação ao PDOT, fundamentadas nos aspectos ambientais e dinâmica urbana  
 173 locais, estabelecendo critérios a serem observados pelos empreendedores do setor.

174  
 175 A SEGETH, órgão responsável pelo Planejamento Urbano e Territorial do Distrito Federal,  
 176 emitiu as Diretrizes Urbanísticas - DIUR 06/2014 para a Região do São Bartolomeu,  
 177 Jardim Botânico e São Sebastião, onde está inserido o Setor Habitacional Estrada do Sol,  
 178 estabelecendo os parâmetros específicos para o Parcelamento denominado "Belvedere  
 179 Green", conforme dispositivos constantes das Figuras 6 e 7 e o Zoneamento de Usos  
 180 conforme demonstrado na Figura 3, a seguir:

181

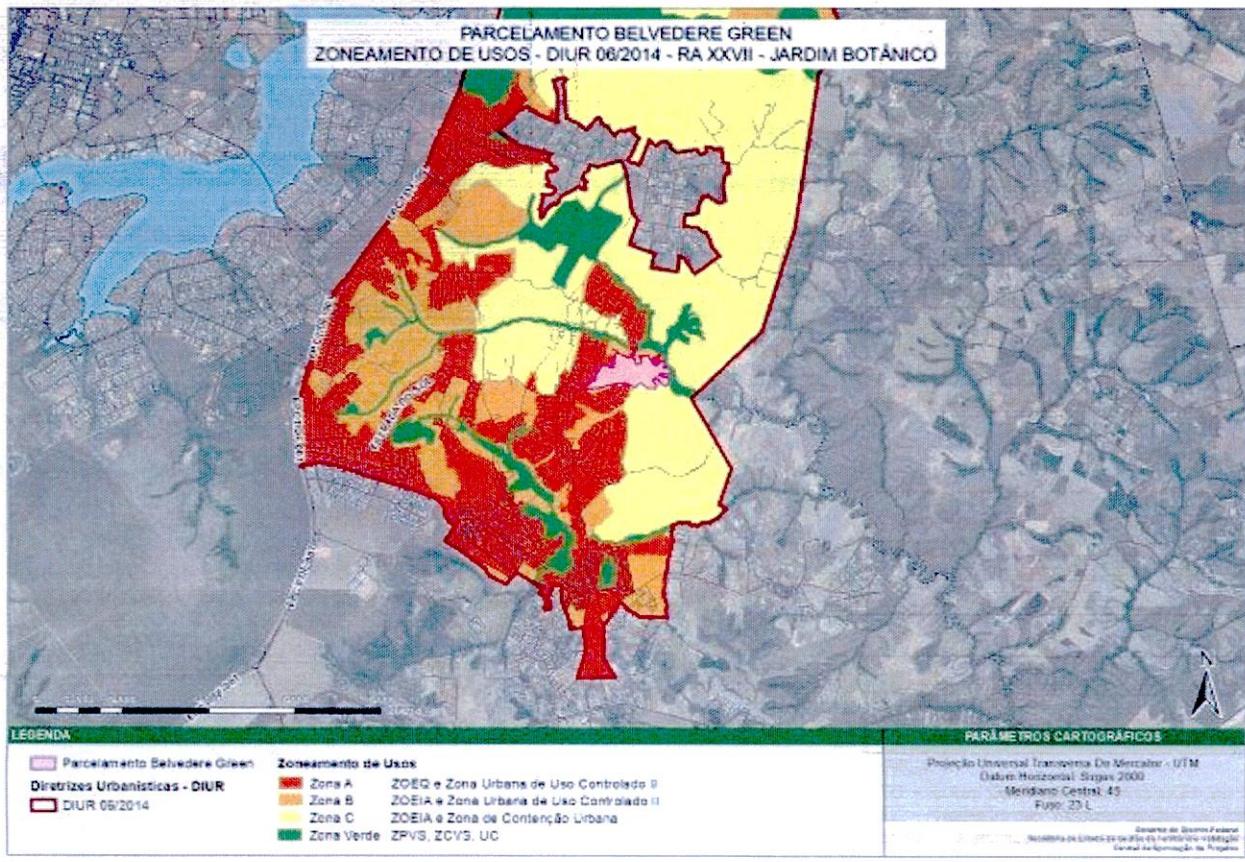
ZONA	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
<b>ZONA A</b>	Residencial - habitação unifamiliar	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Destinar prioritariamente ao uso residencial.</li> <li>• Implementar Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT.</li> <li>• Implementar Estratégia de Oferta de áreas habitacionais do PDOT, referente ao Setor Nacional, Setor Crixá e áreas livres no interior do Setor Habitacional São Bartolomeu.</li> <li>• Aplicar parâmetros específicos de tamanho de lote nas ZEIS do Nacional, Crixá e ARIS Estrada do Sol e núcleo urbano de São Sebastião.</li> <li>• Adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água.</li> <li>• Remeter ao órgão ambiental para análise e posicionamento uso industrial, quando previsto, devendo ser observado as disposições da Lei nº 5.344/2014, para a APA da Bacia do Rio São Bartolomeu.</li> </ul>
	Residencial - habitação coletiva (casas e apartamentos)	
	Comércio de bens e prestação de serviços.	
	Industrial conforme manifestação do órgão ambiental (observado o art. 5º da Lei nº 5.344/2014).	
	Institucional.	
	Misto (demais usos com o uso residencial).	
	Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).	

182  
 183  
 184  
 185 Figura 3 - Diretrizes Específicas para a ARINE Estrada do Sol I - Belvedere Green - Fonte:  
 186 DIUR 06/2014  
 187



188  
 189  
 190  
 191  
 192

Figura 4 - Diretrizes Específicas para a ARINE Estrada do Sol I - Belvedere Green - Fonte: DIUR 06/2014



193  
 194

Figura 4 - Diretrizes Específicas para a ARINE Estrada do Sol I - Belvedere Green - Fonte:

*[Handwritten signature]* 8

195 DIUR 06/2014

196

197 A área do parcelamento em comento está inserida na Área de Proteção Ambiental da  
198 Bacia do Rio São Bartolomeu cujo o Zoneamento Ambiental e o Plano de Manejo são  
199 formalizados pela Lei Distrital nº 5.344 de 19 de maio de 2014. O zoneamento observa as  
200 seguintes diretrizes:

201

202 "Art. 7º O zoneamento ambiental da APA da BRSB é composto por quatro zonas de  
203 manejo: I – Zona de Preservação da Vida Silvestre – ZPVS; II – Zona de Conservação da  
204 Vida Silvestre – ZCVS; III – Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA;  
205 IV – Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ. § 1º As zonas de manejo estão  
206 configuradas no mapa de zoneamento ambiental da APA da BRSB, que constitui o Anexo  
207 1 desta Lei. § 2º As zonas de manejo têm a poligonal definida de acordo com os mapas  
208 constantes do Anexo 2, em sistema de projeção UTM 23S – SIRGAS, e os arquivos  
209 vetoriais disponíveis no site do IBRAM."

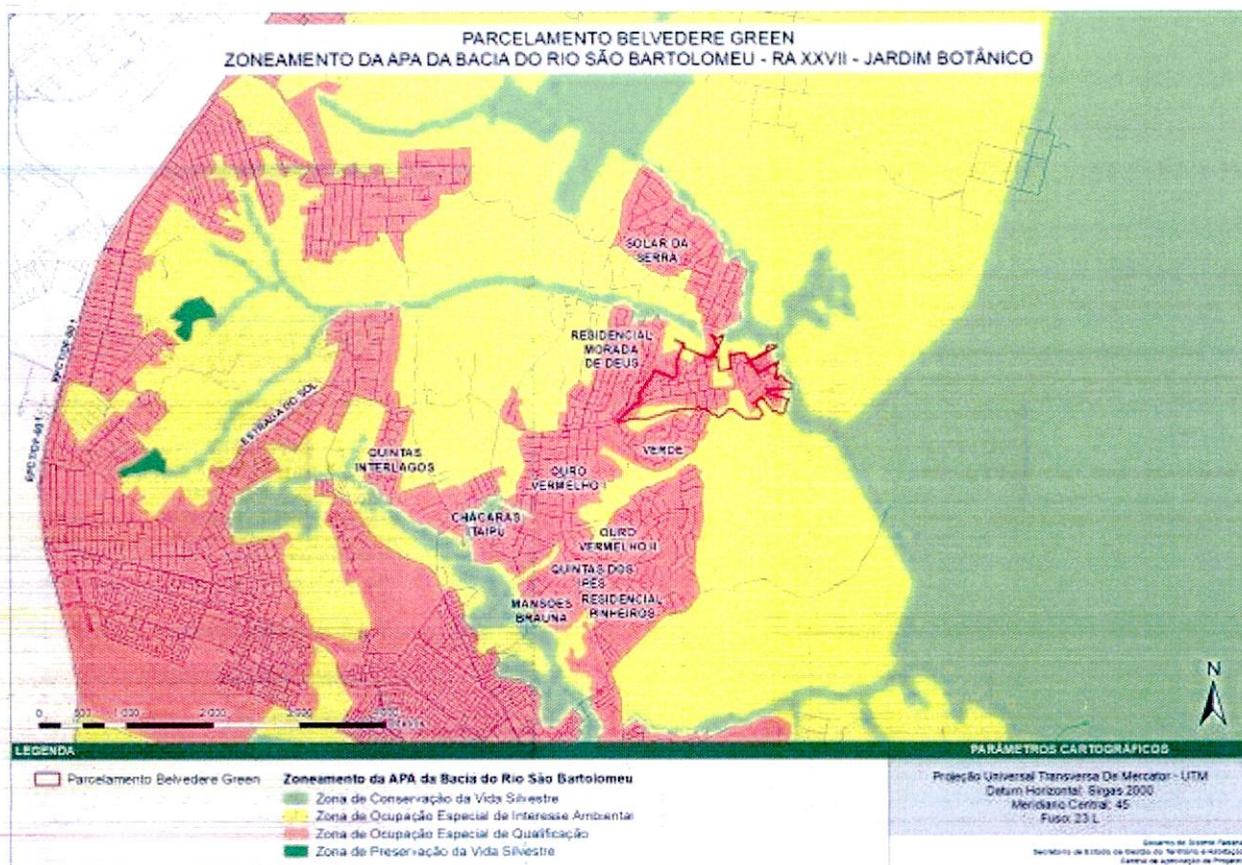
210

211 "Art. 14. A ZOEQ tem o objetivo de qualificar as ocupações residenciais irregulares  
212 existentes, ofertar novas áreas habitacionais e compatibilizar o uso urbano com a  
213 conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos  
214 recursos hídricos."

215

216 "Art. 15. São normas para a ZOEQ: I – é permitido o uso predominantemente habitacional  
217 de baixa e média densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços,  
218 atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação  
219 urbana; II – as áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais devem ser  
220 qualificadas e recuperadas de modo a minimizar danos ambientais; III – devem ser  
221 adotadas medidas de: a) controle ambiental voltado para o entorno imediato das unidades  
222 de conservação, visando à manutenção de sua integridade ecológica; b) controle da  
223 propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais; IV – para o licenciamento  
224 ambiental de empreendimentos, deve ser avaliada a solicitação de exigências adicionais  
225 de mitigação e monitoramento de impactos compatíveis com as fragilidades específicas  
226 da área de interesse; V – os parcelamentos urbanos devem adotar medidas de proteção  
227 do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos  
228 d'água."

229



230

231 Figura 5 - Zoneamento da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu - Belvedere Green -  
 232 Fonte: SEGETH/CAP/COURB.

233

234

235 No intuito de proceder com a regularização e o licenciamento ambiental, referente ao  
 236 Parcelamento de Solo Urbano denominado "Belvedere Green", realizou-se o Relatório  
 237 Ambiental baseado nas prerrogativas do Decreto Legislativo nº 30.315/2009, publicado no  
 238 DODF de 30/04/2009, que regulamenta o artigo 9º da Lei nº 41, de 13 de setembro de  
 239 1989, que determinou a apresentação de Relatório Ambiental com o fim de distinguir  
 240 curso d'água intermitente e canal natural de escoamento superficial e de definir a faixa  
 241 marginal de proteção (não edificável)".

242

243 O estudo técnico específico, elaborado pelo interessado conforme área de estudos  
 244 demonstrada na Figura 10 (15580945), foi submetido ao IBRAM para análise e  
 245 aprovação.

246

247 O desenvolvimento do Relatório Ambiental está fundamentado nas diretrizes  
 248 estabelecidas pelo Decreto nº 30.315/2009, portanto, os objetivos do estudo em epígrafe  
 249 são:

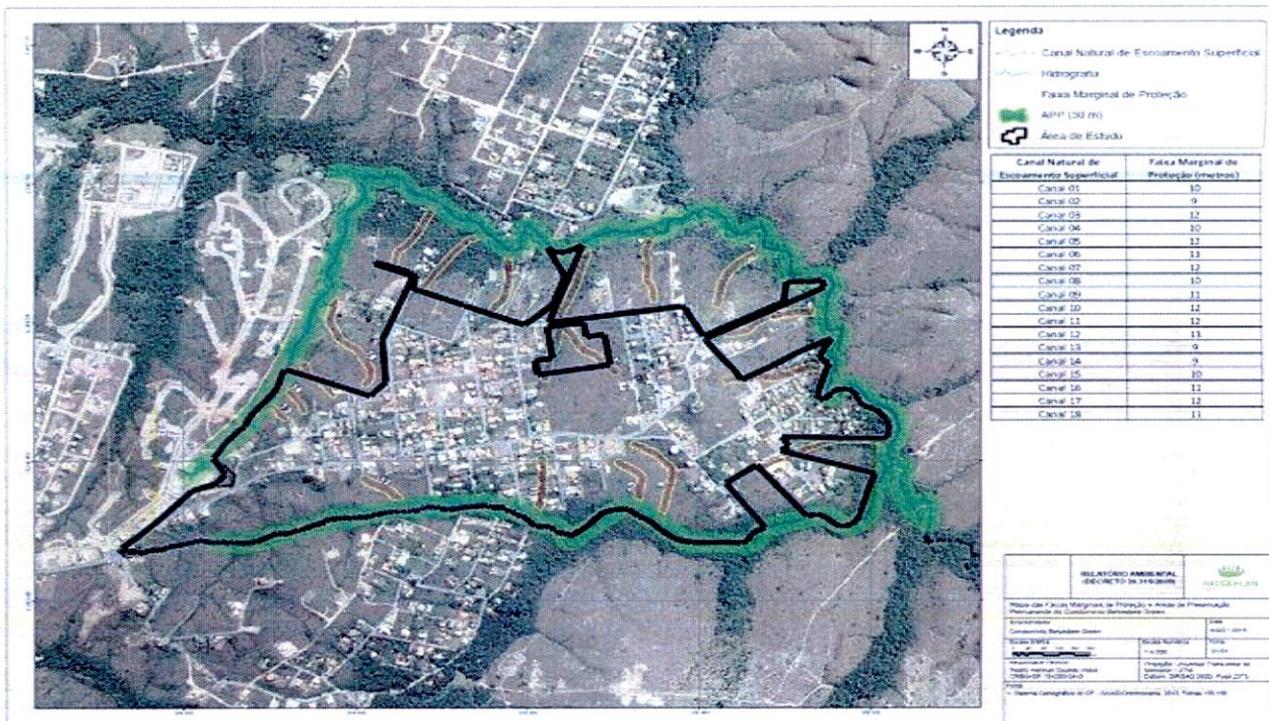
250

251 a) distinguir curso d'água intermitente e canal natural de escoamento superficial por  
252 intermédio de estudos de campo para verificação in loco do canal natural de drenagem,  
253 constatando se o escoamento está relacionado a uma nascente intermitente ou se a água  
254 que escoar temporariamente no canal é apenas uma resposta direta à precipitação  
255 pluviométrica; b) definir as faixas marginais de proteção (áreas não edificáveis), depois de  
256 confirmada a função do canal em escoar apenas água da precipitação pluviométrica direta  
257 sem a contribuição da água subterrânea (água de nascentes ou olhos d'água).

258

259 Em preocupação com os canais naturais de escoamento superficial no parcelamento em  
260 questão, foi então contratado pelo interessado e elaborado pela empresa ARIA  
261 Empreendimentos Sustentáveis, o Relatório Ambiental - Decreto nº 30.315/2009  
262 (15580830), referente às faixas de proteção não edificantes dos referidos canais e  
263 encaminhado ao IBRAM para análise, onde obteve aprovação através do Parecer Técnico  
264 nº 1/2017-IBRAM/PRESI/SULAM/COINF/GERPAS enviado pelo Ofício SEI-GDF nº  
265 87/2017-IBRAM/PRESI/SULAM (15581131) , na qual a definição das grotas pelo plano  
266 seguiram critérios que se seguem: "os lotes com sobreposição de canais superficiais de  
267 escoamento de água pluvial, com faixas de proteção definidas pelo Relatório Ambiental,  
268 com área remanescente (fora da faixa de proteção) superior a 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e  
269 cinco metros quadrados) e frente de 5m (cinco metros), as faixas de proteção poderão ser  
270 incorporadas ao registro dos lotes, desde que conste no memorial descritivo de  
271 parcelamento, como área *non aedificandi*"





272  
273  
274  
275  
276  
277  
278  
279  
280  
281  
282  
283  
284  
285  
286  
287  
288  
289  
290  
291  
292  
293  
294  
295

FIGURA 6

**Plano de uso e ocupação**

Com relação a situação fundiária, foi apresentada através do Despacho nº 0345/2004NUTOP/TERRACAP - páginas 343 e 344 no documento (14725091) que a área denominada “Condomínio Rural Mansões Belvedere Green”, localiza-se no imóvel Taboquinha, desmembrado do município de Luziânia-GO e incorporado ao território do Distrito Federal, em terras não desapropriadas.

A poligonal de georreferenciamento da gleba é composta pela matrícula 10.144 (15580362), de propriedade da Interlagos Agropecuária e Comércio Ltda, com área de 96,8394 ha. A poligonal do parcelamento perfaz 96,83 ha (noventa e seis hectares e oitenta e três cenares), sendo 880.300,00 m² correspondente à área parcelável, descontadas da gleba as Áreas de Proteção Permanente – APPs.

O Projeto foi elaborado considerando o traçado viário, usos e ocupação existentes, adequando-os à legislação vigente, visando minimizar as interferências na ocupação consolidada. A população do parcelamento, utilizando-se o índice de 3,3 habitantes por unidade residencial (índice indicado na DIUR 06/2014, que tem como referência o Censo de 2010 do IBGE), verifica-se que a população total esmada para o parcelamento é de

296 1.881 habitantes, o que corresponde a aproximadamente 19,42 habitantes por hectare,  
297 abaixo daquela estabelecida no PDOT, portanto, atendendo ao parâmetro.

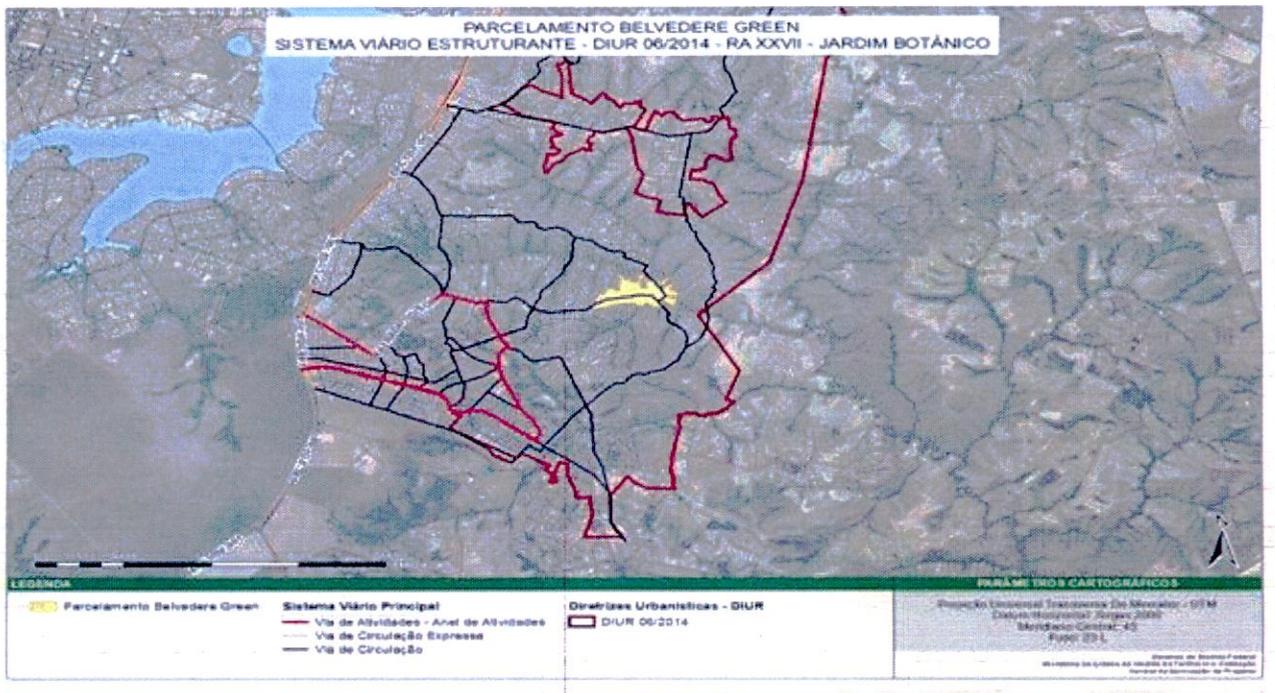
298  
299 Dentro da área parcelável, o uso é prioritariamente Residencial e estão distribuídos em  
300 570 lotes para residência unifamiliar, 11 lotes para o uso misto, 2 lotes para Equipamento  
301 Público Urbano - EPU, 1 lote para Equipamento Público Comunitário - EPC, 1 lote de uso  
302 Institucional e áreas destinadas para Espaços Livres de Uso Público - ELUP, de acordo  
303 com Figura 11. As áreas citadas como EPU, EPC e ELUP correspondente a 10,01% da  
304 área total parcelável, atendendo ao percentual mínimo estabelecido pelo PDOT.

305  
306  
307  
308  
309

Figura 7



310  
311 O sistema viário estruturante presente na DIUR 06/2014, indicado na Figura 7,  
312 estabelece a Estrada do Sol como uma via de circulação cuja função é conectar os  
313 parcelamentos situados no Setor Habitacional da Estrada do Sol com a via DF-001, situada  
314 na extremidade oeste da poligonal de planejamento.



315

316 Figura 8 - Sistema Viário Estruturante - Belvedere Green - Fonte:  
317 SEGETH/CAP/COURB.

318 Internamente ao parcelamento, o sistema viário está estruturado tendo por base a via  
319 principal de acesso à poligonal, que está diretamente conectada à via Estrada do Sol, e que  
320 é classificada como uma via coletora. As demais vias internas têm feições de vias locais e  
321 têm por função principal dar acesso aos lotes presentes no parcelamento.

322

### 323 CONSULTAS

324

325 Com relação as Concessionárias de Serviços Públicos, as informações, prestadas pelas  
326 concessionárias foram feitas para área do parcelamento em questão. Para atendimento das  
327 demandas apresentadas pelas concessionárias, o empreendedor arcará com os custos  
328 relativos aos projetos complementares necessários e à implantação das obras. A seguir,  
329 foram resumidas as informações mais relevantes para a área do presente projeto:

330

331 a) NOVACAP: Através das informações prestadas pela SEAU/DIPROJ por meio do  
332 Despacho, Código Disprot 358.643, de 20 de outubro de 2017 (15581748), informou que,  
333 “após análise do projeto Executivo do Sistema de Drenagem Pluvial do Condomínio  
334 Belvedere Green (...), os procedimentos e normas utilizadas para cálculo de vazões para  
335 dimensionamento das redes de drenagem estão de acordo com o constante no Termo de  
336 Referência (outubro de 2012) da NOVACAP usado para elaboração de projeto de

337 drenagem de águas pluviais". É concluído que "o projeto apresentado atende ao previsto"  
338 no Termo de Referência citado.

339

340 Com relação a pavimentação a NOVACAP envia as informações prestadas pela Diretoria  
341 de Urbanização por meio da Carta nº75/2017 – GAB/DU, Código Disprot 390.887, de 20 de  
342 junho de 2017 (15581592), cuja informação é que "os procedimentos e normas utilizadas  
343 no dimensionamento do pavimento elaborado pela projetista são satisfatórios".

344

345 O projeto e a análise da proposta apresentada, foi aprovado pela COURB, de acordo com  
346 o Parecer Técnico nº 279.000.838/2017 – COURB página 1175 do documento (14730476)  
347 para instrução do processo de Licenciamento Ambiental junto ao IBRAM, conforme  
348 solicitação através do Ofício nº 87/2017 – IBRAM/PRESI/SULAM - página 1047 do  
349 documento (14728829).

350

#### 351 LICENCIAMENTO AMBIENTAL

352

353 O Projeto aprovado pela COURB/CAP foi base para análise ambiental visando dar  
354 continuidade ao licenciamento ambiental.

355

356 O Processo Ambiental SEI nº 0039100014599/2017-22, que trata do licenciamento  
357 ambiental do Parcelamento denominado "Belvedere Green", foi submetido ao Conselho do  
358 Meio Ambiente do Distrito Federal – CONAM, aprovado conforme 69ª Reunião  
359 Extraordinária, a Decisão 06/2018 – CONAM/DF , de 13 de abril de 2018, publicada no  
360 DODF nº 76, de 20 de abril de 2018 (15582136).

361

362 O empreendimento recebeu do Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do  
363 Distrito Federal – Brasília Ambiental – IBRAM/DF, a Licença de Instalação – Corretiva SEI-  
364 GDF nº 03/2018 (14851136), para a atividade Parcelamento de Solo Urbano denominado  
365 "Belvedere Green", com validade de 5 (cinco) anos, publicada no DODF nº 95, de 18 de  
366 maio de 2018 (15582670).

367

368 No item "III – Das condicionantes, exigências e restrições" da licença, além de 24 itens  
369 de condicionantes e exigências, foi determinado restrições como: "Os lotes a seguir, que  
370 apresentam edificações nas faixas de proteção, encontram-se com restrições nesta Licença  
371 de instalação Corretiva, ficando como Área de Parcelamento Condicionado, devendo ser

372 objeto de estudos específicos para verificar a possibilidade de sua permanência ou  
373 adequação conforme preconiza o Art. 65 da Le/ 12.651/2012.

374 Os Lotes com Restrições da Licença de Instalação Corretiva, condicionados à estudos  
375 específicos estão descritos na Tabela 1 que se segue:

376

<i>Conjunto 10 - Lote nº 16</i>
<i>Conjunto 10 - Lote nº 18</i>
<i>Conjunto 11 - Lote nº 35</i>
<i>Conjunto 11 - Lote nº 36</i>
<i>Conjunto 12 - Lote nº 05</i>
<i>Conjunto 12 - Lote nº 07</i>
<i>Conjunto 12 - Lote nº 09</i>
<i>Conjunto 12 - Lote nº 19</i>
<i>Conjunto 15 - Lote nº 15</i>

377

378 Tabela 1 - Lotes com restrição - Área de Parcelamento Condicionado - Fonte: Licença  
379 IBRAM.

380 Tabela 2: Apresenta as áreas dos lotes que causam interferência nas faixas marginais de  
381 proteção dos canais naturais de escoamento da água da chuva, devendo ser consideradas  
382 como áreas não edificantes no interior de cada lote.

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395 Quantitativo de áreas não edificantes nos lotes:

Conjunto	Lote	Área não edificante (m²)	Conjunto	Lote	Área não edificante (m²)
02	03	749	12	07	481
02	04	898	12	05	116
02	20	19	13	37	93
02	21	59	13	18	66
02-B	24	675	13	40	358
02-D	15	135	15	15	23
07	37	135	15	15	143
10	18	274	16	05	24
10	16	163	16	07	23
10	14	81	16	09	40
10	12A	34	18	01	550
10	12	06	18	03	104
11	33	386	24	01	324
11	36	323	24	03	389
12	19	95	24	20	130
12	17	224	24	05	933
12	15	333	24	07	217
12	15	403	24	17	134
12	11A	282	32	05	186
12	11	484	32	01	414
12	09	484			

396

397 Tabela 2 - Lotes áreas *non aedificantes* - Fonte: Licença IBRAM.

398 Sendo então, necessário no desenvolvimento do projeto urbanístico, obedecer às  
399 condicionantes, exigências e restrições da Licença de Instalação Corretiva emitida pelo  
400 órgão licenciador competente para o parcelamento denominado "Belvedere Green".

401 **CONCLUSÃO:**

402 Diante do exposto, verificou-se que o Projeto Urbanístico do parcelamento denominado  
403 "Belvedere Green", localizado na Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE  
404 Estrada do Sol I, do Setor Habitacional Estrada do Sol, da Região Administrativa do Jardim  
405 Botânico – RA XXVII, atendeu aos parâmetros estabelecidos no PDOT/2009 e nas  
406 Diretrizes Urbanísticas DIUR 06/2014. Ressaltamos que, no desenvolvimento do projeto  
407 urbanístico deverão ser obedecidas às restrições e demais dispositivos constantes da  
408 Licença de Instalação Corretiva. O interessado apresentou soluções para a infraestrutura

 17

409 urbana necessária e a viabilidade do empreendimento, o percentual de será atendido no  
410 Setor Habitacional ou propostas de Compensações Urbanísticas em conformidade com a  
411 legislação em vigor. Foram atendidos também os Parâmetros de Uso e Ocupação do  
412 Solo.

### 413 **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

414 Face aos argumentos e documentação técnica apresentada pela SEGETH – Secretaria  
415 de Gestão do Território e Habitação, além da descrição contida no MDE-RP 154/2018, e  
416 considerando que:

- 417 1. O projeto em comento, segundo o PDOT, se insere em Zona Urbana de Expansão e  
418 Qualificação - ZUEQ, composta por áreas propensas à ocupação urbana;
- 419 2. A proposta vem ao encontro dos preceitos do PDOT, no que tange à Estratégia de  
420 Regularização Fundiária, por meio da promoção do ordenamento territorial das áreas  
421 ocupadas dentro de setores habitacionais;
- 422 3. A situação fundiária descrita comprova a regularidade das matrículas que compõem a  
423 gleba, definindo-as como de domínio particular, e dando legitimidade à sua regularização;
- 424 4. As concessionárias de serviços públicos se manifestaram quanto à existência,  
425 interferência ou previsão de redes ou serviços, bem como quanto à possibilidade de  
426 atendimento, atestando à viabilidade da regularização da ocupação;
- 427 5. Que a propositura atende aos Condicionantes Ambientais, no que diz respeito ao EIA/  
428 RIMA e Licenciamento ambiental, à incidência do parcelamento em Unidades de  
429 Conservação / Áreas de Proteção Permanente, e aos Aspectos Ambientais Restritivos aa  
430 Ocupação, e
- 431 6. Que as diretrizes urbanísticas definidas para o Setor Habitacional Estrada do Sol foram  
432 incorporadas ao parcelamento em análise, atendendo aos parâmetros de uso e ocupação  
433 do solo, incluindo os conceitos de centralidades, sistema viário, transporte público,  
434 ciclovias, etc, elencados no processo.

#### 435 **Voto:**

436 Pelas Razões expedidas neste parecer, voto no sentido de que seja aprovado o Projeto  
437 Urbanístico do parcelamento denominado "Belvedere Green **PROCESSO: N°**  
438 **0030.011463/1990** por atender às normas vigentes e aos estudos realizados.

439

440

Brasília, 3 de dezembro de 2018.

441

442

443

  
**Cintia Beatriz de Freitas Alves**  
Conselheira Relatora