



Processo nº	SEI 00390-00008508/2022-13
Interessado :	CAPRI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
Assunto:	Parcelamento do Solo Urbano em gleba de matrícula nº 30.525 (2º ORI), localizada na Região Administrativa do Jardim Botânico, RA-XXVII.
Relator:	Ricardo Reis Meira (CAU/DF)

Relato ao CONPLAN

Senhor Secretário,
Senhores(as) Conselheiros(as),

1. Das Considerações Iniciais

O processo, que foi autuado em 25 de abril de 2022, trata do **projeto de parcelamento de solo urbano**, de propriedade de Capri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., em gleba inscrita sob a matrícula nº 30.525 (2º ORI) e registrada no Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis do DF, com área de 02ha 08a 00ca, em área desmembrada da Fazenda Santa Bárbara, na Região Administrativa do Jardim Botânico, RA-XXVII, conforme Croqui de situação a seguir:

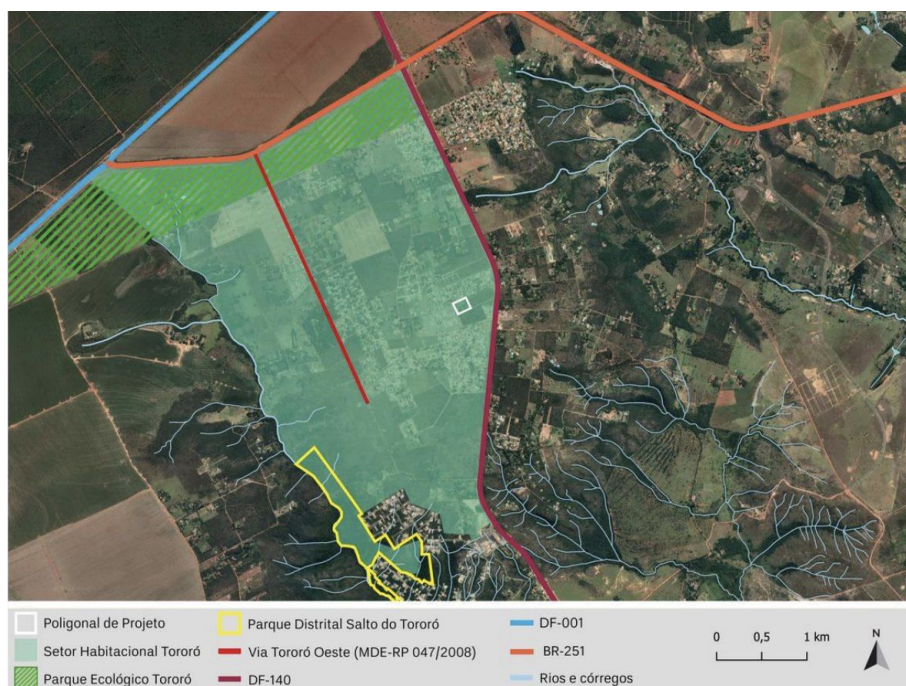


Figura 1: localização do empreendimento Fonte: MDE 089/2024



O parecer se fundamenta na leitura do Processo SEI-GDF nº 00390-00008508/2022-13 – Principal, que possui ainda o Processo SEI-GDF nº 00390-00008671/2022-78 - Levantamento Topográfico e o Processo SEI-GDF nº 00390-00001802/2023-77 - Consultas às concessionárias.

O objeto material de análise é o MDE 089/2024 que consolida o projeto de parcelamento onde constam: (i) Memorial Descritivo -MDE 089/2024; (ii) Norma de Gabarito (NGB) -NGB 089/2024 e NGB 092/2024; (iii) Projeto de Parcelamento (URB) 089-24-Geral; (iv) Projeto DET-092-24; (v) Registro de Responsabilidade Técnica - RRT; (vi) Licença de Instalação - Prorrogação SEI-GDF n.º 2/2022 - IBRAM/PRESI.

Tomamos como base para o presente relato, o Parecer Técnico nº 494/2024 – SEDUH/SEADUH/UPAR/COPAR, de 18/07/2024, elaborado pela técnica da SEDUH Arq. e Urb. Ana Karina Passos, que consubstancia os demais pareceres intermediários constantes do Processo e que atestam terem sido cumpridos os requisitos técnicos e legais a que o projeto está sujeito.

2. Da Análise

O projeto Urbanístico foi analisado com base na Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a Revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, atualizada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012; Lei Complementar 1.027, de 28 de novembro de 2023, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal e dá outras providências; nas Diretrizes Urbanísticas Específicas para o parcelamento – DIUPE 20/2023, elaboradas com base no ETU 01/2022 - Setor Habitacional Tororó; Licença de Instalação - Prorrogação SEI-GDF n.º 2/2022 - IBRAM/PRESI; Decreto nº 38.247 de junho de 2017, que trata dos procedimentos de apresentação de Projetos de Urbanismo; e demais legislações urbanísticas afetas.

O processo foi conduzido com base na Lei nº 992, de 28 de dezembro de 1995, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Distrito Federal, regulamentada pela Decreto nº 28.864, de 18 de março de 2008. Contudo, conforme consta do Parecer Técnico nº 494/2024, também se cumpre o disposto na Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal e dá outras providências.

2.1. Consulta aos órgãos e concessionárias de serviços públicos

Foram realizadas consultas junto aos órgãos e concessionárias de serviços públicos do Distrito Federal, no âmbito do processo SEI-GDF nº 00390-00001802/2023-77 para verificação quanto à possibilidade de



atendimento e/ou interferências em redes projetadas e/ou instaladas para a área do parcelamento Capri, bem como a situação fundiária em relação às terras de propriedade da TERRACAP.

A Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP informou que a gleba não pertence ao patrimônio da empresa.

A Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – Novacap informa que não existe interferência com rede pública implantada e ou projetada na poligonal de estudo. Também comunica “a necessidade de elaboração de projeto de drenagem específico, de inteira responsabilidade do empreendedor”, devendo ser usada estrutura de amortecimento de vazão dentro da poligonal do parcelamento, conforme Resolução nº 09, da ADASA, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha. Informa ainda que no projeto de urbanismo da área em questão, deverá ser reservada área para instalação dessa estrutura.

A solução de projeto, segundo MDE 089/2024, é dada por um **reservatório de infiltração aberto**, visando o retardo e o amortecimento do escoamento. O controle na fonte é feito por dispositivos integrados ao sistema de drenagem, projetados para reduzir vazões máximas e volumes de escoamento superficial através da infiltração, reutilização de águas pluviais e/ou armazenamento temporário. O objetivo é compensar a impermeabilização causada por novas construções, em que cada propriedade contribuinte para o sistema de drenagem proposto deve possuir um sistema de amortecimento local.

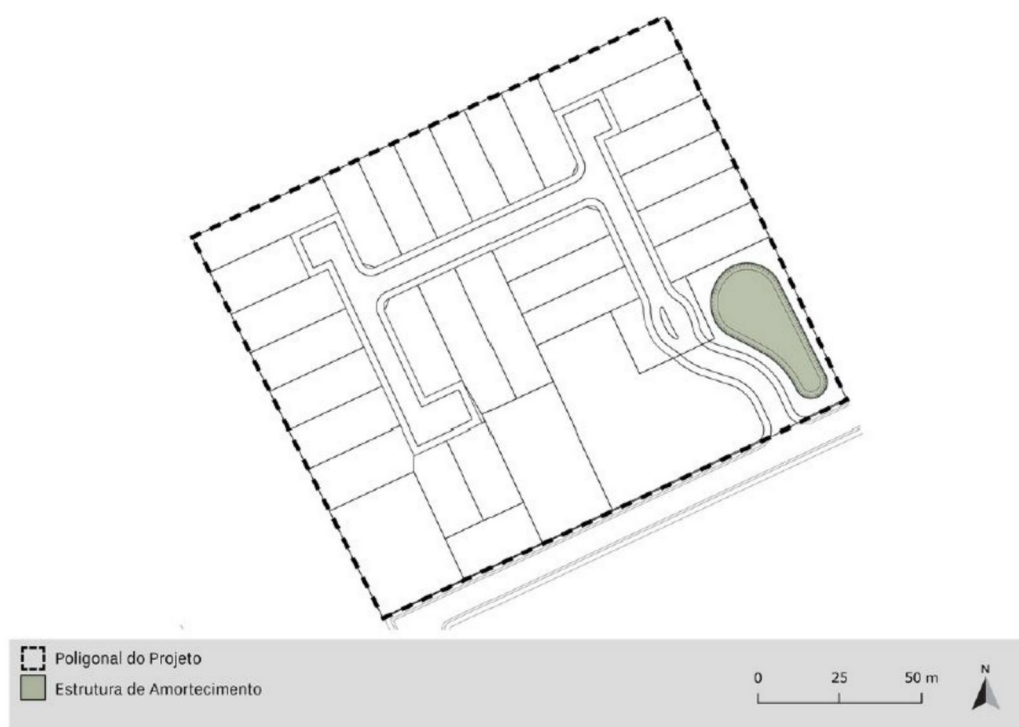


Figura 2: Localização da Estrutura de Amortecimento de Vazão. Fonte: MDE 089/2024



A **Companhia energética de Brasília - CEB-Ipês** e a **Neoenergia Distribuição Brasília – Neoenergia** informaram não haver interferência de rede de iluminação pública nem de rede elétrica existente. Foi informado ainda haver viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica para o empreendimento desde que o responsável satisfaça as condições da concessionária, constantes na Carta nº 073/2023 – CGR (110376173).

Como solução de projeto, segundo MDE 089/2024, o empreendedor desenvolverá o projeto elétrico e providenciará as licenças e estudos técnicos exigidos para implantação e conexão das novas redes junto a concessionária.

A **Companhia de saneamento ambiental de Brasília – Caesb** informou a existência de interferência com redes implantadas de abastecimento de água e esgotamento sanitário, sendo necessárias medidas para evitar possíveis danos ou remanejamentos, e recomendou a utilização do Cadastro Técnico do Sistema de Abastecimento de Água e do Sistema de Esgotamento Sanitário para desenvolvimento do projeto.

A CAESB também informou que não há sistema de abastecimento de água implantado ou projetado para atendimento do empreendimento. Apontou que no futuro a área disporá do sistema de abastecimento de água pela CAESB logo após o início de operação do Sistema Paranoá Sul. No momento deverá o empreendedor propor solução de abastecimento de água independente.

Não há sistema de esgotamento sanitário implantado ou projetado para atendimento do empreendimento. Assim, para viabilizar o atendimento imediato do parcelamento será necessário que o empreendedor opte por solução independente.

Como soluções de projeto, foi proposta a utilização de poços tubulares profundos até que a concessionária seja capaz de fornecer água ao parcelamento. Para o atendimento de esgotamento sanitário, antes da conclusão da implantação de sistema na região, o empreendimento adotará fossas sépticas e sumidouros individuais.

O **Serviço de limpeza urbana – SLU** informou que realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento, não havendo impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, desde que sejam atendidas as seguintes condições:

O **Departamento de Estradas e Rodagem – DER/DF** informa que a área da consulta não faz interferência com o SRDF.



A Agência Reguladora de Água, Energia, e Saneamento do Distrito Federal – ADASA emitiu a **Outorga Prévia n.º 109/2024 - ADASA/SGE (146273154)** para reservar o direito de uso de água subterrânea à Capri Empreendimentos, para fins de abastecimento humano, mediante perfuração de 1 poço tubular para fins de abastecimento humano e irrigação paisagística.

2.2. Condicionantes Ambientais

A poligonal do projeto se encontra inserida integralmente na **Área de Proteção Ambiental (APA) do Planalto Central, na Zona de Uso Sustentável - ZUS**. De acordo com o Plano de Manejo da Unidade de Conservação, Portaria n.º 28 de 17 de abril de 2015, são seguintes as diretrizes para a área:

- *A impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% da área total da gleba do parcelamento.*
- *Os parcelamentos urbanos deverão adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água.*
- *As atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos.*
- *Fica proibido o corte de espécies arbóreas nativas existentes nas áreas verdes delimitadas pelos projetos de urbanismo de novos empreendimentos imobiliários.*

A gleba está localizada dentro do setor 5 da Zona de Amortecimento da Unidade de Conservação denominada **Parque Distrital Salto do Tororó**, criada pelo Decreto nº 36.472, de 30 de abril de 2015.

Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE

De acordo com o Zoneamento Ecológico-Econômico – ZEE, instituído pela Lei Distrital n.º 6.269 de 29 de janeiro de 2019, a poligonal está inserida na **Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecológicos - ZEEDPSE, na Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecológicos 6 - SZSE 6**, que possui as seguintes diretrizes:

Art. 21, são diretrizes para a SZSE 6:

- I - a implantação de corredores e conexões ecológicas, particularmente com as SZSE 3 e 7, sobretudo na zona-tampão da área- núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado, mantendo áreas de Cerrado nativo inclusive nas áreas livres de uso público dos parcelamentos;*
- II - a observância no estabelecimento de empreendimentos da compatibilização com os altos riscos ecológicos, especialmente os riscos de perda de área de recarga de aquífero, de contaminação do subsolo e de perda de áreas remanescentes de Cerrado nativo;*



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

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

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

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

Ainda, conforme Art. 9, Lei no 6.269, de 29 de janeiro de 2019, as atividades produtivas de natureza para fins de diversificação da matriz produtiva e localização de atividades econômicas no território classificadas como N1 e N2 são descritas da seguinte forma:

I - Atividades Produtivas de Natureza 1 - N1: atividades que dependam da manutenção do Cerrado e dos serviços ecossistêmicos associados para seu pleno exercício, tais como extrativismo vegetal, turismo rural e de aventura e atividades agroindustriais relacionadas;

II - Atividades Produtivas de Natureza 2 - N2: atividades relacionadas à exploração de recursos da natureza, tais como agricultura, agroindústria, mineração, pesca e pecuária;

(...) “

Riscos Ecológicos

A gleba está relacionada com os Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF, dispostos a seguir:

- **Riscos Ecológicos Co-localizados – 2** Alto ou Muito Alto;
- **Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero –** Alto;
- **Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão –** Baixo;
- **Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo –** Alto;
- **Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo –** Alto e Ausência de Cerrado Nativo;

Declividade

O parcelamento possui declividade entre 0 e 5%.

Licenciamento Ambiental



O Licenciamento Ambiental do parcelamento é tratado no âmbito do processo SEI GDF 00390-00008508/2022-13. Conforme o condicionante nº 3 da **Licença de Instalação - Prorrogação SEI-GDF n.º 2/2022 - IBRAM/PRESI**, "Os parcelamentos novos, implantados e/ou em operações existentes no Setor devem solicitar a emissão de Licença de Instalação, não sendo necessário a emissão de licença prévia, haja vista o setor já ter sido objeto de licenciamento prévio".

Diante disso, não foi apontado óbice ao prosseguimento do processo de licenciamento urbanístico, desde que sejam observadas as eventuais restrições ambientais previstas na legislação vigente, cabendo ao órgão ambiental o aprofundamento nos planos, programas e projetos que respeitarão as características da gleba avaliada.

2.3. Condicionantes Urbanísticas

Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/2009

A poligonal do projeto está inserida na Macrozona Urbana, Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II, composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, sujeitas a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água.

Dentre as diretrizes da Zona Urbana de Uso Controlado II, conforme artigos 39, 43, 70 e 71 do PDOT/2009, destacam-se:

- a densidade demográfica baixa, com valores até 50 (cinquenta) habitantes por hectare;
- a compatibilização do uso urbano com a conservação dos recursos naturais
- o uso predominantemente habitacional de baixa e média densidade demográfica
- a adoção de medidas de controle ambiental voltadas para o entorno imediato das Unidades de Conservação de Proteção Integral e as Áreas de Relevante Interesse Ecológico.
- percentual mínimo de 15% (quinze por cento) da área da gleba para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público;

ETU 01/2022 – Estudo Territorial Urbanístico do Setor Habitacional Tororó

A área de projeto está inserida na poligonal do Estudo Territorial Urbanístico do Setor Habitacional Tororó - ETU 01/2022, na zona A.

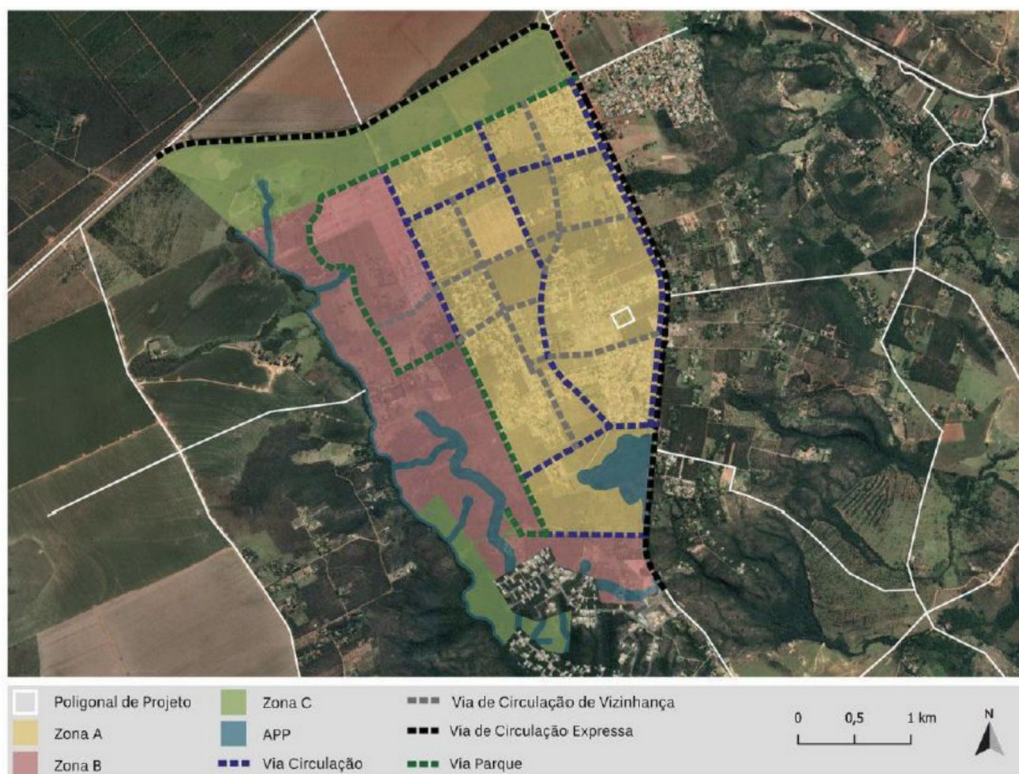


Figura 3: Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo e do Sistema Viário. Fonte: MDE 089/2024

Os usos admitidos, compatibilizados às UOS definidas pela LUOS, assim como os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicáveis para a Zona A são os seguintes:

Zona	UOS	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)
Zona A	RO 1 RO 2	1,00	1,50	9,50
	CSIIR 1 CSIIR 2 CSIIR 3	1,00	2,50	22,50
	CSIIR 1 NO	1,00	1,50	15,50
	CSII 1 CSII 2	1,00	2,00	15,50
	CSII 3	1,00	2,50	15,50
	CSIIInd 1	1,00	2,50	15,50
	Inst	0,70	2,00	15,50
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.		



Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE 20/2023

Quanto às Diretrizes de Sistema Viário e Circulação, a DIUPE 20/2023 estabelece que a poligonal da área de parcelamento é acessada pela Via de Circulação de Vizinhança proposta pelo sistema viário complementar desta e demais DIUPes adjacentes.

Quanto as Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, o parcelamento está localizado na Zona A, definidas pelo ETU 1/2022 e os usos permitidos conforme a LUOS são: RO 1, RO 2, CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR 1 NO, CSII 1, CSII 2, CSIIInd 1, Inst e Inst EP. A seguir, os parâmetros urbanísticos:

1. Apenas devem ser admitidas as categorias de UOS CSIIR 2 e CSII 2 nos lotes lindeiros às Vias de Circulação deste ETU 01/2022 e Via de Circulação que margeia a rodovia DF-140;
2. Apenas devem ser admitidas usos e atividades correspondentes à UOS CSIIInd 1 compatíveis com o uso residencial e com pequeno potencial poluidor;
3. Os valores definidos para Altura Máxima (m) para as Zonas A e B referem-se à maior Faixa de Área (m²) do "Anexo III - Quadro 23A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Jardim Botânico" da LUOS, devendo o caso enquadrado em faixa diferente da utilizada ser objeto de análise no momento da aprovação do projeto;
4. Fica proibida a instalação de atividades de alto potencial poluidor no SHTo (classificação de acordo com o Anexo VIII da Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981 (Política Nacional do Meio Ambiente));
5. O projeto urbanístico deve seguir o percentual de taxa de permeabilidade, para a área parcelável da gleba, previsto na APA do Planalto Central criada por meio do Decreto de 10 de janeiro de 2002, e o zoneamento da APA do Planalto Central foi estabelecido pela Portaria ICMBIO nº 28, de 17 de abril de 2015;
6. O projeto urbanístico deve seguir o percentual mínimo de taxa de permeabilidade para o lote, como definido na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS (Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019; e sua alteração, Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022).

Zona de uso e ocupação	Área (ha)	Densidade admitida (hab./ha)	População mínima (hab.)	População máxima (hab.)
Zona A	2,04	15 a 50	30	102
Total			30	102

Áreas Públicas	Percentual Mínimo*
Espaço Livre de Uso Público – ELUP	10%
UOS Inst EP	5%
Total mínimo exigido	15%

Licença de Instalação - Prorrogação SEI-GDF n.º 2/2022 - IBRAM/PRESI.

De acordo com a Licença de Instalação - Prorrogação SEI-GDF n.º 2/2022 - IBRAM/PRESI, a implantação de Projetos Urbanísticos na área do Setor Habitacional Tororó deverá seguir às recomendações constantes no EIA/RIMA quanto à mitigação dos impactos. A densidade máxima admitida pra a Zona 01, na qual o empreendimento se localiza, é de 47,5 habitantes por hectare.



3. Projeto de Urbanismo

O parcelamento apresenta 2 lotes residenciais unifamiliares e 1 lote residencial multifamiliar na tipologia de casas, configurado em condomínio de lotes conforme croqui de usos abaixo:

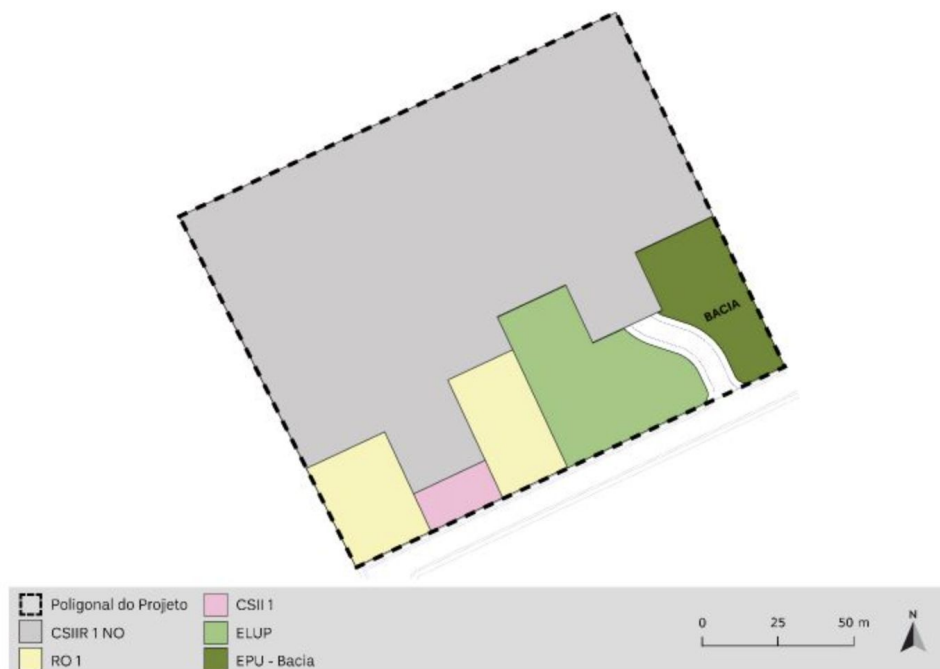


Figura 4: Croqui do parcelamento e Usos propostos. Fonte: MDE 089/2024

Uso e Ocupação do Solo

No Memorial Descritivo - MDE 89/2024, o parcelamento apresenta os seguintes usos:

- **02 lotes RO 1** onde o uso residencial é obrigatório na categoria unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente, com áreas de 1.012,85m² totalizando 2.025,70m²;
- **01 lote CSIIR 01 NO** – Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório, totalizando 131.830,66m², em formato de condomínio de lotes, com 14.190,77m², apresentando 27 unidades autônomas com áreas entre 345,68 m² e 544,78 m², na tipologia de casas, além de áreas livres de uso comum;
- **01 lote CSII 1-** Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial, com 356,78m²;
- Uma área de 2.116,99m² destinados a **ELUP**;
- Uma área de 1.250,01m² destinados a **EPU**, bacia de drenagem;



Figura 5: Croqui do Condomínio de lotes. Fonte: MDE 089/2024:

Densidade do Parcelamento

Para o cálculo da densidade demográfica, foram adotados os parâmetros mais restritivos que decorrem do Estudo de Impacto Ambiental - EIA e de seu correspondente Relatório de Impacto Ambiental – RIMA. Segundo o documento, o parcelamento incide na zona 1, onde a densidade máxima é de 47,5 hab/ha. Considerando área da gleba com 2,04 ha e o índice de 3,3 habitantes por unidade habitacional, fica estabelecida uma população máxima de 96 habitantes e um número máximo de 29 unidades habitacionais.

De acordo com o MDE 089/2024, o parcelamento apresenta um total de 29 unidades habitacionais, sendo 27 unidades autônomas do lote CSIIR 1 NO e 2 habitações unifamiliares dos lotes RO1.

Dessa forma o parcelamento apresenta população prevista de 95 habitantes e densidade populacional de 46,55 hab/ha.

Áreas Públicas

Neste parcelamento, foi destinado 3.367m², representando um percentual de 16,50% da área passível de parcelamento da gleba à implantação de equipamentos e espaços livres de uso público, sendo:

2.116,99m² destinados a ELUP, representando 10,37% da área parcelável da gleba;

1.250,01m² destinados a EPU, bacia de drenagem, representando 6,13% da área parcelável da gleba;

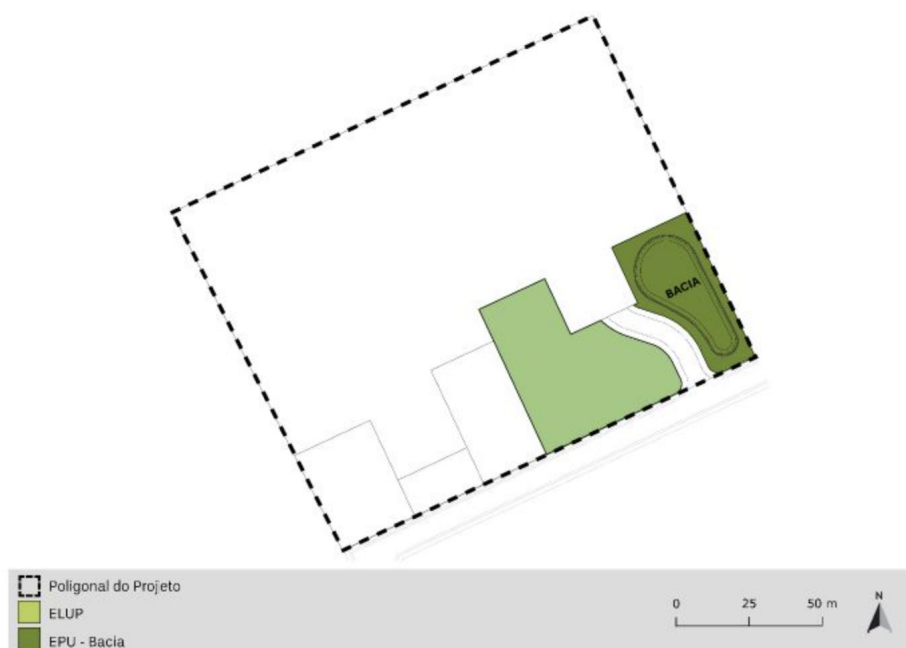


Figura 6: Localização das Áreas Públicas. Fonte: MDE 089/2024

Permeabilidade

Reproduzimos abaixo o Quadro Permeabilidades do parcelamento apresentado no MDE 089/2024.

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	TAXA DE PERM. (%)	ÁREA PERMEÁVEL (m ²)	PERCENTUAL (%)
Área Total da Poligonal de Projeto		20.406,04		100%
a. RO 1	2.025,70	40	810,28	3,97
b. CSIIR 1 NO	14.190,77	42,58	6.041,97	29,61
c. CSII 1	356,78	40	142,71	0,70
d. ELUP	2.116,99	90	1.905,29	9,34
e. EPU	1.250,01	100	1.250,01	6,13
e. Sistema Viário (canteiros, faixas de acesso e faixas de serviço)	465,79	11,13	51,86	0,25
TOTAL DA ÁREA PERMEÁVEL (m²)		10.202,12		50,00

Abaixo segue o quadro de permeabilidade do condomínio de lotes apresentado no MDE 089/2024.

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA TOTAL (m ²)	TAXA DE PERM. (%)	ÁREA PERMEÁVEL (m ²)	ÁREA (%)
Área Total do Lote		14.190,77		100,00
Unidades Autônomas	11.084,30	50	5.542,15	39,05
Áreas livres	263,37	50,64	133,37	0,94
Sistema viário (faixas de serviço)	347,22	100	347,22	2,45
Sistema viário (canteiros)	19,23	100	19,23	0,14
TOTAL		6.041,97		42,58



Sistema Viário

O parcelamento adota em sua proposta o sistema viário dos parcelamentos urbanos limítrofes, segundo as diretrizes estabelecidas pelo ETU 01/2022, e pela DIUPE 20/2023.

O sistema viário proposto é estruturado pela Via de Circulação de Vizinhança, definida pela DIUPE 20/2023 compatibilizada com o sistema viário da Planta de Urbanismo - URB 05/2023, além da via de circulação de vizinhança interna ao condomínio de lotes.

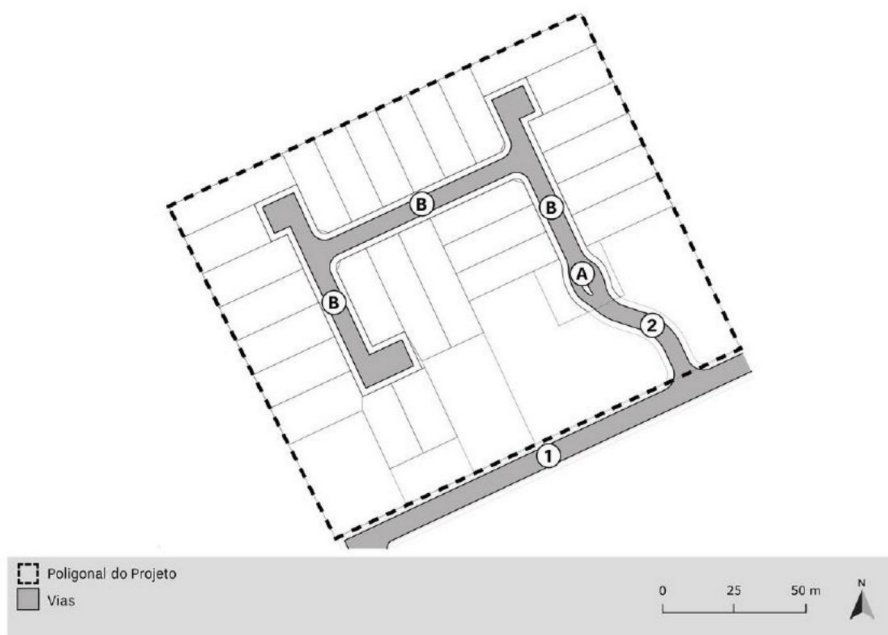


Figura 7: Localização dos perfis viários do parcelamento e das vias condominiais. Fonte: MDE 089/2024

Endereçamento

O Parcelamento segue a Diretriz de Endereçamento do Setor Habitacional Tororó - DIEnd nº 02/2024, assim descrita:

- Lote destinado ao uso RO 1: Setor Habitacional Tororó, Quadra A2, Rua Albízia, lote 412 e 462;
- Lote destinado ao uso CSII 1: Setor Habitacional Tororó, Quadra A2, Rua Albízia, lote 436;
- Lote condominial destinado ao uso CSIIR 1 NO : Setor Habitacional Tororó, Quadra A2, Rua Albízia, lote 362, Condomínio Capri;

Os lotes de condomínio têm seu endereçamento definido pelo MDE 089/2024 da seguinte forma:

- Setor Habitacional Tororó, Quadra A2, Rua Albízia, lote 362, Condomínio Capri, Rua 1, unidade 1;

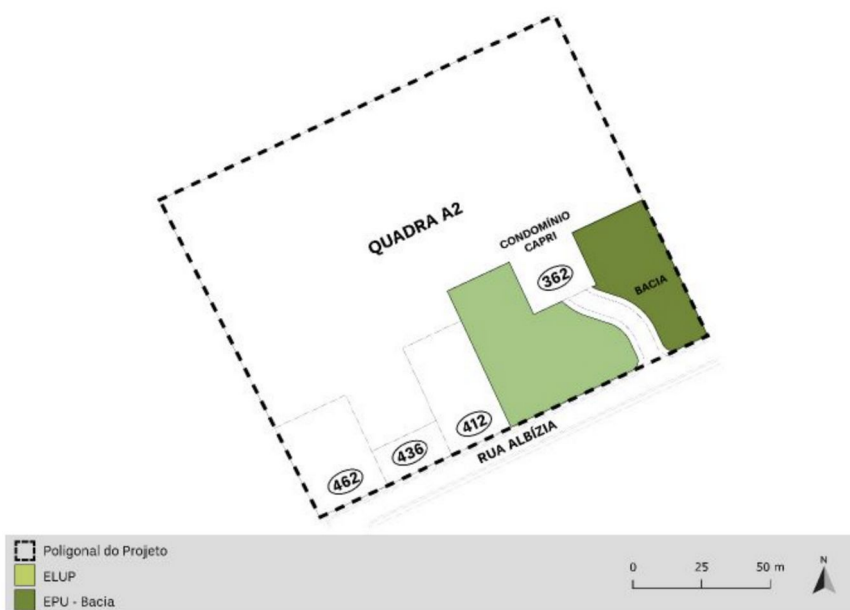


Figura 8: Endereçamento proposto ao parcelamento. Fonte: MDE 089/2024

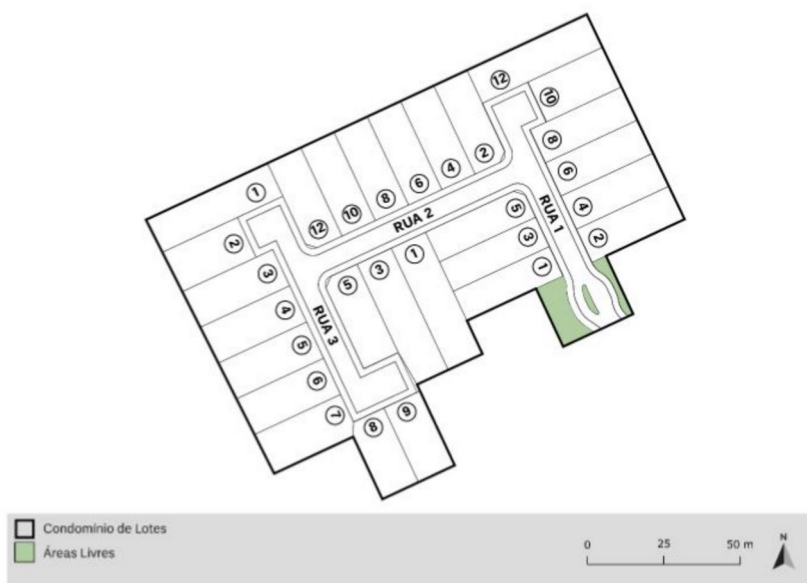


Figura 9: Endereçamento interno proposto ao Lote 362. Fonte: MDE 089/2024



4. Uso e Ocupação do Solo

Parâmetros de ocupação do condomínio de lotes

Os coeficientes de aproveitamentos básicos e máximos, alturas máximas e taxas de permeabilidade seguiram os índices estabelecidos pelas diretrizes urbanísticas; para a definição das Taxas de Ocupação, utilizou-se o critério de Taxa de Permeabilidade +10% + Taxa de Ocupação = 100%.

1. USO PREVISTO		Tipologia
a. Uso Predominante	CSIIR 1 NO	casa
b. Uso Complementar	-	-
	Área (m²)	Percentual (%)
2. Área do Lote Condominial	14.190,77	100
2.1. Área Total de Unidades Autônomas	11.084,30	78,11
2.2. Áreas Comuns Condominiais	Área (m²)	Percentual (%)
a. Áreas edificadas de uso comum	130,00	0,92
b. Sistema de Circulação	2.843,10	20,03
c. Áreas livres de uso comum	133,37	0,94
Subtotal	3.106,47	21,89
3. Coeficiente de Aproveitamento do lote condominial	0,79	
4. Taxa de Ocupação ¹⁾	4.563,72	32,16
5. Taxa de Permeabilidade ²⁾	6.041,97	42,58
6. Quantidade de Unidades Autônomas	27	
7. Índice habitantes/unidades autônomas	3,3	
8. População Estimada	89,10	
9. Densidade (hab./ha)	62,79	
10. Parâmetros de ocupação do solo das unidades autônomas do Condomínio de Lotes		
a. Coeficiente de Aproveitamento	1,00	
b. Potencial Construtivo	11.084,30	
c. Taxa de ocupação	4.433,72	40,00
d. Taxa de permeabilidade	5.542,15	50,00
11. Parâmetros de ocupação do solo das áreas comuns do Condomínio de Lotes		
a. Coeficiente de Aproveitamento	0,0418	
b. Potencial Construtivo	130,00	
c. Taxa de ocupação	130,00	4,18
d. Taxa de permeabilidade	499,82	16,09

¹⁾ Projeção da unidade autônoma + Projeção da unidade comum de acordo com o COE-DF / Área do lote.

²⁾ Área não pavimentada/Área do lote.

Para as áreas condominiais ficaram definidos os seguintes parâmetros, conforme NGB 092/2024:

Taxa de Ocupação máxima:

- Unidades Autônomas: 40%;
- Áreas comuns: 4,18%

Taxa de Permeabilidade

- Unidades autônomas: 50%.
- Áreas comuns: 16,09%



Coefficiente de Aproveitamento básico e máximo

- Unidades autônomas: 1
- Áreas comuns: 0,0418

Tratamento de Divisas

As divisas laterais internas das Unidades Autônomas deverão ter altura máxima de 2,00 metros, deverão ter permeabilidade visual mínima de 70% quando voltadas para áreas comuns e poderão ser muradas entre Unidades Autônomas;

Não serão permitidos muros ou cercamentos no afastamento frontal;

As Unidades Autônomas limítrofes as divisas do condomínio deverão obedecer aos critérios estabelecidos pela Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 – LUOS para as divisas com as áreas públicas.

As divisas das áreas comuns voltadas para as áreas públicas deverão obedecer aos critérios estabelecidos pela Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 – LUOS para as divisas com as áreas públicas.

Afastamentos entre edificações

As Unidades Autônomas deverão apresentar afastamento frontal obrigatório de 3,00 metros, e nas laterais e fundo o afastamento de 1,50 metros;

As Unidades Autônomas limítrofes as divisas do condomínio deverão obedecer aos critérios estabelecidos pela Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 – LUOS para as divisas com as áreas públicas.

Os afastamentos das edificações em áreas comuns condominiais deverão respeitar os estabelecidos para o lote e os critérios do COE/DF e da LUOS – Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022.

Número de Pavimentos

Serão permitidos até 3 pavimentos em cada Unidade Autônoma, desde que não ultrapasse a altura máxima de 9,50 metros;

As edificações construídas nas áreas livres de uso comum do condomínio poderão ter altura máxima de 9,50 metros, onde serão permitidos até 2 pavimentos, respeitando o potencial construtivo máximo.

Estacionamentos nas áreas de uso comum do condomínio e número de vagas ou garagem no interior de cada unidade autônoma

Cada Unidade Autônoma deverá reservar no mínimo uma vaga no interior da Unidade Autônoma.

Será permitida a criação de estacionamentos nas áreas comuns do condomínio.

É obrigatório para as unidades autônomas a previsão de vagas no térreo e/ou em subsolo a fim de atender a quantidade de vagas exigida pela Lei de Uso e Ocupação do Solo –LUOS e pelo Código de Edificações do Distrito Federal – COE/DF.



5. Parecer

A análise considera as informações constantes do Parecer Técnico nº 494/2024-SEDUH/SEADUH/UPAR/COPAR, de 18/07/2024, a partir da qual formamos o entendimento de que o Projeto de Urbanismo do Parcelamento denominado **Capri**, de interesse de Capri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, representado por João Batista Chaves Neto, em gleba de matrícula nº 30.525 (2º ORI), localizado no **Setor Habitacional Tororó**, na Região Administrativa do Jardim Botânico, RA-XXVII, atende às diretrizes e parâmetros estabelecidos na Lei Complementar nº 803/2009 que trata do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854/2012; na Lei Complementar 1.027, de 28 de novembro de 2023, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal e dá outras providências; nas Diretrizes Urbanísticas Específicas para o parcelamento – DIUPE 20/2023, elaboradas com base no ETU 01/2022 - Setor Habitacional Tororó; nas condicionantes da Licença de Instalação - Prorrogação SEI-GDF n.º 2/2022 - IBRAM/PRESI; na Lei Complementar nº 948 - Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, alterada pela lei Complementar 1007/2022; no Decreto nº 38.247 de junho de 2017, que trata de procedimentos de apresentação de Projetos de Urbanismo e demais legislações pertinentes, estando apto a ser submetido à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano – CONPLAN.

Destacamos, contudo, em relação ao Licenciamento Ambiental, a necessidade de observância a “eventuais restrições ambientais previstas na legislação vigente, cabendo ao órgão ambiental, no oportuno da LI, o aprofundamento nos planos, programas e projetos que respeitarão as características da gleba avaliada”, conforme Ofício nº 264/2024 - IBRAM/PRESI/SULAM (140063723).

6. Voto

Considerando o cumprimento de todos os elementos processuais urbanísticos e ambientais, não há óbice ao projeto em tela, razão pela qual voto pela **aprovação** do projeto de parcelamento de solo urbano denominado Capri, de propriedade de Capri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., em gleba inscrita sob a matrícula nº 30.525 (2º ORI) e registrada no Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis do DF, com área de 02ha 08a 00ca, em área desmembrada da Fazenda Santa Bárbara, na Região Administrativa do Jardim Botânico, RA-XXVII.

É o voto, à consideração dos colegas Conselheiros do CONPLAN

Atenciosamente,

Arq. e Urb. Ricardo Reis Meira

Conselheiro Titular do CONPLAN pelo CAU/DF