

CONPLAN – CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL

DATA: 01/09/2023

CONSELHEIRO: Celestino Fracon Júnior – Conselheiro Suplente ADEMI DF

REFERÊNCIA: SEI-GDF nº 00390-00003892/2022-50 - Principal

INTERESSADO: Ipê Investimentos e Negócios Imobiliários Ltda.

REPRESENTANTE: Thales Thiago Sousa Silva.

ASSUNTO: Parcelamento urbano do solo localizado na Região Administrativa do Jardim Botânico, RA-XXVII.

PROCESSOS RELACIONADOS:

Processo SEI-GDF nº 00390-00003982/2022-41 - Levantamento Topográfico

Processo SEI-GDF nº 00390-00005880/2022-60 - Consultas às concessionárias

Trata-se dos procedimentos de parcelamento do solo urbano do Residencial Ipê Quadras 01 a 15, de interesse de Ipê Investimentos e Negócios Imobiliários Ltda., neste ato representado por Thales Thiago Sousa Silva, em imóvel objeto de matrícula nº 162.521 (2º CRI-DF), com área de 22ha 16a 24ca, localizado na Região Administrativa do Jardim Botânico, RA-XXVII.

Em atenção aos Pareceres Técnicos n.º 1761/2023 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR id.(105997006) e n.º 1961/2023 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR id.(11812274), por meio dos Requerimentos id.(118384776, 119410721 e 119465140), o interessado encaminhou o Anteprojeto de Urbanismo, consubstanciado nos documentos:

- Norma de Gabarito (NGB) (119465243);
- Memorial Descritivo (119410833);
- Projeto de Parcelamento (URB) - Planta Geral (118385111);
- Projeto de Parcelamento (URB) - Planta Parcial -186-IV-6-A (118385186);
- Projeto de Parcelamento (URB) - Planta Parcial -186-IV-6-B (118385226);
- Projeto de Parcelamento (URB) - Planta Parcial-186-IV-6-C (118385286);
- Projeto de Parcelamento (URB) - Planta Parcial -186-IV-6-D (118385351); e
- Projeto de Parcelamento (URB) .dwg (118385396).

Além disso, o interessado também encaminhou os seguintes documentos, relacionados à Outorga Prévia para reservar o direito de uso de água subterrânea mediante perfuração de poços tubulares para fins de abastecimento humano e ao Licenciamento Ambiental:

- Parecer SEI-GDF n.º 739/2022 - ADASA (118384836); e
- Licença Prévia - LP LP SEI-GDF n.º 19/2023 - IBRAM (118384921).

Relatamos a seguir, a situação atual do processo, 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, no Decreto nº 35.711, de 1º de setembro de 2014, e no inciso VII, do ar go 3º, da Portaria nº 75, de 14 de outubro de 2014, de deliberar sobre proposta de parcelamento do solo urbano.

I - DOCUMENTAÇÃO

A etapa de Documentação Inicial fora concluída, conforme informado no Parecer Técnico n.º 881/2022 - SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAR (85440042), e constam nos autos os seguintes documentos:

I - ANÁLISE DE DOCUMENTAÇÃO				
	DOCUMENTOS	REFERÊNCIA SEI	ATENDIDO	OBSERVAÇÕES
REQUERIMENTO INICIAL	Requerimento	85255070 85378984	SIM	Requerente: Thales Thiago Sousa Silva Eng. Ambiental, CREA - DF 0714727806 Data: 27/04/2022 e 29/04/2022
	E-mail: Thales Thiago Sousa Silva (thalesthagoengenharia@gmail.com)	85255259	SIM	Envio de documentação inicial e levantamento topográfico
IMÓVEIS	Certidão de ônus do imóvel matrícula nº 162521 (2º CRI) Área: 22ha. 16a. 24ca	85256154	SIM	Certidão de Ônus Proprietário: IPÊ INVESTIMENTOS E NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA Data: 18/04/2022

PROPRIETÁRIOS	Pessoa Jurídica	Contrato Social: IPÊ INVESTIMENTOS E NEGOCIOS IMOBILIARIOS	85255902	SIM	<p>Contrato Social da empresa IPÊ INVESTIMENTOS E NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA</p> <p>Sócios: INDAIA AGROCOMERCIAL E SERVIÇOS LTDA (contrato social id. 85379717)</p> <p>Representantes: Joel Andre Pes; Leomar Antonio Fontana; e Sergio Edilberto Zimmermann.</p> <p>IAMB EMPREENDIMENTOS LTDA (contrato social id. 85379999)</p> <p>Representante: Itamar Antônio Moretti Basso.</p> <p>WALC INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (contrato social id. 85379791)</p> <p>Representante: Cristiano Roesler Barufaldi.</p>
		CNPJ (Não Obrigatório): IPÊ INVESTIMENTOS E NEGOCIOS IMOBILIARIOS	85256023	SIM	<p>IPÊ INVESTIMENTOS E NEGOCIOS IMOBILIARIOS CNPJ: 18.677.663/0001-00</p> <p>Representantes (não sóciaos): Joel Andre Pes; Leomar Antonio Fontana; e Sergio Edilberto Zimmermann.</p> <p>Obs: sempre em conjunto de, no mínimo, 2.</p>
		RG - Representante da empresa	85379174 85379311 85379311	SIM	<p>Joel Andre Pes CPF 274.348.000-97</p> <p>Leomar Antonio Fontana CPF 394.099.530 - 49</p> <p>Sergio Edilberto Zimmermann CPF 461.652.820-91</p>
REPRESENTAÇÃO LEGAL	Procuração com firma reconhecida do proprietário da gleba Matrícula nº 162521 (2º CRI) Área: 22ha. 16a. 24ca	85255354	SIM	<p>Outorgante: IPÊ INVESTIMENTOS E NEGOCIOS IMOBILIARIOS</p> <p>Representada por:</p> <ul style="list-style-type: none"> Leomar Antonio Fontana Sergio Edilberto Zimmermann <p>Outorgado:</p> <ul style="list-style-type: none"> Thales Thiago Sousa Silva <p>Data: 05/04/2022</p>	
	RG/CPF do Procurador	85255595 85255440	SIM	<p>Thales Thiago Sousa Silva: Carteira de Identidade Profissional: CREA - DF 0714727806</p>	

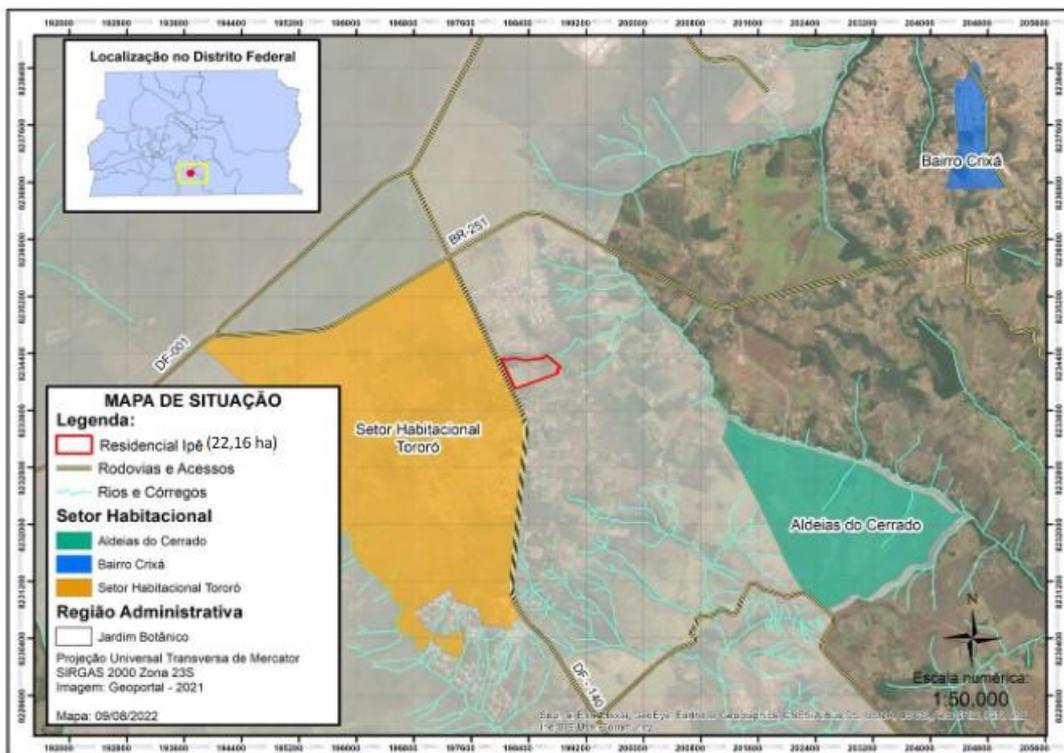
Registro Geral:
2.715.394 SSP/DF

Carteira Nacional de
Habilitação - CNH

Obs: documentação vencida
04/04/2022

II - HISTÓRICO

O presente processo SEI-GDF nº 00390-00003892/2022-50 foi autuado no dia 29/04/2022, a par r do Requerimento id. (85255070) que solicitava abertura de processo de parcelamento em gleba registrada sob a matrícula nº 162521 do 2º O cio do Registro de Imóveis do DF, localizada na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII.



Salientamos que o Levantamento Topográfico fora aceito conforme a Nota Técnica n.º 28/2022 - SEDUH/COSIT/DICAT (87038132), no âmbito do processo SEI-GDF nº 00390-00003982/2022-41.

Dessa forma, o Parecer Técnico n.º 1031/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR (89158066) solicitou o encaminhamento dos autos à Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC, com vistas à Diretoria de Diretrizes Urbanísticas - DIRUR, a fim de subsidiar a elaboração das Diretrizes Urbanísticas Específicas para o parcelamento. Em atenção ao solicitado, foram expedidas as Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 35/2022 (91132308).

O Parecer Técnico n.º 1417/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR (98354036) sugeriu o envio de ofício ao Instituto Brasília Ambiental IBRAM, para ciência e manifestação daquele Instituto quanto ao Licenciamento Ambiental específico do parcelamento. Assim, nos autos no processo SEI-GDF nº 00391-00018652/2021-41, foi emitida para o presente parcelamento a Licença Prévia - LP SEI-GDF n.º 25/2022 - IBRAM/PRESI (100733129).

III - DESCRIÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO

O projeto foi analisado com base na Lei Complementar nº 803/2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, atualizada pela Lei Complementar nº 854/2012; nas Diretrizes Urbanísticas da Região Sul/Sudeste (DF-140) - DIUR 07/2018; nas Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 03/2022; no Decreto nº 38.247 de junho de 2017, que trata de procedimentos de apresentação de Projetos de Urbanismo; e demais legislações urbanísticas pertinentes.

A proposta de parcelamento apresenta as seguintes características:

CONSULTAS

Foram realizadas consultas junto aos órgãos e concessionárias de serviços públicos do Distrito Federal, no âmbito do processo SEI-GDF nº 0039000005880/2022-60, para verificação quanto à possibilidade de atendimento e/ou interferências em redes projetadas e/ou instaladas para a área do parcelamento Residencial IPÊ, bem como quanto à situação fundiária da gleba em relação às terras de propriedade da TERRACAP.

Seguem as manifestações:

Situação Fundiária - TERRACAP

Por meio do Ofício nº 502/2022 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM (89945733), de 30 de junho de 2022, a TERRACAP informou o que a área denominada "**Parcelamento urbano do solo em gleba objeto de matrícula nº 162.521 (2º CRI-DF)**", encontra-se em **IMÓVEL NÃO PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP**, conforme croqui encaminhado:

Destaque em BRANCO

Imóvel: FAZENDA SANTA BÁRBARA

Situação: IMÓVEL NÃO PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP

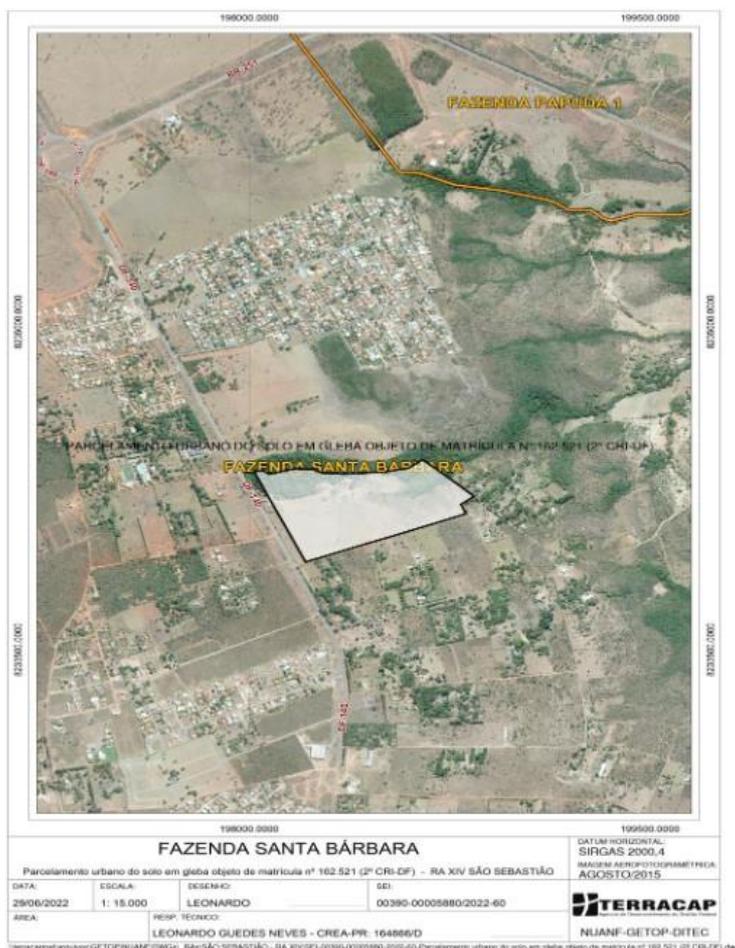


Figura 3: Croqui situação fundiária. Fonte: TERRACAP (89841598)

Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP

O Ofício Nº 4388/2022 – NOVACAP/PRES/SECRE (94868009), de 02 de setembro de 2022, encaminha os Despachos NOVACAP/PRES/DU (94420329 e 94802505), por meio dos quais informa que não existe interferência com rede pública implantada e ou projetada na poligonal de estudo.

Eclarece ainda, que não possui capacidade de atendimento e quanto 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.

Solução de projeto: O projeto de Drenagem encontra-se em desenvolvimento e será composto por bocas de lobo de qualidade, ramais, galerias pluviais, reservatório de qualidade/quantidade e lançamento final no corpo receptor, a seguir é indicado o local de instalação do sistema de amortecimento de vazão:

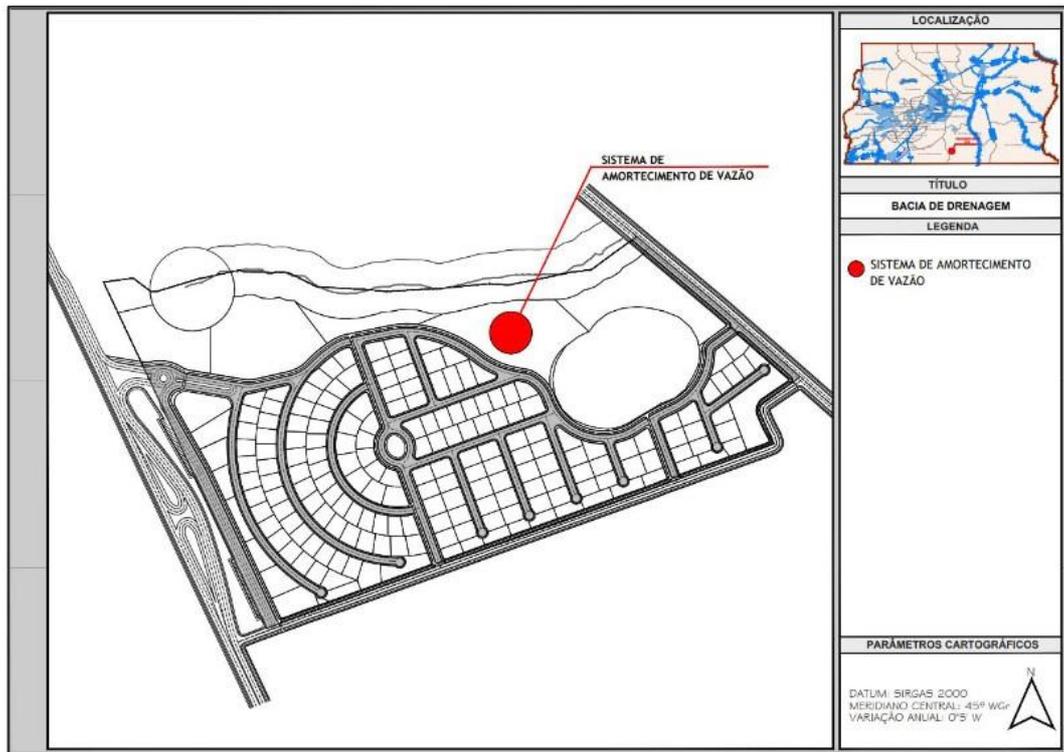


Figura 04: Proposta de localização do dispositivo de controle de vazão. Fonte: MDE 241/2022.

CEB ILUMINAÇÃO PÚBLICA E SERVIÇOS - CEB IPES

Por meio da Carta n.º 70/2022 - CEB-IPES/DO/GPI (90376945), de 06 de julho de 2022, a CEB informou que **não há interferência de redes de Iluminação Pública** para a região em comento, conforme Relatório Técnico - CEB-IPES/DO/GPI (90339863).

NEOENERGIA DISTRIBUIÇÃO

Por meio da Carta n. 292/2022 – GRGC (91977384), de 27 de julho de 2022, a Neoenergia informou que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento objeto da consulta desde que o responsável satisfaça as condições regulatórias abaixo:

1. Submeter projeto elétrico para aprovação da distribuidora;
2. Implantar a infraestrutura básica das redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, destacando que os investimentos relacionados são de responsabilidade do empreendedor;
3. 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 a Lei de Acessibilidade

O Laudo Técnico nº 437/2022 (91977592) informou que **consta interferência com rede elétrica existente** na poligonal de projeto, conforme apresentado no Croqui de Interferência id.(91977723) replicado abaixo:



Figura 05: Rede de distribuição de energia pública. Fonte: NEOENERGIA id.(91977723).

Solução de projeto: o interessado informa que "Quanto as soluções de projeto, por haver viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica, optou-se então por prever a locação de novos pontos de rede nos lotes e áreas que assim necessitarem. Informa-se que o empreendedor irá cumprir com o remanejamento e com o formato de projeto, licenças e estudos técnicos exigidos pela referida companhia."

Companhia de Saneamento do Distrito Federal - CAESB

Por meio da Carta n.º 107/2022 - CAESB/DE/EPR (95942956), de 20 de setembro de 2022, a CAESB encaminhou o Termo de Viabilidade Técnica TVT 050/22 (92166740) informando que não consta interferência com redes implantadas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário.

Quanto ao abastecimento de água informa que não há sistema de abastecimento de água implantado ou projeto para atendimento do empreendimento, e que será viável o atendimento com sistema de abastecimento de água da CAESB somente após o início de operação do Sistema Paranoá Sul, cujos projetos encontram-se em fase de desenvolvimento. Deste modo, o empreendedor deverá propor solução de abastecimento de água independente.

Solução de projeto: o Empreendedor afirma que tem ciência da necessidade de esperar a entrada em operação do Sistema Paranoá Sul. Todavia, o empreendimento se compromete a utilizar a Alternativa 2 – Solução independente de abastecimento: Sistema de tubulares profundos, conforme estabelecido no TVT nº050/2022.

Quanto ao sistema de esgotamento sanitário (SES), o TVT informa que não há sistema de esgotamento sanitário implantado ou projetado para atendimento do empreendimento. Assim, para viabilizar o atendimento imediato do parcelamento, será necessário que o empreendedor opte por solução independente de esgotamento sanitário.

Solução de projeto: o empreendimento se compromete a utilizar a Alternativa 2 exposta no TVT nº050/2022, Item 3.5.2, com sistema de fossas sépticas e sumidouros/sistema condominial.

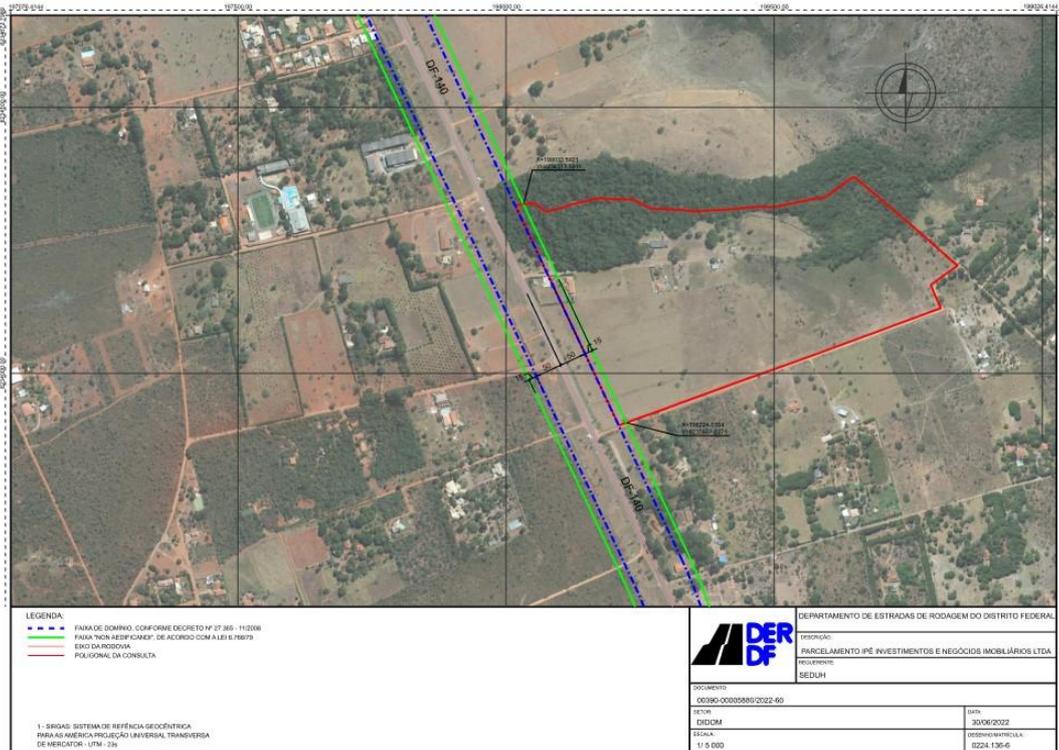


Figura 07: Croqui DER. Fonte: DER(89955810)

O interessado realizou consulta ao DER-DF quanto acessos ao parcelamento a partir da rodovia DF-140 que se manifestou pelo O cio Nº 7/2022 - DER-DF/PRESI/SUTEC (101735569), de 26 de setembro de 2022, no qual informa que o projeto apresentado id.101735919 possui viabilidade técnica e que, como a obra para a rodovia já se encontra em andamento, a proposta será encaminhada "para conhecimento e posicionamento do executor da obra quanto à solicitação de acesso para dar continuidade aos tramites de implantação do acesso".

Salienta, por fim, que os custos de implantação do acesso solicitado serão de responsabilidade do empreendedor.

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

Foi emitida pela ADASA a Outorga Prévia nº 275/2022 – ADASA/SGE (101735467) em favor de Ipê Investimentos e Negócios Imobiliários Ltda, para reservar o direito de uso de água subterrânea à empresa Ipê Investimentos e Negócios Imobiliários Ltda, CPF/CNPJ: 18.677.663/0001-00, por meio de 03 (três) poços tubulares, no endereço: DF-140, Empreendimento Residencial Ipê, Jardim Botânico - Distrito Federal, para fins de abastecimento humano.

CONDICIONANTES AMBIENTAIS

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

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).

De acordo com o zoneamento ambiental da APA do Planalto Central, a área do parcelamento está inserida na Zona de Uso Sustentável – ZUS Urbana.



Figura 8 - Zoneamento da APA Planalto Central. Fonte: MDE 241/2022.

O Plano de manejo da APA do Planalto Central define para a ZUS Urbana o seguinte:

[...]

ZUS Urbana - Para as áreas urbanas inseridas nesta zona:

- 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.

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 nº 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 Ecológicos – ZEEDPSE, Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecológicos 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.

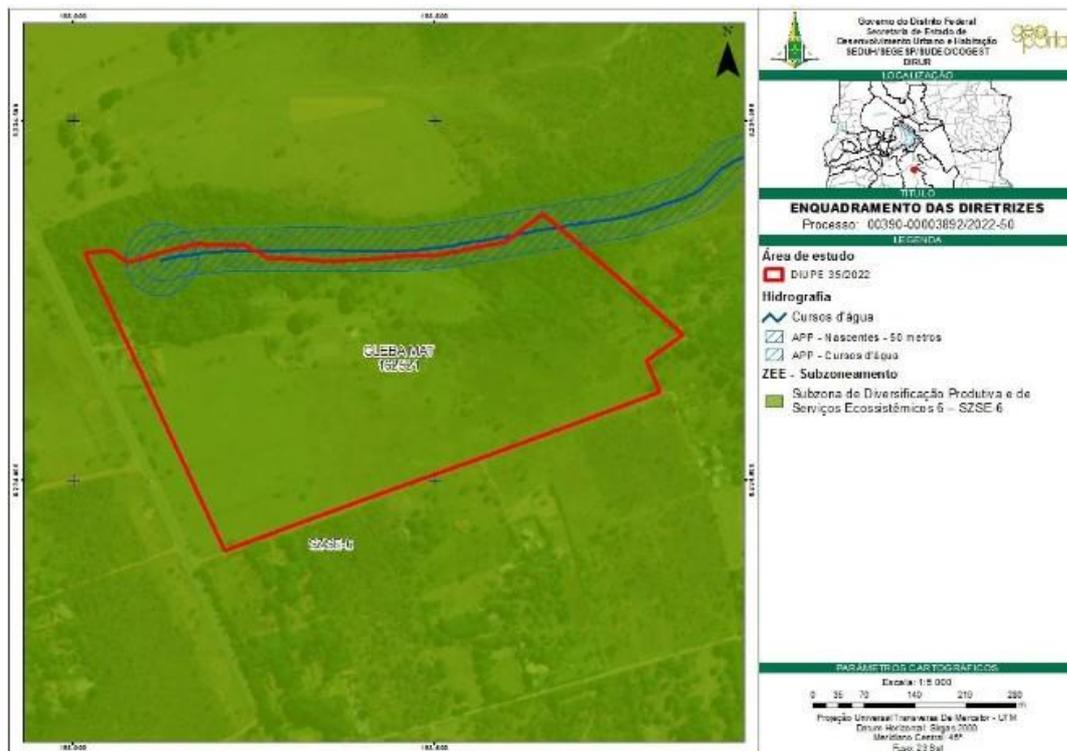


Figura 9 - ZEE Zoneamento Ecológico Econômico. Fonte: MDE 241/2022.

O art. 15 da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, estabelece as diretrizes para a ZEEDPSE:

Art. 15. São diretrizes para a ZEEDPSE definida no Mapa 1:

- I - a geração de emprego e renda de acordo com a vocação desta Zona, particularmente em 3 ADP, identificadas no Mapa 14 e na Tabela Única do Anexo Único;
- II - a compatibilização dos níveis de permeabilidade do solo com a prestação dos serviços ecossistêmicos;
- III - a manutenção e conservação do Cerrado, conforme legislação específica, priorizando as espécies nativas na sua recuperação e restauração;
- IV - o monitoramento, o controle e a fiscalização com vistas ao combate ao parcelamento irregular do solo nesta Zona, especialmente em áreas de contribuição de reservatórios para abastecimento público, Áreas de Proteção de Mananciais - APM, unidades de conservação e corredores ecológicos, conforme o disposto no art. 48, II;
- V - o estabelecimento de estratégias e de infraestrutura para logística reversa de embalagens de agrotóxicos, com vistas à correta destinação;
- VI - a eficiência na condução e distribuição de água e no uso para a agricultura;
- VII - a expansão e qualificação das infraestruturas do sistema de mobilidade com a criação de áreas e lotes institucionais;
- VIII - a compatibilização dos empreendimentos com os riscos ecológicos indicados nos Mapas 4 a 9C do Anexo Único;
- IX - a integridade e conectividade das subzonas SZSE 1, SZSE 2, SZSE 3 e SZSE 5 na ZEEDPSE, de modo a resguardar e promover a conexão das 3 áreas-núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado.

Parágrafo único. O percentual de permeabilidade do solo em parcelamentos urbanos nas áreas com alto risco de perda de recarga de aquíferos é definido por metodologia específica estabelecida em regulamentação própria, ouvido o Conselho de Recursos Hídricos CRH/DF.

De acordo com o art. 21 da Lei nº 6.269 de 29 de janeiro de 2019, são diretrizes para a SZSE 6:

Art. 21. São diretrizes para a SZSE 6:

- I - a implantação de corredores e conexões ecológicas, particularmente com as SZSE 3 e 7, sobretudo na zona-tampão da área-núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado, mantendo áreas de Cerrado nativo inclusive nas áreas livres de uso público dos parcelamentos;
- II - a observância no estabelecimento de empreendimentos da compatibilização com os altos riscos ecológicos, especialmente os riscos de perda de área de recarga de aquífero, de contaminação do subsolo e de perda de áreas remanescentes de Cerrado nativo;
- III - a garantia de níveis de permeabilidade do solo compatíveis com a prestação de serviços ecossistêmicos;
- IV - o incentivo à implantação de atividades N1 e N2 visando assegurar práticas sustentáveis, com baixo impacto ambiental e emissão de carbono, e a geração de emprego e renda compatíveis com a destinação desta Subzona;
- V - a definição de estratégias de mobilidade e infraestrutura viária nos processos de regularização fundiária, devendo-se respeitar as poligonais e zoneamento das unidades de conservação, particularmente de proteção integral;
- VI - o reforço ao monitoramento, ao controle e à fiscalização com vistas ao combate ao parcelamento irregular do solo.

As atividades N1 e N2 são definidas no Art. 9 da mesma Lei, conforme o que segue:

Art. 9º Fica criada, no âmbito do ZEE-DF, a classificação de naturezas de atividades produtivas para fins de diversificação da matriz produtiva e localização de atividades econômicas no território, da seguinte forma:

- I - Atividades Produtivas de Natureza 1 - N1: atividades que dependam da manutenção do Cerrado e dos serviços ecossistêmicos associados para seu pleno exercício, tais como extrativismo vegetal, turismo rural e de aventura e atividades agroindustriais relacionadas;
- II - Atividades Produtivas de Natureza 2 - N2: atividades relacionadas à exploração de recursos da natureza, tais como agricultura, agroindústria, mineração, pesca e pecuária;

(...
)

No caso específico, conforme imagem abaixo, o Zoneamento Ecológico Econômico indicou para a área da gleba três faixas com 1,2 e 3 Riscos Ambientais Altos ou Muito Altos Co-localizados.

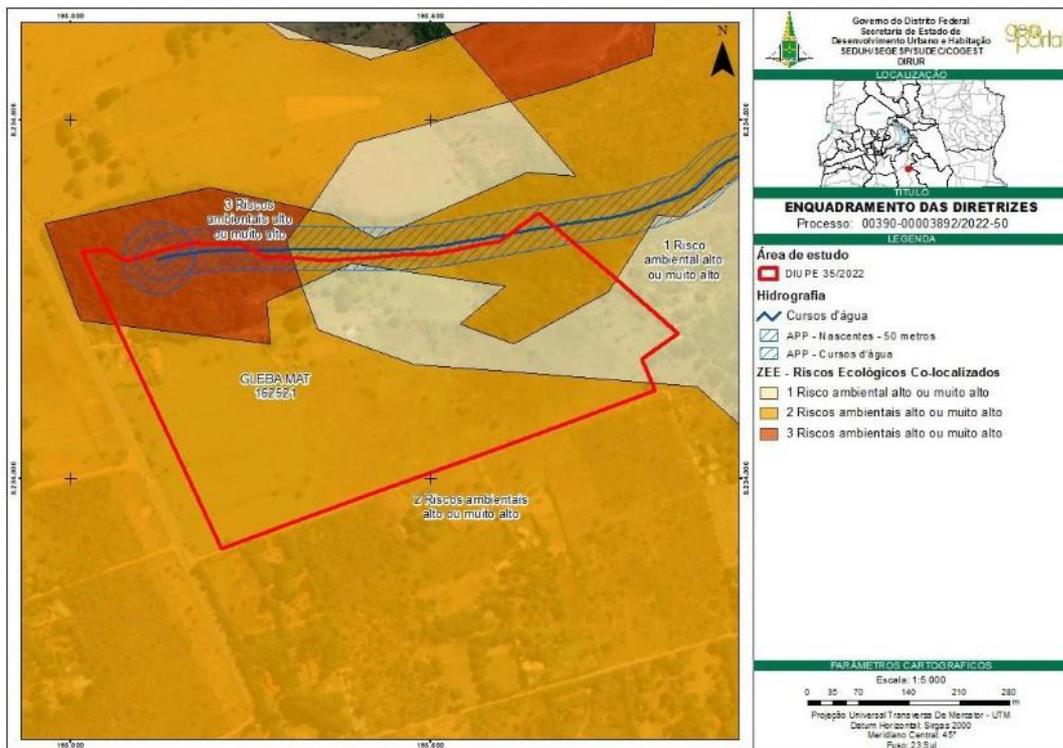


Figura 10 – Risco Ecológico Co-localizados. Fonte: MDE 241/2022.

Com base nas DIUPE 35/2022, para ocupação na área de Risco Ecológico Co-localizados, recomenda-se:

As soluções necessárias para a adequação de ocupação em relação a cada risco devem considerar a interferência dos Riscos sobrepostos; Deve ser observado que a sobreposição de tipos de Risco aumenta a fragilidade ambiental da área, devendo ser escolhida a implementação de soluções que sejam transversais, visando não deflagrar ou acentuar os demais riscos sobrepostos, como é o caso da contaminação do solo e da perda de área de recarga de aquífero;

Caso haja implementação de algum tipo de técnica artificial para recarga de aquífero, reforçamos que devem ser observadas as questões relacionadas à qualidade e segurança da estrutura e a manutenção periódica da mesma, visando a não contaminação do solo e das águas superficiais;

Em áreas com 3 (três) Riscos Ecológicos Co-localizados (Altos e Muito Altos) os procedimentos de licenciamentos ambiental e urbanístico devem seguir o rito processual completo, com vistas à garantia da qualidade e da integridade da infraestrutura ecológica, de acordo com o Caderno Técnico Zoneamento Final do ZEE;

Quanto ao Risco Ecológico de perda de Área de Recarga dos Aquíferos, a área da gleba está, em parte, em região de Alto Risco e parte em região de Baixo Risco, conforme figura abaixo:

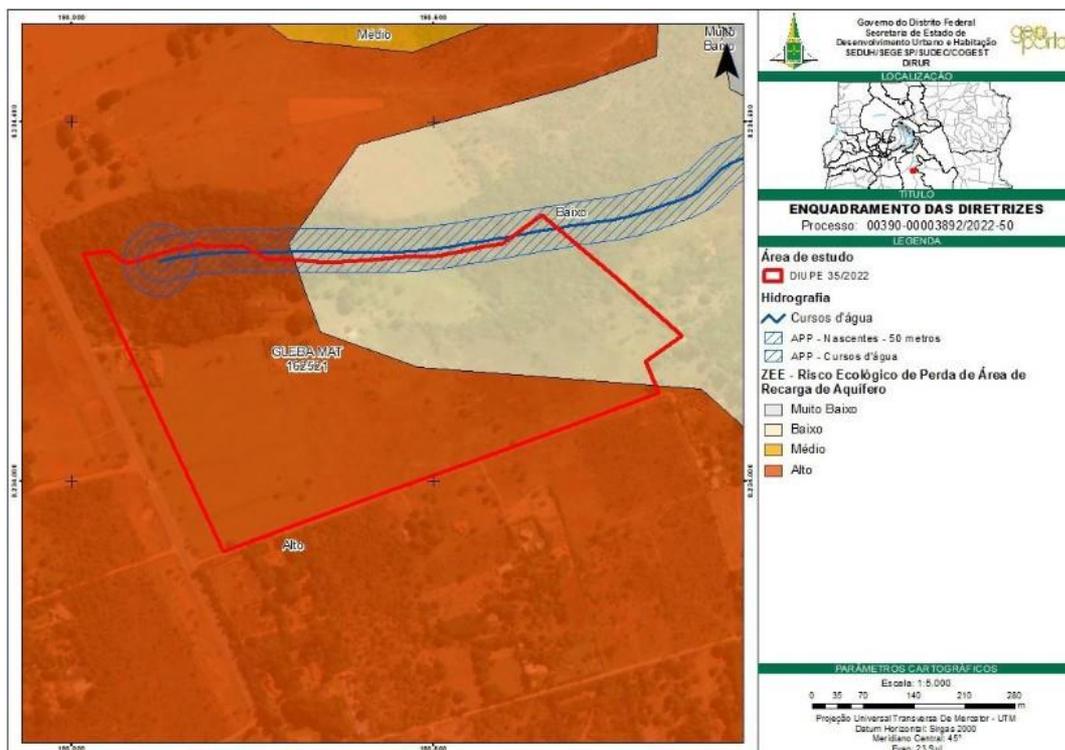


Figura 11 - ZEE Risco de Perda de Recarga dos Aquíferos. Fonte: MDE 241/2022.

Com base nas DIUPE 35/2025, para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Baixo e Alto recomenda-se:

A aplicação de estratégias de recuperação de vegetação, especialmente nas áreas verdes, com o objetivo de garantir a infiltração da água no solo, associadas às estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo;

Devem ser observadas as diretrizes contidas no Plano de Manejo da APA do Planalto Central referentes à Zona de Uso Sustentável, de forma a favorecer a recarga de aquíferos, natural e artificial, quando houver a implantação de novos empreendimentos;

Deve ser previsto, sempre que possível, a manutenção de áreas naturais visando preservar a permeabilidade natural do solo, sendo essa uma estratégia de recarga natural dos aquíferos;

A adoção de estratégias de recarga natural e artificial deverá observar a sua finalidade, a qualidade da água, a necessidade de manutenção periódica e as recomendações técnicas de segurança, observados também os critérios dispostos no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA;

A adoção de estratégias de recarga natural e artificial devem ocorrer preferencialmente em áreas com baixas declividades, não devendo ocorrer em áreas com declividades superiores a 30% (trinta por cento);

Na implantação de novos empreendimentos em áreas com declividades inferiores a 5% (cinco por cento), especialmente nas áreas verdes, deverão ser adotadas estratégias de recuperação de vegetação para garantir a infiltração da água nos solos, juntamente com as estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo;

A previsão de lotes de maiores dimensões e que preservem maiores taxas de permeabilidade do solo.

Quanto ao Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão, a área da gleba está parte em região de Muito Alto risco e parte em região de Baixo risco, conforme figura abaixo:

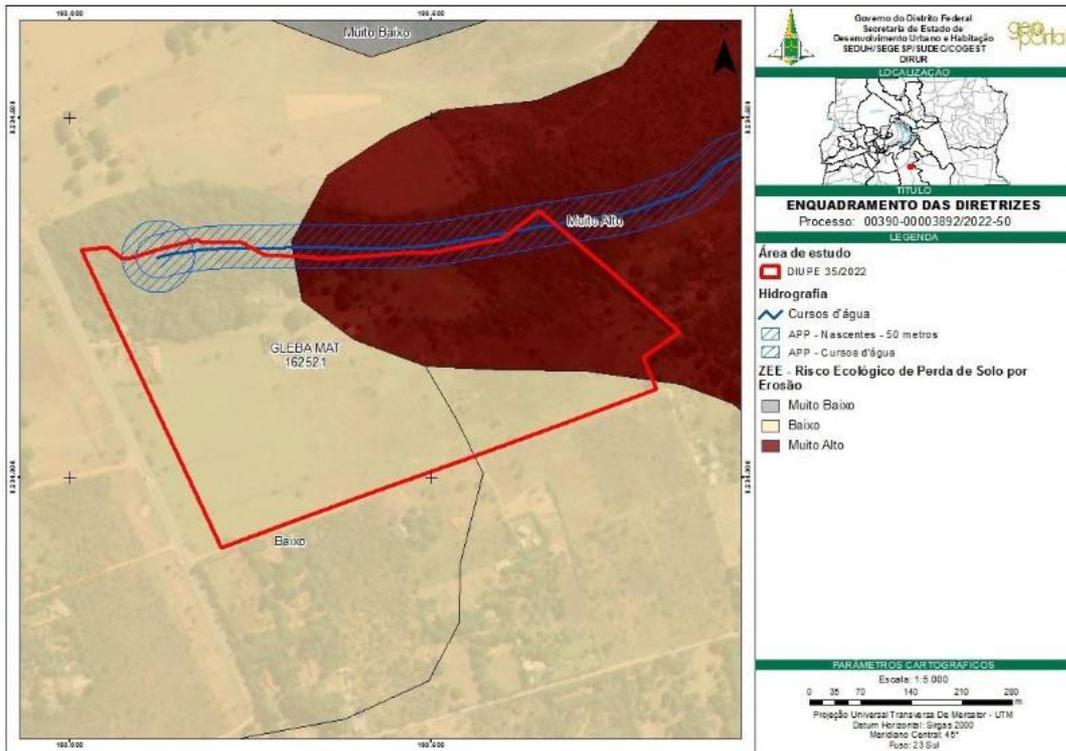


Figura 12 - ZEE Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão. Fonte: MDE 241/2022.

Com base nas DIUPE 35/2025, para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão - Baixo e Muito Alto recomenda-se:

Realizar as obras de infraestrutura, tais como obras de pavimentação, de micro e macrodrenagem, esgotamento sanitário e demais intervenções antes do processo de parcelamento e preferencialmente em época de seca, visando mitigar e/ou evitar a deflagração de processos hidroerosivos devido à interação entre o escoamento superficial e o solo exposto. Em período de chuva, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

Devem ser previstos lotes de maiores dimensões para maiores percentagens de área permeável, e que as áreas não impermeabilizadas sejam preferencialmente as áreas com maior potencial de infiltração;

Lotes de menores dimensões não devem ser totalmente impermeabilizados visando reduzir o escoamento superficial.

Quanto ao Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo, a área da gleba está parte em região de Muito Baixo e parte em região de Alto risco, conforme figura abaixo:

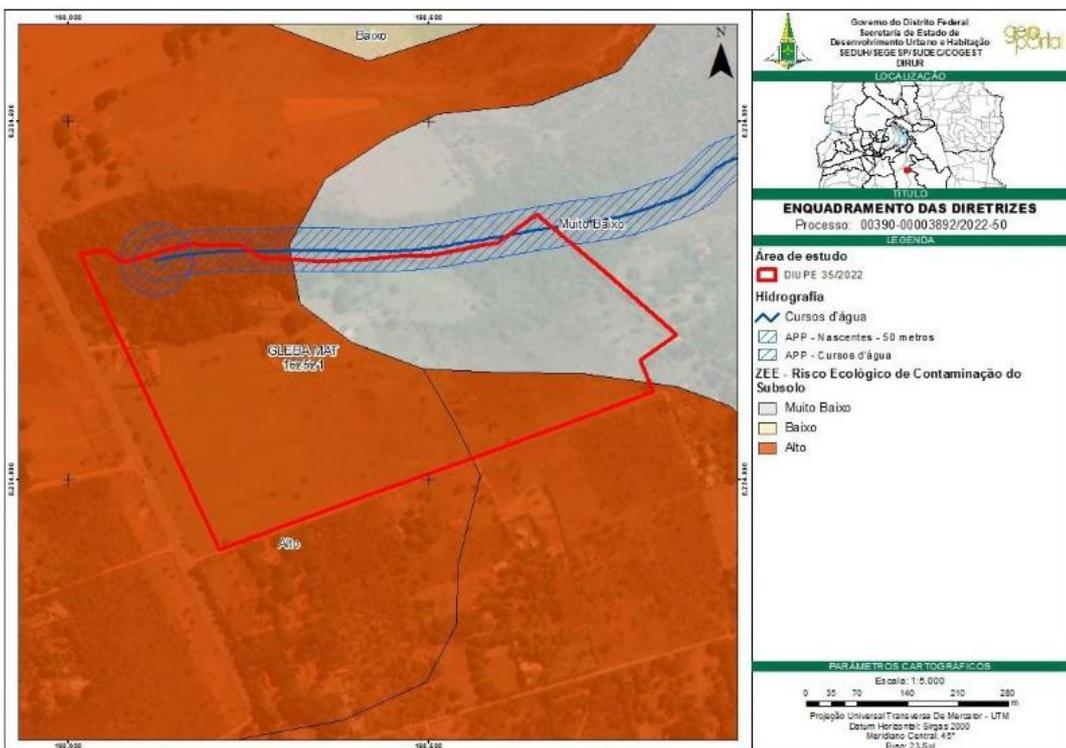


Figura 13 - ZEE Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo. Fonte: MDE 241/2022.

Com base nas DIUPE 35/2022, para a ocupação na área de Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo - Alto recomenda-se:

Não implementar atividades com alto potencial poluidor, principalmente em áreas cujo os solos e morfologia apresentam características que favoreçam a infiltração;

Observar o disposto na Resolução CONAMA nº 420, de 28 de dezembro de 2009, de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;

Observar as orientações constantes no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA, de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;

Estabelecer o controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em subsuperfícies.

Quanto ao Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescente de Cerrado Nativo, a área da gleba está parte em região de Ausência de Cerrado Nativo e parte em região de Auto Risco, conforme figura abaixo:

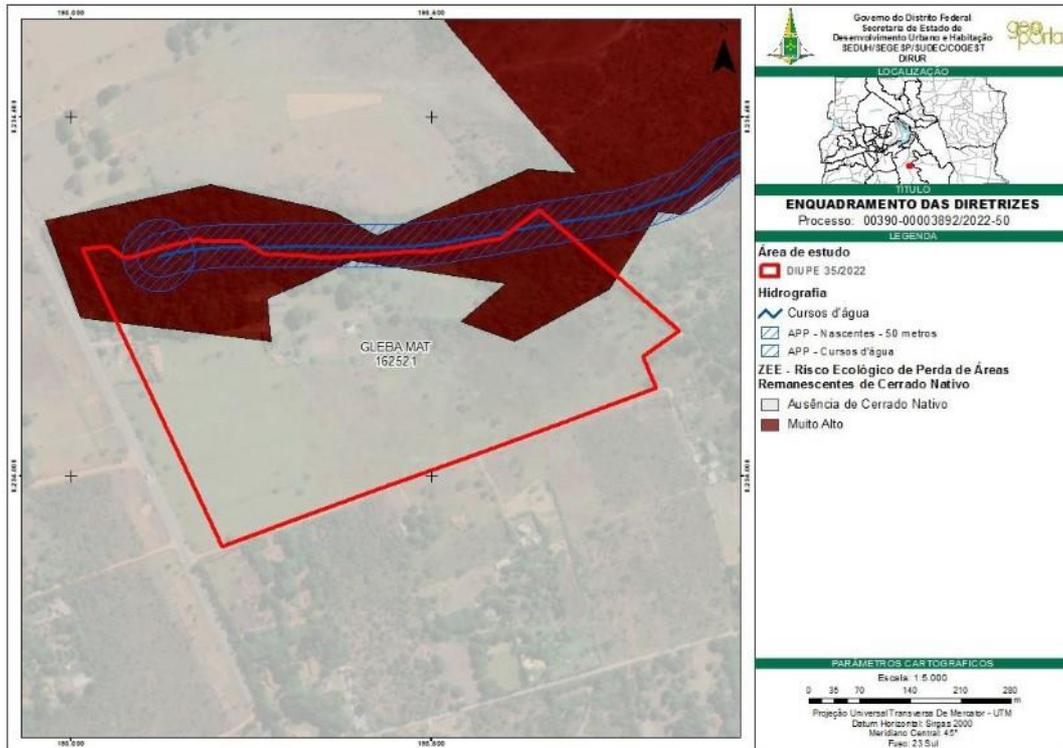


Figura 14- ZEE Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Na vo. Fonte: MDE 241/2022.

Com base nas DIUPE 35/2022, para a ocupação na área de Risco de Perda de Cerrado Nativo - Ausência de Cerrado Nativo e Muito Alto recomenda-se:

Novas ocupações e implementação de empreendimentos deverão ser objetos de análise a ser solicitada pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental, visto que a remoção da cobertura vegetal pode desencadear processos erosivos, principalmente se associados ao lançamento de águas oriundas de escoamento superficial em áreas cuja cobertura vegetal foi removida;

As análises ambientais apresentadas nestas diretrizes não substituem os estudos de avaliação de impacto ambiental, a serem solicitados pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental;

Estudo ambiental poderá identificar outras restrições ou sensibilidades que não foram identificadas nestas Diretrizes.

Área de Preservação Permanente - APP

Segundo o Memorial Descritivo, o empreendimento apresenta Área de Preservação Permanente - APP de curso d'água medindo 18.282,20m² onde não é permitido o parcelamento do solo.

Além da área de APP supra informada, destacamos, ainda, uma APP de área de Vereda, identificada pelo empreendedor, com uma área de 18.331,21m², que somada com a área de APP de curso d'água e de nascente, totalizam 36.613,41m².

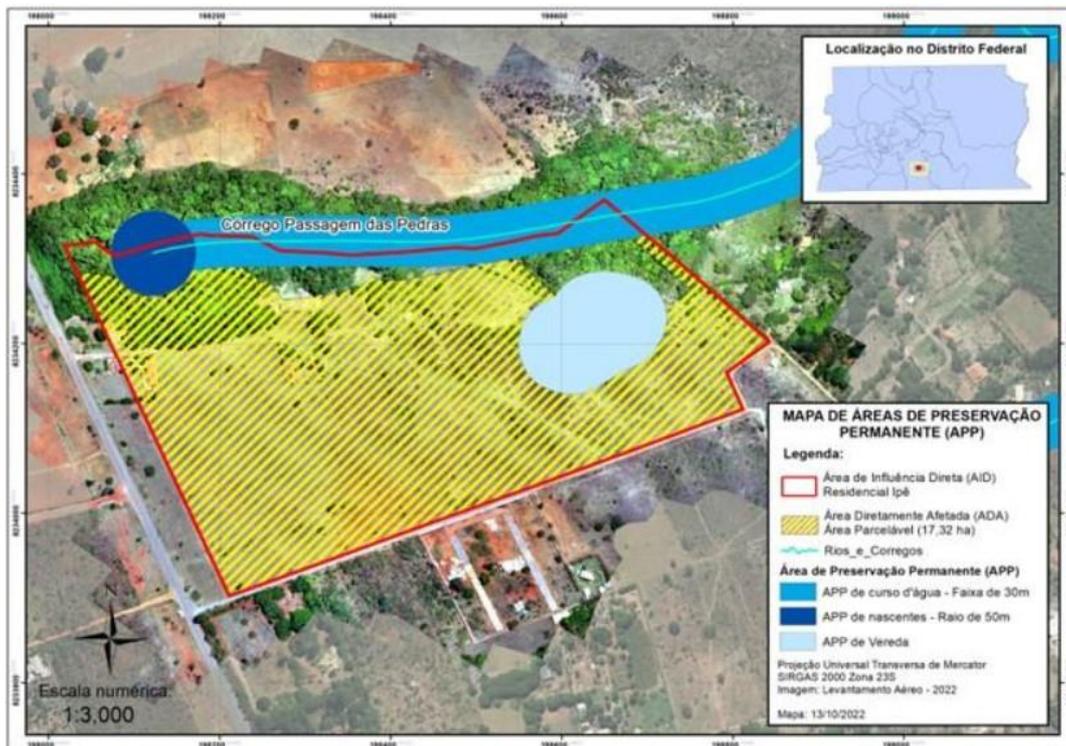


Figura 15- APPs incidentes na gleba. Fonte: MDE 241/2022.

Declividade

O parcelamento em comento apresenta em sua maior parte, uma declividade de até 30%, contendo algumas áreas de declividade superior a 30%, mas que serão suavizados por meio de terraplanagem. A imagem abaixo ilustra a declividade natural do terreno:



Figura 16- Mapa de Declividade. Fonte: MDE 241/2022.

Em razão da interferência da proposta com as áreas de declividade superior a 30%, como pode ser observado na Figura 17, foi 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, estabelece:

Art. 3o Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

parágrafo único - não será permitido o parcelamento do solo:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), **salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;**

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção (grifo nosso)

Em resposta, o Ofício nº 93/2023 - IBRAM/PRESI/SULAM id.(105561878) esclarece que "Portanto, conforme Lei nº 6.766/1979, uma vez que haja ajustes técnicos que assegurem a estabilidade geológica, não haverá óbices frente a legislação ambiental, uma vez que sejam respeitadas as áreas de inclinação entre 25º (46,43%) e 45º (100%), onde deve ser acionado o Art. 11 da Lei 12.651/2012."

Licença Prévia - LP SEI-GDF n.º 19/2023 - IBRAM/PRESI

A Licença Prévia LP SEI-GDF n.º 19/2023 - IBRAM/PRESI (118384921), emitida no bojo do processo 00391-00004266/2022-52, listou as seguintes condicionantes, exigências e restrições para o parcelamento em tela:

1. Esta Licença Prévia aprova somente a concepção e localização do empreendimento e não autoriza a sua instalação e/ou operação, tão pouco a supressão de vegetação;
2. Apresentar em até 90 (noventa) dias, a versão final do Estudo e do Relatório de Impacto Ambiental - RIVI com as correções solicitadas para compor a biblioteca virtual do Brasília Ambiental;
3. Acrescentar ao RIVI os mapas do ZEE 9A, 9B e 9C relacionados a uso dos recursos hídricos superficiais, como grau de comprometimento da vazão outorgável nos rios, comprometimento da vazão outorgável para diluição de carga orgânica nos rios e comprometimento da vazão mínima remanescente nos rios.
4. Apresentar mapa das faixas de domínio da infraestrutura projetada (abastecimento de água, energia elétrica, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, telefonia e estradas);
5. Remover do texto do RIVI a parte que se informa que os efluentes provenientes do esgotamento sanitário (fossas sépticas com sumidouro) serão ulzados para compensar a impermeabilização e minorar o risco de perda de área de recarga de aquífero. 6. Apresentar o Relatório Final de Fauna, conforme O cio Nº 25/2023 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-VI (117644306);
7. Apresentar esclarecimentos às questões apontadas na Manifestação 20343 - IBRAM/PRESI/SUCON/DICON (116789668) quanto ao laudo de análise de qualidade de água;
8. Apresentar o Decreto de aprovação do parcelamento;
9. Para a fase de Instalação, com vistas a Autorização de Supressão de Vegetação (ASV) e Compensação Florestal (TCCF), apresentar o Inventário Florestal, ulzando-se da metodologia de censo e/ou amostragem, que contemple os resultados quanto à composição e estrutura florística da área, análise fitossociológica, relação das espécies de interesse conservacionista e estimativa dos principais parâmetros dendrométricos, conforme Termo de Referência disponibilizado no sítio do Instituto e em conformidade com a Lei nº 6364/2019, Decreto Distrital nº 39.469/2018, IN 231/2018, IN 12/2022, Plano de Manejo (ZUS) da APA-PC e demais normativas pertinentes; acompanhado do Plano de Supressão e proposta de Compensação, nos termos da legislação vigente e cadastro do empreendimento e do projeto no SINAFLO/IBAMA;
10. Caso seja necessária, a Autorização de Supressão Vegetal deve ser emitida apenas após adesão ao Protocolo de Fauna para Supressão de Vegetação Nativa, conforme Instrução Normativa nº 12 de 09 de junho de 2022.
11. Apresentar a Planilha de Compensação Ambiental - Método IBRAM, disponível no site do Instituto, preenchida de forma detalhada e coerente com os projetos e estudos ambientais e acompanhada da devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), e anexado o Valor de Referência para o cálculo da mesma (a tabela com os custos totais previstos para a implantação do empreendimento e o valor da gleba deverá ser entregue em conformidade com as Instruções IBRAM nº 76/2010, 01/2013 e 75/2018);
12. Apresentar e executar Programa de Educação Ambiental (PEA) de acordo com o fluxo estabelecido pela EDUC: O PEA inicia-se com a realização do Diagnóstico Socioambiental Participativo (DSP), cujo roteiro encontra-se disponível em <http://www.ibram.df.gov.br/wpcontent/uploads/2020/05/Novo-modelo-de-Roteiro-DSP.pdf>. O DSP deverá ser realizado no prazo de 120 dias, a contar da data do requerimento de LI do empreendimento.
13. No programa de Educação Ambiental deve-se dar destaque à importância de proteção da fauna, principalmente às espécies ameaçadas;
14. Inserir no programa de educação ambiental, voltado aos trabalhadores da obra e aos moradores do parcelamento, temas quanto à presença da fauna na região; ao combate a caça, incêndios, atropelamentos e guarda responsável dos animais domésticos;
15. Nas áreas passíveis de uso alternativo do solo, a supressão de vegetação dependerá da adoção de medidas compensatórias e mitigadoras que assegurem a conservação da espécie (Lei 12.651/2012);
16. Apresentar os Projetos Executivos de infraestrutura (abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, energia elétrica e pavimentação) aprovados pelas concessionárias públicas com as respectivas ARTs;
17. Apresentar Projeto Executivo e Memorial Descritivo de todas as infraestruturas a serem instaladas, incluindo também áreas de empréstimo, canteiros de obra, vias de acesso, entre outros, com ART de profissional habilitado;
18. Apresentar os Programas Ambientais que não constam no estudo ambiental e que foram identificados pela equipe técnica e, se necessário, apresentar de Plano de Controle Ambiental (PCA) contendo ART dos profissionais habilitados; 19. Apresentar Programa de Monitoramento de Contaminação de Subsolo e Águas Subterrâneas;
20. Apresentar Programa de Monitoramento da Qualidade das Águas Superficiais;
21. Apresentar Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, inclusive identificando a área de bota-fora.
22. Apresentar anuência do IPHAN para a Licença de Instalação. Conforme TRE Nº 2/2023/IPHAN- Licença Prévia - LP 19 (118308823) SEI00391-00004266/2022-52 / pg. 3 DF (115568164), a anuência corresponderá à publicação, no Diário Oficial da União, da autorização da execução da Proposta de Acompanhamento Arqueológico.
23. Submeter o estudo ambiental à DIVAL e considerar todas as suas orientações em Parecer Técnico na elaboração dos planos e programas ambientais propostos para a fase de LI do empreendimento.
24. Apresentar cronograma físico de implantação do empreendimento;

25. Fixar placa informativa na área do empreendimento em local visível, conforme modelo de placa de licenciamento fornecido no site do Brasília Ambiental;
26. Apresentar relatório de cumprimento das condicionantes, exigências e restrições desta Licença Prévia junto ao requerimento de Licença de Instalação;
27. A emissão de Licença de Instalação para o empreendimento fica condicionada ao integral cumprimento das CONDICIONANTES, EXIGÊNCIAS, RESTRIÇÕES desta Licença.
28. Outras Exigências e Restrições poderão ser estabelecidas pelo BRASÍLIA AMBIENTAL a qualquer tempo.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT 2009

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.

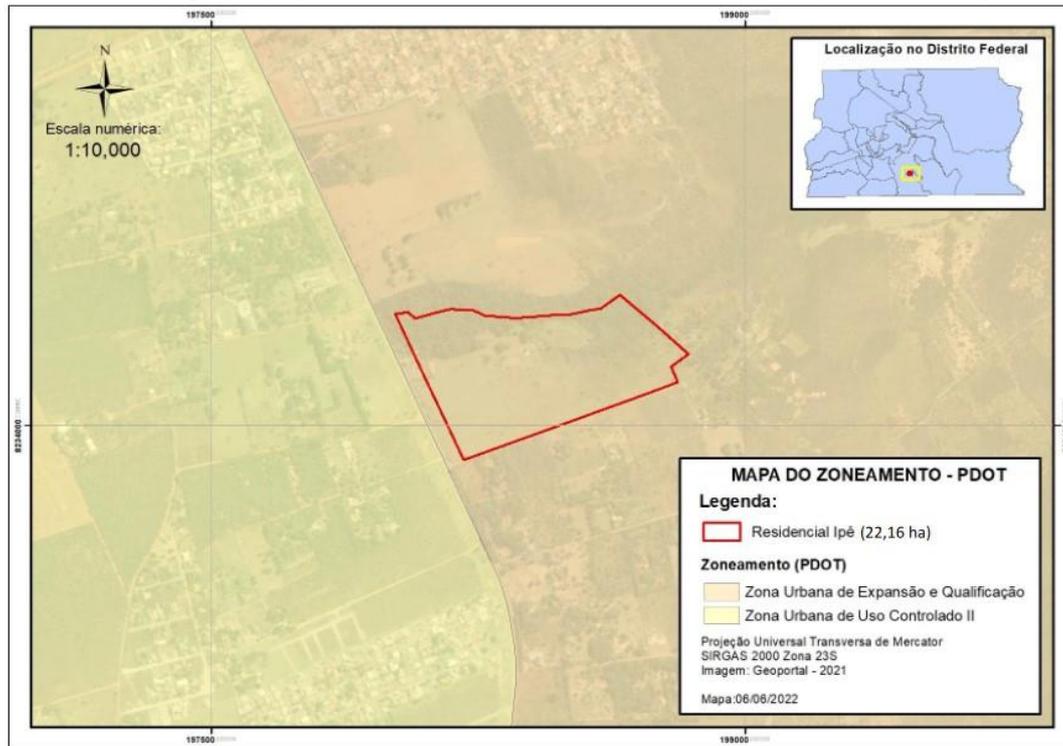


Figura 17 - Zoneamento do Parcelamento Definido pelo PDOT/2009. Fonte: MDE 241/2022.

Conforme art. 74 do PDOT/2009, a Zona Urbana de Expansão e Qualificação “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.”

As diretrizes para ZUEQ são relacionadas no art. 75:

- I – estruturar e articular a malha urbana de forma a integrar e conectar as localidades existentes;
- II – aplicar o conjunto de instrumentos de política urbana adequado para qualificação, ocupação e regularização do solo;
- III – qualificar as áreas ocupadas para reversão dos danos ambientais e recuperação das áreas degradadas;
- IV – constituir áreas para atender às demandas habitacionais;
- [...]
- VII – planejar previamente a infraestrutura de saneamento ambiental para a ocupação, considerando-se a capacidade de suporte socioambiental da bacia hidrográfica de contribuição do lago Paranoá.

As densidades foram estabelecidas pelo PDOT/2009 e 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, ficando definidos os seguintes valores de referência:

- I – Densidade muito baixa: valores até 15 (quinze) habitantes por hectare;
- II – Densidade baixa: valores superiores a 15 (quinze) e até 50 (cinquenta) habitantes por hectare;
- III – Densidade média: valores superiores a 50 (cinquenta) e até 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare;
- IV – Densidade alta: valores superiores a 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare.

Conforme o Anexo III, Mapa 5 do PDOT/2009, que dispõe sobre as Densidades Demográficas, a poligonal do parcelamento está inserida em zona de baixa densidade (15 a 50 habitantes por hectare).

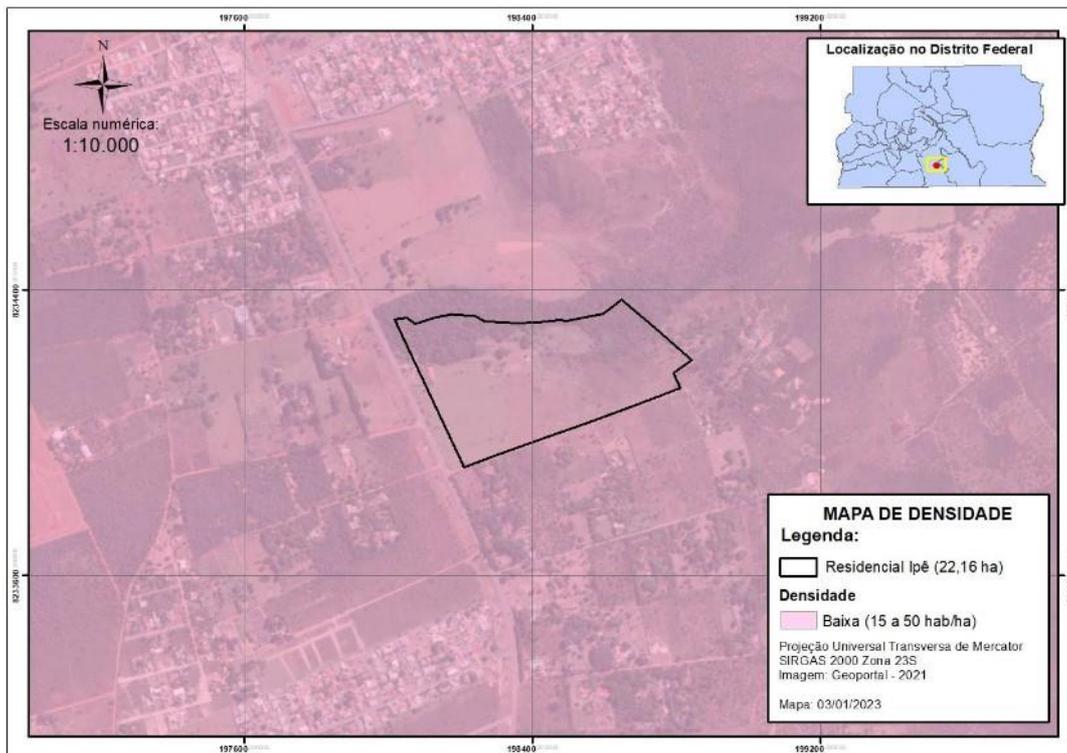


Figura 18 - Densidade Populacional - PDOT 2009. Fonte: MDE 241/2022.

No que se refere às áreas públicas, o art. 43 do PDOT/2009 estabelece para os novos parcelamentos urbanos um percentual mínimo de 15% (quinze por cento) da área da gleba para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público.

Diretrizes Urbanísticas da Região Sul/Sudeste - DIUR 07/2018

Em complementação às diretrizes de planejamento urbano constantes do PDOT/2009 e legislação ambiental pertinente, foram emitidas Diretrizes Urbanísticas para a Região Sul/Sudoeste (DF-140) – DIUR 07/2013, a qual foi sucedida pelas DIUR 07/2018, aprovada pela Portaria nº105 de 14 de agosto de 2018.

A área em questão está inserida nas Zonas B, C e em Zona de APP definida pelas DIUR 07/2018.

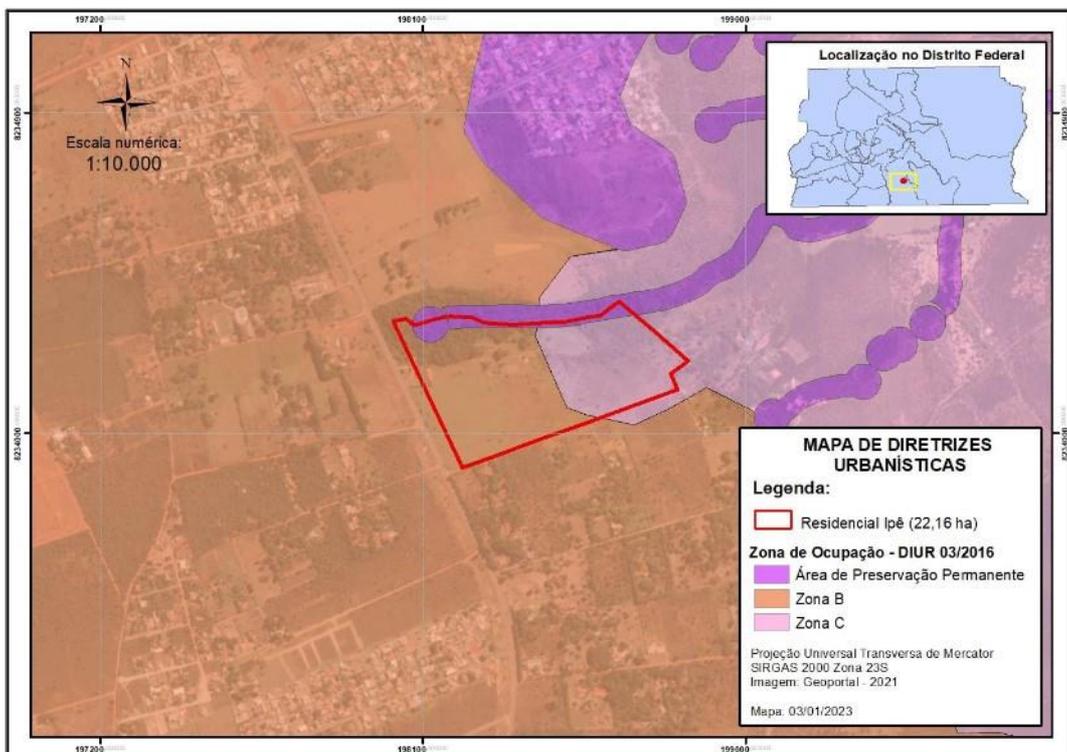


Figura 19 - Zoneamento DIUR. Fonte: MDE 241/2022.

Segundo as DIUR 07/2018, a Zona B:

Corresponde às maiores extensões de área na região, onde ocorre baixa ou média sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo. Na Zona estão previstos uso residencial (unifamiliar e multifamiliar), institucional, bem como de comércio, serviços e industrial.

Admite-se também a oferta de áreas para abrigar a implantação de atividades econômicas de médio e grande porte, com o intuito de garantir a geração de emprego na região [...] Contudo, o planejamento dessas áreas deve ser efetuado de forma a não suscitar conflitos com uso residencial.

Ressalta-se a importância de se mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda na Zona, bem como propiciar a diversidade de tipologias de habitação que compõem a paisagem urbana.

A seguir, é reproduzida a tabela de diretrizes previstas nas DIUR 07/2018, para zona B:

Tabela 1: Diretrizes para Zona B. Fonte: DIUR 07/2018

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA B	Residencial – habitação coletiva; Residencial – habitação unifamiliar; comércio de bens; prestação de serviços; Institucional ou Comunitário; Industrial; Misto; EPC, EPU, ELUP.	<ul style="list-style-type: none"> • Permitir o comércio local compatível com a escala residencial; • Permitir área econômica para implantação de comércio, serviços de médio e grande porte, e indústrias de médio porte; • Mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda; • Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico; e • Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão(*) de até 60.000m². Não será exigida essa permeabilidade para os casos em que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e para atividades de grande porte, conforme dispuser Diretrizes Urbanísticas Específicas ao Parcelamento do Solo – DIUPE.

(*) porção do parcelamento circundada por elementos que propiciem a circulação por meios motorizados ou não.

Segundo as DIUR 07/2018, a Zona C:

A Zona é constituída das áreas que contornam ou estão nas proximidades dos espaços ambientalmente protegidos – encostas e APP – e inclui áreas de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo¹², com risco de erosão, onde o uso e ocupação deverão ser compatíveis com a proteção do meio ambiente e em especial do solo e dos recursos hídricos, observadas as recomendações e restrições provenientes do procedimento do licenciamento ambiental.

Aplicam-se a essa Zona as Diretrizes definidas para o Sistema de Espaços Verdes no que tange aos espaços públicos.

A seguir, é reproduzida a tabela de diretrizes previstas nas DIUR 07/2018, para zona C:

Tabela 2: Diretrizes para Zona C. Fonte: DIUR 07/2018

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA C	Residencial – habitação unifamiliar; Residencial – habitação coletiva; Comércio de bens, compatível com o uso residencial; Prestação de serviços, compatível com o uso residencial; Industrial de baixa incomodidade compatível com o uso residencial; Institucional ou Comunitário; Misto, com atividades de comércio, serviços e industrial de pequeno porte compatíveis com a escala residencial; EPC, ELUP, EPU.	<ul style="list-style-type: none"> • Baixa densidade demográfica associada a menor intensidade de ocupação do solo; • Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico; • Fortalecer Estratégia de Conectores Ambientais (PDOT) com a criação de áreas verdes e outras ELUP, parques lineares ao longo dos conectores Santana e Cachoeirinha; e • Delimitar, sempre que possível, as áreas de maior sensibilidade ambiental com vias parques.

(*) porção do parcelamento circundada por elementos que propiciem a circulação por meios motorizados ou não.

A seguir, é reproduzida a tabela de diretrizes previstas nas DIUR 07/2018, para zona APP:

Tabela 3: Diretrizes para Zona APP. Fonte: DIUR 07/2018

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
PARQUE TORORÓ* APP	Não admitido o uso direto dos recursos ambientais.	Sujeitas a legislação específica (ambiental)

Segundo as DIUR 07/2018, a Zona APP:

As Áreas Ambientalmente Protegidas têm como objetivo principal a conservação ou preservação de recursos ambientais, como solo e água. Na região ocorrem grandes extensões de APP, com grande número de nascentes que necessitam ser preservadas.

Nas APP e no Parque Tororó não é admitido o uso direto dos recursos naturais, estando sujeitas à legislação específica. Portanto, essas áreas não são passíveis de parcelamento

A seguir, é reproduzida a tabela de parâmetros de ocupação do solo previstos nas DIUR 07/2018, para as zonas B e C:

Tabela 4: Parâmetros de Ocupação do Solo. Fonte: DIUR 07/2018

ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS				
	Uso/Atividade	Coefficiente básico	Coefficiente de aproveitamento máximo	Nº de pavimentos máximo	Altura máxima (m)
ZONA B	Residencial – habitação Unifamiliar	1	1	--	10
	Residencial – habitação coletiva	1	1,5	8	30,5
	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	2	8	30,5
	Institucional ou Comunitário				
	Misto				
	Indústria	1	2	--	30,5
ZONA C	Residencial – habitação Unifamiliar	1	1	--	10
	Residencial – habitação coletiva	1	1	4	16
	Comércio Bens/Prestação de Serviços				
	Institucional ou Comunitário				
	Misto				
	Indústria	1	1	--	16

Em relação sistema viário estruturante previsto para a Região Sul/Sudoeste (DF-140), estabelecido nas DIUR 07/2018, a gleba possui acesso pela Via DF 140 e por uma Via de Circulação Nível 2.

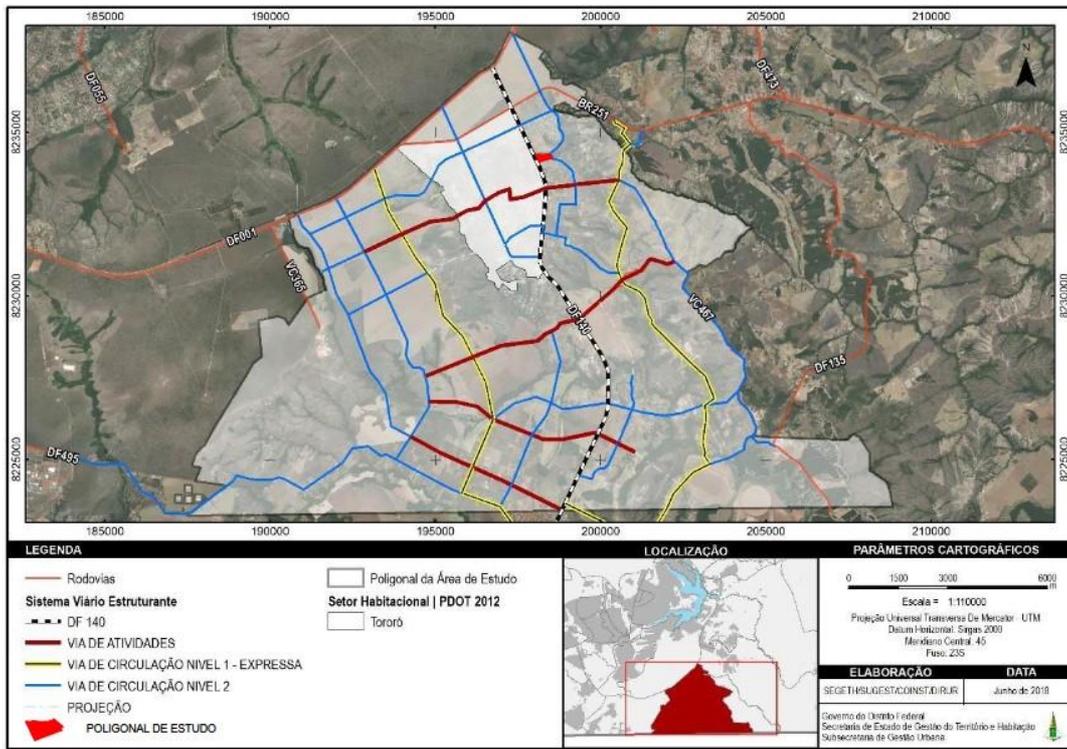


Figura 20 - Sistema Viário Estruturante DIUR 07/2018. Fonte: MDE 241/2022.

As áreas públicas do parcelamento correspondem às áreas destinadas à implantação de Equipamento Público Urbano (EPU) e comunitário (EPC), bem como os Espaços Livres de Uso Público (ELUP), conforme definido no PDOT/2009, Art.43°, inciso I: Para os novos parcelamentos urbanos, inseridos ou não em Setor Habitacional, o PDOT/2009 estabelece que deverá ser atendido o percentual mínimo de 15% (quinze por cento) da área da gleba. Neste sentido, as DIUR 07/2018 esclarecem que o cálculo deve ser feito considerando a área passível de parcelamento da gleba: área total da gleba excluídas as Áreas de Preservação Permanente - APP, as faixas de domínio de rodovias e redes de infraestruturas. Além disso, também sugerem a destinação do percentual de 3,5% de área da gleba para EPC, que pode variar de acordo com as Diretrizes Urbanísticas Específicas para o Parcelamento do Solo - DIUPE.

Diretrizes Urbanísticas Específicas para o parcelamento – DIUPE 35/2022

Em complementação às diretrizes de planejamento urbano constantes do PDOT/2009, às DIUR 07/2018, e legislação ambiental pertinente, foram emitidas as Diretrizes Urbanísticas Específicas para o parcelamento urbano do solo – DIUPE 35/2022.

Para o Sistema Viário, as DIUPE 35/2022 indicam a implantação de uma Via Parque, um Via de Circulação e três Vias de Circulação de Vizinhança, conforme mapa reproduzido a seguir.

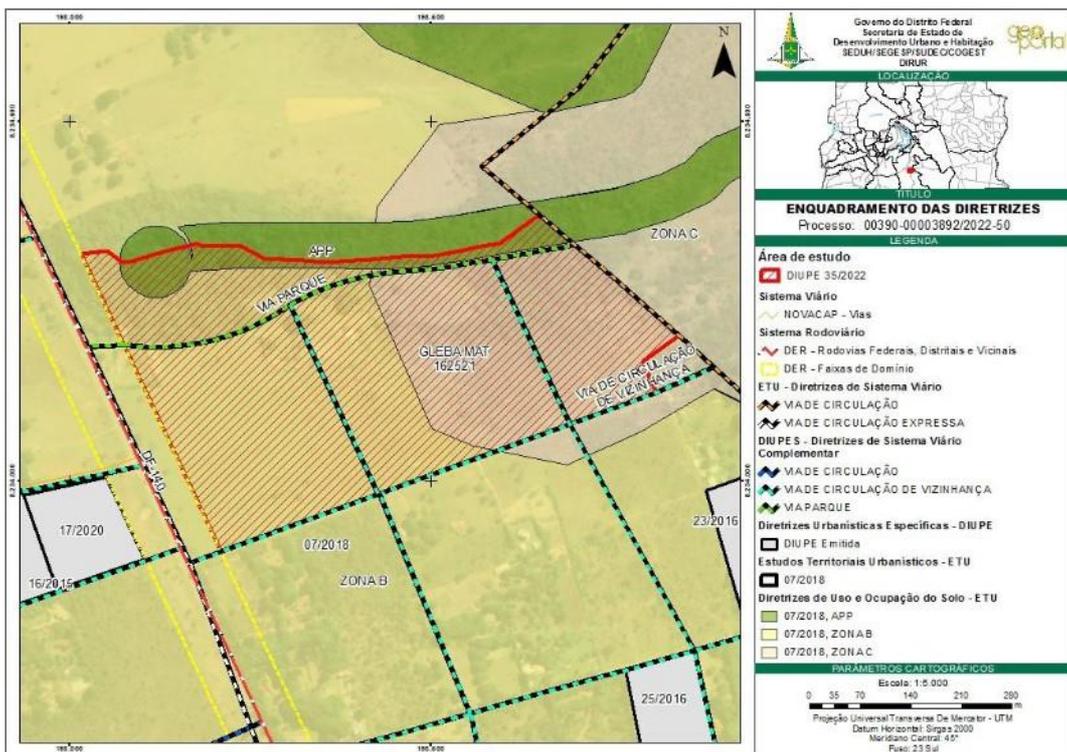


Figura 21 - Diretrizes de Sistema viário e Circulação. Fonte: DIUPE 35/2022.

As DIUPE 35/2022 informam que, além das Zonas B, C e APP citadas nas DIUR 07/2018, a gleba em questão também apresenta uma porção em Zona de Ocupação da DF-140.

Os parâmetros de uso do solo para o parcelamento, de acordo com as DIUPE 35/2022, estão reproduzidos na tabela a seguir:

Tabela 5: Parâmetros de Ocupação do Solo. Fonte: DIUPE 35/2022

Zona	UOS	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de permeabilidade (% Mínima)
ZONA B	RO 1 RO 2	1	1	9,50	20
	CSIIR 1	1	2	30,50	20
	CSIIR 1 NO				
	CSII 1	1	1,5	30,50	10
	Inst	1	2	30,50	55
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			
ZONA C	RO 1 RO 2	1	2	9,50	20
	CSIIR 1	1	4	16,00	20
	CSII 1	1	1	16,00	20
	Inst	1	4	16,00	55
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			
ZONA DE OCUPAÇÃO NA VIA DE CIRCULAÇÃO NÍVEL 1 E DF-140	CSIIR 1 CSIIR 3	1	2,5	30,50	20
	CSII 3	1	2,5	30,50	20
	CSIIInd 1	1	2,5	30,50	20
	Inst	1	2,5	30,50	55
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			
APP	Não são admitidos o parcelamento do solo e o uso direto dos recursos ambientais nessa zona.				

Conforme as DIUPE 35/2022, a gleba a ser parcelada está localizada na Porção Territorial de Baixa Densidade (15 a 50 hab/ha) e em Zona de Ocupação na DF-140. A população mínima e máxima, são descritas nas tabelas a seguir.

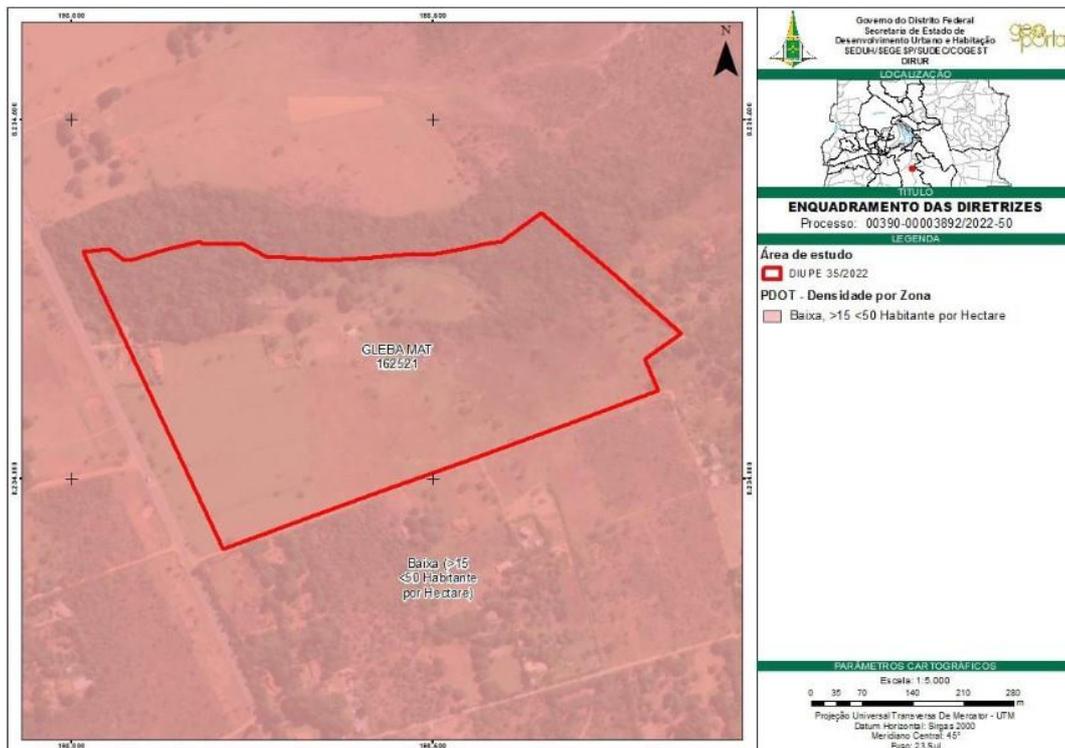


Figura 22 - Densidade. Fonte: DIUPE 35/2022.

Tabela 6: Densidade Populacional. Fonte: DIUPE 35/2022

Zona de uso e ocupação	Área (ha)	Densidade admitida (hab/ha)	População mínima (hab)	População máxima (hab)
Zona B	12,460	15 a 50	186	623
Zona C	7,965	15 a 50	119	398
APP	1,761	Não são admitidos o parcelamento do solo e o uso direto dos recursos ambientais nessa zona.		
Total:			305	1.021

Tabela 7: Densidade Populacional com Acréscimo de Densidade. Fonte: DIUPE 35/2022

Zona de uso e ocupação	Área (ha)	Densidade admitida (hab/ha)	População mínima (hab)	População máxima (hab)
Zona de Ocupação na Via de Circulação Nível 1 e DF-140	2,213	90	-	199
Total:				199

Quanto às áreas públicas as DIUPE 35/2022, seguindo os parâmetros estabelecidos no PDOT/2009, estabelecem que o percentual mínimo de áreas públicas (15%) seja distribuído da seguinte forma:

Tabela 8: Tabela de Percentual mínimo exigido para cada pologia de áreas públicas. Fonte: DIUPE 35/2022

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	5%
Equipamento Público Comunitário (EPC) e Equipamento Público Urbano (EPU)	10%
Total mínimo exigido:	15%

PROJETO DE URBANISMO

É informado no Memorial Descritivo - MDE 241/2022 (119410833) que o empreendimento **Residencial Ipê** se configura em duas áreas distintas: uma residencial de escala local destinada ao uso residencial e comercial e outra de escala regional, destinada à implantação de ELUP, EPU, Inst. EP, além das áreas de proteção permanente - APP.

Usos e Ocupação propostos para o projeto

O parcelamento proposto apresenta os seguintes usos, conforme art. 5º da Lei Complementar nº 948/2019 e suas alterações:

- 165 lotes RO 1, com área somada de 75.767,11m², onde o uso residencial é obrigatório, sendo facultado o uso não residencial simultâneo. Os lotes possuem áreas individuais que variam entre 400,02m² a 632,64m².
- 09 lotes RO 2 com área somada de 3.786,75m², onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial exclusivamente no pavimento diretamente aberto para logradouro público e independente da habitação. Os lotes possuem áreas individuais que variam entre 321,71m² a 512,49m².
- 06 lotes CSIR 1 NO, com área somada de 3.212,14m², onde são permitidos, simultaneamente ou não, o uso comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em pologia de casas, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos. Os lotes possuem áreas individuais variam entre 323,63m² a 919,63m².
- 07 Lotes CSIR 3 com área somada de 8.196,95m² onde são obrigatórios os usos comerciais, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres. Os lotes possuem áreas individuais variam entre 617,48m² a 2.018,57m².
- 02 lotes destinados a UOS Inst. EP (Institucional Equipamento Público, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lotes de propriedade do poder público que abrigam, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários), com área conjunta de 7.961,48m², localizados ao longo do parcelamento.

Além disso, são previstos Espaço Livre de Uso Público - ELUP e Equipamento Público Urbano.

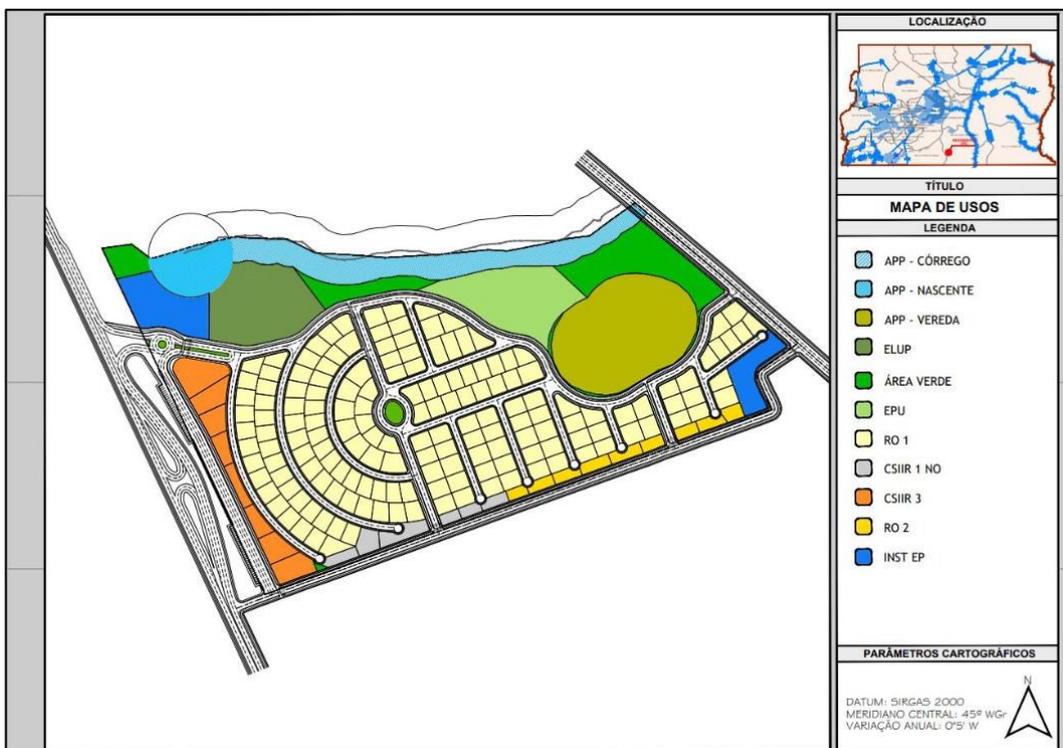


Figura 23 - Croqui de Usos do Parcelamento. Fonte: MDE 241/2022.

Áreas Públicas

O empreendimento apresenta um total de 28.199,02m² destinados a áreas públicas, representando 15,242% da área parcelável, atendendo ao definido pelas DIUR 07/2018 e DIUPE 35/2022, sendo distribuídos da seguinte forma:

- 7.961,48m² (4,1303%) - INST EP;
- 10.257,44m² (5,544%) - ELUP;e
- 9.980,10m² (5,395%) - EPU.



Figura 24 - Croqui de Áreas Públicas do Parcelamento. Fonte: MDE 241/2022.

Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas

A seguir é reproduzido o Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas apresentado no MDE 241/2022 (119410833).

Tabela 9: Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas. Fonte: MDE 241/2022

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	221.616,67	100,00
II. Área não Parcelável	36.613,41	16,521
a. Área de Preservação Permanente – APP (CÓRREGO)	13.462,07	6,074
b. Área de Preservação Permanente – APP (NASCENTE)	4.820,13	2,175
c. Área de Preservação Permanente – APP (VEREDA)	18.331,21	8,272
III. Área Passível de Parcelamento: I- (II a + II b + II c)	185.003,26	83,479

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		185.003,26	100
1. Unidades Imobiliárias			
a. RO 1	165	75.767,11	40,955
b. CSIR 1 NO	6	3.212,14	1,736
c. RO 2	9	3.786,75	2,047
d. CSIR 3	8	8.196,95	4,431
e. Inst EP	2	7.961,48	4,303
Total	190	98.924,43	53,472
2. Áreas Públicas*			
a. Espaços Livres de Uso Público – ELUP		10.257,44	5,544
b. Equipamento Público Urbano - EPU		9.980,10	5,395
c. Áreas Verdes Públicas ³		13.060,93	7,060
d. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		52.780,36	28,529
ELUP+EPU¹ + Inst. EP + = 2a + 2b + 1e		28.199,02	15,242
ELUP +EPU + Inst. EP + Área Verde Pública+ Circulação² = 2a + 2b + 1e + 2c + 2d		94.040,31	50,832

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).

Densidade

Segundo as DIUPE 35/2022, a gleba possui duas Zonas de ocupação próprias (Zonas B e C) e está inserida em zona de densidade baixa, de acordo com o PDOT/2009. Contudo, aplica-se o acréscimo de densidade permitido aos lotes lindeiros à DF-140.

A densidade estabelecida para as Zonas B e C é de 15 a 50 hab/ha, enquanto a Zona com acréscimo de densidade tem densidade de 90hab/ha.

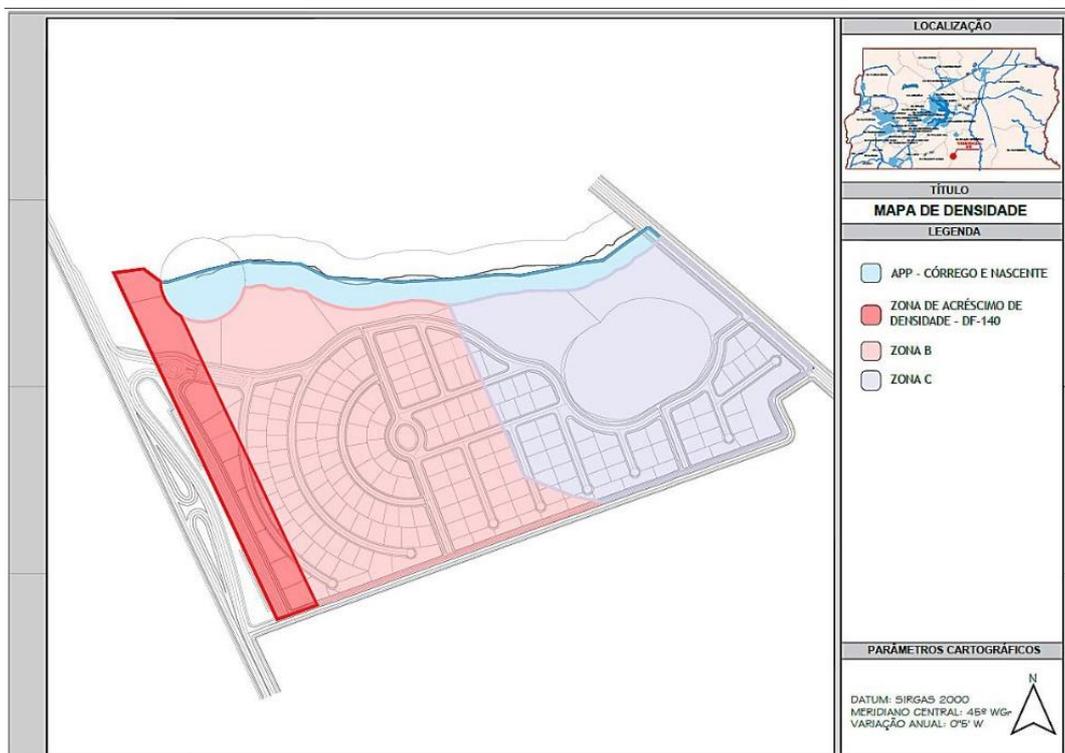


Figura 25 - Zonas para cálculo de densidade. Fonte: MDE 241/2022.

Tabela 10 – Quadro de unidades habitacionais por zona. (Fonte: MDE 241/2022)

QUADRO DE UNIDADES HABITACIONAIS POR ZONA					
	RO 01	RO 02	CSIIR 01 NO	CSIIR 3	TOTAL
ZONA B	121	3	24	96	244
ZONA C	44	6	-	-	50
TOTAL					294

Devido à existência de UOS que permitem habitação multifamiliar, fez-se necessário o controle de densidade quanto ao número de unidades habitacionais por uso, conforme a seguir:

- UOS CSIIR 3:
- Total de unidades habitacionais por lote (12) x Total de lotes de uso CSIIR 03 (8) = Total de unidades habitacionais do tipo CSIIR 03 (96); e
 - UOS CSIIR 1 NO: Total de unidades habitacionais por lote (4) x Total de lotes de uso CSIIR 01 NO (6) = Total de unidades habitacionais do tipo CSIIR 01 NO (24).

Somando a quantidade de unidades habitacionais de todos os UOS, obtém-se uma população total de 970,2 habitantes, considerando-se o índice de 3,3 moradores por domicílio (PDAD, censo de 2010).

Deste modo, dividindo-se a população estimada pela área da poligonal, de 22,161667ha, obtém-se uma densidade de 43,77 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 35/2022.

Tabela 11 – Quadro de Densidade do parcelamento. (Fonte: MDE 241/2022)

QUADRO DE DENSIDADE POPULACIONAL					
Usos	Nº Unidades Residenciais	Habitantes por Unidade Residencial	População Total (hab)	Área topográfica (ha)	Densidade (hab/ha)
RO 1	165	3,3	544,5	22,161667	24,57
RO 2	9	3,3	29,7	22,161667	1,34
CSIIR 3	96	3,3	316,8	22,161667	14,29
CSIIR 1 NO	24	3,3	79,2	22,161667	3,57
Total	294	3,3	970,2	22,161667	43,77

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

Permeabilidade

Foram propostas e quantificadas as áreas permeáveis, conforme quadro reproduzido abaixo, em que o parcelamento atende o percentual mínimo de 50% de permeabilidade exigido na Zona de Uso Sustentável, da APA do Planalto Central.

Tabela 12 – Quadro de Permeabilidade do parcelamento. (Fonte: MDE 241/2022)

Áreas Consideradas	Área (m²)	Taxa de Perm. (%)	Área Permeável (m²)	Percentual (%)
Área Total da Poligonal de Projeto	221.616,67			100
a. APP (Córrego)	13.462,07	100	13.462,070	6,074
b. APP (NASCENTE)	4.820,13	100	4.820,130	2,175
c. APP (VEREDA)	18.331,21	100	18.331,210	8,272
d. RO 1	75.767,11	47,50	35.989,377	16,239
e. CSIIR 1 NO	3.212,14	40	1.284,856	0,580
f. RO 2	3.786,77	40	1.514,708	0,683
g. CSIIR 3	8.196,95	20	1.639,390	0,740
h. ELUP	10.257,44	90	9.231,696	4,166
i. EPU	9.980,10	70	6.986,070	3,152
j. Inst. EP	7.961,48	20	1.592,296	0,719
k. Áreas Verdes Públicas ¹	13.060,93	90	11.754,837	5,304
l. Canteiro Central e Rotatória	768,05	80	614,440	0,277
m. Faixa de Serviço	4.314,14	90	3.882,726	1,752
Total da Área Permeável			111.103,806	50,133

Concepção do Sistema Viário

Quanto à concepção do sistema viário, o MDE 241/2022 informa que o parcelamento integra-se ao sistema viário da região por meio de Vias de Circulação de Vizinhança 2, Vias de Circulação de Vizinhança 1, Via de Circulação de Nível 2 e da Via Parque.

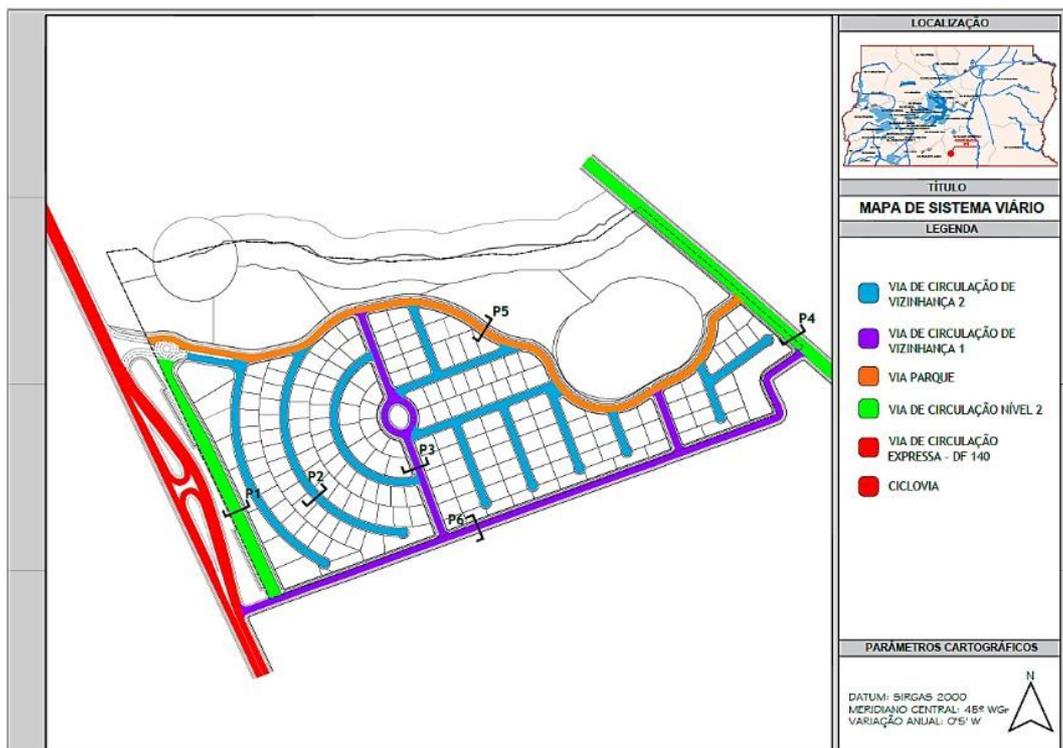


Figura 26 - Croqui de hierarquia viária do Parcelamento. Fonte: MDE 241/2022.

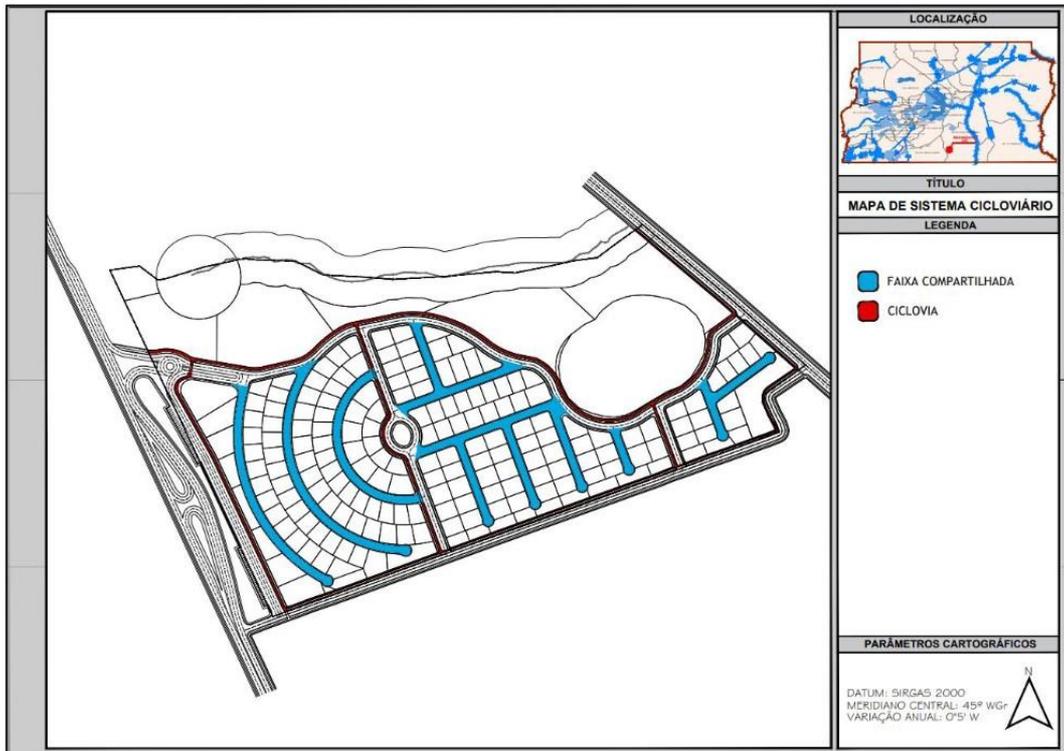


Figura 27 - Croqui de sistema cicloviário do Parcelamento. Fonte: MDE 241/2022.

Abaixo apresentamos os perfis viários das Vias de Circulação nível 2 (Perfis 1 e 4), das Vias de Circulação de Vizinhança 1 (Perfis 3 e 6), das Vias de Circulação de Vizinhança 2 - Zona 30 (Perfil 2) e da Via de Circulação de Vizinhança 2 - Via Parque (Perfil 5), respectivamente:

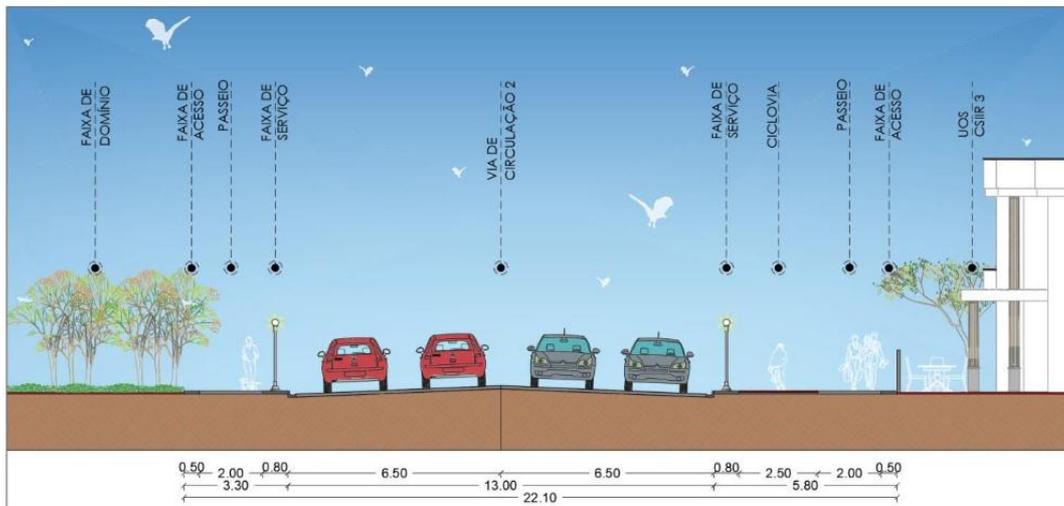


Figura 28 - Perfil viário P1- Via de Circulação Nível 2. Fonte: MDE 241/2022.

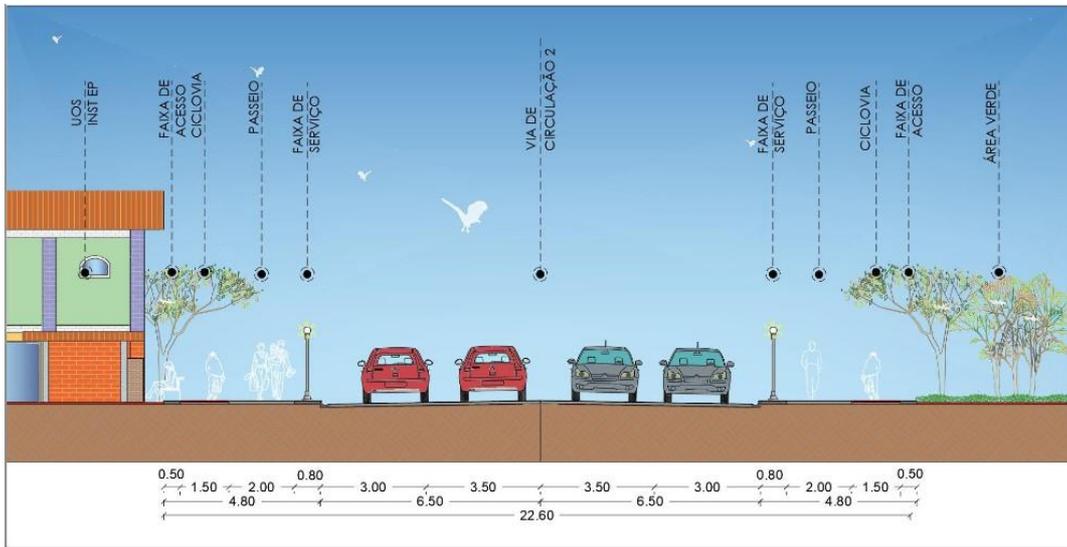


Figura 29 - Perfil viário P4 - Via de Circulação Nível 2. Fonte: MDE 241/2022.

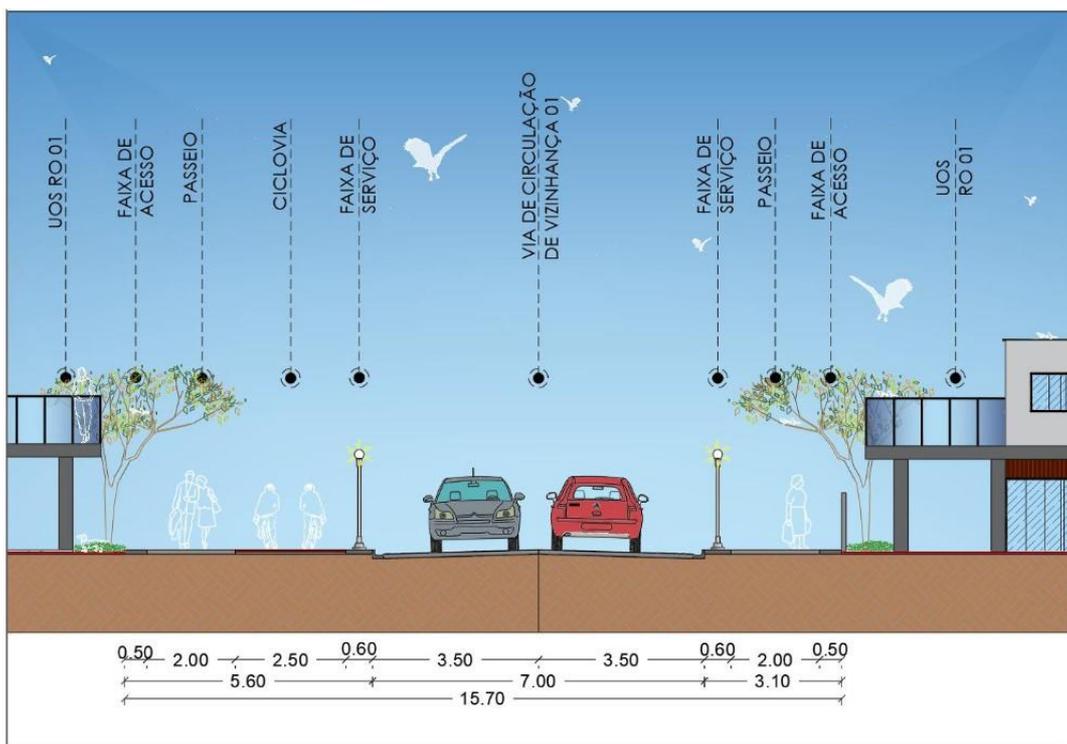


Figura 30 - Perfil viário P3 - Via de Circulação de Vizinhança 1. Fonte: MDE 241/2022.

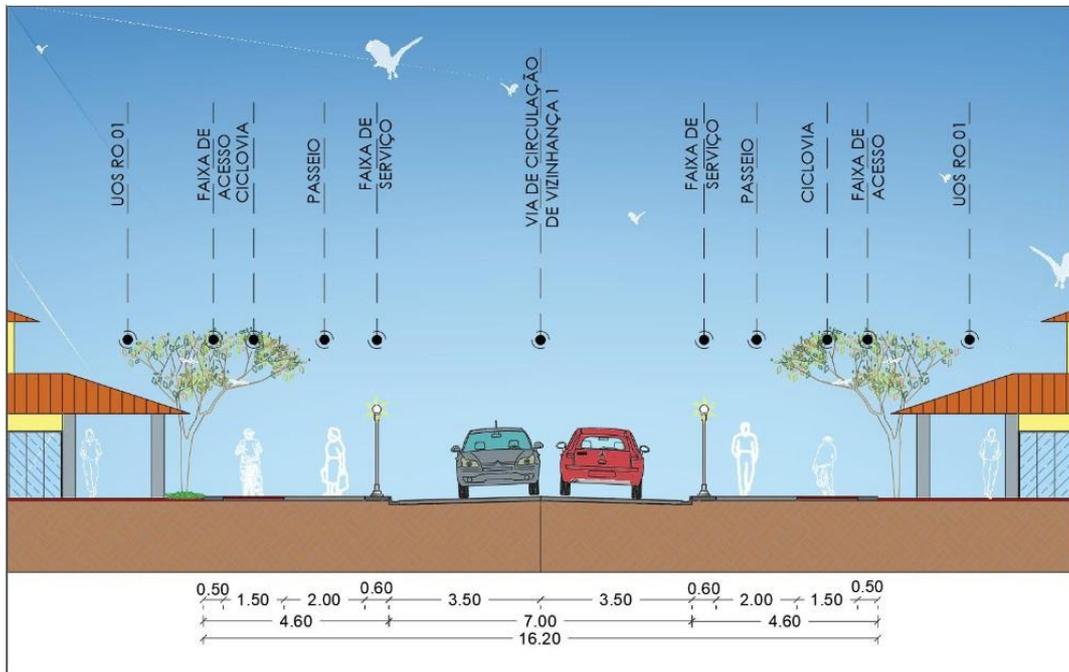


Figura 31 - Perfil viário P6 - Via de Circulação de Vizinhança 1. Fonte: MDE 241/2022.

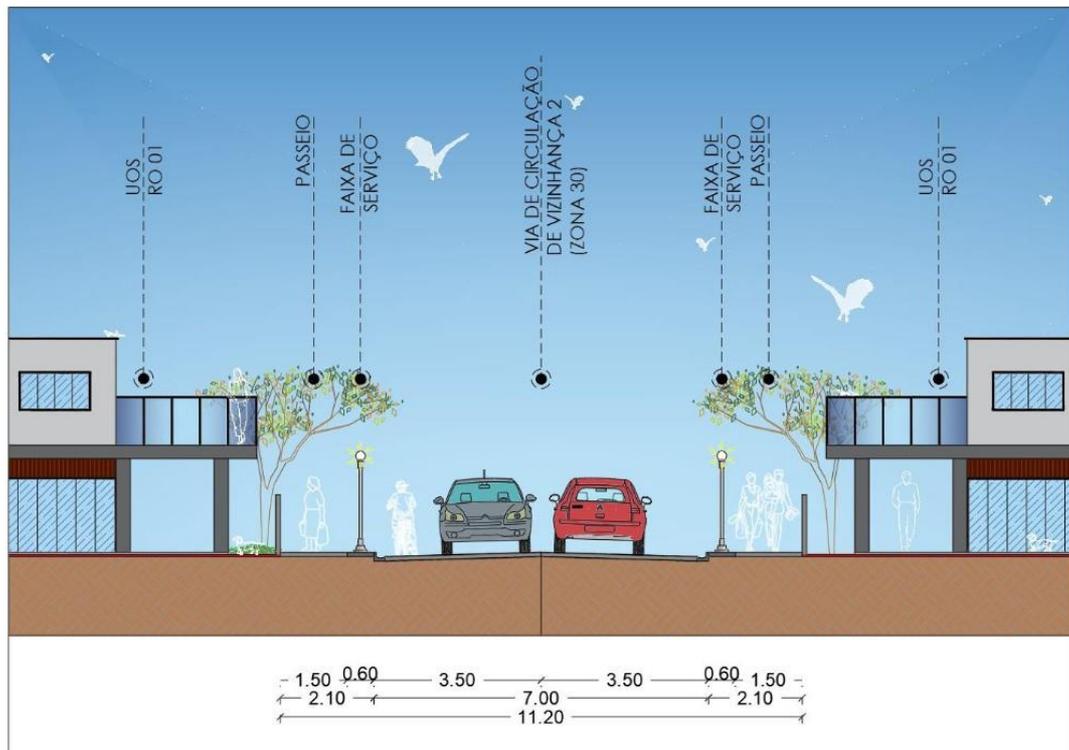


Figura 32 - Perfil viário P2 - Via de Circulação de Vizinhança 2 (Zona 30). Fonte: MDE 241/2022.

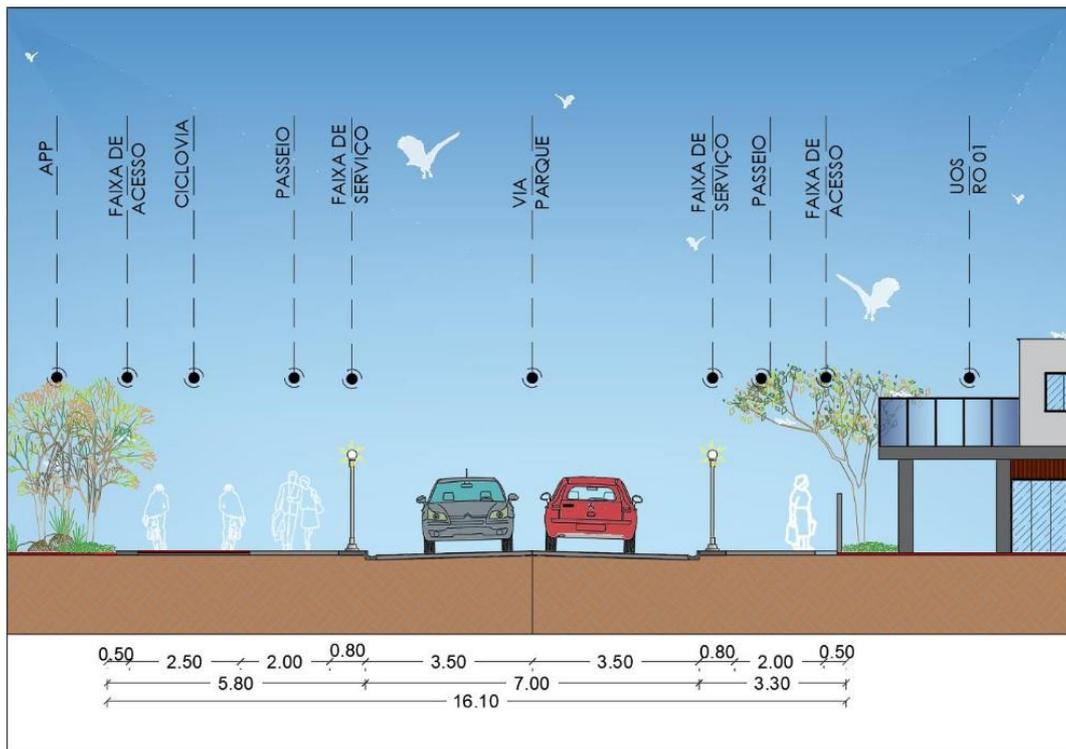


Figura 33 - Perfil viário P5 - Via de Circulação de Vizinhança 2 (Via Parque). Fonte: MDE 241/2022.

Endereçamento

Para a organização do Projeto Urbanístico foram propostas 15 quadras a par r das vias locais de acesso aos lotes, conforme a figura abaixo:

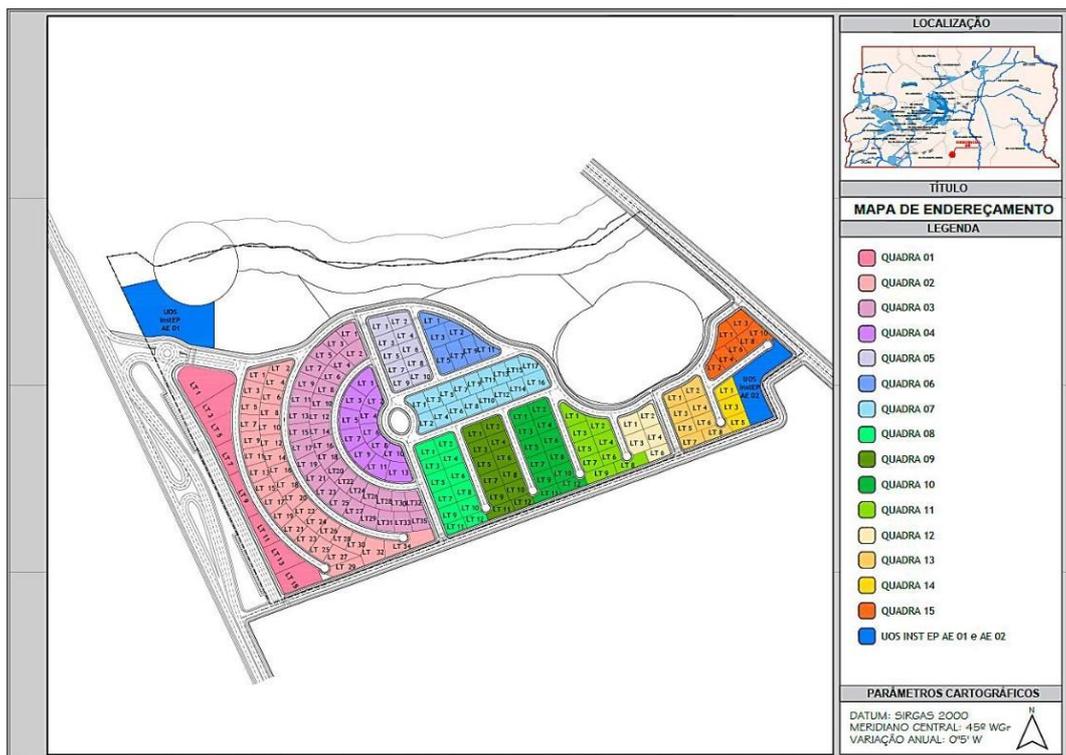


Figura 34 - Croqui de endereçamento do Parcelamento. Fonte: MDE 241/2022.

Para os lotes RO 1, propõe-se: DF-140, Residencial Ipê, Quadra 02, Lote 01.

Para os lotes UOS RO 2, propõe-se: DF-140, Residencial Ipê, Quadra 09, Lote 12.

Para os lotes UOS CSIIR 1 NO, propõe-se: DF-140, Residencial Ipê, Quadra 02, Lote 29.

Para os lotes UOS CSIIR 3, propõe-se: DF-140, Residencial Ipê, Quadra 01, Lote 01.

Para os lotes Inst. EP (Institucional Equipamento Público), propõe-se: DF-140, Residencial Ipê, Lote AE01.

QUADRO SÍNTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Os usos propostos para o parcelamento urbano foram definidos e classificados em atendimento à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 - Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, alterada pela Lei Complementar nº 1007/2022;

Os coeficientes de aproveitamentos básicos e máximos, alturas máximas e taxas de permeabilidade seguiram os índices estabelecidos pelas diretrizes urbanísticas.

Para a definição das Taxas de Ocupação, utilizou-se o critério de Taxa de Permeabilidade +10% + Taxa de Ocupação = 100%.

Para os demais parâmetros de uso do solo aplicam-se o estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS. Assim para os afastamentos mínimos devem ser adotados os critérios previsto no Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, salvo nos casos onde há a indicação expressa de afastamento mínimo.

Ficam estabelecidos os padrões definidos na NGB 241/2022 (119465243), conforme Quadro abaixo:

USO	ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	ALAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSO
CSIIR 1 NO	300<as1000	1	2	50	40	9,50	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido TIPO
RO 2	300<as600	1	1	50	40	9,50	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido TIPO
CSIIR 3	600<as2100	1	2,5	70	20	15,00	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da testada frontal	Permitido TIPO
RO 1	400<as650	1	1	42,50	47,50	9,50	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da testada frontal	Permitido TIPO

LEGENDA

a	ÁREA NÃO EXIGIDO
-	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE
ALT MAX	ALTURA MÁXIMA
AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
AFU	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
AF LAT	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
AF OBS	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
COTA DE SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição)

* Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20 do COE/DF.

NOTAS GERAIS:

- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24.
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22.
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20.
- Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32.
- Nas UOS CSIInd 1, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto no art. 15.
- Para uso Inst EP, aplicam-se os arts. 5o e 11o da Lei complementar nº948 de 16 de janeiro de 2019, e o anexo VI da LE complementar nº803,25 de outubro de 2012 - Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT).
- Para o UOS CSIIR 3 o número máximo de Unidades Habitacionais por lote é igual a 12.

1. PARECER

Após análise do Anteprojeto de Urbanismo substanciado nas Plantas de Urbanismo - URB 241/2022; Memorial Descritivo - MDE 241/2022 e Norma Edificação, de Uso e Gabarito - NGB 241/2022, elaborados em consonância com o Decreto nº 38.247 de 01 de junho de 2017, temos a informar que, de acordo com a equipe técnica da Coordenação de Parcelamentos – COPAR/UPAR/SUPAR/SEDUH, este 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 35/2022; e demais legislações urbanísticas pertinentes, estando apto a ser submetido à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano – CONPLAN.

2. VOTO

VOTO pela aprovação do Parcelamento urbano do solo denominado Residencial Ipê Quadras 01 a 15, localizado na Região Administrativa do Jardim Botânico, RA-XXVII, levando em consideração as informações constantes nos autos do Processo Eletrônico SEI-GDF nº 00390-00003892/2022-50 (Principal), em especial o Parecer Técnico n.º 331/2023 - SEDUH/SEADUH/UPAR/COPAR nos termos do relatório acima, e submeto à deliberação deste Conselho.

Celestino Fracon Júnior
Engenheiro Civil CREA 62.854/D -MG
Conselheiro Suplente ADEMI - DF