



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria Executiva das Cidades

Relatório SEI-GDF n.º 3/2022 - SEGOV/SECID

Brasília-DF, 06 de abril de 2022

PROCESSO SEI Nº 00390-00007376/2019-07.

INTERESSADO: Associação de Moradores do Condomínio Residencial Shalon.

ASSUNTO: Projeto urbanístico referente à regularização do parcelamento denominado Residencial Shalon, localizado no Setor Habitacional Tororó, na Região Administrativa do Jardim Botânico.- RA XXVI.

RELATOR: Valmir Lemos de Oliveira - Secretaria de Estado de Governo-Membro Suplente

Senhores Conselheiros do CONPLAN,

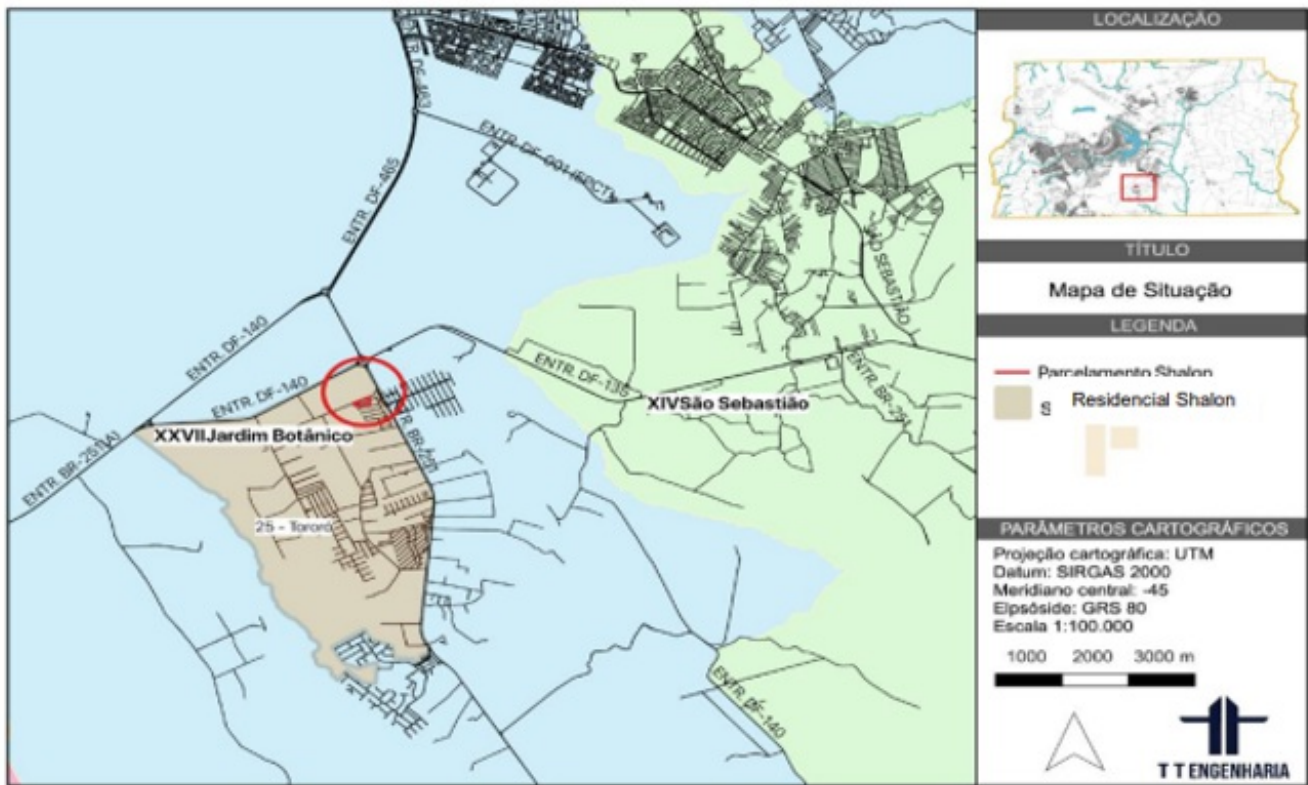
No bojo do presente processo este Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal — CONPLAN, foi instado a apreciar o Projeto Urbanístico referente à Regularização do parcelamento denominado Residencial Shalon, localizado na Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE - Tororó IV, Setor Habitacional Tororó, na Região Administrativa Jardim Botânico - RA XXVII, estando este instruído com os seguintes documentos:

- Memorial Descritivo - MDE 202/2021 (79580217);
- Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias QDUI (79580265);
- Normas de Edificação, Uso e Gabarito – NGB 202/2021 (78591584);
- Projeto Urbanístico - URB 202/2021 (78591641).

1- VISÃO GERAL

O Parcelamento do Solo denominado Residencial Shalon está localizado no Setor Habitacional Tororó, na Região Administrativa Jardim Botânico - RA XXVII. Limita-se ao norte com a rua de acesso ao Setor Habitacional do Tororó - Via Tororó 1, a leste e sul com a ocupação denominada Residencial Quintas do trevo, a oeste com propriedades particulares ainda não urbanizadas, conforme indicado adiante:

Localização do Parcelamento denominado Residencial Shalon



Fonte: Memorial Descritivo MDE 202/2021

O parcelamento Shalon está registrado no Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, sob a matrícula nº 28.965, Livro 2 – Registro Geral, estando a área situada na Região Administrativa de Santa Maria/DF.

2- PROCESSO DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL

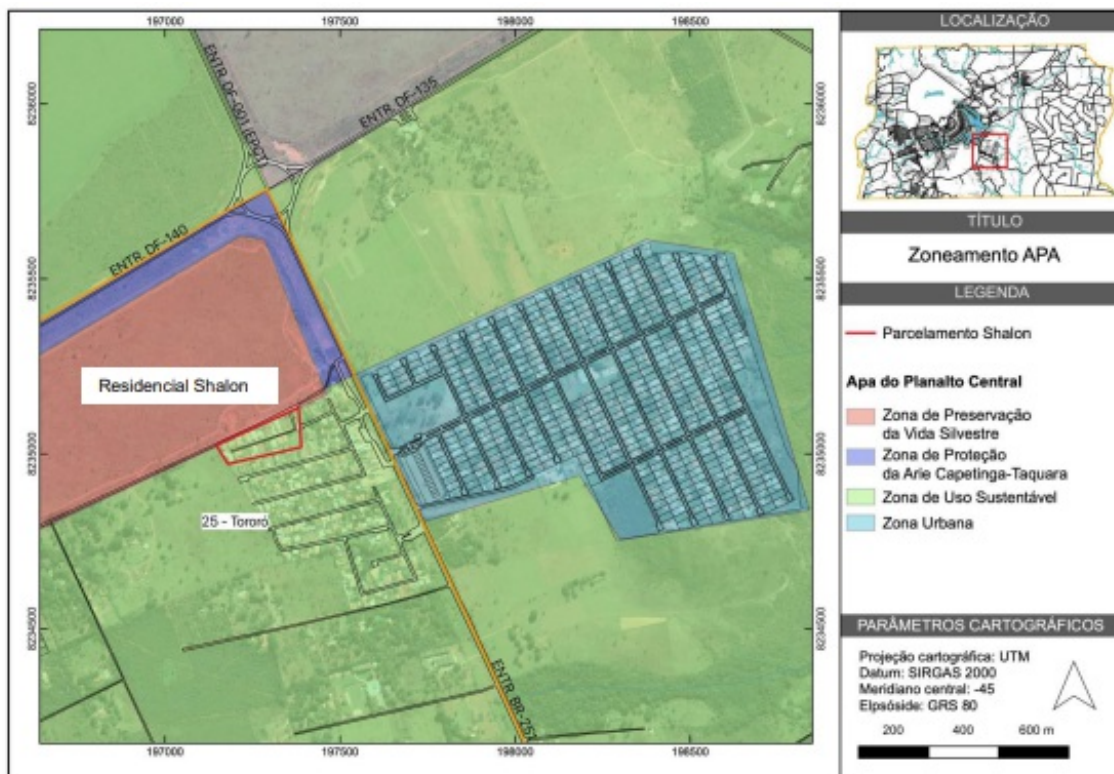
Inaugurado o Processo de Licenciamento Ambiental 00391-00007530/2019-12, para a obtenção da Licença de Instalação para o Parcelamento Shalon. Tendo em vista que já existe a LI para o Setor Habitacional Tororó foi elaborado o Plano de Controle Ambiental – PCA, o Instituto Brasília Ambiental expediu a Licença de Instalação-LI SEI-GDF nº27/2021-IBRAM/PRESI, definindo as suas exigências legais.

3- CONDICIONANTES AMBIENTAIS

No tocante as condicionantes ambientais, destacamos que o parcelamento está inserido na Área de Proteção Ambiental do Planalto Central, que corresponde à categoria de unidade de conservação, instituída pelo Decreto s/n, de 10 de janeiro de 2002, com a finalidade de proteger os mananciais, regular o uso dos recursos hídricos e o parcelamento do solo, garantindo o uso racional dos recursos naturais e protegendo o patrimônio ambiental e cultural da região.

O plano de manejo da Área de Proteção Ambiental do Planalto Central são diretrizes da **Zona de Uso Sustentável**, na qual se incide o parcelamento, estando ainda a gleba localizada em frente ao Parque Ecológico Tororó, criado pelo Decreto nº 25.927, de 14 de junho de 2005:

Área de Proteção Ambiental do Planalto Central



Fonte: Memorial Descritivo MDE 202/2021

Em relação ao Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal- ZEE-DF instituído pela Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, as informações contidas no ZEE-DF foram consideradas na análise dos aspectos ambientais da área do parcelamento, particularmente acerca da sensibilidade dos solos à erosão, da sensibilidade dos aquíferos à redução de recarga e produção hídrica e da cobertura vegetal remanescente.

Assim, o parcelamento em questão está inserido na Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos - ZEEDPSE, a qual é subdividida em sete subzonas, estando o parcelamento localizado na Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 6 - SZSE 6.

A lei supracitada, em seu Art. 13, inciso VI, dispõe que A ZEEDPE está subdividida em 6 subzonas sendo a sexta definida como:

[...]

VI - Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 - SZDPE 6, destinada à intensificação e diversificação das atividades produtivas para a garantia da geração de emprego e renda por meio do desenvolvimento de atividades N3 e N4, prioritariamente; e à implantação das ADP IV e VI, assegurados a qualificação urbana, o aporte de infraestrutura e a mitigação dos riscos ecológicos.

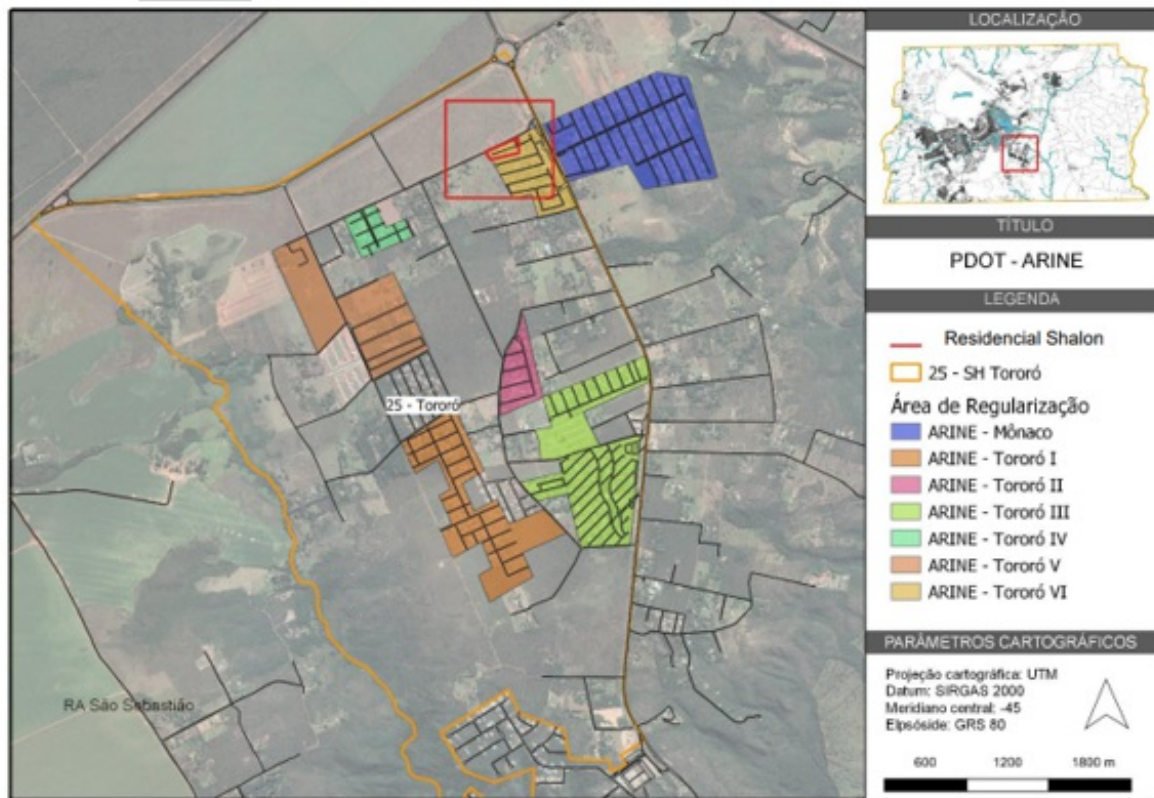
No mesmo sentido o Art. 29, estabelece as diretrizes da Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 6 - SZSE 6 onde constam, por exemplo, a atração de empreendimentos-âncora de categoria N5 para o adensamento de cadeias produtivas e a redução das perdas de água na rede da concessionária, na extração e na distribuição, priorizando o monitoramento e a intervenção nas regiões administrativas com perdas superiores a 20%.

O empreendimento apresenta ALTO risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero, BAIXO risco ecológico de perda de solo por erosão e ALTO risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo.

4-CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, aprovado pela Lei Complementar no 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar no 854 de 15 de outubro de 2012, trata sobre a estratégia de regularização fundiária em seus artigos 117 e 118 possibilitam asseverar que as estratégias de regularização a gleba do parcelamento em comento estão inseridas na Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE Tororó VI, localizada no interior do Setor Habitacional Tororó.

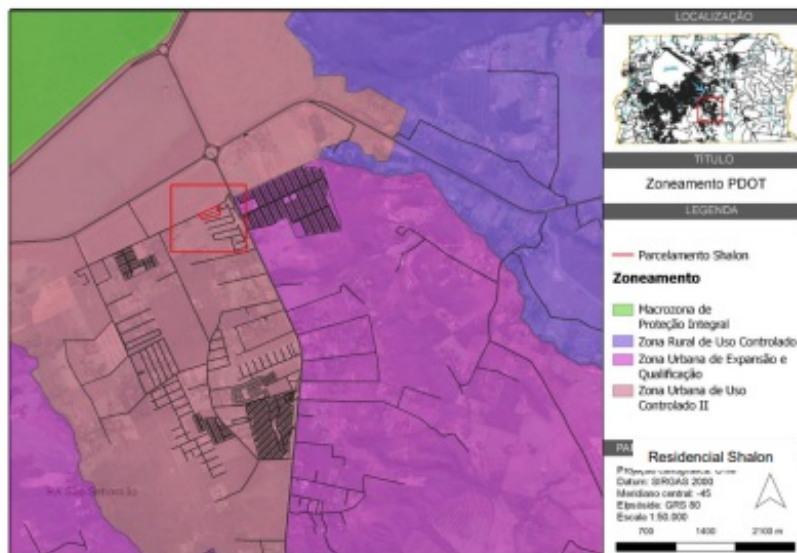
Setor Habitacional Tororó - ARINE - VI



Fonte: Memorial Descritivo MDE 202/2021

A poligonal do parcelamento está inserida em Zona Urbana de Uso Controlado II - ZUUC II, conforme consta no Anexo I, Mapa 1A do PDOT 2009/2012, que é tratada nos artigos 70 e 71 do PDOT 2009/2012.

Zoneamento - PDOT



Fonte: Memorial Descritivo MDE 202/2021

Com relação as densidades demográficas, a área de regularização em estudo está inserida em zona de densidade BAIXA que se verifica quando há de 15 a 50 habitantes por hectare.

O PDOT 2009/2012 estabelece para o Setor Habitacional Tororó, nas Estratégias de Ordenamento Territorial, Anexo II, o percentual mínimo de 10% (dez por cento) da área parcelável para Espaços Livres de Uso Público - ELUP e Institucional Equipamento Público - Inst EP.

No tocante aos Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização, Anexo VI do PDOT, a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação-SEDUH, emitiu as Diretrizes Urbanísticas - DIUR 07/2018 para a Região de Sul e Sudeste da DF-140, onde o Setor Habitacional Tororó está situado.

5-CONSULTAS

No âmbito do desenvolvimento do Projeto Urbanístico do parcelamento em questão foram enviadas Cartas Consulta no bojo do processo SEI nº 00390-00007917/2019-99 às Concessionárias de Serviços Públicos ressaltando-se que para atendimento das demandas apresentadas pelas concessionárias, o interessado arcará com os custos relativos aos projetos complementares necessários e à implantação das obras.

Assim, a NOVACAP por meio do Despacho NOVACAP/PRES/DU (30349167), 24 de outubro de 2019, informou que não existe interferência de rede pública implantada nem projetada na poligonal de estudo. No mesmo sentido, informou que o empreendedor deverá elaborar um projeto de drenagem específico para o local, obedecendo ao previsto na Resolução nº09 de 08 de abril de 2011 da ADASA.

A Companhia Energética de Brasília-CEB informou através do Laudo Técnico CEB-D/DD/DR/SGB (31482587), de 18 de novembro de 2019, que existem interferências de Rede Aérea dentro do polígono que envolve a área.

No mesmo viés, a Companhia de Águas e Esgotos de Brasília-CAESB expediu, em 20 de dezembro de 2019, o termo de Viabilidade de Atendimento - EPR- 19/090 (33423474), informando que:

1. Não há sistema de abastecimento de água implantado ou projetado para atendimento do empreendimento;

2. Será viável o atendimento do empreendimento com sistema de abastecimento de água da Caesb somente após o início de operação do Sistema Produtor Paranoá Sul, cujos projetos

encontram-se em fase de desenvolvimento;

3. Para viabilizar o atendimento, antes da entrada em operação do Sistema Produtor Paranoá Sul, será necessário que o empreendedor opte por solução independente de abastecimento.

Atualmente os lotes do Residencial Shalon são abastecidos pelo Sistema de poço tubular profundo. O poço recebeu a Outorga nº 753/2019 (25832946) no dia 29/07/2019, com validade de 10 anos.

O Serviço de Limpeza Urbana esclareceu 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.

6-PROJETO URBANÍSTICO

O Projeto Urbanístico sob análise contempla uma área de 19.563,72 m² sendo considerada, em sua totalidade, como área passível de parcelamento.

Os usos definidos em projeto são o Residencial Exclusivo - RE 1 e Institucional EP – Inst EP que, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, aprovada pela Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, são definidos como: RE 1 - permite exclusivamente o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar e; INST - Institucional, permite exclusivamente o uso institucional público ou privado.

Nesse contexto, dentro da área parcelável estão distribuídos 21 lotes para o uso Residencial Exclusivo - RE 1, que variam entre 659,89 m² e 750,99 m², ficando o restante da gleba composto por Espaços Livres de Uso Público - ELUP, Institucional Equipamento Público - Inst EP (01 lote) e por sistema de circulação.

A população prevista é de 70 habitantes, seguindo-se os cálculos técnicos, que corresponde a densidade de 35,89 habitantes por hectare, população essa considerada baixa dentro dos parâmetros estabelecidos no PDOT 2009/2012 conforme dados constantes da Tabela adiante.

Tabela - Quadro Síntese de Densidade Populacional

QUADRO DE DENSIDADE POPULACIONAL					
Usos	Nº Unidades Residenciais	Habitantes por Unidade Residencial	População Total (hab)	Área Poligonal (ha)	Densidade (hab/ha)
RE 1	21	3,3	70	1,95	35,89
TOTAL	21	3,3	70	1,95	35,89

Fonte: Memorial Descritivo MDE 202/2021

Para cálculo de proporcionalidade de Inst EP e ELUP, o projeto propõe 80,45m² e 1.884,23 m² de áreas destinadas a Inst EP e ELUP respectivamente, totalizando 1.964,68 m², totalizando 10,04 % da área parcelável o que atende ao percentual mínimo de 10% (dez por cento) exigido pelo PDOT 2009/2012.

As unidades imobiliárias e áreas públicas, bem como os parâmetros de uso e ocupação do solo foram analisados e estão de acordo com a Lei de Uso de Ocupação do Solo - LUOS, Lei Complementar nº 948/2019, considerando as determinações do PDOT 2009/2012 e da DIUR 07/2018.

7-CONCLUSÃO

Doutos Conselheiros, por tudo que consta nos autos do Processo SEI Nº 00390-

00007376/2019-07, em especial no bojo do Parecer Técnico 134, somos de opinamos no sentido de que o Projeto de Urbanismo de parcelamento denominado Residencial Shalon, localizado no Setor Habitacional Tororó, Região Administrativa do Jardim Botânico-RAXXVII, atende as normas vigentes e possui os requisitos necessários para o prosseguimento de seu processo de regularização, visando dar continuidade ao desenvolvimento do Projeto Executivo, considerando as questões urbanísticas, ambientais e fundiárias nos termos estabelecidos no PDOT 2009/2012, nas Diretrizes Urbanísticas - DIUR 07/2018, razão pela qual voto FAVORAVELMENTE à sua aprovação por este Conselho de Planejamento Territorial e Urbano.

Valmir Lemos de Oliveira
Secretaria de Estado de Governo
Membro Suplente.



Documento assinado eletronicamente por **VALMIR LEMOS DE OLIVEIRA - Matr.1698663-6, Secretário(a) Executivo(a) das Cidades**, em 06/04/2022, às 11:17, conforme art. 6º do Decreto nº 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:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=83781695)
verificador= **83781695** código CRC= **C9A46204**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Praça do Buriti, Anexo do Palácio do Buriti - Bairro Zona Cívico - Administrativa - CEP 70075-900 - DF

3313-5903