



## 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 2/2022 - SEDUH/GAB/ASCOL

Brasília-DF, 11 de fevereiro de 2022

### CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL – CONPLAN

**CONSELHEIRO: Renato Oliveira Ramos**

**PROCESSO SEI Nº: 00390-00001230/2018-69**

**INTERESSADO: Âncora Participações Empresariais S/A**

**ASSUNTO:** Projeto para o parcelamento urbano do solo, denominado âncora 1, localizado na DF 1, na região Administrativa do Jardim Botânico.

#### CONTEXTUALIZAÇÃO E BREVE DESCRIÇÃO DO PROJETO

Trata-se de proposta de parcelamento urbano do solo, denominado Âncora 1, em gleba objeto da matrícula nº 151.220 (2ª CRI), com área de 09ha 47a 30ca, atualmente de propriedade da empresa Âncora Participações Empresariais S/A, neste ato representada por Geológica Consultoria Ambiental, localizada na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XVII.

O processo passou pelas etapas de juntada de Documentação Inicial - conforme Parecer Técnico SEI-GDF n.º 242/2019 - SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAR (29149985) - e Levantamento Topográfico - aceito pela Nota Técnica SEI-GDF n.º 2/2018 - SEDUH/COSIT/DICAT (6770612) .

Foi encaminhado à Diretoria de Diretrizes Urbanísticas - DIRUR, da então Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - SUPLAN, por meio do Despacho SEI-GDF SEGETH/CAP/COURB/DIPAR (8874061), para fins de emissão das Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, para o parcelamento. Em resposta, foi emitida a DIUPE 01/2019 (21185547).

Consta a versão atualizada do Anteprojeto de Urbanismo (id. 75226964), consubstanciada nos: Memorial Descritivo - MDE 181/21\_Âncora 1 (75227164); Norma de Gabarito (NGB) - NGB 11/1\_Âncora 1 (75227319); Projeto de Parcelamento (URB) - Planta Geral Âncora 1 (75227498); e Projeto de Parcelamento (URB) - Planta Geral -\_Âncora 1 (75227620).

---

[1] Lei Complementar nº 958, de 20 de dezembro de 2019.



**Figura 1– Croqui da área objeto do parcelamento (Fonte: Terracap)**

### **LICENCIAMENTO E CONDICIONANTES AMBIENTAL**

No Processo Eletrônico SEI-GDF nº 00391-00000606/2018-90, foi emitida a Licença Prévia - LP SEI-GDF nº 14/2021 - IBRAM/PRESI (68827438), cuja validade é de 05 anos, para o parcelamento de solo denominado Âncora 1, na região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII.

Entre as exigências da Licença prévia, vale destacar as seguintes:

“Observar as restrições e observações previstas no Parecer Técnico n.º 253/2021 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-VI (67317892), em especial: Realizar monitoramento das aberturas de tatu-

canastra com mais de 2 metros de profundidade, por 1 ano; Não deve haver qualquer intervenção nas áreas denominadas Cerrado 1, Cerradão 1 e Cerradão 2, antes da apresentação dos resultados do monitoramento das tocas de tatu-canastra e definição das medidas de proteção necessárias; Revisão do projeto do parcelamento verificando as alternativas de delimitação que possibilitem a passagem da fauna (sem muros), etc.

Nas áreas passíveis de uso alternativo do solo, a supressão de vegetação dependerá da adoção de medidas compensatórias e mitigadoras que assegurem a conservação da espécie (Lei 12.651/2012);

Observar as Condicionantes, Exigências e Restrições relativas a presença de espécie que encontram-se na lista vermelha das espécies ameaçadas de extinção;”

O parcelamento apresenta baixa declividade (0 a 3%) e está classificado em área de médio Risco Ecológico de Perda de Recarga de Aquífero, em área de alto Risco Ecológico de Contaminação de Subsolo e área de baixo Risco de Perda de Solos por Erosão.

## **CONDICIONANTES URBANÍSTICAS**

O projeto está inserido na **Macrozona Urbana, Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ**, composta por áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente habitacional, e que possuem relação direta com áreas já implantadas, sendo também integrada por assentamentos informais que necessitam de intervenções visando a sua qualificação.

A poligonal do parcelamento está inserida em zona de baixa densidade (15 a 50 habitantes por hectare) e nela incidem 4 Zonas distintas, sendo elas: Zona B; Zona C; Zona de ocupação na Via de Atividades; e Zona de ocupação na Via de Circulação.

O parcelamento proposto apresenta os seguintes usos:



Figura 2: Croqui Uso do Solo (Fonte: MDE 181/2021)

02 lotes, RE 2, **uso residencial exclusivo na categoria de habitação multifamiliar** em tipologia de casas, com área de 10.907,10m<sup>2</sup> e 18.416,94m<sup>2</sup>, e unidades autônomas com área entre 200m<sup>2</sup> e 300m<sup>2</sup>, **totalizando 70 unidades.**

02 lotes, **CSIIR 2, uso misto residencial/comercial** sendo 1.832,60m<sup>2</sup> e 2.371,60m<sup>2</sup>, totalizando 4.204,20m<sup>2</sup>;

06 lotes, **CSII 2, uso comercial**, com dimensões variadas, totalizando 10.197,77m<sup>2</sup>;

#### **Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas**

O Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas foi assim apresentado no MDE 181/2021:

## QUADRO DE ÁREAS DO PARCELAMENTO

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m <sup>2</sup> )	ÁREAS (%)
I. ÁREA TOTAL DA POLIGONAL DE PROJETO	94.628,46	100,00%
II. ÁREA NÃO PASSÍVEL DE PARCELAMENTO	0	0,00%
III. ÁREA PASSÍVEL DE PARCELAMENTO: I - II	94.628,46	100,00%

## QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	ÁREA (%)
ÁREA PASSÍVEL DE PARCELAMENTO		94.628,46	100,00%
<b>1. Unidades Imobiliárias</b>			
a. UOS RE 02 (PDEU)	2	29.324,04	30,99%
b. UOS CSII 2	6	10.197,77	10,78%
c. UOS CSIIR 2	2	4.204,20	4,44%
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>43.726,01</b>	<b>46,21%</b>
<b>2. Áreas Públicas</b>		<b>50.902,45</b>	<b>53,79%</b>
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		27.426,72	28,98%
b. Equipamento Público Urbano - EPU		1.037,19	1,10%
c. Áreas Verdes Pública <sup>3</sup>		209,51	0,22%
d. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		22.229,03	23,49%
<b>ELUP + EPU (1): 2a + 2b</b>		<b>28.463,91</b>	<b>30,08%</b>
<b>ELUP + EPU + Área Verde + Circulação(2): 2a + 2b + 2c + 2d</b>		<b>50.902,45</b>	<b>53,79%</b>

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

(2). Em atendimento ao disposto no Art.9°, parágrafo II, da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

(3). Áreas Verdes Públicas que não façam parte do Sistema de Circulação, (como faixa de serviço e rotatórias) e/ou não podem ser contabilizadas como ELUP nos termos das Diretrizes Urbanísticas (raio menor que 10 metros)

O projeto de parcelamento destina 30,08% da sua área total para Espaços Livres de Uso Público (ELUP), sendo 28,98% de Espaços Livres de Uso Público (ELUP), 1,10% de Equipamentos Públicos Urbanos (EPU), e 0,22% de Áreas Verdes Públicas. **atendendo assim aos 15% de área pública definido pelas DIUPE 01/2019.**

O amortecimento da vazão de água pluvial será providenciado pela implantação das bacias de retenção, dispostas nas áreas mais baixas do empreendimento.

Pelo Parecer Técnico nº 431/2021 SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR (75446147) ficou condicionado que: “para atendimento às diretrizes da DIUR 07/2018, (...), é necessária apresentação de Projeto de Paisagismo - PSG, de todas as áreas públicas para aprovação concomitante ao projeto de urbanismo, por Decreto Governamental.

Para aprovação do Projeto Paisagístico, deverão ser observadas as diretrizes da DIUR 07/2018, quanto: ao Sistema Viário e de Mobilidade Urbana, Espaços Livres de Uso Público e Áreas Públicas.

### DENSIDADE DO PARCELAMENTO

Para o cálculo da população, foi utilizada a área total da poligonal de 94.628,46m<sup>2</sup> ou 9,4628 ha. O cálculo do número de unidades habitacionais baseou-se na média de 3,3 moradores por domicílio, indicado para o Distrito Federal pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-IBGE (censo de 2010), conforme exposto na DIUR 07/2018.

Neste sentido, a poligonal do empreendimento apresenta a **distribuição da população** máxima, da seguinte forma:

Zona fora da área de influência das Vias de Circulação e Atividades, (com população máxima de 149 hab. e 45 Unidades Habitacionais): **o parcelamento prevê 145 hab e 44 Unidades Habitacionais , ou seja, está dentro do permitido;**

Zona de influência da Via de Circulação, (com população máxima de 118 hab. e 118 Unidades Habitacionais) ; **o parcelamento prevê 85 hab e 26 Unidade Habitacionais, e está dentro do permitido;**

Zona de influência da Via de Atividades, (com população máxima de 617 hab. e 186 Unidades Habitacionais): **o parcelamento tem previsão de 613 hab. e 186 Unidades Habitacionais, está dentro do limite permitido.**

Segundo a DUIR 07/2018, o **Sistema Viário** deverá conter **no mínimo 3 faixas de rolamento por sentido**, o que deverá ser verificado pela SEDUH no projeto.

Quanto à **permeabilidade**, o parcelamento apresentou 50,06% de área permeável, os quais poderão sofrer ajustes após o Licenciamento Prévio do parcelamento.

## **CONSULTAS**

### **Companhia de Saneamento do Distrito Federal – Caesb**

A Carta SEI-GDF n.º 162/2019 - CAESB/DE (25899471), de 31 de julho de 2019, encaminhou o Termo de Viabilidade de Atendimento Nº 026/2019 (25516902), informando que não há sistema de abastecimento de água implantado ou projetado e que o atendimento do empreendimento com sistema de abastecimento de água da Caesb somente após a conclusão das obras de ampliação do Sistema Produtor Paranoá Sul. Até lá deve ser adotado o sistema de utilização de poços tubulares profundos.

Quanto ao sistema de esgotamento sanitário (SES) não há sistema de esgotamento sanitário implantado ou projetado para atendimento do empreendimento. **Existe a possibilidade de interligação ao sistema da Caesb** após a execução das obras de reforma e ampliação da ETE São Sebastião, cujos projetos encontram-se em fase de desenvolvimento.

Através do Despacho SEI-GDF CAESB/DE/ESE/ESET (9497521), a Caesb informou que constam interferências com rede de distribuição de PVC - 60 mm com a poligonal da área, mas esta não precisará ser remanejada, pois está localizada sobre o eixo central da Via de Circulação, não interferindo sobre as unidades imobiliárias propostas.

Soluções de Projeto para abastecimento de água: o empreendimento optou por adotar como solução o sistema independente de abastecimento que considera a utilização de poços tubulares profundos e para o qual já obteve outorga prévia emitida pela ADASA (Outorga Prévia SEI-GDF n.º 263/2019 - ADASA/SGE id. 54611445).

Soluções de Projeto para esgotamento sanitário: Quanto ao atendimento de esgotamento sanitário, antes da conclusão da reforma e ampliação da ETE São Sebastião, o empreendimento deverá adotar sistema de esgotamento sanitário independente, como fossas sépticas.

### **Companhia Energética de Brasília – CEB**

Pela Carta SEI-GDF n.º 103/2018 - CEB-D/DD/DC/GCAC (9367953), de 19 de junho de 2018, a CEB informou que **poderá fornecer energia elétrica ao empreendimento**, desde que atendidas às condições de fornecimento, as quais serão definidas por meio de estudo técnico que será elaborado após a formalização do pedido por parte do interessado.

Conforme Laudo Técnico SEI-GDF - CEB-D/DD/DR/CGB n.302 (8689934), a CEB informou que existem diversos trechos de rede aérea dentro do polígono que envolve a área, porém não foi possível o levantamento de interferência para cada lote, via ou edificação existente dentro da área de projeto no momento.

Soluções de Projeto: O empreendedor irá cumprir com o remanejamento e com o formato de projeto, licenças e estudos técnicos exigidos pela referida companhia.

### **Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP**

Ofício SEI-GDF n.º 266/2018 - NOVACAP/PRES/DU (8247117), de 18 de maio de 2018, encaminhou o Despacho SEI-GDF NOVACAP/PRES/DU, que informa que **não existe interferência com rede pública de águas pluviais implantada e ou projetada.**

Quanto à possibilidade de atendimento, a Novacap informou que para realização do atendimento, será necessária a elaboração de um projeto de drenagem específico para o local, inclusive lançamento final, sendo de inteira responsabilidade do empreendedor a elaboração deste projeto.

A Novacap instruiu ainda que deverá ser reservada área para instalação de estrutura de controle de vazão dentro da poligonal do parcelamento.

Soluções de Projeto: O projeto previu, dentro dos limites do parcelamento, duas áreas para a instalação de bacias de retenção nos Espaços Livres de Uso Público, com o objetivo de realizar o amortecimento de vazão, respeitando os parâmetros previstos na Resolução nº 09/ADASA, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha.

As bacias serão instaladas, em sua totalidade, em Espaços Livres de Uso Público – ELUPs, sendo:

Bacia de retenção enterrada (A) que ficará abaixo do nível do solo 100 centímetros, possibilitando o desenvolvimento de um projeto paisagístico integrado. O referido projeto de paisagismo – PSG de todas as áreas públicas está sendo desenvolvido e serão aprovados concomitantemente ao presente projeto de urbanismo – URB.

Valos de drenagem (B) que funcionam como bacia de infiltração integrada com a paisagem.

Importante mencionar que o parcelamento já possui a Outorga Prévia SEI-GDF n.º 205/2019 - ADASA/SRH/COU (73646383) para lançamento de águas pluviais no corpo receptor Ribeirão Cachoeirinha.

### **Serviço de Limpeza Urbana - SLU**

O Ofício SEI-GDF n.º 322/2018 - SLU/PRESI (8234481) de 18 de maio de 2018, encaminhou o Despacho SEI-GDF SLU/PRESI/DITEC (8133150) e Despacho SEI-GDF SLU/PRESI/DILUR (8186817), onde informa que o SLU realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais na proximidade do parcelamento urbano de solo 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 como 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, e inexistam impedimentos para manobra dos caminhões compactadores (15 a 21 m<sup>3</sup>) e demais demais normas existentes.

O Ofício SEI-GDF Nº 27/2018 - DER-DF/DG/SUTEC (10510801), de 23 de julho de 2018, informa que a área em questão **não compõe o SRDF, a rodovia mais próxima seria a BR-251, que não é de responsabilidade do DER/DF.**

#### **Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT**

O Ofício nº 33920/2018 - ASSAD/GAB - DG/DNIT (12862266), de 17 de setembro de 2018, informa que **não existe intervenção prevista ou planejada constante na base de dados daquela Autarquia, e que o eixo principal da BR-251/DF passa próximo à citada área, mas não a intercepta, bem como não há rodovias planejadas no local.**

#### **Companhia Imobiliária do Distrito Federal - TERRACAP**

Pelo Despacho Nº 0693/2018 – TERRACAP/DITEC/GETOP/NUANF (8223732), de 17 de maio de 2018, informa que a área em questão "Chácara Cachoeirinha Matrícula 151.220- 2º CRI/DF" **não pertencente ao patrimônio da Terracap.**

#### **CONCLUSÃO**

O Projeto foi aprovado pela área técnica da SEDUH, conforme Parecer Técnico n 431/2021SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPA, nos seguintes termos:

“Ante o relatado, informamos que o Projeto de Urbanismo de Parcelamento do solo, denominado Âncora 1, consubstanciado na URB 181/2021, MDE 181/2021 e NGB 181/2021 atende às diretrizes e parâmetros estabelecidos na Lei Complementar nº 803/2009 que trata do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854/2012; Diretrizes Urbanísticas da Região Sul/Sudeste (DF 140) – DIUR 07/2018, Diretrizes Urbanísticas Específicas para o parcelamento – DIUPE 01/2019 e demais legislações urbanísticas pertinentes, estando apto a ser submetido à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano – CONPLAN.

Destacamos porém, que a aprovação por Decreto Governamental do projeto de urbanismo do empreendimento denominado Âncora 1, aqui tratado, deve ocorrer concomitantemente à aprovação do projeto de Paisagismo - PSG, após análise e anuência pela unidade responsável desta SEDUH.

Da análise dos documentos juntados aos autos, verifica-se que o projeto atende às diretrizes normativas, o processo foi corretamente instruído com as consultas aos órgãos competentes, a situação fundiária está legalizada, existe emissão de licenciamento ambiental prévio

válido, a proposta do uso do solo atende aos percentuais exigidos em lei, e a declividade não compromete o seu implemento.

Contudo, resta a aprovação do Projeto de Paisagismo – PSG pela SEDUH. Ainda assim, os autos foram encaminhados ao CONPLAN com proposta de condicionar a aprovação do PSG concomitantemente com a do Decreto Governamental, após a aprovação do Plenário do CONPLAN.

## VOTO

Diante do exposto, e considerando que o parcelamento atende às diretrizes e normas vigentes, voto pela sua aprovação condicionada à validação do Projeto de Paisagismo – PSG pela SEDUH, observadas as diretrizes da DIUR 07/2018, quanto: ao Sistema Viário e de Mobilidade Urbana, Espaços Livres de Uso Público e Áreas Públicas, e demais normas vigentes.

Atenciosamente,

**Renato Oliveira Ramos**  
**Conselheiro Suplente - CACI**



Documento assinado eletronicamente por **RENATO OLIVEIRA RAMOS - Matr.1697916-8, Assessor(a) Especial**, em 11/02/2022, às 11:47, 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?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=79884533)  
verificador= **79884533** código CRC= **30EEB26C**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF

3214-4101