



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

GOVERNADORIA

*Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamentos de Solo
e Projetos Habitacionais - GRUPAR*

CARTA nº 54/2009 – GRUPAR

Brasília, 11 de maio de 2009.

SR. Luiz Paulo Muller Campos
Síndico do Condomínio Belvedere Green
CEP 71.680-380
RA XIV – São Sebastião – DF

Prezado Senhor,

Dando continuidade à análise dos documentos constantes do processo de regularização urbanística e de licenciamento ambiental do parcelamento em epígrafe, e verificando algumas pendências na documentação solicitada na Carta nº 012 de 16 de janeiro de 2009, solicitamos aos responsáveis pelo parcelamento a apresentação junto ao GRUPAR dos seguintes documentos:

- 1 – Nome, endereço e telefones para contato do requerente acompanhado por documento comprobatório atualizado do responsável legal pelo parcelamento; empreendedor ou entidade civil legalmente constituída, que represente a maioria dos moradores do condomínio.
- 2 – Plantas (com duas cópias) contendo a superposição do levantamento cadastral – CAD (planta geral) com mapa síntese de condicionantes ambientais restritivos, considerando no mínimo:
 - 2.1 – Mapa 1 - Declividades (acima de 30%);
 - 2.2 – Mapa 2 - Unidades de conservação, parques distritais, Áreas de Preservação Permanentes – APPs e áreas com restrição à ocupação (grotas), que deverão estar de acordo com Decreto N° 30.315 de 29/04/09, publicado no DODF N° 83 de 30/04/09, ressaltando que as soluções adotadas deverão ser justificadas obrigatoriamente por **Relatório Ambiental** a ser avaliado pelo órgão licenciador competente, como citado no referido Decreto;
 - 2.3 – Mapa 3 - Situação em relação à APA do São Bartolomeu.

O material deve ser encaminhado juntamente com nome, assinatura e número de registro no respectivo Conselho Profissional, bem como Anotação de Responsabilidade Técnica - ART dos



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

GOVERNADORIA

*Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamentos de Solo
e Projetos Habitacionais - GRUPAR*

profissionais responsáveis.

3 – Croqui com as obras de infra-estrutura já implantadas, com Anotação de Responsabilidade Técnica – ART dos profissionais responsáveis.

Tal documentação visa a ratificação dos lotes que deverão compor o Projeto Urbanístico de Regularização do parcelamento em tela, bem como da poligonal definitiva do projeto, de acordo com os Termos de Ajustamento de Conduta (TAC nº. 02/2007) firmados entre o Governo do Distrito Federal e o Ministério Público do DF e Territórios que visa a regularização dos parcelamentos de solo para fins urbanos irregulares do Distrito Federal.

Os documentos deverão ser apresentados impressos, acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART registrada no órgão competente, e em meio digital georreferenciados (UTM), tendo por base o Sistema Cartográfico do Distrito Federal – SICAD. Esclarecemos que as plantas impressas deverão ser apresentadas em escala adequada à sua compreensão e análise devendo permitir a visualização das divisas dos lotes do parcelamento, da respectiva poligonal de projeto, das edificações existentes nas áreas e das condicionantes ambientais restritivas descritas nos itens 2.1, 2.2 e 2.3. Recomenda-se a escala mínima de 1:5.000.

Ressaltamos ainda a necessária adequação do projeto ao PDOT/2009 e que a continuidade da análise do processo de regularização depende do envio da documentação exigida.

Além, disso, após a análise do projeto apresentado, foram verificadas as seguintes pendências ou incorreções:

GERAIS:

- Registrar número do projeto no arquivo da SEDUMA
- Apresentar arquivos digitais referentes ao projeto e ao levantamento topográfico para conferência e posterior arquivamento na SEDUMA, salvos em CD-ROOM, os quais, inclusive na nomenclatura dos layers deverão atender o disposto no manual do GRUPAR



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

GOVERNADORIA

*Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamentos de Solo
e Projetos Habitacionais - GRUPAR*

MEMORIAL DESCRITIVO DE REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO:

a) Apresentação:

- Excluir texto anterior ao item 1.1
- Melhorar confrontações com o empreendimento no item 1.1
- Informar no item 1.1 Região Administrativa e Setor onde se encontra o empreendimento
- Retirar o terceiro parágrafo do item 1.1
- No item 1.2 informar apenas o zoneamento referente ao PDOT, atualizando as informações referentes ao ano corrente, observando possíveis modificações no documento a ser publicado.
- No item 1.2 , passar informações sobre as APAS citadas para o item 1.3

b) Composição do projeto:

- Relacionar todos os componentes do projeto – inclusive anexo I, referente aos quadros demonstrativos de unidades imobiliárias;
- Indicar o número de folhas de cada parte componente do projeto.

c) Croqui de locação deve ser desenvolvido em preto e branco e possuir todas as informações do item 1.1, além de indicação das vias de acesso

d) Hidrografia:

- Denominar o EIA citado, com data de publicação e autor.

e) Situação fundiária deve ser informada com base em consulta formulada junto à TERRACAP.

f) Concessionárias:

Informações devem ser prestadas com base em consultas atualizadas;

Qualquer referencia a estudos ambientais devem fazer referencia ao autor, data de publicação, bem como ao nome do documento.

g) Condicionantes legais, urbanísticos, ambientais e fundiários:

- Ater-se apenas à legislação vigente diretamente relacionada ao empreendimento informando juntamente a situação em relação informado;
- Apenas relacionar informações referentes ao empreendimento em tela;
- Desenvolver texto de acordo apenas com o solicitado no manual de orientação para regularização de parcelamentos do solo do distrito federal, conforme se segue:

6.“(...)Condicionantes legais, urbanísticos, ambientais e fundiários determinantes na adequação do projeto ao marco legal a fim de viabilizar a aprovação, **abordando a compatibilidade do projeto** (grifo nosso) com:



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

GOVERNADORIA

*Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamentos de Solo
e Projetos Habitacionais - GRUPAR*

- 6.1 – O zoneamento do PDOT;
- 6.2 - As Unidades de Conservação por ventura incidentes na área;
- 6.3 – As diretrizes urbanísticas e ambientais fornecidas;
- 6.4– A legislação referente aos parâmetros de uso e ocupação do solo, incluindo o PDL, quando for o caso;
- 6.5– As condicionantes ambientais constantes em instrumentos de avaliação de impacto ambiental aprovados para o empreendimento, bem como os estabelecidos em licenças ambientais, quando for o caso;
- 6.6 – A densidade do projeto, citando a fonte e o índice adotado para o cálculo, assim como o número total de lotes, com suas áreas mínimas e máximas por uso;
- 6.7- A proporcionalidade de Equipamentos Públicos Comunitários e Urbanos adotada em relação à população do projeto, a existência de áreas para parcelamento futuro e de Áreas com Uso a Definir – AUD, e Áreas de Parcelamento Futuro Condicionado – APFC;
- 6.8 – Outros condicionantes julgados supervenientes:
 - h) Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e de Áreas Públicas deve ser corretamente denominado e seguir o modelo do manual;
 - i) Faixas *non aedificandes* e de áreas de preservação permanente deverão ser traduzidas em afastamentos específicos para os lotes onde incidem, os quais deverão ser discriminados no item 9 do MDE-RP.

PROJETO DE URBANISMO DE REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO:

- Retirar do carimbo as menções a condomínio, Norte, declinação magnética, meridiano central e variação mensal
- Em todas as pranchas não foi cotada a distância das vias entre os pontos de coordenada
- Hachurar áreas com declividade acima de 30%
- Retirar do projeto lotes ou trechos de lotes incidentes em áreas de proteção permanente ou em áreas com restrição permanente (mais de 30% de declividade)
- Poligonal deve ser representada em linha composta por traço e ponto
- Retirar as áreas dos lotes
- Realizar correções indicadas nas plantas
- Devolver junto com as correções originais com os erros apontados para a devida conferência
- No perímetro do parcelamento, faltam as informações de azimutes e distâncias entre os pontos de coordenadas. Obs: os pontos de coordenadas somente serão conferidos após a complementação das



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

GOVERNADORIA

*Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamentos de Solo
e Projetos Habitacionais - GRUPAR*

informações solicitadas

RUBENS DO AMARAL

Representante SEDUMA
GRUPAR

LUIZ MACHADO

Representante NOVACAP
GRUPAR