

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN
Relatoria do Processo SEI-GDF nº 0250-000030/2001 - Principal
Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)

Brasília, 9 de junho de 2023

Processo SEI-GDF nº 0250-000030/2001 - Principal

Interessado: Durmar Ferreira Martins.

Assunto: Relato de voto sobre Parcelamento urbano do solo denominado Vila Rio, localizado no Setor Habitacional do Tororó – SHTo – na Região Administrativa do Jardim Botânico -RA XXVII.

Senhores Conselheiros,

I- Das considerações iniciais:

O relato se fundamenta na leitura do processo 0250-000030/2001 (principal) que envolve 8 (oito) outros processos¹ seja por tratarem de temas relacionados ou por terem sido apensados. Todo esse histórico no Parecer Técnico n.º 94/2023 SEDUH/SEADUH/UPAR/COPAR das **Arq. Ana Karina Passos e Arq. Alessandra Marques** que em 27 páginas procedem o histórico e analisam os aspectos técnicos à luz da legislação vigente.

Assim, o processo que foi autuado inicialmente em 25/05/2000 e envolvia áreas que possuíam matrículas de glebas diferenciadas das de agora, alteradas em decorrência dos devidos estudos de georreferenciamento e, ainda, de desistência um dos sócios do empreendimento, fatos que se encontram devidamente explicadas no processo tem hoje como objeto de análise nesse CONPLAM o empreendimento localizado nas glebas de matrículas nº 126.061 e 126.060, do 2º Cartório de Registro de Imóveis, com área total de 5ha, 38a e 96ca, no Setor Habitacional do Tororó – SHTo – na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII, conforme mapa de localização a seguir na Figura 1e 2.

¹ PROCESSOS RELACIONADOS:

Processo SEI-GDF nº 00390-00004504/2019-52 - Consultas às Concessionárias, Processo SEI-GDF nº 00390-00007465/2020-89 - Estudo Preliminar, Processo SEI-GDF nº 00390-00000853/2020-39 - Acesso Externo. **PROCESSOS ANEXADOS:** Processo SEI-GDF nº 00390-00005965/2018-61 - Anexação de documentos Processo SEI-GDF nº 00390-00008484/2020-22 - Acesso Externo Processo SEI-GDF nº 00390-00008599/2020-17 - Acesso Externo Processo SEI-GDF nº 00390-00008598/2020-72 - Acesso Externo Processo SEI-GDF nº 00390-00008482/2020-33 - Acesso Externo

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN
Relatoria do Processo SEI-GDF nº 0250-000030/2001 - Principal
Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)

Figura 1: Mapa de situação. Fonte: MDE 05/2023

Figura 2: Articulação SICAD 1000

Fonte: Parecer Técnico n.º 94/2023SEDUH



II- Contexto da análise do projeto urbanístico

O Anteprojeto de Urbanismo apresentado pelo interessado foi analisado com fulcro na Lei Complementar nº 803/2009 que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, atualizado pela Lei Complementar nº 854/2012; nas Diretrizes Urbanísticas para a Região Sul-Sudeste do Distrito Federal – DIUR07/2018; nas Diretrizes Específicas do Parcelamento - DIUPE 11/2021; nos parâmetros do MDE-RP 047/08 - Setor Habitacional Tororó que por sua vez foram elaboradas com base em levantamento topográfico específico realizado para a área do empreendimento pela SEDUH/COSIT/DIGEO e o Decreto nº 38.247 de junho de 2017, que trata de procedimentos de apresentação de Projetos de Urbanismo, e demais legislações pertinentes.

Foi considerado a manifestação do IBRAM dada pela Licença de Instalação SEI-GDF n.º 2/2022 - IBRAM/PRESI uma vez que por meio do Ofício nº 124/2023 - IBRAM/PRESI/SULAM (106390347), em que o Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal - Brasília Ambiental " esclarece "que o Setor Habitacional Tororó - SHTO possui a Licença de Instalação - Prorrogação SEI-GDF n.º2/2022 - IBRAM/PRESI (83797219), vigente até 06/04/2024", destacando o que segue:

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN
Relatoria do Processo SEI-GDF nº 0250-000030/2001 - Principal
Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)

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.

II.1 Consulta aos órgãos e concessionárias de serviços públicos

Foram realizadas consultas junto aos órgãos e concessionárias de serviços públicos do Distrito Federal para verificação quanto à possibilidade de atendimento e/ou interferências em redes projetadas e/ou instaladas para a área do parcelamento Vila Rio, bem como a situação fundiária.

1.A Terracap informou que o imóvel do empreendimento "Vila Rio - Durmar Ferreira Martins - Setor Habitacional do Tororó", **não pertencente ao patrimônio da Terracap** e que se denominado Santa Barbara Vila Rio constante das matrículas: 126.059 - 2ºCRI/DF; matrícula 126.060 - 2ºCRI/DF e matrícula 126.061 - 2ºCRI/DF.

2.A Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP declara que NÃO EXISTE interferência com rede pública implantada e ou projetada. Indica que será necessária a elaboração de um projeto de drenagem específico para o local sob responsabilidade do empreendedor e sugere que a solução de amortecimento de vazão seja dentro da poligonal do parcelamento em questão. A solução deve 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. **O empreendedor uma bacia na ELUP situada na região mais baixa do terreno (planta no processo) mas não fica claro se a solução foi avaliada pela Novacap como atendendo a demanda.**

3.Companhia Energética de Brasília – CEB informou através que consta interferência de parte do parcelamento com a rede aérea existente, mas que com a alteração da poligonal de projeto consubstanciada na nova matrícula nº 126.059 essa deixou de existir.

No que se refere a viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento, essa pode ser realizada desde que atendidas às condições definidas: 1. Submeter projeto elétrico para aprovação da distribuidora; 2. Implantar a infraestrutura básica das redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública como 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 empreendedor se comprometeu oficialmente, dentro do**

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN**Relatoria do Processo SEI-GDF nº 0250-000030/2001 - Principal****Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)**

processo, que irá cumprir com o formato de projeto, licenças e/ou estudos técnicos exigidos pela companhia.

4. Companhia de saneamento ambiental de Brasília – CAESB informou “**que não existem interferências com redes existentes implantadas**” e sobre a viabilidade de atendimento expos que: **Quanto ao abastecimento de água:** Não há sistema de abastecimento de água implantado ou projetado para a área e, portanto, deve ser realizado pelo empreendedor uma solução independente de abastecimento as suas custas. **Quanto ao esgotamento sanitário:** Não há sistema de esgotamento sanitário implantado ou projetado para atendimento do empreendimento e que para viabilizar o atendimento imediato, será necessário que o empreendedor opte por solução independente de esgotamento sanitário as suas custas

Apresenta como solução deve-se considerar a utilização de poços tubulares profundos para abastecimento e fossas sépticas para esgotamento. **A ADASA já outorgou a perfuração do poço nos termos da Outorga Prévia nº 74/2022 – ADASA/SGE (Doc. SEI/GDF 85799384, com sua publicação no DODF nº 87 em 11 de maio de 2022 - pág.22).**

5. Serviço de Limpeza Urbana – SLU informou que realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do futuro parcelamento do solo urbano e, portanto, não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados. Entretanto, afirma que o gerador deverá providenciar por meios próprios os recipientes em quantidade necessária a acomodação dos resíduos Classe II de acordo com a ABNTNBR 11174:1990. Destaca que as vias e logradouros públicos (sistema viário pavimentado e nas dimensões adequadas) devem permitir a manobra dos caminhões compactadores (15 a 21 m³) observando as normativas existentes.”

6. Departamento de Estradas e Rodagem – DER informou que “a poligonal não interfere em nenhuma faixa de domínio das rodovias do SRDF”.

II.2 Sobre os condicionantes ambientais

A área encontra-se inserida na **APA do Planalto Central e na zona de Amortecimento do Parque Distrital Tororó. Quanto a APA** se encontra na **Zona de Uso Sustentável – ZUS** que se caracteriza-se por áreas onde predominam as atividades produtivas sobre matrizes de paisagens antropizadas, mas que contém importância especial para a conservação dos solos e da água e visa disciplinar o uso do solo, por meio de diretrizes de uso e de ocupação do solo, no que tange aos princípios do desenvolvimento sustentável, tais como: (i) A impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% da área total da gleba do parcelamento. (ii) Os parcelamentos urbanos deverão adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes cursos d'água. (iii) As atividades e empreendimento urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos. E Fica proibido o

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN
Relatoria do Processo SEI-GDF nº 0250-000030/2001 - Principal
Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)

corte de espécies arbóreas nativas existentes nas áreas verdes delimitadas pelos projetos de urbanismo de novos empreendimentos imobiliários.

Quanto a zona de amortecimento essa se divide-se em 5 setores e o empreendimento em análise localiza-se no Setor 5, que segundo o Decreto nº 36.472, de 30 de abril de 2015, é a zona composta pela área da microbacia do córrego Pau de Caixeta e de menor impacto para o Parque.

- **Zoneamento Econômico-Ecológico - ZEE/DF**

Em relação ao Zoneamento Ecológico-Econômico – ZEE, instituído pela Lei Distrital nº 6.269 de 29 de janeiro de 2019, as poligonais estão inseridas na Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecológicos - ZEEDPSE, destinada a assegurar atividades produtivas que favoreçam a proteção do meio ambiente, a conservação do Cerrado remanescente e a manutenção do ciclo hidrológico.

Dentro da ZEEDPSE, a gleba está inserida na 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. Conforme artigo 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.

Dentre as informações provenientes do diagnóstico do Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE/DF se tem que a área do parcelamento apresenta declive regular de 9,65%.e possui como síntese dos riscos identificados para a área : **I- Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Alto; II- Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Baixo; III- Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Alto; IV - Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Alto e Ausência de Cerrado Nativo;**

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN
Relatoria do Processo SEI-GDF nº 0250-000030/2001 - Principal
Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)

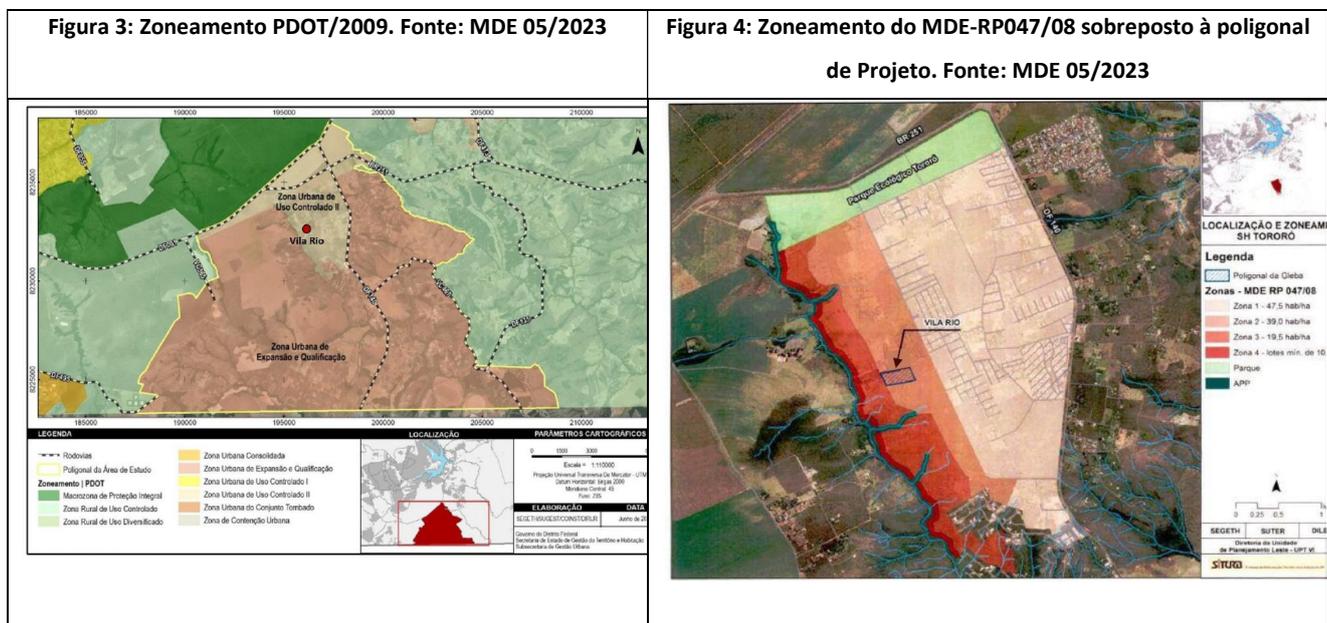
- **Licenciamento Ambiental**

O Licenciamento Ambiental do parcelamento em questão é tratado no âmbito do processo SEI GDF 00391-00007554/2021-88, e está em fase de Licença de Instalação – LI pois a orientação do IBRAM se pronunciou da seguinte forma “*Os parcelamentos novos, implantados e/ou em operações 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*”. Observa que se deve cumprir com as restrições ambientais previstas na legislação vigente, cabendo ao órgão ambiental no momento da LI e diante do aprofundamento nos planos, programas e projetos aparentar maiores exigências se forem cabíveis.

II.3 Condicionantes urbanísticas

- **Plano diretor de ordenamento territorial – PDOT/2009**

A área está inserida em Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II, que de acordo com o Art. 70 do PDOT/2009 é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, sujeitas às restrições impostas pela sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água. Figuras 3 e 4



A zona possui sua ocupação norteada pelas Diretrizes Urbanísticas para a Região Sul-Sudeste do Distrito Federal – DIUR 07/2018 estando o parcelamento está localizado na Zona B que por sua vez possui a DIUR 07/2018 que estabelece seus usos permitidos: RO1, RO 2, CSII 1, CSII 2, CSIIR 1, CSIIR2, CSIIR 1 NO, CSIIR 2 NO, INST e INST EP. Como já referida, em 2021, foram emitidas Diretrizes Urbanísticas Específicas para a área DIUPE 11/2021 onde foi definida entre outras regras a necessidade de implantação de uma Via de Circulação de Vizinhança e uma via parque na poligonal da área do empreendimento dado que o mesmo não estava conectada a nenhuma via.

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN
Relatoria do Processo SEI-GDF nº 0250-000030/2001 - Principal
Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)

Entretanto, para melhor entendimento das normas deve-se conhecer o MDE-RP 047/08 específico para o setor habitacional Tororó onde se encontra o parcelamento.

• **MDE-RP 047/08 - Setor Habitacional Tororó**

O Setor Habitacional Tororó – SHTo foi criado pela Lei Complementar nº 457, de 8 de janeiro de 2002, e teve o projeto de urbanismo URB-RP e MDE-RP 047/08 elaborados e aprovados em atendimento às condicionantes elencadas na Licença Prévia nº 012/2006 – IBAMA pelo Decreto nº 30.067/2009, ratificadas pela Licença de Instalação - Prorrogação SEI-GDF n.º 2/2022 - IBRAM/PRESI.

O empreendimento está localizado na Zona 02, na qual a densidade máxima admitida pelo EIA-RIMA elaborado para o Setor Habitacional Tororó é de 40 habitantes por hectare e dispõe de diretrizes para taxa de permeabilidade das unidades imobiliárias da seguinte forma: (i) 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); (ii) Com relação às áreas públicas, a essas devem ser destinados o percentuais mínimo de 16,5%, distribuídos conforme quadro abaixo:

III- Sobre o projeto de parcelamento do solo proposto

O projeto de parcelamento do solo compreende uma poligonal com área de 53.835,13 m², e possui as seguintes áreas globais em relação aos usos:

Figura 21: UOS propostos. Fonte: MDE 05/2023



De acordo com as normas acima referidas a proposta atende a todos as diretrizes e parâmetros estabelecidos na Lei Complementar nº 803/2009 que trata do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/2009, atualizada pela Lei Complementar nº854/2012; nas Diretrizes Urbanísticas da Região Sul/Sudeste – DIUR 07/2018; nas Diretrizes Específicas do Parcelamento - DIUPE 11/2021; no Memorial Descritivo MDE-RP 047/08, na Lei Complementar nº 948 - Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, alterada pela lei Complementar 1007/2022; no Decreto nº38.247 de junho de 2017, que trata de procedimentos de apresentação de Projetos de Urbanismo; e demais legislações pertinentes.

A proposta se configura de acordo com a planta e tabela abaixo onde se destacam alguns indicadores: (i) Taxa de ocupação 40% (ii) Taxa de permeabilidade 50%; (iii) densidade 38,6 ; (iv) No de unidades autônomas 47 ; (v) Área livres e verdes 10,3 ; (vi) Circulação 12 ,4

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN
Relatoria do Processo SEI-GDF nº 0250-000030/2001 - Principal
Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)

QUADRO RESUMO PDEU		
ENDEREÇAMENTO		
1. USO PREVISTO:	Tipologia	
a. Uso Predominante	Uso Residencial Multifamiliar (Casas)	
	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
2. ÁREA DO LOTE CONDOMINIAL	35.589,44	100
2.1. Área Total de unidades autônomas	22.934,61	64,44%
2.2. Áreas Comuns Condominiais		
a. Áreas livres de uso comum - Guarita (Apoio 1)	69,86	0,20%
b. Áreas livres de uso comum - Clube (Apoio 2)	2.992,11	8,41%
c. Áreas livres de uso comum - Administração (Apoio 3)	500,06	1,41%
d. Áreas Verdes	902,64	2,54%
e. Sistema Viário	8.190,16	23,01%
Subtotal de Áreas Comuns Condominiais	12.654,83	35,56%
3. Coeficiente de Aproveitamento do lote condominial	0,75	
4. Taxa de Ocupação ⁽¹⁾	10.491,38	29,48%
5. Taxa de Permeabilidade ⁽²⁾	17.808,200	50,038%
6. Quantidade de unidades autônomas Tipologia: habitação unifamiliar	47	-
7. Índice habitantes/ unidades autônomas	3,3	-
8. População estimada	155	-
9. Densidade (hab/ha)	43,69	-
10. Parâmetros de ocupação do solo das unidades autônomas do PDEU		
a. Coeficiente de Aproveitamento	1	
b. Potencial Construtivo	22.934,61	
c. Taxa de Ocupação	9.173,84	40%
d. Taxa de Permeabilidade	11.467,31	50%
11. Parâmetros de ocupação do solo das áreas comuns do PDEU		
11.1. Apoio 1 (Guarita)		
a. Coeficiente de Aproveitamento	1	
b. Potencial Construtivo	69,86	
c. Taxa de Ocupação	69,86	100%
d. Taxa de Permeabilidade	-	0%
11.2. Apoio 2 (Clube)		
a. Coeficiente de Aproveitamento	1	
b. Potencial Construtivo	2.992,11	
c. Taxa de Ocupação	897,63	30%
d. Taxa de Permeabilidade	2.094,48	70%
11.3. Apoio 3 (Administração)		
a. Coeficiente de Aproveitamento	1	
b. Potencial Construtivo	500,06	
c. Taxa de Ocupação	350,04	70%
d. Taxa de Permeabilidade	150,02	30%
<small>(1). Projeção da unidade autônoma + Projeção da unidade comum de acordo com o COE-DF / Área do Lote (2). Área não pavimentada / Área do Lote</small>		

IV -Do voto

Voto pela **aprovação** no Projeto de Parcelamento do Solo denominado Vila, Processo SEI-GDF nº 0250-000030/2001 de interesse de Durmar Ferreira Martins localizado no Setor Habitacional do Tororó – SHTo – na Região Administrativa do Jardim Botânico -RA XXVII tendo em conta que todos os elementos processuais urbanísticos e ambientais foram cumpridos, e que não existe razão legal para que esse Conselho não delibere sobre o tema afeto à sua competência.

É o voto, à consideração dos colegas Conselheiros do CONPLAN

Maria do Carmo de Lima Bezerra

Prof. Titular Dra. Maria do Carmo de Lima Bezerra

Conselheira Titular do CONPLAN -Universidade de Brasília FAU-