



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO
FEDERAL

Gabinete

Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados

Relatório SEI-GDF n.º 20/2020 - SEDUH/GAB/ASCOL

Brasília-DF, 14 de agosto de 2020

Processo nº 0030-017954/1991

Interessado: Cooperativa do Projeto do Condomínio Verde

Assunto: Projeto de Regularização do Parcelamento Verde, Localizado na ARINE Estrada do Sol 1, Setor Habitacional Estrada do Sol, Região Administrativa do Jardim Botânico - RAXXVII, consubstanciado no MDE-RP 155/18 e URB-RP 155/18

INTRODUÇÃO:

Este projeto de regularização de parcelamento urbano insere-se na estratégia de regularização fundiária para áreas urbanas, nos moldes do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT/2009 – Lei Complementar n.º 803 de 25 de abril de 2009, atualizada pela LC nº 854, de 15 de outubro de 2012 e conforme diretrizes emitidas pela antiga Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano Habitação – SEDHAB e atual Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH - Diretrizes Urbanísticas, Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião - DIUR 01/2019.

O Projeto Urbanístico em pauta, referente ao Parcelamento denominado Verde do Setor Habitacional Estrada do Sol, tem por objetivo viabilizar a regularização das ocupações já existentes, ordenando-as e contribuindo positivamente para reparar os danos ambientais do Setor, bem como proteger os recursos naturais ali existentes. Para isso, são fixados padrões de ocupação do solo compatíveis, em termos de localização e densidade, com a sensibilidade físico-ambiental de todo o Setor, de modo a proporcionar a seus habitantes uma elevação do padrão de qualidade de vida.

HISTÓRICO:

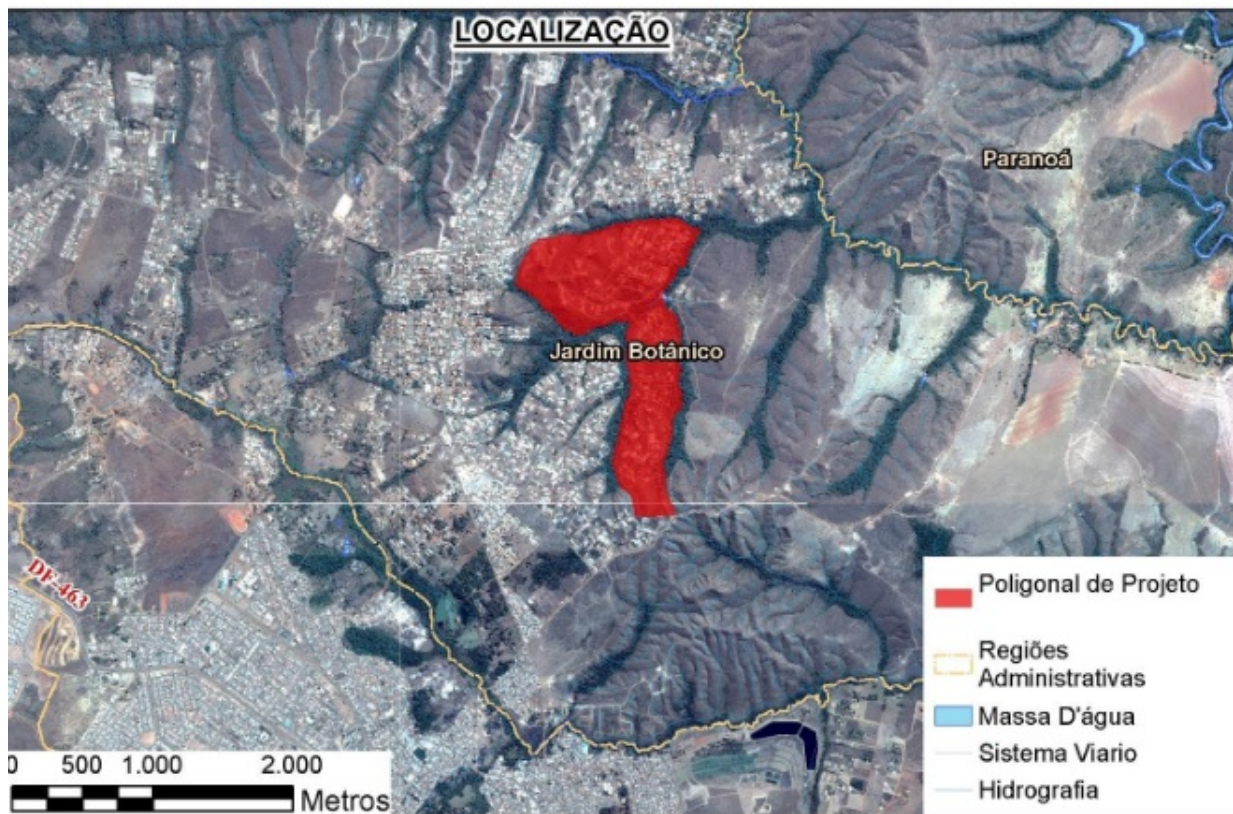
Por volta do ano de 1989, um grupo de jornalistas criou a COOHAJ em busca do sonho da casa própria. A COOHAJ, Cooperativa Habitacional dos Jornalistas, estava em busca de moradia para os cooperados e foi quando os mesmos decidiram comprar uma terra onde pudessem construir. Assim surgiu o Verde. Nos primeiros anos foram realizadas as obras de infraestrutura do parcelamento, no ano de 1998 foi iniciado o processo de licenciamento ambiental. Algum tempo depois a COOHAJ se desmembrou criando a Cooperativa do Projeto Verde-COOVERDE, com objetivo de concluir a implantação e a regularização do projeto habitacional. Em 2015 a área do parcelamento foi registrada em nome da COOVERDE, o que acelerou o processo de regularização do parcelamento informal consolidado, denominado Verde.

1. RELATÓRIO

1.1. LOCALIZAÇÃO

O Parcelamento do Solo denominado Verde está localizado no Setor Habitacional Estrada do Sol, na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII. Limita-se ao norte com o parcelamento Belvedere Green, a oeste com o Parcelamento Ouro Vermelho II, leste e a sul com a Fazenda Taboquinha, conforme indicação na Figura 1.

Figura 1 - Localização do Parcelamento denominado Verde



1.2 SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Conforme Despacho nº 0373/2012 – NUANF (15791124), a respeito da regularidade fundiária da área da Fazenda Taboquinha a Companhia Imobiliária de Brasília declarou que o imóvel “localiza-se no imóvel Taboquinha (Quinhões 3, 7 e 8), desmembrado do município de Luziânia - GO e incorporado ao território do Distrito Federal, em terras não pertencentes ao patrimônio da Terracap”.

O parcelamento Verde encontra-se inserido na Matrícula nº 149.656 de propriedade da Cooperativa do Projeto Condomínio Verde – COOVERDE de acordo com certidão de ônus emitida pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal (43471733).

1.3 CONDICIONANTES AMBIENTAIS

1.3.1 INCIDÊNCIA DO PARCELAMENTO EM UNIDADE DE CONSERVAÇÃO

A área do parcelamento em comento está inserida na Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu, que corresponde à categoria de unidade de conservação, instituída por meio do Decreto nº 88.940, de 7 de novembro de 1983, com a finalidade de proteger os mananciais, regular o uso dos recursos hídricos e o parcelamento do solo, garantindo o uso racional dos recursos naturais e protegendo o patrimônio ambiental e cultural da região.

A Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu teve plano de manejo e zoneamento ambiental aprovado pela Lei Distrital nº 5.344, de 19 de maio de 2014. Dentre as zonas definidas no plano de manejo, a área do parcelamento incide na Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ, conforme mapa abaixo:

Segundo o plano de manejo da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, são diretrizes da Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ:

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

Art. 15. São normas para a ZOEQ:

I – é permitido o uso predominantemente habitacional de baixa e média densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação urbana;

II – as áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais devem ser qualificadas e recuperadas de modo a minimizar danos ambientais;

III – devem ser adotadas medidas de:

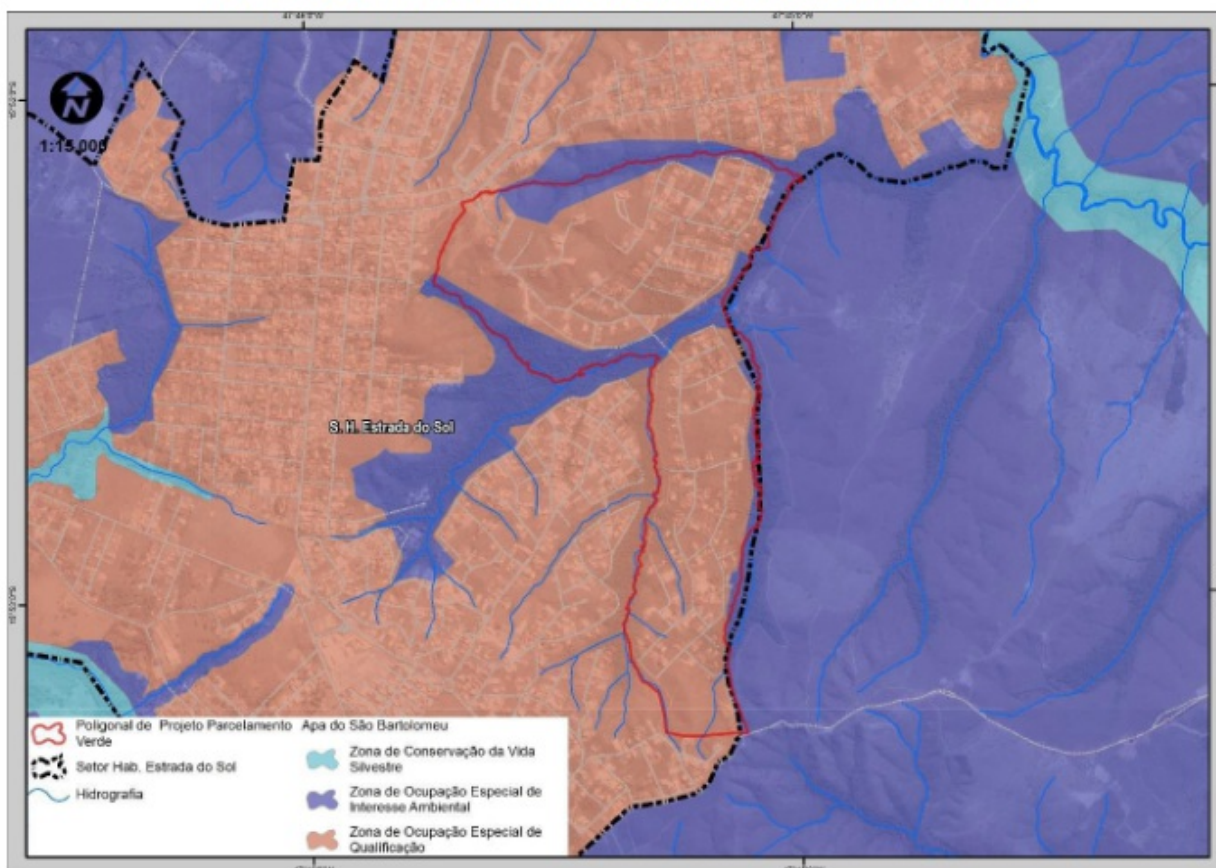
a) controle ambiental voltado para o entorno imediato das unidades de conservação, visando à manutenção de sua integridade ecológica;

b) controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais;

IV – para o licenciamento ambiental de empreendimentos, deve ser avaliada a solicitação de exigências adicionais de mitigação e monitoramento de impactos compatíveis com as fragilidades específicas da área de interesse;

V – os parcelamentos urbanos devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água.

Figura 2 - Zoneamento da Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ



1.3.2 ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO DO DISTRITO FEDERAL - ZEE-DF

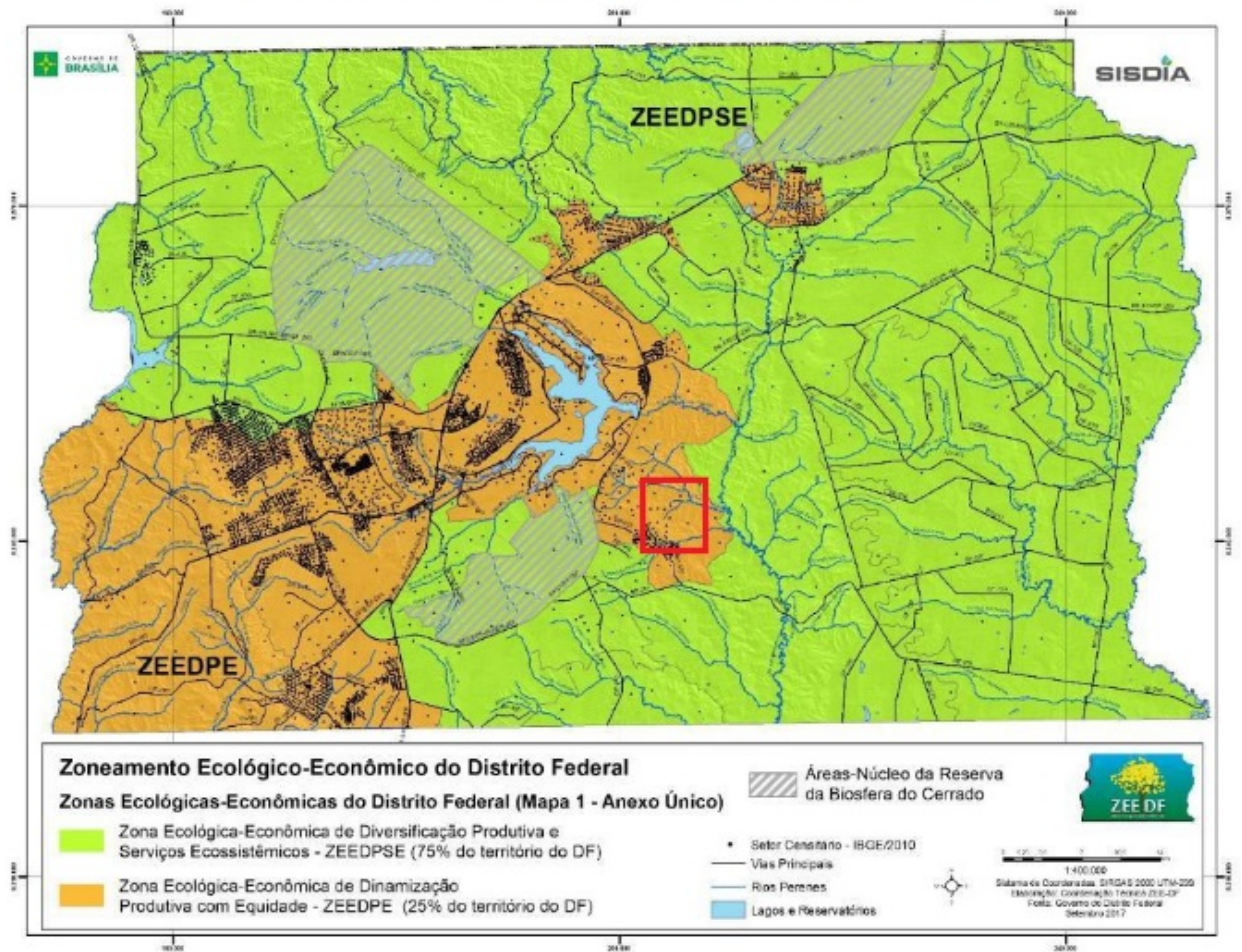
Instituído pela Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF é definido em seu Art. 1º, parágrafo único, como: “[...] um zoneamento de riscos, tanto ecológicos quanto socioeconômicos, a ser obrigatoriamente considerado para a definição de zoneamentos de usos, no âmbito do planejamento e gestão territorial”.

Sendo assim, as informações contidas no ZEE-DF foram consideradas na análise dos aspectos ambientais da área do parcelamento, particularmente acerca da sensibilidade dos solos à erosão, da sensibilidade dos aquíferos à redução de recarga e produção hídrica e da cobertura vegetal remanescente.

Quanto ao zoneamento, de acordo com o Mapa 1 - Zonas Ecológico-Econômicas do

Distrito Federal, que constitui anexo do ZEE-DF, o parcelamento em questão está inserido na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, a qual é subdividida em sete subzonas, de acordo com a Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019. Dentre estas, o parcelamento se localiza na Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade 7 – ZEEDPE 7.

Figura 3 - Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF



A lei supracitada, em seu Art. 13, inciso VII, dispõe:

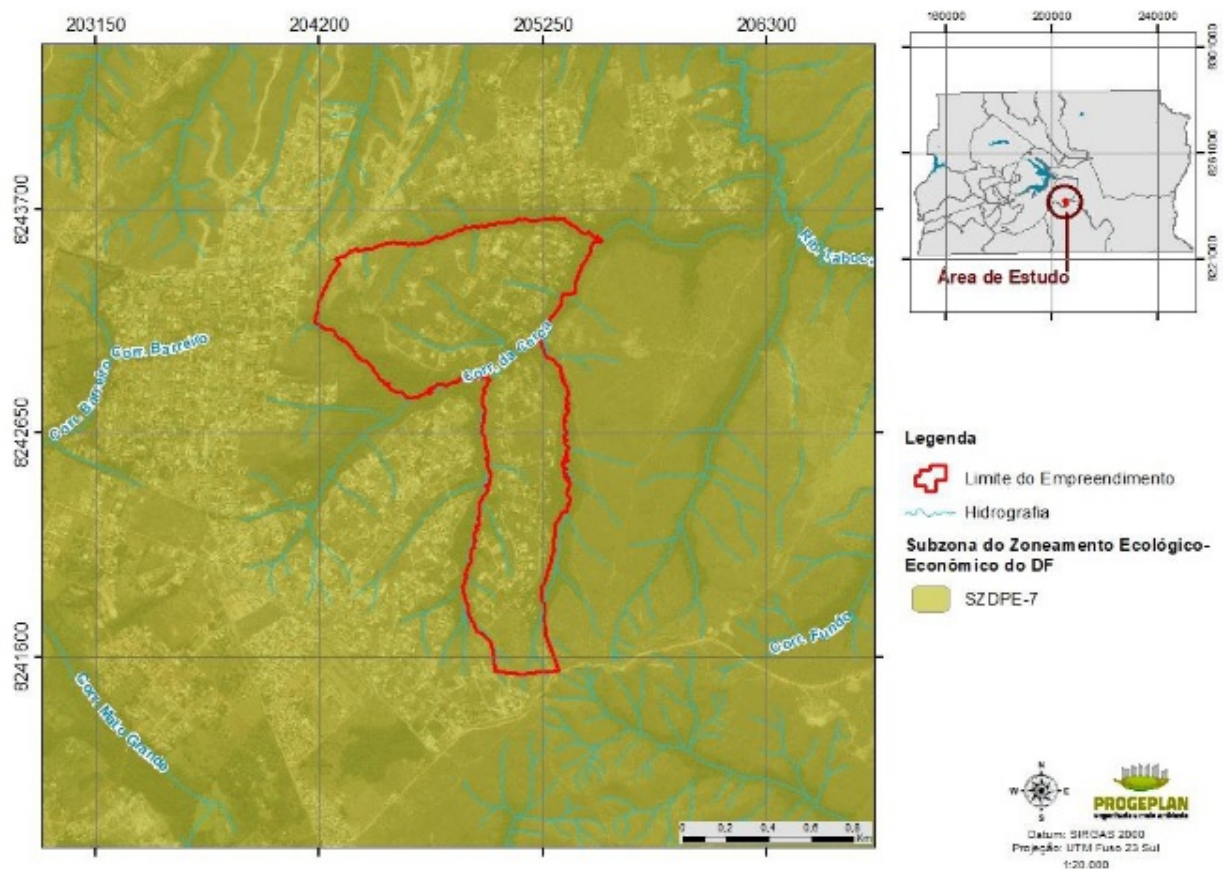
VII - Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 - SZDPE 7, destinada à qualificação urbana e ao aporte de infraestrutura, asseguradas, prioritariamente, as atividades N1, N2 e N3 [Classificação de natureza das atividades produtivas, conforme Art. 9] e a garantia da gestão do alto risco de erosão e de assoreamento do Rio São Bartolomeu.

No Art. 30, são estabelecidas as diretrizes da SZDPE 7, conforme transcrito abaixo:

I - o incentivo à implantação de atividades N1 e N3;

II-o fortalecimento do monitoramento, controle e fiscalização dos parcelamentos irregulares do solo nas áreas de nascentes do Rio São Bartolomeu e de seus tributários, especialmente no entorno do núcleo urbano de São Sebastião, com vistas à garantia do potencial futuro de abastecimento público, de

Figura 4 - Localização do parcelamento na SZDPE-7



Fonte: Progeplan, 2019

acordo com a Política Integrada de Controle e Fiscalização no Distrito Federal;

III - a compatibilização no estabelecimento e regularização de empreendimentos nesta Subzona dos níveis de permeabilidade do solo com os riscos ecológicos indicados no Mapa 4 do Anexo Único, harmonizados com os elementos da paisagem na qual se inserem;

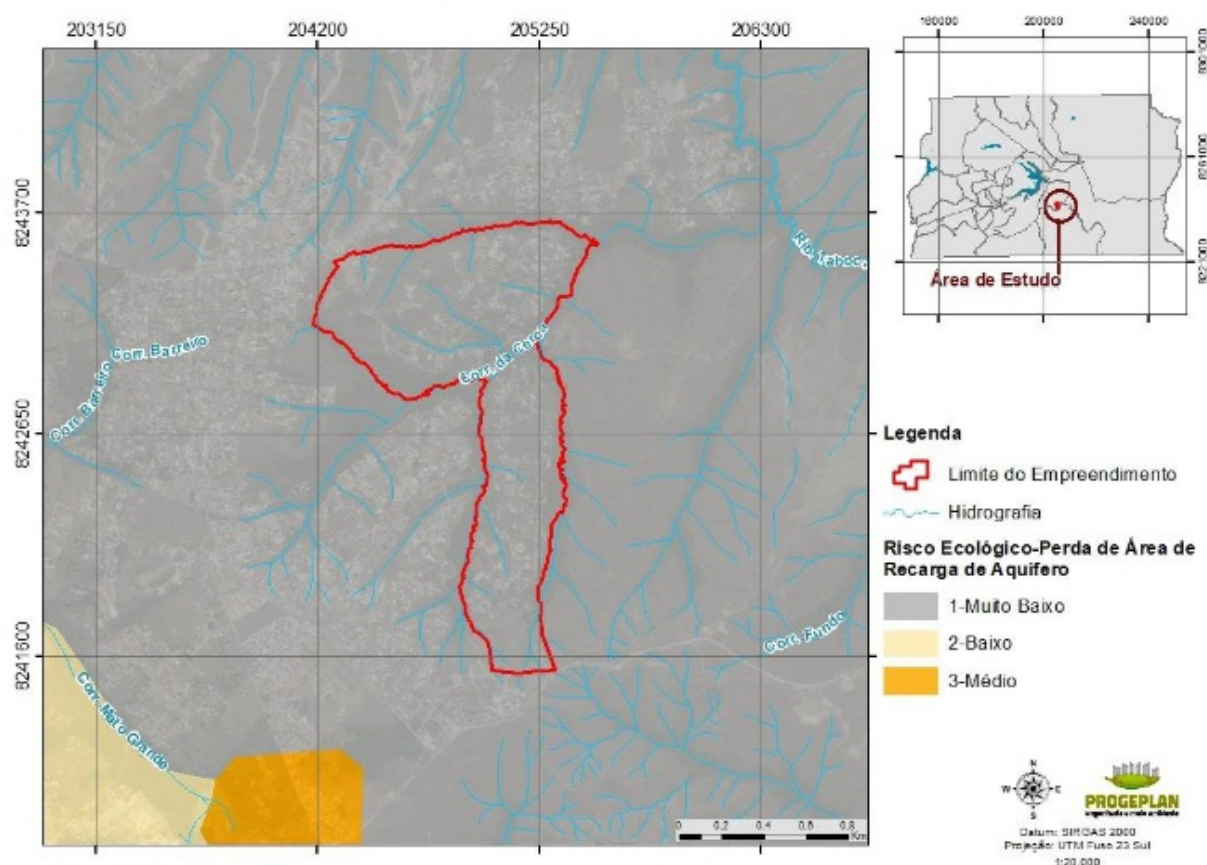
IV - a implantação do Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Interurbanas, com uso preferencial de espécies nativas do Cerrado, conforme o disposto no art. 49, VI;

V - a proteção e recuperação dos córregos e tributários do Rio São Bartolomeu;

VI - o aporte de infraestrutura de saneamento ambiental compatível com os riscos ecológicos, os padrões e intensidade de ocupação humana e a capacidade de suporte ambiental dos recursos hídricos.

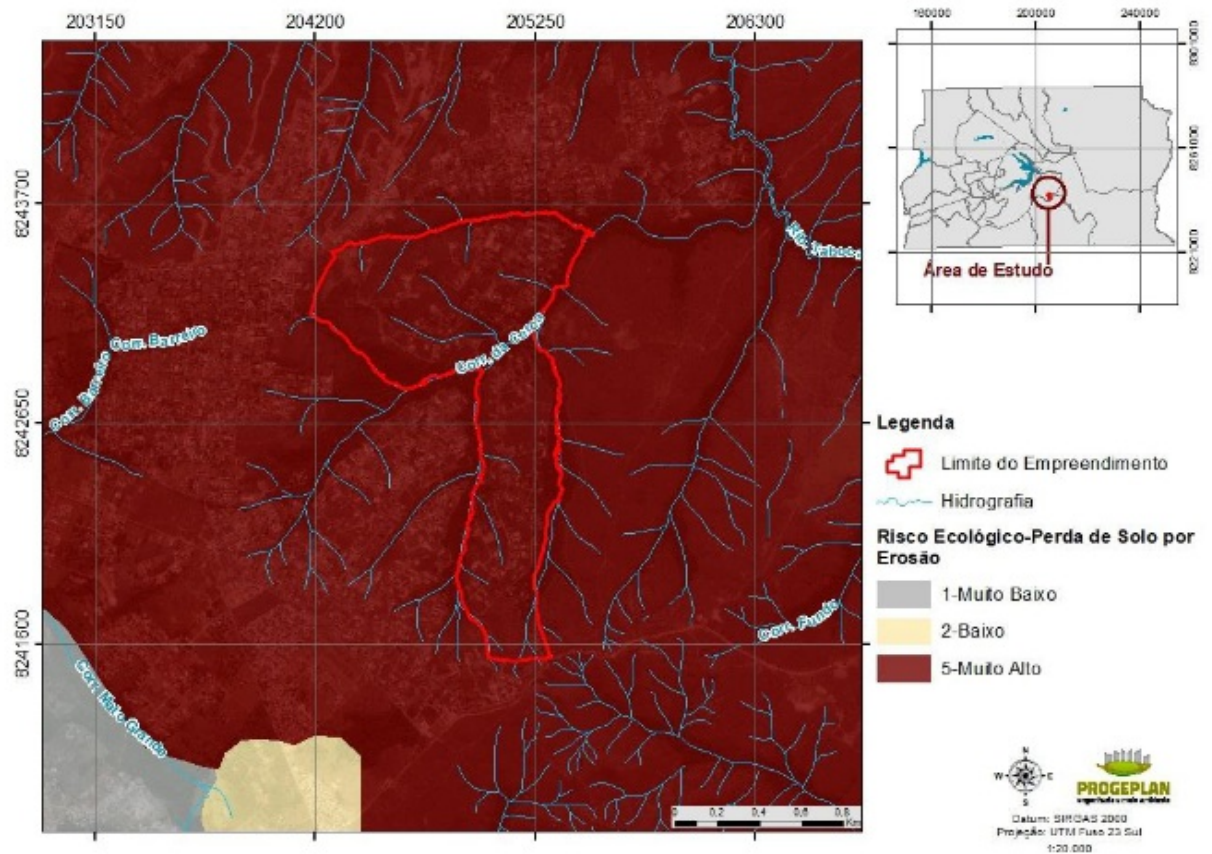
Quanto ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero, de acordo com a análise do Mapa 5 - Anexo único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta a classificação: Risco Muito Baixo, conforme Figura 5.

Figura 5 - Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero - ZEE-DF



Quanto ao risco ecológico de perda de solo por erosão, de acordo com a análise do Mapa 6 - Anexo único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta a classificação: Risco Muito Alto, conforme Figura 6.

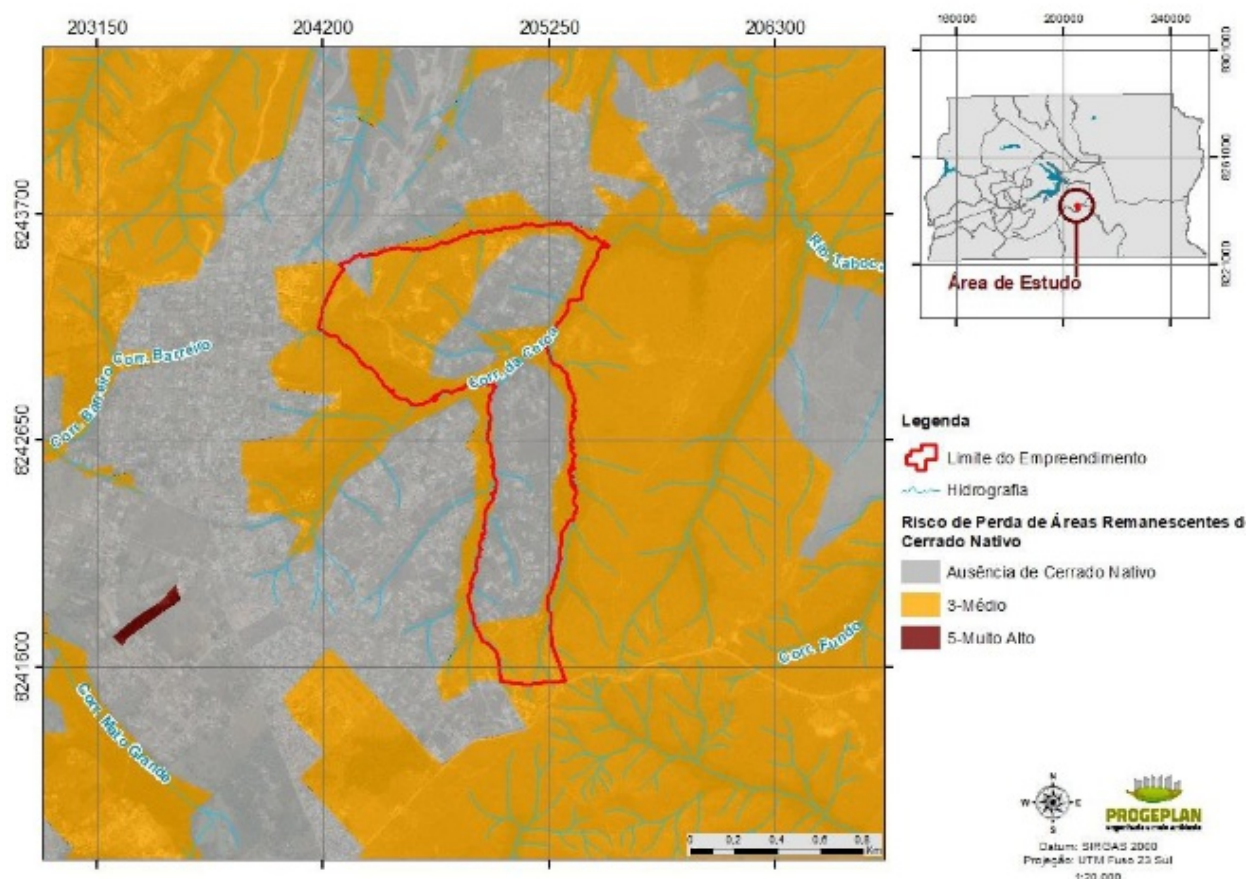
Figura 6 - Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão - ZEE-DF



Fonte: Progeplan, 2019

Quanto ao risco ecológico de contaminação do subsolo, de acordo com a análise do Mapa 7 - Anexo único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta a classificação: Risco Muito Baixo.

Figura 8 - Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo - ZEE-DF



Fonte: Progeplan, 2019

Quanto risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo, de acordo com a análise do Mapa 8 - Anexo único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta a classificação: Ausência de Cerrado e Risco Médio, conforme Figura 8.

1.3.3 DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL

Em 24 de outubro de 2019 foi emitida pelo IBRAM a Licença de Instalação - Corretiva SEI-GDF nº 04/2019 – IBRAM/PRESI (35392460) cuja validade é de 06 (seis) anos a contar da data da publicação no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF.

As condicionantes da Licença de Instalação - Corretiva nº 04/2019, foram extraídas do Parecer Técnico SEI-GDF nº 26/2019 – IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I, do processo nº 00391-00012643/2017-60. Dentre as condicionantes, exigências e restrições da Licença de Instalação - LI são elencadas abaixo as que dizem respeito ao projeto de urbanismo ora apresentado:

1. Esta Licença Ambiental autoriza a instalação e regularização do empreendimento de acordo com as especificações constantes dos estudos ambientais, planos, programas e projetos aprovados;
2. Esta licença não autoriza qualquer supressão de vegetação, seja para execução de obras de infraestrutura ou para permitir a ocupação no interior dos lotes;
3. Esta Licença Ambiental não desobriga a obtenção de outros atos autorizativos porventura exigidos por outros órgãos e mesmo o IBRAM, tais como autorização de supressão vegetal, alvará de obra ou outra licença específica;
4. Deve ser inserido no Projeto Urbanístico e Memorial descritivo do parcelamento:

4.1. As poligonais das faixas de proteção de canal natural de escoamento superficial e as áreas de preservação permanente existentes no parcelamento;

4.2. A lista de Lotes e a respectiva área do lote que se sobrepõe à faixa de proteção de canal natural de escoamento superficial e que não poderá ser ocupada por edificação;

5. As obras de implantação do parcelamento somente podem ser executadas após promulgação do decreto de aprovação do Parcelamento, ou ato equivalente;

6. Executar o projeto de paisagismo do parcelamento com espécies nativas;

7. Executar o projeto de drenagem pluvial conforme projeto aprovado junto à NOVACAP;

8. Em lançamentos que ocorram em córregos, prolongar os emissários de águas pluviais até as margens dos corpos receptores, implantando os dissipadores de energia de forma que não promova processos erosivos;

9. Instalar barreiras de gabiões ou medida similar ao longo dos eixos dos talwegues que receberão o lançamento das águas pluviais. Tal medida deve ser eficiente o suficiente para reduzir a velocidade de escoamento das águas pluviais de forma que não ocorra processos erosivos nos canais naturais de escoamento superficial receptores das águas pluviais;

10. As supressões de vegetação para execução das intervenções referentes ao sistema de drenagem ficam condicionadas à emissão de Autorização de Supressão de Vegetação pelo IBRAM, da mesma forma para as supressões em lotes, que devem ser requeridas pelo proprietário de cada unidade imobiliária;

11. Firmar Termo de Compromisso de compensação florestal em decorrência da supressão pretérita de 17,59 hectares, gerando uma área de compensação florestal equivalente de 49,45 hectares, conforme cálculo de compensação florestal elaborado com base no Decreto nº 39.469/2018;

12. Firmar Termo de compromisso de compensação Ambiental no valor de R\$ 863.702,41 (Oitocentos e sessenta e três mil, setecentos e dois mil reais e quarenta e um centavos), junto ao IBRAM, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após ciência da deliberação da Câmara de Compensação Ambiental e Florestal quanto ao local e aplicação dos recursos;

13. No Prazo de 120 dias:

13.1. Apresentar a proposta de compensação florestal, nos moldes do Decreto nº 39.469/2018 para a compensação florestal pretérita analisada;

13.2. Solicitar Autorização de supressão de Vegetação para as supressões que irão ocorrer para implantação de infraestrutura e constituição dos lotes ainda não ocupados;

13.3. Apresentar Plano de Recuperação de Áreas Degradadas - PRAD, juntamente com cronograma executivo e anotação de Responsabilidade Técnica - ART, a contar da data de recebimento desta licença, para recuperar as Áreas de Preservação Permanente - APPs e faixas marginais não edificantes, bem como todas as áreas degradadas decorrentes da implantação;

13.4. Apresentar outorga definitiva de lançamento de águas pluviais expedida pela ADASA;

13.5. Apresentar Laudo Técnico emitido por engenheiro civil com experiência em elaboração de análises geotécnicas, atestando a ausência de riscos para os lotes:

1) CJ. Rua dos Buritis- Lt. 9

2) CJ. Rua da Mata - Lt. 15

3) CJ. Rua Angelim - Lt. 1

4) CJ. Rua dos Buritis - Lt. 7

14. Os lotes indicados na tabela a seguir estão parcialmente sobrepostos às faixas de proteção de canal superficial. Os proprietários destes lotes devem manter sem edificações as áreas inseridas nas faixas de proteção, salvo nas mesmas condições em que nas áreas de preservação permanente, nos termos do Decreto 30.315/2009, Art 7º e Lei federal nº 12.651/2012, Art. 8º:[...]

1.3.4. ASPECTOS AMBIENTAIS RESTRITIVOS À OCUPAÇÃO

Em relação ao Item 13.5 da Licença, o qual aponta a necessidade pela apresentação de Laudo Técnico que ateste a ausência de riscos geológicos para os lotes, o projeto apresenta uma proposta de retificação para o Lote 7 da Rua Buritis.

Os três restantes apresentam incidência de edificações na área interferente, dificultando a proceder com a retificação dos limites desses lotes. Para esses casos foi proposta a criação de APCs, Áreas de Parcelamento Condicionado, de forma a viabilizar a criação e registro dessas áreas mediante apresentação do Laudo Técnico exigido pela Licença de Instalação.

Figura 9 - Áreas propostas para APC



Tabela 1 - Endereços previstos para unidades em APC

Endereço na LI	Endereço para registro
CJ. Rua dos Buritis - Lt. 9	Rua dos Buritis - Lote 5
CJ. Rua da Mata - Lt. 15	Rua da Mata - Lt. 15
CJ. Rua Angelim - Lt. 1	Rua Angelim - Lt. 1

Fonte: ARIA Empreendimentos Sustentáveis

1.4 CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

1.4.1 PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL - PDOT

A Estratégia de Regularização Fundiária é tratada nos artigos 117 e 118 do PDOT/2009:

Art. 117. A estratégia de regularização fundiária, nos termos da Lei federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, visa à adequação de assentamentos informais consolidados, por meio de ações prioritárias nas Áreas de

Regularização indicadas no Anexo II, Mapa 2 e Tabelas 2A, 2B e 2C, desta Lei Complementar, de modo a garantir o direito à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

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

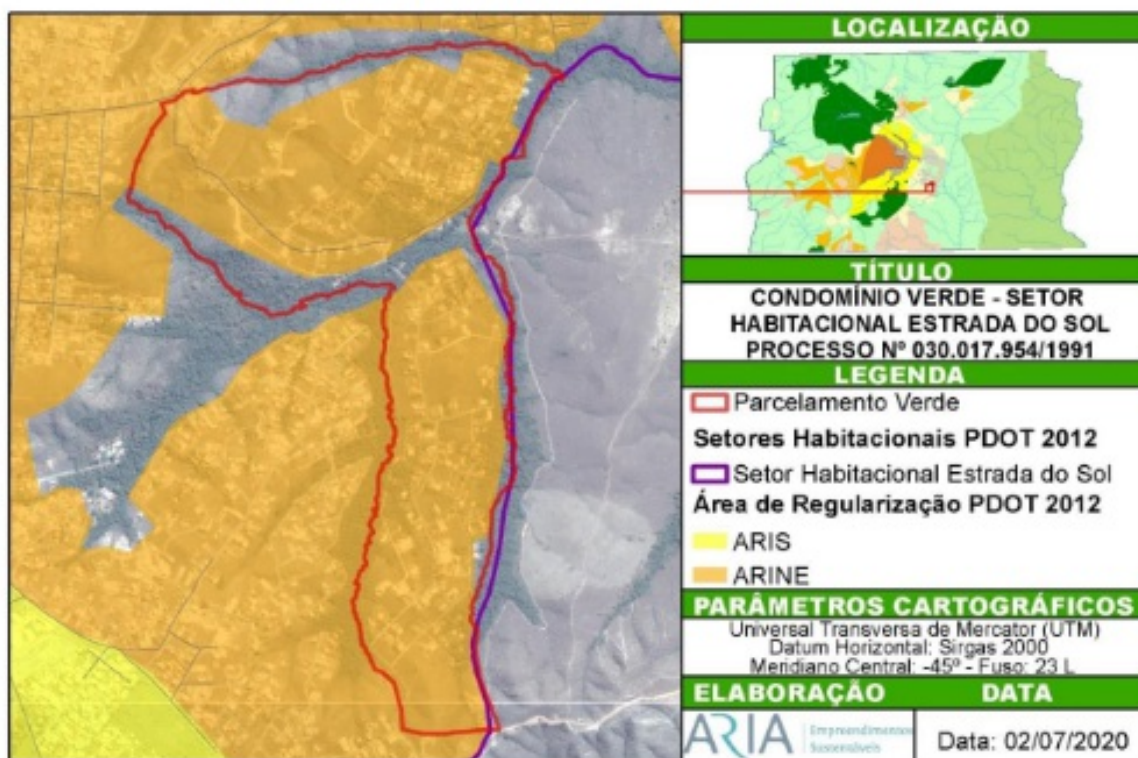
Art. 118. Para os fins de regularização previstos nesta Lei Complementar, ficam estabelecidas três categorias de assentamentos, para as quais deverá ser elaborado projeto de regularização fundiária nos termos do art. 51 da Lei federal nº 11.977, de 2009:

I - Áreas de Regularização: correspondem a unidades territoriais que reúnem assentamentos irregulares com características urbanas, definidos nos termos do art. 47, VI, da Lei federal nº 11.977, de 2009, a partir de critérios como proximidade, faixa de renda dos moradores e similaridade das características urbanas e ambientais, com o objetivo de promover o tratamento integrado no processo de regularização, conforme Anexo II, Mapa 2, e parâmetros urbanísticos descritos no Anexo VI desta Lei Complementar;

II - Setores Habitacionais de Regularização: correspondem à agregação de Áreas de Regularização e áreas não parceladas, com o objetivo de auxiliar a promoção do ordenamento territorial e o processo de regularização a partir da definição de diretrizes mais abrangentes e parâmetros urbanísticos, de estruturação viária e de endereçamento;

III - Parcelamento Urbano Isolado: aquele com características urbanas implantado originalmente em zona rural, classificado como Zona de Urbanização Específica, nos termos do art. 3º da Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Figura 10 - ARINE - Estrada do Sol I, no Setor Habitacional Estrada do Sol



De acordo com o ANEXO I, Mapa 1A do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009, aprovado pela Lei Complementar no 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar no 854 de 15 de outubro de 2012, a poligonal do parcelamento em questão está inserida em Zona Urbana de Uso Controlado II - ZUUC II. A Zona Urbana de Uso Controlado II - ZUUC II é tratada nos artigos 70 e 71 do PDOT/2009.

Conforme Anexo III, Mapa 5, do PDOT, que dispõe sobre as densidades demográficas, a área de regularização em estudo está inserida em zona de densidade baixa - de 15 a 50 habitantes por hectare, conforme figura 12.

Figura 12 - Densidade demográfica estabelecida no PDOT



PDOT estabelece para o Setor Habitacional Estrada do Sol, nas Estratégias de Ordenamento Territorial, Anexo II, o percentual mínimo de 10% (dez por cento) da área parcelável para Espaços Livres de Uso Público - ELUP e Institucional Equipamento Público - InstEP.

Quanto aos Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização, Anexo VI do PDOT, determina-se para as áreas inseridas em Setores Habitacionais o seguinte:

O presente projeto é constituído por 513 lotes de uso Residencial Obrigatório 1 – RO 1, com dimensões variando entre 440,75 m² e 2170,61 m², e 1 lote de uso Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial – CSIR 1, com área de 15173,076 m².

Os usos RO 1 e CSIR 1 possuem as seguintes definições, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS:

RO 1: onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente;

CSIR 1: 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. Localiza-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, e possui abrangência local;

Existem no parcelamento 222 lotes de uso RO 1 que excedem o limite de 1.000 m² estabelecido no PDOT para área de lote com uso residencial. No entanto, o Art. 131º do PDOT, em seu parágrafo único, dispõe:

Tabela 2 - Parâmetros de Ocupação do Solo

TORTO, PRIMAVERA, ITAPOÁ, CONTAGEM, MANSÕES SOBRADINHO E ESTRADA DO SOL											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m²)		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico				Coeficiente de aproveitamento máximo				
	Máximo	Mínimo	R≤450m²	R>450m²	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≤300m²	R>300m²							
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 2.500m², 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 88m² e com testada mínima de 5m.

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

Art. 131. Na fixação dos índices urbanísticos das Áreas de Regularização, é considerada a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, devendo ser considerado o seguinte:

[...]

Parágrafo único. Em situações especiais, considerando-se a realidade consolidada até a data de publicação desta Lei Complementar, os índices urbanísticos para as áreas de regularização definidos nesta Lei Complementar poderão ser ajustados, mediante estudos ambientais e urbanísticos específicos, existentes ou a serem definidos pelos órgãos afins, desde que aprovados pelos órgãos legalmente competentes.

Com vistas a orientar a aplicação da disposição supracitada, a Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação, atual Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, se manifestou através do processo SEI 00390-00003399/2018-53, ressaltando a necessidade da apresentação de estudos que comprovem que a situação da ocupação conforme se pretende regularizar, corresponde à situação fática da ocupação no ano de 2009, ano em que foi publicada a Lei de aprovação do PDOT.

Sendo assim, foi elaborado um Laudo Técnico (43472065) justificando a situação de cada lote do parcelamento em questão, comprovando que sua configuração no projeto urbanístico corresponde à situação fática do ano de 2009, conforme as disposições do Art. 131, parágrafo único do PDOT.

1.4.2 DIRETRIZES URBANÍSTICAS - DIUR

As Diretrizes Urbanísticas foram elaboradas como ferramenta de planejamento e ordenamento territorial, em complementação ao PDOT, fundamentadas nos aspectos ambientais e dinâmica urbana locais, estabelecendo critérios a serem observados nos projetos urbanísticos de regularização.

A SEGETH, atual Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, órgão responsável pelo Planejamento Urbano e Territorial do Distrito Federal, emitiu as Diretrizes Urbanísticas - DIUR 01/2019 (43694653) para a Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião, onde está inserido o Setor Habitacional Estrada do Sol.

Os usos admitidos na Região supracitada são apresentados por zonas conforme Figura 13.

Figura 13 - Zoneamento de Usos



Considerando que o parcelamento em questão está inserido nas Zonas A e B, o Projeto Urbanístico deve atender aos usos e atividades admitidas e diretrizes específicas, conforme Figuras 14 e 15, a seguir:

Figura 14 - Usos e atividades admitidas e diretrizes específicas para Zona A

ZONA	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS (ART 5º - LUOS)	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA A	RO 1	• Destinar prioritariamente ao uso residencial. • Implementar Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT. • 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. • Aplicar parâmetros específicos de tamanho de lote nas ZEIS do Nacional, Crixá e ARIS Estrada do Sol e núcleo urbano de São Sebastião. • Adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água. • 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.
	RO 2	
	RE 2	
	CSIR 1	
	CSIR 1 NO	
	CSIR 2	
	CSIR 2 NO	
	CSII 1	
	CSII 2	
	CSII 3*	
	INST	
	INST EP	

* Permitido somente nos lotes voltados a DF-001 e DF-473.

** Nos lotes voltados para as vias de atividades devem ocorrer, preferencialmente, as categorias de UOS CSII 2, CSIR 2 e CSIR 2 NO.

Figura 15 - Usos e atividades admitidas e diretrizes específicas para Zona B

ZONA	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS (ART 5º - LUOS)	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA B		• Destinar prioritariamente ao uso residencial. • Destinar, em porções inseridas nos Setores Habitacionais de Regularização, áreas para equipamentos comunitários, com o intuito de também atender a população residente nos parcelamentos informais; • Manter não impermeabilização 50% da gleba parcelada, sendo que: 80% da área não impermeabilizada deverão ser de vegetação de cerrado, existente ou recuperada, destinados à conservação e preservação; e os 20% restantes de áreas verdes públicas permeáveis, sendo que essas poderão ser computadas em espaços públicos no parcelamento do solo (inciso VI e VII, do art. 13, da Lei nº 5.344/2014). • Apresentar o inventário florestal da gleba a ser parcelada, por ocasião da solicitação de Diretrizes Urbanísticas Específicas – DUUE, com a finalidade de subsidiar a indicação das áreas a serem mantidas com cobertura vegetal nativa, em atendimento ao inciso VI, do art. 13, da Lei nº 5.344/2014, na forma orientada pelo órgão responsável pela gestão da APA da Bacia do rio São Bartolomeu. • Observar, no estabelecimento das áreas não impermeabilizadas, a contiguidade dos remanescentes de cerrado, sempre que possível. • Incluir nas porções não impermeabilizadas da gleba parcelada as áreas de preservação permanente e de declividade superior a 30%. • Remeter ao órgão ambiental para análise e posicionamento do uso industrial, quando previsto, devendo ser observado as disposições da Lei nº 5.344/2014, para a APA da Bacia do Rio São Bartolomeu. • Considerar a sensibilidade ambiental da região das cabeceiras do córrego Taboca para a instalação de dispositivos de amortecimento e retenção de drenagem pluvial, e para a manutenção de áreas de recarga e de áreas de vegetação nativa. • Implementar medidas de proteção ao meio ambiente – com ênfase nas áreas de APP e áreas de declividade maior de 30%.
	RO 1	
	RO 2	
	RE 2	
	CSIR 1	
	CSIR 1 NO	
	CSIR 2	
	CSIR 2 NO	
	CSII 1	
	CSII 2	
	INST	
	INST EP	

* Nos lotes voltados para as vias de atividades devem ocorrer, preferencialmente, as categorias de UOS CSII 2, CSIR 2 e CSIR 2 NO.

1.5 DENSIDADE POPULACIONAL

Para o cálculo de densidade populacional foi adotado o índice de 3,3 habitantes por domicílio (IBGE, 2010). O parcelamento em questão propõe 513 lotes de uso Residencial Obrigatório - RO 1, mais 1 lote de uso Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial - CSIIR 1, onde são propostas 200 unidades habitacionais, resultando em um total de 713 unidades habitacionais. Dessa forma, a população máxima prevista é de 2353 habitantes.

Considerando a área total da poligonal de projeto, que corresponde a 124,3315 hectares e a população total apresentada acima, obtém-se a densidade de 18,92 habitantes por hectare, dentro dos parâmetros estabelecidos no PDOT (baixa - de 15 a 50 habitantes por hectare).

1.6 PROPORCIONALIDADE DE INST-EP E ELUP

Para cálculo de proporcionalidade de Inst EP e ELUP, foi considerada a área parcelável do projeto, que corresponde a 91,15 ha. O projeto propõe 19 lotes InstEP em conjunto com áreas destinadas a ELUPs, totalizando 9,16 ha, que correspondem a 10,02 % da área parcelável. Diante do exposto, o projeto atende o percentual mínimo exigido pelo PDOT.

1.7 QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

Tabela 3 - Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas

ÁREAS CONSIDERADAS	Área (m2)	Percentuais (%)
i. Área Total da Poligonal de Projeto	1.243.315,173	100,00%
ii. Área Não Passível de Parcelamento	331.774,935	26,68%
a. Área de Proteção Permanente – APP Córrego	177.262,691	14,26%
b. Área com Declividade acima de 30%	154.512,244	12,43%
iii. Área Passível de parcelamento: i - (ii a + ii b)	911.540,238	73,32%

Tabela 8. Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas

DESTINAÇÃO	Lotes (unid.)	Área (m2)	Percentuais (%)
Áreas Passíveis de Parcelamento		911.540,238	100%
1. Unidade imobiliárias			
a. RO 1 ^(*)	513	533.019,717	58,48%
b. CSIIR 1	1	15.173,076	1,66%
c. InstEP	19	37.637,800	4,13%
TOTAL	533	585.830,593	64,27%
2. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		54.107,204	5,94%
3. Área Verde + Faixa de proteção		139.578,822	15,31%
4. Sistemas de Circulação		132.023,619	14,48%
InstEP + ELUP 1.c + 2. (*)		91.745,004	10,07%
Área Pública 1.c + 2 + 3 + 4. (**)		363.347,445	39,86%

(*) Em atendimento ao disposto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT/2012, Anexo II.

(**) Em atendimento ao disposto no Art. 4º, parágrafo II, da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

1.8 PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de uso e ocupação do solo do projeto foram classificados de acordo com a Lei de Uso de Ocupação do Solo - LUOS, Lei Complementar nº 948/2019, conforme Tabela 3 e Figura 16, considerando as determinações do PDOT e DIUR 01/2019.

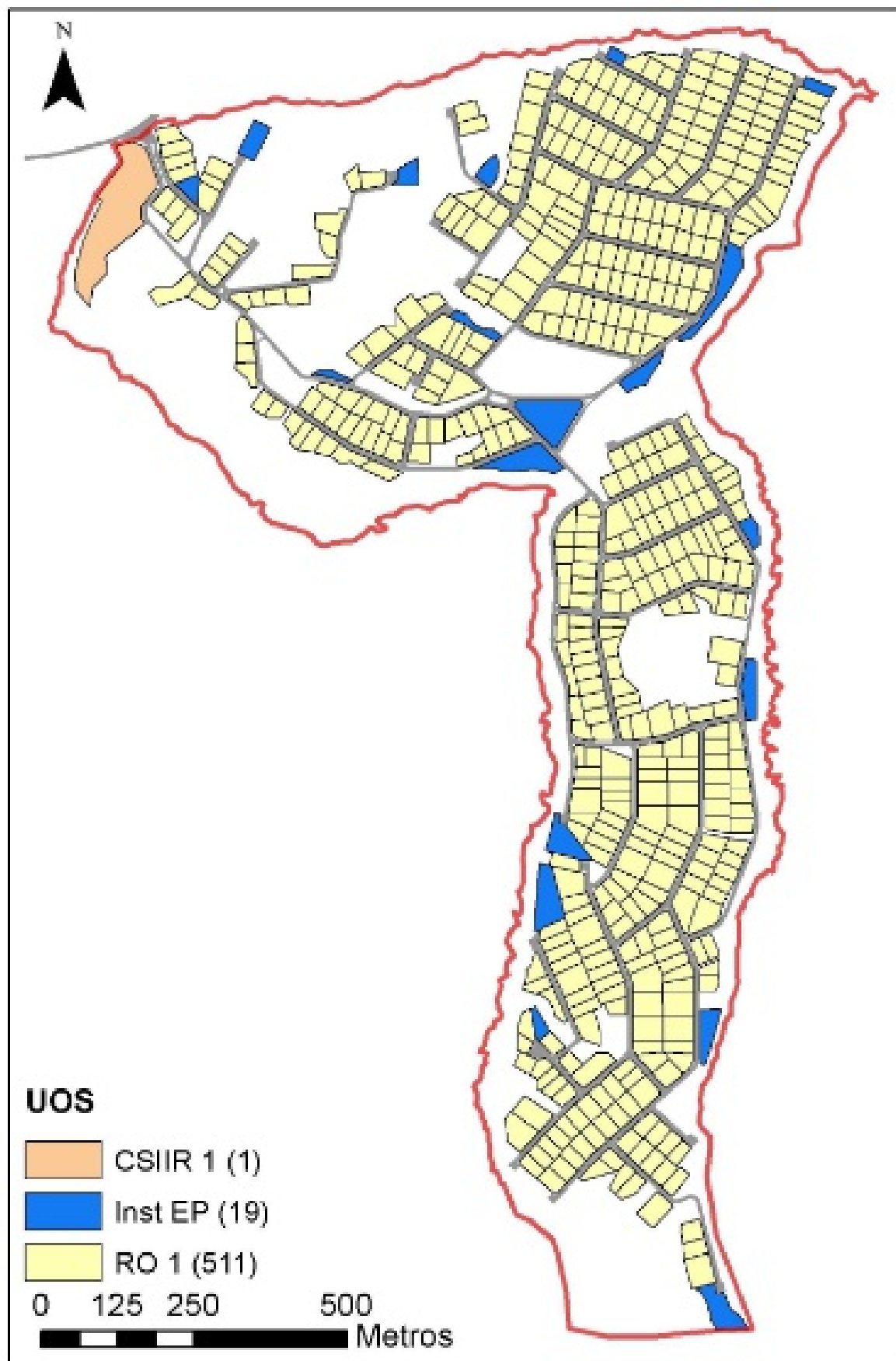
Tabela 4 - Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

Parâmetros de Ocupação do Solo / Jardim Botânico / Condomínio Verde														
UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
RO 1	300mx2200	0,50	0,50	50	50	8,50	3,00	3,00	1,50	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permiúdo-tipo 1
CSBR 1	≥10000	1,00	1,00	80	15	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permiúdo-tipo 1
LEGENDA:														
B	ARFA					ALT MAX								
-	NÃO EXIGIDO					AFR								
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO					AFU								
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO					AF LAT								
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA					AF OBS								
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA					COTA SOLEIRA								

Fonte: ARIA Empreendimentos Sustentáveis

Para o uso InstEP, aplica-se o Art. 5 e Art.11 da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, e Anexo VI do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009, alterada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012.

Figura 16 - Mapa de Usos - LUOS



1.9 CONSULTAS

No decorrer do desenvolvimento do Projeto Urbanístico do parcelamento em questão, a empresa ARIA foi responsável pelo envio das Cartas Consulta às Concessionárias de Serviços Públicos a fim de obter respostas acerca do atendimento para a região e confirmar a correta viabilidade do

empreendimento. Todas as respostas foram protocoladas e estão inseridas no processo SEI nº 0030-017954/1991.

Cabe ressaltar que, para atendimento das demandas apresentadas pelas concessionárias, o interessado arcará com os custos relativos aos projetos complementares necessários e à implantação das obras.

Os esclarecimentos prestados foram resumidos considerando as informações mais relevantes para a aprovação do presente projeto.

NOVACAP - Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil

Em resposta a Carta Nº 08/2017 - ARIA, a Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP encaminhou em 22 de junho de 2017, por meio da Carta nº 076/2017 - GAB/DU (35392030), a análise do projeto de vias para o parcelamento Verde, e constatou que: “Diante do exposto, informamos que os procedimentos e normas utilizadas no dimensionamento do pavimento elaborado pela projetista são satisfatórios. Assim sugerimos informar a empresa ARIA Empreendimentos Sustentáveis sobre a aceitação do Relatório de Pavimentação para as vias do Condomínio Verde. ”.

Após análise do projeto executivo de Drenagem Pluvial do parcelamento, a NOVACAP se manifestou, por meio do Despacho 404129 (43471961), afirmando que os procedimentos e normas utilizadas atendem ao previsto no Termo de Referência usados na elaboração do Projeto de Drenagem Pluvial do Distrito Federal.

CEB - Companhia Energética de Brasília

Em 9 de maio de 2018 foi encaminhada pela Carta de Interferência nº 37/2018 - GCAC/DC/CEB (35391963) o Laudo de Interferência de Rede nº 120/2018 onde informa: “Existem diversos trechos de rede aérea dentro do polígono que envolve a área. Não é possível o levantamento de interferência para cada lote, via ou edificação existente dentro da área de projeto. ”.

Por meio do Laudo Técnico nº 39195472 - CEB-D/DG/DR/SCB/GRGE (39195472), de 27 de abril de 2020, a concessionária confirma também, que existem diversos trechos de rede aérea dentro do polígono que envolve a área. Não é possível o levantamento de interferência para cada lote, via ou edificação existente dentro da área de projeto.

O laudo supracitado, determinou condicionantes para caracterizar as interferências quando apontadas e caso haja a necessidade de remanejamento, é preciso que se encaminhe o projeto detalhado para a Superintendência de Engenharia de modo que seja possível a elaboração de orçamento considerando a retirada das interferências e o atendimento de novas cargas.

Estas interferências deverão ser sanadas conforme execução das obras de infraestrutura previstas para o parcelamento, e deverão ser contempladas em cronograma físico financeiro com prazo de execução máximo de 4 anos, a partir da emissão da Licença de Execução de Obras de Infraestrutura – LEOBI, portaria SEDUH nº 141, de 20 de setembro de 2019.

CAESB - Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal

Segundo a Carta nº 26.404/2017 – EPR/DE/CAESB (35391906), em relação ao abastecimento de água para o parcelamento esta companhia informa que “O empreendimento é atendido por sistema de abastecimento de água [...]”.

Em relação ao sistema de esgotamento sanitário esta companhia, pelo mesmo documento (35391906), informa que: “[...] a região não é atendida e não existe projeto concluído ou em elaboração, no âmbito da Caesb, para o atendimento do setor. ”. No entanto também esclarece: “[...] o condomínio é atendido por sistema de fossa séptica. Neste caso, não há objeção quanto a alternativa adotada, porém solicita-se que sejam seguidas as orientações da CAESB para instalação

domiciliar do sistema de fossa e sumidouro [...]”.

SLU - Serviço de Limpeza Urbana

Por meio do Ofício nº 161/2018 - SLU/PRESI/DIRAP, de 28 de novembro de 2018, esta concessionária encaminha o Despacho SEI-GDF nº 15525823 - SLU/PRESI/DITEC (35392086), de 26 de novembro de 2018, onde informa: “O SLU realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais na proximidade da localidade do local em questão (...) não havendo impacto significativo nos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, desde que o volume dos resíduos categorizados com domiciliares esteja dentro do limite citado na lei nº 5.610 de 16 de fevereiro de 2016 que dispõe sobre a responsabilidade dos grandes geradores”.

ADASA - Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento Básico do Distrito Federal

Em 05 de julho de 2018 foi encaminhado o Despacho nº 596/2018 (35392156), que trata sobre a “outorga prévia concedida à Cooperativa do Consórcio Condomínio Verde, com a finalidade de Lançamento de Águas Pluviais em 36 pontos de descarga no córrego Cerca, na Bacia Hidrográfica do rio São Bartolomeu”.

No art. 1º do referido despacho é indicado “conceder outorga prévia para lançamento de águas pluviais à Cooperativa do Consórcio Condomínio Verde”.

2.0 CONCLUSÃO:

Diante do exposto, verificou-se que o Projeto Urbanístico do parcelamento denominado Verde, localizado na ARINE - Estrada do Sol I, no Setor Habitacional Estrada do Sol, na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII, atendeu aos parâmetros estabelecidos no PDOT, nas Diretrizes Urbanísticas - DIUR 01/2019, obedeceu às restrições e demais dispositivos constantes da LI Corretiva, as concessionárias de serviços públicos foram consultadas e manifestaram pela viabilidade de atendimento, possuindo assim os requisitos necessários para o prosseguimento de seu processo de regularização, considerando as questões urbanísticas, ambientais e fundiárias.

VOTO:

Pelas Razões expedidas neste relatório, voto no sentido de que seja aprovado o projeto de Regularização de Parcelamento do Solo denominado: **Verde**, processo nº 0030-017954/1991 implantado de forma consolidada no Setor Habitacional Estrada do Sol, Região Administrativa do Jardim Botânico-RAXXVII, consubstanciado no **MDE-RP 155/18 e URB-RP 155/18** por atender às normas vigentes e aos estudos realizados.

Júnia Maria Bittencourt Alves de Lima

Conselheira Titular-UNICA-DF



Documento assinado eletronicamente por **Júnia Maria Bittencourt Alves de Lima, Usuário Externo**, em 17/08/2020, às 22:35, 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= **45330914** código CRC= **E6E19A13**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 2º andar - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF

3214-4101

0030-017954/1991

Doc. SEI/GDF 45330914