

**CONPLAN – CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO
DO DISTRITO FEDERAL**

01/12/2023

CONSELHEIRO: João Gilberto de Carvalho Accioly – Sinduscon-DF

REFERÊNCIA: Processo SEI-GDF nº 00390-00003623/2021-11 - Principal

INTERESSADO: Avant Imob Empreendimentos e Participações Ltda. e Geobra Empreendimentos e Construções Ltda.

REPRESENTANTES: Jorge Afonso Argello Junior e Staikos George Tzemos (sócios administradores)

PROCURADOR: Ecotech Tecnologia Ambiental e Consultoria Ltda.

ASSUNTO: Parcelamento urbano do solo em gleba de Matrícula n.º 48.041, Setor Meireles, Região Administrativa de Santa Maria, RA-XIII.

PROCESSOS RELACIONADOS:

Processo SEI-GDF nº 00390-00004294/2021-17 -
Levantamento Topográfico;

Processo SEI-GDF nº 00390-00010155/2021-22 -
Consulta às Concessionárias.

Trata-se do parcelamento urbano do solo de propriedade de Avant Imob Empreendimentos e Participações Ltda. e Geobra Empreendimentos e Construções Ltda., neste ato representados por Ecotech Tecnologia Ambiental e Consultoria Ltda., em gleba de Matrícula n.º 48.041 (5º CRI), com área de 13,60ha, localizada no Setor Meireles, Região Administrativa de Santa Maria, RA-XIII.

De modo a dar continuidade ao processo, foram solicitados ajustes no projeto de urbanismo com vistas à apreciação pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN, registrados no Parecer Técnico n.º 1208/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR (93964889).

Em seguida, por meio do Requerimento - Carta nº 257.2023 - Ecotech Ambiental (126613409) foi o protocolado 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 a Licença Prévia que aprova a concepção e localização do empreendimento:

- Outorga Prévia (126613760); e
- Licença Prévia - LP (126613963).

Em seguida, por meio do Requerimento - Carta nº 264.2023 - Ecotech Ambiental (127461275) foi o protocolada a última versão do Projeto de Urbanismo, consubstanciado nos documentos:

- Memorial Descritivo - MDE 125/2023(127461459);
- Memorial Descritivo - QDUI(127461598);
- Norma de Gabarito (NGB) - NGB 125/2023(127461818);
- Planta Geral - Projeto de Parcelamento (127461946);
- Planta Geral - Projeto de Parcelamento.dwg (127462004);
- Projeto - Avant.dbf (127462113);
- Projeto - Avant.prj (127462176);
- Projeto - Avant.shp (127462232); e
- Projeto - Avant.shx (127462284).

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 artigo 3º, da Portaria nº 75, de 14 de outubro de 2014, de deliberar sobre proposta de parcelamento do solo urbano.

DOCUMENTAÇÃO

A tabela a seguir apresenta a análise da documentação relacionada ao parcelamento em comento, acostada ao processo SEI-GDF nº 00390-00003623/2021-11.

ANÁLISE DE DOCUMENTAÇÃO INICIAL				
	DOCUMENTOS	REFERÊNCIA SEI	ATENDIDO	OBSERVAÇÕES
REQUERIMENTO INICIAL	Protocolado por: Ecotech Tecnologia Ambiental	62538909	SIM	Solicita a abertura de processo de parcelamento urbano do solo em gleba objeto da Matrícula n.º n.º 48.041 (5º CRI).

	e Consultoria Ltda.			Requerimento assinado por Felipe Lago (sócio diretor)
	E-mail enviado por: Felipe Lago	62538991	SIM	Email: flago@ecotechambiental.com.br Encaminha documentação anexa.
IMÓVEL	Certidão de ônus do imóvel Matrícula: 48.041 (5º CRI) área: 13,60ha	64065680	SIM	Proprietário: Avant Imob Empreendimentos e Participações Ltda. e Geobra Empreendimentos e Construções Ltda. Emitida em: 08/06/2021
PROPRIETÁRIO	1. PESSOA JURÍDICA Contrato Social	62540060	SIM	Contrato Social de Avant Imob Empreendimentos e Participações Ltda. Representante: Jorge Afonso Argello Junior (sócio administrador)
	PESSOA FÍSICA (Representante Legal da Pessoa Jurídica) RG/CPF	62539747	SIM	RG/CPF de Jorge Afonso Argello Junior (sócio administrador)
	2. PESSOA JURÍDICA Contrato Social	62539962	SIM	Contrato Social de Geobra Empreendimentos e Construções Ltda. Sócios Administradores: • Staikos George Tzemos; • Maria Sílvia de Oliveira Tzemos. <i>Obs: (...) autorizado o uso do nome empresarial individualmente, vedado, no entanto em atividades estranhas ao interesse social ou assumir, obrigações seja em favor de qualquer dos quotistas ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização do outro sócio.</i>
	PESSOA FÍSICA (Representante Legal da Pessoa Jurídica) RG/CPF	62539383 64065029	SIM	RG/CPF de Staikos George Tzemos RG/CPF de Maria Sílvia de Oliveira Tzemos
REPRESENTANTE LEGAL (Procurador)	PESSOA JURÍDICA Contrato Social	64065356	SIM	Ecotech Tecnologia Ambiental e Consultoria Ltda - EPP Alteração contratual n.º 06 da Sociedade Sócios Administradores: • Felipe Ponce de Leon Soriano Lago • Daniel Chevallier Freire • Odilon Rocha Mundim Junior
	PESSOA FÍSICA (Representante Legal da Pessoa Jurídica)	64064773	SIM	Identidade profissional de Felipe Ponce de Leon Soriano Lago (sócio administrador)
DOCUMENTO DE	Procuração com firma		SIM	Outorgante: Avant Imob Empreendimentos e

REPRESENTAÇÃO LEGAL	reconhecida do proprietário da gleba	62539208		Participações Ltda. Outorgado: Ecotech Tecnologia Ambiental e Consultoria Ltda. Validade: 28/02/2022
		62539099	SIM	Outorgante: Geobra Empreendimentos e Construções Ltda. Outorgado: Ecotech Tecnologia Ambiental e Consultoria Ltda. Validade: 28/02/2022

HISTÓRICO

Este Processo SEI-GDF nº 00390-00003623/2021-11 foi autuado em 24/05/2021, a partir do Requerimento id. 62538909, encaminhado pelo E-mail id. 62538991, contendo a documentação inicial e os insumos relacionados ao levantamento topográfico e, solicitando abertura de processo de parcelamento em gleba registrada sob a Matrícula n.º 48.041 (5º CRI), com área de 13,60ha, localizada no Setor Meireles, Região Administrativa de Santa Maria, RA-XIII.



Figura 01: Croqui de situação do empreendimento.

A etapa de Documentação Inicial fora concluída conforme informado no Parecer Técnico n.º 17/2021 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR (64098688), e o Levantamento Topográfico fora aceito conforme a Nota Técnica N.º 108/2021 - SEDUH/COSIT/DICAT (74651854), no âmbito do Processo SEI-GDF nº 00390-00004294/2021-17.

Dessa forma, foi exarado o Despacho - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR (74988280), solicitando 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 08/2022 (77323119).

O Parecer Técnico n.º 1171/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR (93010093) aprovou o Estudo Preliminar de Urbanismo e sugeriu o envio de ofício ao Instituto Brasília Ambiental - IBRAM, para ciência e manifestação daquele Instituto quanto ao Licenciamento Ambiental específico do parcelamento, por meio do Ofício Ofício Nº 3722/2022 - SEDUH/GAB (93813633).

Diante disso, no âmbito do Processo SEI nº 00391-00008872/2020-85 - Licenciamento Ambiental, o Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal - Brasília Ambiental emitiu a Licença Prévia - LP SEI-GDF n.º 23/2023 - IBRAM/PRESI (126613963), copiada nos autos do presente processo.

CONDICIONANTES AMBIENTAIS E URBANÍSTICAS

Foram realizadas consultas junto aos órgãos e concessionárias de serviços públicos do Distrito Federal, no âmbito do Processo SEI-GDF nº 00390-00010155/2021-22, para verificação quanto à capacidade de atendimento e/ou interferências com redes projetadas e/ou instaladas e a área do parcelamento.

I. Situação Fundiária

Terracap

Por meio do Ofício Nº 1111/2021 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC (75537086) informou o que se segue, e encaminhou o croqui reproduzido abaixo:

(...) informa-se que a área caracterizada de acordo com as coordenadas que constam na certidão de ônus em anexo (74995819), denominada "**Parcelamento urbano - Matrícula n.º 48.041 -5º CRI - Avant-Geobra Empreendimentos**", ilustrada no croqui elaborado por este núcleo (75504809), possui a seguinte situação fundiária:

Destaque em **BRANCO**

Imóvel: **SAIA VELHA**

Situação: **IMÓVEL NÃO PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP**



Figura 02: Croqui de situação fundiária.

Fonte: Terracap.

II. Consulta aos órgãos e concessionárias de serviços públicos

Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – Novacap

Encaminhado pelo Ofício Nº 680/2021 - NOVACAP/PRES/DU (76878655), a Novacap informou "*a inexistência de interferência com redes de águas pluviais implantada e projetada para a citada área em questão.*"

Quanto à solução de projeto, o interessado informa que:

(...) Como todos os lotes projetados nesse parcelamento possuem área superior a 600 m² as detenções do regime pluvial deverão ser tratadas por dispositivos no interior do lote.

A drenagem pluvial oriunda do sistema viário, calçadas e outros elementos da urbanização que promovam impermeabilização do solo serão tratados por meio de trincheiras de infiltração. As vias de acesso terão caimento transversal na direção das áreas verdes para que todo o deflúvio possa escoar por meio fio vazado para trincheiras de infiltração que irão promover a percolação no solo natural e recarga das águas subterrâneas, concomitantemente à retenção de partículas poluentes advindas do escoamento superficial.

As trincheiras de infiltração são elementos lineares, com comprimento significativamente maior que a largura e profundidade que abatem vazões de pico e estimulam a recarga de aquífero por meio da infiltração da água da chuva no solo. A trincheira é escavada, preenchida com brita de granulometria uniforme e coberta com material permeável. A água infiltra pelas paredes e o fundo sendo que toda a área de infiltração é revestida com um geotêxtil para evitar penetração de sedimentos. A Figura 5 ilustra um desenho esquemático da trincheira.

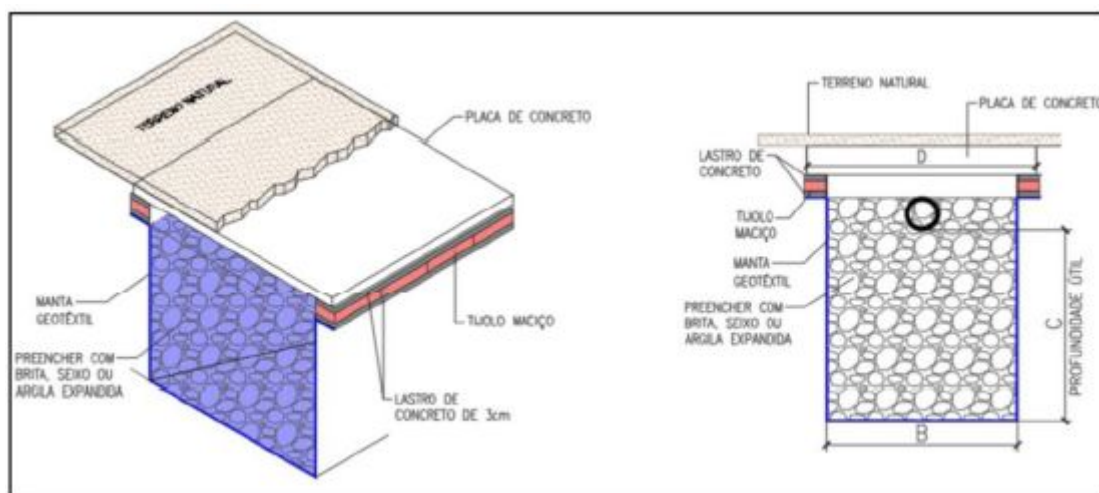


Figura 03: Trincheiras de infiltração.
Fonte: MDE-EP.

Companhia Energética de Brasília - CEB/IPES

Por meio da Carta nº 219/2021 - CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP (76026238), a CEB-IPES encaminhou o Relatório Técnico - CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP (75962656): *"conforme Planta da Base de Cadastro e do local (75962451), informamos que não há interferência de redes de IP e que não há iluminação Pública nas proximidades do lote em questão."*

Neoenergia Distribuição

Por meio da Carta nº 240/2021-GRGC (76570171) a Neoenergia informou que há viabilidade técnica de atendimento ao parcelamento, desde que o responsável atenda às diretrizes regulatórias descritas no documento.

O Laudo Técnico nº 76/2021 (76570057) informou não consta interferência com rede elétrica existente.

Quanto as soluções de projeto apresentadas pelo interessado, por haver viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica e não haver interferência da rede, foi informado que o empreendedor irá atender as condições técnicas necessárias para o fornecimento de energia elétrica.

Companhia de Saneamento do Distrito Federal - Caesb

Por meio da Carta n.º 4/2022 - CAESB/DE/EPR (77948870) a CAESB encaminhou o Termo de Viabilidade Técnica – TVT 001/2022 (77893949).

O Termo informa não haver interferências com redes implantadas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário.

Como solução de projeto para o abastecimento de água, esta será, temporariamente por meio de poços tubulares profundos. Posteriormente, com a entrada em operação do SAA Sistema Corumbá, será interligado ao sistema da Caesb.

Em relação a solução de projeto para o esgotamento sanitário, este será interligado ao sistema da Caesb com a implantação de novo interceptor de chegada à montante da Estação de Tratamento de Esgotos (ETE) Santa Maria.

Serviço de Limpeza Urbana - SLU

Por meio do Ofício Nº 668/2021 - SLU/PRESI/SECEX (75542223), o SLU encaminhou a manifestação da Diretoria de Limpeza Urbana, Despacho - SLU/PRESI/DILUR (75500159), e da Diretoria Técnica, Despacho - SLU/PRESI/DITEC (75496780).

O Despacho - SLU/PRESI/DILUR (65419352) informou que o SLU já realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento de solo, não havendo, portanto, impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados.

Ainda, informou que o gerador deverá providenciar por meios próprios os recipientes necessários para o acondicionamento dos resíduos sólidos gerados para a coleta, observando as características dos resíduos e seus quantitativos, quando o resíduo em questão se enquadrar na Classe II A, este poderá ser armazenado em contêineres e/ou tambores, e em tanques, desde que acondicionado em sacos plásticos, de acordo com a ABNT NBR 11174:1990, a classificação dos sacos plásticos utilizados para o acondicionamento dos resíduos domiciliares deverá estar de acordo com a NBR 9191:2008.

O Despacho - SLU/PRESI/DITEC (75496780) informou que 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 m³) e observando as normativas existentes.

Ressaltando que 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 de Rodagem do Distrito Federal – DER/DF

Por meio do Ofício nº 32/2022 - DER-DF/DG/CHGAB/NUADM (77443157), o DER/DF encaminha o Despacho - DER-DF/DG/SUTEC (77435371), com as informações apresentadas pela Superintendência Técnica do Departamento, de que *"o imóvel de matrícula nº 48.041,*

conforme Mapa - Ortofotocarta.dwg (74995817), **FAZ DIVISA COM A DF-290 SEM INTERFERIR** com a Faixa de Domínio e faixa non edificandi."

Foram disponibilizados o Croqui (76799877) e o Desenho (76799999) contendo as faixas de domínio e "non aedificandi" da DF-290, bem como a locação da poligonal da gleba de matrícula nº 48.041, reproduzido a seguir:



Figura 04: Croqui DF-290.

Fonte: DER/DF.

Adasa

Foi emitida pela ADASA a Outorga Prévia nº 112/2023 – ADASA/SGE (126613760) para reservar o direito de uso de água subterrânea à empresa Avant Imob Empreendimentos e Participações Ltda, CPF/CNPJ: 21.322.544/0001-40, por meio de 02 (dois) poços tubulares para fins de abastecimento humano, localizado na DF 290, Setor Meireles, Gleba de matrícula 48.041, Santa Maria - Distrito Federal.

II. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

Zoneamento Ecológico Econômico - ZEE-DF

De acordo com o Zoneamento Ecológico Econômico (ZEE), instituído pela Lei nº 6.269 de 29 de janeiro de 2019, o parcelamento insere-se em Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com

Equidade - ZEEDPE, na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2.

Conforme o disposto no art. 25 da Lei nº 6.269 de 29 de janeiro de 2019, são diretrizes para a SZDPE 2:

I - a implantação das ADP II e ADP III, indicadas no Mapa 14, conforme o disposto na Tabela Única do Anexo Único;

II - a dinamização econômica de atividades N2, N3, N4 e N5;

III - a instituição de programas de capacitação e qualificação profissional de mão de obra, de forma a reduzir os níveis de vulnerabilidade social;

IV - a requalificação urbana, particularmente das áreas centrais dos núcleos urbanos, utilizando instrumentos de política urbana que levem à existência de cidades compactas e à otimização da infraestrutura;

V - a interligação dos núcleos urbanos de Taguatinga, Ceilândia, Samambaia, Recanto das Emas, Riacho Fundo II, Gama e Santa Maria, por meio da implantação de infraestrutura de transporte de alta e média capacidade;

VI - a qualificação do Arco Sul do Anel Rodoviário do Distrito Federal de forma a assegurar o escoamento da produção e a mobilidade no sentido leste-oeste;

VII - a implantação do Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intraurbanas, com destaque para a proteção e implementação das unidades de conservação e a consolidação dos conectores ambientais, conforme disposto no art. 49, VI;

VIII - a observância no estabelecimento de empreendimentos da compatibilização com os riscos ecológicos, especialmente o risco de perda de área de recarga de aquífero;

IX - a priorização da implantação do módulo do Programa de Monitoramento da Qualidade do Ar previsto no art. 50, V;

X - a manutenção das atividades N1 e N2, de forma a assegurar a prestação de serviços ecossistêmicos das áreas com características rurais em zonas urbanas;

XI - a redução das perdas físicas de água na rede da concessionária, na extração e na distribuição, reforçando o monitoramento e a intervenção nas regiões administrativas com perdas superiores a 20%;

XII - a coibição do parcelamento irregular do solo e do reparcelamento de chácaras, especialmente nas áreas de contribuição do reservatório do Corumbá e áreas prioritárias de recarga de aquíferos.

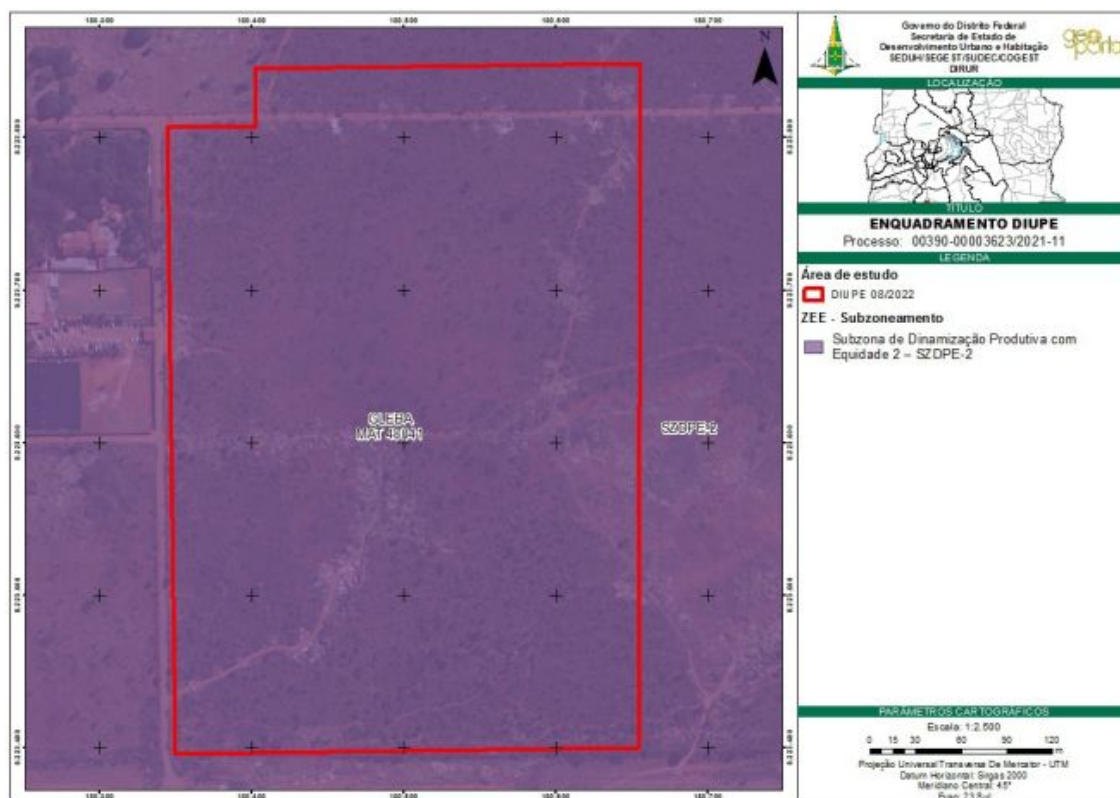


Figura 05: Localização da gleba em relação às SZDPE-2 e ZEEDPE do ZEE-DF.

Fonte: Diupe 08/2022.

A gleba está relacionada com os Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF:

- Riscos Ecológicos Colocalizados – 2 e 3 Riscos Ecológicos Alto ou Muito Alto (Figura 6);
- Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Alto (Figura 7);
- Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Baixo (Figura 8);
- Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Alto (Figura 9);
- Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Alto e Ausência de Cerrado Nativo (Figura 10).

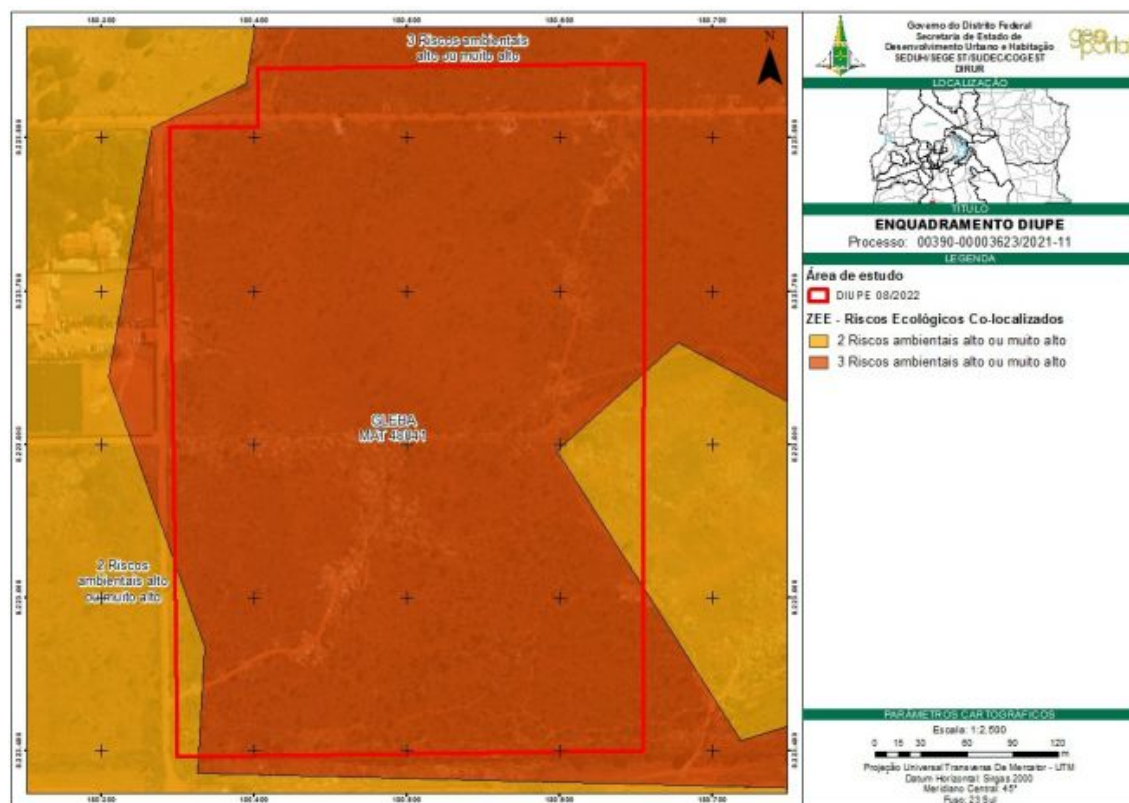


Figura 06: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos colocados do ZEE-DF.
Fonte: Diupe 08/2022.

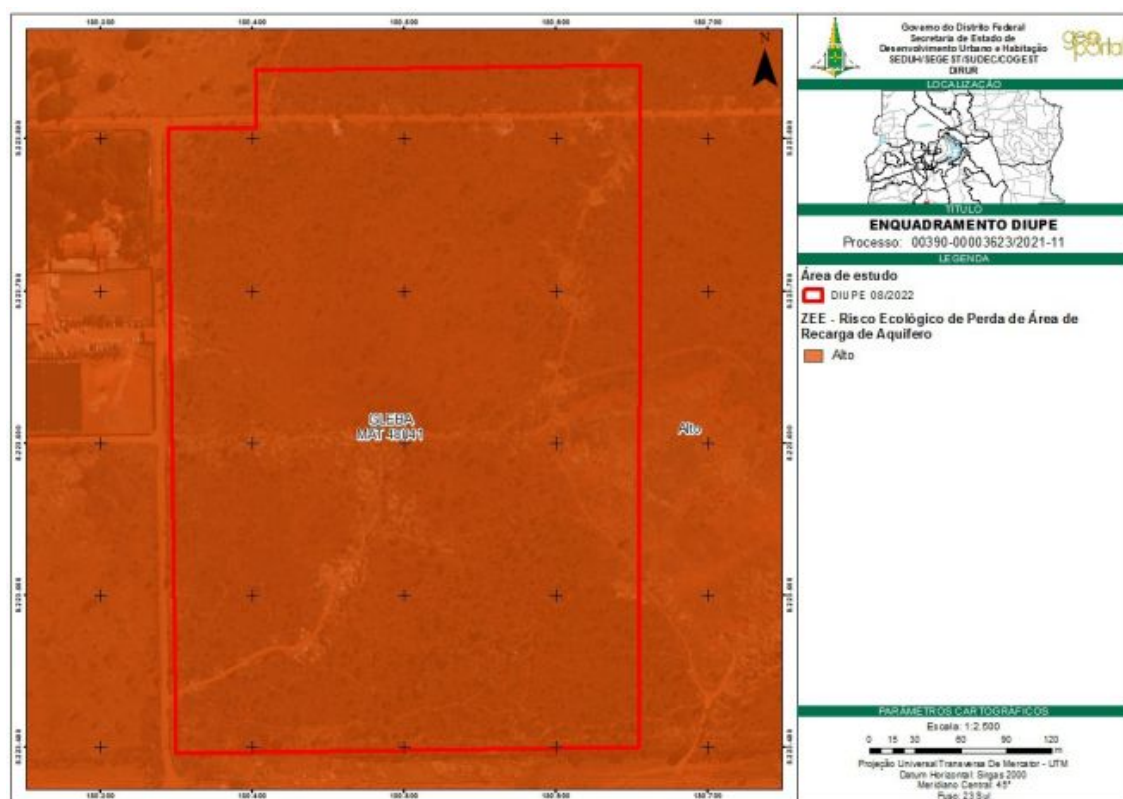


Figura 07: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero do ZEE-DF.
Fonte: Diupe 08/2022.

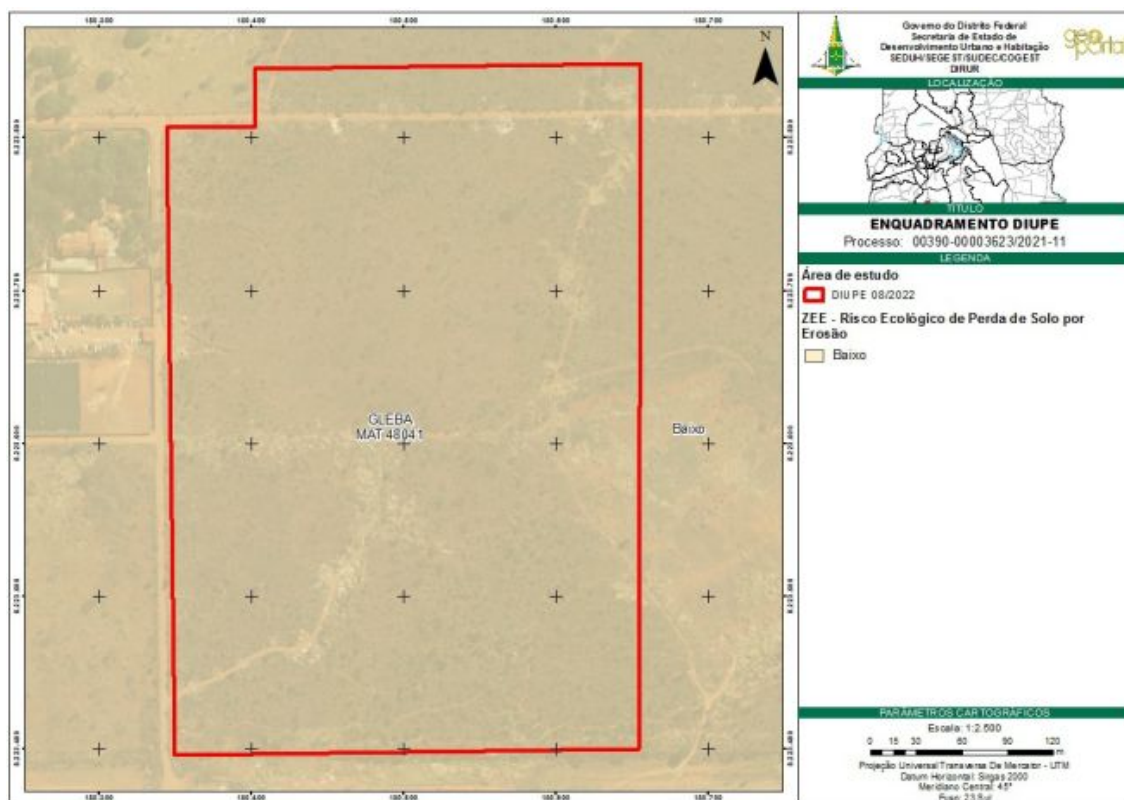


Figura 08: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão do ZEE-DF.

Fonte: Diupe 08/2022.

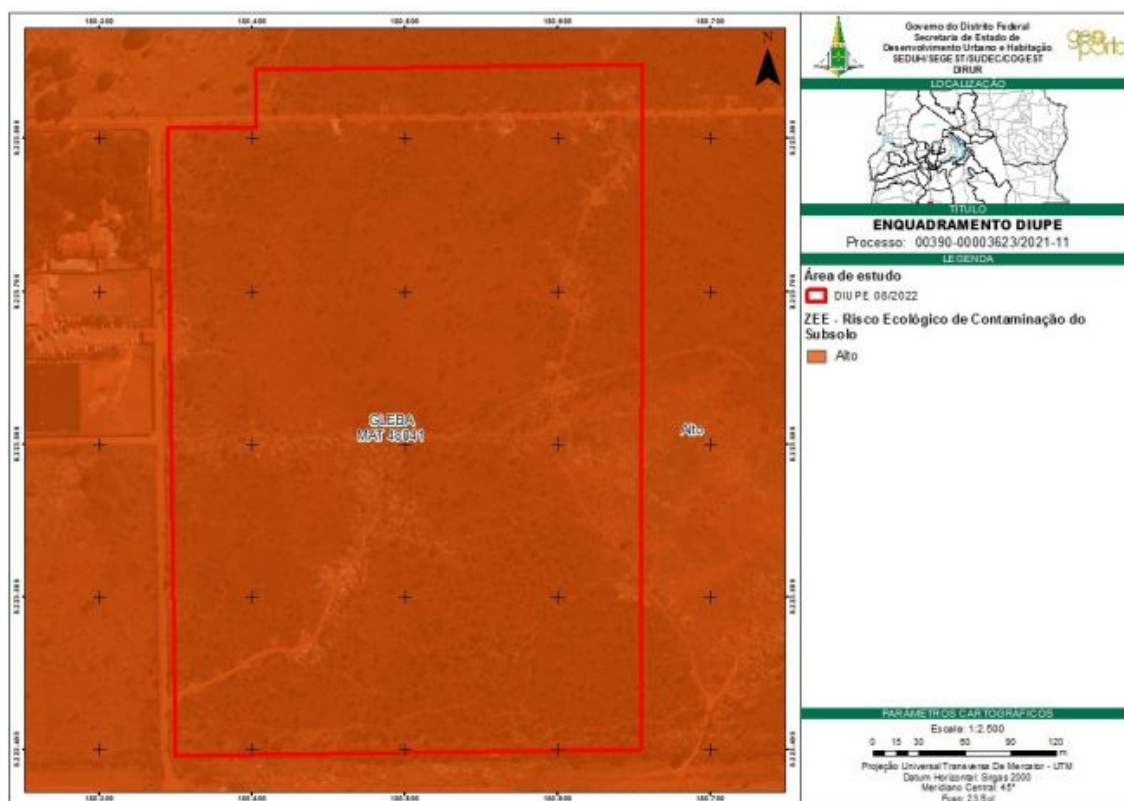


Figura 09: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de contaminação do subsolo do ZEE-DF.

Fonte: Diupe 08/2022.

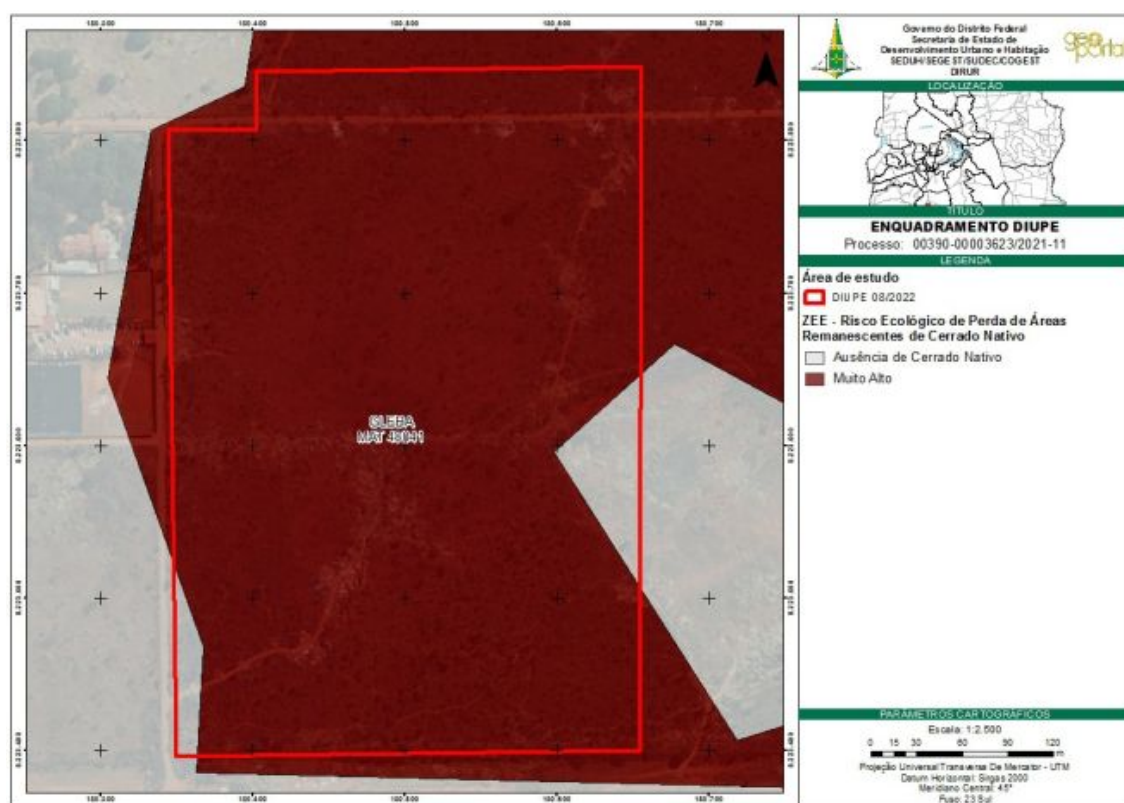


Figura 10: Localização da gleba em relação risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo do ZEE-DF.

Fonte: Diupe 08/2022.

Declividade

O parcelamento possui uma variação de declividade predominante de 3% a 8%, conforme imagem a seguir:

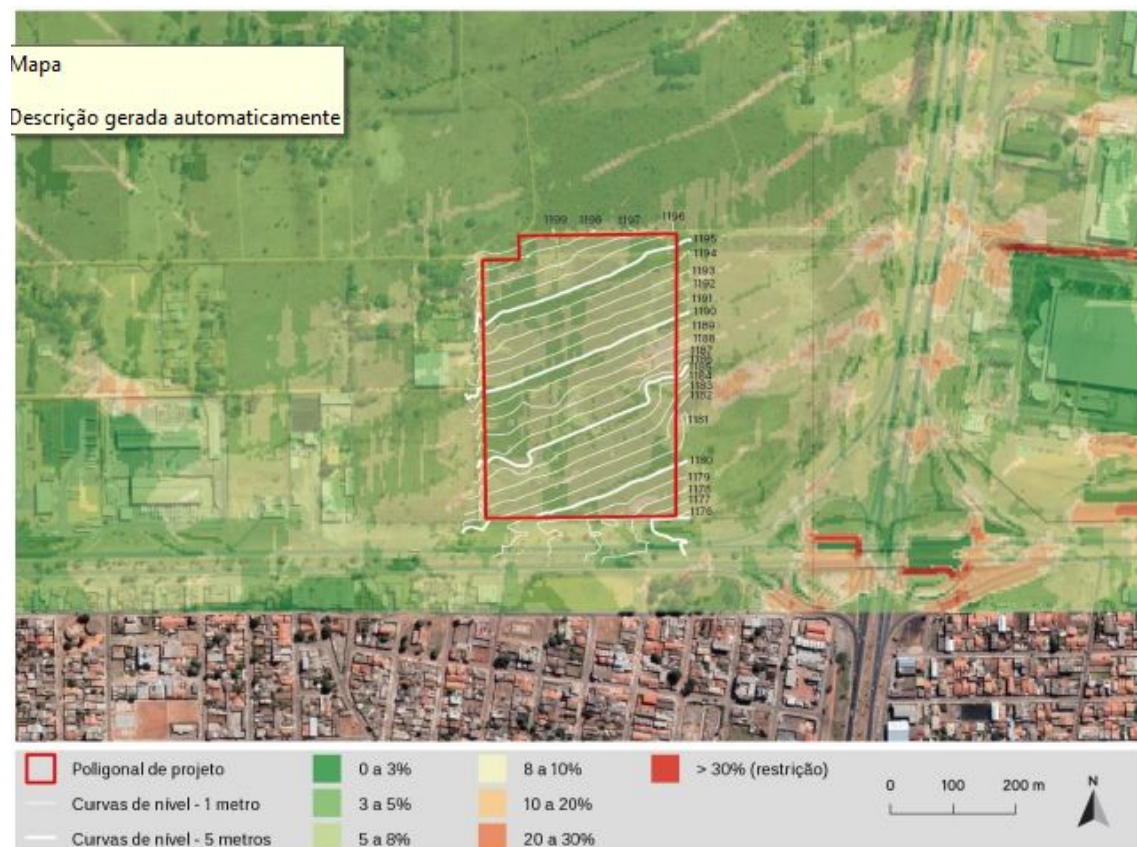


Figura 11: Mapa de declividade.
Fonte: MDE-EP.

III. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

Plano Diretor de Ordenamento Territorial - Pdot/2009

A poligonal de projeto está inserida na Zona Urbana de Expansão e Qualificação - ZUEQ, a qual é composta por áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente habitacional, e que possuem relação direta com áreas já implantadas, conforme o zoneamento do Pdot/2009.



Figura 12: Zoneamento Pdot/2009.

Fonte: MDE-EP.

As diretrizes da Zona Urbana de Expansão e Qualificação - ZUEQ, conforme art. 75 do Pdot/2009, são:

Art. 75. Esta Zona deve ser planejada e ordenada para o desenvolvimento equilibrado das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, de acordo com as seguintes diretrizes:

- 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

Quanto ao zoneamento de densidade populacional, a poligonal do parcelamento está inserida na Porção Territorial de Média Densidade (de 50 a 150 hab/ha).

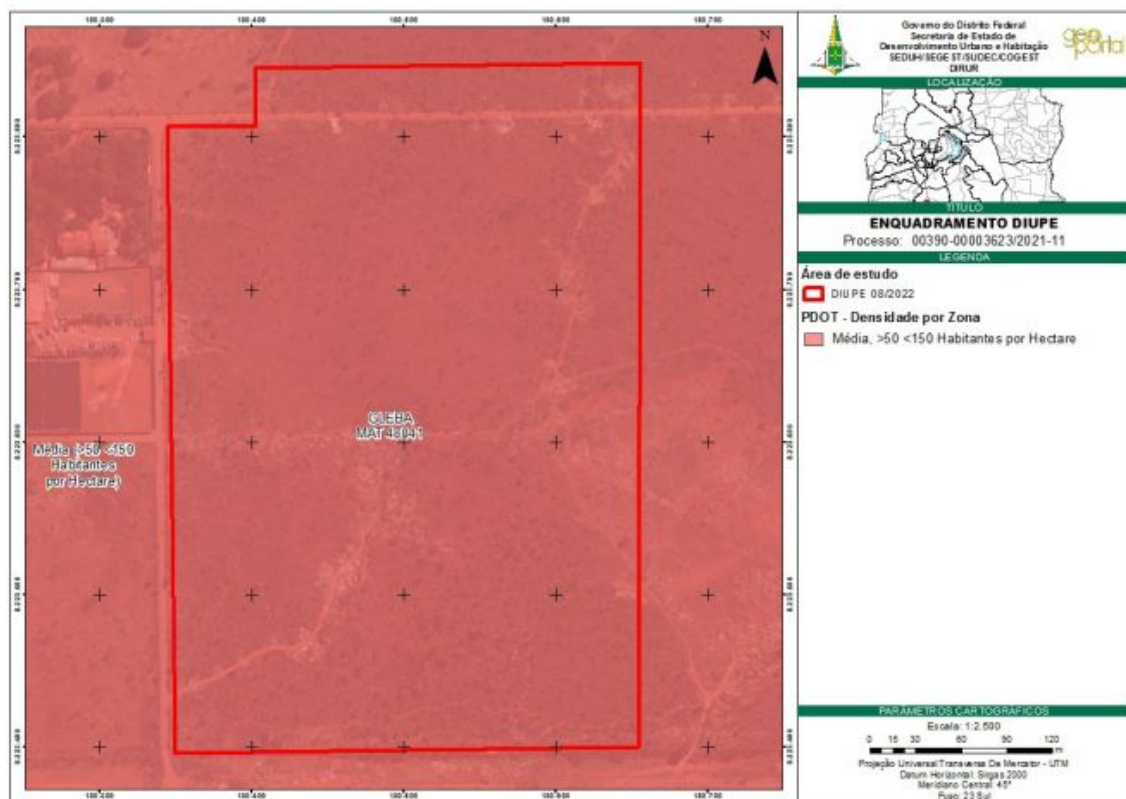


Figura 13: Mapa de densidade.
Fonte: Diupe 08/2022.

O parcelamento está localizado na Área Econômica do Setor Meireles, definida através do art. 34 do Pdot/2009, como *"áreas onde será incentivada a instalação de atividades geradoras de trabalho e renda por meio de programas governamentais de desenvolvimento econômico, com o objetivo de oferta de empregos, de qualificação urbana, de articulação institucional e de formação de parcerias público-privadas."*

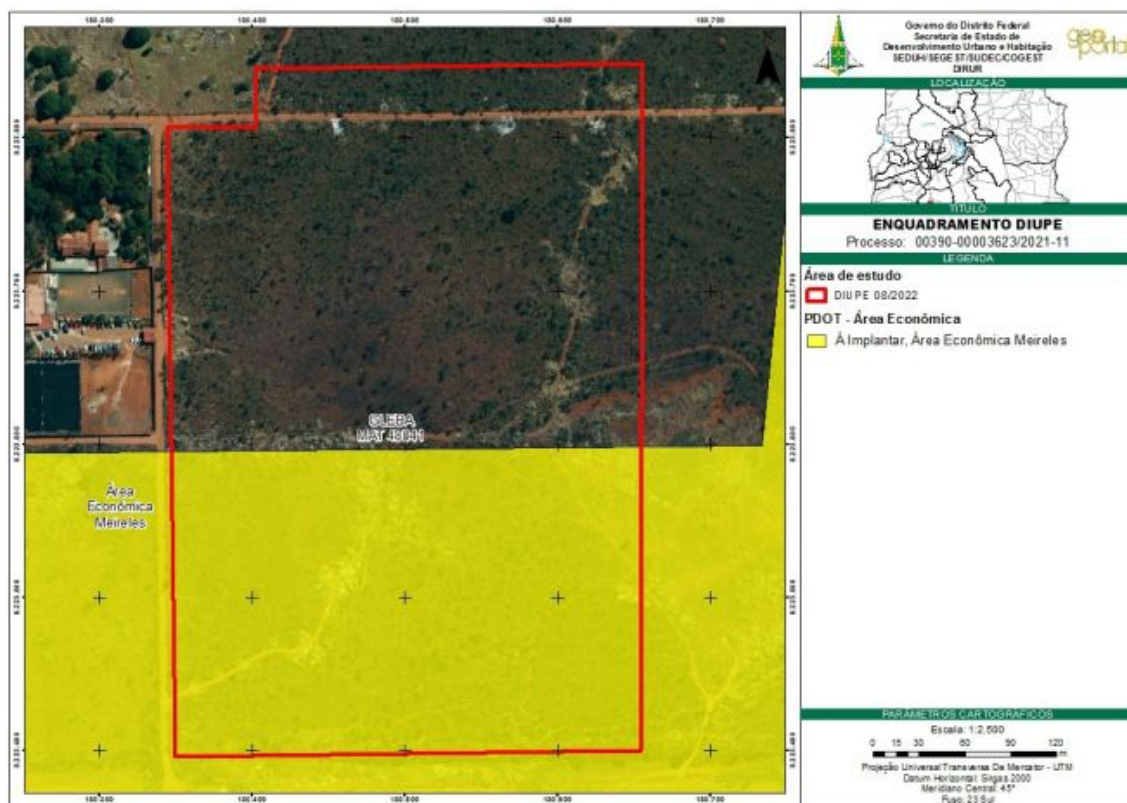


Figura 14: Localização da gleba em relação à Área Econômica do Setor Meireles (Pdot/2009).
Fonte: Diupe 08/2022.

Sobre as diretrizes previstas para as Áreas Econômicas:

Art. 35. Nas Áreas Econômicas, serão implementadas ações que busquem:

I – urbanizar e qualificar os espaços públicos por meio da reestruturação, complementação ou implantação da infraestrutura urbana, dos equipamentos públicos e do sistema de transporte público coletivo;

II – possibilitar a implementação do uso misto e a revisão das atividades, de modo a melhorar a escala de aproveitamento da infraestrutura instalada e a relação entre oferta de empregos e moradia;

III – estimular a geração de empregos por meio de atração de investimentos privados;

IV – instituir programas de qualificação de mão de obra e capacitação gerencial;

V – incentivar a renovação de edificações e promover a integração urbanística das Áreas Econômicas aos núcleos urbanos e rurais;

VI – incentivar a oferta de serviços;

VII – promover incentivos e parcerias com os beneficiários de programas institucionais de desenvolvimento econômico, a fim de viabilizar a

implementação de projetos e programas de desenvolvimento urbano e rural.

A gleba está inserida na Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais, definida através do art. 134 do Pdot/2009,

Art. 134. A estratégia de oferta de áreas habitacionais tem o objetivo de atender à demanda habitacional a partir de projetos e programas de iniciativa pública voltados a diferentes faixas de renda, buscando:

I – a oferta de áreas em diferentes partes do território;

II – a proximidade com núcleos urbanos consolidados onde haja oferta de serviços, comércios e equipamentos comunitários;

III – a proximidade com os principais corredores de transporte;

IV – o respeito à capacidade de suporte do território, no que se refere ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais.

Parágrafo único. A oferta de áreas habitacionais deverá ser promovida mediante a urbanização de novos núcleos ou mediante a otimização de localidades urbanas com infraestrutura subutilizada, com vazios residuais ou com áreas obsoletas.



Figura 15: Localização da gleba em relação à Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais do Pdot/2009.

Fonte: Diupe 08/2022.

As premissas para as áreas de Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais, estão dispostas no art. 135 do Pdot/2009 e reproduzidas a seguir:

Art. 136. O uso e a ocupação do solo das áreas habitacionais citadas no art. 135 desta Lei Complementar deverão pautar-se nas seguintes premissas:

- I – mescla de tipologias residenciais, com ênfase na habitação coletiva e no uso misto;
- II – oferta de unidades imobiliárias voltadas a diferentes faixas de renda;
- III – articulação com áreas consolidadas;
- IV – estruturação de sistema de espaços livres no que se refere à vegetação, ao mobiliário urbano, aos espaços de circulação de pedestres e ciclistas, ao sistema viário e aos equipamentos comunitários;
- V – adoção de parâmetros urbanísticos compatíveis com a oferta de sistema de transporte coletivo eficiente.

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 do Setor Meireles – Diur 06/2016

A área de projeto está inserida na poligonal das Diretrizes Urbanísticas do Setor Meireles – Diur 06/2016, predominantemente na Zona A, e parcialmente na Zona B.

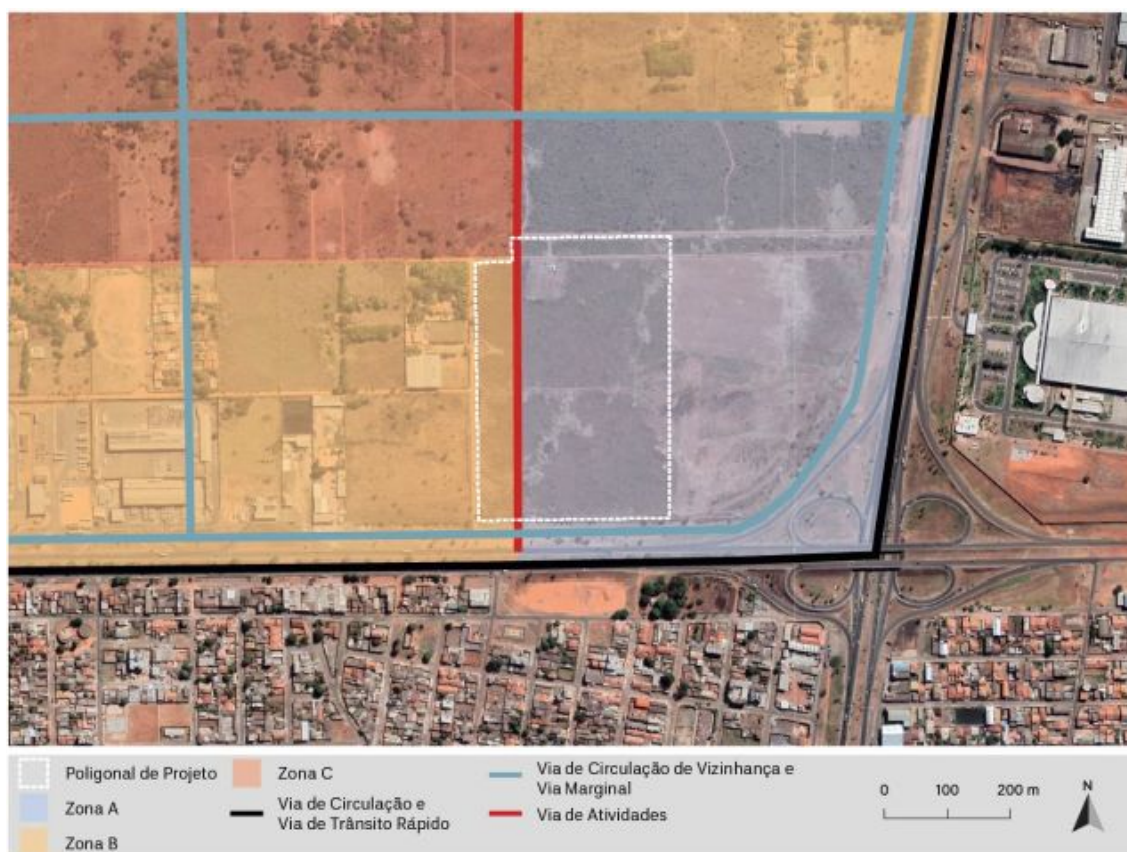


Figura 16: Zoneamento Diur 06/2016.

Fonte: MDE-EP.

A Zona A possui vocação para centralidade urbana, devido à localização de fácil acesso e proximidades de áreas urbanas do Entorno do DF. Essa Zona deve ser destinada a atividades que promovam a atratividade de pessoas e o encontro social. São diretrizes para a Zona A:

ÁREA	USOS/ ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES
A	- Comércio de bens e prestação de serviços de grande, médio e pequeno porte. - Institucional ou Comunitário - Misto (Comércio/serviços/institucional no pavimento térreo e habitação pavimentos superiores). - residencial (habitação multifamiliar) - industrial de baixa incomodidade.	Esta área possui uma percepção visual de amplitude e é um entroncamento importante entre o DF e o Entorno (municípios de Goiás), estes aspectos deverão ser considerados no projeto para a área. Área de atratividade para o entorno sul do DF. Compõe o perímetro proposto de intervenção para a Área de Dinamização (art. 108 do PDOT) São indicados para área usos menos intensivos no consumo de água.

Figura 17: Quadro com diretrizes para a Zona A.

Fonte: Diur 06/2016.

Em relação à Zona B, localizada ao longo da faixa leste e sul do Setor, em articulação com importantes eixos rodoviários do Distrito Federal, BR-040 e a DF-290, caracteriza-se pela grande acessibilidade à

essas áreas, por sua proximidade a eixo de transporte coletivo e do Polo JK.

A zona deve ser destinada, preferencialmente, a atividades econômicas de grande e médio porte.

As diretrizes para a Zona B, estão dispostas no Quadro a seguir:

ÁREA	USOS/ ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES
B	- Industrial; - Comércio de bens e prestação de serviços de pequeno, médio e grande porte; - Institucional ou Comunitário - Misto (Comércio/serviços/institucional no pavimento térreo e habitação pavimento superior) - tolerável.	Compõe o perímetro proposto de intervenção para a Área de Dinamização (art. 108 do PDOT) Atividades industriais recomendadas na Zona de Incentivo a empreendimentos de grande porte: as de fraca ação poluidora, sem emissão de efluentes gasosos, baixo consumo de água e com escala de produção compatível com a capacidade de esgotamento sanitário do setor. Os lotes nessa zona destinados a atividades econômicas, em especial indústrias e comércio e prestação de serviços de médio e grande porte deverão ter dimensão entre 5.000 e 10.000 m², criando módulos que poderão ser objeto de rememoração.

Figura 18: Quadro com diretrizes para a Zona B.
Fonte: Diur 06/2016.

Os parâmetros de ocupação do solo das unidades imobiliárias, para as áreas A e B, estão reproduzidos no Quadro abaixo:

ÁREAS	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS				
	Uso/Atividade	Coefficiente básico	Coefficiente máximo	Altura máxima (m)	Taxa de permeabilidade
A	Comércio de Bens e Prestação de Serviços	1	4	24	-
	Institucional e Comunitário				
	Industrial de baixa incomodidade				
	Residencial Misto				
	Residencial – Habitação multifamiliar	1	4	24	20%
B	Industrial	1	2	24	20%
	Comércio de Bens e Prestação de Serviços – de pequeno, médio e grande porte	1	4	24	10%
	Institucional e Comunitário	1	4	24	10%
	Residencial Misto – tolerável	1	2	9	--

Figura 19: Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo das Unidades Imobiliárias.
Fonte: Diur 06/2016.

Pelo zoneamento da DIUR 06/2016, os percentuais de densidade permitidos na Zona A é de 100hab/ha e na Zona B de 49,50hab/ha.

Equipamentos	% mínimo da área da gleba
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	
Equipamentos Comunitários (EPC)	15
Equipamentos Urbanos (EPU)	
Circulação	Sem percentual definido

Diretrizes Urbanísticas Específicas - Diupe 08/2022

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
 SECRETARIA DE ESTADO DO
 DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
 SEDU/SEGE/ST/BUDEC/COGE/ST
 DIUPE

LOCALIZAÇÃO

TÍTULO
ENQUADRAMENTO DIUPE
 Processo: 00390-0003623/2021-11

LEGENDA

Área de estudo

DIUPE 08/2022

Estudos Territoriais Urbanos - ETU

06/2016

Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo - ETU

06/2016, ZONAA
06/2016, ZONAB
06/2016, ZONAC

Limite das Regiões Administrativas

Regiões Administrativas

PARAMETROS CARTOGRAFICOS

Escala: 1:50.000

0 325 710 1.420 2.130 2.840 m

Projeção Universal Transversa De Mercator - UTM
 Datum Horizontal: Siga 2000
 Meridiano Central: 45°
 Fuso: 23 S

Para o sistema viário e circulação, as Diupe 08/2022 indicam que a poligonal da área de parcelamento é acessada pela Via Marginal e Via de Atividades das Diur 06/2016, e pela Via de Circulação de Vizinhança, proposta pelo sistema viário complementar desta e demais Diupes adjacentes, conforme mapa reproduzido a seguir:

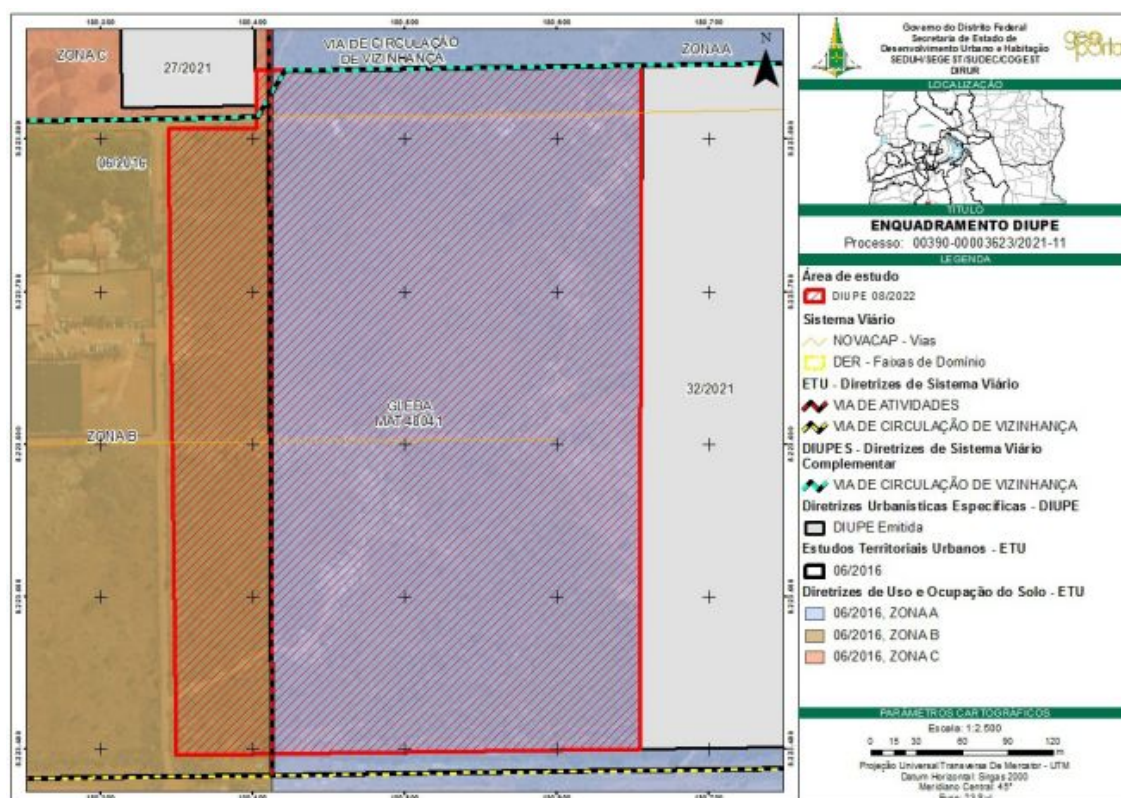


Figura 22: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo.
Fonte: Diupe 08/2022.

Ainda, as Diupe 08/2020 definem que o acesso direto à gleba deverá ser proposto através de vias locais, conectadas à Via Marginal e/ou à Via de Atividades;

Os parâmetros de uso do solo para o parcelamento estão reproduzidos na figura a seguir:

Zona	UOS	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de Permeabilidade (% Mínima)
ZONA A	CSII 2	1	4	24,00	20
	CSII 3	1	4	24,00	30
	CSIIR 2	1	4	24,00	20
	CSIIR 2 NO	1	4	24,00	20
	CSIIIndR	1	4	24,00	20
	Inst	1	4	19,00	30

	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			
ZONA B	CSII 2	1	4	24,00	20
	CSII 3	1	4	24,00	30
	CSIIR 2	1	2	25,00	20
	CSIIR 3	1	2	25,00	30
	CSIIR 2 NO	1	2	25,00	20
	CSIIIndR	1	2	24,00	20
	Inst	1	4	19,00	30
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			

Observações:

1. A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;
2. Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela;
3. Na categoria UOS Inst EP a Taxa de permeabilidade mínima é de 20% para lotes com área superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);
4. A área mínima dos lotes é de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5 m (cinco metros) de testada para novos parcelamentos;
5. Os lotes residenciais de habitação coletiva ou condomínios urbanísticos deverão ter área máxima de 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados);
6. Para a UOS CSII 3 é obrigatório que o parcelador preveja a via se serviços;
7. Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 correspondem à maior Faixa de Área (m²) referente à cada UOS da LUOS, podendo ser redefinidos para valores inferiores em decorrência da variação da Faixa de Área (m²), ainda de acordo com a LUOS (Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019).

Figura 23: Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo por zona.

Fonte: Diupe 08/2022.

Conforme informado pelas Diupe 08/2022, a gleba a ser parcelada está localizada na porção territorial de Média densidade (50 a 150 hab/ha).

A população mínima e máxima, são descritas na tabela reproduzida a seguir:

Zona de uso e ocupação	Área (ha)	Densidade admitida (hab/ha)	População mínima (hab)	População máxima (hab)
Zona A	10,860	50 a 150	543	1.629
Zona B	2,739	50 a 150	136	410
Total:			679	2.039

Figura 24: Densidade aplicável à área de estudo.

Fonte: Diupe 08/2022.

Quanto às áreas públicas, as Diupe 08/2022, seguindo os parâmetros estabelecidos no Pdot/2009, estabelecem que o percentual mínimo de áreas públicas (15%) seja distribuído da seguinte forma:

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO*
Equipamento Público Comunitário (EPC)	5%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	10%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Total mínimo exigido:	15%

* Os percentuais da tabela acima poderão ser alterados após consultas técnicas às concessionárias de serviços públicos, realizadas pela SUPAR, bem como a localização e dimensões das faixas de servidão para implantação das redes desses serviços, desde que mantido o somatório de no mínimo 15% de áreas públicas.

Figura 25: Percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas.

Fonte: Diupe 08/2022.

DESCRIÇÃO DO PROJETO

O Memorial Descritivo - MDE informa que o projeto de urbanismo apresentado tem como objetivo o loteamento da gleba para criação de unidades imobiliárias, destinadas ao uso misto não residencial considerando o potencial de localização e centralidade da propriedade.

O parcelamento possui em uma área total de 135.802,35m² (13,60ha), com a criação de 4 lotes de UOS CSII 2 e 6 lotes com UOS CSII 3 e 1 lote com UOS Inst EP.

Usos e ocupação propostos para o projeto

Conforme croqui abaixo, o parcelamento proposto apresenta os seguintes usos:

- **4 lotes de UOS CSII 2** – com áreas entre 803,40m² e 823,82m², que totalizam 3.225,75m². Destinados ao uso 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, localizado em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros; e
- **6 lotes com UOS CSII 3** - com áreas entre 1.493,53m² e 70.000,00m², totalizando 99.508,16m². Destinados ao uso 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, localizados, principalmente, nas bordas dos

núcleos urbanos ou próxima a áreas industriais, situada em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, sendo de abrangência regional;

- **1 lote UOS Inst EP:** com área de 6.790,12m², destinado ao uso Institucional Equipamento Público, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários;

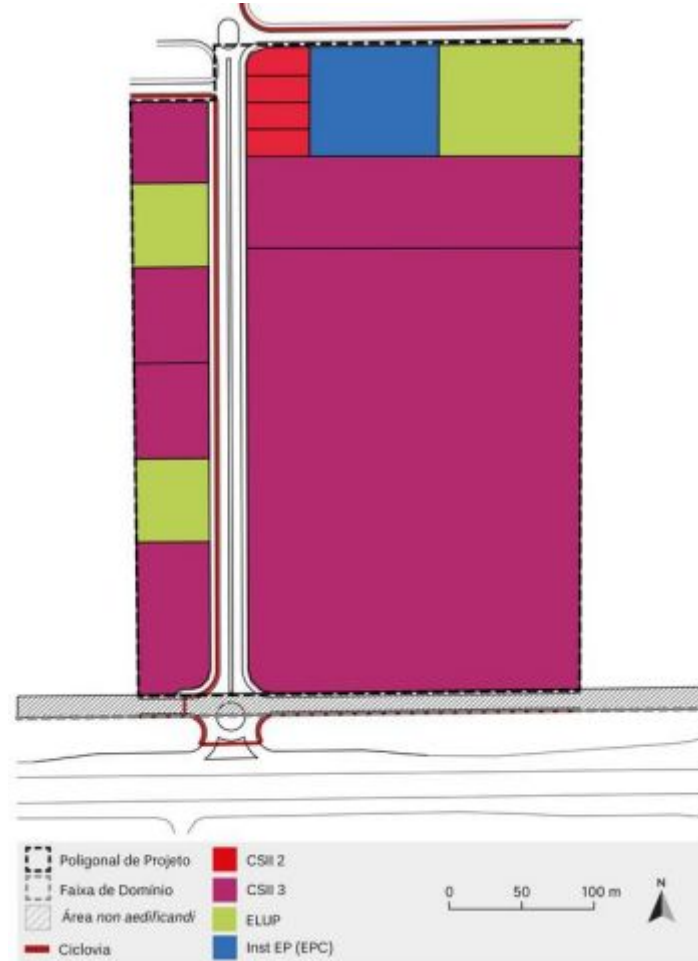


Figura 26: Croqui de uso e ocupação propostos .
Fonte: MDE-EP.

Endereçamento

O parcelamento composto por 3 conjuntos e a numeração dos lotes foi definida em ordem crescente, a partir do acesso principal da gleba pela Via de Atividades, conforme demonstrado no croqui abaixo.

O endereçamento proposto segue o modelo: Setor, Quadra, Conjunto e Lote, como, por exemplo:

- Setor Meireles, Quadra Avant, conjunto 1, lote 1.

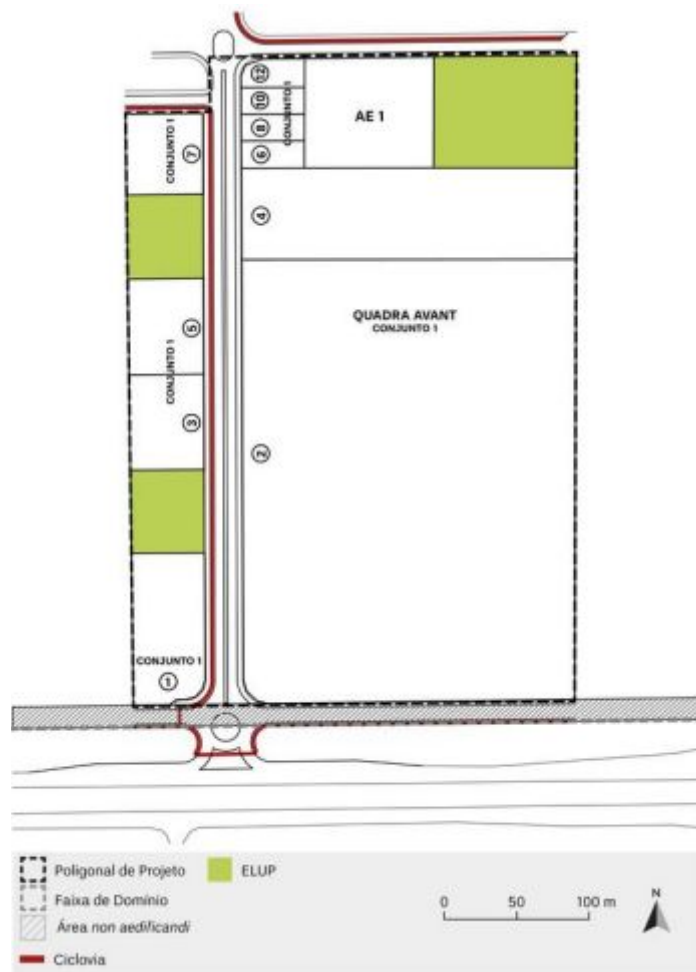


Figura 27: Croqui de endereçamento proposto .

Fonte: MDE-EP.

Densidade do Parcelamento

O projeto é destinado exclusivamente à atividade econômica, sem a oferta de unidades habitacionais. Sendo assim, não há previsão de número de habitantes para o empreendimento.

Concepção do sistema viário

Quanto à concepção do sistema viário, o MDE informa que a proposta é estruturada por uma Via de Atividades no sentido Norte-Sul e duas Vias de Circulação de Vizinhança 1 no sentido Leste-Oeste, sendo uma delas marginal da DF-290.

O sistema viário, como um todo, foi estabelecido considerando a baixa declividade do terreno, a malha urbana da região, dimensionado de forma a atender aos parâmetros trazidos pelo Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017, e permitir a fluidez do tráfego local.

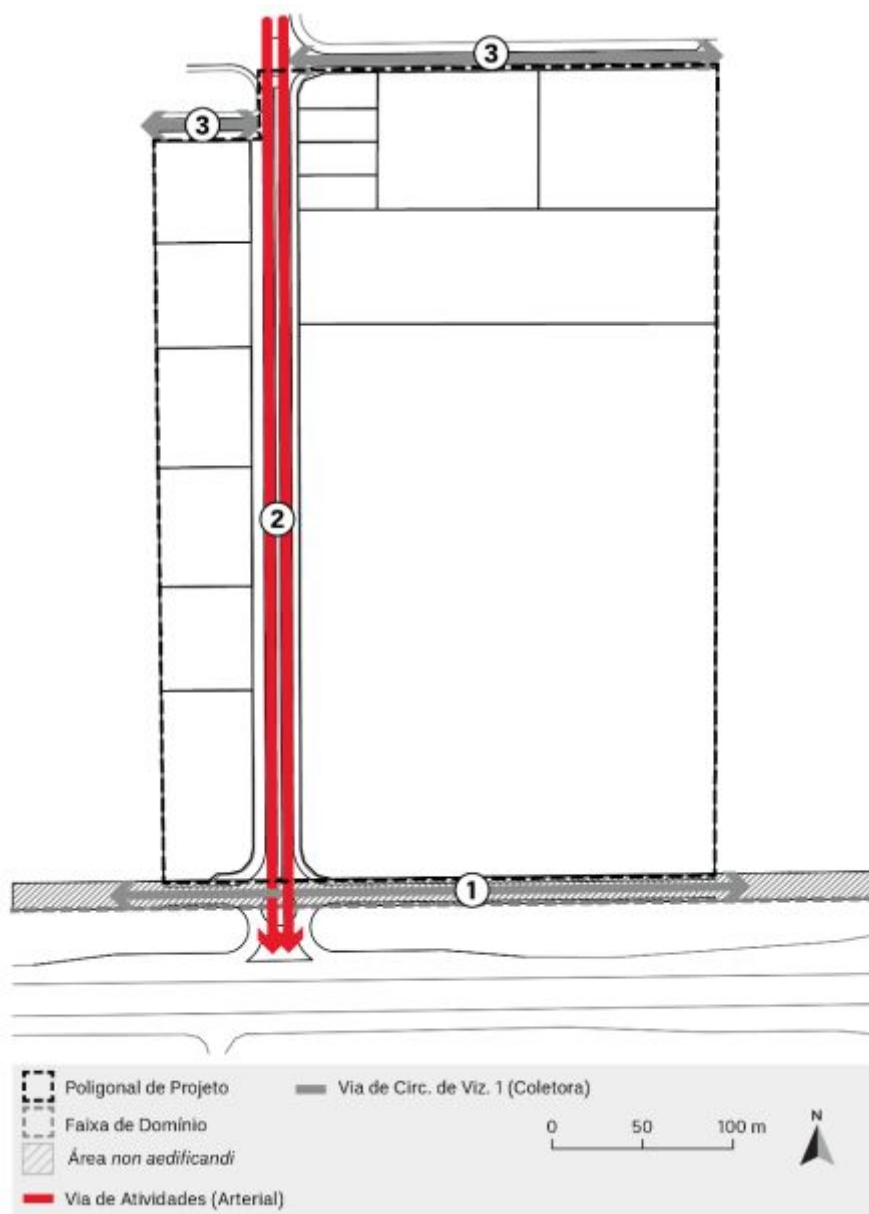


Figura 28: Hierarquia viária .
Fonte: MDE-EP.

Abaixo, apresentamos os perfis viários da Via de Circulação de vizinhança 1 (via marginal), Via de Circulação de vizinhança 1 (norte da gleba) e via de atividades, respectivamente.

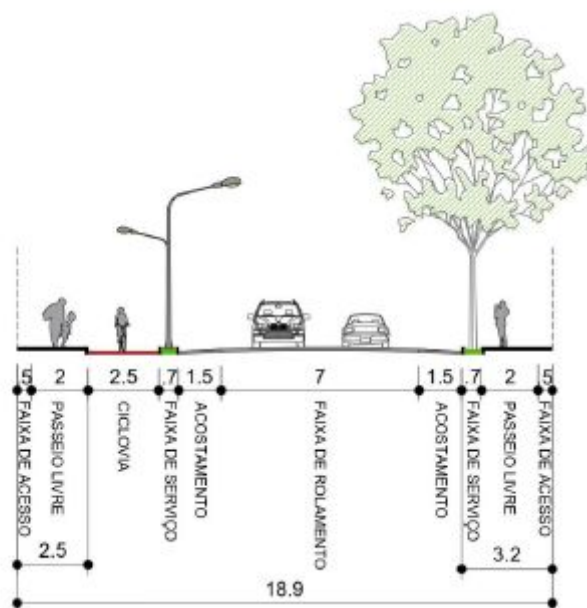


Figura 29: : Perfil 1 - Via Marginal (Via de Circulação de Vizinhança 1).
Fonte: MDE-EP.

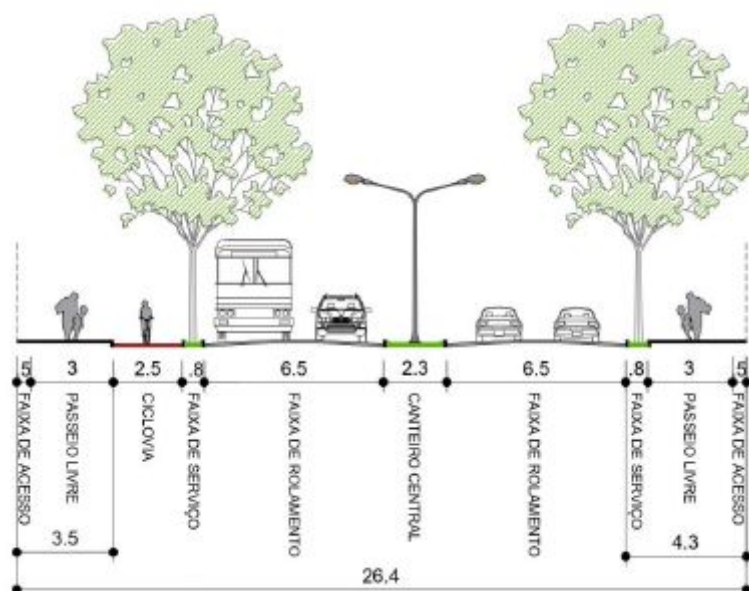


Figura 31: Perfil 2 (Via de Atividades).
Fonte: MDE-EP.

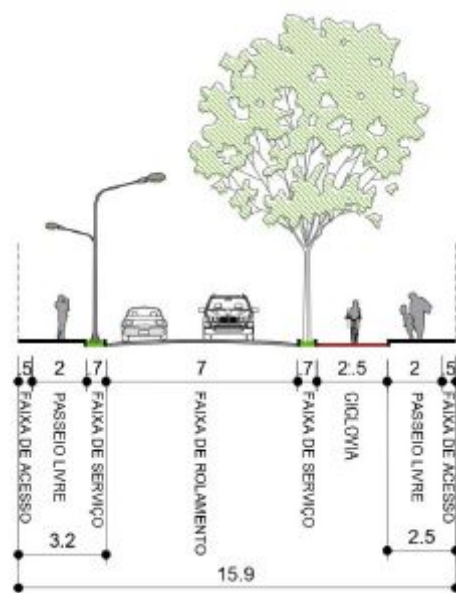


Figura 30: Perfil 3 (Via de Circulação de Vizinhança 1).

Fonte: MDE-EP.

Áreas Públicas

O parcelamento apresenta três áreas destinadas a Elup, com 7.618,93m², 3.048,26 m² e 13.580,47 m², totalizando 24.247,66m² e uma área para Equipamento Público - Inst Ep - com 6.790,12m², totalizando 31.037,78 m² de área pública. Ou seja, 15,00% da área total é destinada às áreas públicas.

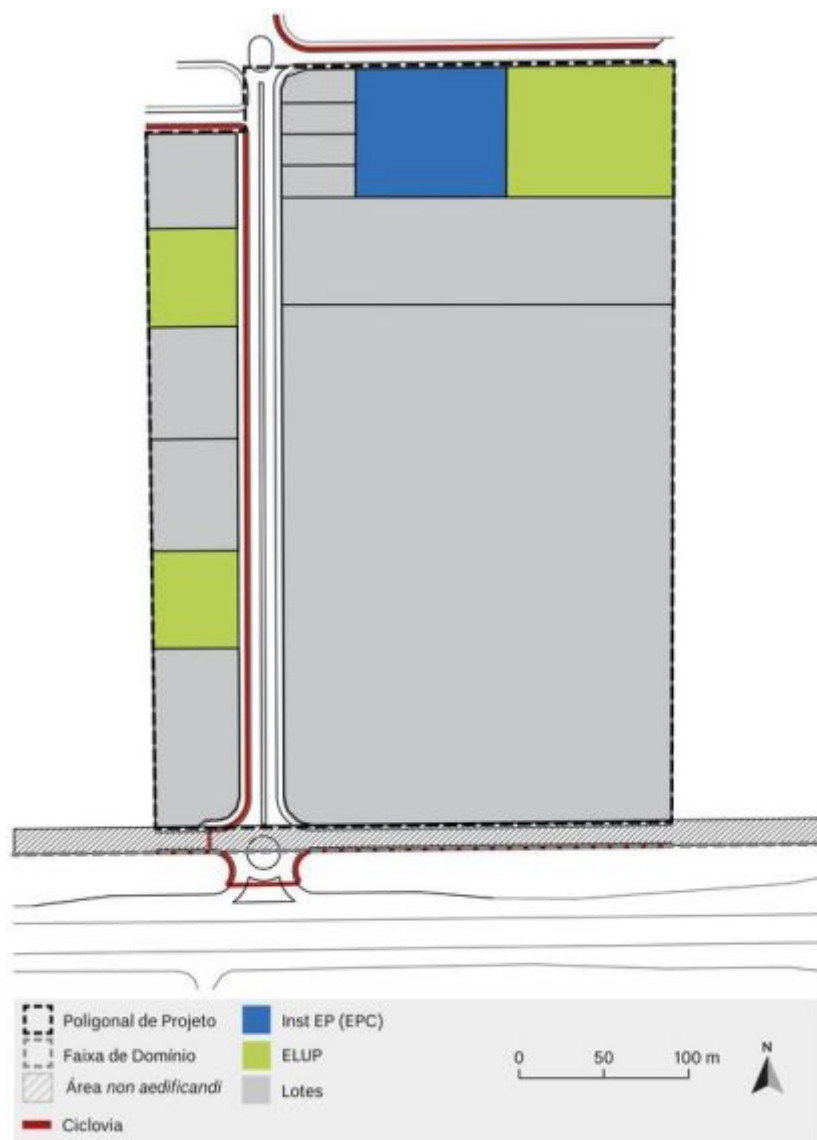


Figura 32: Croqui de áreas públicas.
Fonte: MDE-EP.

Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas

A seguir é reproduzido o Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas apresentado no MDE-EP.

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		135.802,35	100
1. Unidades Imobiliárias			
a. CSII 2	4	3.255,75	2,40
b. CSII 3	6	99.508,16	73,27
c. Inst EP (EPC)	1	6.790,12	5,00
Total	11	109.554,03	80,67
2. Áreas Públicas*			
a. Espaços Livres de Uso Público – ELUP		13.580,47	10,00
b. EPU¹		0,00	0,00
c. Áreas Verdes Públicas³		0,00	0,00
d. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		12.667,85	9,33
Inst. EP+ ELUP+ EPU¹ = 1c + 2a + 2b		20.370,59	15,00
Inst. EP+ ELUP+EPU¹+Área Verde Pública+Circulação² = 1c + 2a+ 2b + 2c+2d		33.038,44	24,33

Figura 33: Quadro síntese de unidades imobiliárias e áreas públicas.

Fonte: MDE-EP.

Quadro de Permeabilidade

A seguir é reproduzido o Quadro Permeabilidades apresentado no MDE-EP.

O MDE-EP, ora em análise, apresentou os percentuais de permeabilidade indicados na tabela abaixo, os quais poderão sofrer ajustes após o Licenciamento Prévio do parcelamento:

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	TAXA DE PERM. (%)	ÁREA PERMEÁVEL (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Total da Poligonal de Projeto	135.802,35			100
a. CSII 2	3.255,75	20%	651,15	0,48%
b. CSII 3 (Zona A)	70.000,00	30%	21.000,00	15,46%
c. CSII 3 (Zona B)	29.508,16	30%	8.852,45	6,52%
d. Inst EP (EPC)	6.790,12	20%¹	1.358,02	1,00%
e. ELUP	13.580,47	80%	10.864,38	8,00%
f. Sistema viário (canteiros, faixas de acesso e faixas de serviço)	12.667,85	19,559%	2.477,76	1,825%
TOTAL DA ÁREA PERMEÁVEL	45.203,76			33,29%

Figura 34: Quadro de permeabilidade.

Fonte: MDE-EP.

Parâmetros Urbanísticos

Os usos propostos para o parcelamento urbano foram definidos e classificados em conformidade com o art. 43 da 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.

UOS	FAIXA ÁREA (m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	ALAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
CS# 2	803,40 < a ≤ 823,82	1	4	70	20	24,00	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido – Tipo 2
CS# 3	2.973,68 < a ≤ 14.593,68	1	4	60	30	24,00	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido – Tipo 2
	a = 70.000,00	1	4	60	30	24,00	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido – Tipo 2

LEGENDA

ÁREA NÃO EXIGIDO	ALT MAX	ALTURA MÁXIMA
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	AFU	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
TAXA DE OCUPAÇÃO	AF LAT	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
TAXA DE PERMEABILIDADE	AF OBS	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
	COTA DE SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16)

NOTAS

- (1) **MARQUISE:** Marquise de no máximo 2,50 m no térreo, respeitada a distância de 0,70 m do meio-fio.
(2) **TX DE OCUP:** Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento excluem a cobertura
(3) **ALT MAX:** Altura máxima inclui a cobertura.

NOTAS GERAIS:

- Nos casos em que a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto no art. 24 da LUOS.
- Ver definição do subsolo permitido - tipo 1 e do subsolo permitido - tipo 2 no art. 22 da LUOS.
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos nesse quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos Arts. 19 e 20 da LUOS.
- Para exigência de vagas respeitar os Arts. 25 a 32 da LUOS.
- Para o uso Inst EP, aplicam-se os artigos 5º e 11º de Lei Complementar no 948 de 16 de janeiro de 2019 e Lei Complementar nº 1.007 de 28 de abril de 2022, e o Anexo VI da Lei complementar no 803, 25 de abril de 2009, alterada pela Lei Complementar no 854, de 15 de outubro de 2012 – Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT/2012).

Figura 35: Quadro síntese dos parâmetros urbanísticos.

Fonte: MDE-EP.

PARECER

Após análise do Anteprojeto de Urbanismo consubstanciado nas Plantas de Urbanismo - URB 125/2023; Memorial Descritivo - MDE 125/2023 e Norma Edificação, de Uso e Gabarito - NGB 125/2023, elaborados em consonância com o Decreto nº 38.247 de 01 de junho de 2017, de acordo com o parecer técnico nº 617/2023 da Coordenação de Parcelamentos - COPAR, 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 06/2016 – Setor Meireles; nas Diretrizes Urbanísticas Específicas para o Parcelamento - Diupe 08/2022 e demais legislações urbanísticas pertinentes, estando apto a ser submetido à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano – CONPLAN.

VOTO

VOTO pela aprovação do Parcelamento urbano do solo em gleba de Matrícula n.º 48.041, Setor Meireles, Região Administrativa de Santa Maria, RA-XIII, levando em consideração as informações constantes nos autos do Processo Eletrônico SEI-GDF nº 00390-00003623/2021-11 (Principal), em especial o Parecer Técnico n.º 617/2023 - SEDUH/SEADUH/UPAR/COPAR nos termos do relatório acima, e submeto à deliberação deste Conselho.