

Brasília, 11 de abril de 2023

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37

CONSELHEIRO: Pedro de Almeida Grilo – CAU/DF.

PROCESSO Nº: 00390-00001382/2018-61

AUTORA DO PROJETO: Ana Maria Chaer e Equipe

INTERESSADO: Durval Ferreira Freitas Filho e João Baptista de Andrade Reis Junior

ASSUNTO: Reserva Jacarandá M Residence

I. PREÂMBULO

Trata-se do parcelamento urbano do solo denominado Reserva Jacarandá M Residence, de propriedade de Durval Ferreira Freitas Filho, em gleba objeto da matrícula nº 15.830 (2º CRI), com área total de 02ha 03a 30ca, localizada na DF 140, na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII.

O presente relato está consubstanciado no Parecer Técnico n.º 1660/2023 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR, de autoria das arquitetas Karolyne Cristina Godoy Cordeiro (UPAR) e Alessandra Marques (COPAR/UPAR).

II. HISTÓRICO

O requerimento físico nº 998.000.770/2017 (5797437) de 27/10/2017, que originou este processo e os seus relacionados, foi convertido do suporte físico para eletrônico e inserido no SEI-GDF, em atendimento ao Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015. O Levantamento Topográfico planimétrico ou perimétrico foi aceito nos termos da 1ª Análise dos Trabalhos de Levantamento Topográfico Planialtimétrico Cadastral id.5797810, nos autos do processo SEI-GDF nº 00390-00001385/2018-03, anexo a este.

Dessa forma, a partir do Levantamento Topográfico citado acima, o Despacho SEI-GDF SEGETH/CAP/COURB/DIPAR (15169432) solicitou o encaminhamento dos autos à SUGEST/SEGETH, 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 02/2019 (21946759).

Foram autuados ainda o Processo SEI nº 00390-00005831/2018-41, para tratar do Levantamento Topográfico Planialtimétrico, que foi aceito conforme a Nota Técnica N.º 88/2021 - SEDUH/COSIT/DICAT (72493332), e o Processo SEI nº 00390-00005832/2018-95 para tratar das consultas junto aos órgãos e concessionárias prestadoras de serviços públicos.

O Parecer Técnico n.º 244/2021 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR id. 71278425 sugeriu o envio de ofício ao Instituto Brasília Ambiental - IBRAM, para ciência e manifestação

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

38 daquele Instituto quanto ao Licenciamento Ambiental específico do parcelamento. Assim, nos
39 autos no processo SEI-GDF nº 00391-00009740/2019-37 foi emitida para o presente
40 parcelamento a Licença Prévia - LP SEI-GDF n.º 24/2022 - IBRAM/PRESI id. 99223090.

41 Conforme Lei Complementar nº 958 de 20 de dezembro de 2019, que define os limites
42 físicos das Regiões Administrativas do Distrito Federal, o parcelamento em questão está
43 inserido atualmente na Região Administrativa Jardim Botânico XXVII.

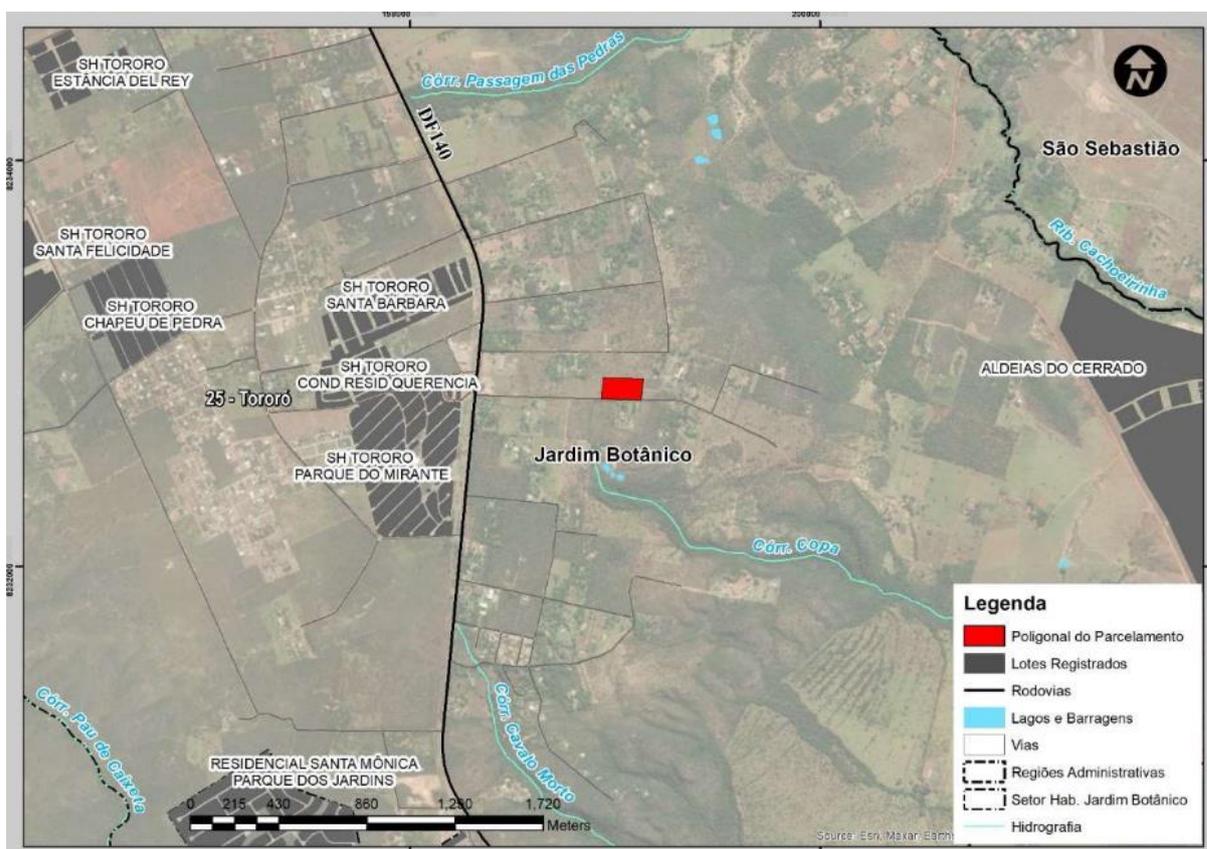


Figura 1 - Croqui de localização do parcelamento (Fonte: MDE 629/2022)

III. DESCRIÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO

48 O projeto foi analisado com fulcro na Lei Complementar nº 803/2009, que aprova a
49 revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, atualizada pela Lei
50 Complementar nº 854/2012; nas Diretrizes Urbanísticas Específicas para o parcelamento –
51 DIUPE 02/2019 – com base nas Diretrizes Urbanísticas emitidas para Região Sul/Sudeste
52 (DF 140) - DIUR 07/2018; no Decreto nº 38.247 de junho de 2017, que trata dos
53 procedimentos de apresentação de Projetos de Urbanismo; e demais legislações
54 pertinentes.

55

56

CONSULTAS

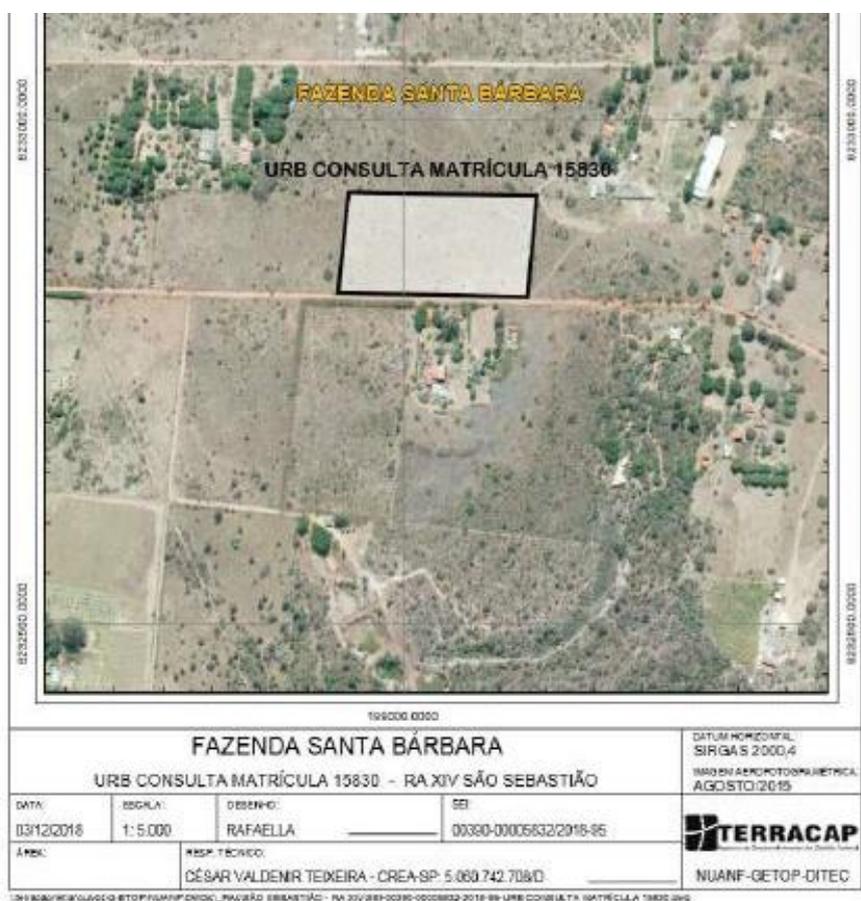
CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

57 Foram realizadas consultas junto aos órgãos e concessionárias de serviços públicos
58 do Distrito Federal, no âmbito do processo SEI-GDF nº 00390-00005832/2018-95, para
59 verificação quanto à possibilidade de atendimento e/ou interferências em redes projetadas
60 e/ou instaladas para a área do parcelamento, bem como da situação fundiária da gleba em
61 relação às terras de propriedade da TERRACAP. Seguem as manifestações:

62

63 **Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP**

64 O Ofício SEI-GDF N° 733/2018 TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC (15832153), de
65 04 de dezembro de 2018, informa que a área em questão "URB CONSULTA MATRÍCULA
66 15830 – interesse de Durval Ferreira Freitas Filho" não pertencente ao patrimônio da
67 Terracap, no imóvel Santa Bárbara.



68

69 Figura 2 - Croqui Situação Fundiária (Fonte: Terracap)

70

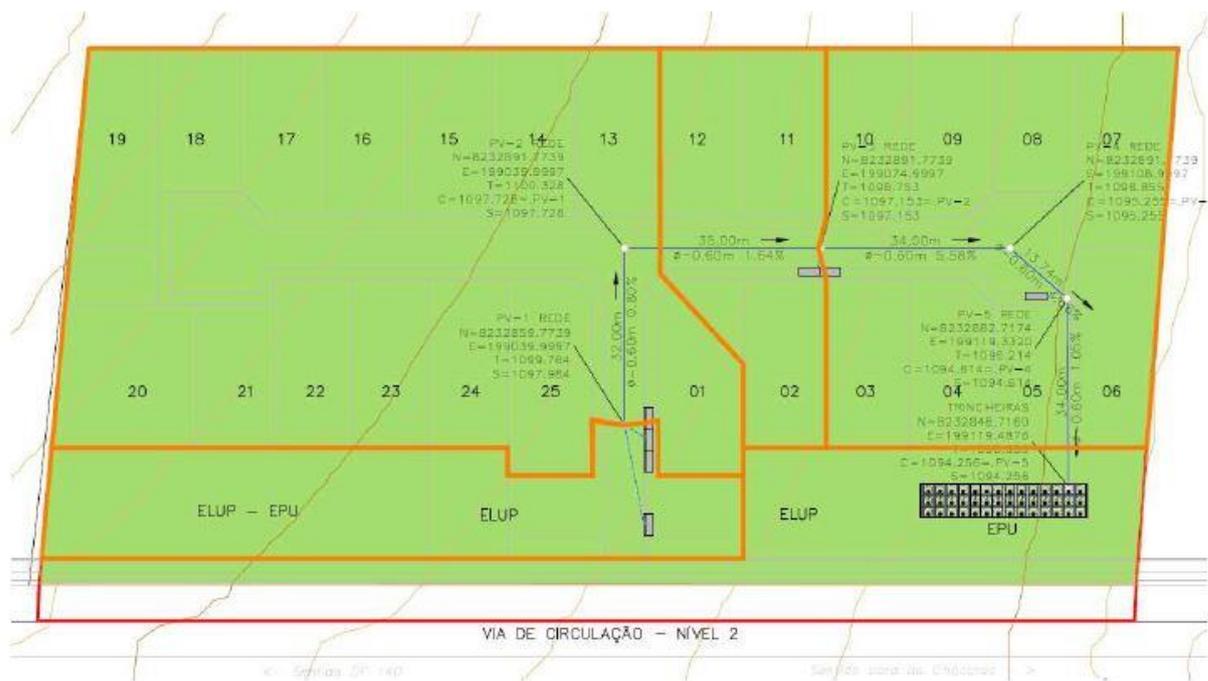
71 **Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil NOVACAP**

72 O Ofício SEI-GDF N° 1407/2018 - NOVACAP/PRES/DU (15958877), de 06 de
73 dezembro de 2018, informou que não existe interferência de rede pública de águas pluviais
74 implantadas ou projetadas na poligonal que trata do parcelamento urbano de solo de

75 interesse de Durval Ferreira Freitas Filho, referente a gleba objeto da matrícula nº 15.830
76 (2ºCRI).

77 Quanto à possibilidade de atendimento, informa ser necessário elaboração de um
78 projeto de drenagem específico para o local, inclusive lançamento final, sendo de inteira
79 responsabilidade do empreendedor. Informa ainda que, quando da elaboração do projeto de
80 drenagem acima citado, deverá ser utilizada estrutura de amortecimento de vazão dentro da
81 poligonal do parcelamento em questão de forma a atender o previsto na Resolução nº 09 da
82 ADASA, de 08 de abril de 2011.

83 Soluções de Projeto: As águas pluviais recebidas pelo empreendimento serão
84 captadas e direcionadas para a área da ELUP na parte mais baixa da gleba, onde será
85 instalada a estrutura de amortecimento de vazão, conforme determinação da NOVACAP e
86 normas da ADASA, em área que será, posteriormente, objeto de concessão de uso.



87
88 Figura 3 - Croqui indicativo da bacia de amortecimento para águas pluviais. (Fonte: MDE 629/2022)

89
90 **Distribuidora Energética de Brasília – NEOENERGIA Brasília**

91 Pela Carta SEI-GDF nº 957/2018 – CEB-D/DD/DC/GCAC (16203342), de 11 de
92 dezembro de 2018, informou que poderá fornecer energia elétrica ao empreendimento,
93 desde que atendidas às condições de fornecimento, as quais serão definidas por meio de
94 estudo técnico.

95 O estudo técnico avaliará a capacidade de atendimento da rede existente e poderá
96 indicar a necessidade de expansão e reforços do sistema de distribuição. Quanto à
97 possibilidade de interferência de rede, conforme laudo técnico 588 (15973721), a CEB

98 informou que não há interferências com a iluminação pública existente, bem como com a
99 rede elétrica existente.

100 Soluções de Projeto: O empreendedor receberá energia cumprindo todas as
101 condições regulatórias como aprovação do projeto elétrico e implantação da infraestrutura
102 básica das redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as
103 normas de segurança e acessibilidade.

104

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

106 Por meio do Laudo Técnico nº 371/2022, informou que não há interferências de
107 redes aéreas ou subterrâneas na poligonal e, ainda, alertam sobre os devidos cuidados
108 especiais que devem ser observados na construção ou escavação próximo a locais de redes
109 elétricas.

110 Soluções de Projeto: O projeto de incorporação de redes de Energia Elétrica deste
111 parcelamento encontra-se aprovado, conforme carta da Distribuidora, datada em 13 de maio
112 de 2022.

113

114 **Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília – CAESB**

115 O Termo de Viabilidade de Atendimento Nº 028/2019 (25518004), encaminhado pela
116 Carta SEI-GDF n.º 163/2019 - CAESB/DE (25901731), de 31 de julho de 2019, informa que
117 não há sistema de abastecimento de água implantado ou projetado para atendimento do
118 empreendimento e para viabilizar o atendimento, antes da entrada em operação do Sistema
119 Paranoá Sul, será necessário que o empreendedor opte por solução independente de
120 abastecimento.

121 Quanto ao sistema de esgotamento sanitário (SES) informa que "não há sistema de
122 esgotamento sanitário implantado ou projetado para atendimento do empreendimento" e
123 para viabilizar o atendimento, será necessário que o empreendedor opte por solução
124 independente de esgotamento sanitário.

125 Soluções de Projeto: O esgotamento sanitário será feito provisoriamente por meio de
126 coleta individual com fossas sépticas e sumidouro. Já o sistema de abastecimento de água
127 adotado será o de poço profundo, com reservatório elevado para distribuição às unidades do
128 empreendimento. O empreendedor obteve junto à ADASA a Outorga Prévia nº 1220/2018 –
129 ADASA/SGE - Processo SEI nº 00391-00009740/2019-37, para perfuração de 01 (um) poço
130 tubular para as finalidades de Abastecimento Humano.

131 **Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento Básico do DF – ADASA**

132 Foi emitida pela ADASA a Outorga Prévia nº 1220/2018 – ADASA/SGE (72591256),
133 em favor de Durval Ferreira Freitas Filho, para perfuração de 01 (um) poço tubular para as
134 finalidades de Abastecimento Humano, , localizado no endereço Rodovia DF 140, Km 4,
135 Margem Esquerda, Chácara São Judas Tadeu, Santa Maria, Brasília-DF.

136 **Serviço de Limpeza Urbana – SLU**

137 O Ofício SEI-GDF Nº 156/2018 - SLU/PRESI/DIRAD (15639477), de 28 de novembro
138 de 2018, informou que "em conformidade com o Despacho SEI-GDF SLU/PRESI/DIRAD
139 (15638117), considerando que não há espaço público na citada localidade, solicitamos o
140 apoio dessa Central de Aprovação de Projetos quanto à possibilidade da cessão de uma
141 área de 1.000 m2 para instalação do equipamento público Papa Entulho, o qual é destinado
142 à receber até 1m3 de resíduos da construção civil, restos de podas, volumosos (móveis),
143 resíduos recicláveis e óleo de cozinha."

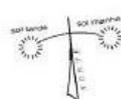
144 Ainda conforme Despacho SEI-GDF SLU/PRESI/DILUR (15611585):

145 "O SLU realiza atualmente nas proximidades do parcelamento do solo urbano gleba
146 com área de 02ha 03a 30ca, localizada na DF 140 na Região Administrativa de São
147 Sebastião - RA XIV, coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais. Por essa razão
148 pode-se afirmar que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos
149 serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares
150 gerados (...)"

151 Soluções de Projeto: O projeto urbanístico em questão dispõe de áreas públicas que
152 podem ser concedidas, pelo Governo do Distrito Federal, ao SLU, conforme figura abaixo:



Condomínio Reserva Jacarandá M Residence



LEGENDA

ÁREA RESERVADA À SLU

153

154

Figura 4 - Croqui indicativo da área de EPU reservada ao SLU. (Fonte: MDE 629/2022)

Figura

Departamento de Estradas e Rodagem – DER

O Ofício SEI-GDF Nº 108/2018 - DER-DF/DG/SUTEC (16344739), de 14 de dezembro de 2018, informa que a gleba objeto da matrícula nº 15.830 (2º CRI) com área de 02ha 03a 30ca de propriedade de Durval Ferreira Freitas Filho, localizada na DF 140, na Região Administrativa de São Sebastião - RA XIV, não interfere em nenhuma faixa de domínio ou "non aedificandi" do SRDF.

CONDICIONANTES AMBIENTAIS

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

A gleba encontra-se integralmente na Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central, 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 5 - Mapa APA Planalto Central (Fonte: MDE 629/2022)

A Zona de Uso Sustentável – ZUS é definida por “áreas com matrizes de ocupação do solo com predominância de produção rural, mas que contém importância especial para a conservação dos solos e da água” e tem por objetivo “Disciplinar o uso do solo, por meio de diretrizes de uso e de ocupação do solo, no que tange aos princípios do desenvolvimento sustentável.”

177 Conforme Resumo Executivo do Plano de Manejo, aprovado pela Portaria nº 28 de
178 17 de abril de 2015, são diretrizes previstas para a ZUS Urbana:

179 "A impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% da área total da gleba do
180 parcelamento;

181 Os parcelamentos urbanos deverão adotar medidas de proteção do solo, de modo a
182 impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água;

183 As atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e
184 artificial de aquíferos;

185 Fica proibido o corte de espécies arbóreas nativas existentes nas áreas verdes
186 delimitadas pelos projetos de urbanismo de novos empreendimentos imobiliários."

187

188 **Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF**

189 De acordo com o Art. 11 do Zoneamento Ecológico-Econômico do DF (ZEE-DF),
190 aprovado pela Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, o território do Distrito Federal fica
191 organizado em Zonas Ecológico-Econômicas, definidas com base nas unidades
192 hidrográficas, nos corredores ecológicos, nos riscos ambientais e nas dinâmicas sociais e
193 econômicas.

194 O empreendimento situa-se na Zona Ecológico-Econômica de Diversificação
195 Produtiva e Serviços Ecosistêmicos - ZEEDPSE, destinada a assegurar atividades
196 produtivas que favoreçam a proteção do meio ambiente, a conservação do Cerrado
197 remanescente e a manutenção do ciclo hidrológico.

198 Esta Zona está dividida em Subzonas, sendo o parcelamento incidente na Subzona
199 de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 6 - SZSE 6, destinada à proteção
200 da integridade da área-núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado, corredores ecológicos e
201 conectores ambientais, por meio do controle da impermeabilização do solo, assegurando,
202 prioritariamente, as atividades N1 (atividades que dependam da manutenção do Cerrado e
203 dos serviços ecosistêmicos associados para seu pleno exercício, tais como extrativismo
204 vegetal, turismo rural e de aventura e atividades agroindustriais relacionadas) e N2
205 (atividades relacionadas à exploração de recursos da natureza, tais como agricultura,
206 agroindústria, mineração, pesca e pecuária) e usos compatíveis com os riscos ecológicos
207 altos e localizados. Conforme art. 21 da Lei 6.269/2019, as diretrizes para a SZSE 6 são as
208 seguintes:

209 I – A implantação de corredores e conexões ecológicas, particularmente com as
210 SZSE 3 e 7, sobretudo na zona-tampão da área-núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado,
211 mantendo áreas de Cerrado nativo inclusive nas áreas livres de uso público dos
212 parcelamentos;

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

213 II – A observância no estabelecimento de empreendimentos da compatibilização com
214 os altos riscos ecológicos, especialmente os riscos de perda de área de recarga de aquífero,
215 de contaminação do subsolo e de perda de áreas remanescentes de Cerrado nativo;

216 III – A garantia de níveis de permeabilidade do solo compatíveis com a prestação de
217 serviços ecossistêmicos;

218 IV – A incentivo à implantação de atividades N1 e N2 visando assegurar práticas
219 sustentáveis, com baixo impacto ambiental e emissão de carbono, e a geração de emprego
220 e renda compatíveis com a destinação desta Subzona;

221 V – A definição de estratégias de mobilidade e infraestrutura viária nos processos de
222 regularização fundiária, devendo-se respeitar as poligonais e zoneamento das unidades de
223 conservação, particularmente de proteção integral;

224 VI – O reforço ao monitoramento, ao controle e à fiscalização com vistas ao combate
225 ao parcelamento irregular do solo.

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

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

230 I - Atividades Produtivas de Natureza 1 - N1: atividades que dependam da
231 manutenção do Cerrado e dos serviços ecossistêmicos associados para seu pleno
232 exercício, tais como extrativismo vegetal, turismo rural e de aventura e atividades
233 agroindustriais relacionadas;

234 II - Atividades Produtivas de Natureza 2 - N2: atividades relacionadas à exploração
235 de recursos da natureza, tais como agricultura, agroindústria, mineração, pesca e pecuária;

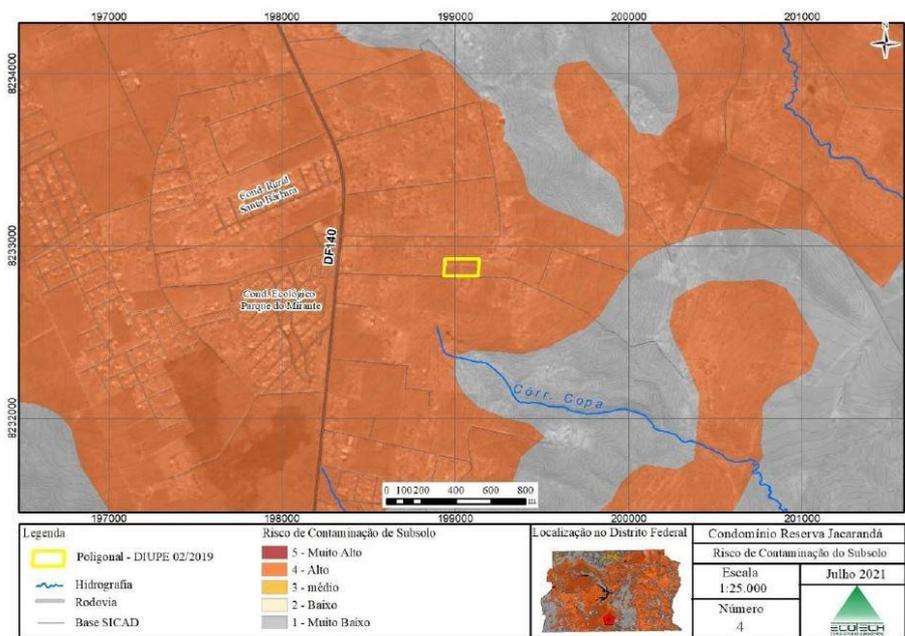


236

237

Figura 6 - Mapa da Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecossistêmicos 6 (Fonte: MDE 629/2022)

238 O ZEE-DF informa os diferentes tipos de riscos ecológicos que a gleba objeto do
 239 parcelamento apresenta, de acordo com sua localização. No que diz respeito ao risco de
 240 Contaminação do Subsolo, a gleba se localiza em zona classificada como de alto risco,
 241 conforme apresentado na figura abaixo:



242
 243 Figura 7 - Mapa de Risco de Contaminação do Subsolo (Fonte: MDE 629/2022)

244 No caso do Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo, classificado como “alto”,
 245 recomenda-se não implementar atividades com alto potencial poluidor, principalmente em
 246 áreas cujo o solo apresenta características favoráveis à infiltração. É recomendado ainda
 247 observar o disposto na Resolução CONAMA nº 420, de 28 de dezembro de 2009, de modo
 248 a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes.

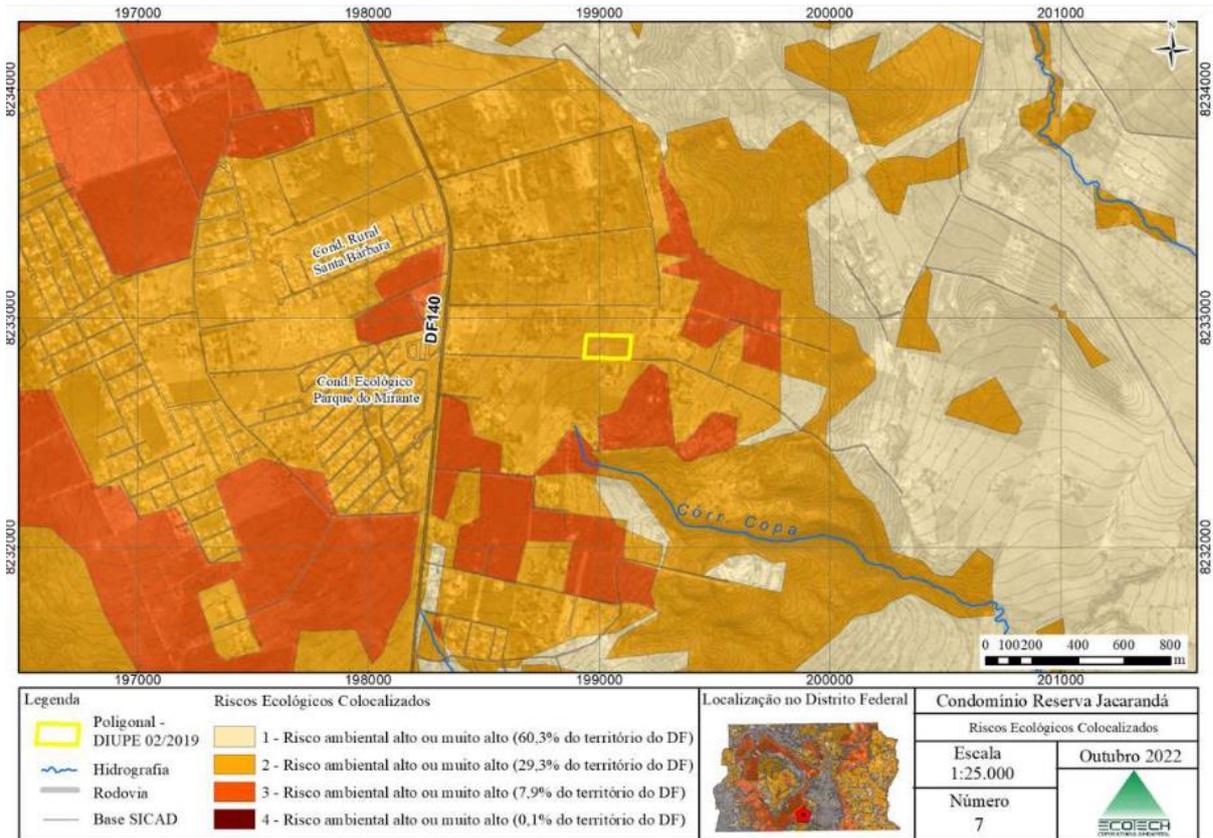
249 Em relação ao risco de Perda de Solo por Erosão, a gleba se localiza em zona
 250 classificada no ZEE-DF como de risco baixo. Já em relação ao risco de Perda de Recarga
 251 de Aquífero, a gleba se localiza em região classificada como alto risco.

252 Como medidas protetivas quanto à Perda de Recarga de Aquífero, classificado como
 253 “alto”, recomenda-se a aplicação de estratégias de recuperação da vegetação,
 254 especialmente nas áreas verdes, no intuito de se garantir a infiltração da água no solo. É
 255 essencial a adoção de estratégias de recarga natural com a manutenção de áreas naturais
 256 visando preservar a permeabilidade do solo. Os critérios para a adoção dessas estratégias
 257 de recarga natural ou artificial podem ser observados no Manual de Drenagem e Manejo de
 258 Águas Pluviais do Distrito Federal, disponibilizado pela ADASA. O respeito aos 50% de
 259 permeabilidade, exigidos pela Zona de Uso Sustentável que rege esse parcelamento,
 260 também contribui para a Recarga de Aquífero.

261

262 Em relação ao risco de Perda de Área Remanescente de Vegetação Nativa, a
263 poligonal do parcelamento está inserida em área ausente de cerrado nativo.

264 Considerando os quatro riscos ambientais analisados, os que foram enquadrados
265 como “alto risco” foram o de Contaminação dos Subsolos e Perda de Recarga de Aquífero,
266 sendo então apontado um risco co-localizado, como mostra a figura abaixo:



267
268 Figura 8 - Mapa de riscos ecológicos co-localizados (Fonte: MDE 629/2022)

269 Para a ocupação na área de Riscos Ecológicos Co-localizados, deve-se observar
270 que a sobreposição de tipos de Risco aumenta a fragilidade ambiental da área, devendo ser
271 implementadas soluções que visam amenizar os demais riscos sobrepostos.

272

273 Declividade

274 De acordo com o levantamento planialtimétrico realizado no local, processo SEI nº
275 00390-00005831/2018-41, o terreno possui menos que 5% de inclinação, enquadrando-se
276 no perfil exigido para parcelamentos urbanos.

277

278 **Licença Prévia - LP SEI-GDF n.º 24/2022 - IBRAM/PRESI**

279 O parcelamento do solo Reserva Jacarandá M Residence teve sua Licença Prévia
280 Ambiental emitida no dia 04 de novembro de 2022, sendo publicada em 08 de novembro de
281 2022. A Licença Prévia - LP SEI-GDF n.º 24/2022 - IBRAM/PRESI (99223090), tratada no
282 âmbito do processo SEI-GDF nº 00391-00009740/2019-37, possui validade de 5 (cinco)
283 anos. Constam da citada Licença Prévia as condicionantes, exigências e restrições.

284

285 **CONDICIONANTES URBANÍSTICAS**

286 Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009

287 De acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009, Lei
288 Complementar no 803, de 25 de abril de 2009 e Lei Complementar no 854 de 15 de outubro
289 de 2012, a poligonal do projeto está inserida na Macrozona Urbana, Zona Urbana de
290 Expansão e Qualificação – ZUEQ.

291 Conforme art. 74 do PDOT/2009, a Zona Urbana de Expansão e Qualificação –
292 ZUEQ é “composta por áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente
293 habitacional, e que possuem relação direta com áreas já implantadas, (...), sendo também
294 integrada por assentamentos informais que necessitam de intervenções visando a sua
295 qualificação”

296 As diretrizes para ZUEQ são relacionadas no art. 75:

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

300 I – estruturar e articular a malha urbana de forma a integrar e conectar as localidades
301 existentes;

302 II – aplicar o conjunto de instrumentos de política urbana adequado para qualificação,
303 ocupação e regularização do solo;

304 III – qualificar as áreas ocupadas para reversão dos danos ambientais e recuperação
305 das áreas degradadas;

306 IV – constituir áreas para atender às demandas habitacionais;

307 V – (Inciso revogado pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)

308 VI – (Inciso revogado pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)

309 VII – planejar previamente a infraestrutura de saneamento ambiental para a
310 ocupação, considerando-se a capacidade de suporte socioambiental da bacia hidrográfica
311 de contribuição do lago Paranoá.

312 Quanto às densidades populacionais, estas são definidas no PDOT/2009 e orientam
313 as políticas públicas do Distrito Federal como um todo, sendo especificada para a região

314 onde está inserido o parcelamento Reserva Jacarandá M Residence, uma densidade
315 demográfica baixa, com valores entre 15 a 50 habitantes por hectare.

316 O PDOT/2009 ainda estabelece, em seu art. 43, a destinação de 15% da área total
317 da gleba, nos novos parcelamentos, para implantação de Equipamentos Urbanos e
318 Comunitários e Espaços Livres de Uso Público:

319 “Art. 43. Para novos parcelamentos urbanos, fica estabelecido: I – percentual mínimo
320 de 15% (quinze por cento) da área da gleba para equipamentos urbanos e comunitários e
321 espaços livres de uso público, à exceção da Zona de Contenção Urbana, das Zonas
322 Especiais de Interesse Social – ZEIS e de parcelamentos de características industriais, que
323 terão parâmetros próprios estabelecidos pelo Órgão Gestor do Desenvolvimento Territorial e
324 Urbano do Distrito Federal; (...).”

325 **Diretrizes Urbanísticas Região Sul/Sudeste (DF 140) – DIUR 07/2018**

326 As Diretrizes Urbanísticas são emitidas para orientar a elaboração dos projetos dos
327 novos parcelamentos, em conformidade com a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de
328 1979, e com o PDOT/2009. Deste modo, em complementação às diretrizes de planejamento
329 urbano constantes do PDOT/2009, foram emitidas as Diretrizes Urbanísticas da Região
330 Sul/Sudeste (DF 140) – DIUR 07/2018, que englobam a poligonal da gleba, a qual se
331 encontra inserida na zona B, que corresponde a maior extensão de área na região, com
332 baixa e média sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo.

333 Nas diretrizes urbanísticas da Região Sul/Sudeste, a área do parcelamento se
334 encontra inserida na zona B, que corresponde a maior extensão de área na região, com
335 baixa e média sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo.

336 As DIUR 07/2018, no parágrafo referente a áreas públicas, estabelecem que:

337 “As áreas públicas do parcelamento correspondem às áreas destinadas ao sistema
338 de circulação, à implantação de Equipamento Público Urbano (EPU) e Comunitário
339 (EPC), bem como aos Espaços Livres de Uso Público (ELUP). Consideram-se Equipamentos
340 Comunitários os equipamentos públicos de lazer, cultura, educação, saúde, segurança e
341 similares. Consideram-se Equipamentos Urbanos (também conhecidos como serviços
342 públicos) os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia
343 elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado. Os parâmetros para
344 destinação de áreas públicas para a implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários
345 e para Espaços Livres de Uso Público atendem ao disposto no art. 43 do PDOT quanto ao
346 mínimo de 15% (quinze por cento) para os novos parcelamentos: ...”.

347

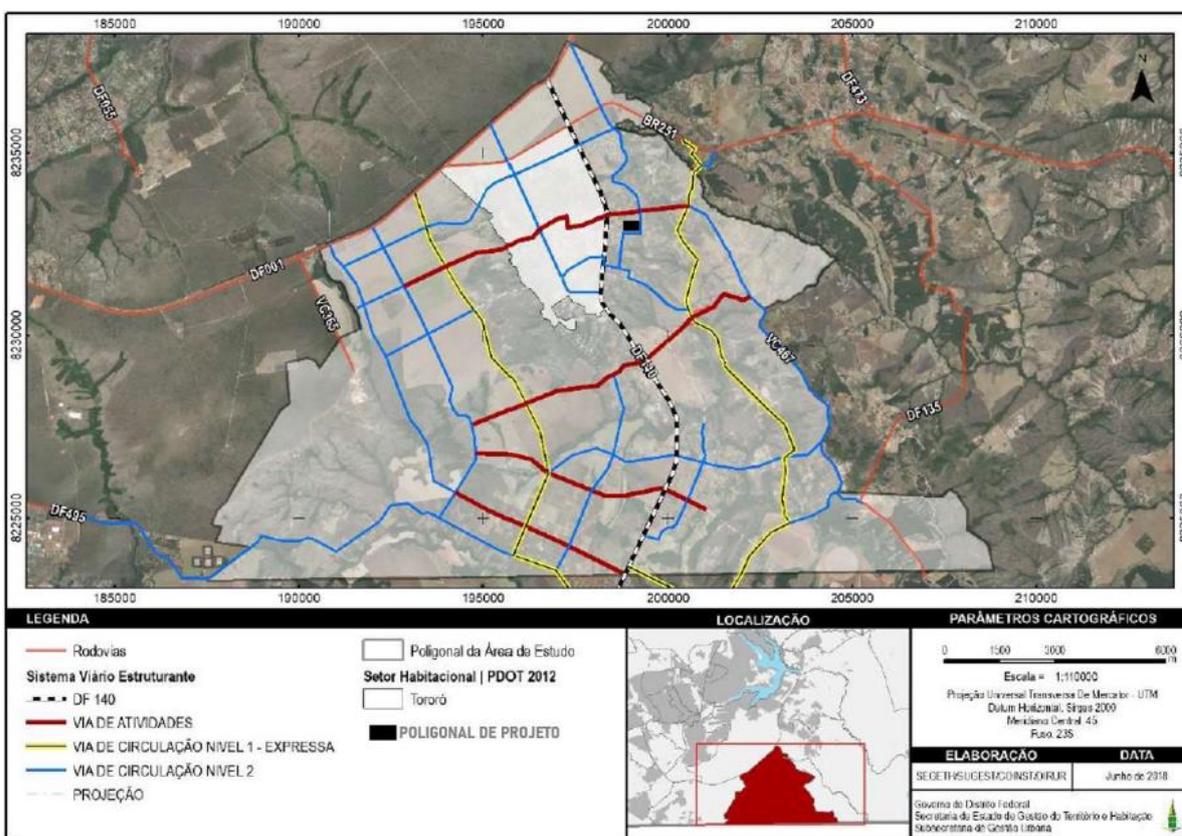
348

349

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

350 Foi proposto, para a Região Sul/Sudeste, um Sistema Viário Estruturante, onde as
351 vias são classificadas conforme sua inserção no contexto urbano - Vias de Circulação
352 Expressa, Vias de Circulação (nível 1 e 2) e Vias de Atividades - conforme suas definições
353 na Nota Técnica 02/2015 – DAURB/SUAT/SEGETH:

- 354 ■ Via de Circulação Expressa - DF 140 – responsável pela integração ao
355 sistema rodoviário do DF.
 - 356 ■ Vias de Circulação – São previstas vias paralelas à DF 140 com função de
357 ligação com áreas urbanas consolidadas e integração entre diversos
358 parcelamentos.
- 359 Nível 1 – Maior fluidez, ocupação diversificada;
360 Nível 2 – Menor fluidez, ocupação concentrada.



364 Figura 19 - Sistema Viário Estruturante (Fonte: MDE 629/2022)

364 Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE 02/2019

365 A poligonal deste parcelamento é regida pelas Diretrizes Urbanísticas Específicas -
366 DIUPE 02/2019, que se baseiam nas orientações das DIUR 07/2018, e visam orientar o Poder
367 Público e empreendedores privados sobre o uso e ocupação da área, estabelecendo critérios
368 a serem observados na elaboração dos projetos de parcelamentos do solo com as diretrizes
369 do sistema viário, ocupação do solo, destinação pública e densidade populacional.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

370 Segundo as DIUPE 02/2019, o sistema viário e de circulação devem proporcionar
371 mobilidade à população, se caracterizando por conferir permeabilidade, fluidez e integração
372 ao conjunto do espaço urbano da região. A gleba parcelada deve ser integrada ao sistema
373 viário por intermédio de uma Via de Circulação Nível 2, que permite uma menor fluidez de
374 circulação em relação às outras vias, determinando assim atividades compatíveis com sua
375 capacidade.

376 Quanto ao Uso e Ocupação do Solo, conforme as DIUR 07/2018, a Gleba localiza-se
377 na Zona B – Região Sul/Sudeste (DF140), sendo permitidos os usos/atividades residenciais
378 unifamiliares e habitação coletiva, comerciais, prestação de serviços, industrial, institucional
379 ou comunitário e misto.

380 Devem ser respeitadas as orientações relativas à Fachada Ativa – Estudo técnico nº
381 03/2017, à APA do Planalto Central e ao ZEE, sendo ainda proibidos os cortes de árvores
382 nativas.

383 Quando à densidade, as DIUPE 02/2019 informam que a gleba a ser parcelada está
384 localizada na Porção Territorial de Baixa Densidade (de 15 a 50 hab/ha). As DIUPE 02/2019
385 ainda determinam, em seu item 5, os percentuais mínimos de área pública para o
386 parcelamento Reserva Jacarandá M Residence, ressaltando a possibilidade de
387 remanejamento destas proporções, conforme as necessidades manifestadas pelas consultas
388 às concessionárias.

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

389

390 (*) O percentual remanescente poderá ser distribuído entre EPC, EPU ou ELUP.

391 (**) Os percentuais da tabela acima poderão ser alterados após consulta técnica às concessionárias de serviços públicos
392 realizadas pela Central de Aprovação de Projetos – CAP, bem como a localização e dimensão das faixas para implantação das
393 redes desses serviços, desde que mantido o somatório de no mínimo 15% de áreas públicas.

394

395

396 **IV. PROJETO DE URBANISMO**

397 O Parcelamento Reserva Jacarandá M Residence é constituído por Espaços Livres de
398 Uso Público (ELUP); 01 lote Institucional Público (Inst-EP); e 01 lote de uso residencial
399 multifamiliar em formato de Condomínio Urbanístico (PDEU), destinado a habitações do tipo
400 “casa”.

401 A área se conecta facilmente à rodovia DF-140 e à malha viária prevista no local
402 através da Via de Circulação Nível 2.

403 De acordo com o MDE 629/2022, desenho proposto para o parcelamento sugere uma
404 maior privacidade à área residencial, com a distribuição das áreas públicas, de forma
405 longitudinal na parte frontal. Os Espaços Livres de Uso Público – ELUP - contornam o acesso
406 a esse lote principal.



407
408 Figura 23 - Croqui de Uso do Solo do PDEU (Fonte: MDE 629/2022)

409 **Zoneamento de Usos**

410 A concepção do parcelamento e, conseqüentemente, o uso do solo proposto foram
411 definidos a partir do lote residencial e sua intenção de se constituir um Condomínio Urbanístico
412 - PDEU, segundo o MDE 629/2022. Desta forma, o projeto apresenta as seguintes Unidades
413 de Uso e Ocupação do Solo - UOS:

414
415

416 UOS RE

417 O lote residencial foi enquadrado na categoria Residencial Exclusivo - RE, na
418 subcategoria RE 2, onde é permitido exclusivamente o uso residencial, na categoria
419 unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia casas.

420 O lote residencial possui 14.934,39 m², ocupando 73,54% da área da gleba, e, para
421 ele, foi previsto um Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas -
422 PDEU, com 25 unidades autônomas, cujas áreas variam entre 377,83 m² a 592,36 m².

423

424 UOS Inst EP

425 O projeto apresenta também 01 lote destinado ao uso Institucional Equipamento
426 Público – Inst EP, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais,
427 constituindo lote de propriedade do poder público, que abrigue, de forma simultânea ou não,
428 equipamentos urbanos ou comunitários.

429 O lote institucional deste parcelamento possui área de 1.043,24 m², representando
430 5,14% da poligonal de projeto.

431

432 **Densidade do Parcelamento**

433 Considerando o número de 25 unidades autônomas residenciais neste parcelamento
434 e que, em cada unidade, pode ser prevista uma média de 3,3 moradores (de acordo com o
435 IBGE Censo 2010 – DIUR 07/2008, pág 55), obtém-se a previsão de 82 habitantes, ou seja,
436 um índice de 40,39 habitantes por hectare no parcelamento.

437 População = 25 x 3,3 hab./UH = 82 habitantes;

438 Densidade = 82 habitantes / 2,03 hectares = 40,39 hab./ha.

439

440 Especificamente dentro do lote PDEU, a densidade é de 55,03 habitantes por hectare,
441 uma vez que temos os mesmos 82 habitantes em área de 1,49 hectares.

442 Densidade do PDEU = 82 habitantes / 1,49 hectares = 55,03 hab./ha.

443

444

445 **Concepção do Sistema Viário**

446 O sistema viário do parcelamento Reserva Jacarandá M Residence é composto pela
447 Via de Circulação – Nível 2, denominada de Avenida Santa Bárbara, e pela Via de Circulação
448 de Vizinhança 2 (Zona 30) que possibilita o acesso às unidades autônomas do condomínio.



449 Internamente ao condomínio, as vias são classificadas como Vias de Circulação de
450 Vizinhança 2 – Zona 30, onde bicicletas e carros compartilham o leito viário, cuja velocidade
451 é limitada a 30 km/h.
452

453 **Áreas Públicas**

454 Neste parcelamento, foi destinado um percentual de 15,32% da área total parcelável
455 da gleba à implantação de equipamentos e áreas livres de uso público, cumprindo o mínimo
456 de 15% conforme disposto no inciso I do Art. 43 do PDOT/2009 e diretrizes urbanísticas
457 aplicáveis - DIUR 07/2018 e DIUPE 02/2019.
458

459 A localização das áreas destinadas ao uso público foi definida de forma a facilitar o
460 acesso às mesmas, sendo dispostas na Avenida Santa Bárbara, que faz a ligação do
461 empreendimento com a rodovia DF-140.
462

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

463 O lote institucional A.E.-01 localiza-se na avenida Santa Bárbara e possui ampla frente
464 para esta via, possibilitando melhor visibilidade aos serviços a serem ali prestados. Este lote
465 possui área de 1.043,24 m², representando 5,14% da poligonal de projeto.

466 Os ELUPs compõem o projeto com áreas de 400,09 m² e 1.667,44 m². No ELUP de
467 1.667,44 m², em seu ponto mais baixo, está prevista uma área para instalação do dispositivo
468 de amortecimento de águas pluviais, sendo reservados, para esse propósito, 150,17 m²,
469 conforme projeto de concepção aprovado na NOVACAP.

470

471 **Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas**

472 A seguir é reproduzido o Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas
473 apresentado no MDE 629/2022.

| DESTINAÇÃO | LOTES (unid.) | ÁREA (m ²) | PERCENTUAL (%) |
|--|---------------|------------------------|----------------|
| Área Passível de Parcelamento | | 20.307,94 | 100,00 |
| 1. Unidades Imobiliárias | | | |
| a. RE 2 | 1 | 14.934,39 | 73,54 |
| b. INST EP | 1 | 1.043,24 | 5,14 |
| TOTAL | 2 | 15.977,63 | 78,68 |
| 2. Áreas Públicas | | | |
| a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP | | 1.917,36 | 9,44 |
| b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP (BACIA) | | 150,17 | 0,74 |
| c. Sistema de Circulação | | 2.262,78 | 11,14 |
| Área Pública ⁽¹⁾: 1.b + 2a + 2b | | 3.110,77 | 15,32 |
| Área Pública ⁽²⁾: 1.b + 2a + 2b + 2c | | 5.373,55 | 26,46 |

(1) Conceito de Área Pública conforme o disposto na Seção IV da Lei Complementar n° 803 (PDOT 2009) atualizada pela Lei Complementar n° 854 (PDOT 2012).

(2) Conceito de Área Pública conforme Lei Federal n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

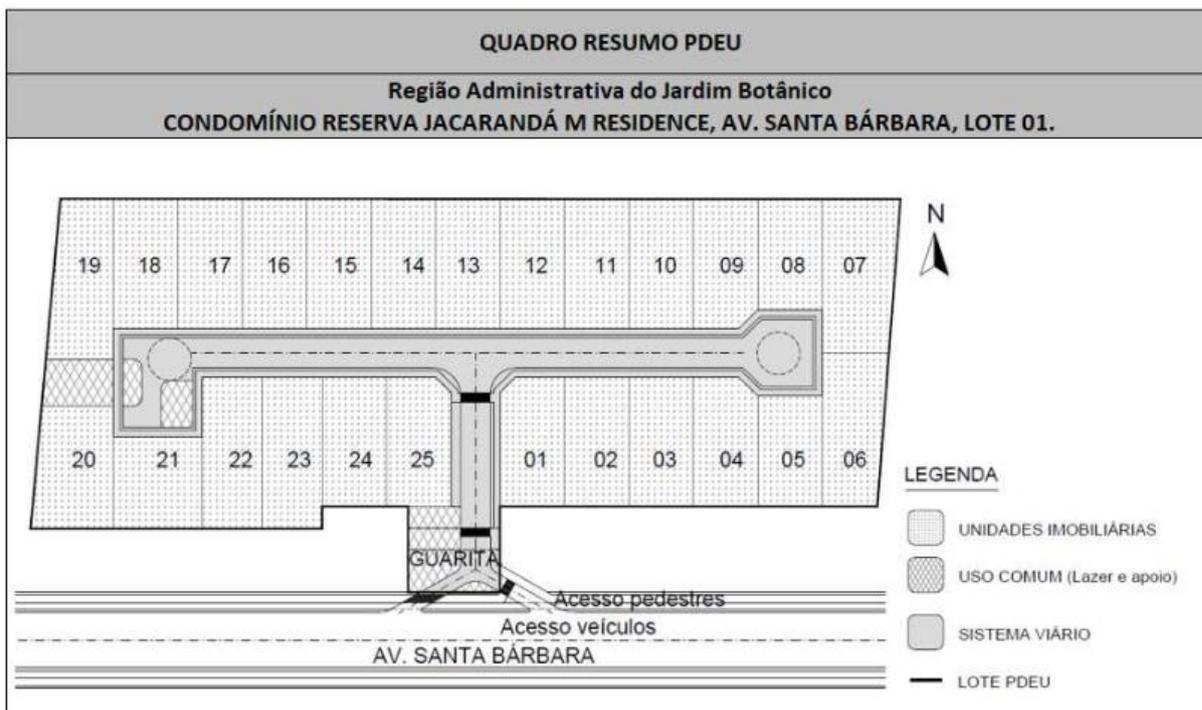
474 Kr aplicado na área da gleba: 1,0005413

475

476 **Projetos urbanísticos com diretrizes especiais para unidades autônomas – PDEU**

477

478 Como já mencionado, neste parcelamento foi criado um lote de uso residencial exclusivo (RE
479 2) para condomínio urbanístico que possui 25 unidades autônomas e áreas comuns
480 condominiais (guarita, calçadas, vias veiculares, áreas verdes). O quadro abaixo apresenta o
481 resumo do PDEU.



482

| 1. Uso previsto | Tipologia | |
|--|---|-----------------------|
| a. Uso Predominante: | Residencial (RE 2) | Casa |
| | Área (m²) | Percentual (%) |
| 2. Área do Lote Condominial | 14.934,39 | 100% |
| 2.1. Área Total de Uso Exclusivo das Unidades Autônomas | 11.646,74 | 77,99% |
| 2.2. Áreas Comuns Condominiais | | |
| a. Áreas edificadas | 60,00 | 0,40% |
| b. Sistema de Circulação | 2.686,83 | 17,99% |
| c. Áreas livres | 540,82 | 3,62% |
| Subtotal (Áreas Comuns Condominiais) | 3.287,66 | 22,01% |
| 3. Coeficiente de Aproveitamento do Lote Condominial | 0,78 | |
| 4. Taxa de Ocupação | 5.184,56 | 34,72% |
| 5. Taxa de Permeabilidade | 7.638,70 | 51,15% |
| 6. Quantidade de Unidades Autônomas | 25 | |
| 7. Índice Habitantes / Unidades Autônomas | 3,3 (IBGE Censo 2010 - DIUR 07/2018) | |
| 8. População Estimada | 82,5 habitantes | |
| 9. Densidade (hab/ha) | 55,03 | |

483

484

485

486 **Permeabilidade**

487 “O projeto urbanístico deve considerar as diretrizes definidas pelo Plano de Manejo da
 488 APA do Planalto Central e respectivo zoneamento ambiental, aprovado pela Portaria nº 28 de
 489 17 de abril de 2015, cujas normas das Zona de Uso Sustentável, na qual a poligonal está
 490 inserida, são: A impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% da área da gleba do
 491 parcelamento ...”

492 Diante desta exigência ambiental, para todas as áreas da gleba foram previstos
 493 percentuais de permeabilidade mínimos que configuram a porcentagem geral de
 494 permeabilidade alcançada pelo parcelamento. O quadro abaixo demonstra esses percentuais
 495 e o resultado final.

| ÁREAS CONSIDERADAS - GERAL | ÁREA (m ²) | PERCENTUAL PERMEÁVEL (%) | ÁREA PERMEÁVEL (m ²) | PERCENTUAL (%) |
|---|------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------|
| I. Área Total da Poligonal de Projeto | 20.307,94 | | | 100% |
| a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP | 1.917,36 | 90,00 | 1.725,62 | 8,50 |
| b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP (BACIA) | 150,17 | 100,00 | 150,17 | 0,74 |
| c. INST EP | 1.043,24 | 20,00 | 208,65 | 1,03 |
| d. RE 2 | 14.934,39 | 51,00 | 7.616,54 | 37,51 |
| e. Sistema viário (faixa de serviço) | 232,21 | 100,00 | 232,21 | 1,14 |
| f. Sistema viário (calçadas) | 383,84 | 60,00 | 230,30 | 1,13 |
| Total | 18.661,21 | | 10.163,49 | 50,05 |

496 Nota: Foi considerado o uso de piso permeável para as calçadas públicas.

497 Abaixo, as áreas de permeabilidade definidas internamente para o lote residencial – PDEU.

| ÁREAS CONSIDERADAS - PDEU | ÁREA (m ²) | PERCENTUAL PERMEÁVEL (%) | ÁREA PERMEÁVEL (m ²) | PERCENTUAL (%) |
|---|------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------|
| I. Área Total da Poligonal do lote residencial | 14.934,39 | | | 100% |
| a. Área permeável das unidades autônomas (casas) | 11.646,74 | 46,00 | 5.357,50 | 35,87 |
| b. Áreas livres verde em área comum | 540,82 | 100,00 | 540,82 | 3,62 |
| c. Sistema viário (faixa de serviço) | 320,70 | 100,00 | 320,70 | 2,15 |
| d. Sistema viário (vias e calçadas) | 2.366,13 | 60,00 | 1.419,68 | 9,51 |
| Total | 14.874,39 | | 7.638,70 | 51,15 |

498 Nota: Foi considerado o uso de piso permeável para as calçadas e circulação de veículos do PDEU

499 **Parâmetros Urbanísticos**

500 Os usos propostos para o parcelamento urbano foram definidos e classificados em
 501 conformidade com a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 - Lei de Uso e
 502 Ocupação do Solo – LUOS.

503

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

504 Os coeficientes de aproveitamentos básicos e máximos, alturas máximas e taxas de
505 permeabilidade dos lotes seguiram os índices estabelecidos pelas diretrizes urbanísticas e
506 constam da NGB 629/2022.

507 Os coeficientes de aproveitamentos básicos e máximos, alturas máximas, taxas de
508 permeabilidade, afastamentos e demais informações relativas às unidades autônomas dos
509 lotes PDEU e suas edificações comuns estão descritos na NGB 015/2023.

510

511 NGB 629/2022

512 Os usos propostos para o parcelamento urbano foram definidos e classificados em
513 conformidade com a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 - Lei de Uso e
514 Ocupação do Solo – LUOS.

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

517

518 NGB 015/2023

519 A seguir, reproduzimos os parâmetros de uso e ocupação do solo dos Projetos
520 Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas - PDEU, definidos nas
521 Normas de Edificação Uso e Gabarito – NGB 015/2023.

522 Taxa de Ocupação

523 ▪ Taxa máxima de ocupação das unidades autônomas: 44%;

524 ▪ Taxa máxima de ocupação das áreas comuns*: 1,82%.

525 (*Área de projeção das edificações em área comum / total de áreas comuns no lote PDEU)

526

527 Taxa de Permeabilidade

528 ▪ Taxa mínima de permeabilidade das unidades autônomas: 46%;

529 ▪ Taxa mínima de permeabilidade das áreas comuns*: 69,38%.

530 (*Área permeável em área comum / total de áreas comuns no lote PDEU)

531

532 Coeficiente de Aproveitamento

533

534 ▪ Coeficiente de aproveitamento das unidades autônomas: 1,0;

535 ▪ Coeficiente de aproveitamento das áreas comuns *: 0,018.

536

537 (*Área de construção em área comum / total de áreas comuns no lote PDEU)

538

539

540 Tratamento das Divisas

541 As divisas das unidades autônomas poderão ser cercadas da seguinte forma:

542 a) Divisa frontal com área comum: não é permitido o cercamento da divisa frontal;

543 b) Divisas laterais e de fundo entre unidades autônomas e áreas comuns do lote
544 PDEU: é permitido o cercamento com alvenaria até 60cm (sessenta centímetros) e alambrado
545 e / ou cerca viva até a altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

546 c) O cercamento do lote condominial com outras unidades imobiliárias poderá ser em
547 alvenaria e possuir altura máxima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).

548

549 Afastamentos entre Edificações

550 Afastamentos obrigatórios das edificações nas unidades autônomas:

551 ▪ Afastamento mínimo de frente – AFR: 5,00 m (cinco metros);

552 ▪ Afastamento mínimo de fundo – AFU: 3,00 m (três metros);

553 ▪ Afastamento mínimo lateral - AFLAT: 1,50 m (Um metro e meio);

554 ▪ A frente das unidades imobiliárias 01 e 25 é a divisa voltada para o norte.
555 Entretanto, o afastamento lateral da divisa voltada para a via interna do
556 condomínio deverá possuir 3,00m (três metros);

557 ▪ frente das unidades 06, 07, 19 e 20 é a parte voltada para a via interna do
558 condomínio. Suas divisas voltadas para áreas externas ao condomínio deverão
559 possuir afastamento mínimo de 3,00m (três metros);

560 ▪ É permitida a ocupação de garagem coberta no afastamento lateral da unidade,
561 com comprimento máximo de 6m na divisa, desde que seja respeitado o
562 afastamento frontal;

563 ▪ As edificações de uso comum devem ser afastadas das unidades autônomas
564 no mínimo 3m (três metros);

565 ▪ Os afastamentos obrigatórios das divisas não se aplicam à guarita de controle
566 de acesso nem às instalações de infraestrutura do condomínio.

567

568 Número de pavimentos

569 ▪ Número máximo de pavimentos para as edificações nas unidades
570 autônomas: 2 pavimentos.

571 ▪ Número máximo de pavimentos para as edificações nas áreas de uso
572 comum: 1 pavimento.

573 ▪ Nas unidades autônomas é permitido subsolo Tipo 1 (Ver definição de subsolo
574 permitido-tipo 1 no art. 22 da LUOS).

575 Estacionamentos

576 Os projetos arquitetônicos das unidades autônomas deverão prever vagas de
577 estacionamento em garagem privativa dentro dos limites da unidade, de acordo com as
578 disposições do COE-DF e suas alterações, não sendo permitido utilizar o recuo frontal, caso
579 seja coberto, para essa finalidade.

580

581 **V. VOTO**

582 O processo está completo, embasado e bem documentado. Não restam dúvidas
583 quanto ao seu baixo impacto, tanto pelas dimensões como pelas características de baixa
584 densidade e ocupação, previstas para o local.

585 Um alerta deve ser feito com relação ao risco de contaminação e baixa recarga dos
586 aquíferos. Caso os pavimentos empregados na construção do empreendimento sejam
587 alterados para tipos impermeáveis, já não se terá garantida a permeabilidade mínima.
588 Portanto, deixamos a recomendação de que seja explicitado no item 13. PERMEABILIDADE,
589 do MDE 629/2022, que para as áreas pavimentadas onde se considera permeabilidade de
590 60%, devem ser apresentados estudos técnicos que subsidiem a análise do percentual de
591 área impermeável da ser reduzido, nos termos da Resolução ADASA nº 09, de 08/04/2011

592 Ademais, registro voto favorável à aprovação do projeto.

593

594 É o voto.


Pedro de Almeida Grilo
Conselheiro CAU-DF

595