

**ARIA Empreendimentos Sustentáveis**

R.T.: José Jandson Cândido de Queiroz  
CAU A20107-3

## **ESTUDO PRELIMINAR DE URBANISMO**

### **MDE – EP**

**Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII  
Setor Habitacional Estrada do Sol  
Poligonal 03 do Parcelamento Gleba SPITI  
Avenida Taboquinha e Ruas A, B, C, D, E e F**

FOLHA: 01/56

PROJETO:

REVISÃO:

VISTO:

APROVO:

DATA: ABRIL / 2021

\_\_\_\_\_  
Ver Equipe ou Autor (a)

\_\_\_\_\_  
Assessor(a)

\_\_\_\_\_  
Coordenador(a)

\_\_\_\_\_  
Chefe de Unidade

## 1. APRESENTAÇÃO

O presente Memorial Descritivo apresenta o Estudo Preliminar de urbanismo para parcelamento da **Poligonal 3 do Projeto denominado SPITI**, que é parte integrante da Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII.

A Gleba é configurada no território por meio de quatro (04) poligonais que não são contíguas entre si, que são constituídas por áreas registradas por meio de 7 matrículas distintas.

Vale esclarecer, de antemão, que o Parecer Técnico nº605/2020 – SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAR emitido pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH, em resposta ao requerimento id.40205579, “não vê óbice no tratamento das propriedades como um único projeto”. Da mesma forma a DIUPE 03/2021, emitida em 18 de janeiro de 2021, informa em seu item 1.4.1.1 que o Projeto será desenvolvido “de forma conjunta (...), de modo a tratar o loteamento e/ou condomínio urbanístico como uma única poligonal de projeto”.

Assim o presente Estudo Preliminar, que é parte integrante do processo de aprovação do Projeto Urbanístico de parcelamento da Gleba, é apresentado na forma de quatro EPU's distintos, sendo que:

- i. O Estudo Preliminar da **Poligonal 1**, é configurado pela Planta EPU-XXX/21 e correspondente Memorial Descritivo / MDE-EP, cuja Gleba é oriunda de terras particulares que foram desmembradas do Quinhão 01, lugar denominado “prezépio”, na fazenda Taboquinha (matrículas nº 32.156 e 32.159), com área de 3,8072 hectares;
- ii. O Estudo Preliminar da **Poligonal 2**, é configurada pela Planta EPU-XXX/21 e correspondente Memorial Descritivo / MDE-EP, cuja Gleba é oriunda de terras particulares que foram desmembradas do Quinhão 06, lugar denominado “palmeiras”, na fazenda Taboquinha (matrícula nº 155.314), com área de 6,9136 hectares;
- iii. O Estudo Preliminar da **Poligonal 3**, é configurado pela Planta EPU-XXX/21 e correspondente Memorial Descritivo / MDE-EP, cuja Gleba é oriunda de terras particulares que foram desmembradas do Quinhão 10, lugar denominado “barreiro”, na fazenda Taboquinha (matrículas nº 25.848, 26.475 e 30.855), com área de 8,4376 hectares;
- iv. O Estudo Preliminar da **Poligonal 4**, é configurado pela Planta EPU-XXX/21 e correspondente Memorial Descritivo / MDE-EP, cuja Gleba é oriunda de terras particulares que foram desmembradas do Quinhão 10, lugar denominado “barreiro”, na fazenda Taboquinha (matrícula nº 28.160), com área de 2,5638 hectares;

É importante informar que o Plano de Uso e Ocupação do Solo foi desenvolvido para as glebas de projeto como um todo (envolvendo as quatro poligonais), abrangendo uma área de planejamento de, aproximadamente, 21.7224 hectares e uma população máxima de 1.086 habitantes.

Este Memorial Descritivo centra atenção nas informações referentes ao EPU correspondente à **Poligonal 3** do Estudo Preliminar, denominado SPITI, porém, em vários momentos, faz, também, referência às demais poligonais de projeto, visto que as informações planejadas se apresentam agregadas, envolvendo a Gleba geral do parcelamento.

A Poligonal 3 do projeto é limitada, ao norte pela via de circulação (que dá acesso a São Sebastião) denominada de Avenida Taboquinha, a sudoeste pelo Córrego Mato Grande, a noroeste e leste por áreas ainda não parceladas de propriedade particular, e a sudeste pela grota natural que separa a poligonal de outras propriedades particulares, conforme pode ser visto nos item 1.1 – Croqui de Situação e item 1.2 Croqui de Localização apresentados a seguir.

# 1.1. CROQUI DE SITUAÇÃO

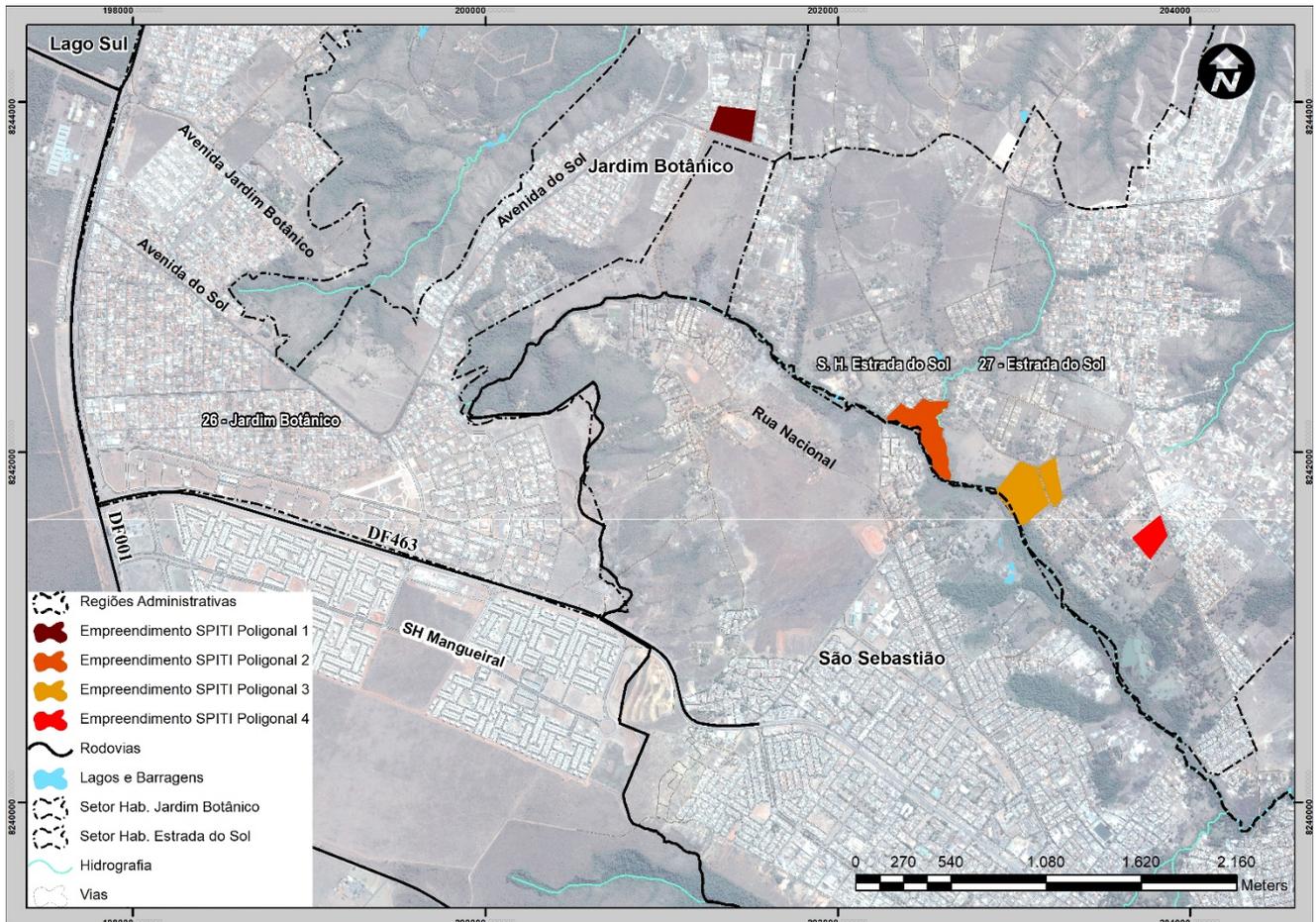


Figura 1: Croquis de situação das 04 Poligonais do Parcelamento da Gleba SPITI. Fonte: ARIA 2021.

## 1.2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

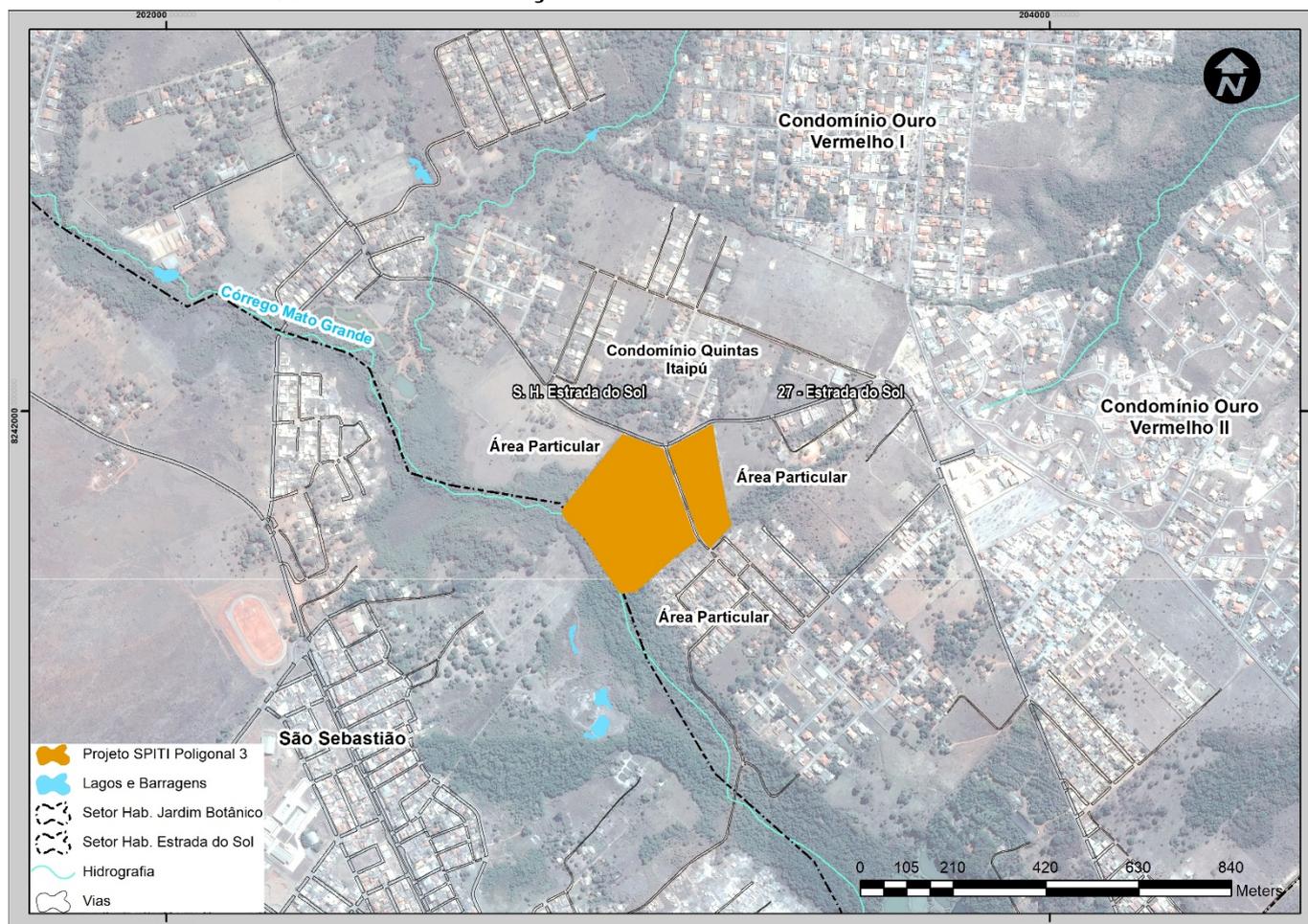


Figura 02: Croquis de localização da Poligonal 3 do Parcelamento da Gleba SPITI. Fonte: ARIA, 2021.

## 1.3 COMPOSIÇÃO DO PROJETO

Este Estudo Preliminar foi desenvolvido com base no Levantamento Topográfico das Matrículas 25.848, 26.475 e 30.855, referente à **Poligonal 3** da Gleba do empreendimento denominado SPITI, que recebeu o aceite da SEDUH pela Nota Técnica nº 91/2020 - SEDUH/COSIT/DICAT, de 04 de novembro de 2020 (Processo SEI nº00390-00005928/2020-78).

O Estudo Preliminar é composto pelo Memorial Descritivo, e pela Planta Geral de EPU.

### Memorial Descritivo - MDE

MDE-EP	Memorial Descritivo de Estudo Preliminar	56 folhas
--------	--	-----------

### Projeto de Urbanismo - URB

PROJETO	SICAD	CONTEÚDO	ESCALA	Nº FOLHA
EPU	171-II-1-D, 171-II-4-B e 171-II-5-A	Planta Geral	1:1000	Folha 1/1

## 1.4 OBJETIVOS DO PROJETO

O parcelamento do solo proposto para a **Poligonal 3** da Gleba SPITI tem por objetivo promover o loteamento da gleba por meio da abertura e/ou requalificação de vias de circulação e a criação de lotes destinados a usos não residenciais, bem como áreas públicas classificadas como Espaços Livres de Uso Público – ELUP e/ou Equipamentos Públicos Comunitários.

Trata-se de um novo parcelamento, inserido no planejamento das áreas urbanas do Distrito Federal, tendo por base o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT/2009 – Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009 (atualizada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012). O empreendimento vem ao encontro das diretrizes do PDOT, com destaque para a requalificação de Setores Habitacionais de Regularização, mais especificamente, o Setor Habitacional Estrada do Sol.

O projeto está em conformidade com as diretrizes emitidas pela Secretária de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, sendo: Diretrizes Urbanísticas para a Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião no Distrito Federal - DIUR 01/2019, aprovadas por meio da portaria nº 27, de 1º de abril de 2019 e DIUPE 03/2021, emitida em 18 de janeiro de 2021 pela SEDUH e DIUPE 03/2021, que detalha a DIUR 01/2019 para as áreas objeto do parcelamento do solo denominado SPITI, formado por 04 poligonais não contíguas no SH Estrada do Sol.

O projeto da Poligonal 3 da SPITI contempla a criação de 118 lotes privados de uso Comercial / Serviços (destinado ao uso do tipo CSII 2) e mais áreas públicas formadas por 3 lotes para Equipamento Público (Inst.-EP) e Espaços Livres de Uso Público (ELUP). É prevista, também, uma área destinada a Reserva Particular de Patrimônio Natural – RPPN, em atendimento ao que estabelece a referida DIUR 01/2019. Além disso, o empreendimento prevê a implantação dos sistemas de infraestrutura necessários para o pleno funcionamento do parcelamento e para sua integração à malha urbana da região onde se insere.

Quando são consideradas todas as 4 poligonais da Gleba do Empreendimento SPITI, são criados ao todo 216 lotes privados, sendo 1 lote de uso CSIIR 2 NO (presente na Poligonal 1) e 207 lotes de uso CSII - 2 (implantados nas demais poligonais de projeto), mais áreas públicas formadas por 8 lotes para Equipamentos Públicos (Inst.-EP) e áreas de Espaços Livres de Uso Público (ELUP).

O sistema viário projetado tem por objetivo cumprir as determinações das Diretrizes Urbanísticas de planejamento urbano, as quais buscam promover a articulação do tecido urbano, a partir da conexão e previsão de requalificação das vias de acesso à DF-001 (especialmente a Avenida do Sol) e de outras vias de acesso à cidade de São Sebastião.

## **2. LEGISLAÇÃO RELATIVA AO PROJETO**

### **2.1 LEGISLAÇÃO FEDERAL**

- **Lei nº 6.766**, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações - Lei de parcelamento do solo urbano, que estabelece critérios e condicionante para a realização de desmembramento e loteamento de áreas urbanas;
- **Lei nº 9.785**, de 29 de janeiro de 1999, que altera a Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979, no que se refere ao percentual de áreas públicas a ser observado na realização do parcelamento urbano, entre outras alterações;
- **Lei Federal nº 9.985**, de 18 de julho de 2000 – Institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC, regulamentado pelo Decreto 4.340/2002;
- **Lei nº 12.651**, de 25 de maio de 2012 – Aprova o Novo Código Florestal Brasileiro;
- **Norma Brasileira ABNT NBR 9050/2020** – Trata da acessibilidade a edificações, mobiliários, espaços e equipamentos urbanos.

### **2.2 LEGISLAÇÃO DISTRITAL**

- **Lei nº 41**, de 13 de setembro de 1989 – Dispõe sobre a política Ambiental do Distrito Federal, estabelecendo a necessidade de licenciamento ambiental para parcelamentos urbanos no DF;
- **Decreto nº 12.960**, de 28 de dezembro de 1990 – Aprova o regulamento da Lei nº 041/89;
- **Lei Orgânica do Distrito Federal**, de 08 de junho de 1993 - Trata, no título VII, da Política Urbana e Rural, estabelecendo, em seu Artigo 314 para a Política de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal, o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o bem-estar de seus habitantes e compreendendo o conjunto de medidas que promovam a melhoria da qualidade de vida, ocupação ordenada dos territórios, uso dos bens e distribuição adequada de serviços e equipamentos públicos para a população;
- **Lei nº 992**, de 28 de dezembro de 1995 – Dispõe sobre o parcelamento de solo para fins urbanos no Distrito Federal, e suas alterações;

- **Decreto Distrital nº 28.864**, de 17 de março de 2008 e suas alterações – Regulamenta a Lei nº 992/95;
- **Lei Complementar nº 710**, de 06 de setembro de 2005 – Dispõe sobre os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas (PDEU);
- **Decreto nº 27.437**, de 27 de novembro de 2006, que regulamenta a Lei Complementar nº 710, de 06 de setembro de 2005, que “Dispõe sobre os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU e dá outras providências”;
- **Decreto nº 27.365**, de 1º de novembro de 2006 – Altera o Sistema Rodoviário do Distrito Federal e dá outras providências; alterado pelo Decreto nº 28.622/2008 e acrescido pelo Decreto nº 37.214/2016;
- **Lei Complementar nº 803**, de 25 de abril de 2009 – que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT;
- **Lei Complementar nº 854**, de 15 de outubro de 2012 – que atualiza a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial;
- **Decreto nº 38.047**, de 09 de março de 2017, que regulamenta o art. 20, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, no que se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito Federal, para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos;
- **Lei nº 4.397**, de 27 de agosto de 2009 – Dispõe sobre a criação do Sistema Ciclovitário no âmbito do Distrito Federal;
- **Decreto nº 32.575**, de 10 de dezembro de 2010 - Aprova alteração do referencial geodésico do projeto do sistema cartográfico do Distrito Federal – SICAD para SIRGAS;
- **Lei nº 5.344**, de 19 de maio de 2014, que dispõe sobre o Rezoneamento Ambiental e o Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu;
- **Nota Técnica 02/2015 – DAURB/SUAT/SEGETH**, que trata de diretrizes para o sistema viário de novos parcelamentos;
- **Decreto nº 38.247**, de 01 de julho de 2017, que dispõe sobre os procedimentos para apresentação de Projetos de Urbanismo e dá outras providências;
- **Lei nº 6.138**, de 26 de abril de 2018, que institui o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE, e suas alterações;
- **Decreto nº 39.272**, de 02 de agosto de 2018 que regulamenta a Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018 que trata do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE/DF;
- **Lei Complementar nº 948**, de 16 de janeiro de 2019 que trata da Lei de Uso e Ocupação do Solo no Distrito Federal - LUOS;
- **Lei nº 6.269**, de 29 de janeiro de 2019, que institui o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal – ZEE em cumprimento ao art. 279 e o art. 26 do Ato das Disposições Transitórias da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Lei nº 958**, de 20 de dezembro de 2019, que define os limites físicos das Regiões Administrativas do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Portaria nº 27**, de 1º de abril de 2019, que aprova as Diretrizes Urbanísticas DIUR 01/2019 aplicáveis à Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião, na Região Administrativa de São Sebastião – RA XIV, Jardim Botânico – RA XXVII e Paranoá – RA VII, e dá outras providências; (DIUR 01/2019 disponível no endereço eletrônico da SEDUH – Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitacional [http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/DIUR\\_01\\_2019-Região-do-Jardim-Botânico-São-Bartolomeu-e-São-Sebastião.pdf](http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/DIUR_01_2019-Região-do-Jardim-Botânico-São-Bartolomeu-e-São-Sebastião.pdf)), detalhada pela DIUPE nº 28/2020 – SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR.
- **Portaria nº 59**, de 27 de maio de 2020, que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas – nos termos da Lei Federal nº 6.766 de 19 de Dezembro, de 1979, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e sua atualização por meio da Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012 e da Lei nº 5.547, de 6 de outubro de 2015 – republicada no DODF nº 103 de 2 de junho de 2020.

- **Diretrizes Urbanísticas – DIUR 01/2019**, Diretrizes Urbanísticas para a Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião no Distrito Federal, aprovadas por meio da portaria nº 27, de 1º de abril de 2019

### **3 SITUAÇÃO FUNDIÁRIA**

Processo nº SEI\_GDF 00390-00001195/2021-83

Por meio do Ofício Nº 110/2021 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM, de 03 de março de 2021, a Terracap informou que as áreas denominadas “**Projetos de Parcelamento – Jardim Botânico – SPITI**”, ilustradas no croqui elaborado pelo NUANF apresentam a seguinte situação fundiária:

Matrícula 155314, Imóvel: Taboquinha – Imóvel não pertencente ao patrimônio da Terracap

Matrículas 32156 E 32159, imóvel Taboquinha - Imóvel não pertencente ao patrimônio da Terracap;

**Matrículas 25848 26475 e 30855**, imóvel Taboquinha - Imóvel não pertencente ao patrimônio da Terracap;

Matrícula 28160, imóvel Taboquinha - Imóvel não pertencente ao patrimônio da Terracap;



## 4 CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS

### 4.1 Companhia urbanizadora da nova capital do Brasil **NOVACAP**;

Número do Processo: 00390-00001195/2021-83

Número do Documento: Ofício Nº1615/2021 - NOVACAP/PRES/SECRE;

Data de emissão: 07 de abril de 2021.

Informações Atualizadas:

Não existe interferência de rede pública de águas pluviais implantadas e/ou projetadas e a Companhia não tem capacidade de atendimento. O empreendedor deverá elaborar projeto de drenagem pluvial completo e específico para o local, de acordo com o Termo de Referência aprovado por esta Companhia. Deverá ser utilizada estrutura de amortecimento de vazão, dentro da poligonal do parcelamento, de forma a obedecer ao previsto na Resolução nº09, da ADASA, com reserva de área para instalação dessa estrutura no projeto de urbanismo.

Não existe interferência com pavimentação asfáltica implantada ou projetada.

Soluções de Projeto:

Será projetado e implantado sistema de drenagem sustentável superficial, com dispositivos de amortecimento de vazão dentro dos lotes com área maior que 600m<sup>2</sup> e dispositivos integrados às áreas verdes do parcelamento, mais lançamento do excedente no córrego Mato Grande, para o qual será obtida outorga de lançamento junto à ADASA.

### 4.2 Companhia energética de Brasília – **CEB**;

Número do Processo: 00310-00013012/2020-80.

Número do Documento: Carta nº 959/2021 – CEB-D/DG/DC/SAC/GCAC;

Data de emissão: 18 de março de 2021;

Informações Atualizadas: há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento objeto da consulta; encaminha laudo técnico informando que não há interferência com redes construídas e projetadas.

A partir do levantamento topográfico foi identificada interferência do projeto com postes e redes aéreas de energia junto à via de circulação que dá acesso à poligonal de projeto.

Soluções de Projeto: o Empreendedor desenvolverá os projetos e implantará a infraestrutura básica das redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública para a área do empreendimento, em conformidade com regulações da CEB.

Para o alargamento da via de acesso ao parcelamento / Avenida Taboquinha conforme proposto no projeto, alguns trechos de rede deverão ser remanejados.

### 4.3 Companhia de saneamento ambiental de Brasília – **CAESB**

Número do Processo: não informado

Número do Processo: não informado

Número do Documento: TVA-Nº20/160 – Termo de Viabilidade de Atendimento EPR

Data de emissão: 30/12/2020

Informações Atualizadas:

- **Abastecimento de água:** 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 conclusão das obras de implantação do Sistema Produtor Paranoá Sul.

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.

A CAESB informa as seguintes alternativas possíveis para o abastecimento:

Alternativa 1 - Interligação ao sistema da Caesb, que somente será viável após conclusão das obras de implantação do Sistema Produtor Paranoá Sul;

Alternativa 2 - Solução independente de abastecimento: Sistema de poços tubulares profundos.

Soluções de projeto: O projeto opta pela alternativa 2, com sistema de poços tubulares profundos com outorga a ser obtida junto à ADASA, centro de reservação, tratamento local e rede de distribuição com previsão de interligação ao futuro sistema da Caesb. O projeto de SAS, em nível de concepção, foi protocolado para análise junto à CAESB.

- **Esgotamento sanitário:** Não há sistema de esgotamento sanitário implantado ou projetado para atendimento do empreendimento.

Há possibilidade de interligação ao sistema da Caesb após a execução das obras de reforma e ampliação da ETE São Sebastião, cujos projetos encontram-se em fase de desenvolvimento. Para viabilizar o atendimento imediato, antes da condição exposta acima, será necessário que o empreendedor opte por solução independente de esgotamento sanitário.

Soluções de Projeto: Em função do cronograma do empreendimento, preliminarmente é informado que o projeto irá optar por solução de fossas e sumidouros, conforme concepção de SES protocolada para análise junto à CAESB. No EPU foi proposto um lote para o SAS, no limite nordeste da Poligonal 3.

#### 4.4 Serviço de limpeza urbana – **SLU**

Número do Processo: 00390-00001195/2021-83;

Número do Documento: Ofício nº57/2021 - SLU/PRESI/SECEX;

Data de emissão: 22 de março de 2021.

Informações Atualizadas: a SLU já atende a área do empreendimento com coleta de resíduos sólidos domiciliares e de comércio até o volume de 120 litros por dia e por unidade autônoma. 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.

Soluções de Projeto: as vias serão dimensionadas de acordo com as normativas pertinentes, de forma a não impedir a manobra dos caminhões compactadores de 15 a 21m<sup>3</sup>.

#### 4.5 Instituto Do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN

Número do Processo: IPHAN nº 01450.001852/2020-31.

Número do Documento: Ofício Nº 4113/2020/CNL/GAB PRESI/PRESI-IPHAN

Data de emissão: 10 de agosto de 2020.

Informações Atualizadas: deve ser apresentada a Ficha de Caracterização de Atividade – FCA, Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e o *shapefile* da área do empreendimento para posicionamento técnico do IPHAN.

Soluções: A FCA e demais documentação foram encaminhadas ao IPHAN com complementação de informações pela Carta PGP023-21, em 05/02/2021.

#### 4.6 Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal – DER-DF

Número do Processo: 00390-00001195/2021-83

Número do Documento: Ofício Nº 293/2021 - DER-DF/DG/CHGAB/NUADM

Data de emissão: 15 de março de 2021.

Informações Atualizadas: o NPRAG/GEPRO/SUTEC afirmou não haver interferências com a Faixa de Domínio do SRDF, e ainda não interferem com Estudos e Projetos de responsabilidade desse departamento; não há nenhum impedimento nesta unidade quanto ao prosseguimento da análise do parcelamento urbano de que trata a presente demanda.

#### 4.7 Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento do DF – ADASA

Não consultada ainda.

## 5 **CONDICIONANTES AMBIENTAIS**

### 5.1. **APA - Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu**

A área de projeto (envolvendo as quatro poligonais da Gleba) está inserida na Área de Proteção Ambiental (APA) da Bacia do Rio São Bartolomeu, Unidade de Conservação da categoria de uso sustentável, de acordo com o Sistema Nacional de Unidade de Conservação – SNUC, Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000.

O Zoneamento Ambiental e Plano de Manejo é formalizado pela Lei Distrital nº 5.344, de 19 de maio de 2014. A Figura 03, abaixo, apresenta a localização das 04 poligonais do empreendimento no Rezoneamento Ambiental da Área de Proteção Ambiental do Rio São Bartolomeu.

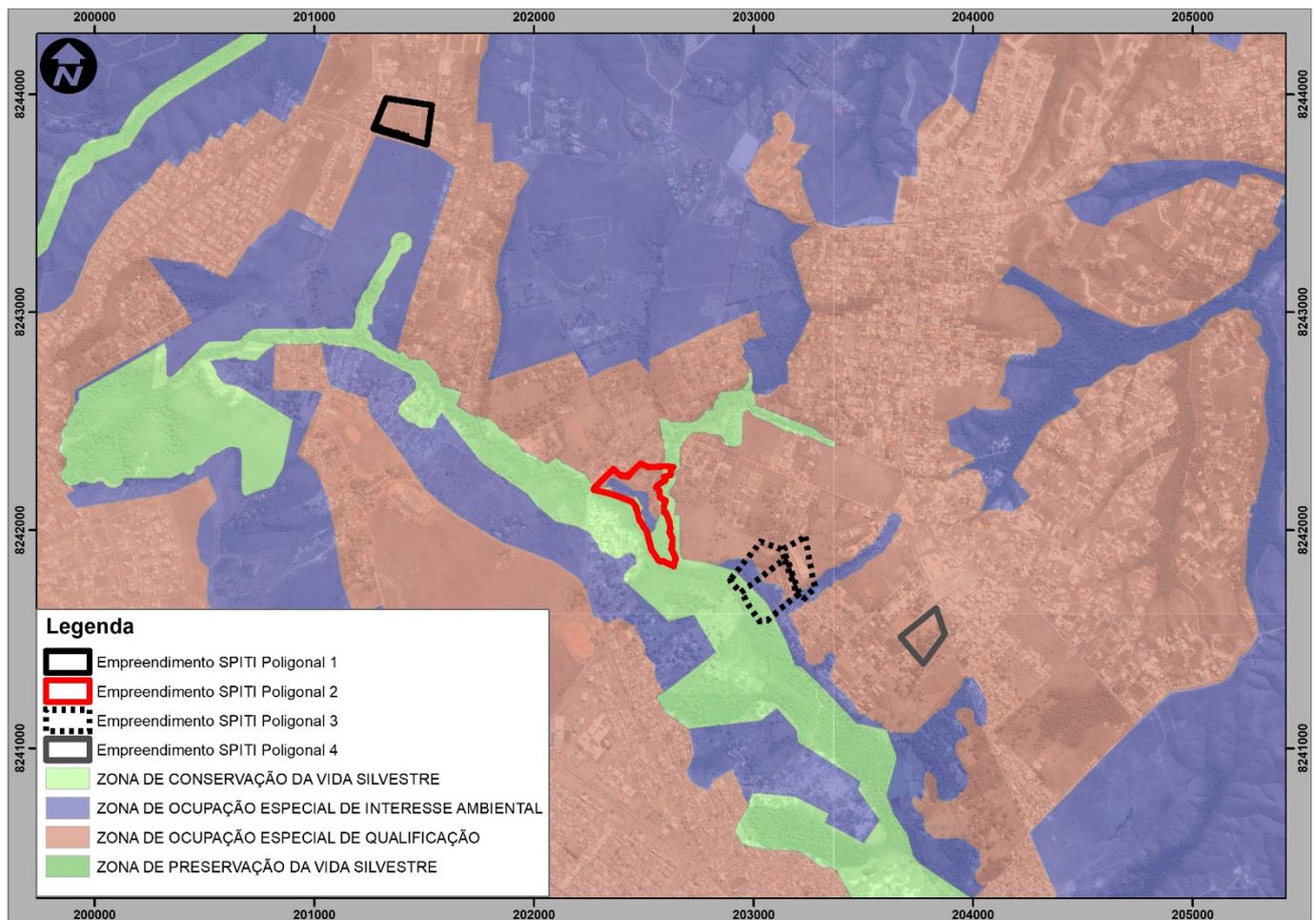


Figura 03: Localização das 04 poligonais do Empreendimento no Rezoneamento da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu. Fonte: : ARIA 2021 a partir das informações do Geoportal DF.

A Figura 04 abaixo, por sua vez, apresenta o detalhe da **Poligonal 3** da Gleba do empreendimento SPITI inserida no Zoneamento da APA do São Bartolomeu, conforme a Lei nº 5344/2014. Verifica-se que a Poligonal 3 está inserida em parte na ZOEQ – Zona de Ocupação Especial de Qualificação, na ZOEIA – Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental e também na ZCVS – Zona de Conservação da Vida Silvestre.

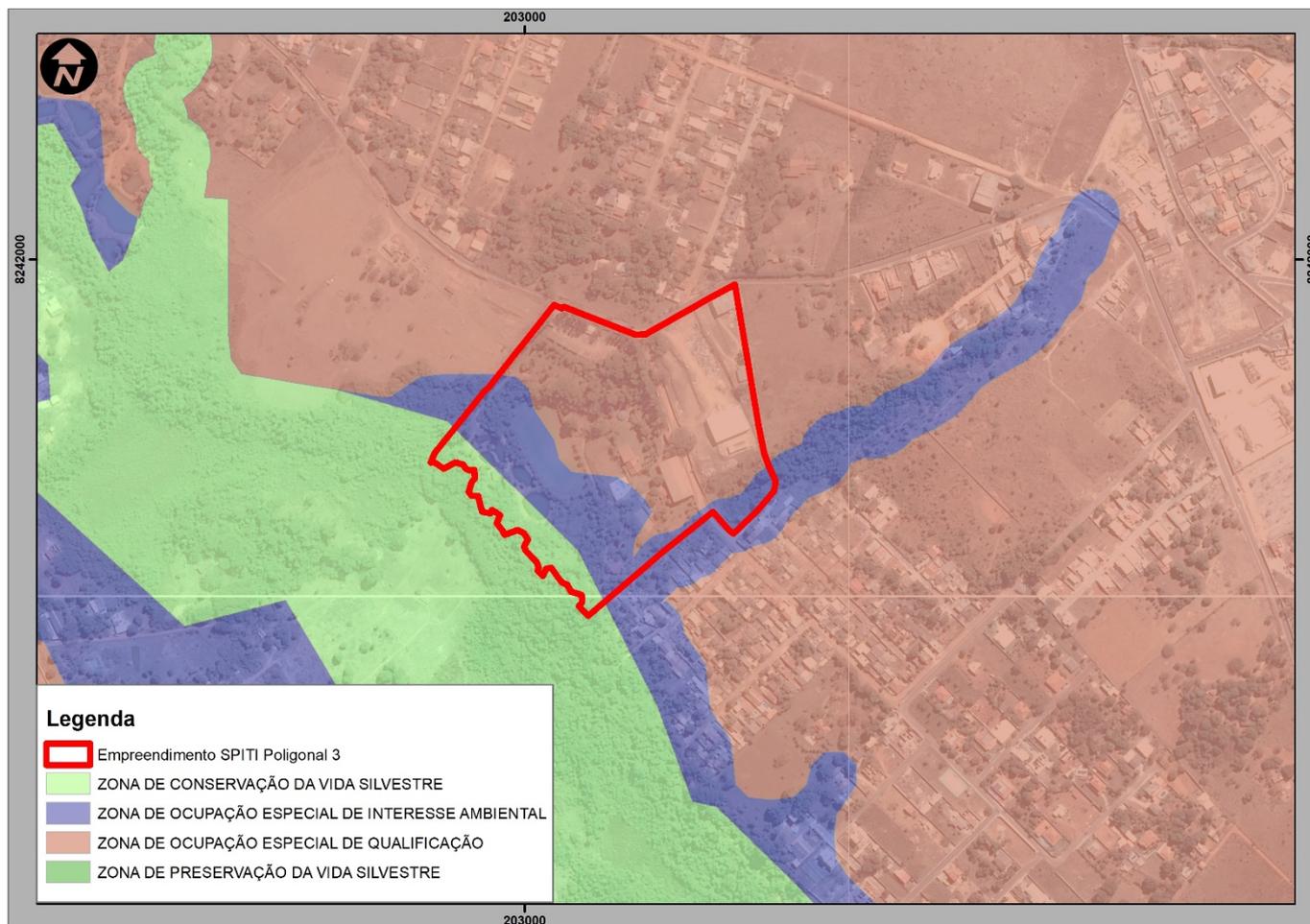


Figura 04 : Poligonal 3 do Empreendimento SPITI inserida no zoneamento do plano de manejo da Área de Proteção Ambiental do Rio São Bartolomeu. Fonte: ARIA a partir de Geoportal DF.

O Art. 14º da Lei n 5.344 de 2014 estabelece que a Zona Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ tem o objetivo de “*de qualificar as ocupações residenciais irregulares existentes, ofertar novas áreas habitacionais e compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos*”.

Art. 15. São normas para a ZOEQ:

*I - é permitido o uso predominantemente habitacional de baixa e média densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação urbana;*

*II - as áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais devem ser qualificadas e recuperadas de modo a minimizar danos ambientais;*

*III - devem ser adotadas medidas de:*

*a) controle ambiental voltado para o entorno imediato das unidades de conservação, visando à manutenção de sua integridade ecológica;*

*b) controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais;*

*IV - para o licenciamento ambiental de empreendimentos, deve ser avaliada a solicitação de exigências adicionais de mitigação e monitoramento de impactos compatíveis com as fragilidades específicas da área de interesse;*

*V - os parcelamentos urbanos devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água.*

O Art. 12º da mesma Lei n 5.344 de 2014 estabelece que a Zona Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA tem o objetivo de “*disciplinar a ocupação de áreas contíguas às ZPVS e às ZCVS, a fim de evitar as atividades que ameacem ou comprometam efetiva ou potencialmente a preservação dos ecossistemas e dos demais recursos naturais*”.

De acordo com o Art. 13º, são normas para a ZOEIA:

*I – as normas de uso e gabarito de projetos de parcelamento urbano devem ser condizentes com os objetivos definidos para a ZOEIA;*

*II – as atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos;*

*III – os parcelamentos urbanos devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água;*

*IV – os novos parcelamentos urbanos devem utilizar infraestrutura de drenagem difusa e tratamento de esgoto a nível terciário para fins de reúso de água e devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água;*

*V – a impermeabilização máxima do solo nos novos empreendimentos urbanos fica restrita a, no máximo, 50 por cento da área total da gleba parcelada;*

*VI – as áreas não impermeabilizadas devem ser compostas de, no mínimo, 80 por cento de área com remanescentes do cerrado já existentes na gleba a ser parcelada e protegidas a partir da criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural ou Áreas de Servidão Ambiental;*

*VII – no licenciamento ambiental, deve ser avaliada a solicitação de exigências adicionais de mitigação e monitoramento de impactos compatíveis com as fragilidades específicas da área de interesse;*

*VIII – as atividades e empreendimentos urbanos devem executar projetos de contenção de encostas, drenagem de águas pluviais, sistema de coleta e tratamento de águas servidas, sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário, recomposição da cobertura vegetal nativa, pavimentação dos acessos, coleta de lixo e destinação adequada dos resíduos sólidos;*

*IX – a implantação de parcelamentos urbanos é permitida mediante a aprovação do projeto urbanístico pelo órgão competente, que deve priorizar os conceitos do planejamento urbano e da sustentabilidade ambiental;*

*X – os projetos de expansão, duplicação ou construção de novas rodovias devem prever a instalação de dispositivos de passagem de fauna, inclusive para grandes mamíferos;*

*XI – as áreas com remanescentes de cerrado devem ser mantidas no parcelamento do solo e destinadas à criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural, a serem mantidas e geridas pelo empreendedor ou condomínio, se for o caso.”*

Para a ZCVS, a Lei n 5.344 de 2014 informa que é destinada à conservação dos recursos naturais e à integridade dos ecossistemas (art. 10º) e o art. 11º estabelece as seguintes normas:

*I – as atividades de baixo impacto ambiental e de utilidade pública são permitidas;*

*II – as atividades existentes na data de publicação do ato de aprovação do plano de manejo podem ser mantidas desde que cumpridas as demais exigências legais;*

*III – as atividades desenvolvidas devem respeitar as normas estabelecidas para o corredor ecológico;*

*IV – as práticas sustentáveis nas atividades agropecuárias devem ser incentivadas;*

*V – a pecuária de pequenos animais na forma de confinamento deve ser incentivada prioritariamente;*

*VI – a pecuária extensiva deve utilizar prioritariamente a pastagem nativa;*

*VII – a silvicultura de espécies arbóreas e arbustivas nativas deve ser incentivada;*

*VIII – o Manejo Integrado de Pragas – MIP deve ser obrigatoriamente empregado nas atividades agropecuárias;*

*IX – o estabelecimento de Reserva Legal deve ser priorizado;*

*X – a criação de Reserva Particular do Patrimônio Natural deve ser priorizada;*

*XI – a instalação de hortos para produção de mudas de espécies nativas deve ser incentivada e permitida;*

*XII – é proibido:*

*a) disposição de resíduos de qualquer natureza;*

*b) supressão de vegetação nativa, em qualquer estágio de regeneração, sem autorização do órgão ambiental;*

*c) prática de esportes motorizados;*

*d) instalação de indústrias de produtos alimentares do tipo matadouros, abatedouros, frigoríficos, charqueadas e de derivados de origem animal.”*

## **5.2 ZEE - Zoneamento Ecológico Econômico**

O Zoneamento Ecológico Econômico do DF é formalizado pela Lei Distrital n° 6.269, de 29 de janeiro de 2019. Como pode ser observado na figura 05 abaixo, o parcelamento em tela está situado na Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE. Dentre os objetivos da ZEEDPE, destacam-se:

a) Promover a geração de emprego e renda consoante à vocação desta zona;

b) Promover a redistribuição das atividades produtivas nos núcleos urbanos consolidados, buscando a geração de emprego e renda para inclusão das populações vulneráveis;

c) Garantir a multifuncionalidade na oferta de lotes urbanos e a existência de áreas e lotes institucionais para qualificação e expansão do sistema de mobilidade e suas infraestruturas, propiciando a formação de núcleos urbanos compactos;

d) Implementar a interligação viária entre as novas centralidades propostas, assegurando a integração entre os diferentes modais de transportes, priorizando os não- motorizados;

e) Estimular a adoção de novas tecnologias edilícias e arquitetônicas referentes à eficiência energética e ao reuso de água;

f) Assegurar a implantação do Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intra-urbanas, como parte da estratégia de manutenção da permeabilidade do solo, infiltração, recarga, manejo de águas pluviais e melhoria do microclima urbano, atendendo às especificidades de cada subzona.

Assim sendo, é notória a compatibilidade do parcelamento da SPITI, em especial da Poligonal 3 do projeto, com os objetivos dessa Zona, conforme ilustrado a seguir.

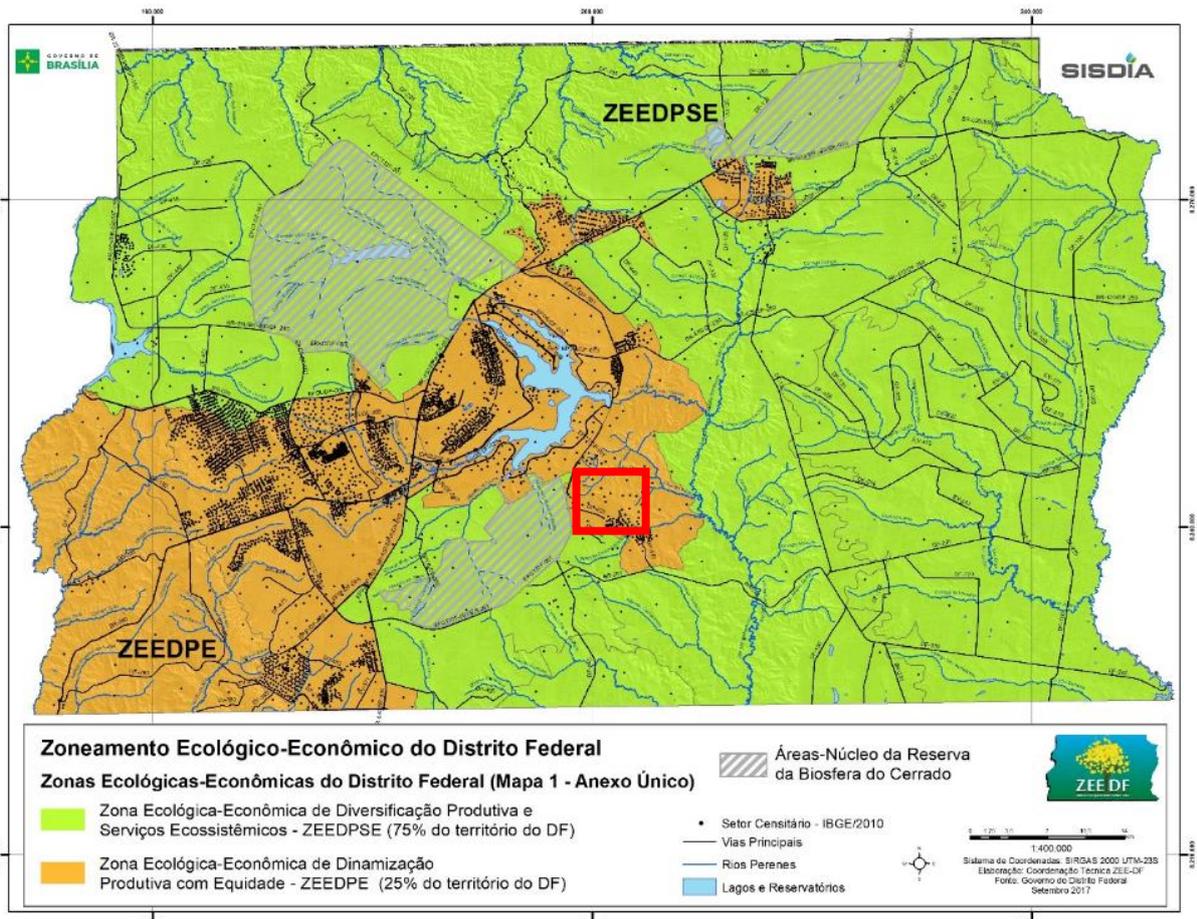


Figura 05: Localização da região do Empreendimento compatibilizado com a Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEPE. Fonte: ZEE –GDF

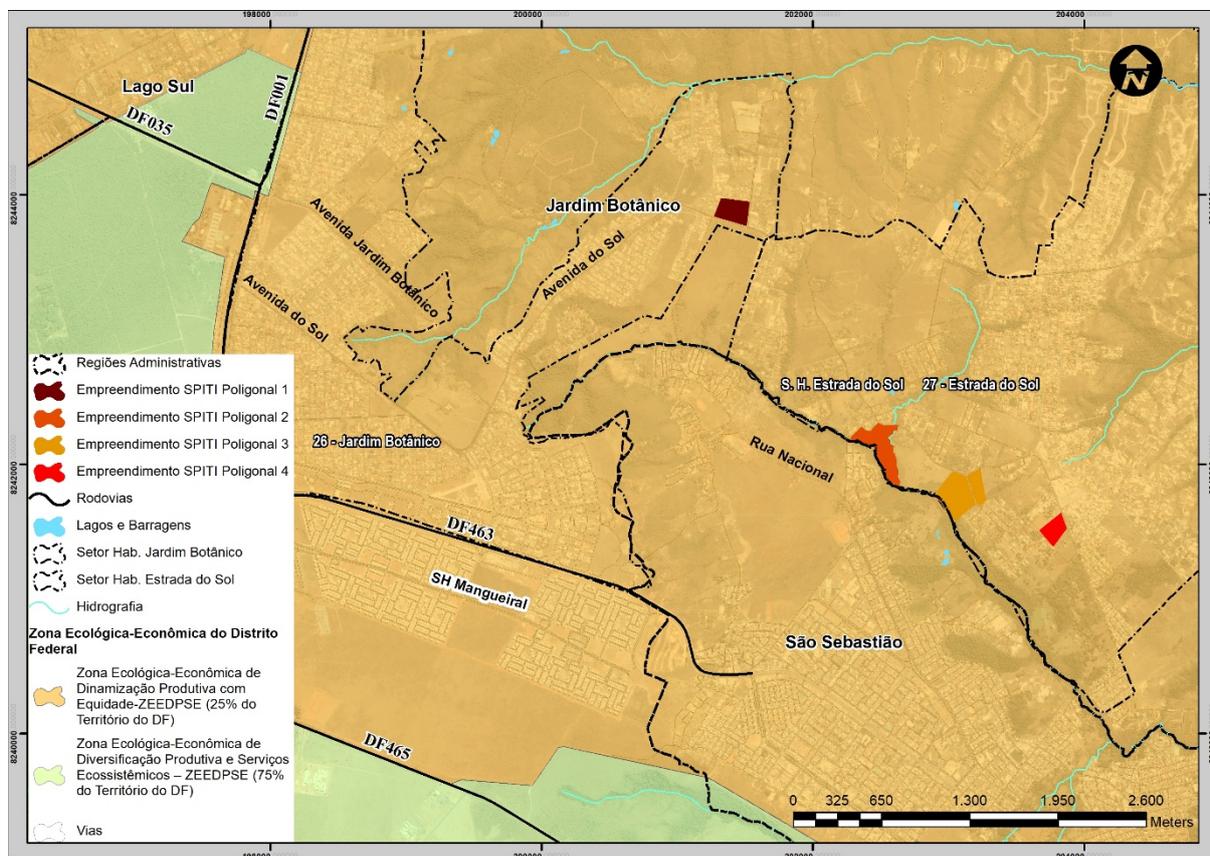


Figura 06: Localização das 04 Poligonais da Gleba SPITI compatibilizadas com a Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEPE. Fonte: ARIA 2021 a partir das informações do Geoportal DF

Com relação a Subzona, o parcelamento está situado na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 – SZDPE 7. Dentre os objetivos da SZDPE 7, destacam-se:

g) Garantir a multifuncionalidade na oferta de lotes urbanos e a existência de áreas e lotes institucionais para qualificação e expansão do sistema de mobilidade e suas infraestruturas, propiciando a formação de núcleos urbanos compactos;

h) Consolidar um Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intra-urbanas, com o uso preferencial de espécies nativas, assegurado o estabelecimento do respectivo Plano de Implantação, definindo, dentre outras estratégias, alternativas à supressão de áreas verdes, a compensação florestal em áreas críticas urbanas e medidas de maximização da infiltração de águas pluviais;

i) Proteger os córregos tributários do Rio São Bartolomeu e estudar a viabilidade de implantação de infraestrutura de apoio ao desenvolvimento de pesquisas ambientais e geológicas no Vale do Rio Paranoá;

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

O parcelamento SPITI e, em particular, o parcelamento proposto na Poligonal 3, é compatível com os objetivos da SZDPE-7, contribuindo para a implementação dos princípios determinados pelo ZEE para a Zona em questão.

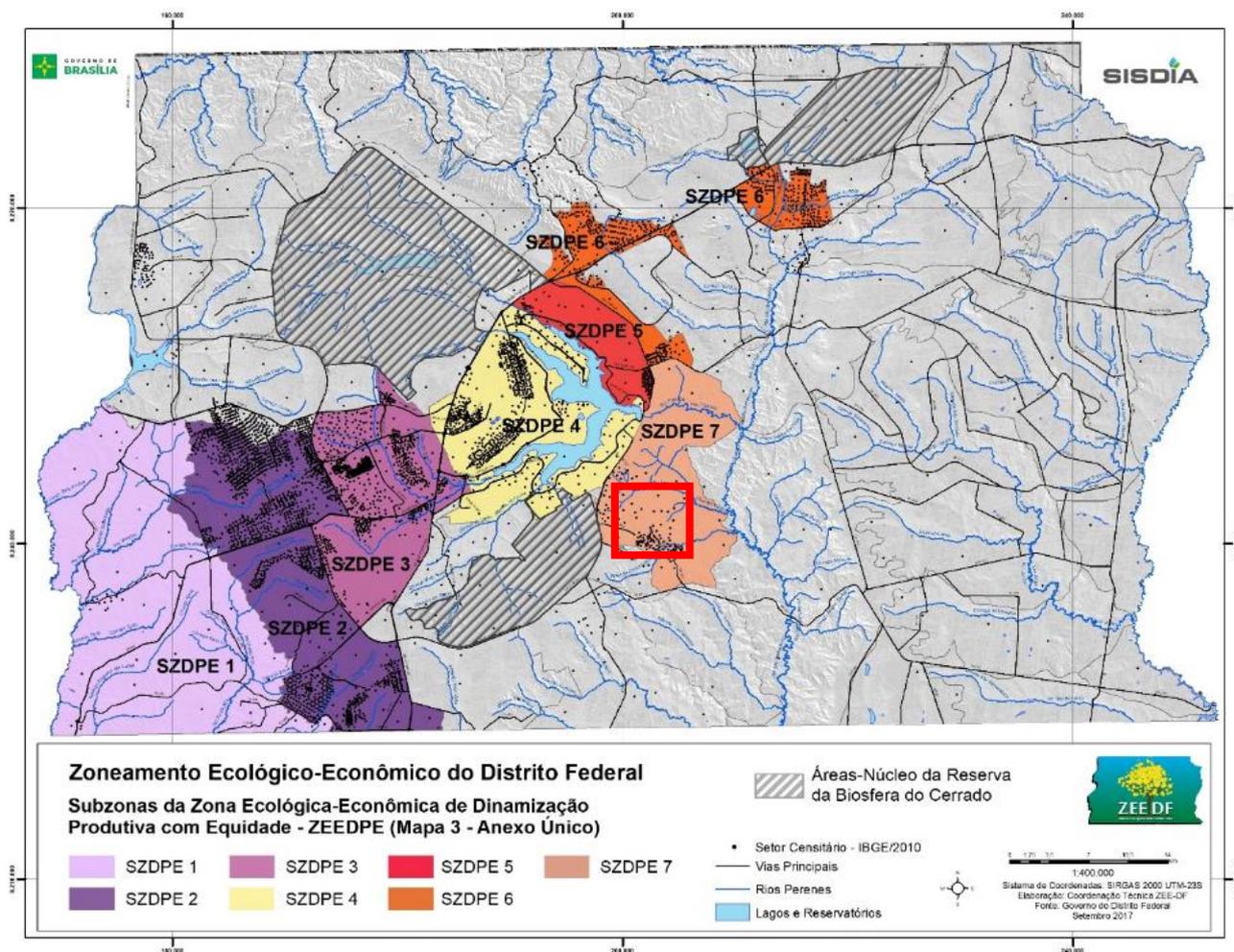


Figura 07: Localização da região do Empreendimento na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 – SZDPE 7. Fonte: ZEE - GDF

A figura a seguir apresenta em detalhe as 04 poligonais do Empreendimento inseridas na SZDPE 7, do ZEE-DF.

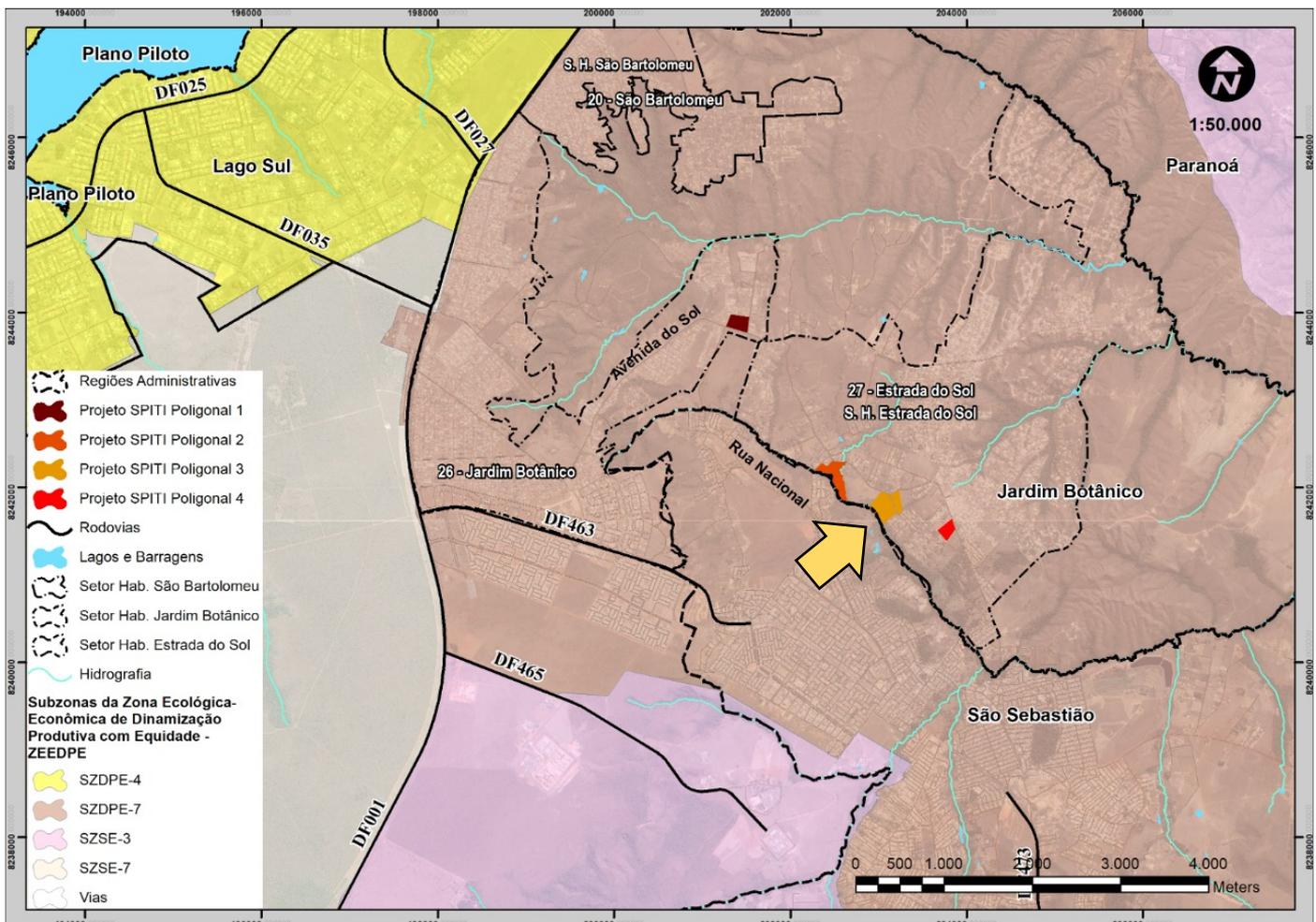


Figura 08: Localização das 04 Poligonais da Gleba SPITI compatibilizadas com a Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 – SZDPE 7. Fonte: ARIA 2021 a partir das informações do Geoportal DF.

No que concerne ao Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero, a Poligonal 3 da SPITI está situada, integralmente, na classe de Risco 1 Muito Baixo e Baixo, conforme pode ser visto na figura 09, na próxima página.

Segundo o ZEE-DF, “a contaminação dos aquíferos, sua superexploração e a ocupação inadequada de suas áreas de recarga, representam as maiores ameaças para às sociedades humanas (...); A ocupação inadequada de suas áreas de recarga representa um desafio muito expressivo nas regiões metropolitanas do país e do mundo (Cavalcante e Sabadia, 1992). Este é o caso do Distrito Federal (...); De fato, sabe-se que as áreas prioritárias para o desenvolvimento dos ambientes urbanos no DF estão sobre áreas de recarga, mais planas”.

O projeto encontra-se fora das áreas de recarga, no entanto, foi concebido de forma a permitir a máxima infiltração da água pluvial no solo, garantindo a recarga do aquífero. Isso se traduz em números: cerca de 46,5% das quatro poligonais da SPITI serão constituídas por área permeável/área verde, em consonância com as premissas estabelecida pelo ZEE-DF. Vale considerar que mais de 30% do somatório das quatro poligonais da gleba permanece com vegetação nativa integralmente preservada na forma de RPPN.

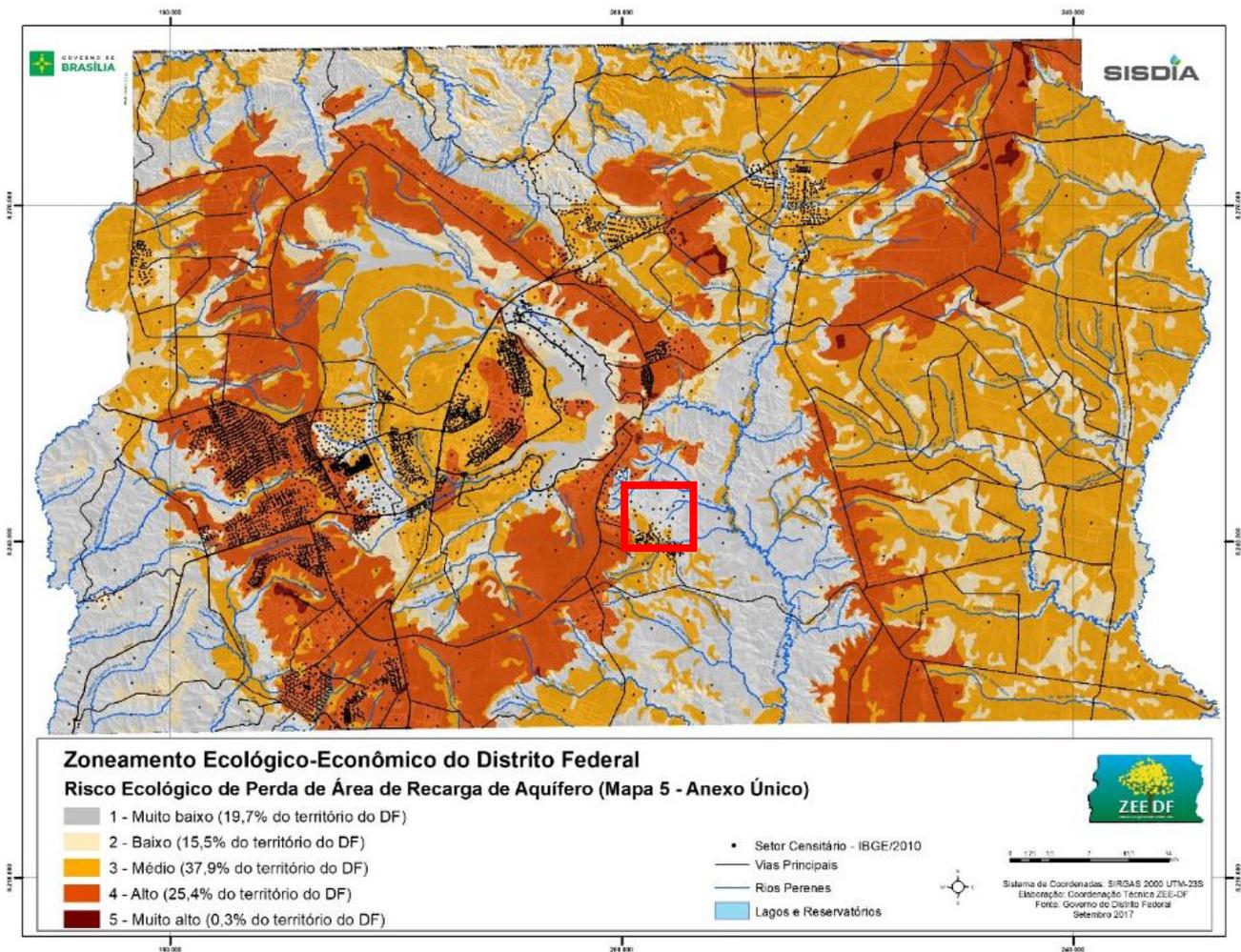


Figura 09: Localização da região do Empreendimento no mapa de Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero. Fonte: ZEE - GDF

A seguir (figura 10), ilustra-se, em detalhe, a localização do Empreendimento no mapa de Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero. Nota-se que a Poligonal 3 se encontra integralmente na classe de risco Muito Baixo.

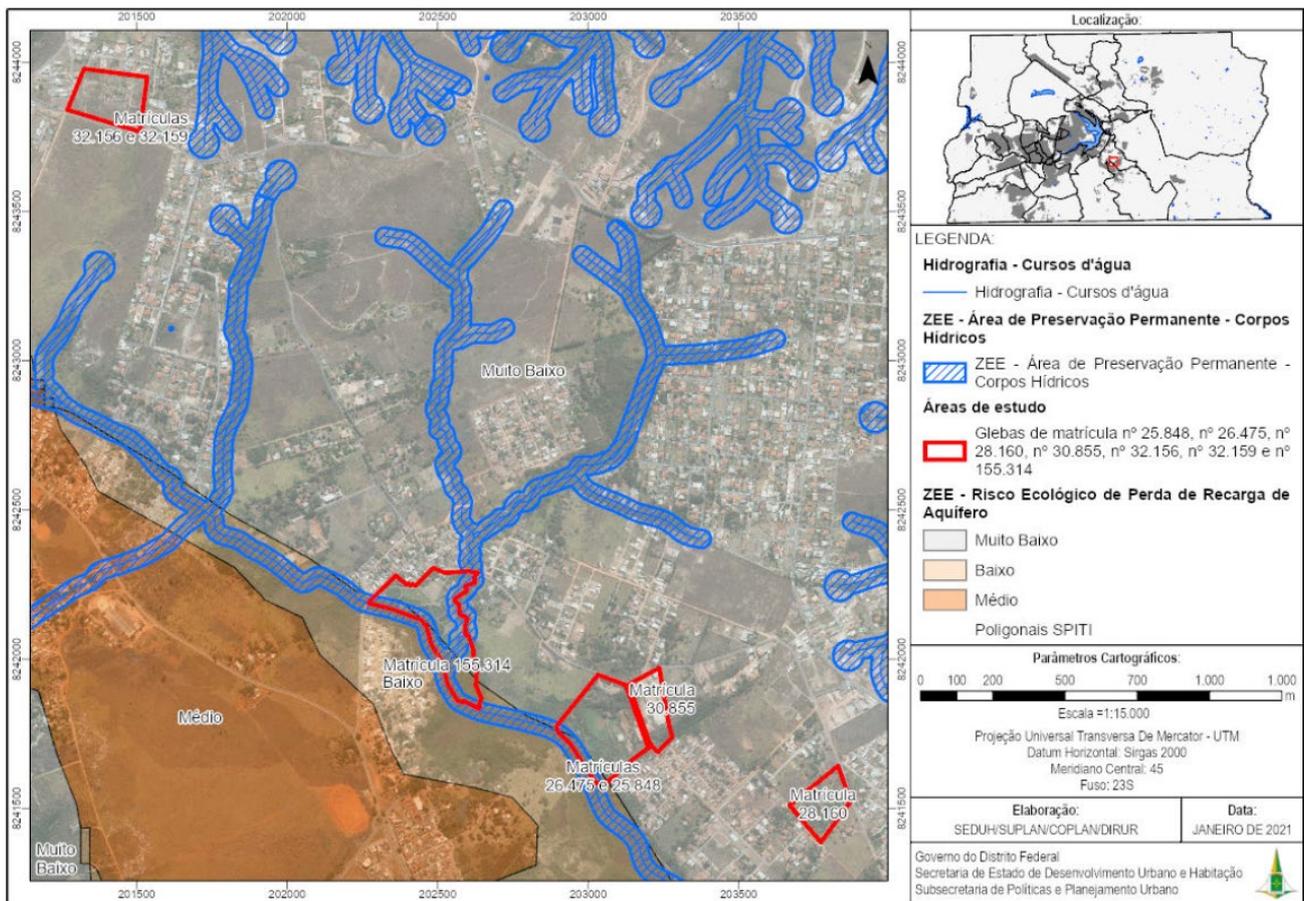


Figura 10: Visualização, em detalhe, da Poligonal 3 da SPITI no mapa de Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero. Fonte: DIUPE-03/2021, Figura 3, página 05.

Com relação ao Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo, a Poligonal 3 da SPITI está situada na classe de Risco Muito Baixo e Baixo.

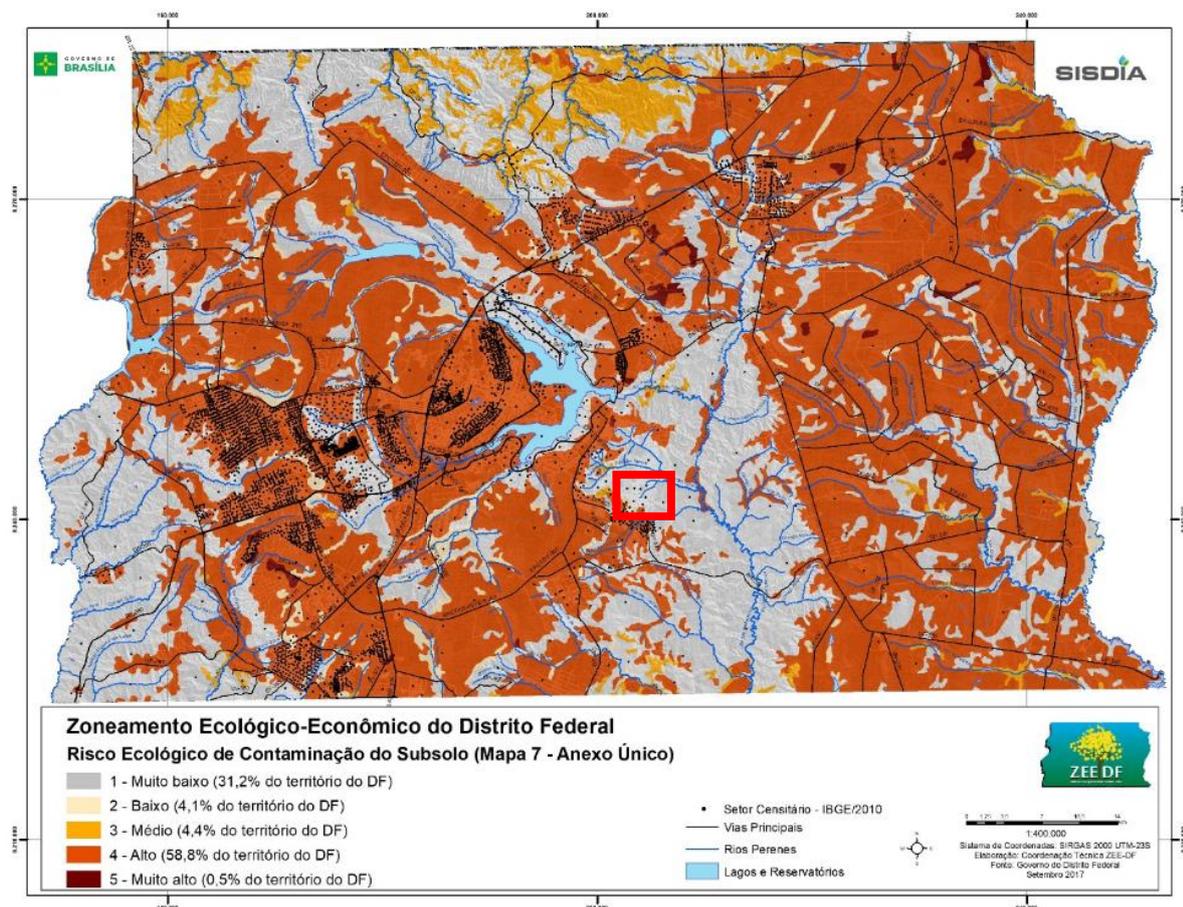


Figura 11: Localização da região do Empreendimento em relação ao Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo. Fonte: ZEE – GDF

Cabe destacar que grande parte do DF se situa na classe de Risco Alto, correspondendo a 58% do território. A figura 12, mostra em detalhe a localização das 4 poligonais do Empreendimento em relação ao mapa de Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo, do ZEE-DF.

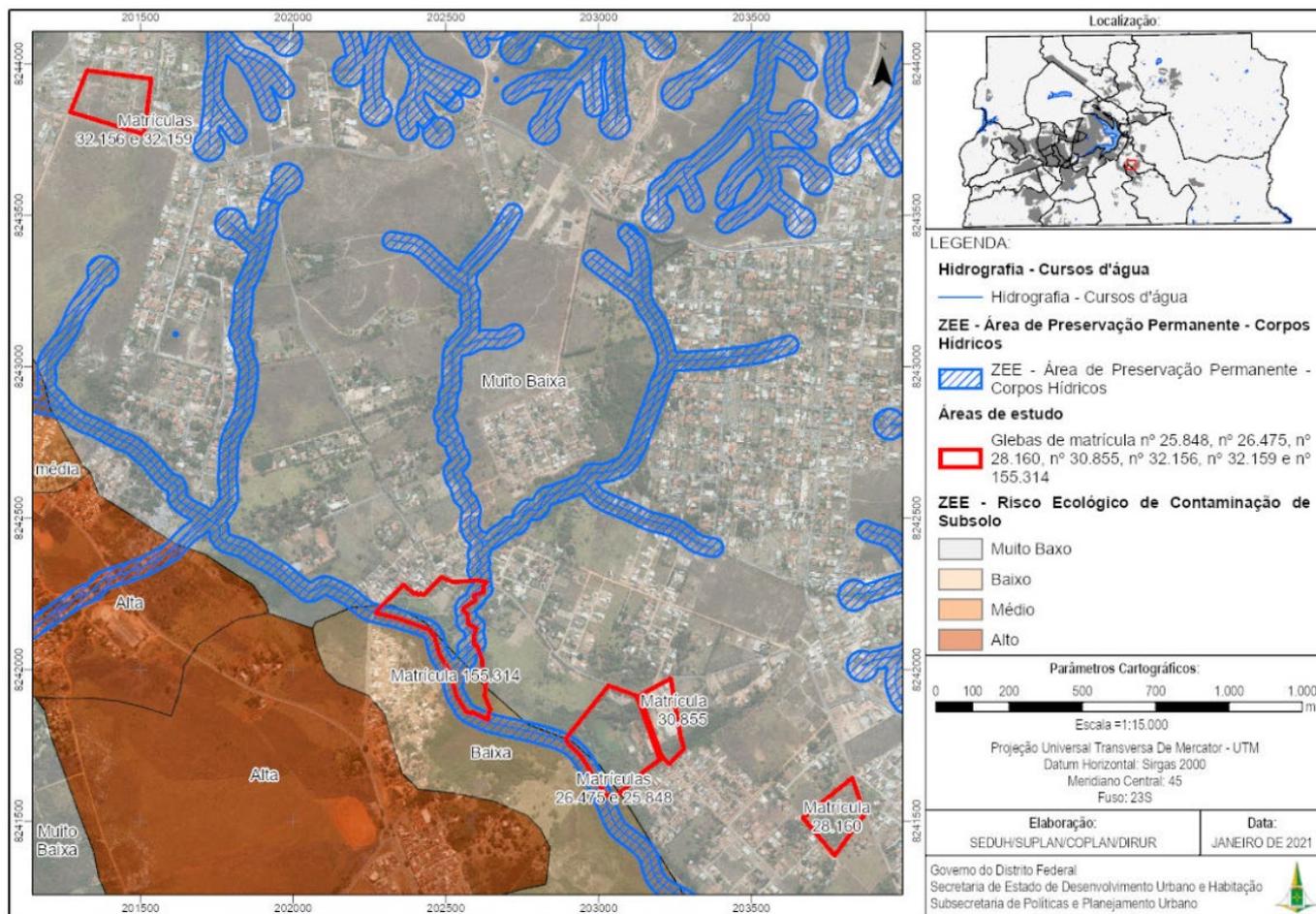


Figura 12: Visualização das 04 Poligonais da Gleba SPITI, em especial, da Poligonal 2 da SPITI compatibilizado com o Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo. Nota-se que o Empreendimento se encontra na classe Muito Baixo e Baixo de risco. Fonte: DIUPE-03/2021, Figura 5, página 07.

Já com relação ao Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão, a Poligonal 3 da SPITI está situada na classe de Risco Muito Alto e Baixo. O estudo ambiental em desenvolvimento deverá propor soluções para o tema.

Os resultados da classificação de risco foram definidos pelo ZEE-DF em função das seguintes variáveis: sensibilidade dos solos à erosão, erodibilidade do solo, tolerância do solo a erosão e declividade da vertente. Contudo, para evitar e inibir o desenvolvimento dos processos erosivos, o Empreendimento será implantado por meio de projetos de urbanismo e de infraestrutura que garantem a execução das obras de forma planejada; a adoção de critérios técnicos e normativos de engenharia e de planejamento urbano é a premissa do empreendimento; o planejamento ambiental também é parte do conceito do empreendimento, que se traduz nos Programas Ambientais a serem implementados durante as obras e durante a operação do empreendimento, a saber: Programa de Monitoramento e Recuperação de Processos Erosivos, Programa de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD), Programa de Controle e Monitoramento da Supressão Vegetal e Programa de Conservação e Monitoramento da Flora.

Adicionalmente, vale ressaltar que cerca de 46.5% da gleba do empreendimento será constituída por área permeável/área verde, contribuindo para a preservação da cobertura vegetal nativa e garantindo, assim, a proteção do solo contra o surgimento dos processos erosivos. As áreas ocupadas serão exatamente os trechos de menor declividade e, portanto, com menor suscetibilidade a erosão, enquanto os trechos de maior declividade são justamente os que serão mantidos com cobertura vegetal nativa. Aliado aos Programas de Monitoramento Ambiental, o Empreendimento assegurará a proteção dos solos e da sua cobertura vegetal.

A seguir, ilustra-se a compatibilização do Empreendimento com o Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão.

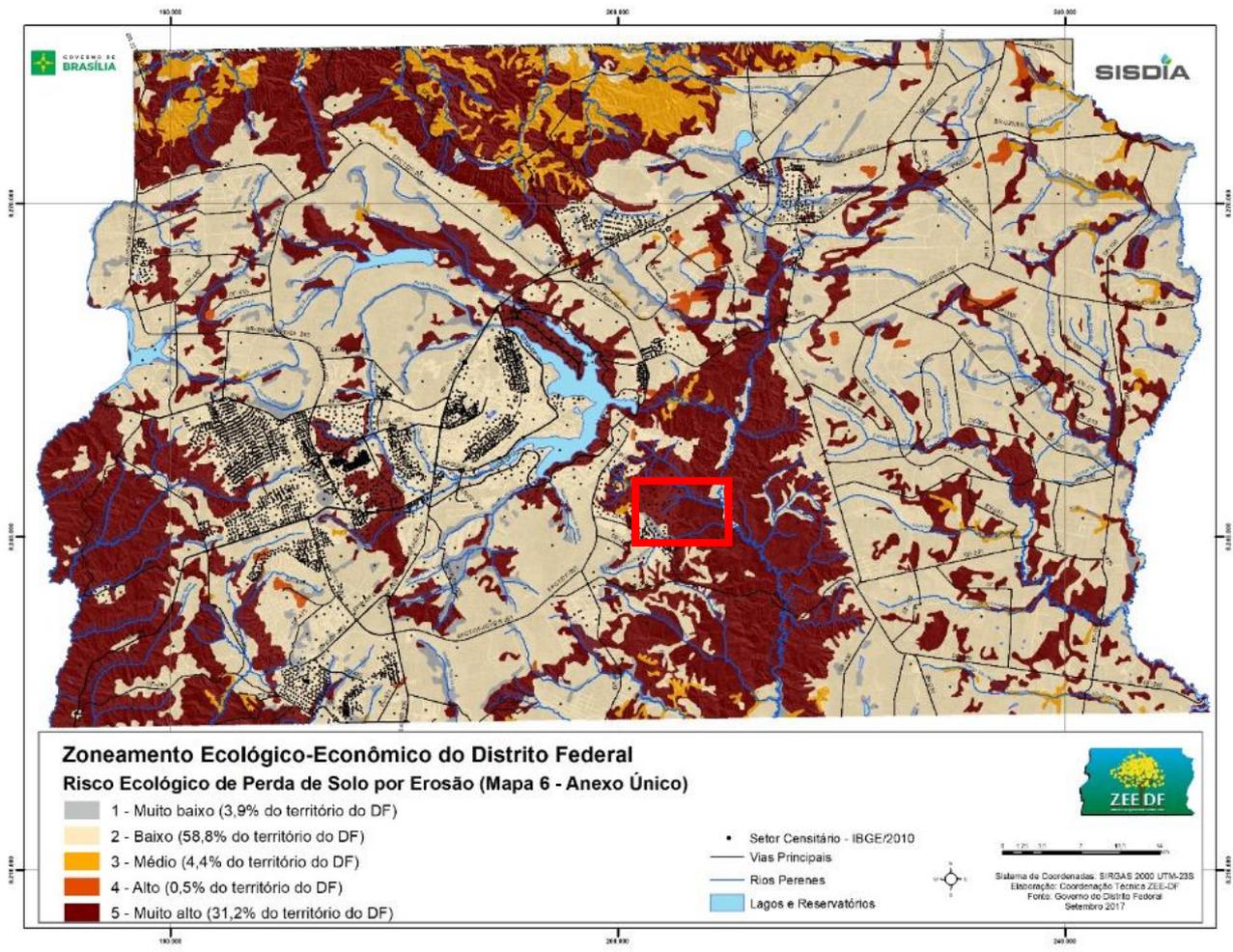


Figura 13: Localização da região do Empreendimento no mapa de Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão.  
 Fonte: ZEE-GDF

A seguir (figura 14), ilustra-se, em detalhe, a localização da Poligonal 3 da SPITI em relação ao mapa de Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão do ZEE-DF. Nota-se que o Empreendimento se encontra nas classes de risco Muito Alto e Baixo.

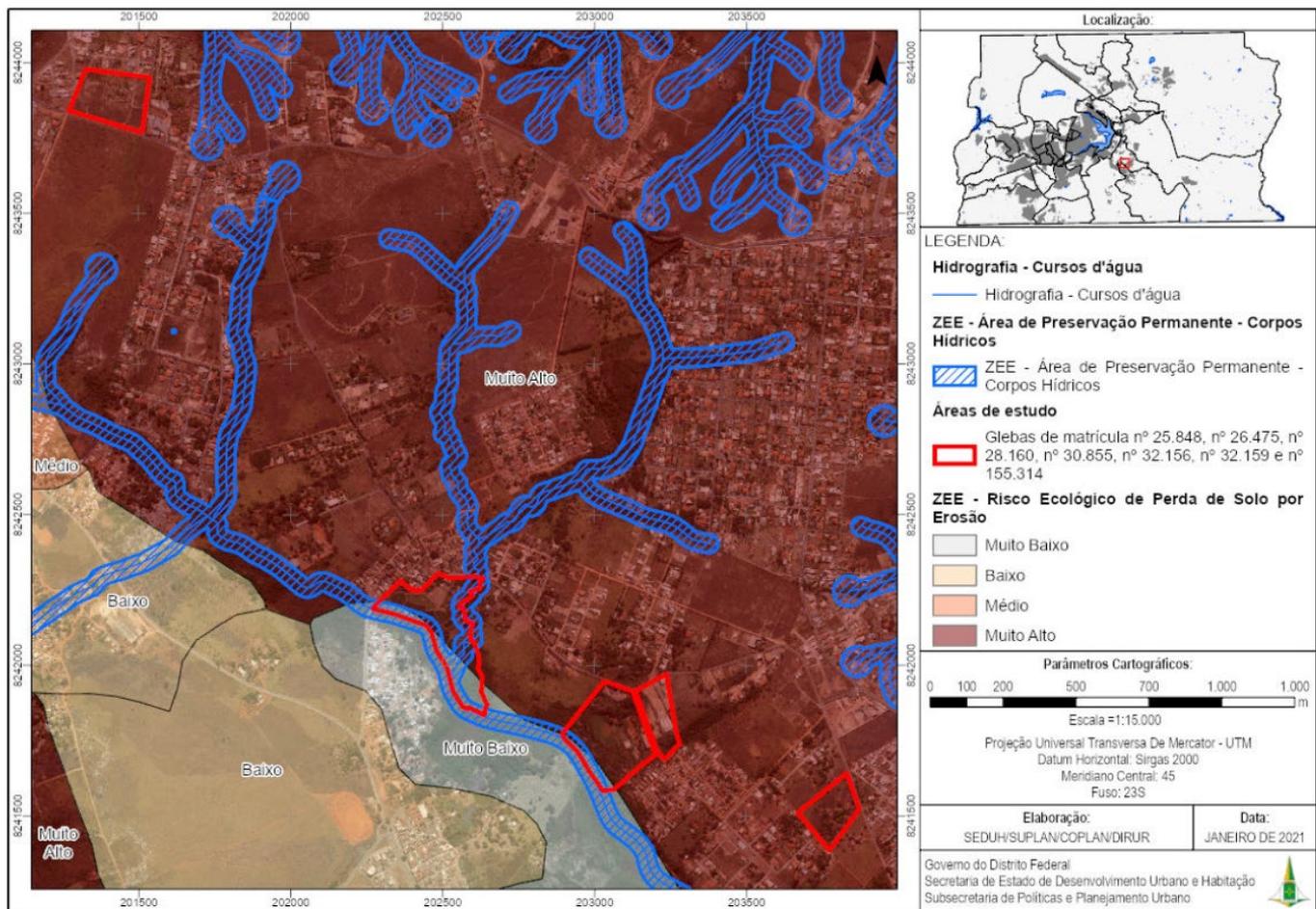


Figura 14: Visualização das 04 Poligonais da Gleba SPITI, em especial, da Poligonal 3 da SPITI compatibilizado com o Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão. Fonte: DIUPE-03/2021, Figura 4, página 06.

Finalmente, com relação ao Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo, o Empreendimento está situado na classe de Ausência de Cerrado Nativo e risco Médio.

Porém, considerando que o todas as quatro poligonais do Empreendimento estão cercadas por parcelamentos implantados ao arripio da lei; considerando a pressão pelas ocupações desordenadas e desmatamentos irregulares; a implantação do parcelamento nas quatro poligonais, que configuram a Gleba SPITI, se mostra como uma solução para ajudar a conservar a vegetação nativa existente na região, evitando, assim, a ocupação irregular e desordenada da área em questão. Adicionalmente, vale ressaltar que cerca de 30% da gleba do empreendimento será constituída por área verde preservada em sua feição natural, na forma de RPPN, contribuindo para a preservação da cobertura vegetal nativa.

A seguir, ilustra-se a compatibilização do Empreendimento com o Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo.

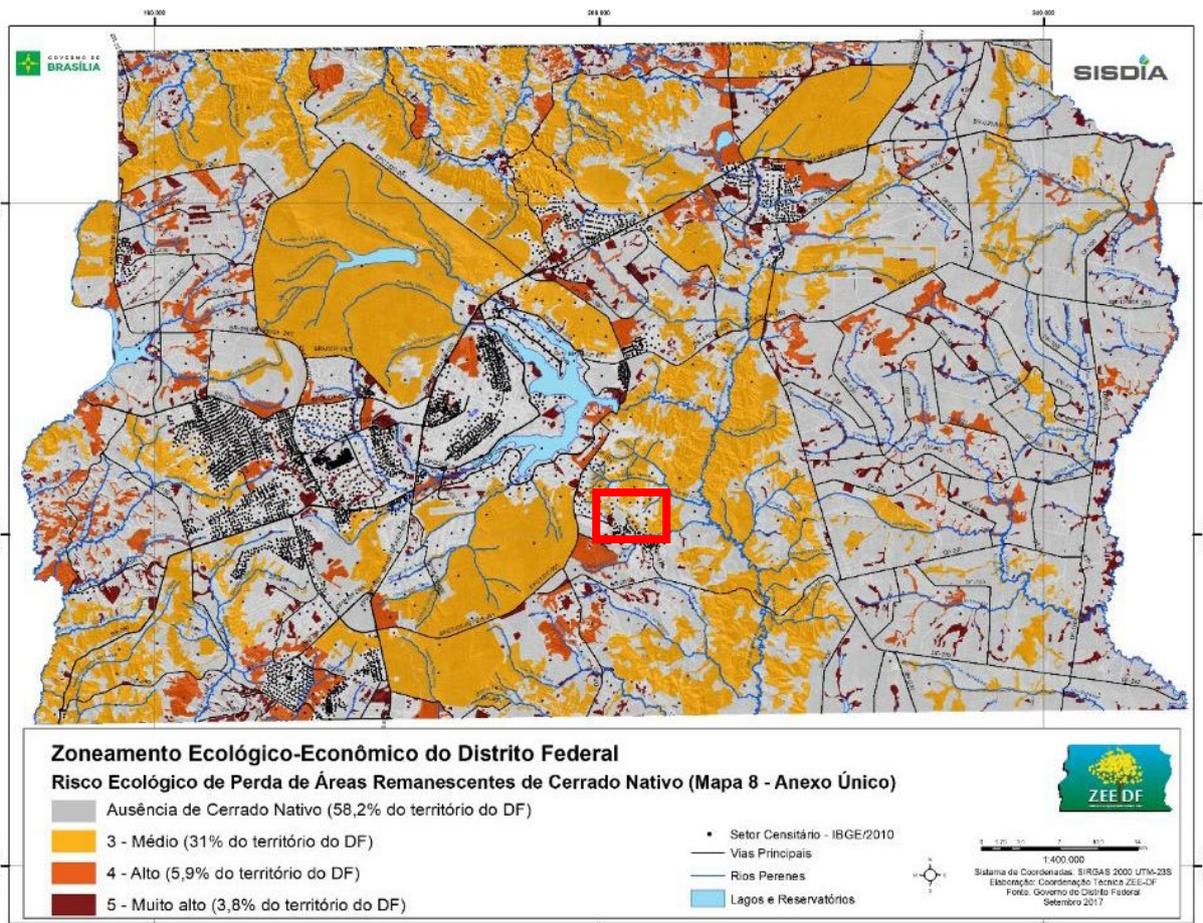


Figura 15 Região da Poligonal do Projeto compatibilizado com Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo. Fonte: ZEE- DF.

A seguir (figura 16), ilustra-se, em detalhe, a compatibilização da Poligonal 3 da SPITI com o Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo. Nota-se que o Empreendimento se encontra na classe de Ausência de Cerrado Nativo e risco Médio.

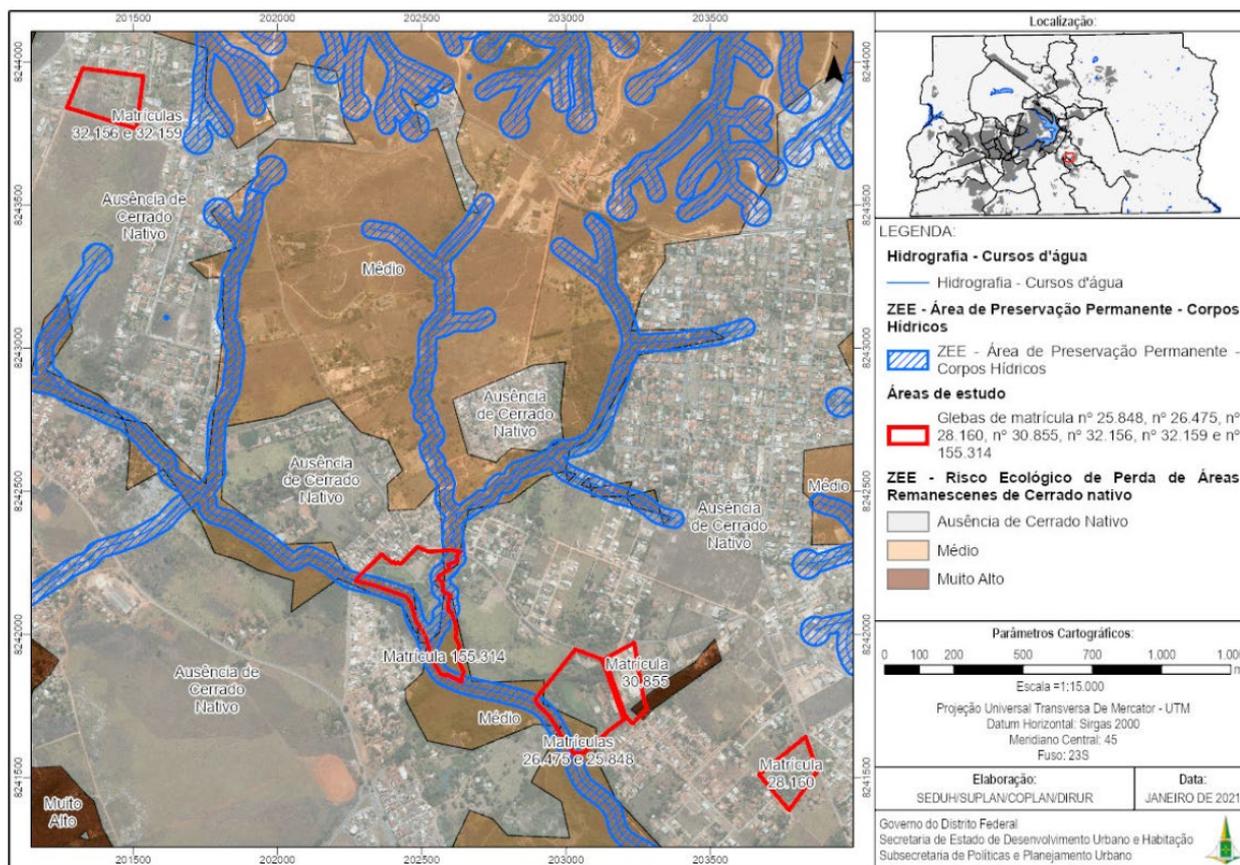


Figura 16: Visualização das 04 Poligonais da Gleba SPITI, em especial, da Poligonal 3 da SPITI no mapa de Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo. Fonte: DIUPE-03/2021. Figura 6 página 08.

### 5.3 Declividade

A Poligonal 3 da Gleba SPITI apresenta em sua maior parte áreas com declividade média menor que 30%, conforme pode ser visto na figura 17 abaixo. Vale alertar que as manchas de declividade apresentadas a seguir têm caráter preliminar, isto é, foram geradas com o intuito de subsidiar a elaboração da proposta de ocupação. O mapa de declividade definitivo será obtido do RVI que está em desenvolvimento pelo Empreendedor.

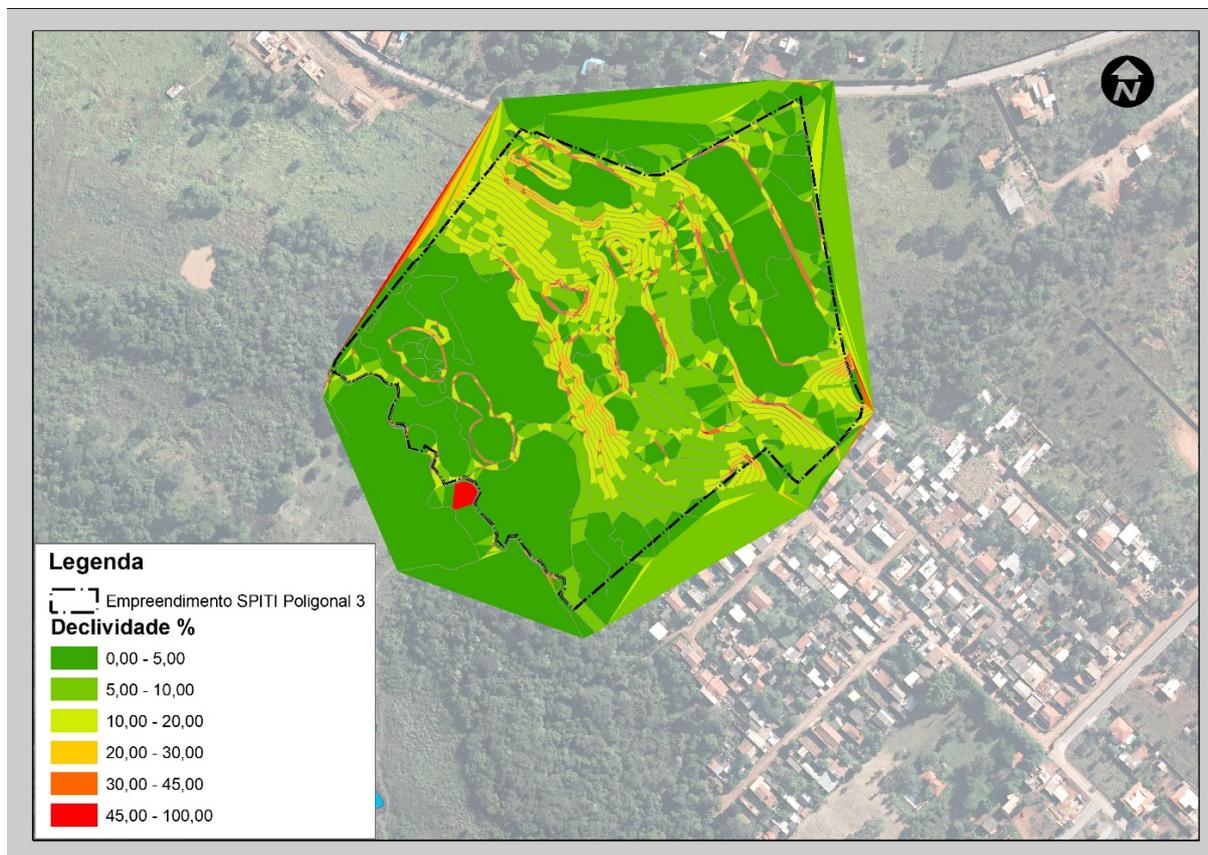


Figura 17: Declividade da Poligonal 3 da gleba SPITI. Fonte: ARIA, 2021.

São observados trechos estreitos com declividade acima de 30% inseridos no interior de alguns lotes propostos no parcelamento (figura 18). Vale destacar que esses trechos de declividade elevada não têm continuidade com a declividade natural do terreno; tratam-se apenas de pequenos acidentes topográficos causados pela movimentação do solo por ação antrópica. Os referidos acidentes topográficos localizados serão eliminados quando da realização da movimentação de terra necessária à implantação do parcelamento. Portanto, essas manchas não foram consideradas áreas não passíveis de parcelamento, nos termos da Lei Federal 6.766/1979.



Figura 18: Lotes propostos inseridos no mapa de declividade da gleba. Fonte: ARIA, 2021.

Em função das características físicas da Poligonal 3 da SPITI, e da sua área de pouco mais de 8,4376ha, e de estar situado próximo a duas áreas de APP, o relevo do terreno apresenta declividade em uma única direção, no sentido nordeste da Gleba, conforme pode ser verificado na figura 19 abaixo, elaborada com base no levantamento topográfico da gleba.

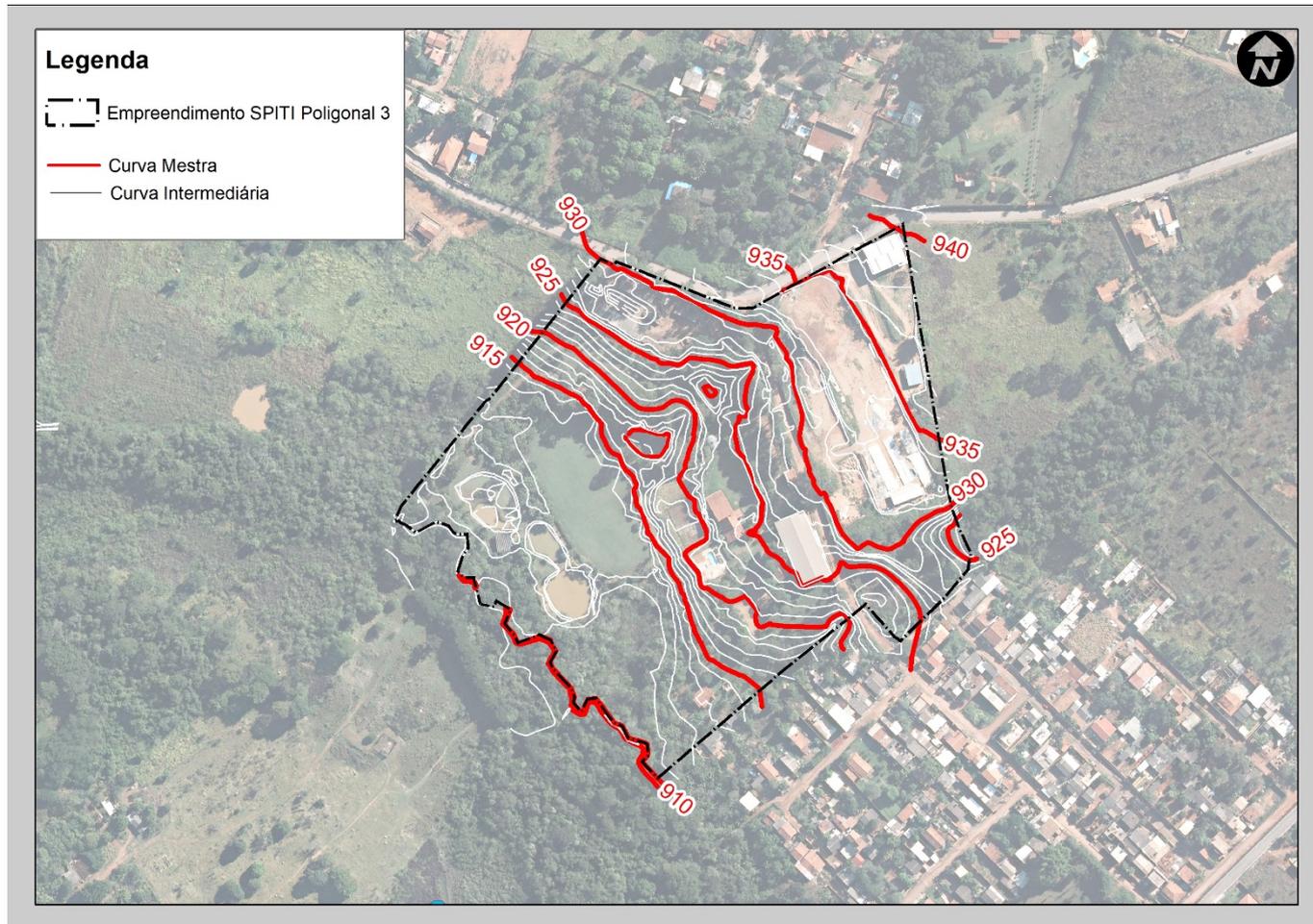


Figura 19 Altimetria da Poligonal 3 da gleba SPITI. Fonte: MDT: Levantamento Topográfico da Gleba e ARIA, 2021.

#### 5.4 APP – Área de Proteção Permanente

A Poligonal 3 da SPITI apresenta dois trechos classificados como Áreas de Proteção Permanente, representadas na figura 20. As referidas APPs estão situadas nas extremidades sudoeste e sudeste da poligonal, e se conectam no ponto mais ao sul da área de projeto.

A APP sudoeste da Poligonal 2 é originada pelo Córrego Mato Grande. A APP sudeste da Poligonal 3 é originada por um canal de escoamento de drenagem.

Os dois trechos de APP na poligonal de projeto estão integralmente inseridos nos limites da RPPN e, como tal, são considerados área não passível de parcelamento e serão objeto do Plano de Manejo da referida Unidade de Conservação.

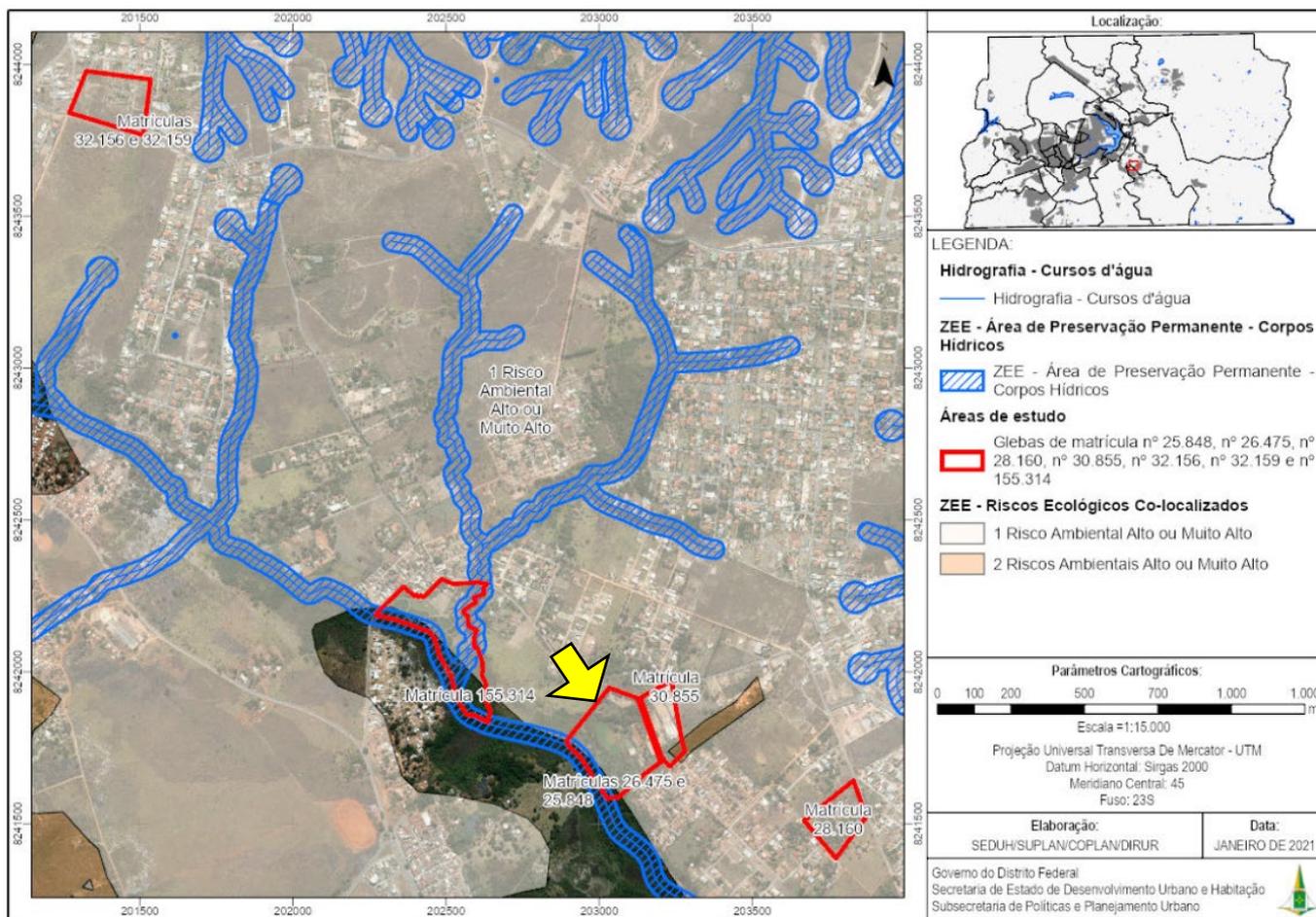


Figura 20: Visualização das 04 Poligonais da Gleba SPITI, em especial, da Poligonal 3 da SPITI compatibilizado com os Riscos Ecológicos Co-localizados e as Áreas de Preservação Permanente dos Corpos Hídricos. Fonte: DIUPE-03/2021, Figura 2, página 04.

## 6. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

### 6.1 Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/2009

A Poligonal 3 da SPITI se localiza na Unidade de Planejamento Territorial Leste, que engloba, além da Região Administrativa de Jardim Botânico, as RAs de Paranoá, São Sebastião e Itapoã.

No macrozoneamento estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT (Lei Complementar no 803, de 25 de abril de 2009), o trecho da Região Administrativa do Jardim Botânico onde se encontra a poligonal do Empreendimento se insere na Zona Urbana de Uso Controlado II (ZUUC II), conforme Mapa 1A – Zoneamento, transcrito na figura 21 abaixo.

O art. 71º informa que a Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II tem por objetivo “compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos, de acordo com as seguintes diretrizes:

- I. permitir o uso predominantemente habitacional de baixa e média densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação urbana, respeitadas as restrições de uso determinadas para o Setor Militar Complementar e o Setor de Múltiplas Atividades Norte;
- II. respeitar o plano de manejo ou zoneamento referente às Unidades de Conservação englobadas por essa zona e demais legislação pertinente;
- III. regularizar o uso e a ocupação do solo dos assentamentos informais inseridos nessa zona, considerando-se a questão urbanística, ambiental, de salubridade ambiental, edílica e fundiária;
- IV. qualificar e recuperar áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais de modo a minimizar danos ambientais;
- V. adotar medidas de controle ambiental voltadas para o entorno imediato das Unidades de Conservação de Proteção Integral e as Áreas de Relevante Interesse Ecológico inseridas nessa zona, visando à manutenção de sua integridade ecológica;

VI. adotar medidas de controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais.”

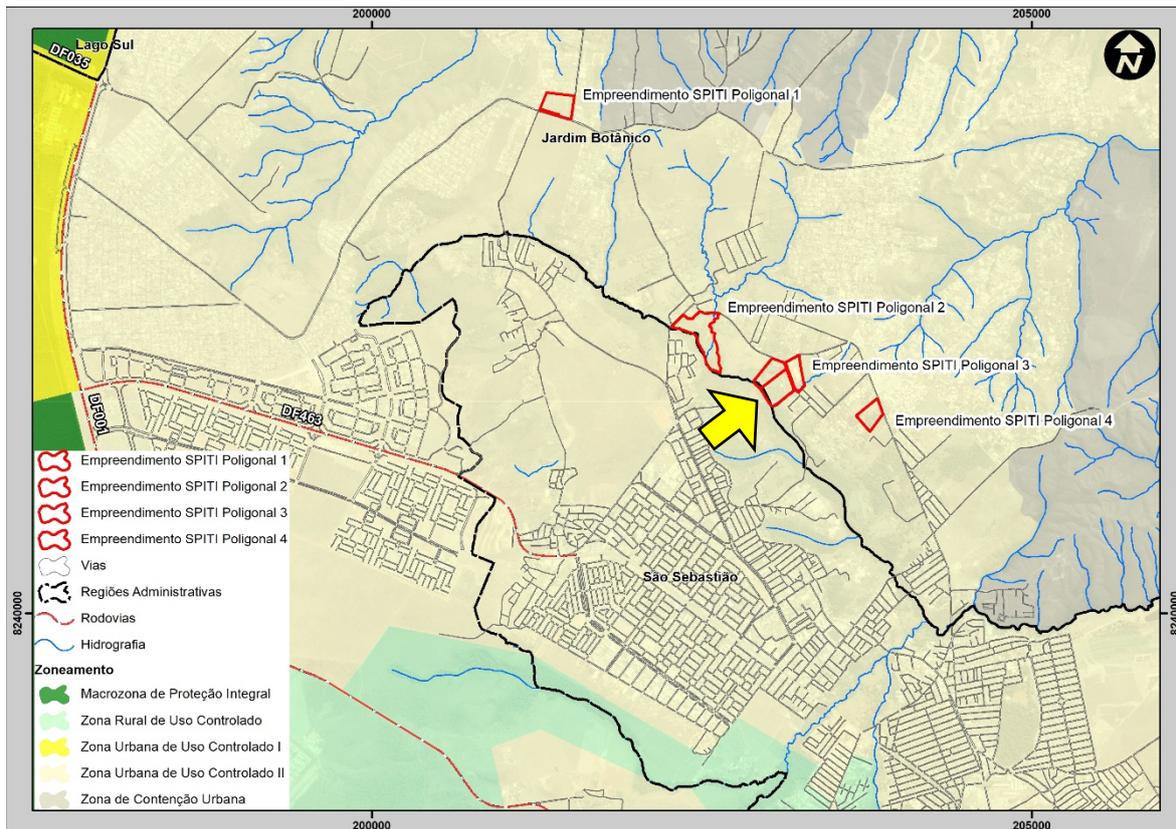


Figura 21 – Visualização das 04 Poligonais da Gleba SPITI, em especial, da Poligonal 3 da SPITI inseridos no mapa de zoneamento do território do Distrito Federal. Fonte: ARIA com shapefiles do Geoportal DF, 2021.

Segundo o Mapa 5 – Densidade Demográfica do PDOT a Poligonal 3 da SPITI está, integralmente, inserida em área de Baixa Densidade Demográfica, conforme pode ser visto na figura 22.

De acordo com o art. 39º, “considera-se como densidade demográfica ou populacional o valor resultante da divisão entre o número de habitantes e a área total das porções territoriais”. Para a área de trabalho a densidade é baixa, cujos valores de referência são 15 (quinze) até 50 (cinquenta) habitantes por hectare.