CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

PROCESSO SEI-GDF n° 00390-00004501/2021-33

INTERESSADO: Mtanos Youseff El Moallem

ASSUNTO: Parcelamento urbano do solo a ser realizado em gleba com área de 02ha 32a 52ca, de interesse de Mtanos Youssef El Moallem, representado por Thales Thiago Souza Silva.

RELATOR: Hamilton Lourenço Filho - Conselheiro Suplente.

LOCALIZAÇÃO

O processo em análise trata do parcelamento urbano do solo denominado **Residencial Reserva do Parque**, com área de 02ha 32a 52ca, localizado no Setor habitacional Tororó, na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII, conforme demonstrado a seguir:

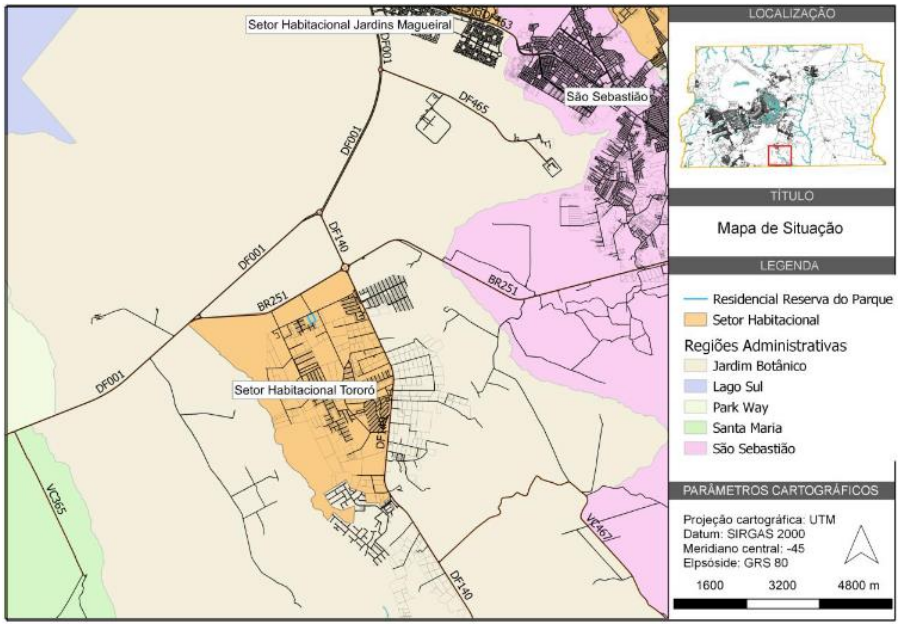


Figura 1 - Mapa de Situação (Fonte: MDE 138/2022)

HISTÓRICO

O processo eletrônico, SEI-GDF n° 00390-00004501/2021-33 foi autuado em 23 de junho de 2021, considerando o protocolo do Requerimento id. (64523763), tendo como interessado **Mtanos Youssef El Moallem**, representado por Thales Thiago Souza Silva, com a solicitação de parcelamento

urbano do solo em gleba localizada no Setor Habitacional Tororó, na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII.

A documentação foi aceita conforme relatado no Parecer Técnico SEI-GDF n.º 44/2019 - SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAR (64914992), no âmbito do Processo SEI nº 00390-00004501/2021-33.

O Levantamento Topográfico foi tratado no bojo do Processo SEI nº 00390-00004570/2021-47, e aceito nos termos da Nota Técnica N.º 19/2022 - SEDUH/COSIT/DICAT (85565948).

Concluídas as etapas acima, foram emitidas as Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 59/2021 id. (74726702), pela SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR, em 18 de novembro de 2021.

O Parecer Técnico n.º 1347/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR (97112873) aprovou o Estudo Preliminar de Urbanismo e sugeriu o envio de ofício ao Instituto Brasília Ambiental - IBRAM, para ciência e manifestação daquele Instituto quanto à viabilidade ambiental do empreendimento em questão.

Diante disto, o Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal - Brasília Ambiental, encaminhou o Ofício n.º 998/2022 - IBRAM/PRESI/SULAM (98170162), do qual destacamos:

> Ante o exposto, por parte do BRASÍLIA AMBIENTAL, informamos que não há óbices quanto ao prosseguimento do processo de licenciamento urbanístico, **tendo em vista o reconhecimento de viabilidade ambiental da atividade de parcelamento de solo naquela localidade**. Desde que, sejam observadas as eventuais restrições ambientais previstas na legislação vigente, cabendo ao órgão ambiental no oportuno da LI o aprofundamento nos planos, programas e projetos, que respeitarão as características naturais do polígono objeto do processo.
>
> (grifo nosso)

Assim, foi emitido o Parecer Técnico n.º 1512/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR que conclui que o *"Projeto de Urbanismo consubstanciado na Planta de Urbanismo - URB 138/2022; Memorial Descritivo - MDE 138/2022 e Norma Edificação, de Uso e Gabarito - NGB 138/2022 e NGB 645/2022, elaborados em consonância com o Decreto nº 38.247 de 01 de junho de 2017, temos a informar que, no que tange as competências desta Coordenação de Parcelamentos - COPAR, o projeto de urbanismo atende aos parâmetros estabelecidos pela Lei Complementar nº 803/2009, que aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, atualizada pela Lei Complementar nº 854/2012; nas Diretrizes Gerais da Região - Diretrizes Urbanísticas DIUR 07/2018 – Região Sul/Sudeste; nas Diretrizes Urbanísticas Específicas para o Parcelamento - DIUPE 59/2021; no Memorial Descritivo MDE-RP 047/08 - Setor Habitacional Tororó (SHTo); e demais legislações urbanísticas pertinentes, estando apto a ser submetido à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano – CONPLAN"*.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

Pelo Parecer Técnico n.º 1512/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR consta que *"O Anteprojeto de Urbanismo foi analisado com base na Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009 que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012; nas Diretrizes Urbanísticas DIUR 07/2018 – Região Sul/Sudeste; nas Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE 59/2021; no Memorial Descritivo MDE-RP 047/08 - Setor Habitacional Tororó (SHTo); no Decreto nº 38.247 de junho de 2017, que trata de procedimentos de apresentação de Projetos de Urbanismo; e demais legislações urbanísticas pertinentes"*.

Assim, da análise dos autos, verifica-se que a proposta o parcelamento urbano do solo denominado **Residencial Reserva do Parque** apresenta as seguintes características:

PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – PDOT/2009

A poligonal do projeto está inserida na Macrozona Urbana, Zona Urbana de Uso Controlado II, de acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009, previsto na Lei Complementar no 803, de 25 de abril de 2009, alterada pela Lei Complementar no 854 de 15 de outubro de 2012.

Da Densidade

As densidades foram estabelecidas pelo PDOT, em seu art. 39, que define como densidade demográfica ou populacional o valor resultante da divisão entre o número de habitantes e a área total das porções territoriais.

No caso em questão, a poligonal do parcelamento está inserida em zona de baixa densidade (15 a 50 habitantes por hectare).

DIRETRIZES URBANÍSTICAS SUL/SUDESTE (DF 140) – DIUR 07/2018

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, a qual está inserida na **Zona B.**

Assim, devem ser respeitados os usos/atividades e parâmetros de ocupação de uso do solo admitidos para zona B.

Em conformidade às DIUR 07/2018, a poligonal da área de parcelamento é delimitada por uma malha viária que irá compor o sistema viário do Setor Habitacional Tororó estabelecido pelo MDE-RP 047/08.

O percentual mínimo de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como de espaços livres de uso público, **deverá ser no mínimo 15% (quinze por cento) da área total**, conforme estabelecido pelo inciso I do Art. 43 do PDOT/2009, sendo que conforme a DIUR 07/2018, o cálculo do percentual mínimo deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento da gleba, ou seja, excluindo as áreas de APP, faixas de domínio da rodovia e redes de infraestrutura.

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 59/2021

As Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE 59/2021, 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 Via de Circulação Nível 2.

Quanto ao Uso do Solo o projeto de parcelamento deve seguir os usos e parâmetros definidos para zona B pelas DIUR 07/2018.

Quanto à Densidade Populacional, conforme já mencionado, a gleba a ser parcelada está localizada na Porção Territorial de baixa Densidade (15 a 50 hab/ha).

Zona de uso e ocupação	Área (ha)	Densidade admitida	População mínima	População máxima
Zona B	2,38	15 a 50 hab/ha	36	119
Total:			**36**	**119**

Tabela 1 – Densidade aplicável a área de estudo (Fonte: Diupe 59/2021)

As DIUPE 59/2021 também definem os percentuais mínimos de Equipamentos Públicos Comunitários – EPC, Equipamentos Públicos Urbanos – EPU e Espaços Livres de Uso Público – ELUP, indicados na Tabela 6 abaixo:

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO*
Equipamento Público Comunitário (EPC)	0%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	15%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Total mínimo exigido	**15%**

Tabela 2 – Diretrizes de Áreas Públicas (Fonte: DIUPE 59/2021)

MDE-RP 047/2008 – Setor Habitacional Tororó

O Setor Habitacional Tororó – SHTo foi criado pela Lei Complementar n° 457, de 8 de janeiro de 2002, e teve o projeto de urbanismo URB-RP e MDE-RP 047/08 elaborado e aprovado em atendimento às condicionantes elencadas na

Licença Prévia n° 012/2006 – IBAMA pelo Decreto n° 30.067/2009, e ratificados pela Licença de Instalação - Prorrogação SEI-GDF n.º 2/2022 - IBRAM/PRESI.

Conforme indicado no MDE-RP 047/08, o empreendimento está localizado na Zona 01, na qual a densidade máxima admitida é de 50 habitantes por hectare. Entretanto, as condicionantes ambientais da Licença Prévia nº 012/2006 definem para novos parcelamentos nessa Zona a densidade máxima de 47,5 habitantes por hectare.

O MDE-RP 047/2008 também apresenta um croqui do sistema viário estruturante da região, caracterizando as vias como interurbanas, arteriais e coletoras, conforme mapa abaixo:

Figura 2: Croqui do sistema viário estruturante MDE RP 047/08 (Fonte: MDE 138/2022)

As condicionantes ambientais da Licença Prévia nº 012/2006 foram listadas no MDE-RP 047/08 e estabelecem condições gerais e específicas a serem observadas no planejamento da ocupação do Setor Habitacional Tororó:

- Densidade:

ZONA DE OCUPAÇÃO	DENSIDADE (hab/ha)
Zona 1 (Quadras A e B)	**47,5**
Zona 2 (Quadras C)	**39,0**
Zona 3 (Quadras D)	**19,5**
Zona 4 (Faixa de 100 m ao longo da margem do Córrego Pau de Caxeta)	**Lotes de no mínimo 10.000 m²**

- Taxa de Permeabilidade das unidades imobiliárias: Taxa de permeabilidade igual a 40% (quarenta por cento) da área do lote, com exceção dos lotes situados na faixa de 100 m ao longo do Córrego Pau de Caxeta (Zona 4), onde a taxa de permeabilidade é igual a 90% (noventa por cento).

c 6) O coeficiente de aproveitamento máximo para os lotes destinados à instituição de Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU é igual a 1,0 (um).

- Área máxima e mínima de lotes: Área máxima para lotes residenciais igual a 2.500 m² e mínima igual a 125m², à exceção dos lotes situados na faixa de 100 m ao longo do Córrego Pau de Caxeta (Zona 4), onde a área mínima dos lotes é igual a 10.000 m², dos lotes destinados à instituição de Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU, onde a área máxima dos lotes é igual a 60.000 m², ou dos destinados à produção agrícola ou preservação ambiental.

- Áreas para Equipamentos Públicos Comunitários: Cada parcelamento deverá destinar percentual de 3,5% (três vírgula cinco por cento) do total da gleba para Equipamentos Públicos Comunitários- EPC;

- Áreas para Espaços Livres de Uso Público: Cada parcelamento deverá destinar percentual de 3,0% (três por cento) do total da gleba para Espaços Livres de Uso Público - ELUP;

- Áreas Verdes Públicas: Cada parcelamento deverá destinar, além do percentual de 3,5% para Equipamentos Públicos Comunitários e do percentual de 3,0% para Espaços Livres de Uso Público, percentual de 10,0% (dez por cento) do total da gleba para áreas verdes públicas, que podem constituir Espaços Livres de Uso Público, constituindo um total de 16,5% de áreas destinadas ao Governo do Distrito Federal;

- Tratamento de Divisas: As divisas dos lotes ou frações confrontantes com o sistema viário que não forem de uso Comercial, Misto ou Coletivo (institucional ou comunitário), no caso de Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU, terão, no mínimo, 70% de transparência.

- Sistema viário: Ao longo do sistema viário arterial do Bairro, além da solução adotada para estacionamentos públicos, será prevista calçada com dimensão mínima contínua de 4 metros. Nas demais categorias de vias, será prevista calçada com dimensão mínima contínua de 3 metros.

CONDICIONANTES AMBIENTAIS

Unidades de Conservação - Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central

A gleba encontra-se integralmente na Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central e, de acordo com o Zoneamento constante do Plano de Manejo, incide em Zona de Uso Sustentável (ZUS).

Conforme Resumo Executivo do Plano de Manejo, são diretrizes previstas para a ZUS Urbana:

- A impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% da área total da gleba do parcelamento.
- Os parcelamentos urbanos deverão adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água.
- As atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos.
- Fica proibido o corte de espécies arbóreas nativas existentes nas áreas verdes delimitadas pelos projetos de urbanismo de novos empreendimentos imobiliários.

APA das Bacias do Gama e Cabeça de Veado

A gleba encontra-se integralmente na Área de Proteção Ambiental – APA das Bacias do Gama e Cabeça de Veado e, de acordo com o Zoneamento constante do Plano de Manejo, incide em Zona Tampão.

São diretrizes para a ocupação de Zona Tampão:

> Art. 23° Ficam restritas e sujeitas à autorização do Conselho Supervisor da APA as seguintes atividades realizadas na Zona Tampão:
> I - Exploração de cascalho, areia, argila, terra e pedras;
> II - Instalação de indústrias;
> III - expansão, parcelamento e adensamento da área urbana e rural;
> IV - Abertura de estradas e obras de terraplenagem barragens e aterros;
> V - Uso de agrotóxicos e fertilizantes químicos, condicionado ao uso do Receituário Agronômico e ao acompanhamento da EMATER/DF;
> VI - Uso de fogo na vegetação nativa e em culturas;
> VII - expansão das áreas com culturas de ciclo curto;
> VIII - apicultura;
> IX - Aquicultura;
> X - Pecuária.
>
> Art. 24° - As seguintes atividades deverão ser incentivadas na Zona de Tampão:
> I - Culturas perenes;
> II - Silvicultura;
> III - agricultura biológica ou orgânica;
> IV - Culturas de plantas nativas da região;
> V - Educação ambiental;
> VI - Lazer e turismo;
> VII - recuperação de áreas alteradas, principalmente erodidas;
> VIII - restauração de matas de galerias;
> IX - Pesquisa agrícola e florestal e de impacto ambiental;
> X - Desenvolvimento de tecnologias não poluentes.

Parque Distrital Salto do Tororó

De acordo com o Decreto nº 36.472, de 30 de abril de 2015, a área do empreendimento situa-se no Setor 5 da Zona de Amortecimento do Parque Distrital Salto do Tororó, composta pela área da microbacia do córrego Pau de Caxeta, compreendendo uma área de aproximadamente 2.205,58 hectares.

O parque Distrital Salto do Tororó foi criado pelo referido decreto e possui os seguintes objetivos:

> I – incentivar a pesquisa científica, a educação ambiental, a prática de esportes e o turismo ecológico;
>
> II – regular o uso admissível no interior do Parque Distrital Salto do Tororó, de modo a compatibilizá-lo com os objetivos de conservação e preservação da natureza;
>
> III – garantir a preservação e a proteção da fauna, da flora e da beleza cênica;
>
> IV – estabelecer parâmetros ambientais para a proteção dos recursos naturais na Zona de Amortecimento do Parque Distrital Salto do Tororó;
>
> V – condicionar as formas de ocupação da Zona de Amortecimento da Unidade à conservação e recuperação ambiental, estabelecendo Plano de Manejo que assegure o uso em conformidade com a finalidade permitida, preservando integralmente a Cachoeira do Tororó e os remanescentes da vegetação do Cerrado na microbacia do córrego Pau de Caxeta;
>
> VI – proibir as atividades incompatíveis com os objetivos da Unidade de Conservação, na área da Unidade e em sua Zona de Amortecimento;
>
> VII – assegurar a visitação pública, conforme as condições e restrições estabelecidas pelo setor responsável pelas Unidades de Conservação de Proteção Integral do órgão executor da Política Ambiental do Distrito Federal, até a aprovação do Plano de Manejo da Unidade.

Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF

De acordo com o art. 11 do Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal (ZEE-DF), aprovado pela Lei n˚ 6.269, de 29 de janeiro de 2019, o território do Distrito Federal fica organizado em Zonas Ecológico-Econômicas, definidas com base nas unidades hidrográficas, nos corredores ecológicos, nos riscos ambientais e nas dinâmicas sociais e econômicas.

O empreendimento situa-se na Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecossistêmicos – ZEEDPSE, Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecossistêmicos 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.

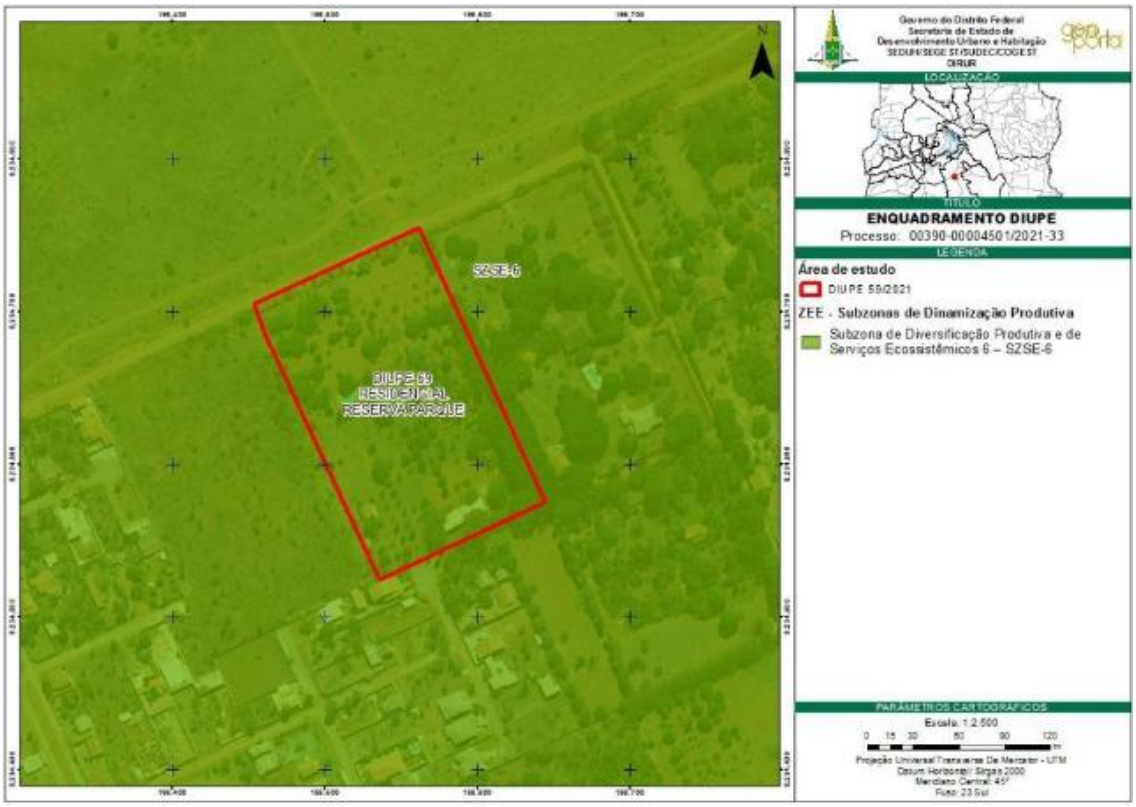


Figura 3: Mapa de Zoneamento Ecológico Econômico do DF (Fonte: MDE 138/2022)

A área do parcelamento está situada em área de Alto Risco de Contaminação do Subsolo; Alto Risco de Perda de Recarga de Aquífero; Baixo Risco de Perda do Solo por Erosão; e Baixo e Alto Risco de Perda de Vegetação Nativa, conforme mapa a seguir:

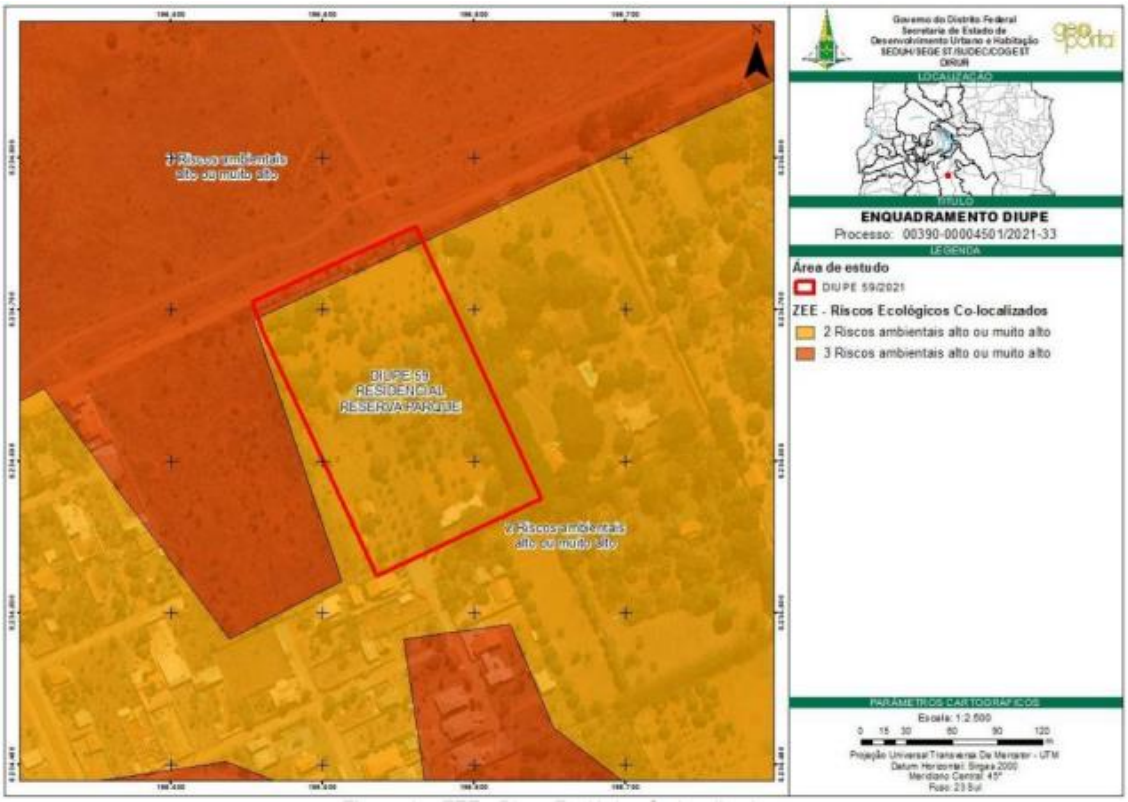


Figura 4: – ZEE - Risco Ecológico Co-localizados (Fonte: DIUPE 59/2021)

Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Alto, a DIUPE 59/2021 recomenda que:

> Deve ser seguido as diretrizes contidas no Plano de Manejo da APA do Planalto Central referente a Zona de Uso Sustentável Urbano, no tocante a favorecer a recarga de aquíferos natural e artificial, quando houver a implantação de novos empreendimentos;
>
> A adoção de estratégias de Recarga Natural e Artificial, podem ser utilizadas deste de que observado também a finalidade de qualidade da água, a necessidade de manutenção periódica e as recomendações técnicas de segurança, devendo ser observados os critérios dispostos no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito;
>
> A adoção de estratégias de Recarga Natural e Artificial devem ocorrer preferencialmente em áreas com declividades baixas, não devendo ocorrer em áreas com declividades maiores que 30%;
>
> A implantação de novos empreendimentos em áreas com declividades inferiores a 5%. Nas áreas verdes sejam adotadas estratégias de recuperação de vegetação para se garantir a infiltração da água no solo, juntamente com as estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo;

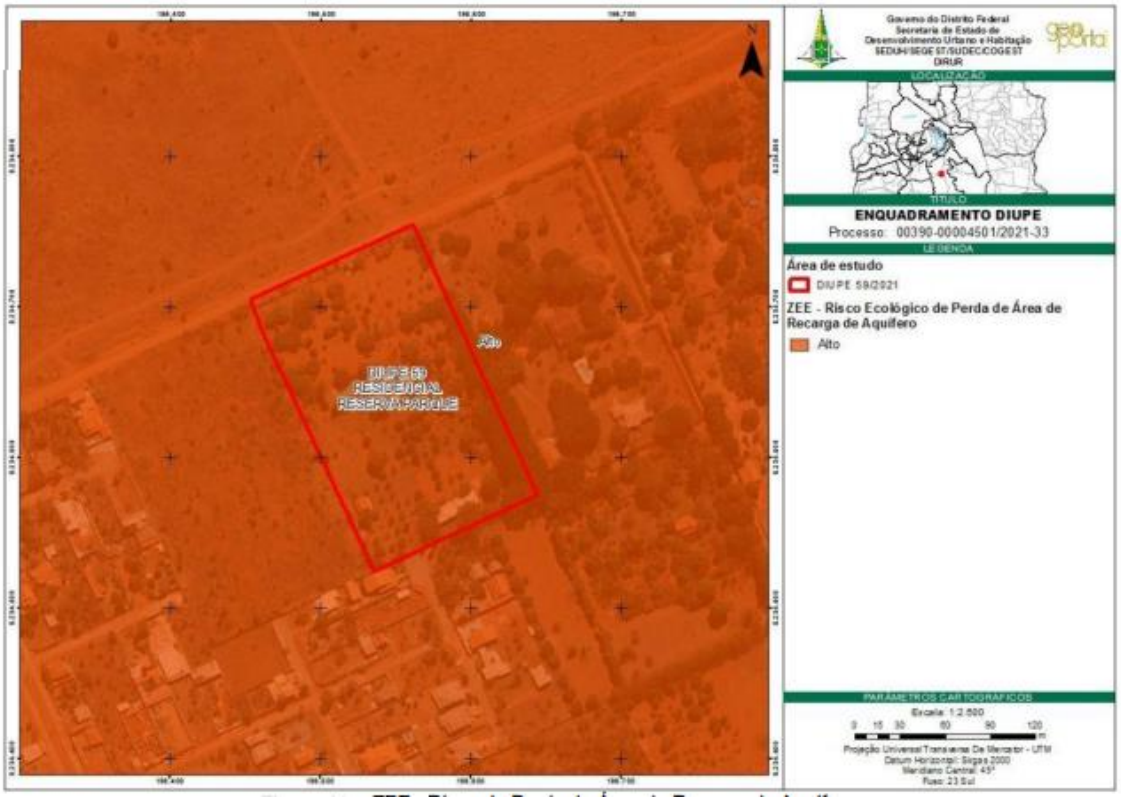


Figura 5: – ZEE - Risco de Perda de Área de Recarga de Aquífero (Fonte: DIUPE 59/2021)

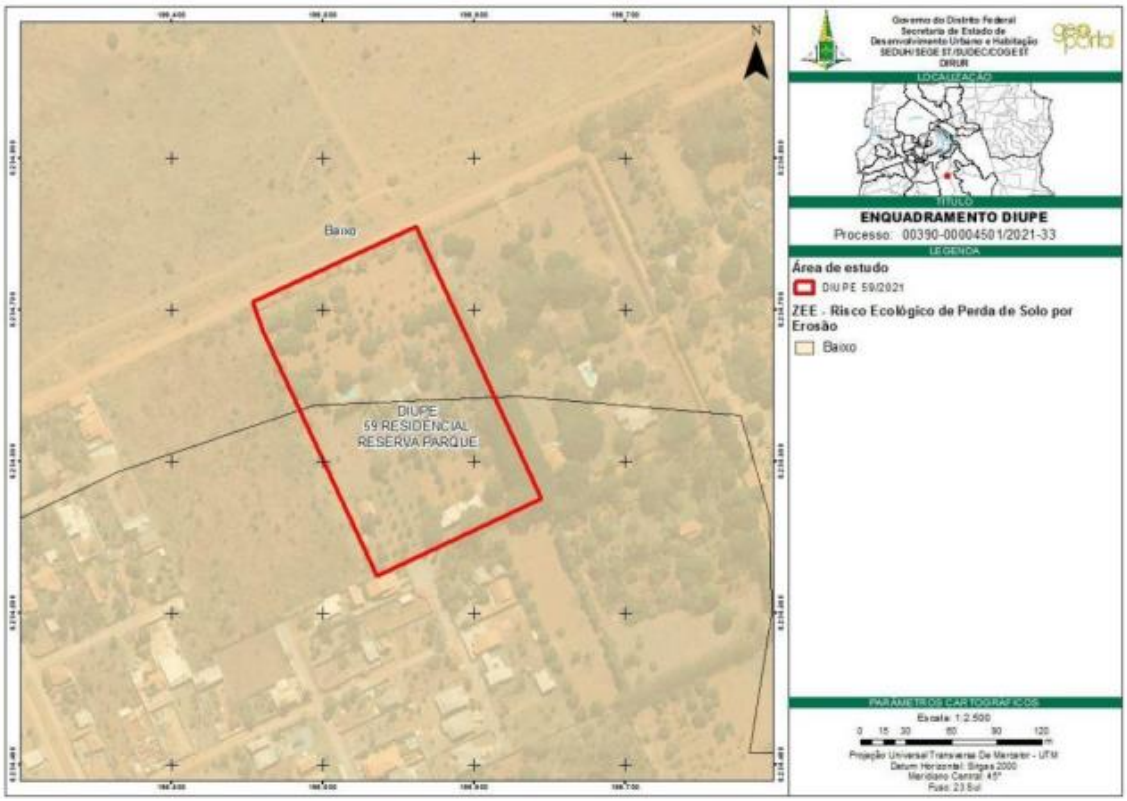


Figura 6: – ZEE - Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão (Fonte: DIUPE 59/2021)

Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Baixo, a DIUPE 59/2021 recomenda que:

> Durante as intervenções para a implantação de pavimentação, sistema de drenagem, esgotamento sanitário e demais intervenções relativas aos empreendimentos, devem ser adotadas medidas preventivas para prevenir a deflagração de processos hidro-erosivos;
>
> A remoção da cobertura vegetal e do solo superficial, quando necessários, deve ser realizada somente antes do início da implantação dos empreendimentos, preferencialmente, em época de seca. Em período de chuva, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

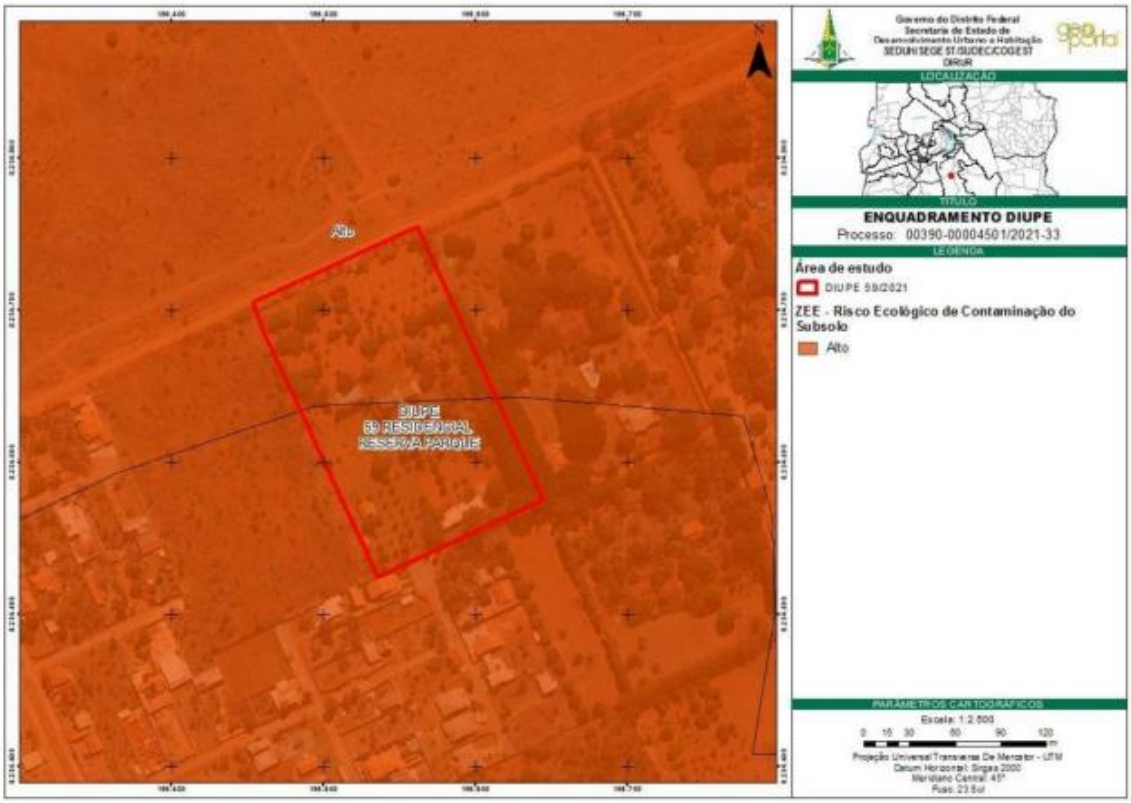


Figura 7: – ZEE - Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo (Fonte: DIUPE 59/2021)

Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Alto, a DIUPE 59/2021 recomenda que:

> Não implementar atividades com alto potencial poluidor, principalmente em áreas cujo os solos e morfologia apresentam características que favoreçam a infiltração. Caso, sejam implementadas, deve ser observado o disposto na Resolução CONAMA nº 420, de 28 de dezembro de 2009, de modo a ser atendido os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;

O controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em subsuperfícies;

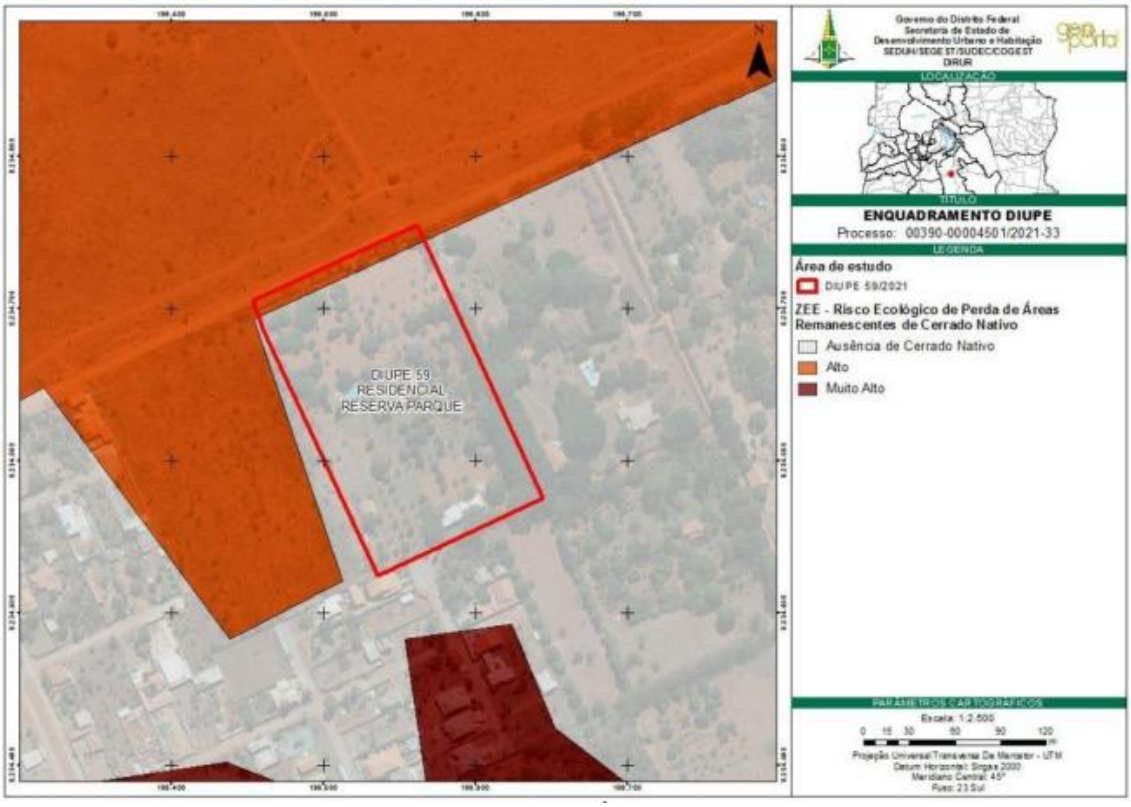


Figura 8: – ZEE - Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescente de Cerrado Nativo (Fonte: DIUPE 59/2021)

Declividade

Quanto à declividade o parcelamento apresenta baixa declividade, menos de 03%.

Licença de Instalação - Prorrogação SEI-GDF n.º 2/2022 - IBRAM/PRESI

O Estudo de Impacto Ambiental (EIA) do Setor Habitacional Tororó lista uma série de impactos ambientais gerados pela implantação do setor. Como em todo EIA, foram desenvolvidos os estudos de diagnóstico ambiental da área, o detalhamento da proposta de implantação de parcelamento do solo, os impactos ambientais gerados pela implantação do setor, as medidas mitigadoras e compensatórias e, por fim, os planos de acompanhamento e monitoramento do impacto ambiental. O referido estudo ambiental se encontra apensado ao Processo nº 390.003.385/2007.

Em 23 de agosto de 2006, em função da aprovação do EIA/RIMA, foi expedida pelo IBAMA a Licença Prévia n°012/2006 ao Setor Habitacional Tororó, que conferiu a viabilidade ambiental para implantação do setor.

Posteriormente foi emitida para o Setor, a Licença de Instalação – LI SEI-GDF nº 10/2018, **prorrogada pela Licença de Instalação - Prorrogação SEI-GDF n.º 2/2022 - IBRAM/PRESI,** apresentando condicionantes para o setor.

Licenciamento Ambiental

Para o caso em análise, o Ofício Nº 998/2022 - IBRAM/PRESI/SULAM (98170162) informa que o Licenciamento Ambiental do parcelamento em questão é tratado no âmbito do processo SEI-GDF nº 00391-00007561/2021-80, e está em fase de Licença de Instalação - LI.

O Brasília Ambiental esclareceu que, conforme o condicionante nº3 da Licença de Instalação - Prorrogação SEI-GDF n.º 2/2022 - IBRAM/PRESI, *"Os parcelamentos novos, implantados e/ou em operação existentes no Setor devem solicitar a emissão de Licença de Instalação, não sendo necessário a emissão de licença prévia, haja vista o setor já ter sido objeto de licenciamento prévio".*

Diante disto, conclui:

> Ante o exposto, por parte do BRASÍLIA AMBIENTAL, informamos que **não há óbices quanto ao prosseguimento do processo de licenciamento urbanístico**, tendo em vista o reconhecimento de viabilidade ambiental da atividade de parcelamento de solo naquela localidade. Desde que, sejam observadas as eventuais restrições ambientais previstas na legislação vigente, cabendo ao órgão ambiental no oportuno da LI o aprofundamento nos planos, programas e projetos, que respeitarão as características naturais do polígono objeto do processo.

CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS

Foram realizadas consultas junto aos órgãos e concessionárias de serviços públicos do Distrito Federal, no âmbito do Processo SEI-GDF nº 00390-00008781/2021-59, para verificação quanto à capacidade de atendimento e/ou interferências com redes projetadas e/ou instaladas e a área do parcelamento, bem como a situação fundiária em relação às terras de propriedade da TERRACAP.

TERRACAP

A Terracap informou, pelo DESPACHO N.º0993 / 2022 - NUANF (86941167), que a área em questão, denominada "**NOVA POLIGONAL - Residencial Reserva do Parque - Matrícula nº 32.171- 2º CRI-DF**", localizada no imóvel Santa Bárbara, encontra-se em **IMÓVEL NÃO PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP.**

Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP

O Despacho SEI-GDF NOVACAP/PRES/DU (80517443), de 21 de fevereiro de 2022, informa que **NÃO EXISTE** interferência com **rede pública implantada e ou projetada** na poligonal de estudo.

Quanto à possibilidade de atendimento, a Novacap informou que 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.

Acrescenta que o projeto deverá prever 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.

Soluções de Projeto: Deste modo, a alternativa adotada para o condicionamento da vazão seguiu a linha de sistema composto por bocas de lobo, tubulações, poços de visita e amortecimento em trincheiras de infiltração.

Companhia Energética de Brasília, Iluminação Pública e Serviços – CEB-IPES

Por meio da Carta SEI-GDF n.º 195/2021 - CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP (75337075), de 02 de dezembro de 2021, a CEB informa que não há interferência de redes de Iluminação Pública na região em comento.

Distribuidora Energética de Brasília - Neoenergia Brasília

A NEOENERGIA através da Carta nº 210/2021 – GRGC (75412342), de 02 de dezembro de 2021, informa que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento. Desde que o responsável satisfaça as condições regulatórias necessárias.

Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília – CAESB

A Carta nº 98/2021 - CAESB/DE/EPR (34860227), de 09 de novembro de 2021, encaminhou o cadastro técnico da infraestrutura Caesb nas proximidades (73466777) e o Termo de Viabilidade de Técnica - TVT nº 051/2021 (73489079).

O TVT nº 051/2021 informa que que não há sistema de abastecimento de água implantado ou projetado para atendimento do empreendimento. Será viável 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 solução independente de abastecimento.

Quanto ao sistema de esgotamento sanitário (SES), informa que não há sistema de esgotamento sanitário implantado ou projetado para atendimento do

empreendimento e há a possibilidade de interligação ao sistema da Caesb após a execução das obras de reforma e ampliação da ETE São Sebastião. Para viabilizar o atendimento imediato, será necessário que o empreendedor opte por solução independente de esgotamento sanitário.

Soluções de Projeto: O esgotamento sanitário será feito provisoriamente por meio de coleta individual com fossas sépticas e sumidouro/sistema condominial, padrão ecológico de acordo com as normas técnicas. Para tanto, cada proprietário de unidade imobiliária, deverá considerar as seguintes normativas: NBR 7229 Projeto, Construções e Operação de Sistemas de Tanque Sépticos; e NBR 13969 Tanque sépticos – Unidades de Tratamento Complementar e Disposição Final dos Efluentes Líquidos – Projeto, Construção e Operação.

Já o sistema de abastecimento de água adotado será o de poço profundo, com reservatório elevado para distribuição às unidades do empreendimento.

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

Foi emitida a Outorga Prévia n.º 205/2021 - ADASA/SGE, id. (79492609), para reservar o direito de uso de água subterrânea a Mtanos Youssef El Moallem, CPF nº 63.897.466-87, por meio de 01 (um) poço tubular, com finalidade de abastecimento humano, localizado na rodovia DF-140, Km 03, Setor Habitacional Tororó, Fazenda Preta dentro da Fazenda Santa Bárbara, Jardim Botânico - Distrito Federal.

Serviço de Limpeza Urbana – SLU

O Ofício Nº 546/2021 - SLU/PRESI/SECEX (73180829), de 29 de outubro de 2021, encaminhou o Despacho - SLU/PRESI/DILUR (73161010), informando que o O SLU realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento proposto. Por essa afirma que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados.

Ainda, o Despacho SEI-GDF SLU/PRESI/DITEC (73156313) esclarece que:

> Por se tratar de projeto de habitação, a coleta e transporte dos resíduos sólidos urbanos, gerados nas edificações do novo setor habitacional, deverão se limitar ao favorecimento da realização contínua das coletas convencional e seletiva em vias e logradouros públicos (sistema viário pavimentado e nas dimensões adequadas), não impedindo a manobra dos caminhões compactadores (15 a 21 m^3) e observando as normativas existentes.
>
> (...)
>
> Ressaltando: os resíduos sólidos domiciliares (lixo) deverão ser armazenados dentro dos estabelecimentos geradores e retirados nos dias e horários estabelecidos para cada tipo de coleta, ou seja, a separação e armazenamento provisório do lixo gerado, junto ao planejamento para isso, são de responsabilidade do gerador.

Departamento de Estradas e Rodagem – DER

O DER se manifestou por meio do Ofício SEI-GDF nº 1/2022 – DER-DF/DG/CHGAB/NUADM (77219362) e Despacho - DER-DF/DG/SUOPER (74305064), de 03 de janeiro de 2022 e 17 de novembro de 2021, respectivamente, e informou que a poligonal de projeto não interfere com o Sistema Rodoviário do Distrito Federal.

PROJETO DE URBANISMO

O empreendimento **Residencial Reserva do Parque** é composto por 04 lotes, sendo 01 lote de UOS CSIIR 1 NO; 02 lotes de UOS CSIIR 1 e 01 lote de UOS INST EP.

Zoneamento de Usos

Abaixo é reproduzido o croqui de uso do solo.

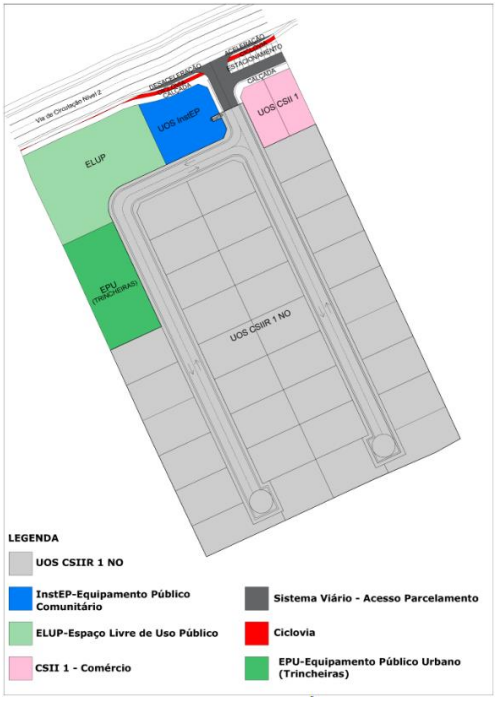


Figura 9: Uso do solo proposto (Fonte: MDE 138/2022)

- 01, UOS CSIIR 1 NO - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em

tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos, com área de 17.596,97m². No caso específico o lote será configurado como Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU;

- 02 lotes, UOS CSII 1 - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial, que conforme LUOS localiza-se em áreas internas aos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, com características de abrangência local, com área de 323,05m² e 326,46m²;

- 01 lote, INST EP, de uso Institucional Equipamento Público, com área de 810,84m²;

Endereçamento

O parcelamento Residencial Reserva do Parque é dividido em 4 lotes, sendo eles: 02 lotes Comerciais (CSII 1), 01 Lote de Inst. EP e 01 lote do tipo Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU (CSIIR 1 NO), todos eles sendo acessados pela via de circulação.

- Lotes destinados ao uso UOS CSII 1, comercial, propõem-se:
  - Setor Habitacional Tororó, Quadra B1, Via Tororó 1 Residencial Reserva do Parque, Lote A e Lote B.
- Lote destinado ao uso Inst. EP, propõe-se:
  - Setor Habitacional Tororó, Quadra B1, Via Tororó 1, Residencial Reserva do Parque, Lote AE01.
- Lote destinado ao uso UOS CSIIR 1 NO, propõem-se:
  - Setor Habitacional Tororó, Quadra B1, Via Tororó 1, Residencial Reserva do Parque, Lote 01.

Relativo ao endereçamento interno ao Condomínio Urbanístico – PDEU, foram propostos 02 conjuntos (conjuntos A e B) a partir das duas vias locais de acesso aos lotes, sendo as unidades à direita ímpares e as unidades à esquerda pares. Segue exemplo:

- Setor Habitacional Tororó, Quadra B1, Via Tororó 1, Residencial Reserva do Parque, Lote 1, Conjunto A, Casa 01.

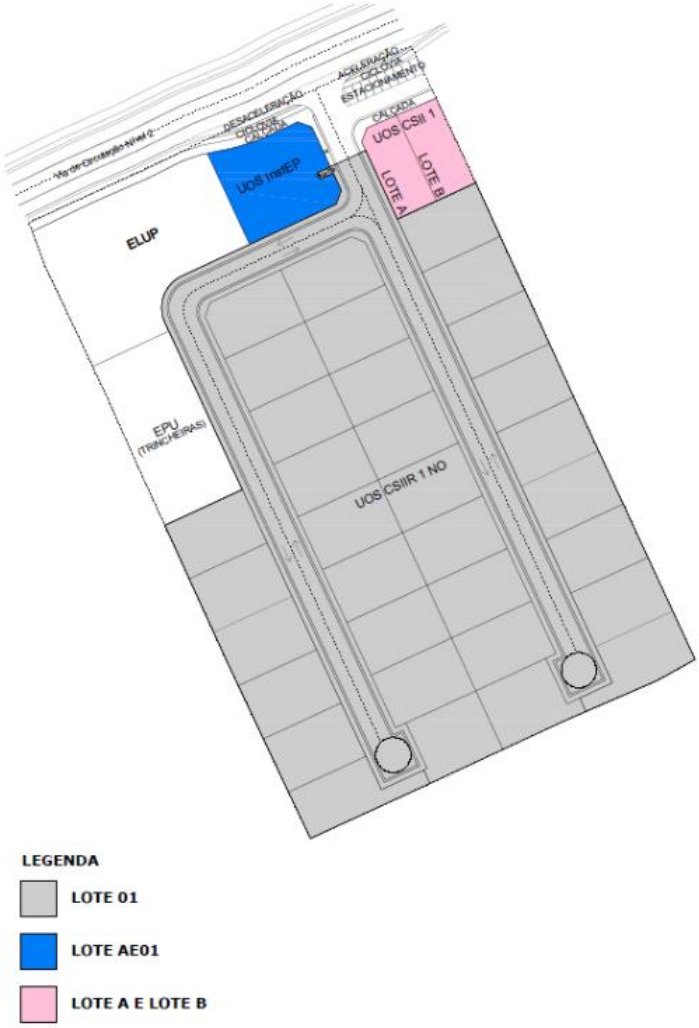


Figura 10: Croqui de Endereçamento (Fonte: MDE 138/2022)

Densidade do Parcelamento

O EIA/RIMA e o MDE-RP 047/08 estabelecem que o parcelamento está localizado na Zona 01 – densidade de 47,5 hab/ha. Desta forma, considerando a área total da gleba de 2,3088ha e a densidade máxima de 47,5 hab/ha, definida no MDE-RP 047/08, a população máxima permitida é de 109 habitantes.

- 47,5 hab/ha = X hab/ 2,3088 ha
- X hab = (2,3088 ha ha)x(47,5hab/ha) = 109,66 = 109 é número máximo de habitantes

Neste sentido, considerando a população máxima e o índice de habitantes por unidades habitacionais calculado pelo IBGE 2000 de 3,3 moradores por domicílio, obtêm-se a quantidade máxima de 33 unidades habitacionais para todo o parcelamento.

- 109 (habitantes) / 3,3 (índice de habitantes/unidade habitacional) = 33,03 = 33 é número máximo de unidades habitacionais.

Desse modo, temos as seguintes densidades:

- Densidade do Parcelamento:
  - 109hab /2,3088 ha = 47,21 hab/ha
- Densidade do Lote PDEU:
  - 109hab/1,759697 ha = 61,94 hab/ha

Ante o exposto, o parcelamento proposto atende as diretrizes relativas a densidade populacional.

Concepção do Sistema Viário

O projeto teve como premissa o sistema viário projetado para o Setor Habitacional Tororó pelo MDE-RP 047/08, bem como pelas DIUPE 59/2021.

Desse modo, o sistema viário do parcelamento será composto por:

- Via de Circulação Nível 2; e
- Via de Circulação Vizinhança 2.

Áreas Públicas

O empreendimento contempla 3.883,08m² de Áreas Públicas, ou seja, 16,81% do total do parcelamento, atendendo a DIUPE 59/2021 que estabelece o mínimo de 15% de área pública e ao MDE-RP 047/08 que determina que para os loteamentos inseridos no Setor Habitacional Tororó será necessário reservar 16,5% de sua área parcelável para áreas públicas, sendo elas: 3,5% do total de gleba para Equipamentos Públicos Comunitários – EPC, 3,0% do total de gleba para Espaço Livre e Uso Público – ELUP e 10% do total da gleba para Áreas Verdes Públicas que podem constituir Espaços Livres de Uso Público, reservas, parques ou outras áreas permeáveis públicas com caráter de preservação da vegetação.

As áreas públicas estão distribuídas da seguinte forma:

- 8,18% (1.889,28m²) para Espaço Livre de Uso Público – ELUP;
- 3,51% (810,84m²) para Lote Inst EP, Equipamento Público Comunitário- EPC; e
- 5,12 % (1.182,96m²) para estrutura de amortecimento de vazão (trincheiras), Equipamento Público Urbano - EPU.

Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas

A seguir é reproduzido o Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas apresentado no MDE 138/2022:

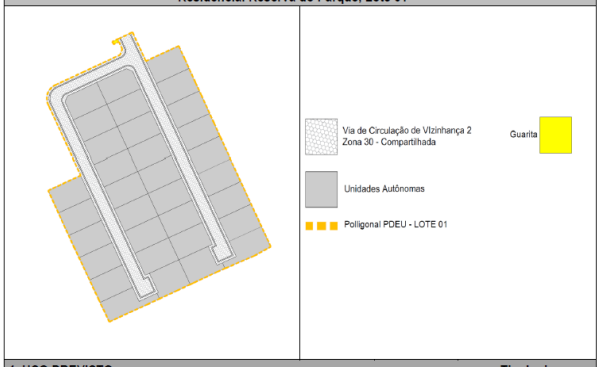
DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		**23.088,35**	**100**
1. Unidades Imobiliárias			
a. CSIIR 1 NO	1	17.596,97	76,21
b. CSII 1	2	649,52	2,81
e. Inst. EP (EPC)	1	810,84	3,51
Total	4	19.057,33	82,54
2. Áreas Públicas*			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		1.889,28	8,18
b. Equipamento Público Urbano – EPU (Trincheiras)*		1.182,96	5,12
d. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		958,80	4,16
Inst. EP+ ELUP + EPU[1] = 1e + 2a + 2b		3.883,08	16,81
Inst. EP+ ELUP+ EPU + Área Verde Pública + Circulação[2] = 1e + 2a + 2b + 2c + 2d		4.841,88	20,97

[1] Em atendimento ao disposto no Art. 43, parágrafo I, da Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012 (PDOT 2012).
[2] Em atendimento ao disposto no Art. 9º, parágrafo 2º, inciso III da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979.
[3] Área Verde que não faça parte do sistema de circulação, como faixa de serviço e rotatória, caso houver, e/ou não podem ser contabilizadas como ELUP nos termos das Diretrizes Urbanísticas (raio menor que 10 metros)

Projetos urbanísticos com diretrizes especiais para unidades autônomas – PDEU

A seguir é reproduzido o Quadro Resumo PDEU do Residencial Reserva do Parque apresentado no MDE 138/2022:

QUADRO RESUMO PDEU
Residencial Reserva do Parque, Lote 01



1. USO PREVISTO:		Tipologia
a. Uso Predominante	CSIIR 1 NO	CASAS
	Área (m²)	**Percentual (%)**
2. Área do Lote Condominial	17.596,97	100
2.1. Área Total de Unidades Autônomas	13.454,83	76,46
2.2. Áreas Comuns Condominiais	**Área (m²)**	**Percentual (%)**
a. Áreas livres de uso comum (Guarita)	8,00	0,04
b. Sistema de Circulação	4.134,15	23,49
Subtotal	4.142,15	23,53
3. Coeficiente de Aproveitamento Máximo do lote condominial	1,15	
4. Taxa de Ocupação[1]	6.062,15	34,45
5. Taxa de Permeabilidade[2]	8.668,26	49,26
6. Quantidade de Unidades Autônomas	33	
7. Índice habitantes/unidades autônomas	3,3	
8. População Estimada	109	
9. Densidade (hab/ha)	62,34	
10. Parâmetros de ocupação do solo das unidades autônomas do PDEU		
a. Coeficiente de Aproveitamento Máximo	1,5	
b. Potencial Construtivo	20.182,245	
c. Taxa de ocupação	6.054,67	45
d. Taxa de permeabilidade	6.054,67	45
11. Parâmetros de ocupação do solo das áreas comuns do PDEU		
a. Coeficiente de Aproveitamento Máximo	1,5	
b. Potencial Construtivo	12	
c. Taxa de ocupação	8	100
d. Taxa de permeabilidade	0	0

[1]. Projeção da unidade autônoma + Projeção da unidade comum de acordocom o COE- DF / Área do Lote
[2]. Área não pavimentada/ Área do Lote

Permeabilidade

A seguir é reproduzido o Quadro de Permeabilidades apresentado no MDE 138/2022.

Áreas Consideradas	Área(m²)	Taxa de Permeabilidade	Área Permeável (m²)	Percentual (%)
Área Total da Poligonal de Projeto				100
a. CSIIR 1 NO (PDEU)	17.596,97	49,26	8.668,26	37,54
b. CSII 1	649,52	40,00	259,81	1,13
c. ELUP	1.889,28	90,00	1700,35	7,36
d. EPU – Trincheiras	1.182,96	90,00	1.064,66	4,61
e. Inst. EP	810,84	20,00	162,17	0,70
f. Faixa de Serviço	65,05	100,00	65,05	0,28
Total da Área Permeável			**11.920,30**	**51,62**

Tabela 12 - Quadro de Permeabilidade

Considerar no cálculo de permeabilidade dos lotes, o somatório mínimo: %permeabilidade + %ocupação + 10% (em: calçadas do entorno da edificação, acessos, etc.) =100%
[1] Área Verde que não faça parte do sistema de circulação, como faixa de serviço e rotatória, caso houver, e/ou nãopodem ser contabilizadas como ELUP nos termos das Diretrizes Urbanísticas (raio menor que 10 metros);
[2] Conforme art. 11 da LUOS;

Ato contínuo, conforme tabela abaixo, segue o Quadro de Permeabilidade PDEU apresentado no MDE 138/2022:

Quadro de Permeabilidade PDEU				
Áreas Consideradas	**Área Total(m²)**	**Taxa de Permeabilidade**	**Área Permeável**	**Área (%)**
Área Total do Lote				
Unidades Autônomas	13.454,83	45,00	6.054,67	34,40
Via Permeável (Pavimento Drenante)	3.682,67	60,00	2.209,60	12,55
Faixa de Serviço	451,48	90,00	406,33	2,31
Área de Uso Comum (Guarita)	8,00	0,00	0,00	0,00
Total da Área Permeável			**8.670,60**	**49,26**

Norma de Gabarito - NGB 138/2022

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 seguiram os índices estabelecidos pelas diretrizes urbanísticas.

Norma de Gabarito - NGB 645/2022

Os parâmetros de uso e ocupação do solo do Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas - PDEU estão definidos na Norma de Uso e Gabarito – NGB 645/2022, conforme planilha reproduzida a seguir.

Taxa de Ocupação

ENDEREÇO	TAXA MÁXIMA (%)
Unidades Autônomas	45,00
Áreas de Uso Comum (guarita)	100

Taxa de Permeabilidade

- Taxa de Permeabilidade das Unidades Autônomas: 45%;
- Taxa de Permeabilidade na Área de uso comum (guarita): 0%.

Coeficiente de Aproveitamento

DESCRIÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO
UNIDADES AUTÔNOMAS	1	1,5
ÁREA DE USO COMUM (GUARITA)	1	1,5

Tratamento das Divisas

- Será permitido o cercamento do lote nas divisas laterais e fundos, devendo ter altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) podendo ser:

Lotes Residenciais – O cercamento do lote unifamiliar é permitido nas divisas laterais e de fundo, admitindo-se a altura máxima de 2,20 (dois metros e vinte centímetros), sendo que, nas testadas dos lotes, o cercamento deverá apresentar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) de permeabilidade visual, por exemplo, podendo ser de uso misto (alvenaria e gradil).

Afastamentos entre Edificações

- Deverão ser respeitados os seguintes afastamentos mínimos:

ENDEREÇO	FRENTE (m)	FUNDO (m)	LATERAIS (m)
Unidades Autônomas 01 ao 18 do Conjunto A	3,00	1,50	1,50
Unidades Autônomas 01 ao 18 do Conjunto B	3,00	1,50	1,50
Áreas de Uso Comum (Guarita)	-	-	-

Número de pavimentos

- Número máximo de pavimentos: 03 (três) pavimentos mais cobertura
- Subsolos ou semienterrados são optativos, respeitando-se os limites da projeção do pavimento térreo
- As áreas dos subsolos e semienterrados não serão computadas no cálculo de área máxima da construção se utilizados, exclusivamente, para garagem.
- 1º Pavimento (térreo): pavimento definido a partir da cota de soleira fornecida pelo setor competente da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação.
- Cobertura: poderá ser ocupada somente para construção de caixa d'água e casa de máquinas. Todas as paredes de vedação, sejam quais forem os materiais da construção utilizados, deverão distar os afastamentos mínimos obrigatórios dos limites da edificação. A altura máxima da cobertura total deverá ser computada no coeficiente de aproveitamento.
- A altura máxima das edificações será de 10,50m (dez metros e cinquenta centímetros), medida a partir da cota do terreno obtida no ponto médio da edificação, fornecida pela administração Regional do Jardim Botânico.

Estacionamentos

- A proporção de vagas deve estar de acordo com o disposto no Código de Edificações do Distrito Federal, Lei nº 6.138/2018, e pelo Decreto Distrital nº 43.056, de 03 de março de 2022.
- Acesso de veículos aos lotes com garagem subterrânea deverá ser feito por meio de rampa com no máximo 20% de inclinação;
- O acesso de veículos só poderá ocorrer pela via frontal ao lote, com uma abertura máxima de 5,00m (cinco metros) de largura;
- As rampas, obrigatoriamente, deverão se desenvolver inteiramente dentro do lote;

- Os passeios de pedestres deverão estar de acordo com os parâmetros estabelecidos na ABNT NBR 9050 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

VOTO

Ante ao exposto, voto **FAVORÁVEL À APROVAÇÃO** do presente projeto de urbanismo, referente ao parcelamento urbano do solo denominado **Residencial Reserva do Parque** uma vez que, conforme Parecer Técnico n.º 1512/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR, 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 07/2018, aplicáveis à Região sul e sudeste, nas Diretrizes Urbanísticas Específicas para o Parcelamento, DIUPE 59/2021; no Memorial Descritivo MDE-RP 047/08 e demais legislações urbanísticas pertinentes.

HAMILTON LOURENÇO FILHO

Conselheiro Suplente