



Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Governo do Distrito Federal

Secretaria Adjunta de Governo

Relatório Nº 6/2024 – SEGOV/SEADJ

Brasília, 01 de fevereiro de 2024.

REFERÊNCIA: PROCESSO SEI nº 0390-000170/2014

INTERESSADO: NORTE BRASÍLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.

REPRESENTANTES LEGAIS: Fábio Bertozzi e Clever Morato Axhcar.

ASSUNTO: Parcelamento do solo em gleba localizada na Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI.

RELATOR: Valmir Lemos de Oliveira - Secretaria de Estado de Governo - Membro Suplente.

Senhores Conselheiros,

1. RESUMO

1.1. Trata o presente processo sobre a proposta de parcelamento do solo de interesse da empresa Norte Brasília Empreendimentos Imobiliários, a ser realizado em gleba de 3,2587 ha, matriculada sob o nº 5.741 do 7º Cartório de Registro de Imóveis, localizada na Área de Regularização de Interesse Social-ARIS Mansões Sobradinho na Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI.

1.2. Inicialmente, por meio do Parecer Técnico nº 494/2023 - SEDUH/SEADUH/UPAR/COPAR (123592361), foram solicitados ajustes no projeto de urbanismo, vindo o interessado a apresentar a versão final do projeto consubstanciado na URB, MDE e NGB 050/2023, estando os autos instruídos com os documentos a seguir relacionados, visando a sua análise e decisão no âmbito deste Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN, conforme previsto no inciso VIII do art. 219 da Lei Complementar nº 803/2009, no Decreto nº 35.711, de 1º de setembro de 2014, alterado pelo Decreto nº 43.805, de 04 de outubro de 2022, e no inciso VII, do artigo 3º, da Portaria nº 75, de 14 de outubro de 2014, alterada pela Portaria nº 48, de julho de 2015, que versa sobre proposta de parcelamento do solo urbano. São eles:

- 1.2.1. E-mail - Encaminhamento de Documentos (128655030);
- 1.2.2. Licença Prévia - LP SEI - GDF nº 02/2023 - IBRAM/PRESI (128655415);
- 1.2.3. Parecer Técnico nº 251/2023 - IBRAM/PRESI/SULAM (128655753);
- 1.2.4. Manifestação - IBRAM (128655898);
- 1.2.5. Ofício nº 1235/2021 - IBRAM/PRESI (128656150);
- 1.2.6. Parecer Técnico nº 35/2023 - DER-DF (128656377);
- 1.2.7. Ofício nº 851/2023 - DER-DF/PRESI/SUTRAN (128658733);
- 1.2.8. Memorial Descritivo - MDE 050/2023 (128656954);
- 1.2.9. Memorial Descritivo - Anexo I - QDUI (128657082);
- 1.2.10. Norma de Gabarito (NGB) - NGB 050/2023 (128657261);
- 1.2.11. Informativo - Panorama do Censo 2022 - IBGE (128657711);
- 1.2.12. Informativo - Pesquisa Nacional (128658054);
- 1.2.13. Informativo - Calendário de Divulgação do Censo (128658199);
- 1.2.14. Tabela - Número Médio de Moradores (128658473);
- 1.2.15. Planta Geral - Projeto de Urbanismo (128658828); e
- 1.2.16. Planta Geral - Projeto de Urbanismo.dwg (128658921).

2. ANÁLISE

2.1. O presente processo deriva do processo físico nº 0390-000170/2014, vindo a ser convertido para o modelo eletrônico e inserido no SEI-GDF, conforme documentos (5759320), (5028731) e (23472795).

2.2. O processo físico nº 0390-000170/2014 foi originado do requerimento nº 103.001.054/2013, formulado pela empresa Aroldo Lettieri Empreendimentos Imobiliários (23465816 - fls. 03 a 07), tendo a titularidade da área sido transmitida para a empresa Norte Brasília Empreendimentos Imobiliários, conforme R.3-5741 constante da certidão de ônus (43594543).

2.3. Dessa forma, o parcelamento proposto se dá na gleba matriculada sob o nº 5.741, do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, com área de 03ha 25ca 87a, localizada no Setor Habitacional Mansões Sobradinho, às margens da rodovia da DF-150, na Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI, conforme mapa de localização a seguir:

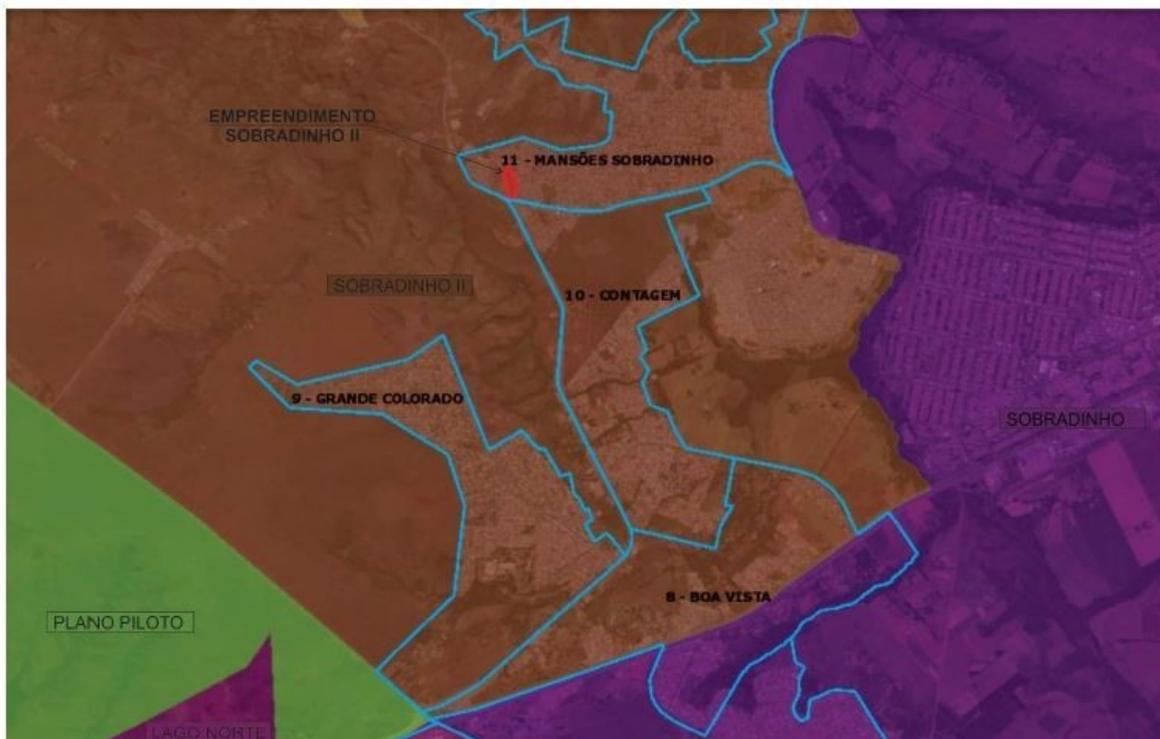


Figura 1: Croqui de Situação. Fonte: MDE 50/2323



Figura 2: Croqui de Localização. Fonte: MDE 50/2323

2.4. Para instrução dos autos foram apresentados seguintes documentos: a) a certidão de Ônus Mat. n.º 5.741 (7º ORI) 43594543; b) o contrato social e suas alterações, registrado na Junta Comercial (23470259); o registro no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (23470259) e os documentos de identificação dos representantes da empresa (30193323); c) o instrumento de procuração (109341115); d) os documentos de identificação dos procuradores (109711138 e 109709812); e) o Registro de Responsabilidade Técnica ou Anotação de Responsabilidade Técnica do Levantamento Topográfico (30194035); f) os Registro de Responsabilidade Técnica do projeto urbanístico (109341416), (109341622) e (109341837).

2.5. Complementando a instrução documental, o Levantamento Topográfico foi juntado por meio da Carta 777.000.097/2014 e aceito conforme Análise Técnica de Levantamento Topográfico (fl. 01 - 23466641); e o Estudo Ambiental do parcelamento urbano do solo foi aprovado no bojo do Processo SEI-GDF nº 00391-00012517/2017-13, sendo emitida a Licença Prévia – LP SEI – GDF nº 2/2023 – IBRAM/PRESI, de 02/03/2023 (128655415), com validade de 05 anos.

2.6. O Projeto Urbanístico foi analisado com fulcro na Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012; nas Diretrizes Urbanísticas Específicas para o parcelamento – DIUPE 05/2020 – baseadas nas Diretrizes Urbanísticas da Região de Sobradinho e Grande Colorado - DIUR 08/2018; no Decreto nº 38.247 de junho de 2017, que trata dos procedimentos de apresentação de Projetos de

Urbanismo; e demais legislações urbanísticas afetas, inclusive a 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 e a 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.

3. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

3.1. No bojo do Processo 00390-00009209/2019-92 a Terracap ratificou, por meio do Ofício nº 446/2023-TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM (115662912), de 21/06/2023, que a área denominada "Gleba Objeto da Matrícula nº 5.741 do 7º Cartório de Registro de Imóveis", região administrativa de Sobradinho, não pertence ao patrimônio daquela Companhia. Veja-se:

Gleba Objeto da Matrícula nº 5.741 do 7º Cartório de Registro de Imóveis

Destaque em **BRANCO**

Imóvel: **SOBRADINHO**

Situação: **IMÓVEL NÃO PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP**



Figura 03: Croqui da área objeto do parcelamento: Fonte: Terracap

4. CONSULTAS AOS ÓRGÃOS E CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS

4.1. No curso da instrução processual, no âmbito do SEI GDF nº 00390-00009209/2019-92, foram realizadas consultas aos órgãos e concessionárias de serviços públicos para verificação quanto a possibilidade de atendimento e/ou interferências em redes projetadas e/ou instaladas para a área do parcelamento Sobradinho II, bem como a situação fundiária em relação às terras de propriedade da TERRACAP.

4.2. A Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP, por meio do Ofício nº 2750/2023 - NOVACAP/PRES/SECRE (115616123), informou que não existe interferência com rede pública implantada e ou projetada na poligonal de estudo, ressaltando a necessidade de elaboração de um projeto de drenagem específico para o local, inclusive lançamento final, que deverá utilizar estrutura de amortecimento de vazão, dentro da poligonal do parcelamento em questão, de forma a obedecer ao previsto na Resolução nº 09, da ADASA, de 08 de abril de 2011, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/há, cuja responsabilidade cabe ao empreendedor.

4.3. A Distribuição de Energia Elétrica Brasília - Neoenergia por meio da Carta nº 160/2023 - CGR (118732074), de 31 de julho de 2023, informou que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento, desde que o responsável satisfaça as condições daquela concessionária e que, conforme Laudo Técnico Nº 76136824– 2023 (118731970), de 28 de julho de 2023, não consta interferência com rede elétrica aérea e subterrânea na área do projeto.

4.4. A Companhia Energética de Brasília - CEB-Ipês, instruiu os autos com o Ofício nº 73/2023 - CEB-IPES/DO/GPI (119828667), de 14 de agosto de 2023, apresentando o Relatório Técnico – CEB-IPES/DO/GPI (119081008), no qual informa que não há interferência de rede de iluminação pública para a região em comento.

4.5. A Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília – Caesb encaminhou o Termo de Viabilidade de Atendimento - TVT 080/2023 (126036035) o qual informa que não consta interferência com redes implantadas de abastecimento de água, mas consta interferência com redes implantadas de esgotamento sanitário.

4.6. O referido termo instrui que o sistema de abastecimento de água do parcelamento urbano em questão precisa ser integrado ao sistema público, não sendo possível a adoção de sistema independente de atendimento operado pelo empreendedor.

4.7. Em relação ao Sistema de Esgotamento Sanitário (SES) destaca-se do TVT 080/2023 que:

4.10. O empreendedor deverá implantar o sistema, conforme normas e parâmetros recomendados pela Caesb (vide itens 8 e 10), e posteriormente fazer sua doação a esta Companhia, quando da sua interligação.

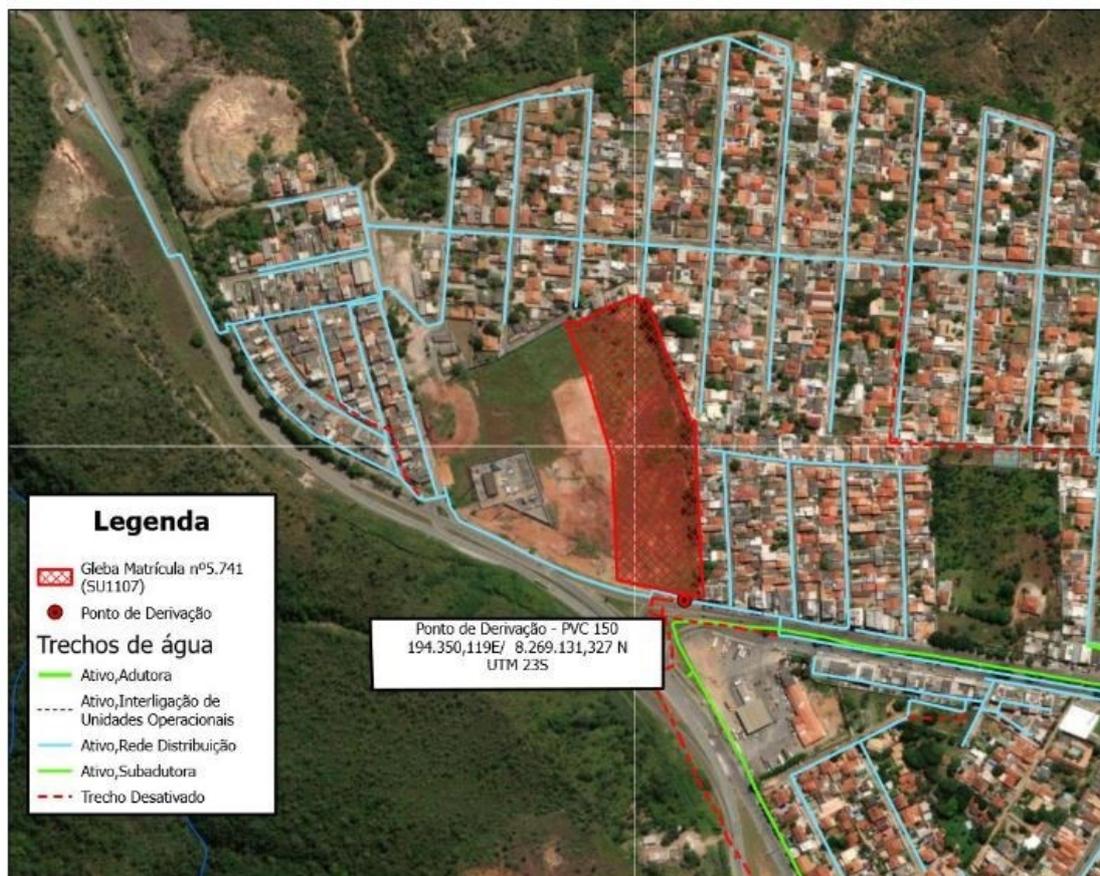


Figura 04: Ponto de interligação sugerido para a área em análise. Fonte: TVT 080/2023

4.8. Como solução de projeto, seguindo os ditames do MDE 050/2023, consta que o abastecimento de água deverá considerar a ligação com a rede pública, cuja implantação está prevista para 2025.

4.9. Por sua vez, em relação a coleta do esgoto, deverão ser realizadas as obras prevendo a ligação com a rede pública e, também, será consultada à referida Companhia quanto à etapa de projeto e forma de execução da coleta.

4.10. O Serviço de limpeza urbana – SLU encaminhou as manifestações da Diretoria de Limpeza Urbana, Despacho - SLU/PRESI/DILUR (115235492), onde afirma que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares esteja dentro do limite não superior a 120 (cento e vinte) litros por dia, por unidade autônoma e, ainda, da Diretoria Técnica, Despacho - SLU/PRESI/DITEC (115220674) onde consta que a coleta e transporte dos resíduos sólidos urbanos, gerados nas edificações, deverão se limitar ao favorecimento da realização contínua das coletas convencional e seletiva em vias e logradouros públicos e observando as normativas existentes.

4.11. Em resposta a consulta formulada, o Departamento de Estradas e Rodagem – DER/DF, por meio do Despacho DERDF/PRESI/SUOPER/DIDOM (115454327) informou que *"foi constatado que a poligonal da consulta interfere com a faixa de domínio da DF-150"*, oportunidade em que solicitou ajustes dos vértices.

4.12. Posteriormente, aquela Autarquia encaminhou o Despacho – DER-DF/SUTRAN/DIRET/GEANI (116124369), no qual foi informado que o Relatório de Impacto de Trânsito (RIT) referente ao parcelamento urbano havia sido aprovado, com destaque para as medidas mitigadoras relativas aos impactos no trânsito analisadas.

4.13. Contudo, por força das alterações em relação aos dados relativos ao número de unidades habitacionais, foi solicitada nova manifestação do DER onde o Órgão, através do Ofício Nº 851/2023 - DER-DF/PRESI/SUTRAN (128658733), emitiu o Parecer Técnico n.º 35/2023 - DER-DF/SUTRAN/DIRET/GEANI (128656377) do qual destaca-se:

A reanálise a seguir constitui verificação dos possíveis impactos no trânsito derivados de acréscimo de Unidades Habitacionais (UH) do parcelamento (de 147 UH para 172 UH), em função da atualização dos parâmetros do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

(IBGE), considerando a Média de Moradores por Domicílio - CENSO 2022, conforme o RIST de Revisão n.º 128029680.

Conforme verificado, considerando os novos cálculos do PGV realizados pelo RIST revisado, os níveis de serviços não se alteram, pois as viagens veiculares aumentaram 4 veículos apenas nas horas de pico manhã e tarde. Além disso, como demonstrados na Tabela 2, com o resumo de viagens geradas para o RIST anterior e o RIST revisado, observa-se que não houve acréscimo substancial do fluxo de veículos ao longo do dia, conseqüentemente na hora pico.

(...)

4. Conclusão

Em continuidade ao processo junto ao DER/DF, os projetos executivos e complementares das medidas mitigadoras deverão ser apresentados para a aprovação somente após a qual será emitida autorização o início das obras de implementação das medidas. Além disso, os condicionantes serão considerados atendidos somente após a conclusão das obras de implementação das medidas, as quais serão atestadas pela emissão de Termo de Conformidade, a partir de Relatório de Vistoria realizada no local. Caso haja interferência dos projetos das medidas mitigadoras com elementos localizados fora da faixa de domínio da rodovia, a SEDUH e/ou o DETRAN deverão ser consultados, observadas as respectivas atribuições legais.

4.14. Em relação a Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento Básico do Distrito Federal – ADASA consta a emissão da Outorga Prévia n.º 306/2022 - ADASA/SGE (112914511) reservando o direito de uso de água subterrânea à Norte Brasília Empreendimentos Imobiliários Ltda, para fins de abastecimento humano, mediante perfuração de 1 poço tubular para fins de abastecimento humano localizado o endereço Fazenda Sobradinho, matrícula 5741, Sobradinho, Brasília, Distrito Federal.

5. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

5.1. Zoneamento Ambiental - APA do Planalto Central

5.1.1. A poligonal do parcelamento encontra-se inserida na Área de Proteção Ambiental (APA) do Planalto Central, criada pelo Decreto Presencial s/n de 10 de janeiro de 2002.

5.1.2. Conforme o zoneamento da APA do Planalto Central, aprovado pela Portaria n° 28 de 17 de abril de 2015, a área de projeto situa-se parte na Zona Urbana - ZU e parte na Zona de Proteção do Parna de Brasília e da Rebio da Contagem - ZPPR.

5.1.3. O Plano de Manejo da APA do Planalto Central define as seguintes diretrizes para a Zona de Proteção do Parna de Brasília e da Rebio da Contagem e para a Zona Urbana:

- Zona de Proteção do Parna de Brasília e da Rebio da Contagem:

- O uso urbano será permitido exclusivamente na Macrozona Urbana, assim definida pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Lei Complementar n° 803 de 25 de abril de 2009.

- Não serão permitidas alterações de densidades de ocupação, tampouco mudanças de gabarito de construções, daquelas diretrizes definidas na Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009.

- Não será permitida a Implantação de prédios espelhados e de novas edificações maiores do que quatro andares.

Zona Urbana:

- A Zona Urbana será regida pelas normas definidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Plano Diretor de Planaltina (GO), Padre Bernardo e demais documentos legais de ordem urbanística, ambiental e fundiária, naquilo que couber.

A área em questão também está contemplada no Estudo do EIA/RIMA do Grande Colorado e o Plano de Controle Ambiental, 2008 - PCA/RCA para o Setor de Mansões Sobradinho (2009), que apontam recomendações para o uso e ocupação da área, com destaque para implementação de usos institucionais devido à relevância de região.

5.2. Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE

5.2.1. Em relação ao Zoneamento Ecológico-Econômico – ZEE, instituído pela Lei Distrital n.º 6.269 de 29 de janeiro de 2019, a poligonal está inserida na Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE, destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos.

5.2.2. O empreendimento encontra-se especificamente na Subzona da Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – SZDPE 6, destinada à intensificação e diversificação das atividades produtivas com o objetivo prioritário de garantir a geração de emprego e renda por meio do desenvolvimento de atividades N3 e N4 e de consolidar as Áreas de Desenvolvimento Produtivo do Distrito Federal – ADP IV e VI, garantindo a qualificação urbana, o aporte de infraestrutura e a mitigação dos riscos ecológicos.

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

- a. Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero: Os estudos indicaram que 95,59% da área total do empreendimento são classificados como área de baixo risco ecológico de perda de áreas de recarga de aquífero e a parte remanescente considerada de médio risco;
- b. Risco ecológico de contaminação do subsolo: a maior parte do terreno foi classificada de risco muito baixo, cerca de 96,97% do terreno, vindo os 0,09 hectares restantes serem classificados como de alto risco;
- c. Risco ecológico por perda de solo por erosão e assoreamento: A área em avaliação situa-se em área com risco variável para perda de solo por erosão, algumas áreas majoritariamente em risco muito alto (2,33 hectares) e áreas em baixo risco (0,93 hectares). Dado o alto risco de perda do solo por erosão, a DIUPE n° 05/2020 recomenda: a) que a remoção da cobertura vegetal e do solo superficial seja realizada somente antes do início da implantação do empreendimento e, obrigatoriamente, no período de seca; b) que seja incluído no

Projeto Urbanístico o mapeamento das erosões e uma proposta de recuperação, bem como o apontamento de locais críticos de escoamento que possam desencadear processos erosivos; c) que as propostas de recuperação das erosões sejam específicas, evitando-se soluções gerais e; d) que o sistema de coleta de águas pluviais seja implementado antes do processo de ocupação.

d. Risco ecológico por perda de áreas remanescentes de Cerrado Nativo: Não foi identificada a existência de Cerrado Nativo na área do empreendimento.

5.3. Declividade do Parcelamento

5.3.1. O parcelamento apresenta predominantemente áreas de baixa e média declividade, com inclinação natural entre 0 a 20%. Entretanto, uma pequena porção do terreno está acima dos 30% de declividade, fruto de ação antrópica específica e não representa a situação topográfica natural.

5.3.2. Em relação a isso a Licença Prévia LP SEI – GDF nº 2/2023 – IBRAM/PRESI (128655415), não estabelece nenhuma condição sobre ocupação de áreas do parcelamento com declividade superior a 30% incluída no escopo do item III – Das condicionantes, exigências e restrições.

5.4. Licenciamento Ambiental

5.4.1. No tocante ao licenciamento ambiental, o Instituto Brasília Ambiental, no bojo do Processo Eletrônico SEI- GDF nº 00391-00012517/2017-13, emitiu a Licença Prévia – LP SEI – GDF nº 2/2023 – IBRAM/PRESI (128655415), válida por 5 anos, com um leque de condicionantes onde consta a aprovação da concepção e localização do empreendimento, não autorizando a sua instalação, operação e a supressão de vegetação, devendo anualmente ser elaborado relatório de cumprimento das condicionantes, exigências e restrições desta Licença Prévia.

6. **CONDICIONANTES URBANÍSTICAS**

6.1. Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009

6.1.1. De acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009 a poligonal do projeto está inserida em na Macrozona Urbana, Unidade de Planejamento V – Norte.

6.1.2. No tocante à classificação do Zoneamento Urbano, a área encontra-se na Zona Urbana de Expansão e Qualificação 1 – ZUEQ1 na área de expansão do Setor de Mansões Sobradinho e faz parte das Áreas de Estratégia de Regularização Fundiária, sendo classificada como Área de Regularização de Interesse Social - ARIS Nº 11.S-2 - Mansões Sobradinho II.

6.1.3. A Zona Urbana de Expansão e Qualificação (ZUEQ - 1), nos termos do art. 74 do PDOT/2009, compõem-se de áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente habitacional, e que possuem relação direta com áreas já implantadas, com densidades demográficas indicadas no Anexo III, Mapa 5, da supracitada Lei Complementar.

6.1.4. A maior parte área de projeto está inserida em Área de Regularização de Interesse Social – ARIS e uma parcela em Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE.

6.1.5. Por se tratar de Área de Regularização de Interesse Social - ARIS, a área é considerada como uma Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, assumindo definições e parâmetros específicos, nos termos do artigo 126 da Lei nº 10.257/2001 e LC nº 803/2009.

6.1.6. A gleba, nos termos do art. 34 da LC nº 803/2009, incide em Área de Desenvolvimento Econômico (Subzona Industrial 6 - SZI-6), destinada a instalação de atividades geradoras de trabalho e renda por meio de programas governamentais de desenvolvimento econômico, com o objetivo de oferta de empregos, de qualificação urbana, de articulação institucional e de formação de parcerias público-privadas.

6.1.7. Há uma pequena divergência entre a Área de Desenvolvimento Econômico apresentada pelo PDOT/2009 e a área definida pelas Diretrizes Urbanísticas, DIUR 08/2018. Contudo, a GETER/SEDHAB, por intermédio do despacho datado em dia 31 de dezembro de 2014, fl.208 do processo físico, esclareceu que os limites dessa área podem ser ajustados durante a elaboração do seu respectivo projeto de parcelamento do solo e informou sobre a possibilidade de alteração da localização da Área de Desenvolvimento Econômico para a região sul do parcelamento.

6.1.8. No tocante a poligonal do parcelamento, essa está inserida em zona de média densidade que compreende de 50 a 150 habitantes por hectare.

6.2. Diretrizes Urbanísticas

6.2.1. As Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE 05/2020, complementam as DIUR 08/2018 com diretrizes urbanísticas específicas para o sistema viário, densidade populacional e áreas públicas incidentes na gleba a ser parcelada.

6.2.2. No que tange ao sistema viário, o parcelamento deve ser integrado ao sistema viário da região por meio das Vias de Circulação de Vizinhança, que corresponde ao sistema viário complementar visando distribuir fluxos e proporcionar acessibilidade na esfera da vizinhança.

6.2.3. Devem ser propostas vias de menor porte, voltadas à conectividade interna das áreas predominantemente residenciais.

6.2.4. A gleba está localizada na Zona ARINE /ARIS, caracterizadas por uma ocupação informal, com a presença predominantemente do uso residencial unifamiliar;

6.2.5. No tocante aos parâmetros de Uso e Ocupação do Solo o projeto de parcelamento deve seguir a Tabela abaixo:

Zona	Uso	Coeficiente de Aproveitamento Básico		Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m) ²	Taxa de Permeabilidade ³
Zona ARINE	RO 1 RO 2	0,8 ¹	1 ¹	2	10,5	15%-
	CSIIR 1 CSIIR 2 CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO	1		2	19,0	15%
	CSII 1 CSII 2	1		4	19,0	15%
	Inst	1		2	19,0	15%
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.				

Observações:

Obs.¹: Para Lotes Residenciais $R \leq 450m^2$ usar o Coeficiente Básico= 1,0; e para lotes $R > 450m^2$ usar o Coeficiente Básico = 0,8.

Obs.²: O projeto urbanístico de regularização poderá adotar alturas diferentes considerando a situação fática da ocupação.

Obs.³: Taxa de permeabilidade definida na DIUR 08/2018.

Tabela 1: Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para ARIS/ARINE. Fonte: DIUPE 05/2020

6.2.6. Considerando ainda na gleba a indicação de Área Econômica - AE a implantar (54 – Subzona Industrial 6 – SZI6) estabelecida pelo PDOT para a Área Econômica - AE a implantar (54 – Subzona Industrial 6 – SZI6), o projeto urbanístico deve seguir os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos na Tabela 3, ou seja, para as áreas de desenvolvimento econômico, item 3.9, a poligonal da Área Econômica é indicativa no PDOT, sendo recomendado que ela ocorra na porção da gleba voltada para a Rodovia DF 150, para possibilitar o franco acesso a área e diminuir possíveis conflitos com a zona residencial.

6.2.7. Destacamos que o projeto urbanístico deve: a) considerar a ocupação existente no entorno, a fim de constituir um tecido urbano integrado e com diversidade de funções; b) evitar a constituição de becos e vazios intersticiais que podem resultar em espaços públicos sem vitalidade e inseguros e; c) considerar as orientações constantes no Estudo Técnico nº 03/2017 - Fachada Ativa.

6.2.8. Por derradeiro, no que se refere à densidade populacional, a gleba a ser parcelada está localizada na Porção Territorial de Média Densidade, o que permite uma população máxima de 487 habitantes.

7. DO PROJETO URBANÍSTICO DE PARCELAMENTO

7.1. Conforme explanado no MDE 050/2023, o projeto tem como objetivo reforçar o caráter de centralidade da região ao integrar o parcelamento à malha urbana existente, dando continuidade à tipologia de uso misto - comercial e prestação de serviços combinado ao uso residencial - que se desenvolve ao longo da Via de Circulação Expressa.

7.1.1. Usos e ocupação propostos para o projeto

a) Nesse esboço, o parcelamento proposto apresenta os seguintes usos:

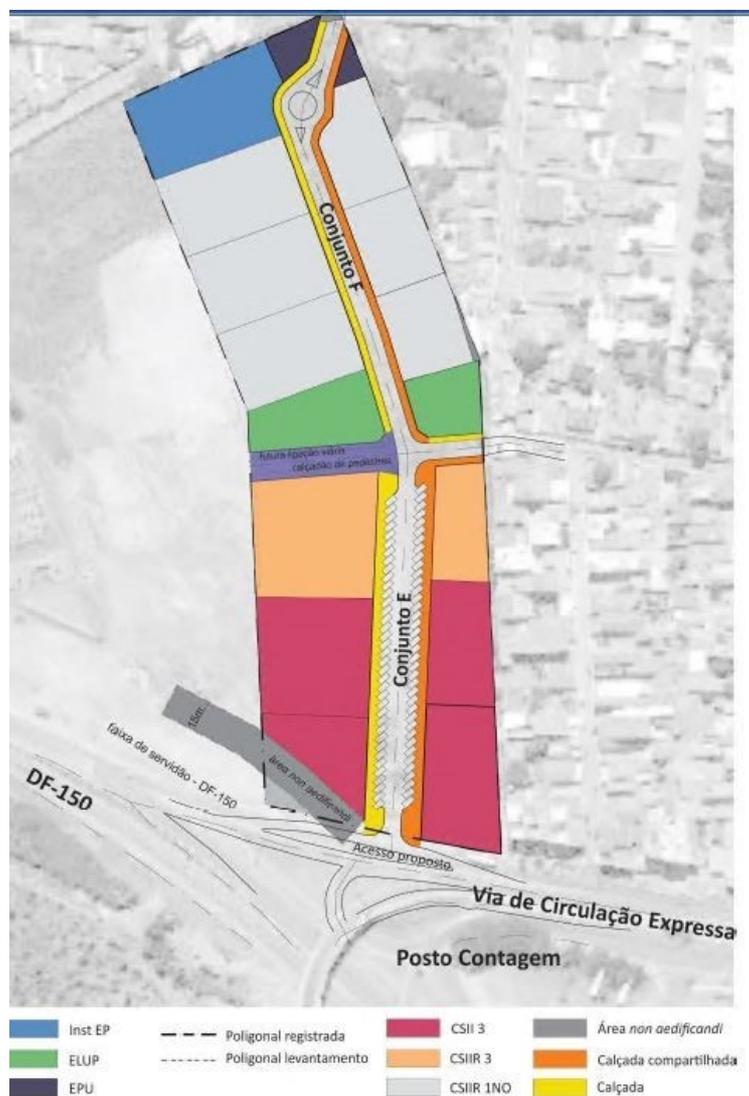


Figura 05: Proposta de Uso do Solo. Fonte: MDE 050/2023

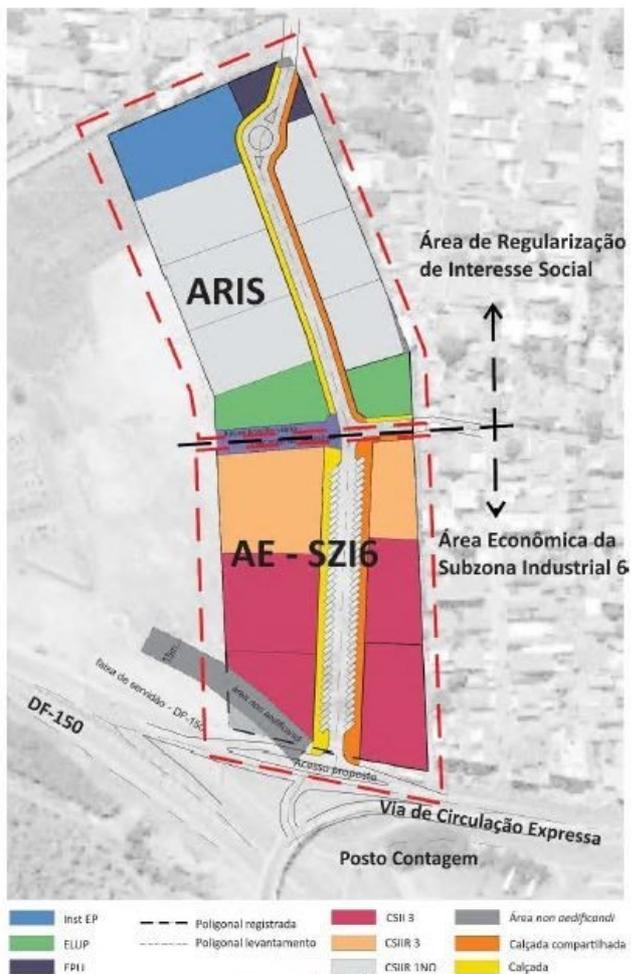
- 4 lotes CSII 3 - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial) são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comerciais, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial. Quanto à subcategoria CSII 3, essa classificação enquadra-se em locais de bordas dos núcleos urbanos ou próximas às áreas industriais, situados em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária principal do Distrito Federal, sendo de abrangência regional. Os lotes CSII 3 totalizam 7.073,74m²;
- 2 lotes CSIIR 3 - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial), são obrigatórios os usos comerciais, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres, totalizando 3.511,11m²;
- 6 lotes CSIIR 1 NO - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório) permite, simultaneamente ou não, os usos comerciais, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar, ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos.

b) Para as áreas de projeto propõe-se o uso residencial permitido, nos moldes de habitações multifamiliares (apartamentos), totalizando 9.066,11m²;

- 01 lote Inst EP - Institucional Equipamento Público corresponde às áreas onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos públicos urbanos (EPU) ou comunitários (EPC), medindo 2.306,69m²;
- 02 áreas de Espaços Livres de Uso Público – ELUP, medindo 1.300,21m² e 811,23m², totalizando 2.111,44m²;
- 02 áreas reservadas para equipamentos públicos urbano (EPU) destinada ao reservatório de água potável e esgoto, que serão objeto de concessão às concessionárias de serviços públicos, com totalizando 455,84m²;

c) Além dos usos e atividades acima mencionados, cabe destacar que segundo o Despacho s/n do dia 31 de dezembro de 2014 (23469080, pg. 44), é pertinente a posição da Área Econômica na porção sul do parcelamento, lindeira à Via de Circulação Expressa. Tal decisão é justificada devido às tipologias circundantes (uso misto de até quatro pavimentos), à acessibilidade (encontro da Via de Circulação Expressa e DF-150), à centralidade e à minimização de possíveis conflitos com áreas de uso predominantemente residencial ao norte.

d) Nesse sentido, o projeto delimita como Área Econômica a porção sul do parcelamento, situada entre as vias de circulação externa e de circulação local e as ocupações e glebas vizinhas, em acordo com a demarcação definida pelo zoneamento do PDOT/2009 e ao despacho supracitado.



[103_Centralizado_12](#)

Figura 06: Delimitação da Área Econômica. Fonte: MDE 050/2023

7.1.2. Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas

a) Abaixo é reproduzido o Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas apresentado no MDE 050/2023.

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	32.550,03	100
II. Área não Passível de Parcelamento		-
a. Área de Proteção Permanente - APP	0	-
b. Área Rural	0	-
c. Faixa de Domínio da DF-150	97,58	0,30
III. Área Passível de Parcelamento: I - (IIa+IIb+IIc)	32.452,45	99,70

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		32.452,45	100
1. Unidades Imobiliárias			
a. CSII 3	4	7.073,74	21,80
b. CSIIR 3	2	3.511,11	10,82
c. CSIIR 1 NO	6	9.066,11	27,94
d. Inst EP (EPC)	1	2.306,69	7,11
Total	13	21.957,65	67,66
2. Áreas Públicas			
a. Espaços Livres de Usos Público - ELUP		2.111,44	6,51
b. EPU (EPU, esgoto, drenagem)		455,84	1,40
c. Áreas Verdes [3]		-	-
d. Sistema de Circulação (vias, ciclovias, calçadas)		7.927,52	24,43
Inst EP + ELUP + EPU [1]: 1d + 2a + 2b		4.873,97	15,02
Inst EP + ELUP + EPU + Área Verde Pública + Circulação [2]: 1d + 2a + 2b + 2c + 2d		12.801,49	39,45

[1] Em atendimento ao disposto no Art. 43, parágrafo I, da Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012 (PDOT 2012).

[2] Em atendimento ao disposto no Art. 9º, parágrafo 2º, inciso III da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

[3] Área Verde: que não faça parte do sistema de circulação, como faixa de serviço e rotatória, caso houver, e/ou não podem ser contabilizadas como ELUP nos termos das Diretrizes Urbanísticas (raio menor que 10 metros).

Tabela 2: Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias do projeto. Fonte: MDE 050/2023

7.1.3. Áreas Públicas

a) O projeto prevê área destinada a Equipamento Público Comunitário – EPC, Inst EP, áreas definidas para Espaços Livres de Uso Público – ELUP e áreas para Equipamentos Públicos Urbanos.

b) Neste parcelamento, foi destinado um total de 4.873,97m², representando um percentual de 15,02% da área passível de parcelamento da gleba para áreas públicas sendo:

- 2.111,44m² de ELUP, representando 6,51% da poligonal parcelável;
- 2.306,69m² de Inst EP (EPC), correspondendo à 7,11% da área parcelável;
- 455,84m² destinado a EPU, correspondendo à 1,40% da poligonal parcelável;

c) Os ELUP situam-se no entroncamento das duas vias, provendo integração e acessibilidade por vias, calçadas, passeios compartilhados, além de estarem inseridos em contexto de diferentes usos, promovendo maior vitalidade e segurança.

d) O Inst EP, está em localizado em locais de fácil acesso, respeitando os percentuais mínimos definidos pelas DIUPE 05/2020;

e) Quanto às áreas destinadas aos equipamentos de infraestrutura pública, EPU, destinadas ao reservatório de água potável e esgoto, serão objeto de concessão às concessionárias de serviços públicos, quando cabível. Tais equipamentos estão localizados em áreas estratégicas com características próprias, na porção norte do parcelamento.

f) Já a área destinada à drenagem está localizada fora do parcelamento, na faixa de domínio com anuência do DER e da Novacap, conforme consultas apresentadas.



Figura 07: Croqui de áreas públicas. Fonte: MDE 050/2023

7.1.4. Permeabilidade

a) A seguir é reproduzido o Quadro Permeabilidades apresentado no MDE 050/2023:

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	Taxa de Perm.	Área Permeável (m ²)	Percentual (%)
I - Área Total da Poligonal de Projeto	32.452,45			100
a. CSII 3	7.073,74	15%	1.061,06	3,27
b. CSIIR 3	3.511,11	15%	526,67	1,62
c. CSIIR 1NO	9.066,11	15%	1.359,92	4,19
d. Áreas Verdes (rotatória)	113,10	100%	113,10	0,35
e. Inst EP	2.306,69	20%	461,34	1,42
f. ELUP	2.111,44	80%	1.689,15	5,21
g. EPU	455,84	50%	227,92	0,70
II - Área Total Permeável do Parcelamento	24.638,03		5439,15	16,76

Tabela 3: Quadro de Permeabilidade do projeto. Fonte: MDE 050/2023

7.1.5. Densidade do Parcelamento

- a) De acordo com as DIUPE 05/2020, a área de projeto encontra-se na categoria de média densidade populacional e deve respeitar o limite de 50 (cinquenta) a 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare (hab/ha).
- b) Tendo a área objeto de estudo 03ha 25ca 87a, a Densidade Habitacional Máxima permitida para a gleba é de 487 habitantes.
- c) Entretanto, ainda conforme a DIUPE 05/2020, o número Máximo de Habitantes da gleba deve ser de até 487 habitantes, sendo este total correspondente a uma densidade bruta de 149,44 hab/ha.

d) Assim, considerando a área da gleba com 3,255ha e que, segundo os dados do Censo de 2022 (IBGE), a média de moradores por domicílio no DF, é de 2,83 pessoas, fica estabelecido:

$$\begin{aligned} \text{Área da gleba} \times \text{densidade máxima} &= \text{número máximo de habitantes} \\ 3,258735 \text{ ha} \times 150 \text{ hab. / ha} &= 488,81025 \text{ máximo de habitantes} \end{aligned}$$

e) Segundo o MDE 050/2023, o parcelamento apresenta 172 unidades habitacionais distribuídas da seguinte forma:

- 2 lotes CSIIR 3 terão 16 e 6 unidades habitacionais cada, em um total de 22 U.H.;
- 3 lotes (ímpares) definidos como CSIIR 1 NO terão 30 unidades habitacionais cada, e os outros 3 lotes (pares) definidos, também, como CSIIR 1 NO terão 20 unidades habitacionais cada, somando-se 150 U.H.

f) O MDE 050/2023 informa, ainda, que estes quantitativos representam projeções do número máximo de unidades habitacionais por lotes de forma que esteja dentro do limite calculado de 172 U.H.

g) Dessa forma, considerando 172 unidades habitacionais, o parcelamento apresenta uma população prevista de 486 habitantes e densidade populacional de 149,14hab/ha, conforme memória abaixo:

$$\begin{aligned} 172 \text{ (Unidades Habitacionais)} \times 2,83 \text{ (Índice de Domiciliadade)} &= 486 \text{ habitantes;} \\ 486 \text{ (habitantes previstos no parcelamento)} / 3,258735 \text{ha (área da gleba)} &= 149,14 \text{hab/ha} \end{aligned}$$



Figura 08: Distribuição das Unidades Habitacionais. Fonte: MDE 050/2023

7.1.6. Conceção do sistema viário

a) De acordo com o PDOT/2009 a gleba em estudo é lindeira ao Anel de Atividades III, a sul, definida pela Estratégia de Estruturação Viária. A hierarquização do sistema viário segue a classificação estabelecida pela DIUPE 05/2020, compreendendo: a Via de Circulação Expressa e a Via de Circulação de Vizinhança.

b) A Via de Circulação Expressa, já implementada na área (composta pela rodovia DF-150 e seu entroncamento a oeste) está localizada a sul, configurando-se no principal acesso ao parcelamento, sendo o sistema viário estruturante associado a eixos de transporte coletivo. Já as vias de Circulação de Vizinhança têm como objetivo permitir o acesso aos lotes na esfera da vizinhança e, no projeto, cruzam o parcelamento nas direções norte/sul e leste/oeste.

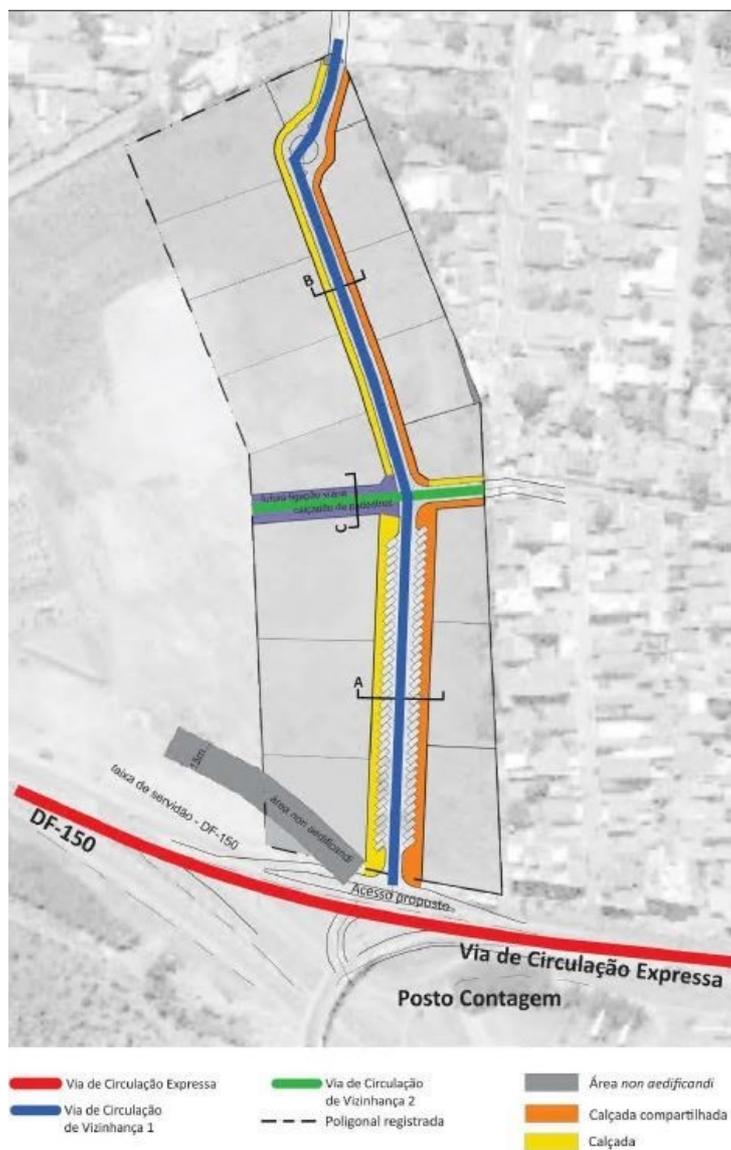


Figura 09: Croqui da hierarquia viária do parcelamento. Fonte: MDE 050/2023

c) Para o sistema cicloviário, o projeto adota os passeios compartilhados entre pedestres e ciclistas, com largura de 3,00. Segundo a Nota Técnica nº 02/2015-DAUrb/SUAT, o passeio compartilhado deverá apresentar as seguintes características:

- Não possuir qualquer divisão ou separador físico entre tráfego de outros pedestres;
- Sinalização identificando que o passeio é compartilhado com tráfego de pedestre e ciclistas;
- O fluxo de ciclista deve ser inferior a 1000 bicicletas /h.

8. CONCLUSÃO

8.1. Nobres Conselheiros, pelo que consta nos autos do Processo SEI Nº 0390-000170/2014, em especial no bojo do Parecer Técnico nº 689 -SEDUH/ EADUH/UPAR/COPAR que subsidiou o presente relatório, bem como o Projeto de Urbanismo consubstanciado na Planta de Urbanismo - URB 50/2023; Memorial Descritivo - MDE 50/2023 e Norma Edificação, de Uso e Gabarito - NGB 50/2023, elaborados em consonância com o Decreto nº 38.247 de 01 de junho de 2017, aplicáveis à Região de Sobradinho e Grande Colorado, nas Regiões Administrativas V e XXVI e aprovada pela Portaria nº 138, de 04 de outubro de 2018, nas Diretrizes Urbanísticas Específicas para o parcelamento – DIUPE 05/2020 ; e demais legislações urbanísticas pertinentes o presente processo está de acordo com as normas vigentes, motivo pelo qual voto favoravelmente à sua aprovação por este Conselho de Planejamento Territorial e Urbano.

8.2. É como voto.

Atenciosamente,

VALMIR LEMOS DE OLIVEIRA
SECRETARIA DE ESTADO DE GOVERNO
MEMBRO SUPLENTE



Documento assinado eletronicamente por **VALMIR LEMOS DE OLIVEIRA - Matr.1698663-6**,
Secretário(a) Adjunto(a) de Estado de Governo do Distrito Federal, em 01/02/2024, às 10:45,
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&verificador=132524947)
[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=132524947)
verificador= **132524947** código CRC= **638D1192**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
Palácio do Buriti, Sala P-48 - Bairro Zona Cívico-Administrativa - CEP - DF
Telefone(s):
Sítio - www.df.gov.br
