

Relatório Nº 5/2024 – CODHAB/PRESI/DAGES/GEOFI

Brasília, 12 de julho de 2024.

ASSUNTO: Parcelamento do Solo Urbano denominado Residencial Barnoud, localizado na Região Administrativa de Arapoanga - RA-XXXIV.

REFERÊNCIA: Processo SEI-GDF nº 00390-00004900/2021-02 - Principal

INTERESSADO: Geremias Antonio Lopes

REPRESENTANTE: TT Engenharia, Arquitetura e Consultoria Ambiental Ltda (Thales Thiago Sousa Silva).

Trata-se parcelamento urbano do solo denominado **Residencial Barnoud**, de interesse de Geremias Antonio Lopes, neste ato representado pela TT Engenharia, Arquitetura e Consultoria Ambiental Ltda., na pessoa física de Thales Thiago Sousa Silva, em gleba de Matrícula n.º 15.895 (8º CRI), com área de 3,5534 ha, localizada na Fazenda Mestre D'Armas, na Região Administrativa de Arapoanga - RA-XXXIV.



Toda documentação necessária para análise do projeto em questão foram apresentadas e constam dos processos 00390-00004900/2021-02, 00390-00005310/2021-99 e 00390-00008673/2021-86.

PROJETO URBANÍSTICO

O projeto foi analisado com base na Lei Complementar nº 803/2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, atualizada pela Lei Complementar nº 854/2012; na Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023; nas Diretrizes Urbanísticas da Região Sul de Planaltina - DIUR 02/2018; nas Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 60/2021; no Decreto nº 38.247 de junho de 2017, que trata de procedimentos de apresentação de Projetos de Urbanismo; e demais legislações urbanísticas pertinentes.

CONSULTAS AOS ÓRGÃOS E CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS

Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP

Informou que o imóvel não pertence ao patrimônio da TERRACAP

Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP

Informou que não existe interferência com rede pública implantada e ou projetada na poligonal de estudo e que a companhia não possui capacidade de atendimento. Dessa forma o empreendedor deverá elaborar projeto de drenagem pluvial completo e específico para o local, utilizando estrutura de amortecimento de vazão dentro da poligonal do parcelamento em questão e seguindo Resolução nº 09, da ADASA.

Companhia Energética de Brasília – CEB-IPES

É informado que não há interferência de Iluminação Pública.

Neoenergia Distribuição Brasília – NEOENERGIA

Informa que não consta interferência com rede elétrica existente na poligonal de parcelamento e que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento, objeto da consulta, desde que o responsável pelo empreendimento satisfaça as condições regulatórias descritas na carta.

Como solução de projeto, o MDE informa o que se segue:

- Quanto as soluções de projeto, por haver viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica, optou-se então por prever a locação de novos pontos de rede nos lotes e áreas que assim necessitarem. Informa-se que o empreendedor irá cumprir com o remanejamento e com o formato de projeto, licenças e estudos técnicos exigidos pela referida companhia.

Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília - CAESB

Informou através do TVT 104/2021 (78667655) é informado que não consta interferência com redes implantadas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, mas que existem redes implantadas nas imediações, sendo necessárias medidas de proteção para evitar possíveis danos, observando-se os parâmetros de recobrimento e faixas de servidão informados no TVT.

Com relação ao sistema de abastecimento de água, esclarece no mesmo documento, que a região em que o empreendimento está situado é abastecida por poços e pelo Sistema Planaltina, sendo possível o atendimento da demanda informada. Já quanto ao sistema de esgotamento sanitário, é informado que o empreendimento está inserido na bacia da ETE Planaltina, a qual possui capacidade de atender a vazão de esgotamento e que é viável uma interligação ao sistema da Caesb, devendo o projeto passar pela análise e aprovação da companhia.

Como solução de projeto, o MDE informa o que se segue:

A interligação do Sistema de Abastecimento de Água Potável -SAA, deverá ser feita no local indicado pela CAESB no TVT 104/2021. Em relação ao o Sistema de Esgotamento Sanitário SES, sua interligação deverá ser feita nos PV localizado na rede coletora de CA – 400 (Coordenadas Geográficas: 214834,40 / 8269555).

Serviço de Limpeza Urbana - SLU

Informa que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados e, por se tratar de um projeto de habitação, a coleta e transporte dos resíduos sólidos urbanos gerados nas edificações do novo setor habitacional deverão se limitar ao favorecimento da realização contínua das coletas convencional e seletiva em vias e logradouros públicos.

Departamento de Estradas e Rodagem - DER/DF

Informa que a gleba está totalmente inserida em área urbana e não interfere com nenhuma faixa de domínio ou "non aedificandi" das rodovias que compõem o SRDF.

CONDICIONANTES AMBIENTAIS

Área de Proteção Ambiental - APA do São Bartolomeu

A poligonal de projeto está inserida na Área de Proteção Ambiental - APA do São Bartolomeu criada pelo Decreto nº 88.940, de 7 de novembro de 1983, cujo Plano de Manejo foi aprovado por meio da Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014.

De acordo com o zoneamento ambiental da APA do São Bartolomeu, a área do parcelamento incide integralmente na Zona de Ocupação Especial de Qualificação - ZOEQ.

Zoneamento Ecológico Econômico - ZEE

De acordo com o Art. 11 do Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal (ZEE-DF), aprovado pela Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, o território do Distrito Federal fica organizado em Zonas Ecológico-Econômicas, definidas com base nas unidades hidrográficas, nos corredores ecológicos, nos riscos ambientais e nas dinâmicas sociais e econômicas.

De acordo com o zoneamento do ZEE-DF, o parcelamento encontra-se inserido na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE, mais especificamente na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 - SZDPE-6, destinada à intensificação e diversificação das atividades produtivas para a garantia da geração de emprego e renda por meio do desenvolvimento de atividades N3 e N4, prioritariamente; e à implantação das ADP IV e VI, assegurados a qualificação urbana, o aporte de infraestrutura e a mitigação dos riscos ecológicos.

Quanto aos riscos ecológicos:

Riscos Ecológicos Co-localizados: a área em questão apresenta majoritariamente faixa de risco ambiental alto ou muito alto.

Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquíferos: área do parcelamento está situada entre 2 zonas de perda de área de recarga de aquíferos, **uma pequena porção de risco baixo situada ao norte da gleba e outra de risco médio.**

Risco Ecológico de Perda do Solo por Erosão: área do parcelamento está situada entre 2 zonas de Risco Ecológico de Perda do Solo por Erosão, **uma pequena porção de muito risco muito baixo situada ao norte da gleba e outra de risco baixo.**

Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo: área do parcelamento **incide de forma majoritária na zona de índice alto e, minoritariamente ao norte, na zona de risco baixo.**

Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo: **não há a presença de cerrado nativo no parcelamento.**

Declividade

O parcelamento do solo denominado Residencial Barnoud apresenta declividade de 0 a 10%.

Licença Prévia - LP SEI-GDF n.º 43/2023 - IBRAM/PRESI

Consta do processo a Licença Prévia - LP SEI-GDF n.º 43/2023 - IBRAM/PRESI (134888615), emitida no âmbito do Processo SEI-GDF n.º 00391-00005039/2022-44.

CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/2009

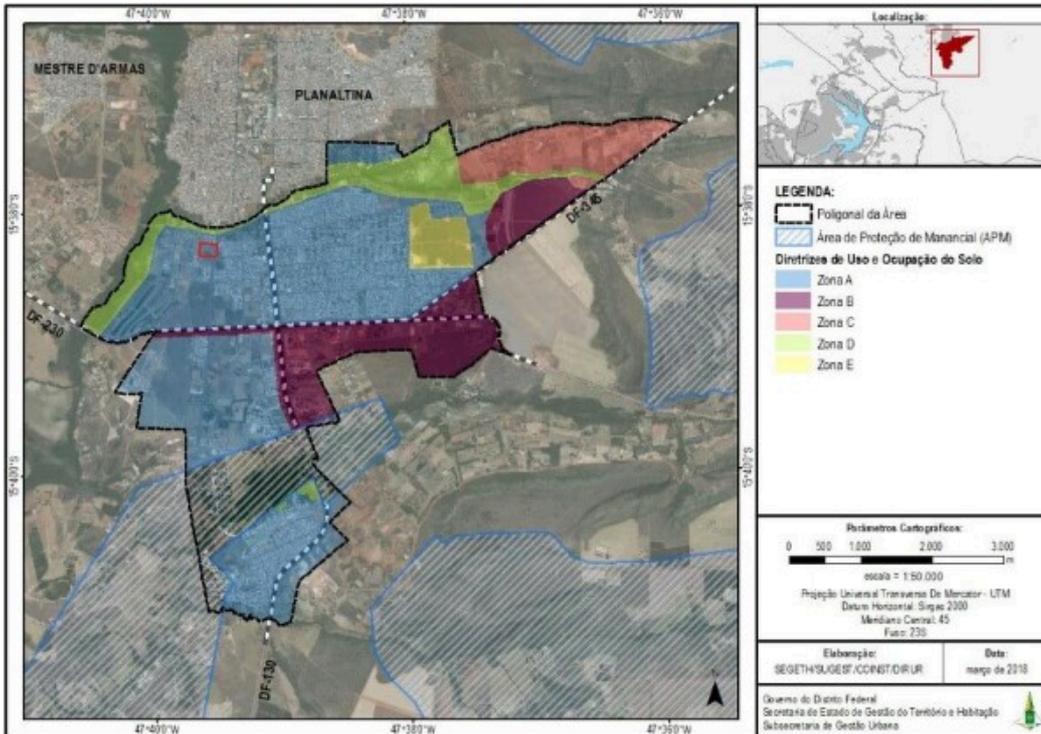
A gleba incide na Zona Urbana de Uso Controlado II, de acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009 e Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012.

A gleba do parcelamento encontra-se também dentro da área de Regularização do Arapoanga I, zona 16.S-1. **(50 (cinquenta) e até 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare).**

Diretrizes Urbanísticas da Região Sul de Planaltina - DIUR 02/2018

Em complementação às diretrizes de planejamento urbano constantes do PDOT/2009 e legislação ambiental pertinente, foram emitidas as Diretrizes Urbanísticas da Região Sul de Planaltina - DIUR 02/2018, aprovadas pela Portaria n.º 41, de 13 de abril de 2018.

A poligonal do parcelamento encontra-se dentro dos limites da Zona A do referido documento.



Zoneamento DIUR 02/2018 e poligonal em vermelho, na Zona A.

De acordo com as DIUR 02/2018, a Zona A engloba áreas de regularização de interesse social, sendo uma delas a área do Arapoanga I, onde se localiza o parcelamento do solo denominado Residencial Barnoud. As Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo foram elaboradas em concordância com as disposições do PDOT/2009 acerca do Zoneamento e das Estratégias de Ordenamento Territorial. A Zona A corresponde a maior parte da área de estudo, englobando os Setores Habitacionais Arapoanga, Aprodarmas e Vale do Amanhecer, e as ARIS Arapoanga I, Arapoanga II, Aprodarmas I, Aprodarmas II, Aprodarmas III e Vale do Amanhecer.

Para a Zona A devem ser atribuídos os usos residencial (unifamiliar e multifamiliar), comercial, prestação de serviços, institucional, industrial de pequeno porte, misto, além de lotes destinados à chácara e à produção agrícola.

Quanto às Diretrizes de Sistema Viário e de Circulação, a área em questão apresenta Vias de Circulação, as quais garantem conexão à Via de Atividades e promovem a integração com os setores habitacionais vizinhos.

Em relação às Diretrizes de Densidade Populacional, o parcelamento proposto enquadra-se na categoria Densidade Média (de 50 a 150 hab./ha).

Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 60/2021

As DIUPE 60/2021, apontam também que o projeto urbanístico do novo parcelamento deve considerar a ocupação existente no entorno, a fim de constituir um tecido urbano integrado e com diversidade de funções. O projeto urbanístico deve evitar fundos de lotes voltadas para o logradouro público e são obrigatórios nos tratamentos de divisas de lotes voltadas ao logradouro público o uso de fachadas ativas e permeabilidade mínima de 50%.

Com relação às Diretrizes do Sistema Viário, as DIUPE 60/2021 prevêm uma Via de Circulação que transpassa a poligonal de projeto a leste, no sentido norte-sul, e três Vias de Circulação que circundam a poligonal sendo elas a Via N. S. de Fátima a norte, Via N. S. de Fátima a sul e Via Bairro N. S. de Fátima a oeste. Ainda de acordo com as DIUPE - 60/2021, o traçado viário proposto no parcelamento deve garantir a continuidade dos sistemas viário, cicloviário e de pedestres, bem como a implantação de mobiliário urbano e de arborização.

Para a densidade populacional, DIUPE 60/2021 reiteram as diretrizes do PDOT/2009 e das DIUR 02/2018 e prevêm um máximo de 532 habitantes para o parcelamento.

Quanto às Diretrizes para as Áreas Públicas, devem ser destinados no mínimo de 15% do total da área parcelável da gleba para EPC, EPU e ELUP. O parcelamento do solo deve respeitar os parâmetros representados na tabela abaixo.

Zona	Uso	Coeficiente de Aproveitamento Básico		Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de Permeabilidade
		R=< 200m ²	R> 200m ²			
ZONA A	RO 1	1,0	R> 200m ²	2,0	10,50	10%
	RO 2		0,8			
	RO 1*	0,3		0,5	-	50%
	CSIIR NO 1	1,0	0,8	2,0	15,50	20%
	CSII 1	1,0		2,0	12,00	
	CSIIInd 1	1,0		2,0	15,50	
	CSIIR 1	2,0		2,5	19,00	
	INST	1,0		2,0	12,00	
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.				

Observações:

01 – Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a 2.500m², com coeficiente de aproveitamento básico

PROJETO DE URBANISMO

Uso do solo

O parcelamento do solo propõe os usos RO1, CSIIInd 1, CSIIR 1 NO e CSIIR 1, além de áreas destinadas a ELUP, Inst EP e Áreas Verdes.

- **UOS RO1:** Residencial Obrigatório, onde o uso residencial é obrigatório, sendo facultado o uso não residencial simultâneo. São propostos 60 lotes com áreas entre 200m² e 201,48m² por lote, num total de 12.058,36m² destinados ao uso.
- **UOS CSIIInd 1:** Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, localizada nas áreas industriais e de oficinas, sendo proibido o uso residencial. São propostos 11 lotes, sendo 10 deles com áreas entre 200,55m² e 203,04m² por lote, e 1 lote de 1.000,01m², totalizando 3.026,24m² de área destinadas a este uso.
- **UOS CSIIR 1 NO:** Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos. São propostos 5 lotes com áreas entre 500,14m² e 581,46m² por lote, num total de 2.744,87m² destinados a este uso. As unidades habitacionais serão distribuídas em edificações de pavimento térreo + 4 pavimentos superiores, com uso exclusivo de habitações multifamiliares (apartamentos).
- **UOS CSIIR 1:** Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres. São propostos 4 lotes com áreas entre 227,30m² e 264,14m² por lote, num total de 986,13m² destinados a este uso.
- **UOS INST EP:** Institucional Equipamento Público, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários. Onde seria o espaço de Equipamento Público Comunitário - EPC, foi proposto um lote de 2.010,91 m² destinado ao Uso INST EP.

São previstos Espaço Livre de Uso Público - ELUP e Equipamento Público Urbano - EPU.

Endereçamento

O endereçamento proposto para o Residencial Barnoud dá continuidade ao existente no entorno. A numeração dos lotes irá se dispor de maneira contínua por cada quadra, começando do número 1, onde os lotes a leste da quadra serão pares e os lotes a oeste serão ímpares.

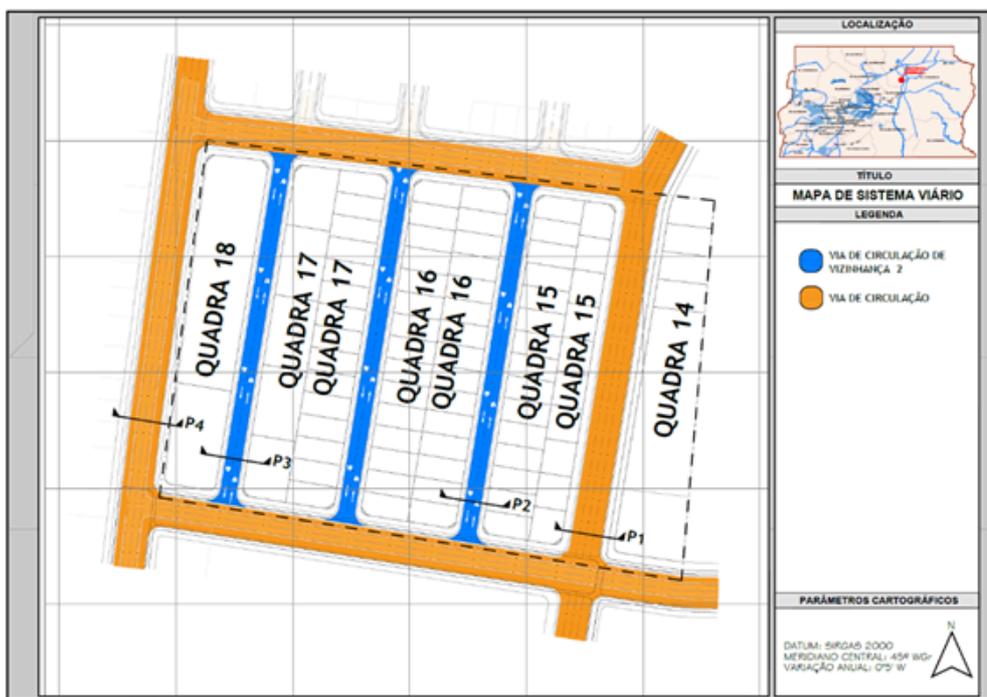
Densidade

Conforme MDE, o parcelamento prevê 148 unidades habitacionais, o que representa uma população de 493 habitantes (utilizando-se o índice de 3,33 hab/UH do Censo de 2010).

Assim, a densidade resultante do parcelamento é de 138,70 hab/Ha e respeita os limites definidos no PDOT/2009.

Concepção do Sistema Viário

O parcelamento em tela é circundado por Vias de Circulação e entremeado por Vias de Circulação de Vizinhança 2. Com relação ao sistema cicloviário, o MDE informa que as Vias de Circulação possuem ciclovias bidirecionais.



Áreas Públicas

O projeto de parcelamento destina:

- aproximadamente 15% da sua área parcelável para Áreas Públicas, sendo 2% para Espaço Livre de Uso Público - ELUP,
- 7% para Equipamento Público Urbano - EPU,
- 0,1% para Áreas Verdes e 5% para Inst EP.



Figura 39: Mapa de Áreas Públicas
Fonte: TT Engenharia.

Quadro síntese dos parâmetros urbanísticos

Os usos propostos para o parcelamento urbano foram definidos e classificados em atendimento à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 - Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, alterada pela Lei Complementar nº 1007/2022, de 28 de abril de 2022.

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%.

Para os demais parâmetros de uso do solo aplicam-se o estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS. Assim para os afastamentos mínimos que devem ser adotados os critérios previsto no Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, salvo nos casos onde há a indicação expressa de afastamento mínimo.

Ficam estabelecidos os padrões definidos na NGB 139/2022 (139158916).

VOTO

Trata-se de projeto que atende todos os parâmetros e condicionantes que foram impostos e que nascerá de forma ordenada com previsão de infraestrutura urbana adequada.

Sendo assim, e considerando a análise e Parecer Técnico 302/2024 -SEDUH/SEADUH/UPAR/COPAR, que considerou que o parcelamento em questão atende aos parâmetros estabelecidos pela legislação urbanística, bem como apto a ser submetido à apreciação deste Conselho, VOTO FAVORÁVEL a aprovação do parcelamento urbano do solo denominado **Condomínio Barnoud**, em gleba de Matrícula n.º 15.895 (8º CRI), com área de 3,5534 ha, localizada na Fazenda Mestre D'Armas, Região Administrativa do Arapoanga RA-XXXIV.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **ROXANE DELGADO ALMEIDA - Matr.0000060-4, Gerente de Execução Orçamentária e Financeira**, em 12/07/2024, às 14:39, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
verificador= **145903747** código CRC= **697B270E**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 12/13 - Bairro Asa Sul - CEP 71.988-001 - DF
Telefone(s): 3214-1890
Sítio - www.codhab.df.gov.br
