GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete

Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados

Relatório SEI-GDF n.º 24/2021 - SEDUH/GAB/ASCOL Brasília-DF, 02 de dezembro de 2021

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL-CONPLAN

Processo SEI-GDF nº 00390-00002846/2018-57

Interessada: Âncora Participações Empresariais S/A

Assunto: Parcelamento Urbano do Solo denominado Âncora 2, DF-140, Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII.

LOCALIZAÇÃO

O presente processo trata do parcelamento urbano do solo da gleba denominado Âncora Etapa 2, com 53.460,04 m² ou 5.3460ha, que está localizado na DF-140, Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII, conforme mapa de situação a seguir:

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

O parcelamento urbano do solo, proposto denominado Âncora 2, será na gleba objeto da matrícula nº 161.639 (2º CRI), com área de de 5ha 34a 60ca, de propriedade de Âncora Participações Empresariais S/A, neste ato representada pela empresa Geológica Consultoria Ambiental Ltda.

CONDICIONANTES AMBIENTAIS

A gleba encontra-se integralmente na Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central, unidade de conservação de uso sustentável criada pelo Decreto s/ nº de 10 de janeiro de 2002.

A Portaria do Instituto Chico Mendes (ICMBio) Nº 28, de 17 de Abril de 2015, aprovou o Plano de Manejo desta unidade de conservação, segundo o qual o empreendimento está situado em Zona de Uso Sustentável (ZUS).

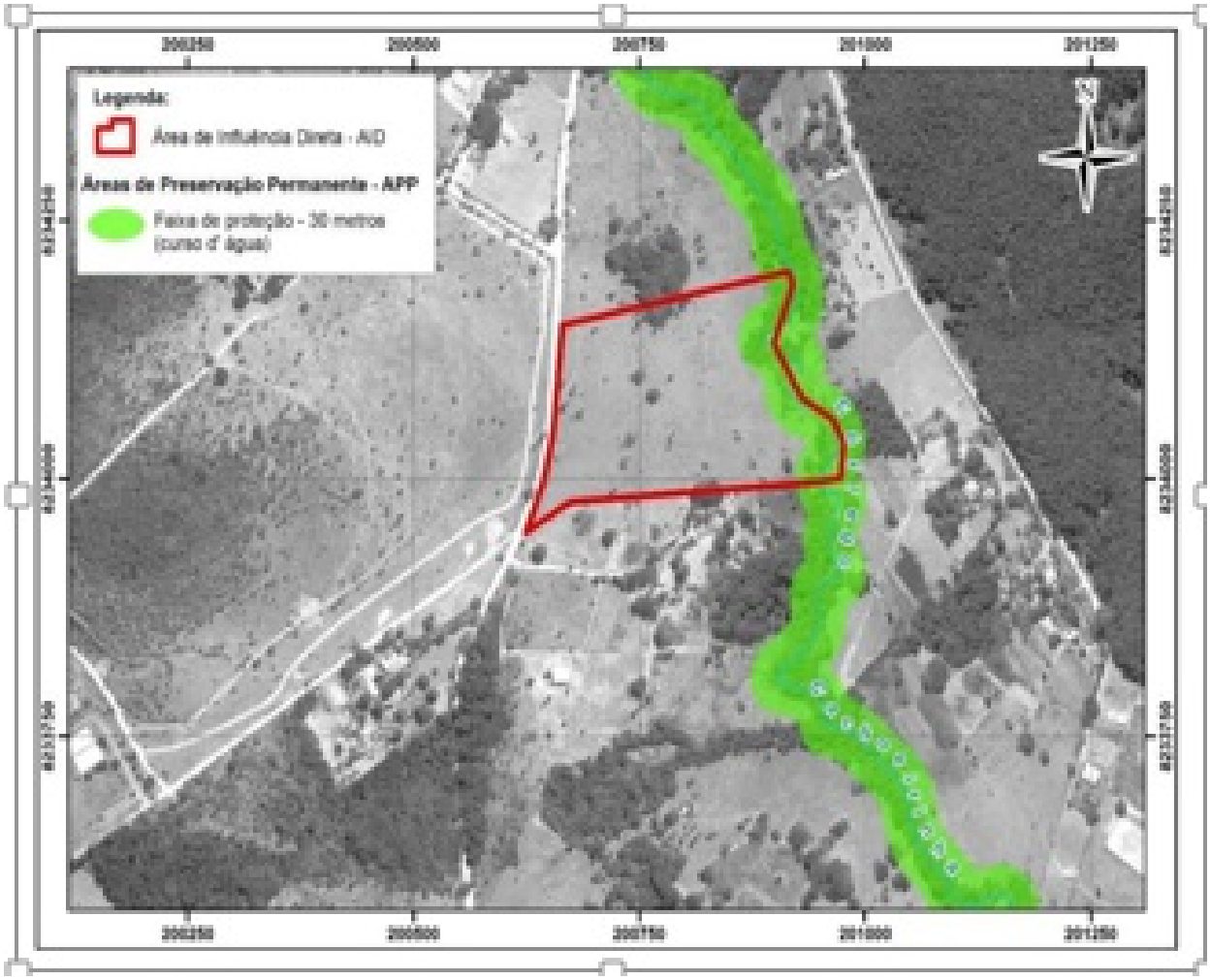
Conforme Resumo Executivo do Plano de Manejo, para as áreas inseridas na ZUS Urbana:

• A impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% da área total da gleba do parcelamento.

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

• As atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos.

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



ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO DO DISTRITO FEDERAL-ZEE

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 Diversificação Produtiva e Serviços Ecossistêmicos - ZEEDPSE, destinada a assegurar atividades produtivas que favoreçam a proteção do meio ambiente, a conservação do Cerrado remanescente e a manutenção do ciclo hidrológico.

A ZEEDPSE está subdividida em subzonas, e o empreendimento em questão incide na Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecossistêmicos 6 - SZSE 6, destinada à proteção da integridade da área-núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado, corredores ecológicos e conectores ambientais, por meio do controle da impermeabilização do solo, assegurando, prioritariamente, as atividades N1 (atividades que dependam da manutenção do Cerrado e dos serviços ecossistêmicos associados para seu pleno exercício, tais como extrativismo vegetal, turismo rural e de aventura e

atividades agroindustriais relacionadas) e N2 (atividades relacionadas à exploração de recursos da natureza, tais como agricultura, agroindústria, mineração, pesca e pecuária) e usos compatíveis com os riscos ecológicos altos e localizados.

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;

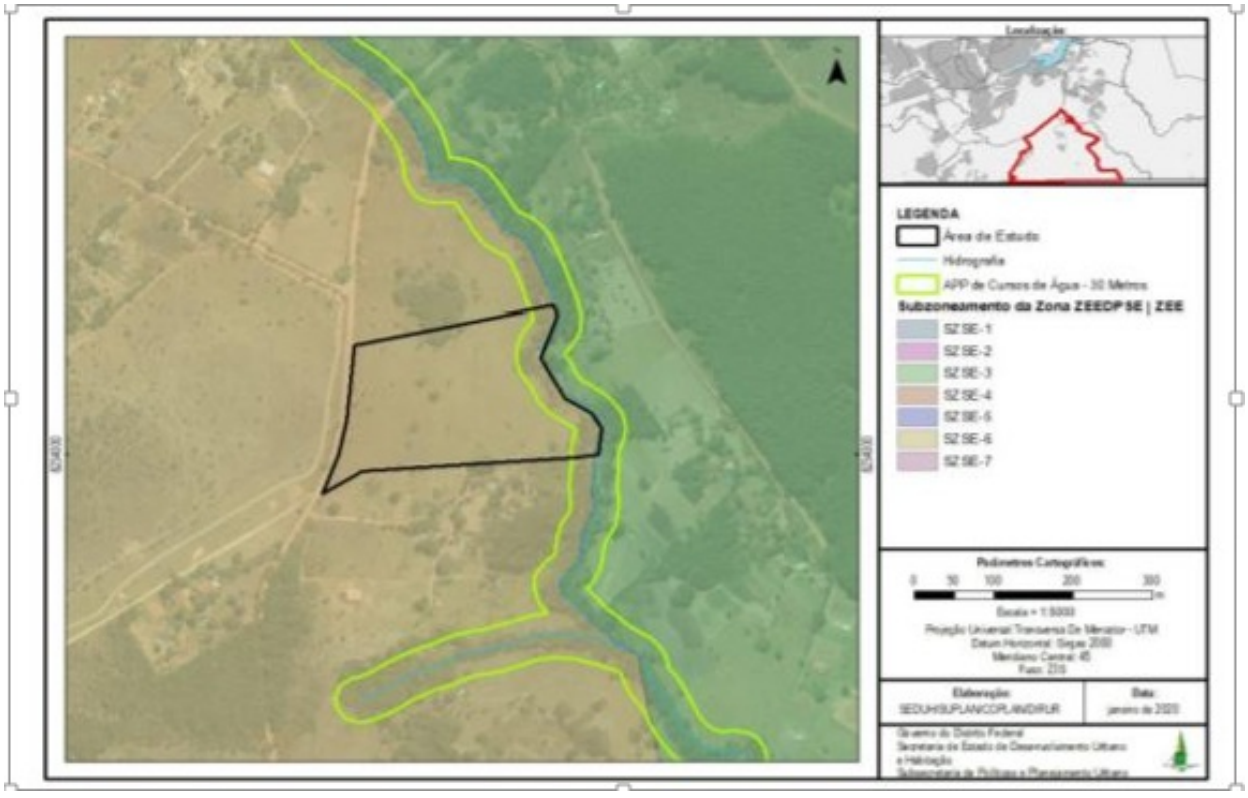
II. a observância no estabelecimento de empreendimentos da compatibilização com os altos riscos ecológicos, especialmente os riscos de perda de área de recarga de aquífero, de contaminação do subsolo e de perda de áreas remanescentes de Cerrado nativo;

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;

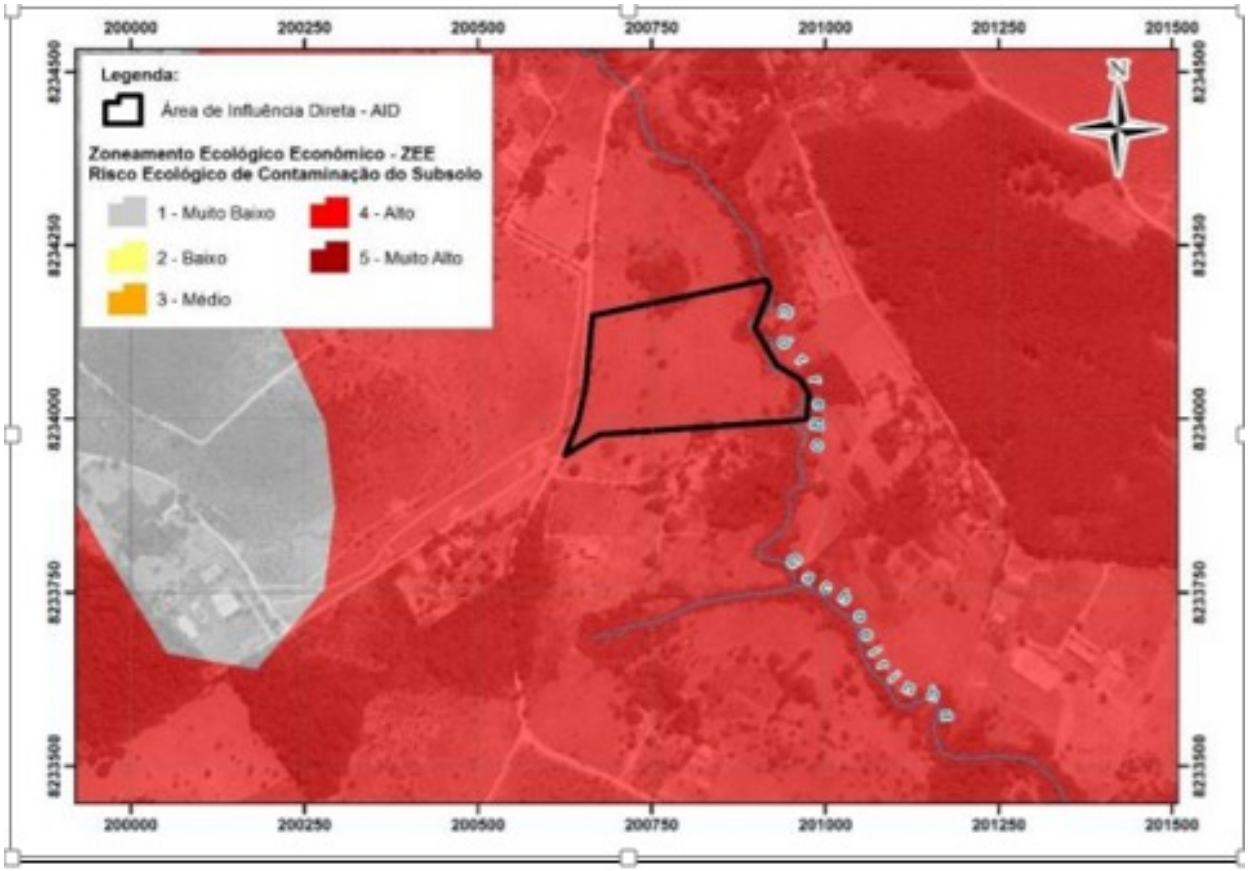
V. a definição de estratégias de mobilidade e infraestrutura viária nos processos de regularização fundiária, devendo-se respeitar as poligonais e zoneamento das unidades de conservação, particularmente de proteção integral;

VI. o reforço ao monitoramento, ao controle e à fiscalização com vistas ao combate ao parcelamento irregular do solo.

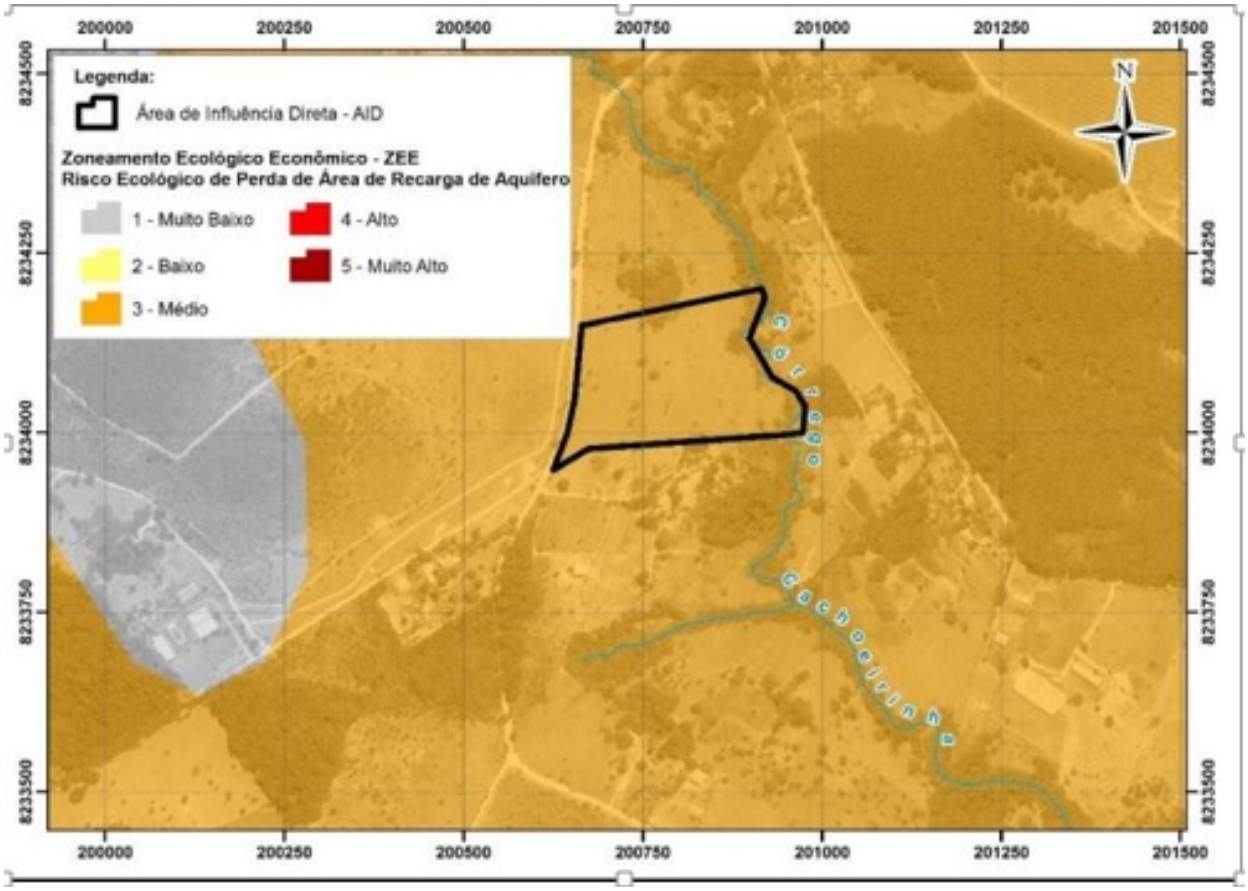


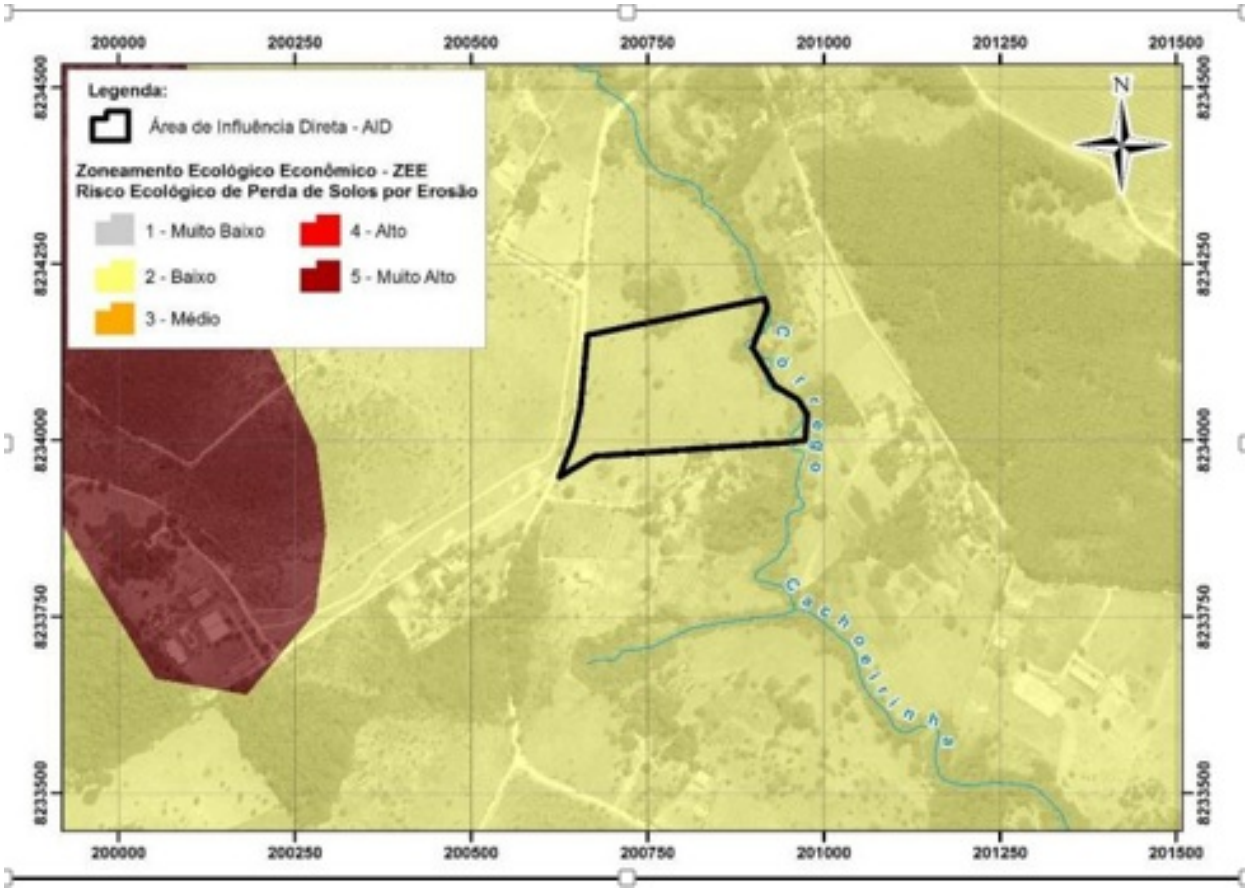
RISCOS ECOLÓGICOS

Além disso, o parcelamento está classificado em área de alto risco de contaminação do subsolo, porém o MDE 182/2021 afirma que o diagnóstico desenvolvido no estudo ambiental, em escala local, identificou nas características pedológicas a predominância da classe cambissolo, associado à sistema do domínio poroso que o recobre (P4) demonstrando que a área de estudo possui sensibilidade muito baixa à contaminação do subsolo.



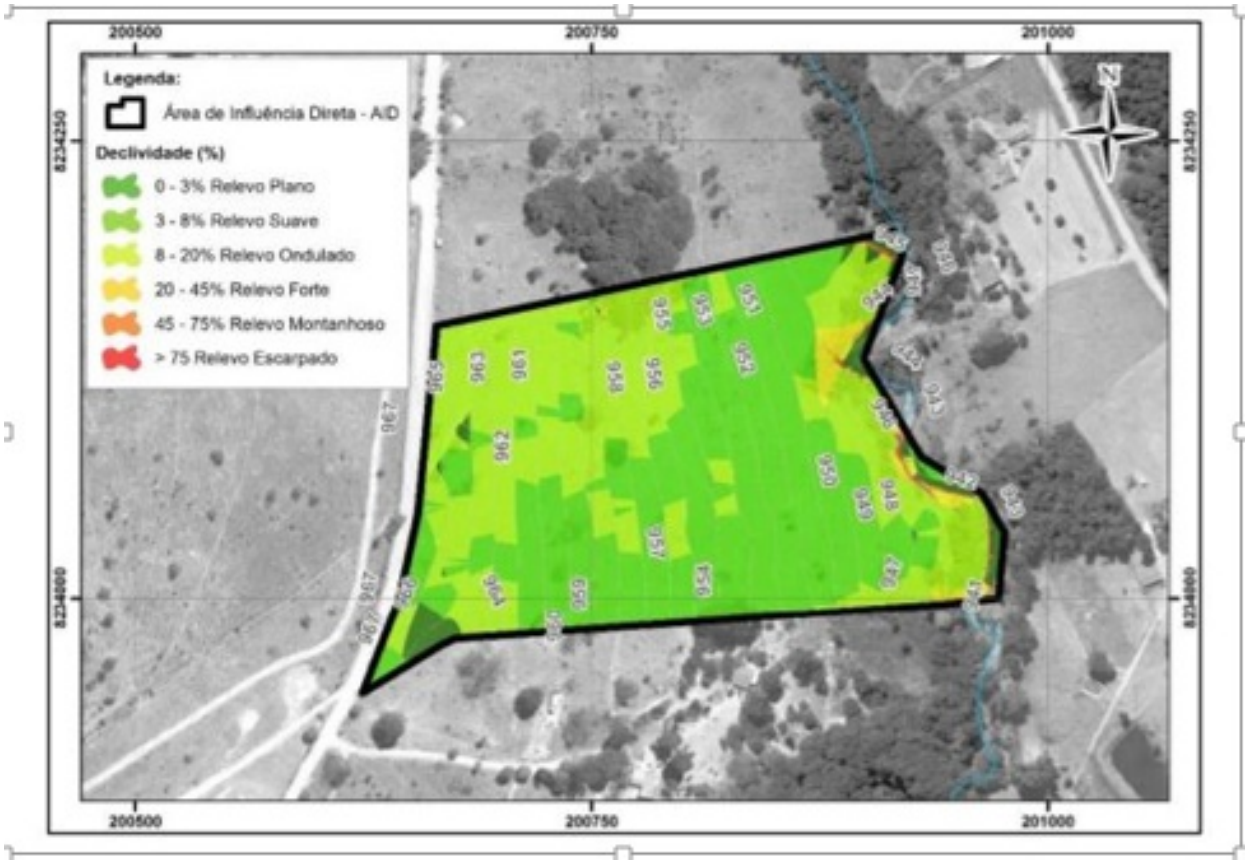
O parcelamento está ainda inserido em área de médio Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero, e baixo Risco Ecológico de Perda de Solos por Erosão, conforme figuras abaixo:





Declividade

Quanto a declividade o parcelamento apresenta baixa declividade (0 a 20%) na maior parte da sua extensão.



LICENCIAMENTO AMBIENTAL

Foi emitida a Licença Prévia - LP SEI-GDF nº 13/2021 - IBRAM/PRESI (69143988), no âmbito do Processo Eletrônico SEI-GDF n° 00391-00005201/2019-29 para o empreendimento, cuja validade é de 5 anos para o parcelamento de solo denominado Âncora 2, na região Administrativa do jardim Botânico - RA XXVII.

Nos termos da Licença Ambiental emitida, constam as seguintes condicionantes, exigências e restrições:

1. Esta Licença Prévia aprova somente a concepção e localização do empreendimento e não autoriza a sua instalação e/ou operação, tão pouco a supressão de vegetação;

2. Esta Licença Prévia aprova o Projeto apresentado pelo ofício SEDUH/GAB nº 1052/2021 - SEDUH/GAB Brasília-DF, 22 de março de 2021. 58649883, que informa sobre o Parecer Técnico n.º 991/2021 - SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAR referente a aprovação do Estudo Preliminar;

3. Deve-se apresentar, em até 90 (noventa) dias, a versão final do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIVI com todas as correções solicitadas, para que seja incluído na biblioteca virtual do Brasília Ambiental;

4. Para fins de Autorização de Supressão Vegetal (ASV) e Compensação Florestal (TCCF), apresentar o Inventário Florestal, utilizando-se da metodologia de censo e/ou amostragem, contemplando os resultados quanto à composição e estrutura florística da área, análise fitossociológica, relação das espécies de interesse conservacionista e estimativa dos principais parâmetros dendrométricos, conforme Termo de Referência disponibilizado no sítio do Instituto e em conformidade com a Lei n° 6364/2019, Decreto Distrital n° 39.469/2018, IN 231/2018 e demais normativas pertinentes; acompanhado do Plano de Supressão e proposta de Compensação, nos termos da legislação vigente e cadastro do empreendimento e do projeto no SINAFLOR/IBAMA;

5. Apresentar a Planilha de Compensação Ambiental - Método IBRAM, disponível no site do Instituto, preenchida de forma coerente com os projetos e estudos ambientais e acompanhada da devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), e anexado o Valor de Referência para o cálculo da mesma (a tabela com os custos totais previstos para a implantação do empreendimento e o valor da gleba deverá ser entregue em conformidade com as Instruções IBRAM nº 76/2010, 01/2013 e 75/2018);

6. Apresentar Projeto Executivo e Memorial Descritivo de todas as infraestruturas a serem instaladas, incluindo também áreas de empréstimo, canteiros de obra, vias de acesso, entre outros, com ARTs de profissional habilitado e aprovados pelas concessionárias públicas;

7. Apresentar mapas das faixas de domínio da infraestrutura projetada (abastecimento de água, energia elétrica, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, telefonia e estradas);

8. Apresentação de laudos de sondagens para as quatro estações do ano para a gleba mapeada como Solo Hidromórfico, acompanhado das técnicas construtivas que irão manter ou melhorar os atributos ambientais desse espaço;

9. Apresentar os Programas Ambientais que não constam no estudo ambiental e que foram identificados pela equipe técnica e, se necessário, apresentar de Plano de Controle Ambiental (PCA);

10. Nas áreas passíveis de uso alternativo do solo, a supressão de vegetação dependerá da adoção de medidas compensatórias mitigadoras que assegurem a conservação da espécie (Lei 12.651/2012);

11. Apresentar o Programa de Educação Ambiental (PEA), de acordo com as disposições da Instrução nº 58/2013-IBRAM. Deverá ser requisitado o Termo de Referência específico à EDUC/IBRAM. As informações encontram-se disponíveis por meio do link: http://www.ibram.df.gov.br/projeto-analise-de-programas-de-educacaoambiental/;

12. Realizar, documentar e apresentar as campanhas de educação ambiental com os trabalhadores e moradores do parcelamento, abordando temas quanto a presença da fauna na região, quanto ao combate a caça, incêndios, atropelamentos e guarda responsável dos animais domésticos;

13. Observar as exigências e Restrições do Parecer Técnico n.º 209/2021 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-VI (60339358) referente a Fauna:

Apresentar programa de monitoramento de fauna, para mastofauna, avifauna e abelhas.

No programa de Educação Ambiental deve-se dar destaque à importância de proteção da fauna, principalmente às espécies ameaçadas;

Inserir regramento nos lotes lindeiros à APP, de modo a evitar a construções muito próximas à esta área legalmente protegida.

Revisar o sistema de drenagem aumentando ao máximo o uso de técnicas de drenagem com controle na fonte, de modo a proteger o ribeirão e a APP que são corredores Ecológicos previstos no PDOT/DF;

Quando for solicitada a ASV, deverá ser entregue o plano de proteção e afugentamento de fauna que será executado durante a supressão vegetal. Este plano de afugentamento de fauna precisa ser aprovado antes do início da supressão.

Outras Exigências e Restrições poderão ser estabelecidas pelo BRASÍLIA AMBIENTAL a qualquer tempo.

14. O projeto de esgotamento deve trazer a implantação de piezômetros para avaliar contaminações, detalhes sobre definição do quantitativo de piezômetros a serem instalados e a respectiva localização, bem como parâmetros de qualidade a analisar deverão ser objeto de programa de monitoramento ambiental específico a ser apresentado para a fase de licença de instalação;

15. Apresentar cronograma físico de implantação do empreendimento;

16. Atender ao recomendado pela ADASA, para concepção de projetos de Drenagem;

17. Anuência da Novacap do projeto de Drenagem;

18. Apresentar manifestação da DIVAL no oportuno do ingresso do processo de Licença de Instalação LI;

19. Fixar placa informativa na área do empreendimento em local visível, conforme modelo de placa de licenciamento fornecido no site do IBRAM;

20. Apresentar Decreto de aprovação do Parcelamento de Solo Urbano;

21. Apresentar relatório de cumprimento das condicionantes, exigências e restrições desta Licença Prévia junto ao requerimento de Licença de Instalação;

22. A emissão de Licença de Instalação para o empreendimento fica condicionada ao integral cumprimento das CONDICIONANTES, EXIGÊNCIAS, RESTRIÇÕES desta Licença;

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

De acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009 atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012, a poligonal do projeto está inserida em Zona Urbana de Expansão e Qualificação - ZUEQ, cujas diretrizes estão relacionadas no art. 75:

I. Estruturar e articular a malha urbana de forma a integrar e conectar as localidades existentes;

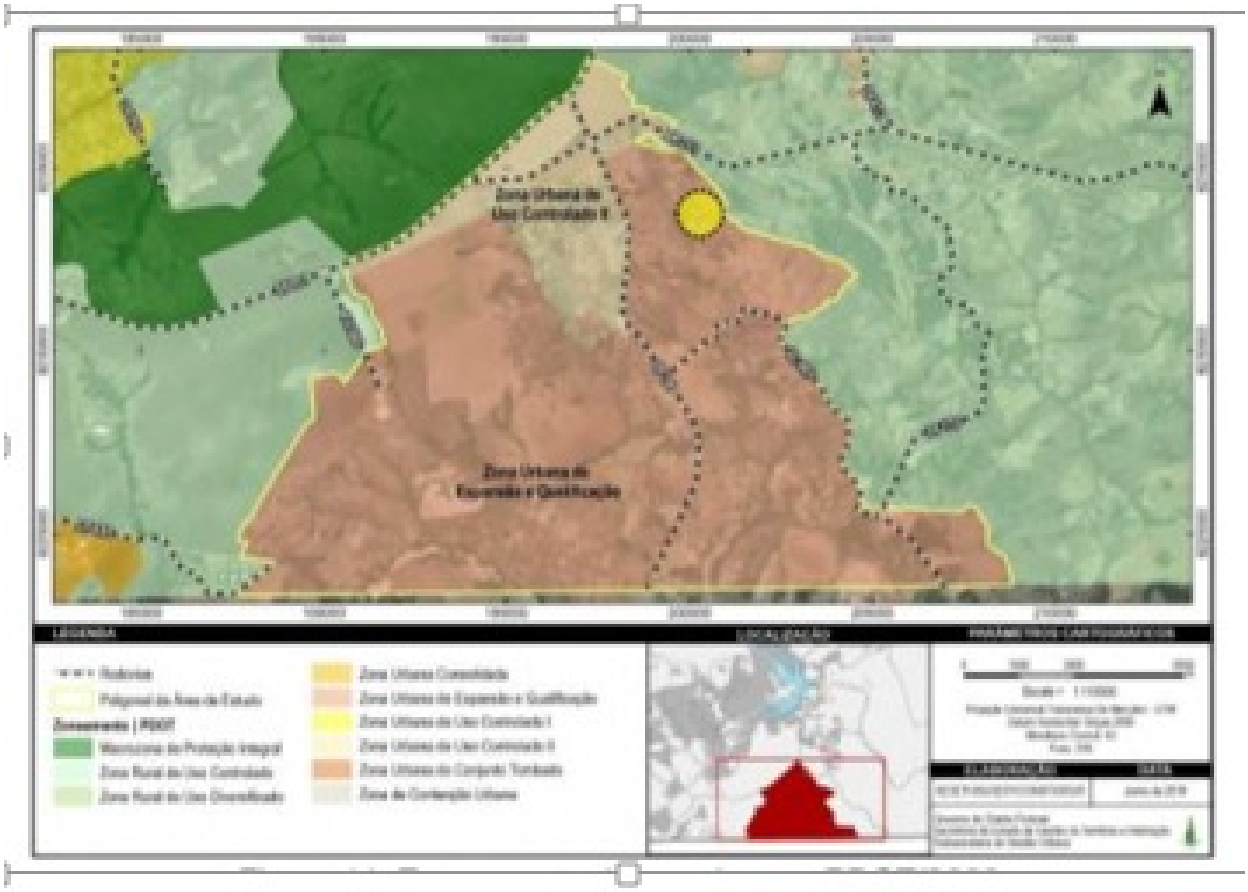
II. Aplicar o conjunto de instrumentos de política urbana adequado para

qualificação, ocupação e regularização do solo;

III. Qualificar as áreas ocupadas para reversão dos danos ambientais e recuperação das áreas degradadas;

IV. Constituir áreas para atender às demandas habitacionais;

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



As densidades foram estabelecidas pelo PDOT/2009, em seu Art. 39, que define como "*densidade demográfica ou populacional o valor resultante da divisão entre o número de habitantes e a área total das porções territoriais definidas no mapa 5 do Anexo III*", ficando definidos os seguintes valores de referência:

I – Densidade muito baixa: valores até 15 (quinze) habitantes por hectare;

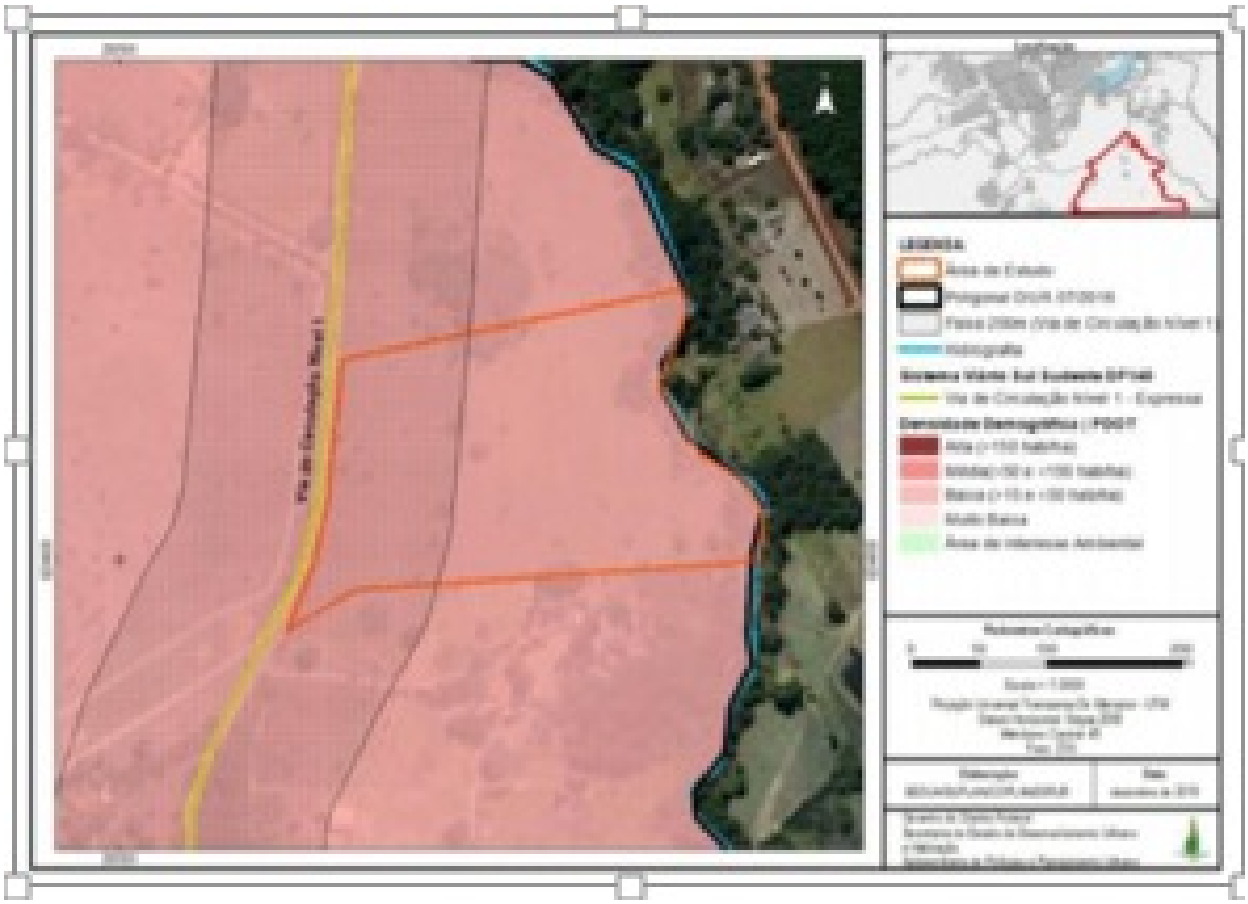
II – Densidade baixa: valores superiores a 15 (quinze) e até 50 (cinquenta) habitantes por hectare;

III – Densidade média: valores superiores a 50 (cinquenta) e até 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare;

IV – Densidade alta: valores superiores a 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare.

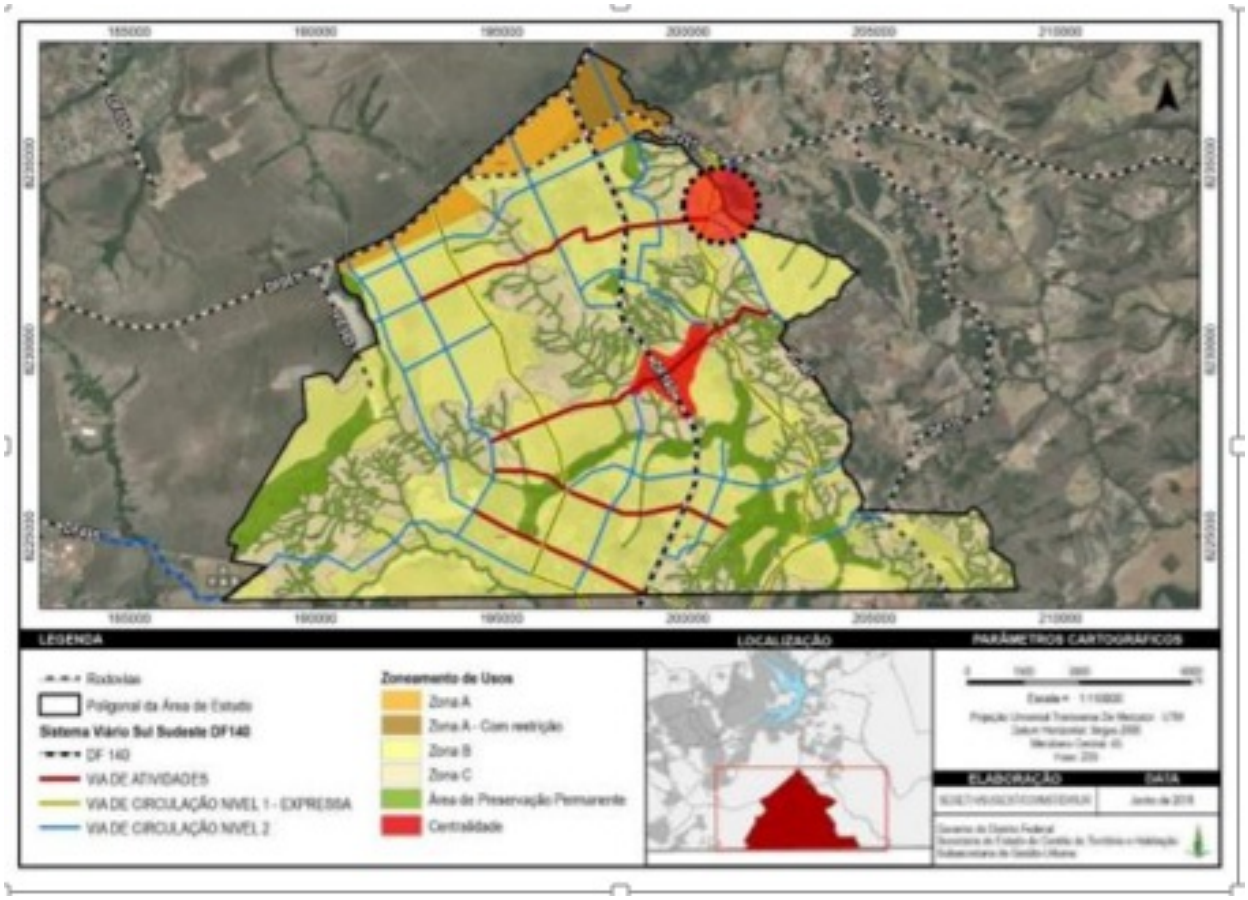
Conforme o Anexo III, Mapa 5 do PDOT/2009, a poligonal do parcelamento está inserida

em zona de baixa densidade (15 a 50 habitantes por hectare).



Em complementação às diretrizes de planejamento urbano constantes do PDOT/2009, foram emitidas as Diretrizes Urbanísticas da Região Sul/Sudeste (DF-140) – DIUR 07/2018, que engloba a poligonal da gleba.

Conforme expõem as diretrizes urbanísticas, o parcelamento incide em 3 zonas: Zona B, Zona de ocupação na Via de Circulação Nível 1 e APP.



	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA B	Residencial – habitação coletiva; Residencial – habitação unifamiliar; comércio de bens; prestação de serviços; Institucional ou Comunitário; Industrial; Misto; EPC, EPU, ELUP.	• Permitir o comércio local compatível com a escala residencial; • Permitir área econômica para implantação de comércio, serviços de médio e grande porte, e indústrias de médio porte; • Mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda; • Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico; e • Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão(*) de até 60.000m². Não será exigida essa permeabilidade para os casos em que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e para atividades de grande porte, conforme dispuser Diretrizes Urbanísticas Específicas ao Parcelamento do Solo – DIUPE.

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

Os objetivos da Zona B são de admissão da oferta de áreas para abrigar atividades econômicas de médio e grande porte, com intuito direto de geração de emprego para a região, mesclando com a oferta de áreas residenciais.

Já a Zona de ocupação na Via de Circulação Nível 1, caracterizada por permitir maior fluidez ao trânsito, prevê que as atividades lindeiras devem ser compatíveis com sua capacidade, evitando-se o comércio e serviços de pequeno porte, de abrangência local, de acordo com a Tabela 2.

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
VIA DE CIRCULAÇÃO NÍVEL 1 E DF-140	Comércio de bens e prestação de serviços; Institucional ou Comunitário; Residencial – habitação coletiva; Residencial – habitação unifamiliar; Industrial; EPC,ELUP, EPU.	• Destinar preferencialmente ao comércio/serviços/instituições de porte regional às áreas ao longo da DF-140; • Admitir áreas de serviços e comércio de apoio ao tráfego rodoviário regional ao longo da DF-140; • Proibir o uso residencial – habitação unifamiliar ao longo da DF-140; • Proibir acesso direto dos lotes à DF-140; • Permitir área econômica para implantação de comércio, serviços de médio e grande porte, e indústrias de médio porte; • Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico ao longo das Vias de Circulação Nível 1 e DF-140; • Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão(*) de até 60.000m². Não será exigida essa permeabilidade para os casos em que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e para atividades de grande porte, conforme dispuser Diretrizes Urbanísticas Específicas ao Parcelamento do Solo - DIUPE; e • Aplicar instrumentos urbanísticos para recuperação da valorização imobiliária.

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

Na zona correspondente à APP não é admitido o uso direto dos recursos naturais, estando sujeita à legislação específica. Essas áreas não são passíveis de parcelamento.

Quanto aos parâmetros urbanísticos, a DIUR 07/2018 estabelece índices a serem aplicados às unidades imobiliárias (lotes) dos novos parcelamentos do solo, conforme tabelas a seguir.

ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS				
	Uso/Atividade	Coeficiente básico	Coeficiente de aproveitamento máximo	Nº de pavimentos máximo	Altura máxima (m)
Vias de Circulação Nível 1 e DF-140	Residencial – habitação unifamiliar	1	1	--	10
	Residencial – habitação coletiva	1	2,5	8	30,5
	Comércio Bens/Prestação de Serviços				
	Institucional ou Comunitário (lote)				
	Industrial				
	Misto				
ZONA B	Residencial – habitação Unifamiliar	1	1	--	10
	Residencial – habitação coletiva	1	1,5	8	30,5
	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	2	8	30,5
	Institucional ou Comunitário				
	Misto				
	Indústria	1	2	--	30,5

As DIUR 07/2018, estabelecem que o percentual mínimo de 15% da área seja destinado para equipamentos urbanos e comunitários - EPU e EPC - e espaços livres de uso público - ELUP, sendo que o cálculo deste percentual deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento da gleba, ou seja, excluindo as áreas de APP, faixas de domínio da rodovia e redes de infraestrutura.

As Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE 004/2020, complementam a DIUR 07/2018 com diretrizes urbanísticas específicas para o sistema viário, densidade populacional e áreas públicas incidentes na gleba a ser parcelada.

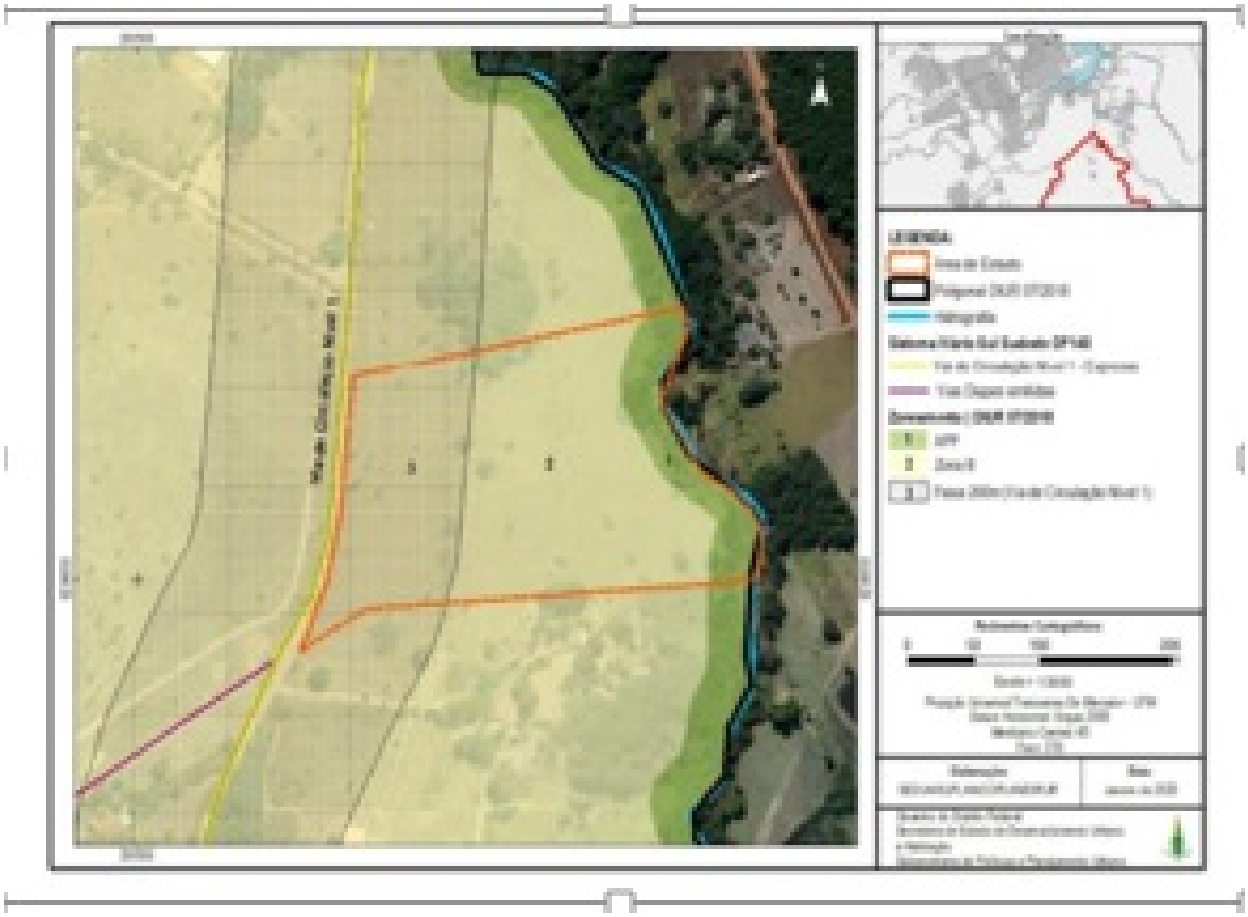
As DIUPE 004/2020, determinam que o percentual mínimo de áreas públicas (15%) seja distribuído da seguinte forma:

Além disso, tendo em vista a incidência da gleba na área de influência das Vias de Circulação, as DIUPE 004/2020 apresentam as seguintes diretrizes de densidade populacional:

Zona	População (hab/ha)	Área (ha)	População Máxima (hab/ha)
Zona de Influência da Via de Circulação	90 hab/ha	1,73	155
Zona fora da área de Influência das Vias de Circulação e Atividades	15 a 50 hab/ha	3,62	181
TOTAL			**336**

As DIUPE 04/2020 afirmam, também, que o parcelamento deve integrar ao sistema viário da região por meio da Via de Circulação Nível 1, caracterizadas por permitir maior fluidez ao

trânsito, de maneira que as atividades lindeiras devem ser compatíveis com sua capacidade, evitando-se o comércio e serviços de pequeno porte, de abrangência local. Os acessos a lotes residenciais também devem ser evitados ao longo dessas vias.



DO PROJETO URBANÍSTICO

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

O projeto de parcelamento propõe a criação de duas unidades imobiliárias, sendo:

· 01 lote CSIIR 1 NO - de Uso Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e

Residencial Não Obrigatório, em formato de condomínio urbanístico do tipo PDEU, com área de 30.770,58m², o qual contempla 78 unidades autônomas.

· 01 lote Inst-EP destinado ao uso Institucional de Equipamento Público, com área de 2229,42m²;

Além disso, também são previstas áreas destinadas a Espaços Livres de Uso Público para a implantação de praças, espaços de convivência e bacia de retenção de água pluvial.

A seguir, é reproduzido o Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas, o Quadro de Permeabilidade e seus respectivos percentuais de ocupação em relação à poligonal do projeto; o Quadro Resumo e o Quadro de Permeabilidade do PDEU, apresentados no Memorial Descritivo MDE 182/2021.

Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas

QUADRO DE ÁREAS DO PARCELAMENTO

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	ÁREAS (%)
I. ÁREA TOTAL DA POLIGONAL DE PROJETO	53.460,04	100,00%
II. ÁREA NÃO PASSÍVEL DE PARCELAMENTO (APP)	9.157,22	17,13%
III. ÁREA PASSÍVEL DE PARCELAMENTO: I - II	44.302,82	82,87%

QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	ÁREA (%)
ÁREA PASSÍVEL DE PARCELAMENTO		44.302,82	82,87%
1. Unidades Imobiliárias			
a. CSIIR 01 NO	1	30.770,58	69,46%
b. INST EP (EPC)	1	2.229,42	5,03%
TOTAL	2	33.000,00	74,49%
2. Áreas Públicas			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		1.754,19	3,96%
b. EPU (bacia)		2.776,22	6,27%
c. Área Verde Pública (3)		175,00	0,40%
d. Sistema de Circulação		6.597,41	14,89%
Inst EP + ELUP + EPU (1): 1b + 2a + 2b		6.759,83	15,26%
Inst EP + ELUP + EPU (2): 1b + 2a + 2b + 2c + 2d		13.532,24	30,54%

(1) Em atendimento ao disposto no art.43, parágrafo I, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012 (PDOT 2012).
(2) Em atendimento ao disposto no art. 4º, parágrafo II, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.
(3) Áreas verdes que não façam parte do Sistema de Circulação.

Quadro de Permeabilidade do Parcelamento

Em cumprimento ao estabelecido nas diretrizes específicas da DIUPE 004/2020, e no Plano de Manejo da APA do Planalto Central, o presente projeto apresenta 50,06% de áreas permeáveis, distribuídos conforme tabela reproduzida abaixo:

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA TOTAL (m²)	TAXA DE PERMEABILIDADE	ÁREA PERMEÁVEL (m²)	ÁREA (%)
ÁREA TOTAL DA POLIGONAL DE PROJETO	53.460,04			100,00%
a. Área Verde Pública	175,00	90%	157,50	0,29%
b. Faixa de Serviço	342,44	90%	308,20	0,58%
c. Espaços Livres de Uso Público - ELUP	1.754,19	90%	1.578,77	2,95%
d. EPU	2.776,22	90%	2.498,60	4,67%
e. CSIIR 01 NO	30.770,58	41%	12.615,94	23,60%
f. Inst EP	2.229,42	20%	445,88	0,83%
g. APP	9.157,22	100%	9.157,22	17,13%
TOTAL DE ÁREA PERMEÁVEL			26.762,11	50,06%

Quadro de Permeabilidade do PDEU

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA TOTAL (m²)	TAXA DE PERMEABILIDADE	ÁREA PERMEÁVEL (m²)	ÁREA (%)
ÁREA TOTAL DA POLIGONAL DE PROJETO	30.770,58	41%	12.615,94	41,00%
Unidades autônomas	22.182,95	53%	11.721,61	38,09%
Áreas Livres	0,00	0%	0,00	0,00%
Faixa de serviço	993,70	90%	894,33	2,91%
Outros	0,00	0%	0,00	0,00%

Quadro Resumo para Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU

1. Uso previsto	Uso Residencial Multifamiliar (casas)	
	Área (m²)	Percentual (%)
2. Área do lote condominial	30.770,58	100
3. Área total real de uso exclusivo (m²)	22.182,95	72,09
4. Áreas comuns condominiais	8.587,63	27,91
a. Áreas edificadas (administração)	129,31	0,42
b. Sistema de circulação	8.458,32	27,49
5. Taxa de permeabilidade	12.615,94	41%
6. Taxa de ocupação	15.077,58	49%
7. Quantidade de unidades autônomas Tipologia: edificação unifamiliar	78 unid.	-
8. Índice (habitantes/unid. hab.)	3,30 (hab/uh)	-
9. População Estimada	257 hab.	-
Observações: Item 4.a: Representa a área da guarita e portaria de acesso a veículos Item 5: Representa o percentual de permeabilidade do PDEU Item 6: Representa o percentual de ocupação do PDEU		

Áreas Públicas do Parcelamento

O parcelamento contempla 4.530,41m² (ELUP) e 2.229,42m² (Inst EP - EPC), totalizando 6.759,83m², ou seja, 15,26% da área parcelável, para implantação de Espaços Livres de Uso Público – ELUP e Inst EP - Equipamento Público Comunitário – EPC – atendendo aos 15% de área pública exigido pelo PDOT/2009.

O parcelamento apresenta um lote INST EP com área destinada a Equipamento Público Comunitário - com área de 2.229,42m² (5,03% da área útil do parcelamento) - estando integrado ao tecido urbano por meio das vias, calçadas, ciclovias/ciclofaixas, de modo a propiciar o acesso à população dessas áreas.

Conforme Diretrizes da DIUPE 04/2020 foram atendidos os seguintes percentuais abaixo:

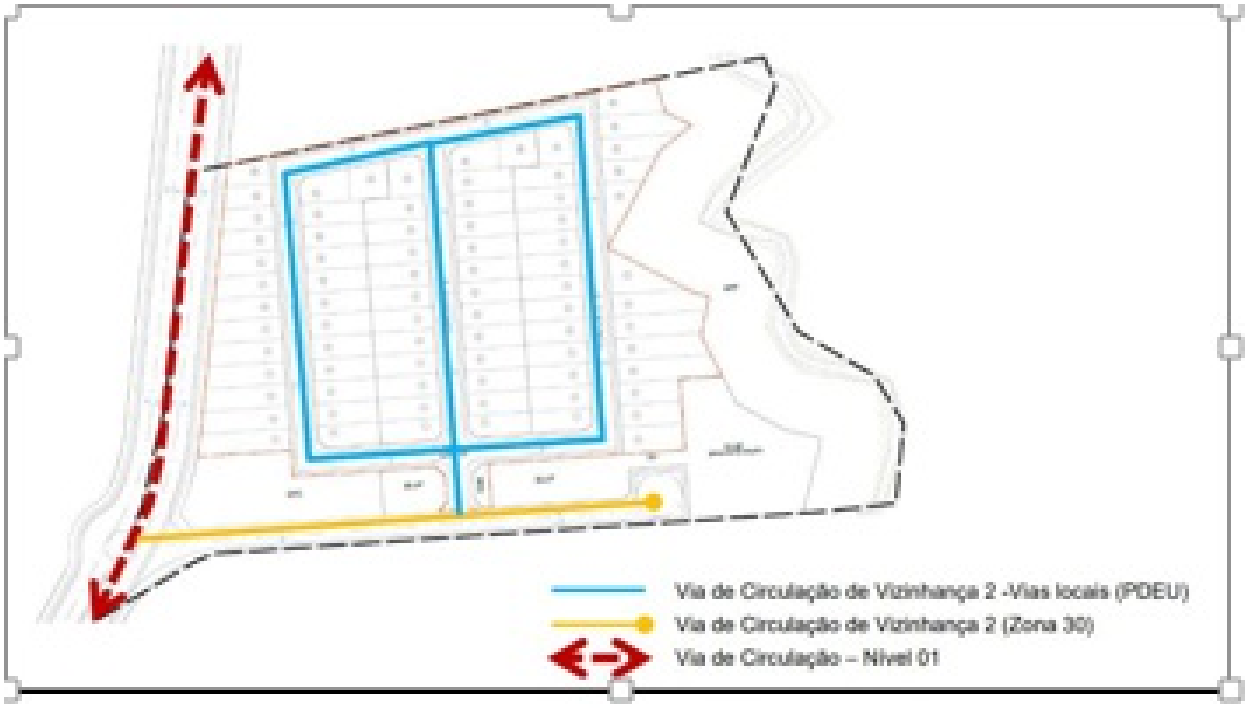
QUADRO ÁREAS PÚBLICAS		
	Área (m²)	**%**
Área passível de parcelamento	**44.302,82**	**100**
EPC	2.229,42	5,03
ELUP + EPU	4.530,41	10,23
Áreas verdes	2.951,22	6,66
Total		**21,92**

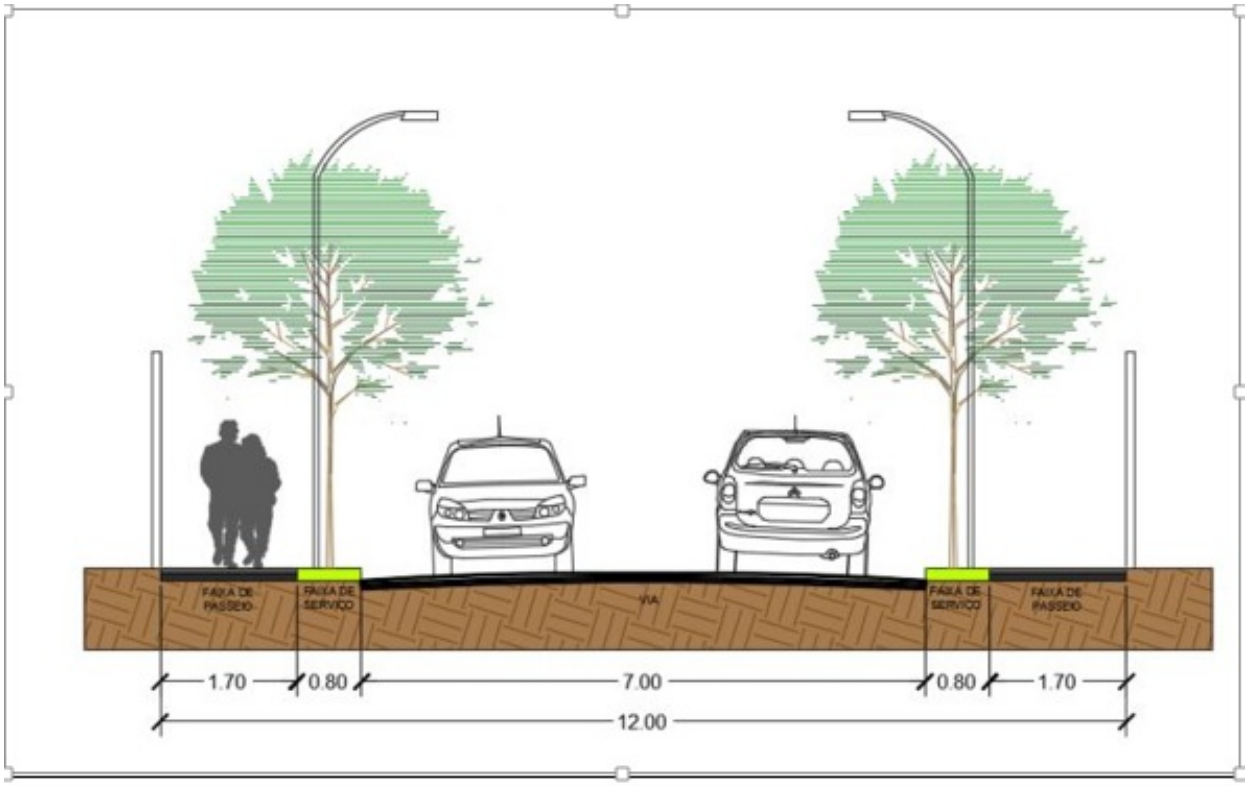
O MDE 182/2021 destaca que a área destinada a implantação dos Espaços Livres de Uso Público está localizada nas proximidades da APP a fim de garantir a preservação da vegetação, servindo como uma zona de amortização devido a fragilidade ambiental, bem como para a implantação da bacia de retenção de águas pluviais.

Concepção do Sistema Viário

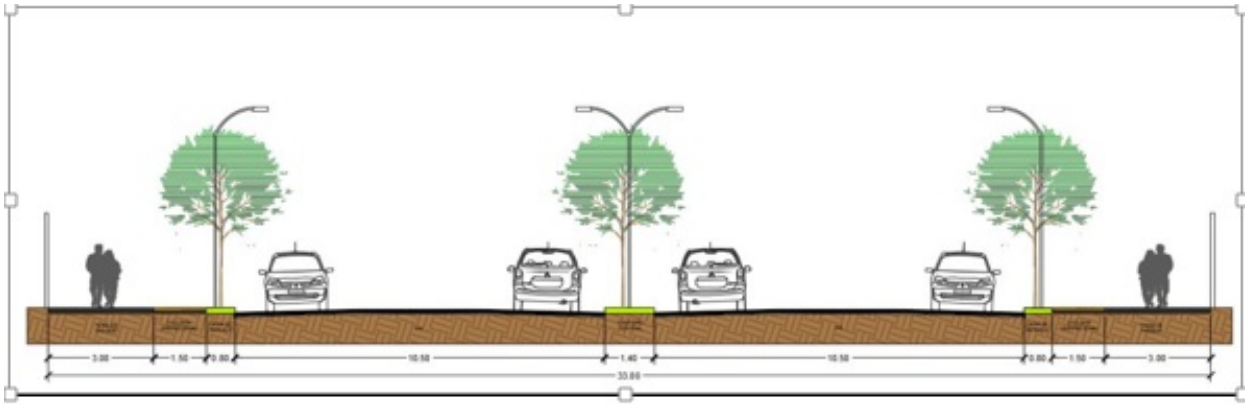
O sistema viário proposto pelas vias externas e as internas ao lote condominial (PDEU), em conformidade com as DIUPE 004/2020 em conjunto com a Nota técnica nº 02/2015 – DAURB/SUAT/SEGETH, sendo:

- Vias locais Interna ao PDEU - Via de Circulação e vizinhança 2;
- Vias locais de acesso ao PDEU - Via de Circulação de Vizinhança
- Via de Circulação – Nível 01.





Perfil da via de circulação de vizinhança 2 (zona 30)



Perfil da via de circulação nível 1

Densidade do Parcelamento

A partir da densidade média de 50 hab/ha, foi calculada a população a ser contemplada pelo parcelamento:

• 5,3460ha (Área Total) * 50 hab/ha (Densidade média) = 267 (População máxima de habitantes)

• 267 (Habitantes)/3,3 (Índice de Domicialidade) = 80 (número máximo de unidades habitacionais)

No parcelamento constam 78 unidades habitacionais:

78 unidades habitacionais*3,3 = 257 habitantes

Sendo assim, o parcelamento apresenta uma densidade de 48,14 hab/ha.

Diretrizes básicas de endereçamento

O endereçamento está distribuído da seguinte forma:

· Lotes destinados ao uso CSIIR 01 NO (Condomínio Urbanístico - PDEU), denominado como Lote 01;

· Lote destinado ao uso INST EP (EPC), denominado como AE 01.

O endereçamento será descrito da seguinte forma:

Exemplo:

Parcelamento Urbano Âncora 2, Lote 01 (PDEU)

Parâmetros Urbanísticos

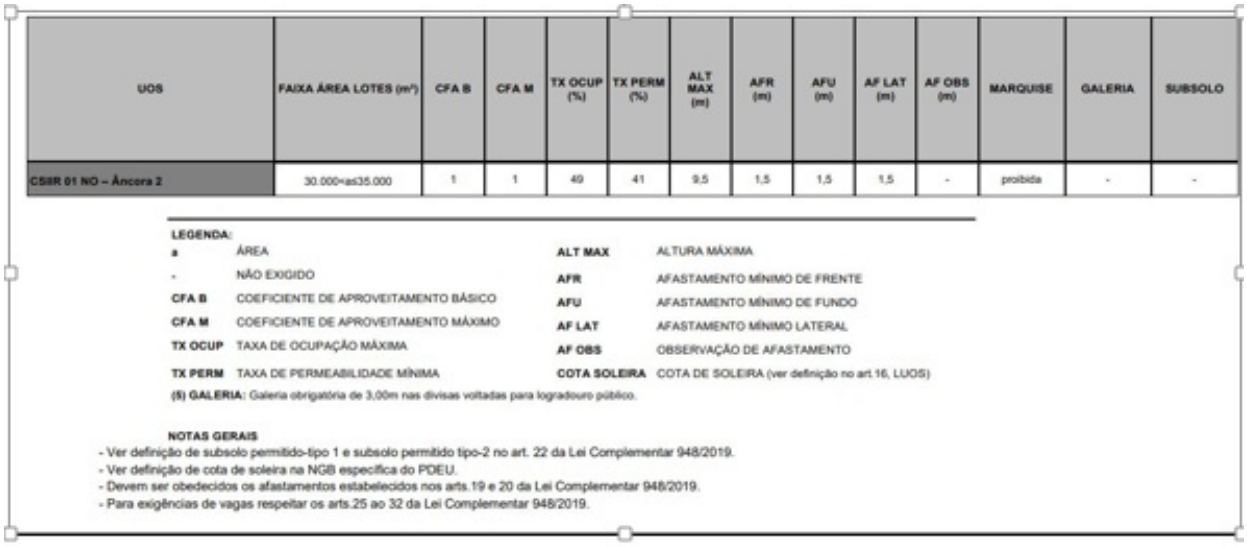
Os usos propostos para o parcelamento urbano foram classificados em conformidade com a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 - Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS.

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

Para a definição das Taxas de Ocupação, foi utilizado o critério de Taxa de Permeabilidade +10% + Taxa de Ocupação = 100%.

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

O lote UOS Inst EP é regido pelo Art. 11 da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS em conjunto com as demais regras estabelecidas nessa Lei Complementar.



UOS	FAIXA ÁREA LOTES (m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX (m)	AFR (m)	AFU (m)	AF LAT (m)	AF OBS (m)	MARQUISE	GALERIA	SUBSOLO
CSIIR 01 NO – Áncora 2	30.000<as35.000	1	1	49	41	9,5	1,5	1,5	1,5	-	proibida	-	-

LEGENDA:

a	ÁREA	**ALT MAX**	ALTURA MÁXIMA
-	NÃO EXIGIDO	**AFR**	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	**AFU**	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	**AF LAT**	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	**AF OBS**	OBSERVAÇÃO DE AFASTAMENTO
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	**COTA SOLEIRA**	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16, LUOS)

(S) GALERIA: Galeria obrigatória de 3,00m nas divisas voltadas para logradouro público.

NOTAS GERAIS

- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido tipo-2 no art. 22 da Lei Complementar 948/2019.
- Ver definição de cota de soleira na NGB específica do PDIEU.
- Devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts.19 e 20 da Lei Complementar 948/2019.
- Para exigências de vagas respeitar os arts.25 ao 32 da Lei Complementar 948/2019.

Parâmetros Urbanísticos

CONSULTAS

Foram realizadas consultas junto aos órgãos e concessionárias de serviços públicos do Distrito Federal, no âmbito do Processo SEI-GDF n° 00390-00002857/2018-37, para verificação quanto à possibilidade de atendimento e/ou interferências em redes projetadas e/ou instaladas para a área do parcelamento.

Seguem as manifestações:

Companhia Imobiliária do Distrito Federal - TERRACAP

Número do Documento: Ofício Nº 979/2021 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC

Data da Emissão: 04 de novembro de 2021

Informações Atualizadas: Através do DESPACHO N.º1141 / 2019 - NUANF, a Terracap informou que a área em questão "Gleba matrícula nº 161.639 do 2º CRI/DF - DF-140 - Faz. Santa Bárbara" não pertencente ao patrimônio da Terracap.

Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP

Número do Documento: Ofício SEI-GDF n.º 819/2019 - NOVACAP/PRES/DU

Data da Emissão: 05 de julho de 2019

Informações Atualizadas: A Novacap informou que não existe interferência com rede pública implantada e ou projetada.

Quanto à possibilidade de atendimento, a Novacap informou ser necessária a elaboração de um projeto de drenagem específico para o local, inclusive lançamento final, sendo de inteira responsabilidade do empreendedor a elaboração deste.

A Novacap instruiu ainda que no projeto de urbanismo deverá ser reservada área para instalação de estrutura de controle de vazão.

Soluções de Projeto: O referido Estudo Preliminar contemplou área disponibilizada para locação de estrutura de amortecimento de vazão, dentro da poligonal do parcelamento em questão, de forma a obedecer ao previsto na Resolução nº 09, da ADASA, de 08 de abril de 2011, define como vazão máxima de que saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha.

Companhia energética de Brasília – CEB

Número do Documento: Carta SEI-GDF n.º 1045/2019 - CEB-D/DD/DC/GCAC

Data da Emissão: 12 de julho de 2019

Informações Atualizadas: A CEB-D informou que poderá fornecer energia elétrica ao

empreendimento, desde que atendidas as condições de fornecimento, as quais serão definidas por meio de estudo técnico que será elaborado após a formalização do pedido por parte do interessado. Conforme Laudo Técnico SEI-GDF - CEB-D/DD/DR/CGB n.864, a CEB informou que não existe existem trechos de rede elétrica dentro do polígono que envolve a área.

Soluções de Projeto: Informa-se que, o empreendedor irá cumprir com o formato de projeto, licenças e estudos técnicos exigidos pela referida companhia.

Companhia de saneamento ambiental de Brasília – CAESB

Número do Documento: Carta SEI-GDF n.º 114/2020 - CAESB/DE

Data da Emissão: 28 de abril de 2020

Informações Atualizadas: A Caesb informou que não constam interferências com rede(s) de água e esgoto existente(s).

O Termo de Viabilidade de Atendimento EPR – TVA Nº 20/068 informa que não há sistema de abastecimento de água implantado ou projetado para atendimento do empreendimento. Será viável o atendimento do empreendimento com sistema de abastecimento de água da Caesb somente após a implantação de sistema de abastecimento de água para região em questão.

Quanto ao sistema de esgotamento sanitário (SES) a região na qual está localizado o empreendimento está inserida na Bacia de atendimento da ETE São Sebastião, porém não há sistema de esgotamento sanitário implantado ou projetado para atendimento do empreendimento, embora existam redes nas proximidades. Não existe previsão a curto/médio prazo para implantação de sistema de esgotamento sanitário para região em questão.

Soluções de Projeto: Para viabilizar o atendimento, antes da implantação de sistema de abastecimento de água para região, será necessário que o empreendedor opte por solução independente de abastecimento e de esgotamento sanitário.

Especificamente ao abastecimento, o empreendimento opta por adotar como solução o sistema independente de abastecimento que considera a utilização de poços tubulares profundos e através da outorga prévia n.º 148/2020 - ADASA/SGE.

Quanto ao atendimento de esgotamento sanitário, antes da conclusão da reforma e ampliação da ETE São Sebastião, o empreendimento deverá adotar sistema de esgotamento sanitário independente, como: fossas sépticas.

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

Número do Documento: Outorga Prévia n.º 148/2020 - ADASA/SGE

Data da Emissão: 29 de julho de 2020

A ADASA emitiu outorga prévia para reservar o direito de uso de água subterrânea a Âncora Participações Empresariais S/A, mediante a perfuração de 01 (um) poço tubular, para fins de abastecimento humano, localizado na Área de 5,35 hectares da Fazenda Santa Bárbara, Jardim Botânico - Distrito Federal.

Serviço de Limpeza Urbana – SLU

Número do Documento: Ofício SEI-GDF n.º 86/2019 - SLU/PRESI/DIRAD

Data da Emissão: 05 de julho de 2019

Informações Atualizadas: O SLU informou que por se tratar de projeto de habitação, a coleta e transporte dos resíduos sólidos urbanos, gerados nas edificações do novo setor habitacional, deverão se limitar ao favorecimento da realização contínua das coletas convencional e seletiva em vias e logradouros públicos (sistema viário pavimentado e nas dimensões adequadas), não impedindo a manobra dos caminhões compactadores (15 a 21 m³) e observando as normativas existentes.

Ressaltou 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.

O SLU fornece orientação mínima sobre o tipo de cestos coletores (lixeira/contêiner/recipientes) de resíduos em calçadas e passeios públicos, sempre em consonância com os padrões a serem adotados no DF.

Esclareceu ainda que já está em operação o Aterro Sanitário de Brasília – ASB, localizado na ADE Samambaia as margens da DF 180 em Samambaia/DF, e ainda, o SLU está realizando estudos em parceria com as Administrações Regionais para implantação de PAPA ENTULHO (pontos de entrega voluntária – antigos PEV ou ECOPONTOS) para recebimento de até 1m³ de resíduos da construção civil em diversas localidades do DF, já está em operação os PAPA ENTULHO em Ceilândia em 03 localidades, Taguatinga, em Brazlândia 02 localidades, Planaltina, Gama, Guará e Asa Sul.

Por fim, esclarece que realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais na proximidade da localidade do local em questão na Região Administrativa, não havendo impacto significativo nos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares esteja dentro do limite citado na lei nº 5.610 de 16 de fevereiro de 2016 que dispõe sobre a responsabilidade dos grandes geradores.

Departamento de Estradas e Rodagem – DER

Número do Documento: Ofício SEI-GDF nº 952/2019 – DERDF/DG/CHGAB/NUADM

Data da Emissão: 12 de agosto de 2019

Informações Atualizadas: O DER/DF informou que a Gleba em questão não faz interferência com nenhuma faixa de domínio ou "non aedificandi" das rodovias que compõem o SRDF. A Gleba está próxima à BR-251, sendo acessada por via local.

CONCLUSÃO:

Ante o relatado, informamos que o Projeto de Urbanismo de parcelamento urbano do solo, denominado Âncora 2, consubstanciado na URB 182/2021, MDE 182/2021 e NGB 182/2021, atende às diretrizes e parâmetros estabelecidos na Lei Complementar nº 803/2009 que trata do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854/2012; às Diretrizes Urbanísticas emitidas para a Região Sul/Sudoeste (DF-140) DIUR 07/2018, às Diretrizes Urbanísticas Específicas para o parcelamento – DIUPE 04/2020, e demais legislações urbanísticas pertinentes, estando apto a ser submetido à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano – CONPLAN. Conforme o parecer nº349/2021, SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR, após aprovação pelo Conselho e antes do decreto governamental, poderão ocorrer ajustes técnicos nos projetos, MDE, URB e NGB.

VOTO:

Pelas Razões expedidas neste relatório, votamos no sentido de que seja aprovado o Projeto de Urbanismo de Parcelamento do Solo denominado: **ÂNCORA 2** processo nº 00390-00002846/2018-57, a ser implantado na DF-140, Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII, consubstanciado na URB182/2021 ,MDE 182/2021 e NGB 182/2021, por atender às normas vigentes e aos estudos realizados.

Júnia Maria Bittencourt Alves de Lima

Conselheira Suplente - UNICA/DF

Documento assinado eletronicamente por **Junia Maria Bittencourt Alves de Lima**, **Usuário Externo**, em 03/12/2021, às 17:54, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site: