

Apresentação do Projeto URB-RP 076/20 - CONPLAN

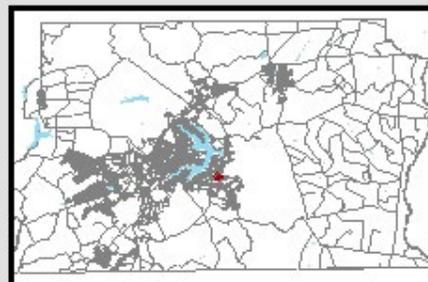
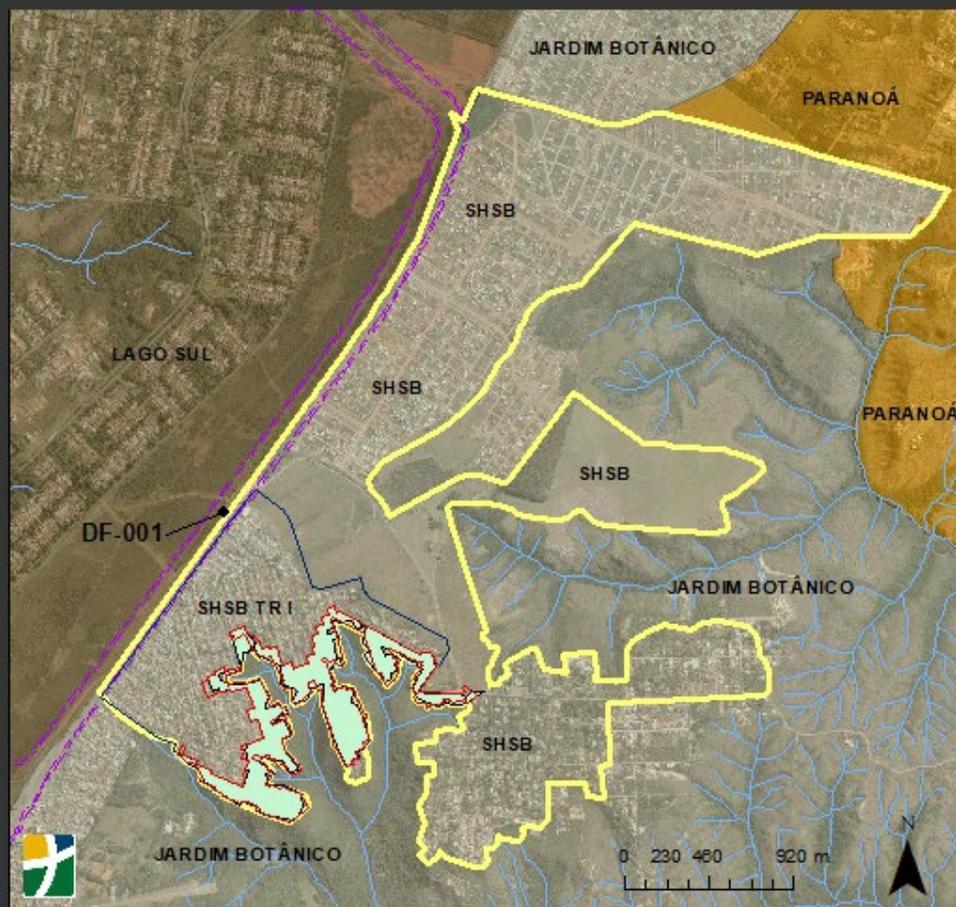
APC DA URB-RP 051/12

SETOR HABITACIONAL SÃO BARTOLOMEU TRECHO I

RA XXVII - JARDIM BOTÂNICO

Processo SEI 00111-00002656/2020-15

LOCALIZAÇÃO SHSB TRECHO I



LOCALIZAÇÃO DO
SHSB TRECHO I
NO DF

Legenda

- POLIGONAL DA URB-RP 076/2020
- POLIGONAL DA APC REGISTRADA NA URB-RP 051/12
- SH SÃO BARTOLOMEU TRECHO I
- POLIGONAL DO SHSB ALTERADA PELA URB-RP 076/2020
- HIDROGRAFIA
- FAIXA DE DOMÍNIO

RA's

- JARDIM BOTÂNICO
- LAGO SUL
- PARANOÁ

OBJETIVO: Alterar o projeto registrado URB-RP 051/12 e seu respectivo MDE, no que corresponde à área anteriormente denominada Área de Parcelamento Condicionado – APC.

ÁREA DE INTERVENÇÃO: APC da URB-RP 051/12, Quadras QSB 01, QSB 02, QSB 04 e QSB 06, situadas no Setor Habitacional São Bartolomeu Trecho I.

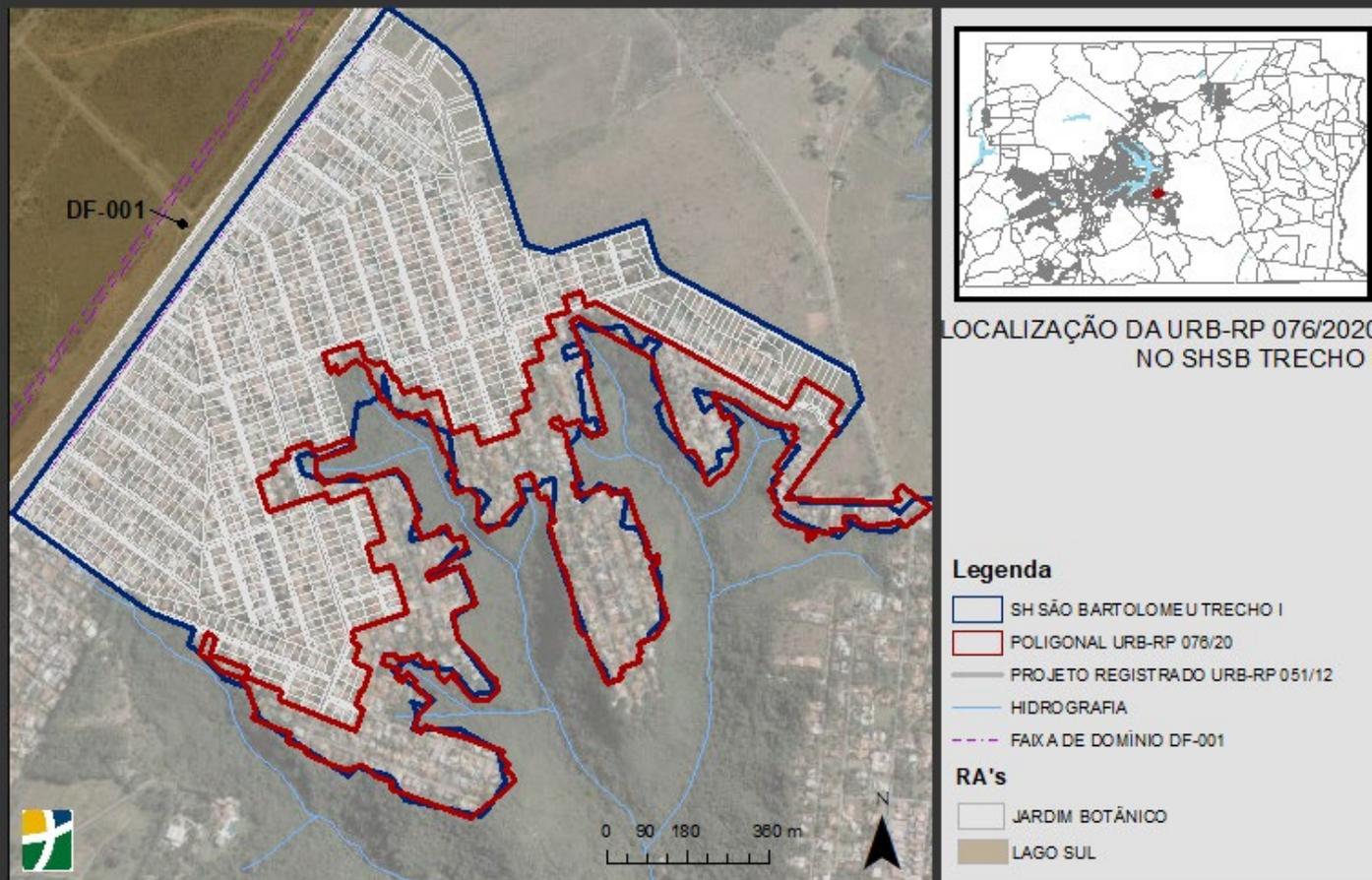
JUSTIFICATIVA: Com a conclusão de novo Estudo Ambiental Complementar, foi possível incluir os lotes localizados na área definida como APC do projeto da URB-RP 051/12 na URB-RP 076/2020.

- O Setor Habitacional São Bartolomeu teve sua poligonal aprovada pela Lei n.º 1.823/98, que também fixou os índices de uso e ocupação do solo para o setor criado.
- **Início do Processo de Regularização** em julho de 2007.
- Com a aprovação da revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, pela LC n.º 803/09, atualizada pela LC n.º 854/12, foram fixados novos parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo para o Setor Habitacional São Bartolomeu.
- Em 2014, novas Diretrizes Urbanísticas, **DIUR 06/2014**, foram emitidas abarcando a Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião, aprovadas pela Portaria n.º 85 de dezembro de 2014 da Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
- Em 2 de outubro de 2014, foi emitida a LI n. 056/2014

- Em atendimento à LI 056/2014:
 - Os lotes com restrição ambiental que estavam sobrepondo as Áreas de Preservação Permanente (APP) foram retirados do projeto e foi criada uma área denominada Área de Parcelamento Condicionado (APC), futura URB-RP 076/2020;
 - Foi contratado estudo ambiental complementar para as ocupações que não foram contempladas na URB-RP 051/2012 e elaborado projeto complementar (URB-RP 076/2020), visando a regularização ou desconstituição de ocupações, conforme resultado do estudo.
- O projeto de regularização do Setor Habitacional São Bartolomeu Trecho I, que abrange o Condomínio Ville de Montagne e as Quadras 6 e 8 do Condomínio Solar de Brasília (URB-RP 051/12 foi) foi aprovado em 16 de maio de 2017, por meio do Decreto nº 38.203 e registrado em 22 de maio de 2017.

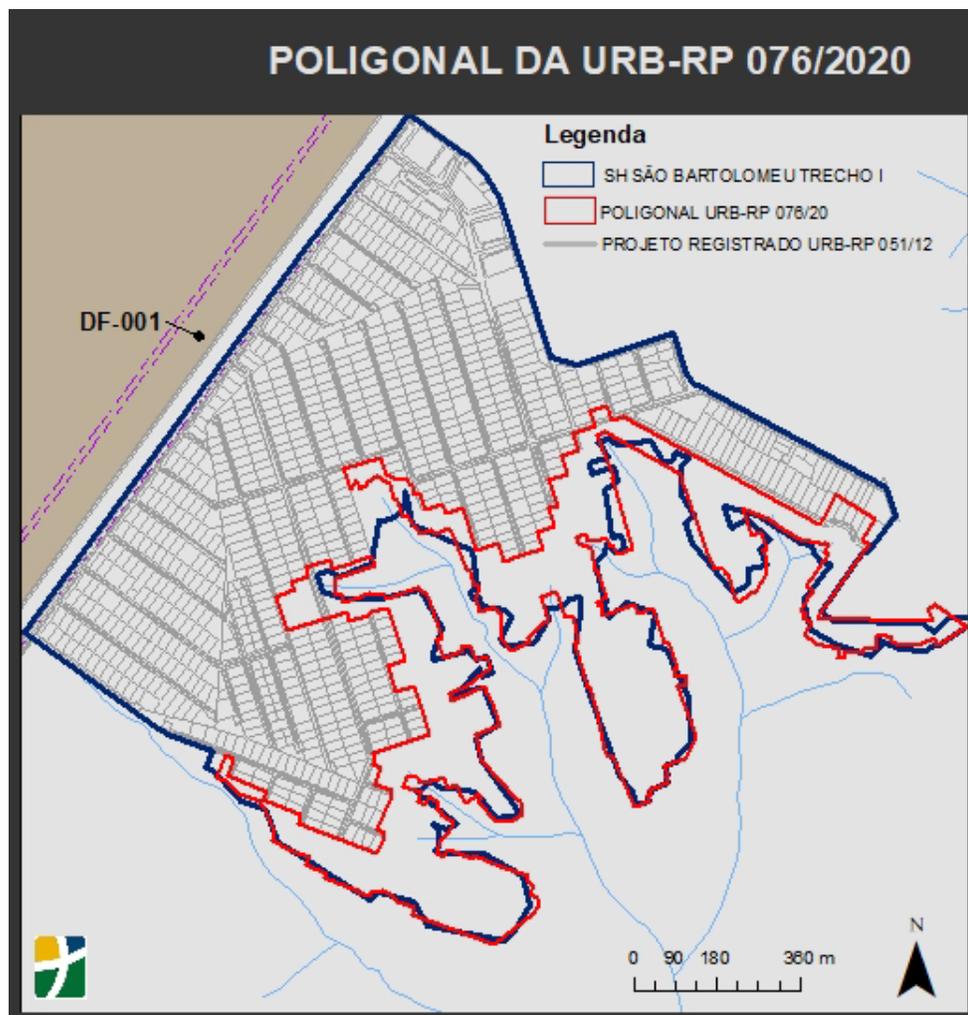
- Em 16 de janeiro de 2019 foi aprovada a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, estabelecendo critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo para lotes e projeções localizados na Macrozona Urbana do DF;
- Em 2 de abril de 2019 foi publicada a Portaria nº 27/2019 – SEDUH, que aprova as novas Diretrizes Urbanísticas DIUR 01/2019, aplicáveis a Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião.
- Emissão de Licença de Instalação – LI n.º 4/2021, em 12 de março de 2021.
- Emissão da Licença de Instalação - LI n.º 3/2022, retificação da LI n.º 4/2021, em 11 de março de 2022, publicada no DODF em 15 de março de 2022.
- Emissão da Licença de Instalação - LI n.º 17/2023, retificação da LI n.º 3/2022, publicada no DODF em 29 de maio de 2023.

LOCALIZAÇÃO DA URB-RP 076/2020



Localiza-se na Região Administrativa Jardim Botânico – RA XXVII.

Delimita-se com os lotes registrados da URB-RP 051/12, com os vales do ribeirão Taboca e com área da fazenda Taboquinha não pertencente ao patrimônio da Terracap.



O Projeto consubstanciado na URB-RP 076/2020 possui 2 poligonais, totalizando uma área de 42,68 ha.

À época do desenvolvimento do projeto urbanístico da URB-RP 051/12, alguns lotes tiveram sua área reduzida por possuírem parte do lote em APC. Com a conclusão do estudo ambiental complementar e o desenvolvimento do projeto urbanístico da URB-RP 076/2020, esses lotes serão desconstituídos e incorporados ao projeto para redefinição da área de acordo com a situação da ocupação.

Com isso, as poligonais da URB-RP 076/2020 e a do Setor Habitacional São Bartolomeu foram ajustadas para englobarem os lotes que serão desconstituídos do projeto registrado da URB-RP 051/12, bem como os lotes que estavam parcialmente fora da poligonal do Setor, margeando a APP.

De acordo com a Lei Complementar n.º 803, de 2009, e suas alterações, é permitida a adequação da poligonal à situação fática do parcelamento do solo em regularização, devido à ocupação já consolidada da região, desde que sejam cumpridas algumas exigências:

Art. 125. Para fins de regularização fundiária e ordenamento territorial no Distrito Federal, são reconhecidas como Áreas de Regularização:

I – as áreas indicadas no Anexo II, Mapa 2 e Tabelas 2A, 2B e 2C, desta Lei Complementar;

(...)

§ 2º Os polígonos das Áreas de Regularização e dos Setores Habitacionais indicados no Anexo II, Mapa 2 e Tabelas 2A, 2B e 2C, desta Lei Complementar podem ser ajustados quando da elaboração do projeto de regularização fundiária urbana, visando garantir a melhor qualificação do projeto e a observância das restrições socioambientais do território, sendo respeitado o limite de:

(...)

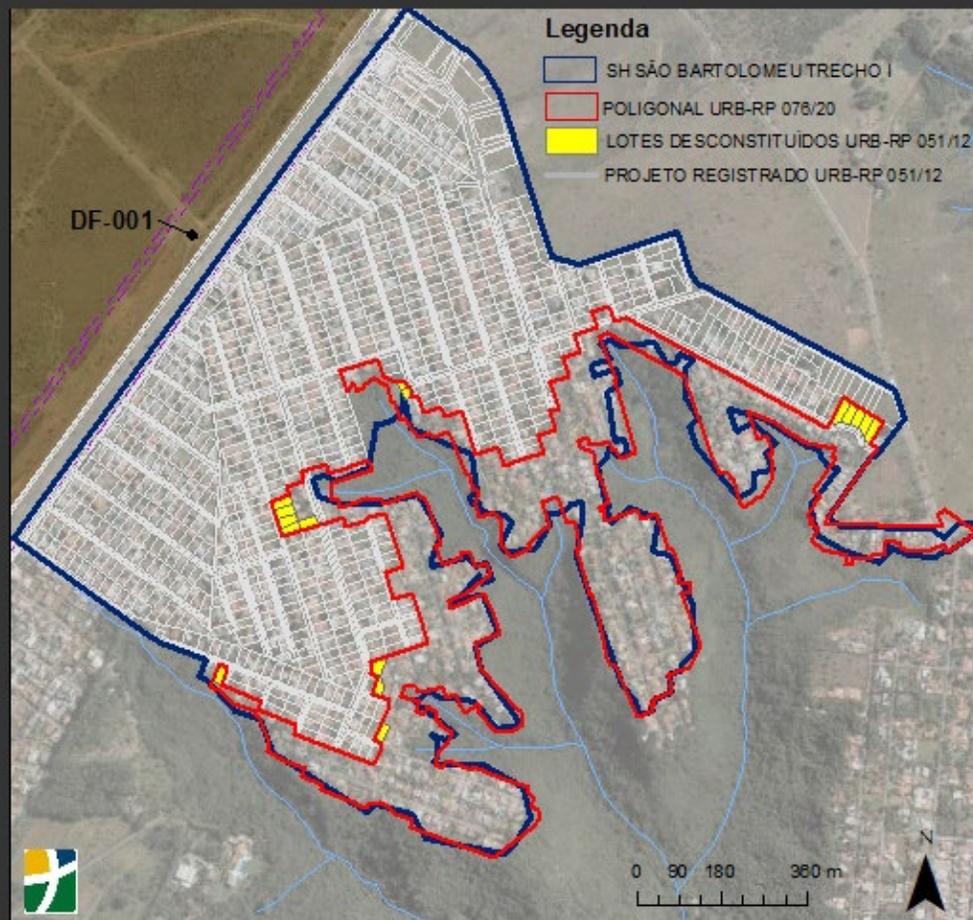
II – 10% em relação ao polígono original, quando localizados em ARINE e Parcelamentos Urbanos Isolados – PUI-E.

§ 3º O ajuste de polígono indicado no § 2º está condicionado à anuência da unidade de planejamento do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

(...)

§ 5º A ampliação de poligonal de que trata o caput também pode ser aplicada aos Setores Habitacionais indicados nesta Lei Complementar, de forma a adequá-la aos ajustes realizados pelos processos de regularização.

LOTES DESCONSTITUÍDOS DA URB-RP 051/12



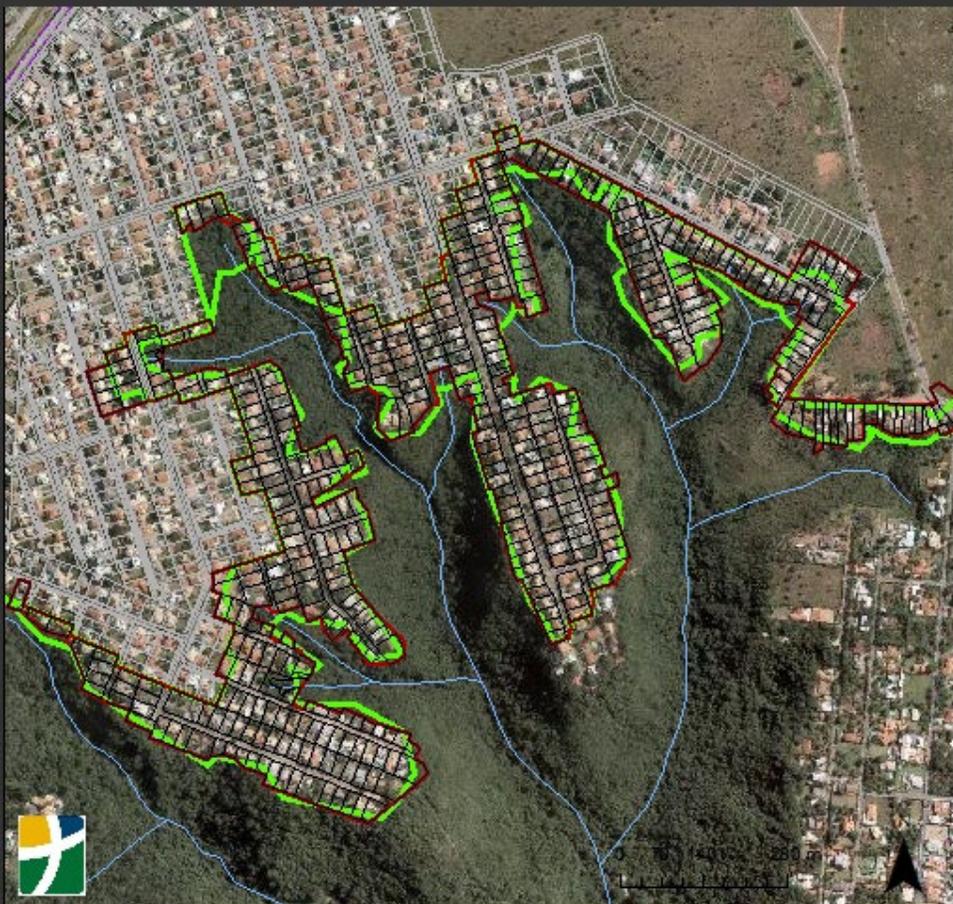
A poligonal de projeto da URB-RP 076/2020 é composta por:

- APC na URB-RP 051/12;
- Lotes da URB-RP 051/12 a serem desconstituídos (*);
- Áreas que margeiam a APC e possuem ocupações.

(*) Os lotes da tabela à direita foram desconstituídos por parte de sua ocupação original estar localizada em APC e a outra parte ter sido registrada no projeto da URB-RP 051/12.

URB-RP 051/12	URB-RP 076/2020
QSB 01 CONJ 05 LT 46	QSB 01 CONJ 05 LT 46
QSB 01 CONJ 05 LT 48	QSB 01 CONJ 05 LT 48
QSB 01 CONJ 05 LT 50	QSB 01 CONJ 05 LT 50
QSB 01 CONJ 05 LT 52	QSB 01 CONJ 05 LT 52
QSB 01 CONJ 05 LT 54	QSB 01 CONJ 05 LT 54
QSB 02 CONJ 05 LT 01	QSB 02 CONJ 05 LT 01
QSB 02 CONJ 06 LT 07	QSB 02 CONJ 06 LT 07
QSB 04 CONJ 01 LT 29	QSB 04 CONJ 01 LT 27
QSB 04 CONJ 01 LT 58	QSB 04 CONJ 01 LT 58
	QSB 04 CONJ 01 LT 60
QSB 04 CONJ 03 LT 04	QSB 04 CONJ 03 LT 04
QSB 04 CONJ 04 LT 08	QSB 04 CONJ 04 LT 08
QSB 04 CONJ 06 LT 02	QSB 04 CONJ 06 LT 02
QSB 06 CONJ 01 LT 24	QSB 06 CONJ 01 LT 24
QSB 06 CONJ 01 LT 26	QSB 06 CONJ 01 LT 26
QSB 06 CONJ 01 LT 28	QSB 06 CONJ 01 LT 28
QSB 06 CONJ 01 LT 30	QSB 06 CONJ 01 LT 30

AJUSTE DA POLIGONAL DA APC



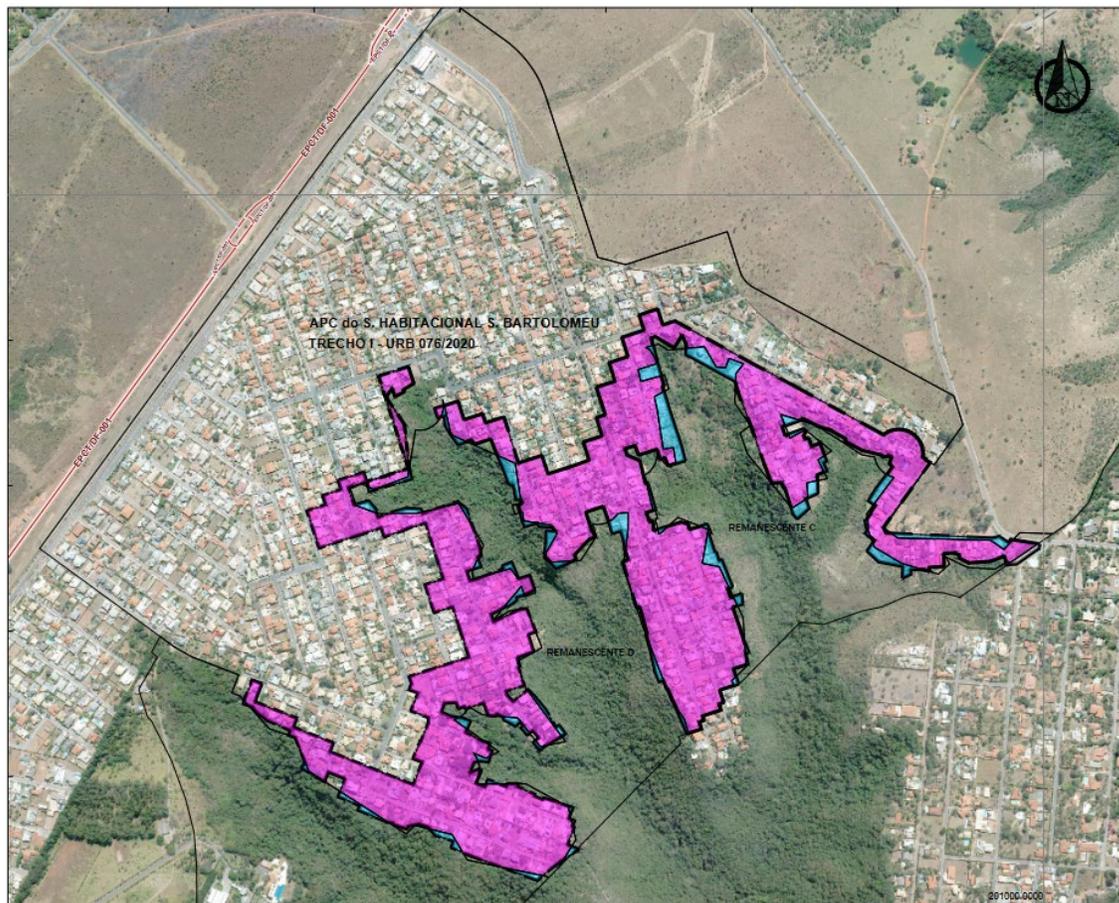
POLIGONAL REGISTRADA
DA APC E
ALTERADA PELA
URB-RP 076/2020

Legenda

- POLIGONAL REGISTRADA DA APC
- POLIGONAL DA APC ALTERADA PELA URB-RP 076/2020
- PROJETO REGISTRADO URB-RP 051/12
- LOTES URB-RP 076/2020
- FAIXA DE DOMÍNIO DF-001
- HIDROGRAFIA

Para inclusão dos lotes desconstituídos na URB-RP 076/2020, foi necessário ajuste na poligonal registrada, havendo um acréscimo de 4,93% em sua área.

POLIGONAL PROJETO - URB-RP 076/2020	
APC REGISTRADA	406.743,60
APC DE PROJETO	426.780,39
DIFERENÇA (m ²)	20.036,79
DIFERENÇA (%)	4,93%



A Terracap informa (Despacho nº 0913/2021 – NUANF) que a área em questão é de propriedade da Terracap.

Partes - Destaque em **AZUL**

Imóvel: **TABOQUINHA**

Situação: **IMÓVEL INCORPORADO AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP**

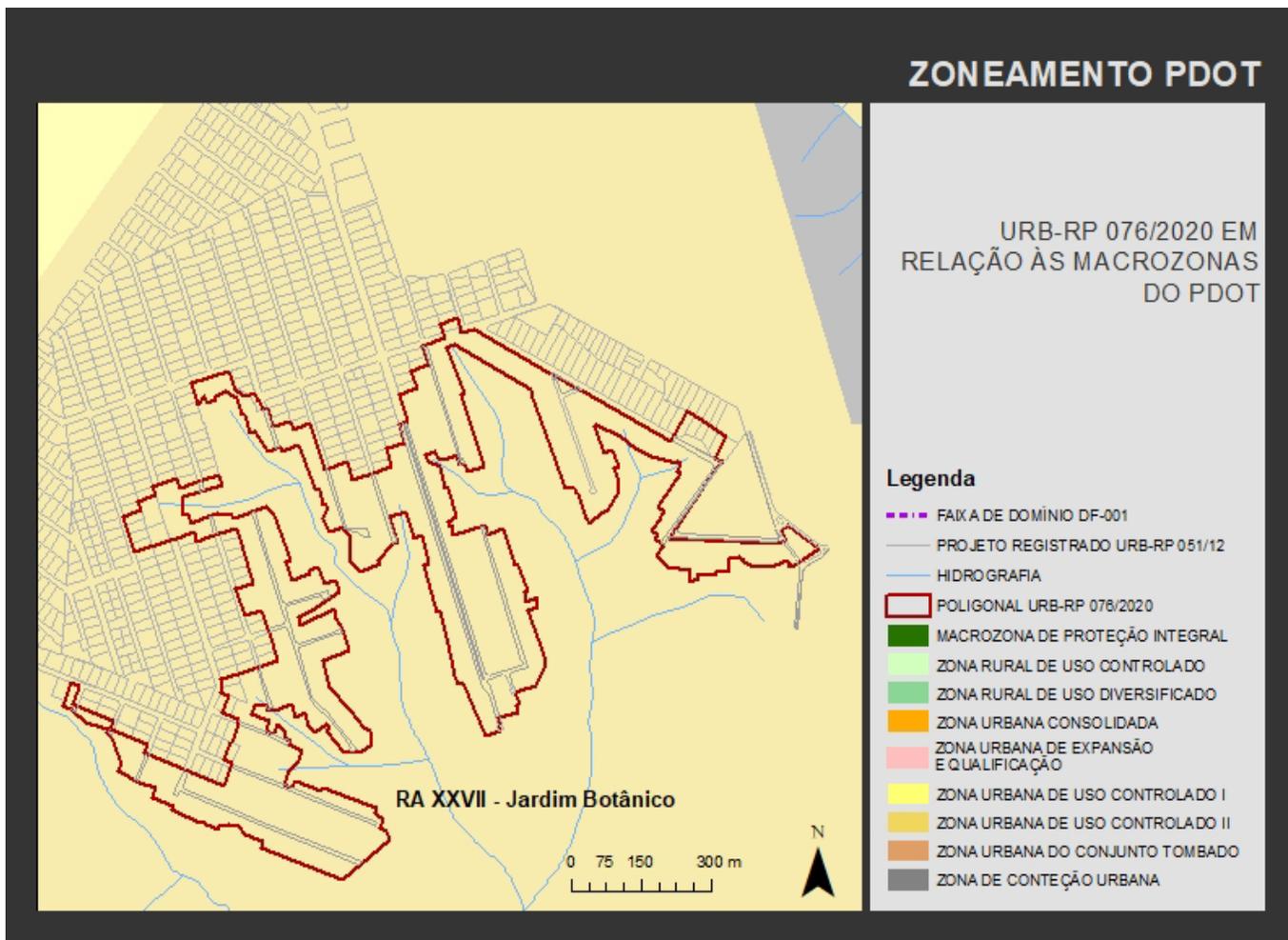
Matrícula: Av.6/56.909, Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Partes - Destaque em **MAGENTA**

Imóvel: **TABOQUINHA**

Situação: **IMÓVEL DESAPROPRIADO, ÁREA URBANA**

Matrícula: R.2/156.279, Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis - DF



- Inserida em Zona Urbana de Uso Controlado II. Ela é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, sujeitas a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água.
- Ademais, para esta Zona, deverá ser compatibilizado o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos.

O Trecho 1 do Setor Habitacional São Bartolomeu está inserido na Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE São Bartolomeu.

Segundo o Art. 130 do PDOT, as áreas indicadas como ARINE “têm como objetivo a regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados predominantemente por população de média e alta renda.”

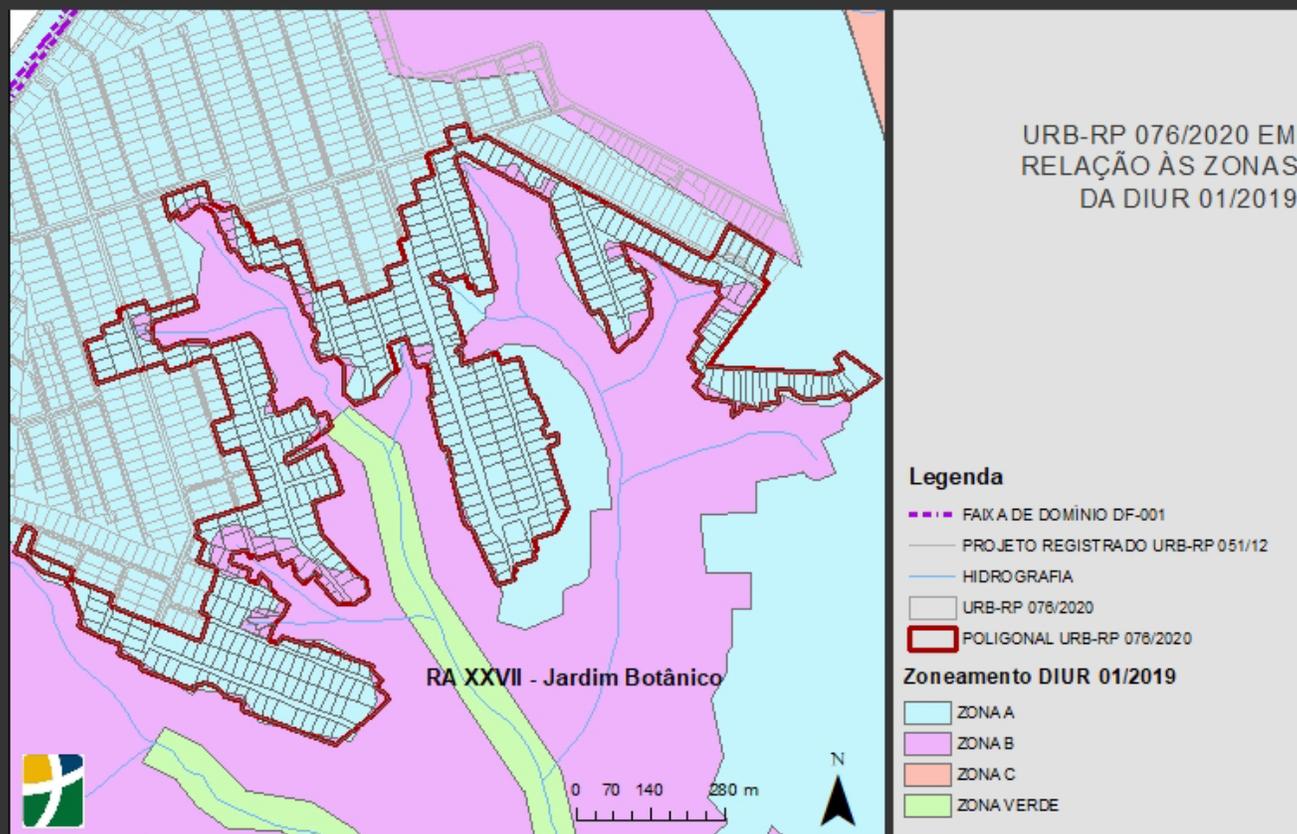
Já o Art. 131 do PDOT determina que:

ART. 131 Na fixação dos índices urbanísticos das Áreas de Regularização, é considerada a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, devendo ser considerado o seguinte:

I – os usos permitidos, tamanho máximo e mínimo dos lotes residenciais, assim como os coeficientes de aproveitamento básico e máximo dos lotes de cada Área de Regularização, fixados no Anexo VI da Lei Complementar;



ZONEAMENTO DE USOS



De acordo com o Zoneamento de Usos da DIUR 01/2019, o Trecho 1 do São Bartolomeu encontra-se inserido na Zona A e, uma menor parte, na Zona B.

A Zona A corresponde à sobreposição da Zona Urbana de Uso Controlado II do PDOT e da Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ do zoneamento ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu.

A Zona B corresponde à sobreposição da Zona Urbana de Uso Controlado II do PDOT com a Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA do zoneamento ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu.

ZONA	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS (ART 5º - LUOS)	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA A	RO 1	<ul style="list-style-type: none"> • Destinar prioritariamente ao uso residencial.
	RO 2	<ul style="list-style-type: none"> • Implementar Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT.
	RE 2	
	CSIIR 1	<ul style="list-style-type: none"> • Implementar Estratégia de Oferta de áreas habitacionais do PDOT, referente ao Setor Nacional, Setor Crixá e áreas livres no interior do Setor Habitacional São Bartolomeu.
	CSIIR 1 NO	
	CSIIR 2	<ul style="list-style-type: none"> • Aplicar parâmetros específicos de tamanho de lote nas ZEIS do Nacional, Crixá e ARIS Estrada do Sol e núcleo urbano de São Sebastião.
	CSIIR 2 NO	
	CSII 1	<ul style="list-style-type: none"> • Adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água.
	CSII 2	
	CSII 3*	<ul style="list-style-type: none"> • Remeter ao órgão ambiental para análise e posicionamento uso industrial, quando previsto, devendo ser observado as disposições da Lei nº 5.344/2014, para a APA da Bacia do Rio São Bartolomeu.
	INST	
INST EP		

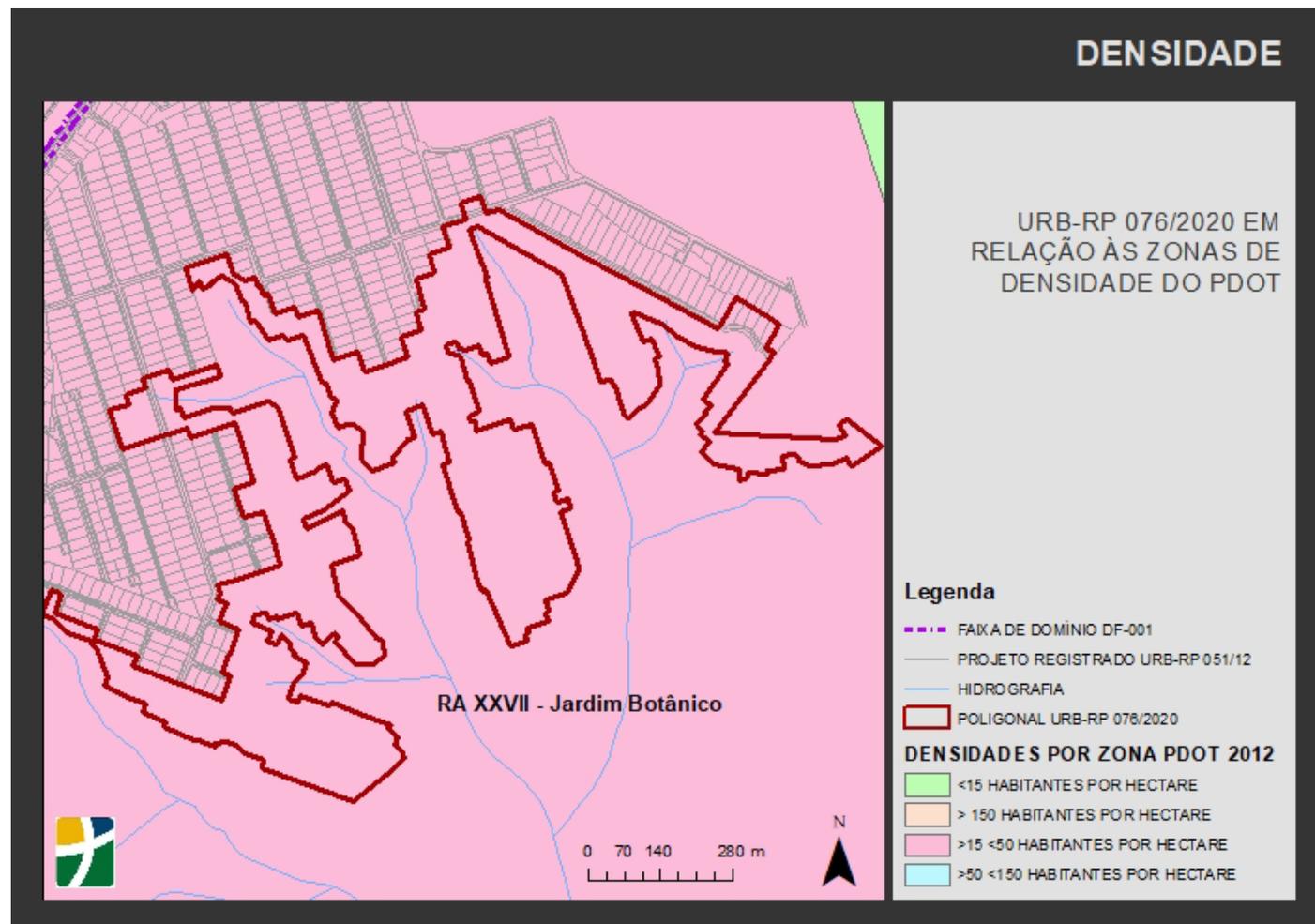
* Permitido somente nos lotes voltados a DF-001 e DF-473.

** Nos lotes voltados para as vias de atividades devem ocorrer, preferencialmente, as categorias de UOS CSII 2, CSIIR 2 e CSIIR 2 NO.

ZONA	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS (ART 5º - LUOS)	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA B	RO 1	<ul style="list-style-type: none"> • Destinar prioritariamente ao uso residencial. • Destinar, em porções inseridas nos Setores Habitacionais de Regularização, áreas para equipamentos comunitários, com o intuito de também atender a população residente nos parcelamentos informais; • Manter não impermeabilizada 50% da gleba parcelada, sendo que: 80% da área não impermeabilizada deverão ser de vegetação de cerrado, existente ou recuperada, destinados à conservação e preservação; e os 20% restantes de áreas verdes públicas permeáveis, sendo que essas poderão ser computadas em espaços públicos no parcelamento do solo (inciso VI e VII, do art. 13, da Lei nº 5.344/2014). • Apresentar o inventário florestal da gleba a ser parcelada, por ocasião da solicitação de Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, com a finalidade de subsidiar a indicação das áreas a serem mantidas com cobertura vegetal nativa, em atendimento ao inciso VI, do art. 13, da Lei nº 5.344/2014, na forma orientada pelo órgão responsável pela gestão da APA da bacia do rio São Bartolomeu. • Observar, no estabelecimento das áreas não impermeabilizadas, a contiguidade dos remanescentes de cerrado, sempre que possível. • Incluir nas porções não impermeabilizadas da gleba parcelada as áreas de preservação permanente e de declividade superior a 30%. • Remeter ao órgão ambiental para análise e posicionamento do uso industrial, quando previsto, devendo ser observado as disposições da Lei nº 5.344/2014, para a APA da Bacia do Rio São Bartolomeu. • Considerar a sensibilidade ambiental da região das cabeceiras do córrego Taboca para a instalação de dispositivos de amortecimento e retenção de drenagem pluvial, e para a manutenção de áreas de recarga e de áreas de vegetação nativa. • Implementar medidas de proteção ao meio ambiente – com ênfase nas áreas de APP e áreas de declividade maior de 30%.
	RO 2	
	RE 2	
	CSIIR 1	
	CSIIR 1 NO	
	CSIIR 2	
	CSIIR 2 NO	
	CSII 1	
	CSII 2	
	INST	
	INST EP	

A Zona B deve ser destinada preferencialmente ao uso residencial, podendo, de forma mais esparsa e compatível com o uso residencial, admitir os demais usos listados no quadro ao lado.

* Nos lotes voltados para as vias de atividades devem ocorrer, preferencialmente, as categorias de UOS CSII 2, CSIIR 2 e CSIIR 2 NO.



Conforme PDOT/2009, foi especificada para a região do Setor Habitacional São Bartolomeu – Trecho 1 a densidade demográfica baixa com valores entre 15 e 50 habitantes por hectare.

QUADRO DE DENSIDADE POPULACIONAL

USO	Nº DE LOTES	Nº UNIDADES HABITACIONAIS	POPULAÇÃO (hab)	ÁREA DA POLIGONAL (ha)	DENSIDADE (hab/ha)
RO 1	413	413	1.346,38	42,68	40,94
CSIIR 1 NO*	4	12	39,12		
CSIIR 1 NO*	5	25	81,50		
CSIIR 1 NO - São Bartolomeu	2	14	45,64		
CSIIR 1 NO*	7	63	205,38		
CSIIR 1 NO*	1	9	29,34		
TOTAL	432	536	1.747,36	42,68	40,94

População = nº de unidades habitacionais x 3,26
Densidade = 1747 hab / 42,68 ha = 41 hab/ha

Para o cálculo da densidade foi utilizada a média de habitantes por domicílio de 3,26 conforme o PDAD 2018 /CODEPLAN (RA XXVII – Jardim Botânico).

Com o acréscimo populacional da URB-RP 076/20, a densidade demográfica do Setor Habitacional São Bartolomeu - Trecho 1 passa a ser de 34,95 hab/ha.

Portanto, mesmo com o acréscimo, a densidade da localidade permanece dentro da faixa estabelecida pelo PDOT, com valores entre 15 e 50 hab/ha, conforme memória de cálculo abaixo.

QUADRO DE DENSIDADE POPULACIONAL TOTAL - SHSB TRECHO I

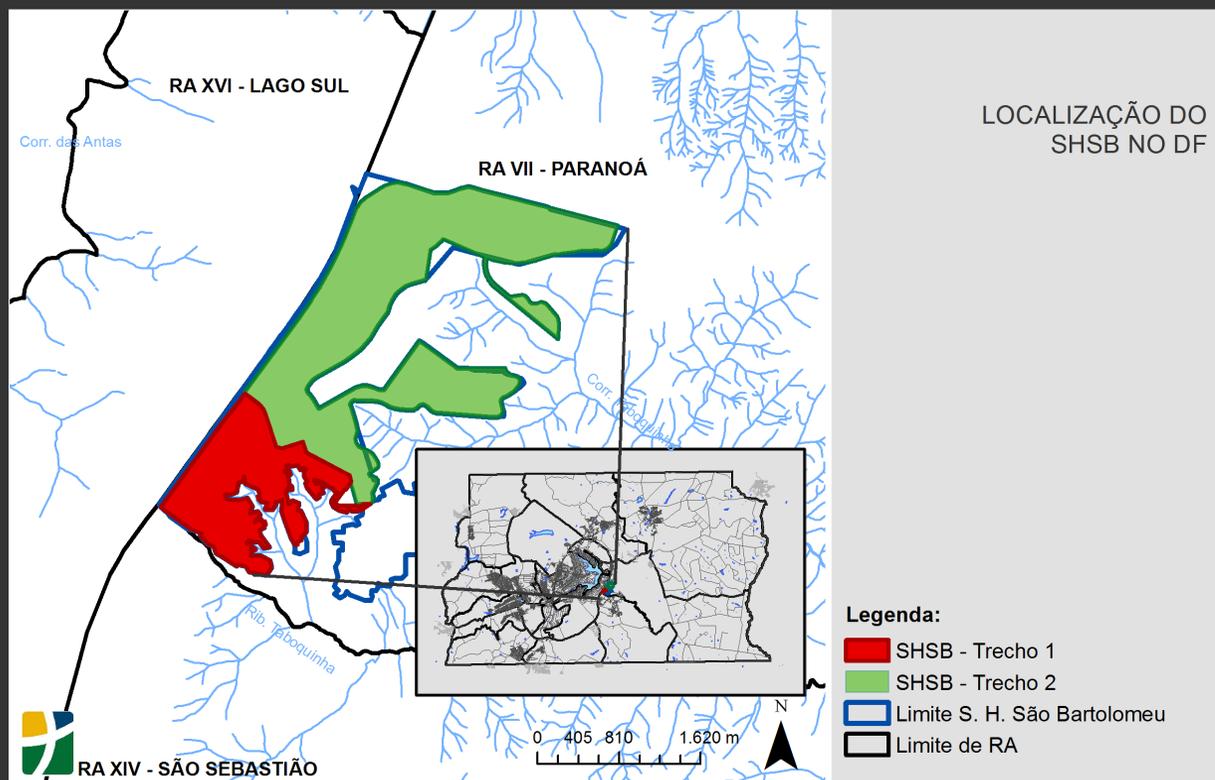
URB-RP	Nº Unidades Habitacionais	Habitantes por Unidade Habitacional	População Total (hab)	Área Poligonal Parcelável (ha)	Densidade (hab/ha)
051/12*	885	3,6	3.186,00	141,16	31,80
076/20**	536	3,26	1.747,36	42,68	40,94
TOTAL	1.421		4.933,36	141,16	34,95

População Total = nº de Unidades Residenciais x 3,26
Densidade = 4933,36 hab / 141,16 ha = 35 hab/ha

*Valores referentes à URB 051/12 foram retirados do MDE-RP 051/12 Folha 66 de 105, Tabela 4 - Densidade habitacional/memória de cálculo.

**Valores referentes à URB 076/2020 foram calculados com o PDAD 2018/CODEPLAN (RA XXVII - Jardim Botânico)

LOCALIZAÇÃO DO SHSB



O Setor Habitacional São Bartolomeu, devido às particularidades da ocupação e legislação vigente, precisou ser desmembrado em trechos para viabilizar a regularização das ocupações: o Trecho 1, objeto do MDE-RP e URB-RP 051/12 e deste memorial, e o Trecho 2, formalizado no processo administrativo nº 111.001.722/2011.

Devido ao alto grau de consolidação da ocupação do Trecho 1, a estratégia adotada, para atingir a proporcionalidade exigida pelo PDOT, foi considerar os dois trechos do Setor, cujas terras são de propriedade da Terracap. Assim, foi assinado o Termo de Compromisso nº 21/2017 entre o Distrito Federal, a Terracap, o IBRAM e a AGEFIS.

O projeto registrado pela URB-RP 051/12 apresentava a seguinte conformação de áreas públicas:

QUADRO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS					
Equipamento	Área Poligonal	Área Parcelável	Área Equipamento	Percentual Exigido - PDOT	Percentual Existente
	(ha)	(ha)	(ha)	(%)	(%)
URB-RP 051/12	140,88	100,20	2,66	10	2,65

Com a desconstituição dos lotes parcialmente registrados e englobados pelo presente projeto e os ajustes necessários para contemplar as ocupações consolidadas às margens do limite do Setor, o cenário passa a ser conforme quadro a seguir:

QUADRO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS					
Equipamento	Área Poligonal	Área Parcelável	Área Equipamento	Percentual Exigido - PDOT	Percentual Existente
	(ha)	(ha)*	(ha)	(%)	(%)
URB-RP 051/12	142,39	141,17	2,66	10	1,88
URB-RP 076/20	42,68	42,46	0,67	10	1,57
Total	142,39	141,17	3,32	10	2,35

(*) Área da poligonal da URB 051/2012 subtraída a área de APP e Área Non Aedificandi → 142,39ha – (0,65ha + 0,57ha) = 141,17ha

Apesar de hoje o Trecho 2 do Setor Habitacional São Bartolomeu já estar bastante ocupado, a área está enquadrada no PDOT de 2009 como Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais, devendo ofertar no mínimo 15% da área para equipamentos públicos.

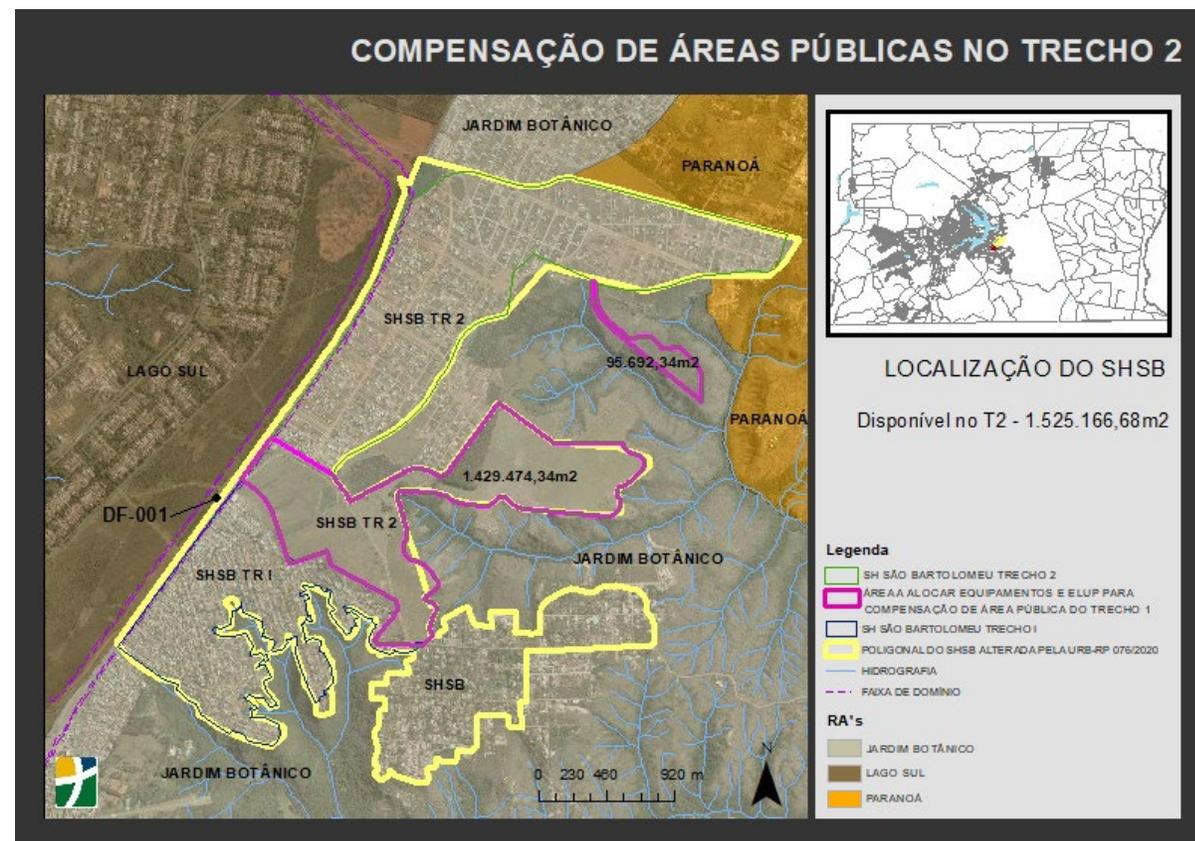
Então, de acordo com a estratégia adotada para atingir a proporcionalidade exigida pelo PDOT, o cálculo de área pública para o Trecho 2 é definido conforme cálculo abaixo:

URB-RP	Área Poligonal (ha)	EPC+EPU+ ELUP (ha)	EPC+EPU+EL UP (%)	DÉFICIT para o Trecho 2 (ha)	DÉFICIT para o Trecho 2 (m ²)
Trecho 1	142,39	3,32	2,35	10,79	107.931,11
051/12	142,39	2,66	1,88	10,79	107.931,11
076/20		0,67	0,47		
Trecho 2 *	400,99	60,15	15,00	60,15	601.488,53
Total	543,38	63,47		70,94	709.419,64

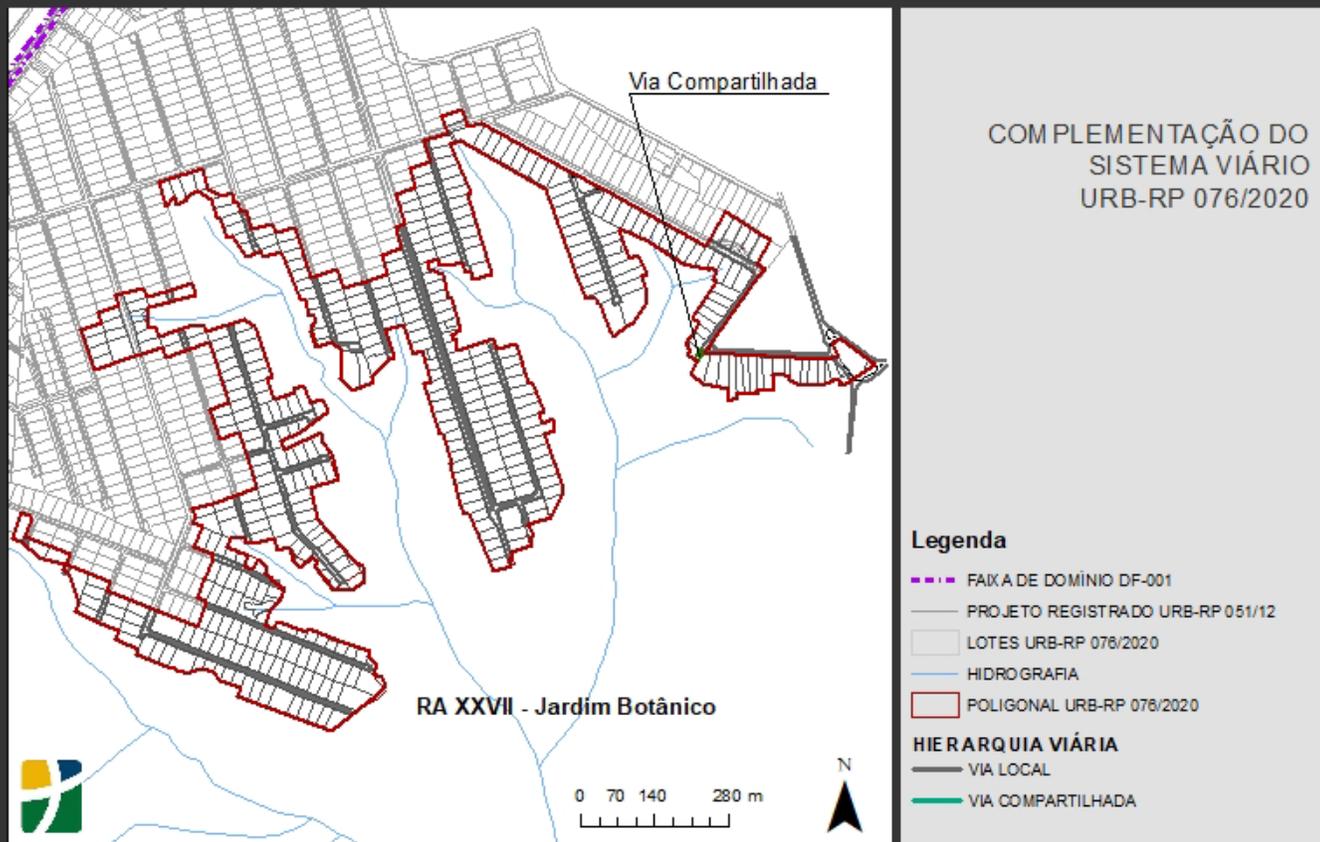
* Como o projeto do Trecho 2 ainda será desenvolvido, os valores poderão sofrer alteração.

Dessa forma, o Trecho 2 deverá cobrir, além dos 15% regulamentar (60,15 ha), um déficit de 10,79 ha de área pública, totalizando aproximadamente 70,94 ha.

Hoje, existe uma área aproximada de 152,52 ha ainda não ocupada no Trecho 2.



COMPLEMENTAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO

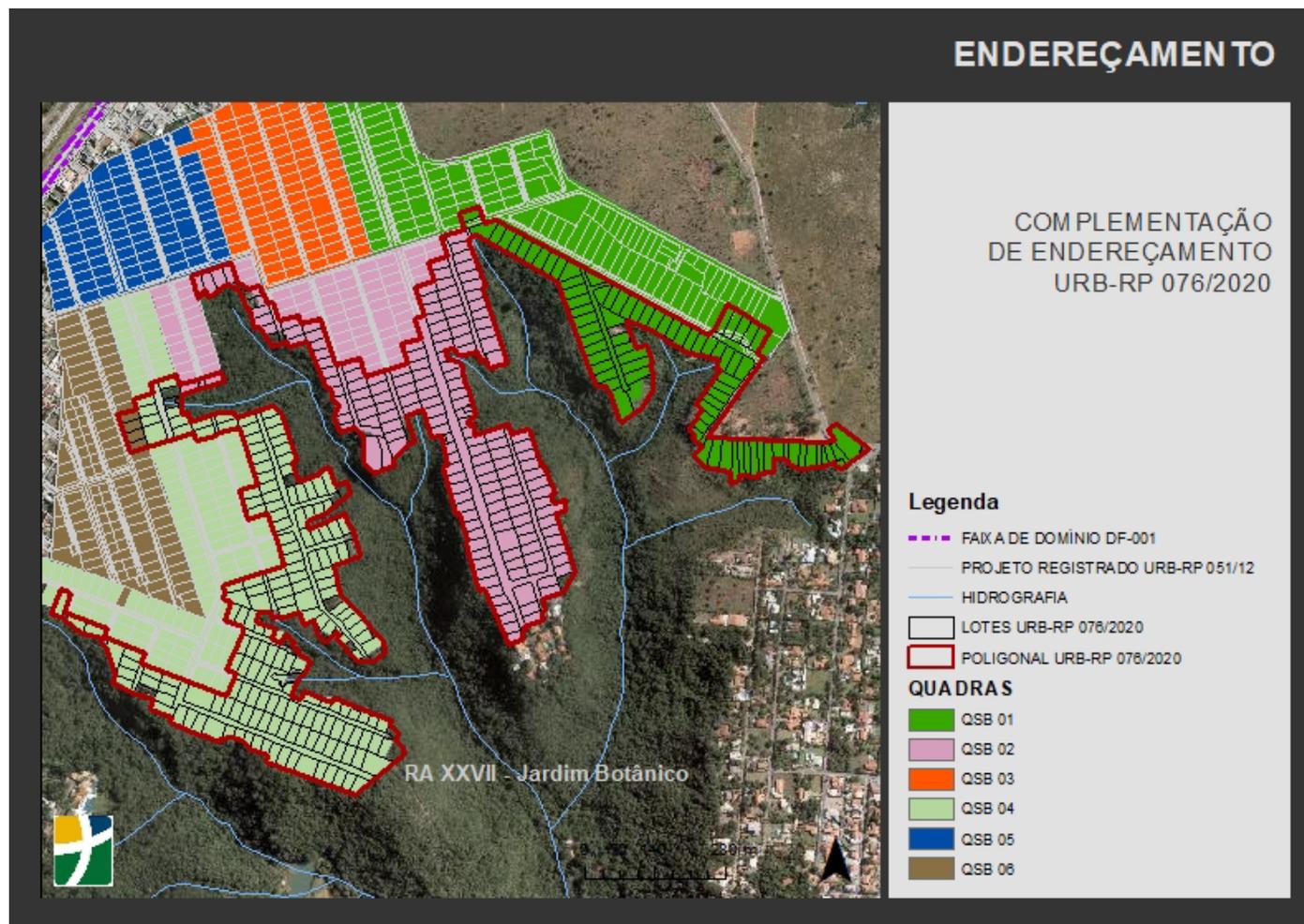


A complementação do sistema viário feito neste projeto possui vias predominantemente locais.

Devido à ocupação consolidada na região, em um caso foi necessário adotar a via compartilhada.

Sempre que possível:

- calçada de 1,70m em pelo menos um dos lados da via local;
- cul-de-sac, numa dimensão que permitisse a inserção de um raio de diâmetro de 10,00m



O presente projeto segue o mesmo padrão de endereçamento adotado para todo o Setor Habitacional São Bartolomeu – Trecho 1.

De acordo com o Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF, a área está inserida na **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 (SZDPE7)**, da Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE

Art. 30. São diretrizes para a SZDPE 7:

I - o incentivo à implantação de atividades N1 e N3;

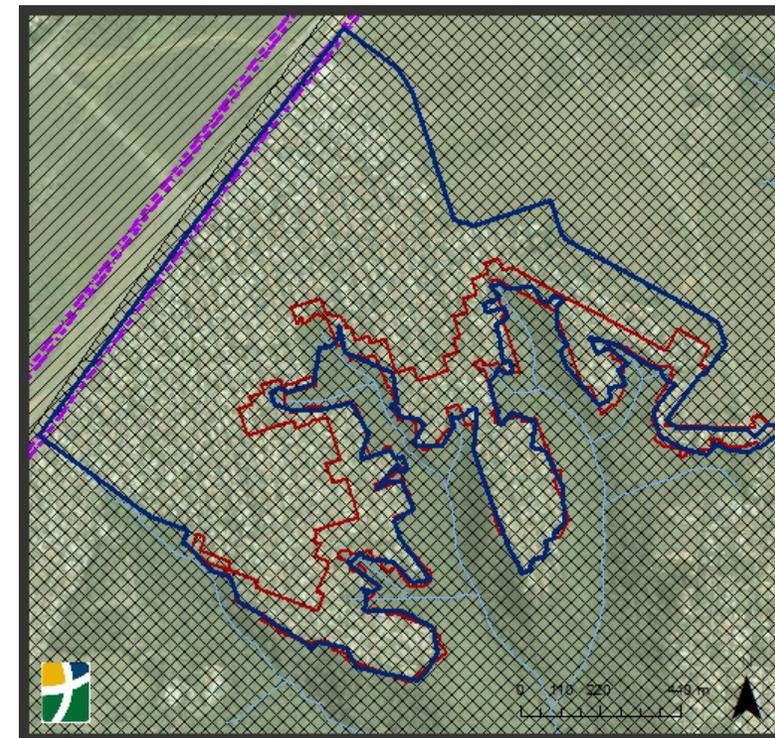
II - o fortalecimento do monitoramento, controle e fiscalização dos parcelamentos irregulares do solo nas áreas de nascentes do Rio São Bartolomeu e de seus tributários, especialmente no entorno do núcleo urbano de São Sebastião, com vistas à garantia do potencial futuro de abastecimento público, de acordo com a Política Integrada de Controle e Fiscalização no Distrito Federal;

III - a compatibilização no estabelecimento e regularização de empreendimentos nesta Subzona dos níveis de permeabilidade do solo com os riscos ecológicos indicados no Mapa 4 do Anexo Único, harmonizando-os com os elementos da paisagem na qual se inserem;

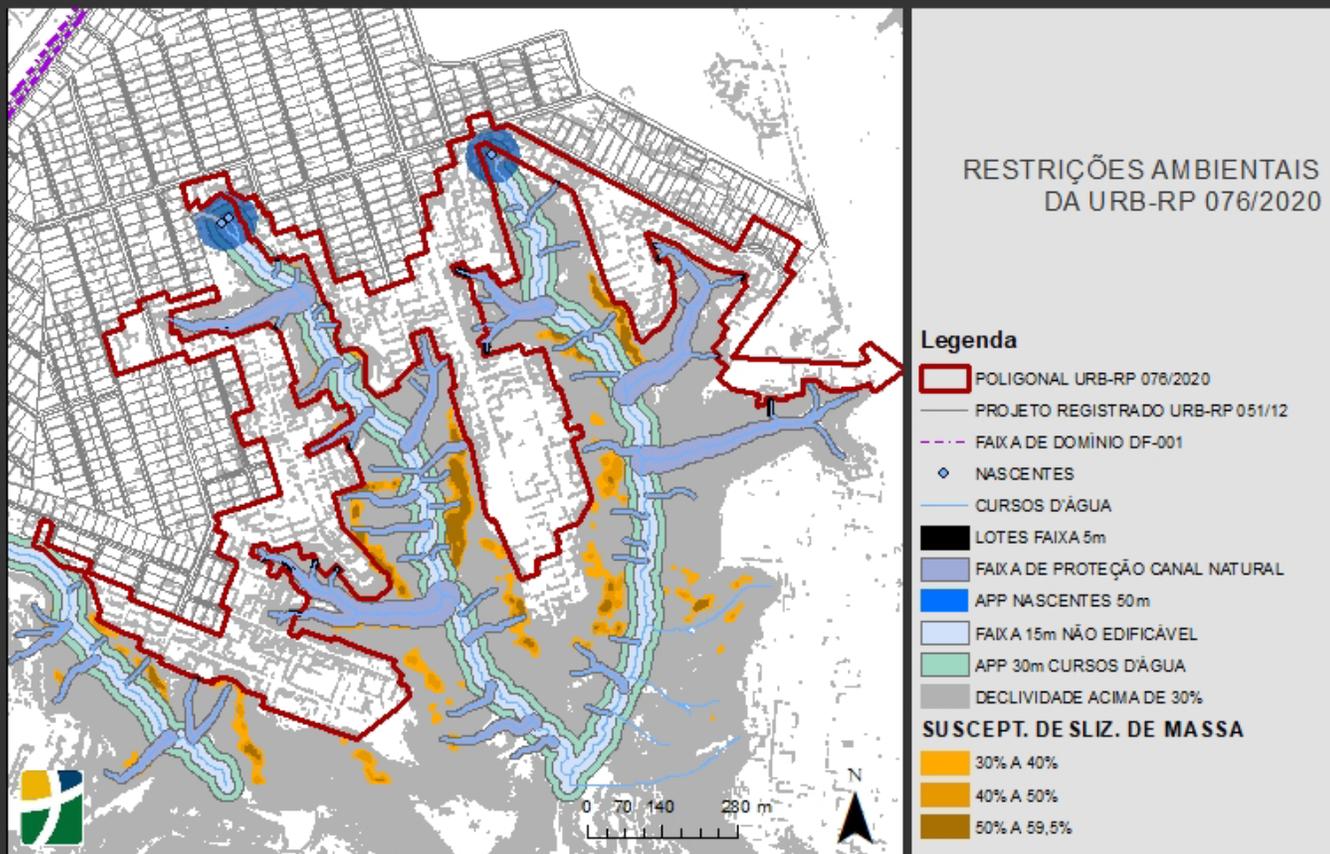
IV - a implantação do Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intraurbanas, com uso preferencial de espécies nativas do Cerrado, conforme o disposto no art. 49, VI;

V - a proteção e recuperação dos córregos e tributários do Rio São Bartolomeu;

VI - o aporte de infraestrutura de saneamento ambiental compatível com os riscos ecológicos, os padrões e intensidade de ocupação humana e a capacidade de suporte ambiental dos recursos hídricos.



RESTRIÇÕES AMBIENTAIS



Com a emissão da LI 056/2014, a Terracap contratou empresa especializada para elaborar estudo de risco geotécnico e identificar as APPs para a APC do Setor.

Nesse Estudo, foram identificados os limites das áreas de preservação permanente e classificadas as áreas de aptidão geotécnica à urbanização.

Baseado nos resultados do Estudo, a Terracap emite a Nota Informativa nº 6/2020, demonstrando o atendimento das exigências referentes aos aspectos geotécnico-ambientais no licenciamento do Setor Habitacional São Bartolomeu - Trecho 1.

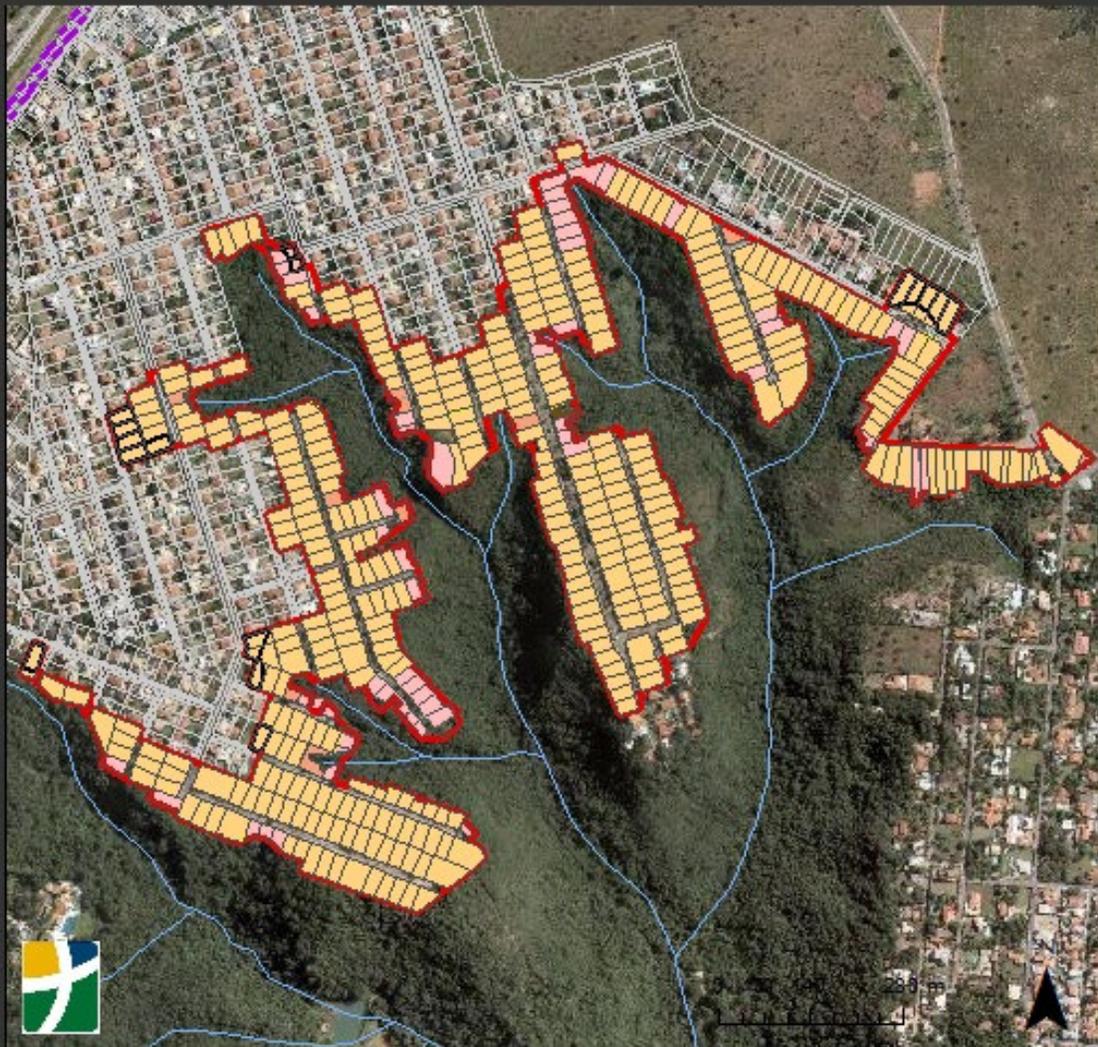
Em 12 de março de 2021, o IBRAM emite a Licença de Instalação – LI n.º 4/2021, baseada no Parecer Técnico n.º 213/2020 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I, que considera satisfatória a classificação desenvolvida pela Terracap, e no Parecer Técnico n.º 221/2021 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I.

Em 11 de março de 2022, o IBRAM emite uma retificação da LI n.º 4/2021, a Licença de Instalação - LI n.º 3/2022, publicada no DODF em 15 de março de 2022.

No item III – DAS CONDICIONANTES, EXIGÊNCIAS E RESTRIÇÕES da Licença de Instalação - LI n.º 3/2022, foi definido:

- Lista de 57 lotes identificados em área com risco e declividade superior a 30%, que devem apresentar Laudo individualizado atestando a segurança da edificação e a melhoria das condições de sustentabilidade ambiental das ocupações;
- Lista de 10 lotes que tem o seu fundo sobreposto à APP de Nascente (50 metros de buffer), que devem ter as áreas não edificadas sobrepostas à APP definidas como áreas *non aedificandis* junto ao registro cartorial do imóvel.

SITUAÇÃO DOS LOTES



SITUAÇÃO DOS LOTES DA URB-RP 076/2020

Legenda

- FAIXA DE DOMÍNIO DF-001
- PROJETO REGISTRADO URB-RP 051/12
- HIDROGRAFIA
- POLIGONAL URB-RP 076/2020

SITUAÇÃO DOS LOTES URB-RP 076/2020

- ELUP
- INST-EP
- DISPENSAM LAUDO
- APRESENTAR LAUDO
- ÁREAS DE SCONSTITUÍDAS DA URB-RP 051/12

ÁREAS NÃO EDIFICANTES NO INTERIOR DOS LOTES



Legenda

-  POLIGONAL URB-RP 076/2020
-  PROJETO REGISTRADO URB-RP 051/12
-  LOTES URB-RP 076/2020
-  ÁREAS NÃO EDIFICANTES

Os lotes que possuem edificações sobrepostas à APP de Nascente (50 metros de buffer) devem ter as áreas não edificadas definidas como áreas *non aedificandis* junto ao registro cartorial do imóvel.

No MDE-RP 076/20, foram apresentados croquis e tabelas, constando os endereços, área não edificante e coordenadas dos lotes com ocupação sobreposta à APP de Nascente.

Dos lotes identificados na LI com a obrigatoriedade de apresentar laudo técnico individualizado, 2 não estão contemplados no projeto da URB-RP 076/2020:

- Lote com endereço de projeto QSB 2 CJ6 LT 39 está fora da poligonal de projeto;
- Lote com endereço predial Q 24 LT 14, que teria como endereço de projeto QSB 04 Cj 03 Lt 14, foi excluído devido à ausência de laudo técnico.

Os outros 55 lotes tiveram os seus respectivos Laudos aceitos pelo IBRAM por meio do Parecer Técnico n.º 410/2023 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I, em 24 de abril de 2023.

Com isso, foi emitida a Licença de Instalação - LI n.º 17/2023, retificação da LI n.º 3/2022, publicada no DODF em 29 de maio de 2023, explicitando o aceite dos Laudos e reforçando a obrigatoriedade em constar no registro cartorial as áreas não edificantes.

“Promover a regularização dos lotes analisados junto aos Laudos de segurança do Terreno e Edificações aprovados pelo Parecer Técnico 410 (110276212) como passíveis de regularização por serem considerados aptos à ocupação (...)”

As respostas às consultas estão registradas no processo SEI nº 0011100003114/2020-51

NOVACAP

Em resposta, por meio do Despacho Doc. SEI 39812179, de 08 de maio de 2020, a Novacap informa que não existe Sistema Público de Drenagem pluvial implantados e/ou projetados pela Novacap, portanto, não há interferência com o projeto.

De acordo com o Despacho - NOVACAP/PRES/DU/DEINFRA/DIPROJ, de 13 de maio de 2020, informa ainda que não tem capacidade de atendimento e que o empreendedor deverá elaborar um projeto de drenagem pluvial completo e específico para o local.

A Terracap contratou o projeto de drenagem e toda a documentação consta do Processo SEI [00111-00009000/2018-09](https://sei.cgu.gov.br/sei/doc/consultar_documento?docId=00111-00009000/2018-09).

As áreas dos lotes que possuem interferência com o sistema de drenagem estão identificadas, com endereço e coordenada, e terão essas áreas não edificantes averbadas junto às matrículas dos respectivos imóveis.

Companhia Energética de Brasília - CEB

Por meio da Carta n.º 1718/2021 - CEB-D/DG/DC/SAC/GRGC, a CEB informa que existe interferência em diversos trechos de rede aérea e/ou rede subterrânea dentro do polígono que envolve a área, mas que não é possível realizar o levantamento de interferência para cada lote, via ou edificação existente dentro da área de projeto.

A Terracap contratará empresa legalmente habilitada, para remover as interferências apresentadas, observando as diretrizes estabelecidas na Resolução 414/2010-ANEEL.

CAESB

De acordo com o Despacho - CAESB/DE/ESE/ESET, de 13 de maio de 2020, foi informado que há um sistema de abastecimento de água implantado na área do empreendimento e a região em que está situado é abastecida por poços operados pela Caesb e não existem redes de esgotamento sanitário implantadas na localidade. O interessado deve optar por solução independente de esgotamento sanitário.

Serviço de Limpeza Urbana - SLU

De acordo com Despacho - SLU/PRESI/DILUR, de 06 de maio de 2020, o SLU informou que já realiza a coleta dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades da área do Setor; e que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos gerados.

Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal – DER/DF

Em resposta por meio do Despacho - DER-DF/DG/SUOPER/DIDOM, 03 de setembro de 2020, o DER informa que a Poligonal da consulta interfere com a faixa de domínio da rodovia DF-001 (EPCT) e a Faixa “no aedificandi”. Finaliza informando que há necessidade de retificação da poligonal, de modo que obedeça aos limites da faixa de domínio impostos pelo Decreto nº 27.365/2006.

Entretanto a interferência citada acima se refere à poligonal do Setor Habitacional São Bartolomeu Trecho 1 (URB-RP 051/12), não interferindo com a poligonal do projeto da URB-RP 076/2020.

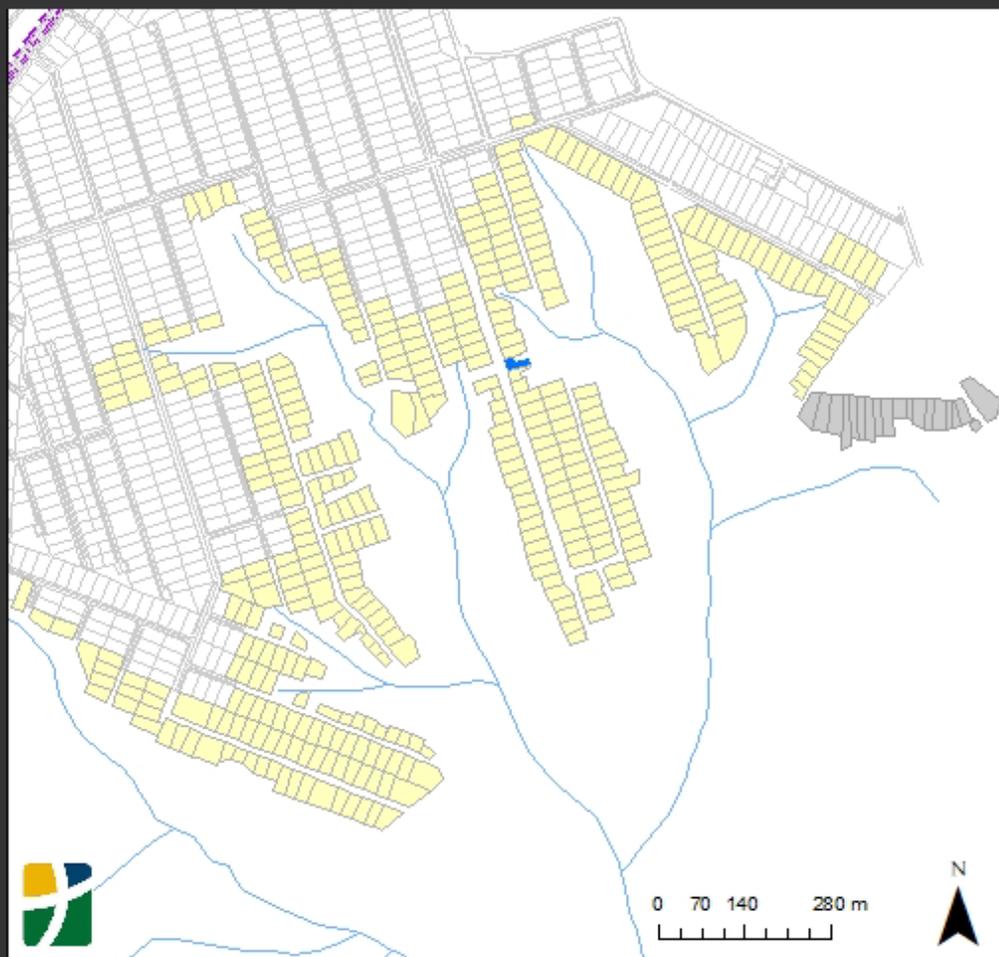
Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e de Áreas Públicas

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	426.780,39	100,00
II. Área não Passível de Parcelamento		
a. Área de Proteção Permanente - APP (área total da APP)	7.873,66	1,84
b. Área <i>Non Aedificandi</i> (*)	5.663,14	1,33
Subtotal (a-b)	2.210,52	0,52
III. Área Passível de Parcelamento: (I – II)	424.569,87	99,48

DESTINAÇÃO	LOTES (un.)	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento			
1. Unidades Imobiliárias			
a. RO 1	413	342.368,78	80,64
b. CSIR 1 NO	19	17.789,19	4,19
c. Inst EP	1	475,91	0,11
Subtotal	433	360.633,88	84,94
2. Espaço Livre de Uso Público - ELUP			
a. ELUP	-	6.189,03	1,46
3. Sistema de Circulação			
	-	57.746,96	13,60
Total	433	424.569,87	100,00

(*) A área não passível de parcelamento corresponde à subtração da área total da APP com a área *non aedificandi*. A área *non aedificandi* de faixa de servidão de drenagem e a que sobrepõe à APP de nascente são consideradas passíveis de parcelamento e serão averbadas nas matrículas dos lotes de uso RO1, conforme Tabelas 16 e 17, do item 4.2.4.1 e Tabela 19 do item 5.1 deste MDE.

USOS LUOS



UOS	QUANTIDADE
RO 1	413
CSIIR 1 NO	19
Inst EP	1
TOTAL	433

O presente projeto é constituído majoritariamente por lotes de uso residencial unifamiliar – RO1.

O único lote projetado para uso INST EP foi destinado à Caesb para implantação de uma Estação Elevatória. A Caesb informou que não é possível uma nova locação para a unidade, uma vez que se encontra no ponto mais baixo do urbanismo.

Parâmetros de Ocupação do Solo - Setor Habitacional São Bartolomeu Trecho I - Complemento das Quadras QSB 01, QSB 02, QSB 04 e QSB 06

CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA (m2)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
	RO 1 - São Bartolomeu - Tipo A ⁽¹⁾	a≤2500	2,00	2,00	80	10	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	proibido
	RO 1 - São Bartolomeu - Tipo B ⁽²⁾	a≤2500	2,00	2,00	80	10	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo1
	CSIIR 1 NO - São Bartolomeu	a≤600	1,00	2,00	70	10	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo1
2718	CSIIR 1 NO	600<a≤900	1,00	2,00	70	10	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo1
	CSIIR 1 NO - São Bartolomeu - Tipo A ⁽³⁾	600<a≤1200	1,00	1,50	70	20	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	proibido
	CSIIR 1 NO - São Bartolomeu - Tipo B	900<a≤2000	1,00	1,50	70	20	12,00	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo1
2719	CSIIR 1 NO	2000<a≤5000	1,00	1,50	70	20	12,00	3,00	-	1,50	unilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo1

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 DO AFASTAMENTO
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	COTA SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16 da Lei Complementar 948/2019)

NOTAS DO SETOR HABITACIONAL SÃO BARTOLOMEU TRECHO I - COMPLEMENTO DAS QUADRAS QSB 01, QSB 02, QSB 04 E QSB 06

(1) UOS: **RO 1 - São Bartolomeu** - QSB 01 Cj 06 Lt 01, QSB 01 Cj 06 Lt 03, QSB 02 Cj 01 Lt 23, QSB 02 Cj 02 Lt 26, QSB 02 Cj 02 Lt 36, QSB 02 Cj 04 Lt 25, QSB 02 Cj 04 Lt 36, QSB 02 Cj 06 Lt 07, QSB 04 Cj 03 Lt 19, QSB 04 Cj 04 Lt 34, QSB 04 Cj 05 Lt 15, QSB 04 Cj 05 Lt 25, QSB 04 Cj 05 Lt 27, QSB 04 Cj 05 Lt 29, QSB 04 Cj 07 Lt 13, QSB 04 Cj 2A Lt 32, QSB 04 Cj 2A Lt 47, QSB 04 Cj 2B Lt 10

(2) UOS **RO 1 - São Bartolomeu - Tipo B**: É permitida a construção de subsolo, desde que o Estudo Ambiental não apresente objeção para todos os lotes não abrangidos pelo UOS RO 1 - São Bartolomeu - Tipo A.

(3) UOS: **CSIIR 1 NO - São Bartolomeu** - QSB 01 Cj 08 Lt 26, QSB 01 Cj 08 Lt 28

NOTAS GERAIS:

- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24 da Lei Complementar 948/2019.
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22 da Lei Complementar 948/2019.
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, 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.
- Nas UOS CSIInd 1, 2 e 3, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto no art. 15.
- Para o uso Inst EP, aplica-se o Art. 5 e Art.11 da Lei da LUOS, LC nº 948/2019, e Anexo VI do PDOT, LC nº 803/2009, alterada pela LC nº 854/2012.
- **Vide MDE 076/20 - folhas 71/101 a 80/101 - Lotes com área non aedificandi - licenciamento ambiental:** QSB 01 Cj 06 Lt 01, QSB 01 Cj 06 Lt 03, QSB 01 Cj 06 Lt 05, QSB 01 Cj 06 Lt 07, QSB 02 Cj 01 Lt 02, QSB 02 Cj 01 Lt 04, QSB 02 Cj 01 Lt 06, QSB 02 Cj 01 Lt 08, QSB 02 Cj 01 Lt 10, QSB 02 Cj 05 Lt 01, QSB 02 Cj 05 Lt 03, QSB 02 Cj 05 Lt 05, QSB 02 Cj 06 Lt 06 e QSB 2 Cj 6 Lt 07.
- **Vide MDE 076/20 - folhas 85/101 a 89/101 - Lotes área non aedificandi - faixa de servidão para drenagem:** QSB 1 Cj. 6 Lt. 18, QSB 1 Cj. 6 Lt. 45, QSB 2 Cj. 2A Lt. 3, QSB 2 Cj. 2A Lt. 5, QSB 4 Cj. 4 Lt. 16, QSB 4 Cj. 4 Lt. 34, QSB 4 Cj. 5 Lt. 23 e QSB 4 Cj. 5 Lt. 25.



Terracap

Nome/Forma de participação	Categoria Profissional	Registro Profissional
Júlio Cesar de Azevedo Reis / Diretor de Comercialização	Engenheiro Agrimensor	86.280/D-MG
Giulliano Magalhães Penatti / Gerente de Regularização Fundiária	Arquiteto e Urbanista	A26719-8
Fernanda Fonseca de Freitas de Faria / Arquiteta e Urbanista	Arquiteta e Urbanista	A69698-6

Seduh

Nome	Órgão Setorial	Função	Registro Profissional
Rosemay Martins Leão Pimentel	Chefe da Unidade de Regularização Fundiária	Chefe de Unidade	A15065-7
Priscila Alexandre Jorge	Coordenadora de Regularização de ARINE	Coordenadora	A117988-8
Alexia Bambino Janiques de Matos	Assessora da Unidade de Regularização Fundiária	Assessora	A170349-8