

Processo SEI-GDF n° 00390-00000743/2019-33 (Principal)

Assunto: Parcelamento de solo urbano, denominado Bernadete, em gleba objeto da Matrícula n° 18.088, localizada na Fazenda Paranoazinho, Região Administrativa de Sobradinho – RA V;

INTERESSADO: Marjolaine Bernadete Julliard Tavares do Canto

PROCESSOS RELACIONADOS:

Processo SEI-GDF n° 00390-00000744/2019-88 (Documentação Inicial)

Processo SEI-GDF n° 00390-00000745/2019-22 (Levantamento Topográfico)

Processo SEI-GDF n° 00390-00003624/2020-76 (Consultas)

Relator: Guilherme de Vasconcelos de Moraes - Conselheiro Titular – FID/DF

INTRODUÇÃO

Parecer Técnico n.º 1500/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR

NOTA TÉCNICA - BERNADETE

RELATÓRIO

Trata-se do parcelamento urbano do solo, denominado Bernadete, de interesse de Marjolaine Bernadete Julliard Tavares do Canto, consubstanciado na URB 045/2021, MDE 045/2021 e NGB 045/2021, aprovado por meio do Decreto n° 43.032, de 22 de fevereiro de 2022, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF n° 38 (80732467). Localizado na Fazenda Paranoazinho na Região Administrativa de Sobradinho – RA V.

O parcelamento recebeu a Licença Prévia - LP SEI-GDF n.º 15/2020 - IBRAM/PRESI (51908873) e, conforme Parecer Técnico n.º 171/2021 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR (69366184), o projeto foi considerado apto a ser submetido à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano – CONPLAN.

O referido projeto foi apreciado pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN, em sua 188ª Reunião Ordinária (72152192), realizada em 07 de outubro de 2021, tendo sido aprovado conforme Decisão n° 35/2021 (72110641), publicada no Diário Oficial do Distrito Federal n° 194, de 15 de outubro de 2021.

Por meio do Decreto n° 43.032, de 22 de fevereiro de 2022, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF n° 38 (80732467), foi aprovado o Projeto Urbanístico de Parcelamento do Solo denominado Bernadete, consubstanciado na URB 045/2021, MDE 045/2021 e NGB 045/2021, localizado no Setor Habitacional Boa Vista, na Região Administrativa de Sobradinho – RA V.

Contudo, antes do registro cartorial do parcelamento, pela Carta n° 170/2022 (89832888), foi solicitada modificação no projeto, em especial quanto aos percentuais de permeabilidade atribuídos às unidades imobiliárias e aos Espaços Livres de Uso Público - ELUP, conforme relatado no Parecer Técnico n.º 1065/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR (90196418), e reproduzido abaixo:

(...) vimos, por meio deste, apresentar exposição de motivos que tem por objetivo requerer, junto à esta Secretaria, um reajuste nos percentuais de permeabilidade atribuídos às unidades imobiliárias, sem prejuízo a nenhum regramento ou normativa vigente, atendendo os termos definidos pela Lei 5.344/2014, que dispõe sobre o zoneamento ambiental e Plano de Manejo da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, bem como o disposto na Lei Complementar n° 803, de 25 de abril de 2009; Lei Complementar n° 854, de 15 de outubro de 2012, Lei Complementar n° 948, de 16 de janeiro de 2019 e outras.

A Carta supracitada solicita então às seguintes alterações:

1º). Atribuir o percentual de 5% (e não 10%, como atualmente se encontra implícito na NGB 045/2021) para áreas destinadas à [sic] estacionamentos e calçadas internas dos lotes UOS CSIIR2 NO e CSII 02 e 03;

2º). Atribuir o percentual de 95% de permeabilidade nos [sic] Espaços Livres de Uso Público, tendo em vista as áreas na qual estão localizadas estão extremamente preservadas e com vasta vegetação; e por fim,

3º) tendo em vista o remanejamento de permeabilidades e ocupações dos itens acima, tornar-se-ia possível otimizar as ocupações dos lotes UOS CSIIR2 NO atribuindo a sua taxa de permeabilidade de 60% e aos lotes destinados a UOS CSIIR 2 NO, CSII 02 e 03;

Especificamente quanto ao pedido de "Atribuir o percentual de 95% de permeabilidade nos Espaços Livres de Uso Público", o parecer supra informou que:

(...) para atendimento ao pleito, será necessário apresentar projeto de Paisagismo dos Espaços Livres de Uso Público - ELUPs, de forma a demonstrar e garantir que é possível constituir espaços públicos qualificados de lazer e recreação para população, com infraestrutura e mobiliário urbano, com apenas 5% de ocupação da área.

Importante salientar que caso ocorram as alterações solicitadas, será necessária nova apreciação do projeto pelo Conplan, incluindo o Projeto de Paisagismo - PSG, que deverá ser aprovado junto ao parcelamento, por meio de um novo Decreto, e seu valor caucionado no momento do registro.

Já em relação à alteração das taxas de permeabilidade aplicáveis às unidades imobiliárias, após esclarecimentos desta Copar quanto a relação entre taxa de ocupação e taxa de permeabilidade, seguindo o critério adotado pela LUOS, nos termos do parecer supra, os autos foram encaminhados à SUDEC, com vistas à Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Leste e Norte - DILEST, para manifestação quanto à alteração pleiteada.

Em atenção foi exarado o Parecer Técnico n.º 66/2022 - SEDUH/SEGESP/COGEST/DILEST (92610342), encaminhado pela Carta n.º 777/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR (92798189) a qual destacou:

"Na proposta da LUOS os valores definidos para a taxa de ocupação consideraram a permeabilidade intencionada para o lote, ou seja, os valores das taxas de ocupação e de permeabilidade foram estudados conjuntamente. De forma geral, foi considerado um intervalo na porcentagem entre a taxa de permeabilidade e a taxa de ocupação. Grifo nosso. (Memória Técnica – Lei de Uso e Ocupação do Solo)

Assim, a metodologia adotada na referida Memória Técnica para a definição da taxa máxima de ocupação somada aos parâmetros estabelecidos no Anexo

III da LUOS, comprovam que a diferença entre a taxa máxima de ocupação e a taxa mínima de permeabilidade resultam no mínimo 10%, salvo quando há restrição ambiental." (grifamos)

Diante disto, por meio do requerimento id.99210328, foi apresentada nova versão do projeto para análise:

Memorial Descritivo - MDE 045-21 (Marjolaine) R.013 (99211044);
Norma de Gabarito (NGB) - NGB 045-21 (Marjolaine) R.013. (99212142);
Projeto - PSG 628-22 (Marjolaine) R.013-1-1 (99212398);
Projeto de Parcelamento (URB) - URB 045-21 (Marjolaine) R.013-1-5 (99212682);
Projeto de Parcelamento (URB) - URB 045-21 (Marjolaine) R.013-2-5 (99212853);
Projeto de Parcelamento (URB) - URB 045-21 (Marjolaine) R.013-3-5 (99212966);
Projeto de Parcelamento (URB) - URB 045-21 (Marjolaine) R.013-4-5 (99213104);
Projeto de Parcelamento (URB) - URB 045-21 (Marjolaine) R.013-5-5 (99213259);
Projeto - PSG 628-22 (Marjolaine) R.013.dwg (99213830); e
Projeto de Parcelamento (URB) - URB 045-21 (Marjolaine) R.013.dwg (99214257).

Informamos, no relato a seguir, as alterações realizadas em relação ao projeto anteriormente aprovado, a fim de subsidiar a análise do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN, tendo em vista a competência prevista no inciso VIII do art. 219 da Lei Complementar nº 803/2009 e no inciso V do art. 2º do Decreto n.º 41.841 de 26 de fevereiro de 2021, de deliberar acerca da proposta de parcelamento do solo urbano.

CONSISTEM AS SEGUINTE ALTERAÇÕES EM RELAÇÃO AO PROJETO APROVADO:

I. Usos propostos para o projeto

Quanto aos Usos: Exclusão do lote CSII 2 (em vermelho na Figura 1) para redistribuir a área entre os lotes CSII 3;



Figura 24: Distribuição de uso do solo



II. ÁREAS PÚBLICAS

Quanto as áreas públicas, houve aumento nas áreas de ELUPs e diminuição da metragem de Inst EP, distribuídos da seguinte forma:

Projeto Aprovado com 26.037,78m², correspondendo 16,53% da área parcelada, sendo:

16.157,09m² de ELUP, sendo 4.486,49m² destinados para estrutura de controle da vazão, correspondendo 10,25% da área parcelada;

9.880,69m² de INST EP correspondendo 6,27% da área parcelada;

Alteração de projeto com 26.025,68m², correspondendo 16,52% da área parcelada, sendo:

18.157m² de ELUP, sendo 4.486,49m² destinados para estrutura de controle da vazão, correspondendo 11,53% da área parcelada;

7.867,34m² de INST EP correspondendo 5,00% da área parcelada;

Para viabilizar a alteração do percentual de permeabilidade dos ELUPs, de 90% para 95%, foi elaborado projeto de Paisagismo dos Espaços Livres de Uso Público - ELUPs, de forma a demonstrar e garantir que é possível constituir espaços públicos qualificados de lazer e recreação para população, com infraestrutura e mobiliário urbano, com apenas 5% de ocupação da área, conforme definição e ELUP nas diretrizes de áreas públicas das DIUPE 34/2020:

4.4. Os ELUP devem constituir espaços públicos qualificados de lazer e recreação para população, com infraestrutura e mobiliário urbano que proporcionem atividades diversificadas, incentivando a sua apropriação pela população e incorporando áreas de vegetação nativa existente, quando possível; (grifo nosso)

De acordo com o MDE 045/21, os Espaços Livres de Uso Público têm funções distintas:

ELUP 1: tem por objetivo a preservação do remanescente florestal, devido ao enriquecimento arbóreo com vegetação nativa, assim possibilitando a produção de espaços de estar, lazer e de qualificação de espaços de interação, com a criação de: trilhas, mobiliários urbanos.

ELUP 2: tem como função executar a infraestrutura verde e azul, com a inserção da bacia ecológica de drenagem que será implantada em conjunto com projeto paisagístico com multifuncionalidade através de soluções naturais e da capacidade ambiental natural urbana em conjunto com equipamentos urbanos, como: patamares com desníveis, murais, anfiteatros, jardins de chuva, dentre outros.

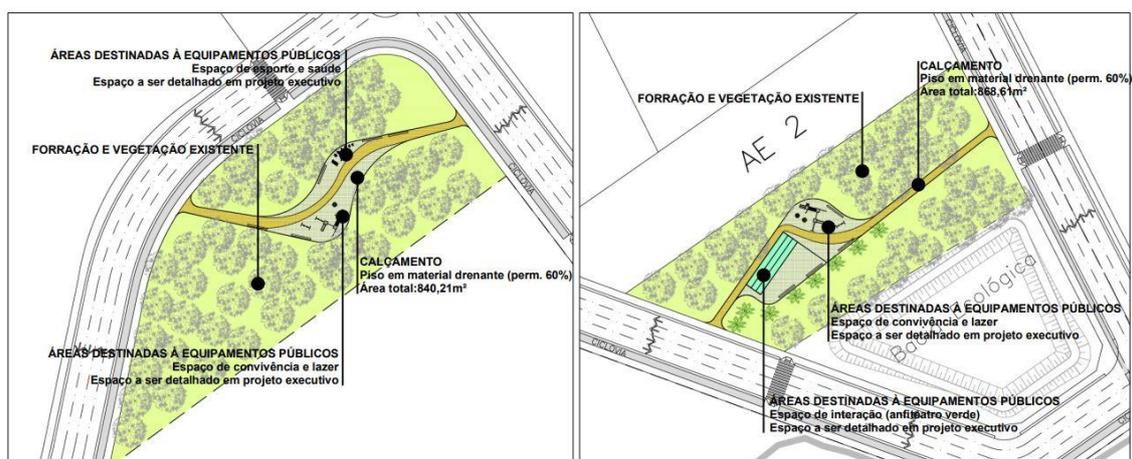
O projeto de concepção paisagística tem por objetivo preservar o remanescente florestal presente localizado no ELUP 1, além de produzir espaços de saúde e convivência (parque infantil e kit malhação) para os moradores e usuários da região, como também recomposição florestal em harmonia com espaços de convívio. Na área em que se localiza o ELUP 2, a concepção paisagística tem por objetivo introduzir área de convivência (parque infantil) e um anfiteatro verde que terá o papel de ponto focal de interação social entre moradores e usuários da região.

A concepção paisagística se apresenta de forma a manter a permeabilidade de 95% dos Espaços Livres de Uso Público, a partir da definição de algumas premissas que serão detalhadas no projeto executivo de paisagismo, são elas:

Forração e vegetação nativa do cerrado;

Piso drenante – para calçadas e áreas de maior permanência, conforme disposto na Resolução ADASA nº 9 de 08/04/2011, art 9º; e

Anfiteatro com forração em grama esmeralda;



Abaixo, segue quadro de permeabilidade dos Espaços Livres de Uso Público apresentado pelo MDE 045/21:

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA TOTAL (m²)	TAXA DE PERMEABILIDADE	ÁREA PERMEÁVEL (m²)	ÁREA (%)
ÁREA TOTAL DOS ELUP	13.670,51			100%
a. forração e vegetação	11.961,69	100%	11.961,69	87,50%
b. piso drenante	1.708,82	60%	1.025,29	7,50%
TOTAL DE ÁREA PERMEÁVEL			12.986,98	95,00%

III. QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

Alteração do quadro síntese de unidades imobiliárias e áreas públicas em decorrência da diminuição do total de unidades imobiliárias e de alteração de áreas dos lotes UOS CSII 3, Inst-EP e ELUP:

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	ÁREAS (%)
I. ÁREA TOTAL DA POLIGONAL DE PROJETO	157.526,57	100,00%
II. ÁREA NÃO PASSÍVEL DE PARCELAMENTO	0	0,00%
III. ÁREA PASSÍVEL DE PARCELAMENTO: I - II	157.526,57	100,00%

QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m ²)	ÁREA (%)
ÁREA PASSÍVEL DE PARCELAMENTO		157.526,57	100,00%
1. Unidades Imobiliárias			
a. UOS CSIIR 2 NO	4	38.675,01	24,55%
b. UOS CSII 03	4	61.939,81	39,32%
c. Inst EP	2	7.868,68	5,00%
TOTAL	10	108.483,50	68,87%
2. Áreas Públicas			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		13.670,51	8,68%
b. EPU		4.486,49	2,85%
c. Áreas Verdes Pública - AV ⁽³⁾		1.047,38	0,66%
d. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		29.838,69	18,94%
Inst EP + ELUP ⁽¹⁾: 1c + 2a + 2b		26.025,68	16,52%
Inst EP + ELUP+ AV+ Circulação ⁽²⁾: 1c + 2a + 2b + 2c + 2d		56.911,75	36,13%

(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.4º, parágrafo II, da Lei 8.766, de 19 de dezembro de 1979.

(3). Áreas verdes que não façam parte do Sistema de Circulação.

Esclarecemos que o empreendimento apresenta um total de 26.025,68m² destinado a áreas públicas, ou seja, 16,52%, , atendendo aos 15% de área pública definidos pelas DIUPE 24/2020.

IV. QUADRO DE PERMEABILIDADE

Foi procedida da alteração dos percentuais de permeabilidade, contudo, permaneceu atendido o percentual mínimo de 50% exigido na Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental - ZOEIA, da Área de Preservação Ambiental - APA do São Bartolomeu.

- Área Verde aprovada com 90%, alterada para 100% de permeabilidade;
- ELUP aprovados com 90%, alterados para 95% de permeabilidade;
- Lotes UOS CSIIR 2 NO aprovados com 63%, alterados para 60% de permeabilidade; e
- Lotes UOS CSII 03 aprovados com 60%, alterados para 56% para os lotes da quadra 6 (antiga quadra 2) e 58% nos lotes da quadra 5 (antiga quadra 1);

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA TOTAL (m ²)	TAXA DE PERMEABILIDADE	ÁREA PERMEÁVEL (m ²)	ÁREA (%)
ÁREA TOTAL DA POLIGONAL DE PROJETO	157.526,57			100,00%
a. Área Verde	1.047,38	90%	942,64	0,60%
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP	11.670,60	90%	10.503,54	6,67%
c. EPU	4.486,49	100%	4.486,49	2,85%
d. UOS CSIIR 2 NO	38.675,01	63%	24.365,26	15,47%
e. CSII 02	6.318,50	50%	3.159,25	2,01%
f. CSII 03	55.646,25	60%	33.387,75	21,19%
g. Inst. EP	9.880,69	20%	1.976,14	1,25%
TOTAL DE ÁREA PERMEÁVEL			78.821,07	50,04%

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA TOTAL (m ²)	TAXA DE PERMEABILIDADE	ÁREA PERMEÁVEL (m ²)	ÁREA (%)
ÁREA TOTAL DA POLIGONAL DE PROJETO	157.526,57			100,00%
a. Área Verde	1.047,38	100%	1.047,38	0,66%
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP	13.670,51	95%	12.986,98	8,24%
c. EPU	4.486,49	100%	4.486,49	2,85%
d. UOS CSII 2 NO	38.675,01	60%	23.205,01	14,73%
e. CSII 03 (Quadra 02, Lotes 01 e 02)	20.630,78	56%	11.553,24	7,33%
f. CSII 03 (Quadra 01, Lotes 01 e 02)	41.309,03	58%	23.959,24	15,21%
g. Inst. EP	7.868,68	20%	1.573,74	1,00%
TOTAL DE ÁREA PERMEÁVEL			78.812,07	50,03%

V. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Em razão das alterações nas taxas mínimas de permeabilidade, conforme relatado acima, houve a necessidade de adequação dos parâmetros de ocupação, em específico as taxas máximas de ocupação e as taxas mínimas de permeabilidade - mantendo os 10% livre para áreas destinadas às áreas pavimentadas e não computáveis, internas aos lotes conforme critérios da LUOS.

Além disso, foi inserida a seguinte nota: "Em caso de remembramento de lotes, o projeto precisará ser submetido à área de planejamento da SEDUH".

Parâmetros do projeto aprovado

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO / SOBRADINHO														
UOS	FAIXA ÁREA LOTES (m ²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX (m)	AFR (m)	AFU (m)	AF LAT (m)	AF OBS (m)	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
CSII 2 NO – Bernadete	7000<=a<12000	1	2	27	63	23	1,5	1,5	1,5	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido – tipo 1
CSII 02 – Bernadete	5000<=a<10000	0,7	1,5	40	50	16	1,5	1,5	1,5	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido – tipo 1
CSII 03 – Bernadete	10000<=a<25000	0,7	1,5	30	60	16	1,5	1,5	1,5	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido – tipo 1

Parâmetros do projeto alterado

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO / SOBRADINHO														
UOS	FAIXA ÁREA LOTES (m ²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX (m)	AFR (m)	AFU (m)	AF LAT (m)	AF OBS (m)	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
CSII 2 NO – Bernadete	7000<=a<12000	1	2	30	60	23	1,5	1,5	1,5	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido – tipo 1
CSII 03 – Bernadete	10000<=a<15000	0,7	1,5	34	56	16	1,5	1,5	1,5	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido – tipo 1
CSII 03 – Bernadete	20000<=a<25000	0,7	1,5	32	58	16	1,5	1,5	1,5	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido – tipo 1

Quadro Síntese dos Parâmetros Urbanísticos

LEGENDA:

a	ÁREA	ALT MAX	ALTURA MÁXIMA
-	NÃO EXIGIDO	AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	AFU	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	AF LAT	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AF OBS	OBSERVAÇÃO DE AFASTAMENTO
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	COTA SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16, LUOS)

NOTAS GERAIS

- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 no art. 22 da Lei Complementar 948/2019.
- Devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts.19 e 20 da Lei Complementar 948/2019.
- Para exigências de vagas respeitar os arts.25 ao 32 da Lei Complementar 948/2019.
- Os lotes de uso UOS CSII 2 NO devem respeitar a distribuição de densidade populacional estabelecida no item 10.4 do MDE 045/2021 que cria os referidos lotes.
- Em caso de remembramento de lotes, o projeto precisará ser submetido à área de planejamento da SEDUH.

VI. ENDEREÇAMENTO

Por oportuno, houve alteração do endereçamento proposto em virtude de outros parcelamentos sendo desenvolvidos, vizinhos à gleba em questão.

A alteração se deu na numeração das quadras, ficando o endereçamento descrito da seguinte forma:

Setor Habitacional Boa Vista, Parcelamento Urbano Bernadete, Quadra 05 e Quadra 6;



RELATO

Diante do exposto nos pareceres técnicos supramencionados consideramos que o Projeto de Urbanismo do parcelamento Chácara Bernadete consubstanciado na URB 045/2021 (99212682; 99212853; 99212966; 99213104 e 99213259); MDE 045/2021 (99211044); NGB 045/2021 (99212142) e PSG 628/2022 (99212398), 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; às Diretrizes Urbanísticas Região de Sobradinho e Grande Colorado – DIUR 08/2018; às Diretrizes Urbanísticas Específicas para o parcelamento Chácara Bernadete – DIUPE 24/2020, e demais legislações urbanísticas pertinentes, os quais concluem que os processos de parcelamento do solo urbano atendem os requisitos necessários para prosseguimento nos processos de regularizações.

Por fim, cabe ressaltar que **a aprovação por Decreto Governamental** do projeto de urbanismo do empreendimento denominado Chácara Bernadete, aqui tratado, **deve ocorrer concomitantemente à aprovação do projeto de Paisagismo - PSG, após análise e anuência pela unidade responsável, desta SEDUH.**

VOTO

Pelas Razões expedidas nos pareceres técnicos supracitados, votamos no sentido de que seja **aprovado** o Projeto de Urbanismo do Parcelamento, denominado **Bernadete**, de interesse de **Marjolaine Bernadete Julliard Tavares do Canto**, localizado na Fazenda Paranoazinho na Região Administrativa de Sobradinho – RA V. **Processos: nº SEI-GDF nº 00390-00000743/2019-33**, por atender os requisitos necessários vigentes para prosseguimento no Parcelamento do Solo Urbano. Bem como, estão em concordância com 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; às Diretrizes Urbanísticas Região de Sobradinho e Grande Colorado – DIUR 08/2018; às Diretrizes Urbanísticas Específicas para o parcelamento Chácara Bernadete – DIUPE 24/2020, e demais legislações urbanísticas pertinentes.

Guilherme de Vasconcelos de Moraes

Conselheiro Titular – FID/DF