



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria Executiva das Cidades

Relatório SEI-GDF n.º 6/2022 - SEGOV/SECID

Brasília-DF, 07 de dezembro de 2022

PROCESSO SEI Nº 00390-00004352/2021-11

INTERESSADO: Le Grand Jardin Empreendimentos Imobiliários.

REPRESENTANTE LEGAL: Danke Consultoria.

ASSUNTO: Parcelamento urbano do solo em gleba. Le Grand Jardin. Região Administrativa do Jardim Botânico-RA XXVII.

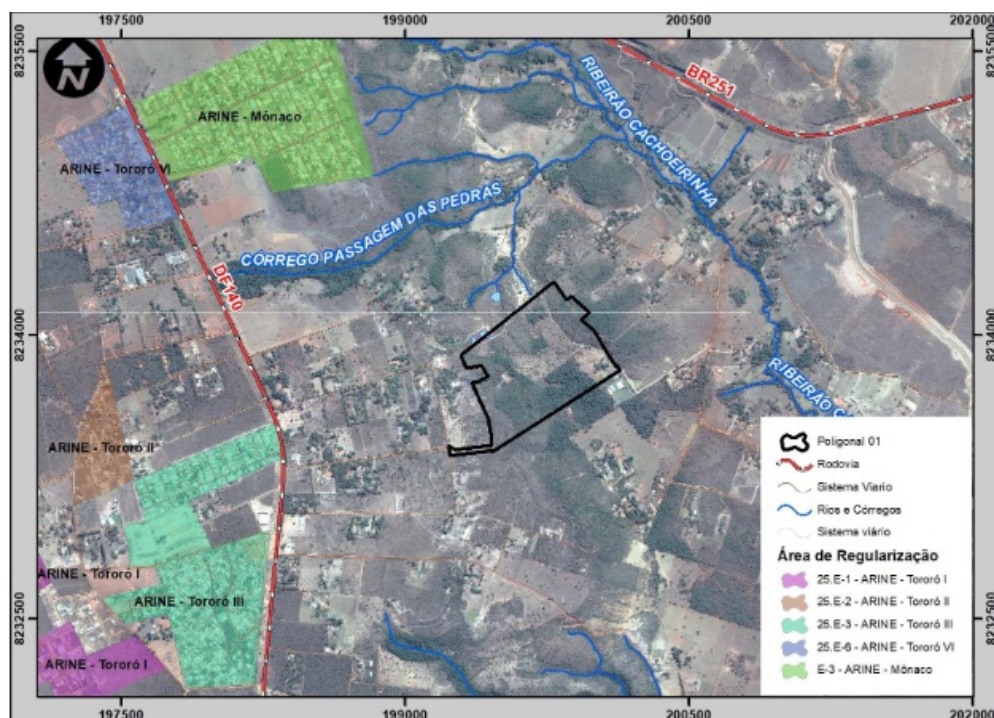
RELATOR: Valmir Lemos de Oliveira - Secretaria de Estado de Governo-Membro Suplente.

Senhores Conselheiros,

O processo ora submetido à análise e decisão deste Conselho de Planejamento Territorial Urbano do Distrito Federal-CONPLAN objetiva apreciar a proposta formulada pela empresa Le Grand Jardin Empreendimentos Imobiliários que versa sobre o parcelamento urbano do solo em gleba, denominado LE GRAND JARDIN, localizado entre a DF 140 e a BR 251, Região Administrativa do Jardim Botânico-RA XXVII.

I- BREVE RELATO:

Com fundamento no Parecer Técnico n.º 1543/2022-SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR, da lavra dos arquitetos Luís Flávio Bazácas Corrêa Snel de Oliveira e Alessandra Marques, extraímos os dados considerados relevantes para conhecimento onde constam que o presente trata do parcelamento de terra em gleba registrada sob as matrículas nº 152.468, 130.611 e 130.612 do 2º Ofício do Registro de Imóveis do DF, localizadas na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII.



Mapa de Localização-Fonte: MDE 679/2022

(Parecer Técnico-Figura 2)

Iniciada a tramitação dos autos, foi solicitada manifestação do Instituto Brasília Ambiental – IBRAM que no bojo do Processo SEI-GDF nº 00391-00018652/2021-41, que emitiu a respectiva Licença Prévia - LP SEI-GDF n.º 25/2022 - IBRAM/PRESI (100733129) ao empreendimento.

II- PROJETO URBANÍSTICO

No tocante ao projeto urbanístico, a proposta observou, dentre outras, a Lei Complementar nº 803/2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, atualizada pela Lei Complementar nº 854/2012; as Diretrizes Urbanísticas da Região Sul/Sudeste (DF-140) - DIUR 07/2018; as Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 03/2022; o Decreto nº 38.247 de junho de 2017, que trata de procedimentos de apresentação de Projetos de Urbanismo.

Foram realizadas consultas junto TERRACAP, a Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil-NOVACAP, a Companhia Energética de Brasília Iluminação Pública e Serviços-CEB-IPÊS, Neoenergia Distribuição, a Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília-CAESB, o Serviço de Limpeza Urbana-SLU, o Departamento de Estradas e Rodagem-DER e a Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento do Distrito Federal – ADASA que, em princípio, não identificaram óbices ao projeto.

Ressaltamos que a Terracap informou que o mesmo encontra-se em imóvel não pertencente ao patrimônio daquela empresa, enquanto a ADASA emitiu a Outorga Prévia nº 105/2022-ADASA/SGE para reservar o direito de uso de água subterrânea à empresa Le Grand Jardin Empreendimentos Imobiliários Ltda, mediante a perfuração de 7 (sete) poços tubulares, localizados no endereço DF 140, Empreendimento Le Grand Jardin, Jardim Botânico - Distrito Federal, para fins de abastecimento humano.

III- CONDICIONANTES AMBIENTAIS

A poligonal de projeto está inserida na Área de Proteção Ambiental do Planalto Central – APA, criada pelo Decreto s/nº de 10 de janeiro de 2002, cujo Plano de Manejo foi aprovado por meio da Portaria nº 28 de 17 de abril de 2015 pelo Instituto Chico Mendes (ICMBio).

O empreendimento situa-se na Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE, Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 6 – SZSE 6, destinada à proteção da integridade da área-núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado, corredores ecológicos e conectores ambientais, por meio do controle da impermeabilização do solo, assegurando, prioritariamente, as atividades N1 e N21 e usos compatíveis com os riscos ecológicos altos e co-localizados.

Com relação aos riscos ecológicos co-localizados, a poligonal está inserida em áreas que apresentam 1 ou 2 riscos ambientais alto ou muito alto. Vale esclarecer que a sobreposição de riscos ecológicos em uma mesma porção do território representa um aumento da fragilidade ambiental da área, porém não impossibilita sua ocupação de modo a atender sua vocação urbana.

Em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga dos aquíferos, a área da gleba incide em áreas com risco muito baixo, baixo, médio e alto.

No que se refere a declividade, o parcelamento apresenta mais de 50% de sua área com declividade inferior a 15% e cerca de 90% apresenta relevo com declividade inferior a 30%, com alguns trechos possuindo declividade superior a 30%.

Realizada consulta específica ao IBRAM, em razão do disposto no parágrafo único do art. 3º da Lei Federal n. 6766 de 19 de dezembro de 1979, aquele Órgão expediu o Ofício Nº 992/2022 - IBRAM/PRESI/SULAM ([98077516](#)) esclarecendo *"que as questões levantadas sobre declividade do terreno e ocorrência de cursos d'água, na perspectiva ambiental, não inviabilizam o projeto objeto do requerimento"*, vindo a emitir a Licença Prévia - LP SEI-GDF n.º 25/2022 - IBRAM/PRESI ([100733129](#)) para parcelamento do solo urbano de interesse de Le Grand Jardin Empreendimentos Imobiliários, com validade de 5 anos, com as respectivas condicionantes, exigências e restrições.

IV- CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

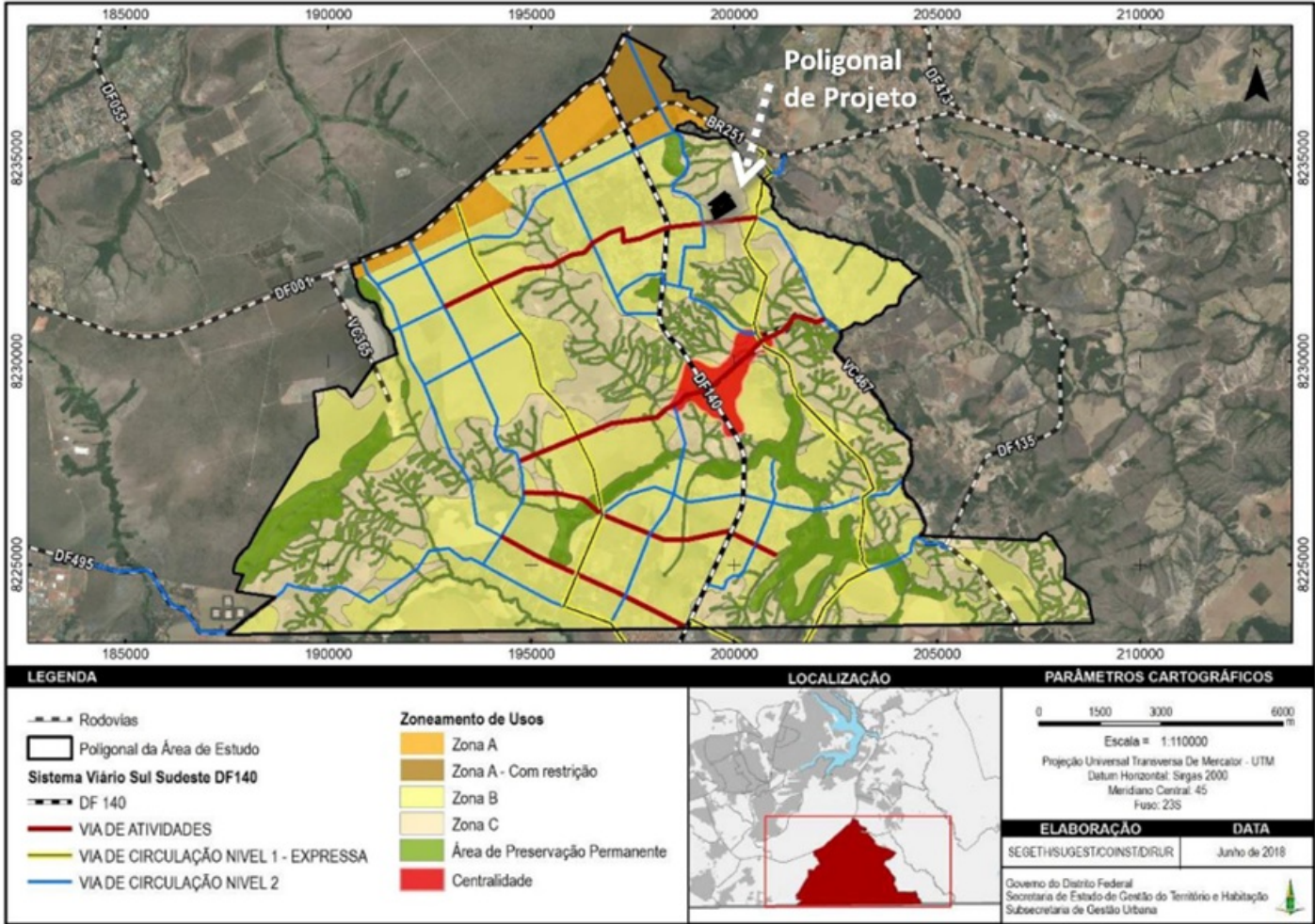
De acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009, Lei Complementar no 803, de 25 de abril de 2009 e Lei Complementar no 854 de 15 de outubro de 2012, a poligonal do projeto está inserida na Macrozona Urbana, Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ que, nos termos do art. 74, inciso VI do PDOT/2009, *"é 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"*.

Por sua vez, o art. 43 do PDOT/2009 define para novos parcelamentos urbanos que 15% da área da gleba deve ser reservada para a implantação de Equipamentos Públicos Urbanos (EPU) e Equipamentos Públicos Comunitários (EPC), bem como para Espaços Livres de Uso Público (ELUP) o que consta no projeto, estando a poligonal inserida em zona de baixa densidade (15 a 50 habitantes por hectare).

Em complementação às diretrizes de planejamento urbano constantes do PDOT/2009, foram emitidas as Diretrizes Urbanísticas da Região Sul/Sudeste (DF 140) – DIUR 07/2018, que englobam a poligonal da gleba.

De acordo com zoneamento disposto nas DIUR 07/2018, a gleba está inserida predominantemente na Zona C e minoritariamente na Zona B.

Em relação sistema viário estruturante previsto para a Região Sul/Sudoeste (DF-140) estabelecido nas DIUR 07/2018, na extremidade sudoeste da poligonal do parcelamento é prevista a implantação de uma Via de Atividades (no sentido leste-oeste), que adentra a poligonal em um trecho de curta distância. Também no limite sudoeste da poligonal é proposta uma Via de Circulação de Nível 2.



Sistema Viário Estruturante DIUR 07/2018 - Fonte: MDE ([97841101](#)).

(Parecer Técnico - Figura 19)

As Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE 03/2022, complementam as DIUR 07/2018 com diretrizes urbanísticas específicas para o sistema viário, densidade populacional e áreas públicas incidentes na gleba a ser parcelada.

No que tange o sistema viário, o parcelamento deve ser integrado ao sistema viário da região por meio de uma Via de Atividades e uma Via Parque, observando as diretrizes urbanísticas, tais como: a) o uso e a ocupação do solo; b) densidade populacional; c) zonas lindeiras à Via de Atividades; d) percentuais mínimos de equipamentos públicos comunitários – EPC, equipamentos públicos urbanos – EPU e espaços livres de uso público – ELUP, estando este processo em sintonia com as normas vigentes.

V- PROJETO DE URBANISMO

Consta no Memorial Descritivo - MDE 679/2022 que o empreendimento Le Grand Jardin é composto por 7 lotes destinados ao uso residencial multifamiliar na tipologia de casas, os quais serão aprovados como projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas - PDEU, concomitantemente ao presente projeto de urbanismo, onde serão criadas 371 unidades autônomas.

Constam ainda a criação de 3 lotes institucionais públicos e 1 lote para uso UOS CSII R1 NO, bem como serão destinadas áreas para espaços livres de uso público, destinados a implantação

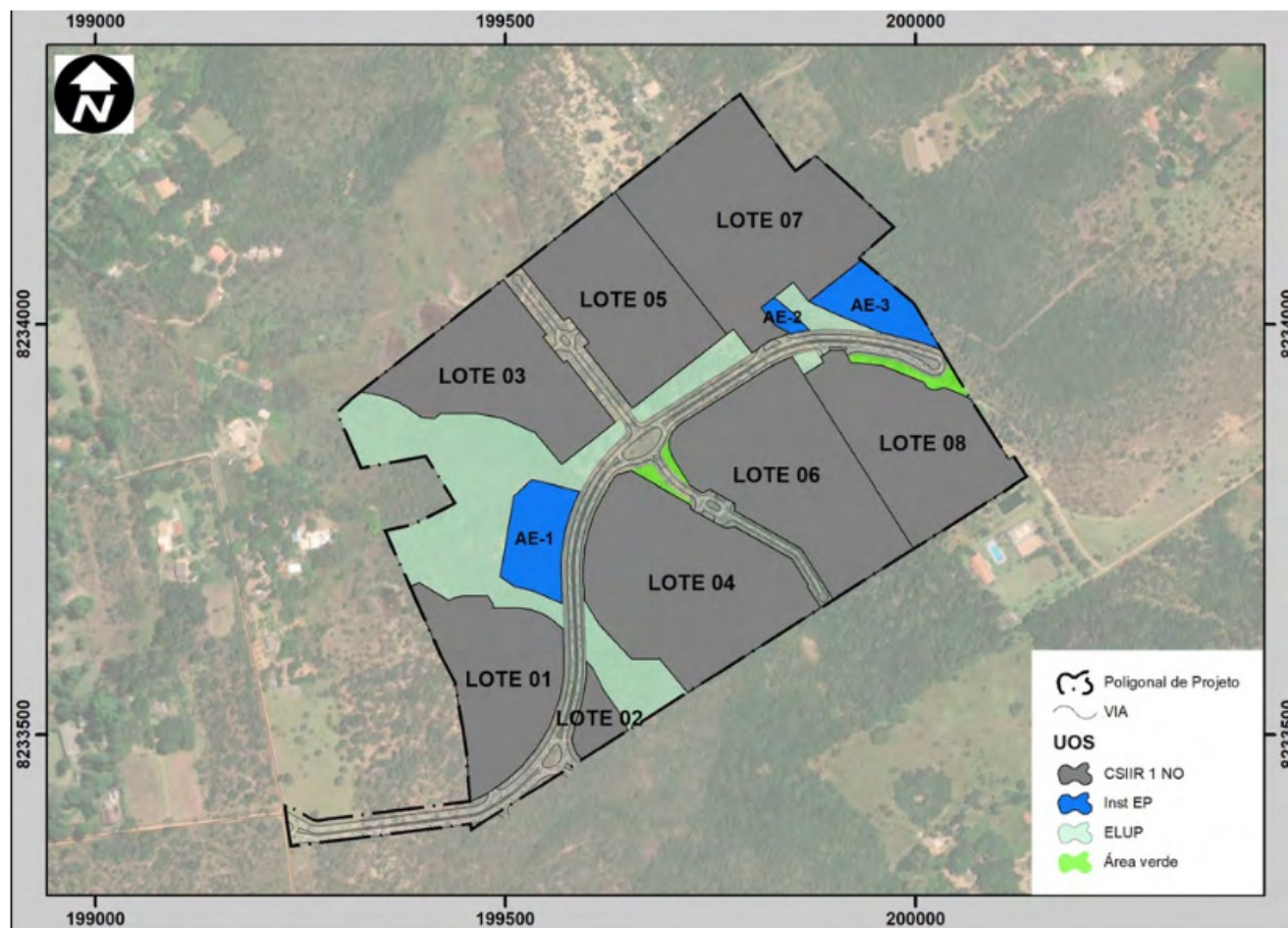
de espaços para lazer e elementos de infraestrutura, conforme dispõe o art. 5º da Lei Complementar nº 948/2019 e suas alterações, sendo eles assim descritos:

“07 lotes UOS CSIIR 1 NO (lotes 1, 3, 4, 5, 6, 7 e 8), em formato de Condomínio Urbanístico – PDEU, com áreas entre 27.520,059m² e 51.695,947m², localizados ao longo de toda a poligonal do parcelamento. Os condomínios dispõem de um total de 371 unidades autônomas (distribuídas pelos 07 condomínios) com áreas entre 336,826 m² e 859,991 m².

01 lote destinado à atividades ‘Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatórios, com área de 3.975,389m². São previstas 110 unidades residenciais em formato de apartamentos nesse lote, podendo ocorrer em uso misto com outras atividades.

03 lotes para Equipamentos Públicos ou Comunitários, com áreas entre 1.200,185m² e 9.288,785m². Nesses lotes serão desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários.

Assim, os usos previstos no projeto, apresentam-se nos moldes do mapa abaixo:



Uso do solo proposto - Fonte: MDE 679/2022

(Parecer Técnico - Figura 21)

O empreendimento contempla 73.620,165m² de Áreas Públicas, ou seja, 18,98% do total do parcelamento, atendendo a DIUPE 03/2022.

O presente projeto apresenta quantitativo de 481 unidades habitacionais, o que resulta em uma população total de 1.587 habitantes considerando-se o índice de 3,3 moradores por domicílio (IBGE, censo de 2010).

Deste modo, dividindo-se a população estimada pela área da poligonal, de 38,7857ha, obtém-se uma densidade de 40,92 habitantes por hectare, que está dentro da faixa de densidade baixa (15 a 50 hab/ha) definida no PDOT/09, nas DIUR 07/2018 e nas DIUPE 03/2022.

Foram observados no projeto os sistemas viário e de endereçamento, assim como os parâmetros urbanísticos necessários à análise e aprovação, se for o caso.

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, taxas de permeabilidade, afastamentos e demais informações relativas às unidades autônomas dos lotes PDEU

e suas edificações comuns estão descritos na NGB 680/2022 e os coeficientes de aproveitamentos básicos e máximos, alturas máximas e taxas de permeabilidade dos lotes seguiram os índices estabelecidos pelas diretrizes urbanísticas e constam da NGB 679/2022.

Destacando que cabe aos autores do projeto a compatibilização das informações apresentadas na NGB 680/2022 e o projeto de drenagem.

CONCLUSÃO

Nobres Conselheiros, pelo que consta nos autos do Processo SEI Nº 000390-00004352/2021-11, em especial no bojo da Parecer Técnico nº 543/2022-SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR, que subsidiou o presente relatório, o projeto de urbanismo consubstanciado nas Plantas de Urbanismo - URB 679/2022; no Memorial Descritivo - MDE 679/2022 e nas Normas Edificação, de Uso e Gabarito - NGB 679/2022 e NGB 680/2022, elaborados em consonância com o Decreto nº 38.247 de 01 de junho de 2017, atende aos parâmetros estabelecidos pela Lei Complementar nº 803/2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854/2012, que aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT; nas Diretrizes Urbanísticas DIUR 07/2018 – Região Sul/Sudeste; nas Diretrizes Urbanísticas Específicas para o Parcelamento - DIUPE 03/2022; e demais legislações urbanísticas pertinentes, razão pela qual opino FAVORAVELMENTE a aprovação do parcelamento urbano do solo em gleba, denominado LE GRAND JARDIN, na Região Administrativa do Jardim Botânico-RA XXVII, recomendando a sua aprovação por este Conselho de Planejamento Territorial e Urbano.

É como voto.

Valmir Lemos de Oliveira

Secretaria de Estado de Governo

Membro Suplente



Documento assinado eletronicamente por **VALMIR LEMOS DE OLIVEIRA - Matr.1698663-6, Secretário(a) Executivo(a) das Cidades**, em 07/12/2022, às 17:20, 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=101407970)
verificador= **101407970** código CRC= **6FFBC5EF**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Praça do Buriti, Anexo do Palácio do Buriti - Bairro Zona Cívico - Administrativa - CEP 70075-900 - DF

3313-5903