

REFERÊNCIA: Processo SEI-GDF nº [0390-000876/2010](#)

INTERESSADO: Pettra Rускаia de Santana Crispim/San Mateus Empreendimentos imobiliários LTDA.

REPRESENTANTE: Ana Carolina Iemini - Número 1 Projetos e Resultados

ASSUNTO: Parcelamento urbano do solo na Gleba da área nº 17 da Fazenda Taboquinha, localizado na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII.

RELATOR: Jean Lima – Instituto de Pesquisa e Estatística do DF.

PROCESSOS RELACIONADOS:

Processo SEI-GDF nº [00390-00003187/2022-52](#) - Renovação de consultas

PROCESSOS ANEXADOS:

Processo SEI-GDF nº [00390-00001795/2018-46](#) - Anexação de documentos

Processo SEI-GDF nº [00390-00004171/2020-03](#) - Solicitação de acesso externo

I. RELATÓRIO

O processo nº 390.000.876/2010 trata do parcelamento do solo urbano referente à matrícula nº 25.410 do 2º CRI, com área total de 49.370 m², localizado na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII, autuado em 04 de novembro de 2010, por meio de processo físico.

O Levantamento Topográfico foi aceito na análise técnica final de levantamento topográfico da DIPAR/SUPLAN, de 27/06/2013, disponível no Processo Físico na Folha 333.

Após a conclusão das etapas de Documentação Inicial e de Levantamento Topográfico, em janeiro de 2016, foram emitidas as Diretrizes Urbanísticas Específicas para o parcelamento – DIUPE 01/2016 – com base na Diretriz para a Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião – DIUR 06/2014.

Em 14/13/2018, o interessado protocolou o SEI nº 00390-00001795/2018-46 dando continuidade ao processo de parcelamento, em cumprimento as exigências do Parecer Técnico nº 07/2018 (fls 629 e 630 do processo físico) entregando para nova análise o Estudo Preliminar contendo Planta Geral (6510592) e Memorial Descritivo (6510505).

O Estudo Urbanístico foi analisado com fulcro nas Diretrizes Urbanísticas Específicas para o Parcelamento, DIUPE 01/2016 e Diretrizes Gerais da Região, DIUR 06/2014 e no art. 44 da Norma Técnica nº 02 de junho de 1998.

Em 05 de outubro de 2018, o responsável técnico apresenta versão final do Estudo Preliminar contendo Projeto de Urbanismo e Memorial Justificativo do Parcelamento de acordo com as exigências técnicas constantes no processo. Na análise final para a Aprovação do Estudo Preliminar foi verificada a necessidade de revisão das informações apresentadas para o Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas para que possa, em seguida, se requerer a análise do licenciamento ambiental.

Dando prosseguimento, consta a apresentação das Cartas Consultas da CAESB, CEB e SLU. Quanto à CAESB, constam e dados sobre o empreendimento; informações sobre o abastecimento de água e as alternativas para o abastecimento de água para a população do citado parcelamento; informações sobre o esgotamento sanitário e informações sobre a regularização fundiária e licença ambiental, critérios técnicos e condições gerais para aprovação do projeto.

No que se refere à CEB, a empresa informou que o fornecimento de energia depende a aprovação dos estudos técnicos, a capacidade e necessidade de expansão do sistema de distribuição de energia.

Em relação à SLU, o órgão cita a legislação vigente e correlata à coleta, transporte, armazenamento de resíduos sólidos e a necessidade de adequação para a viabilidade do empreendimento.

Instada a se manifestar, em 23/04/2019, a SUPLAN encaminha os esclarecimentos prestados pela Diretoria de Diretrizes Urbanísticas – DIRUR/COPLAN (Despacho SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR [20812508](#)) com relação às Diretrizes Urbanísticas – DIUR 01/2019 - no qual informa que a DIUR 06/2014 foi revisada, sendo denominada DIUR 01/2019, - aplicável a Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião - aprovada por Portaria nº 27, de 1º de abril de 2019.

Ademais, o Despacho da SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR ([20812508](#)) informa que as alterações do documento da DIUR 01/2019 em relação à DIUR 06/2014 referem-se à implementação de novas legislações e às atualizações constantes nas legislações ambientais e do sistema viário.

Desta feita, no Zoneamento de Usos definido na DIUR 01/2019 o parcelamento em tela incide integralmente na chamada Zona B, para a qual se aplicam as diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, conforme quadros resumo a seguir, conforme a classificação da Lei Complementar nº 948 de Uso e Ocupação do Solo – LUOS - e Tabela de Parâmetros de Uso, também na classificação da LUOS.

Considerando os esclarecimentos prestados pela SUPLAN e informações constantes na DIUR 01/2019 foi necessária a atualização do projeto, especialmente quanto a classificação de usos e parâmetros de ocupação do solo dos lotes criados no projeto.

Contudo, ***a unidade entendeu que as adequações não comprometem o andamento do processo de parcelamento do solo, reiterou o posicionamento do Parecer Técnico SEI-GDF n.º 1/2019 - SEDUH/CAP/COURB/DIPAR ([19823918](#)), que considerou o Estudo Preliminar urbanisticamente viável e apto a ser submetido ao Licenciamento Ambiental e retornou o presente processo para notificação do interessado e também seja dada ciência ao Instituto Brasília Ambiental - IBRAM.***

Desta feita, em 9 de julho de 2019, por meio do ofício SEI-GDF Nº 1747/2019 - SEDUH/GAB o processo foi encaminhado ao IBRAM e, por sua vez, ao responsável técnico para ciência e providências.

Cabe salientar que durante o trâmite do licenciamento ambiental o interessado apresentou, para a análise, diversas alterações da minuta do Projeto de Urbanismo. O último Parecer Técnico SEI-GDF n.º 270/2019 - SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAR ([30631798](#)), com a 11ª análise do Projeto de Urbanismo, data de 30 de outubro de 2019, onde foram exaradas exigências para o cumprimento no âmbito do Projeto Urbanístico. Em resposta, foi protocolado o Requerimento ([34340202](#)) contendo o Ofício Nº 100/2020 - Número 1 Projetos e Resultados, apresentando nova versão do projeto.

Neste ínterim, venceu o prazo de quatro anos validade das DIUPE 01/2016 e, ainda, foi recepcionado nesta COPAR o Memorando Nº 3/2020 - SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR ([37029106](#)), emitido no âmbito do processo SEI [00390-00001562/2020-68](#), que solicita a suspensão das análises de alguns processos, entre eles este SEI-GDF nº [0390-000876/2010](#).

Isto exposto, foi sugerido o encaminhamento do processo para a SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR, para que informe ao interessado dos procedimentos a serem adotados por este, tanto em relação as Diretrizes Específicas - DIUPE 01/2016 que estão vencidas, quanto à suspensão da análise, tendo em vista que o parcelamento em tela estava em estágio avançado do processo de aprovação do urbanismo e do licenciamento ambiental.

Os autos foram encaminhados à Diretoria de Diretrizes Urbanísticas- SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR, para esclarecimento quanto ao andamento da consulta realizada junto à Agência Nacional de Mineração, em atendimento ao Requerimento id. [50473017](#), e questionamentos relativos à densidade definida na DIUPE nº 05/2021, nos termos do requerimento id. [56204390](#).

Em resposta, foi emitido o Despacho - SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR ([57525709](#)), do qual destacamos:

(...) Encaminhamos o documento de Diretrizes Urbanísticas Específicas de Parcelamento do Solo Urbano – DIUPE nº 05/2021 ([57525549](#)), com

vistas à SUPAR, de Gleba localizada na área nº 17 da Fazenda Taboquinha, na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII.

Em resposta a manifestação contida no Despacho

n. [56519020](#) - SEDUH/SUPAR informamos que esta DIUPE 05/2021 foi submetida a correção no que tange à densidade, uma vez que a gleba está completamente inserida na Zona de Densidade Baixa definida pelo PDOT.

No que diz respeito ao andamento da consulta realizada junto à Agência Nacional de Mineração (Processo SEI 0390-000542/2014) informamos que recebemos os mapas referentes as coordenadas da área de proteção da fonte, não constando as coordenadas da ZI - Zona de Influência, ZC - Zona de Contribuição e ZT - Zona de Transporte. E, conforme citado na Portaria nº 231 julho de 1998, dentre outros aspectos, na ZI "não serão permitidas quaisquer edificações e deverá haver severas restrições à atividade agrícola ou outros usos considerados potencialmente poluidores".

Neste sentido, consta na DIUPE 05/2021 que o parcelamento do solo da gleba em questão está vinculado ao licenciamento ambiental:

1.4.1. A aplicação desta DIUPE na gleba especificada no item 1.4 está vinculada ao licenciamento ambiental que deve tratar das questões pertinentes à ocupação nas proximidades das áreas de proteção das fontes de água mineral (Zona de Influência - ZI, Zona de Contribuição - ZC e Zona de Transporte - ZT), no intuito de verificar as possíveis interferências dessas zonas com essa gleba. (...)

Após análise do Estudo Preliminar de Urbanismo, à luz das novas diretrizes, **constatou-se que não houve alterações em relação aos parâmetros e diretrizes urbanísticas**, portanto, o referido projeto permanecia apto ao licenciamento ambiental junto ao Instituto Brasília Ambiental - IBRAM.

Foi alertado ainda que o licenciamento ambiental poderia indicar recomendações e exigências com a necessidade de adequações formais na proposta de parcelamento do solo que seriam avaliadas na próxima etapa de anteprojeto de urbanismo.

Em 29 de março de 2022, foi apresentada a Licença Prévia - LP SEI-GDF n.º 7/2022 - IBRAM/PRESI ([83209916](#)) e solicitado a apreciação do projeto ao CONPLAN. Conforme esclarecido Parecer Técnico n.º 59/2021 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR ([65287931](#)), para que este processo fosse apreciado pelo Conplan, a proposta de parcelamento deveria ser apresentada em formato de Anteprojeto - composto por Planta Geral - URB, Memorial Descritivo - MDE e Normas de Edificação, Uso e Gabarito - NGB, respeitando o disposto no Decreto n.º 38.247, de 1º de junho de 2017, que dispõe sobre os procedimentos para apresentação de projetos de urbanismo, conforme modelos encaminhados: NGB ([65373277](#)) e de MDE ([65372730](#)). Além disso, foram relacionadas, por conseguinte, novas adequações necessárias no projeto de urbanismo.

É o relatório.

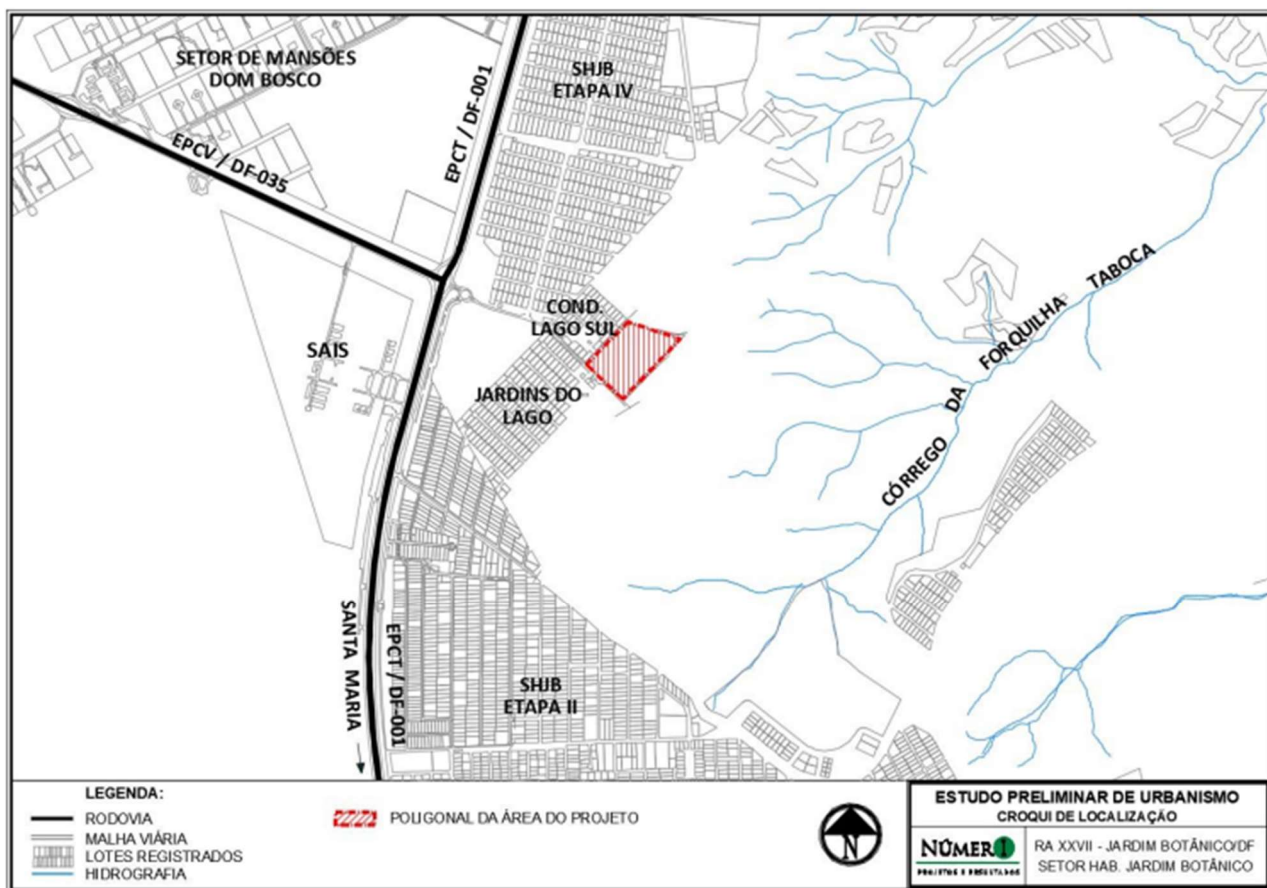
II. VOTO

O interessado protocolou a última versão do MDE e NGB 025/2016. Desse modo, o projeto de urbanismo está consubstanciado nos seguintes documentos:

- Memorial Descritivo - MDE 025/2016 ([97838823](#));
- Memorial Descritivo - QDUI ([97614193](#));
- Norma de Gabarito (NGB) - NGB 025/2016 ([97838827](#));
- Projeto de Parcelamento (URB) ([97614595](#)); e
- Projeto de Parcelamento (URB) .dwg ([97614676](#)).

A **Terracap** informou, pelo Despacho n.º 0711/2022 ([84532950](#)), no âmbito do Processo SEI-GDF n.º [00390-00003187/2022-52](#), que a área em questão, encontra-se em imóvel não pertencente ao patrimônio da TERRACAP.

A gleba em tela consta da matrícula n.º 25.410 do 2º CRI, com área total de 49.370m², Fazenda Taboquinha, Quinhão 17, Área 17, na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XVII, conforme consta na figura abaixo representada:



Foram realizadas consultas junto aos órgãos e concessionárias de serviços públicos do Distrito Federal, quanto à capacidade de atendimento e/ou interferências com redes projetadas e/ou instaladas e a área do parcelamento.

A **Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP** apontou 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/ha. Elaboração do projeto de inteira responsabilidade do empreendedor, vale destacar.

Por meio da Carta de Viabilidade n.º 177/2022 – GRGC ([86608692](#)), de 17 de maio de 2022, a **Neoenergia** informou que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento.

O Laudo Técnico N° 234/2022 DPR/STN – Neoenergia Brasília ([86607654](#)), de 17 de maio de 2022, informa que não há interferência na área do projeto. Todavia, o responsável pelo empreendimento deverá: a) submeter projeto elétrico para aprovação da distribuidora; b) implementar a infraestrutura básica das redes de distribuição de energia elétrica e iluminação

pública, destacando que os investimentos relacionados são de responsabilidade do empreendedor; c) atender as distâncias mínimas de segurança entre edificações e redes elétricas (para as redes de 15 kV esse afastamento deve ser de no mínimo 1,5 metros a contar do último condutor da rede) e ainda observar espaços suficientes que permitam a implantação das redes em obediência à Lei de Acessibilidade.

A **CEB Ipês** informou que não há interferência de rede de iluminação pública e também não há em nos registros solicitações para implantações futuras para a região. O Relatório Técnico - CEB-IPES/DO/GPI ([90615079](#)), de 8 de julho de 2022, declara que não possui Ativo de Iluminação Pública, portanto, não há interferência de redes de IP para a poligonal em estudo.

A **Companhia de saneamento ambiental de Brasília – CAESB** informou que não consta interferência com redes implantadas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário. O abastecimento de água no parcelamento será feito através de poços tubulares profundos. O projeto de concepção foi aprovado pela concessionária e o empreendimento já foi contemplado com outorga da ADASA para a captação.

Quanto ao sistema de esgotamento sanitário, a CAESB apontou que não há sistema de esgotamento sanitário implantado ou projetado para atendimento do empreendimento. Desse modo, a solução do projeto de esgotamento sanitário elaborado e aprovado em concepção prévia pela CAESB é composto por rede coletora, uma estação elevatória e uma linha de recalque que fará o lançamento na rede da CAESB localizada na via que margeia a face noroeste do parcelamento, cujo destino final é a ETE São Sebastião.

Foi emitida pela **Agência reguladora de Águas, Energia e Saneamento Básico do Distrito Federal – ADASA** a Outorga Prévia SEI-GDF n.º 85/2019 - ADASA/SGE para reservar o direito de uso de água subterrânea a San Mateus Empreendimentos Imobiliários Ltda, para a perfuração de 01 (um) poço tubular, para fins de abastecimento humano, localizado no endereço Setor Habitacional Jardim Botânico, Fazenda Taboquinha, Quinhão 17.

O **Serviço de Limpeza Urbana – SLU** informou que realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento proposto. Por essa razão pode se afirmar que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados.

O **Departamento de Estradas e Rodagens - DER** atesta que o imóvel não confronta nem interfere com a Faixa de Domínio de nenhuma Rodovia do Sistema Rodoviário do Distrito Federal, estando a uma distância de

cerca de 423,29 metros da Área de Interseção entre as Rodovias DF-001 e DF-035.

Em relação às condicionantes ambientais, a área está inserida na **Área de Proteção Ambiental - APA da Bacia do Rio São Bartolomeu**, criada pelo Decreto Federal nº 88.940, de 7 de novembro de 1983, e nos termos da Lei Federal nº 9.262, de 12 de janeiro de 1996. O Rezzoneamento e Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental - APA da Bacia do Rio São Bartolomeu foi aprovado pela Lei n.º 5.344 de 19/05/2014.

Ademais, a área do presente loteamento encontra-se na ZOEIA – Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental, segundo Rezzoneamento da APA, conforme a Lei nº 5.344/2014, que prevê normas específicas no seu art. 13.

O parcelamento encontra-se em **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, e Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade – SZDPE 7**. O art. 13 da Lei em comento, define que a SZDPE 7 é composta por áreas destinadas à qualificação urbana e ao aporte de infraestrutura, asseguradas, prioritariamente, as atividades N1, N2 e N3 e a garantia da gestão do alto risco de erosão e de assoreamento do Rio São Bartolomeu. ***A área do parcelamento está situada em área de alto risco ou muito alto risco ambiental co-localizado (2,4% do território do DF) e alto risco de perda de recarga de aquífero; o risco de perda de solo por erosão está na classe de baixo risco; no que tange à contaminação de subsolo, o risco é alto e quanto à perda de cerrado nativo o risco é muito alto.***

A gleba objeto de parcelamento apresenta baixa declividade, não tendo sido apurados valores maiores que 10% em toda a área.

No âmbito do processo SEI-GDF nº 0391-00013192/2017-88 foi emitida a Licença Prévia - LP SEI – GDF nº 7/2022 – IBRAM/PRESI, de 28/03/2022 ([83209916](#)), com validade de cinco anos da qual foram reproduzidas abaixo as condicionantes para o presente parcelamento do solo.

De acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009, a poligonal do projeto está inserida na Macrozona Urbana, Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II. Nela, devem ser compatibilizados o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos.

Nas diretrizes urbanísticas da região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião, que englobam a poligonal do Setor Habitacional Jardim Botânico, a área do parcelamento se encontra inserida integralmente na Zona B, que corresponde a maior extensão de área na região, com baixa e média sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo.

A Zona B corresponde a sobreposição da Zona Urbana de Uso Controlado II do PDOT/2009 com a Zona de Ocupação Especial de Interesse

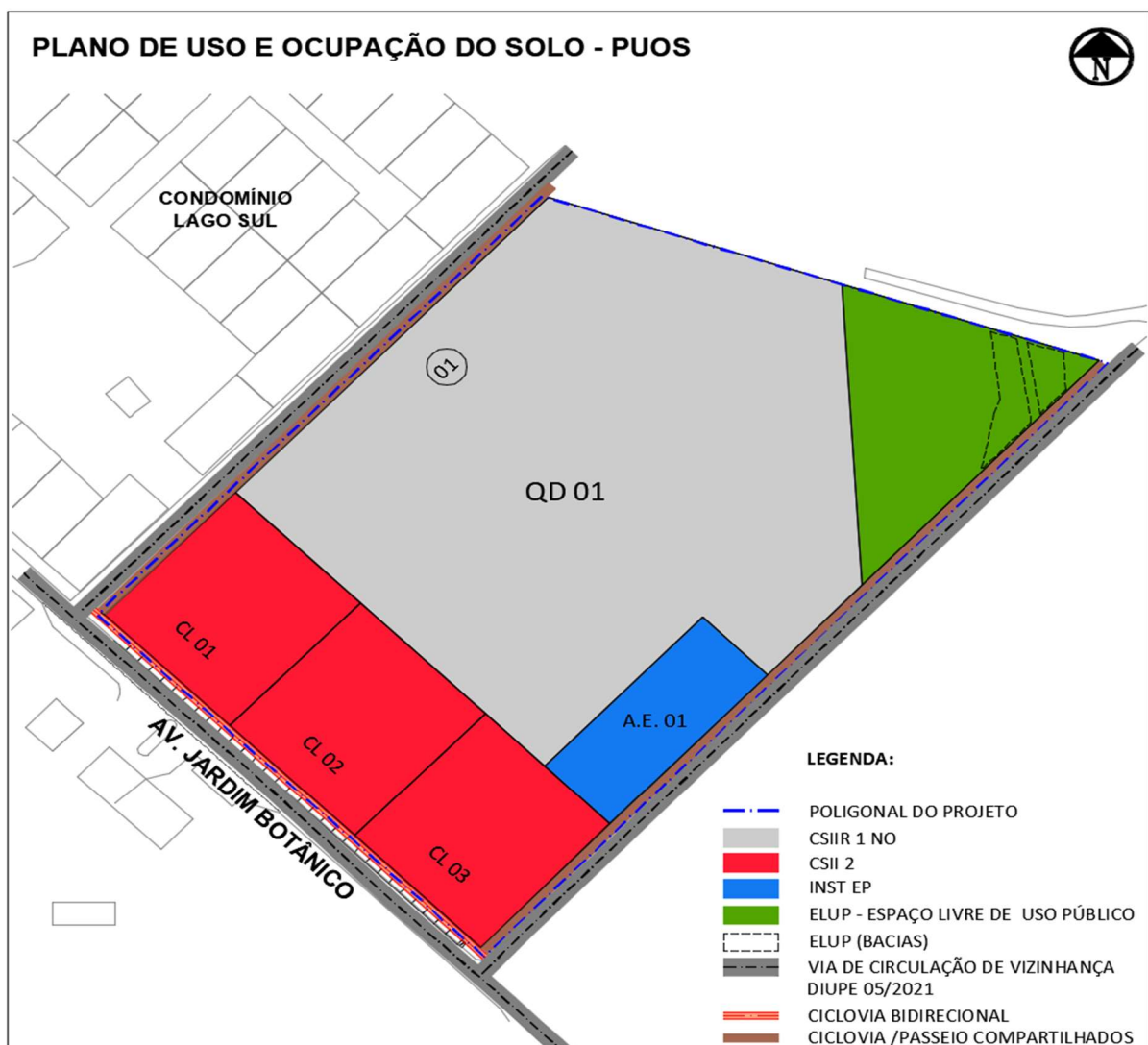
Ambiental – ZOEIA do zoneamento ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu.

Quanto às áreas públicas, as DIUR 01/2019 determinam que novos parcelamentos urbanos, inseridos ou não em Setor Habitacional, deverão atender ao percentual mínimo de 15% (quinze por cento) de área pública estabelecido no art. 43 do PDOT/2009.

As DIUPE 05/2021 foram elaboradas com base nas DIUR 01/2019, a qual deverá ser consultada nos casos de omissão ou complementação de suas informações.

Os parâmetros para a destinação de áreas públicas para a implantação de Equipamentos Públicos e Espaços Livres de Uso Público, atendem ao disposto nas DIUPE 05/2021, cuja a determinação é de 15% da poligonal parcelável da gleba.

Nota-se pela descrição do projeto que o empreendimento é composto por 5 lotes, sendo 3 lotes UOS CSII 2, 01 lote UOS CSIIR 1 NO e 01 lote Inst EP, conforme consta na ilustração a seguir:



Os usos propostos para o parcelamento urbano foram definidos e classificados em conformidade com a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 - Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS.

Os coeficientes de aproveitamentos básicos e máximos, alturas máximas e taxas de permeabilidade, apresentados na NGB 25/2016 ([97838827](#)), seguiram os índices estabelecidos pelas diretrizes urbanísticas.

Dessa forma, da análise dos documentos juntados nos autos, verifica-se que o projeto atende às diretrizes normativas. Outrossim, o processo foi instruído corretamente, atendendo às diligências de ajustes no decorrer das análises técnicas, tendo sido realizadas as consultas aos órgãos técnicos competentes e obedecendo a legislação existente, com a licença ambiental prévia, não havendo prejuízo ao uso do solo e não comprometendo o seu implemento.

Diante do exposto, e considerando que o parcelamento atende às normas vigentes, voto pela aprovação do presente projeto.

Atenciosamente,

Jean Lima

Conselheiro IPEDF