

1

Brasília, 20 de novembro de 2018.

2

CONSELHEIRO: Eduardo Aroeira Almeida – ADEMI/DF

3

PROCESSO N°: 390.00005348/2018-66 e 390.000.819/2010

4

INTERESSADO: Urbanizadora Paranoazinho S.A.

5

ASSUNTO: Memorial Descritivo do Plano de Urbanização do projeto Urbitá, para trechos da antiga Fazenda Paranoazinho, localizada na Região Administrativa de Sobradinho-RA V, no Distrito Federal.

6

7

PREÂMBULO

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

Com fulcro no disposto nos artigos 218 e 219 do PDOT - Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar n.º 854, de 15 de outubro de 2012 — e nas atribuições e competências contidas na Portaria n.º 75, de 14 de outubro de 2014, que publica o regimento interno do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal — CONPLAN, o presente processo foi encaminhado à este conselho para apreciação do Memorial Descritivo do Plano de Urbanização, denominado Plano de Urbanização - Urbitá, localizada na Região Administrativa de Sobradinho-RA V, no Distrito Federal.

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

RELATO

O presente processo, de interesse da empresa Urbanizadora Paranoazinho S.A., trata da aprovação do Plano de Urbanização - Urbitá que contempla trecho de 922,34 hectares, objeto das matrículas n.º 925, 926, 12299, 18189, 18579, 18580, 18578, 18577, 18191, 18173, 18172, 18195, 18194, 13920, 13922, 13923, 13924, 13925, 13929, 13930, 17592, 20634 e 20635, todas registradas no Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis, de propriedade do interessado e está localizada na Região Administrativa de Sobradinho-RA V, no Distrito Federal.

A seguir, passo a relatar a situação atual do processo, a fim de subsidiar a análise do CONPLAN, tendo em vista a competência prevista no inciso VIII do art. 219 da LC 803/2009, de deliberar acerca da proposta de parcelamento do solo urbano.

1. HISTÓRICO

32

33

34

Em síntese, o físico n.º 390.000.819/2010 foi iniciado conforme requerimento à extinta SEDUMA, feito pela procuradora da empresa Urbanizadora Paranoazinho S/A (fl. 02- evento SEI-GDF n.º 14291128).

35

36

37

38

39

40

Originalmente a área objeto do processo integrava a gleba de terras objeto da matrícula n.º 545 (7º RI) de propriedade de José Cândido de Souza (fls. 9 a 13 – evento SEI-GDF n.º 14291128). À época do requerimento, a gleba integrava o inventário de bens deixados pelo falecimento do Sr. José Cândido de Souza e, conforme Certidão de Objeto e Pé expedida pela 1ª Vara de Família e Sucessões do Estado de São Paulo (fl 179 – evento SEI-GDF n.º 14292540 e fl. 180 – evento SEI n.º 14292946), coube à Urbanizadora

41 Paranoazinho uma participação de 50% da sobrepartilha homologada no processo n°
42 0900087-42.1937.8.26.0000.

43 O licenciamento ambiental do empreendimento é tratado, no âmbito do IBRAM,
44 pelo processo n° 391.000.617/2009 já tendo sido emitida a Licença Prévia n° 016/2012
45 (fls. 140 a 159 evento SEI n° 14308245), a qual foi renovada tacitamente, conforme
46 Ofício SEI-GDF n° 107/2017 – IBRAM/PRESI/SULAM.

47 A área está contemplada no EIA/RIMA elaborado pela empresa Geo Lógica
48 Consultoria Ambiental, que englobou os Setores Habitacionais Grande Colorado, Boa
49 Vista, RK, Contagem e Mansões Sobradinho (14298263; 14300276; 14300670;
50 14301064; 14301287; 14301495; 14301936; 14302157; 14302266; 14302585;
51 14302888; e fls. 1 a 103 - evento SEI-GDF n° 14304789).

52 Em outubro de 2014, a interessada apresentou o documento intitulado Plano de
53 Uso e Ocupação da Fazenda Paranoazinho (fls. 79 a 187 - evento SEI-GDF n° 14308245;
54 14309394; e fls. 02 a 14 - evento SEI-GDF n° 14309691) que foi aprovado
55 administrativamente, conforme Despacho SUPLAN /SEDUMA, de 24/11/2014 (fls. 49 e
56 50 - evento SEI-GDF n° 14309691) e Despacho GAB/SEDUMA, de 26/12/2014 (fl. 52 -
57 evento SEI-GDF n° 14309691), nos termos recomendados pela Instrução Técnica
58 DIPAR/SUPLAN/SEDUMA de 24/11/2014 (fls. 21 a 48 - evento SEI-GDF n° 14309691).

59 A referida Instrução Técnica esclareceu que o objetivo do Plano de Ocupação era
60 apresentar um panorama das intenções de ocupação da área, por parte do
61 empreendedor, de forma a garantir a coesão entre os futuros projetos de urbanismo.
62 Salientou ainda a necessidade de criação de um grupo de trabalho para elaboração de
63 Termo de Referência, análise conjunta e aprovação de Estudo de Tráfego para a área.

64 Neste sentido, por meio da Portaria Conjunta n° 08, de 10 de agosto de 2016 foi
65 criada a Comissão Técnica Intersetorial para elaboração do Termo de Referência, análise
66 conjunta e aprovação do estudo de Tráfego e Mobilidade Urbana referente ao
67 parcelamento do solo denominado Fazenda Paranoazinho. Cabe esclarecer que o
68 referido Estudo de tráfego e Mobilidade Urbana está em análise, sendo tratado no
69 processo SEI-GDF n° 0429-000237/2016.

70 Pela Carta ARQ 2016-533, de 09/12/2016 (fls. 62 a 76 – evento SEI-GDF n°
71 14309691) a interessada propôs uma metodologia visando à conversão da Densidade
72 Populacional, estabelecida pelo PDOT, em potencial construtivo computável, a ser
73 distribuído em coeficientes de aproveitamento nos lotes, destinados à Habitação
74 Coletiva - apartamentos, do parcelamento.

75 O assunto foi tratado pelas equipes desta COURB e da Urbanizadora
76 Paranoazinho Ltda. e no processo está relatado nos seguintes documentos:

- 77 • Parecer Técnico n° 279.000.004/2017 – COURB/CAP (fls. 1846 a 1853 –
78 evento SEI-GDF n° 14309691);
- 79 • Carta ARQ 2017-013 (fls. 104 a 108 – evento SEI-GDF n° 1430969; fls. 1870
80 a 1877 – evento SEIGDF n° 14309781);

- 81 • Carta n° 279.000.129/2017 – COURB/CAP (fl. 1878 - evento SEI-GDF n°
82 14309781);
83 • Carta ARQ 2017-104 (fls. 1879 a 1889 – evento SEI-GDF n° 14309781);
84 • Parecer Técnico n° 279.000.292/2017 – COURB/CAP (fls. 1923 a 1927 –
85 evento SEI-GDF n° 14309781);
86 • Anexo Parecer Técnico n° 279.000.292/2017 – COURB/CAP (fls. 1929 a
87 1931 – evento SEI-GDF n° 14309781);
88 • Carta ARQ 2017-257 (fl. 1933 – evento SEI-GDF n° 14309781);
89 • Carta n° 279.000.362/2017 – COURB/CAP (fl. 1934 – evento Sei-GDF n°
90 14309862);

91 Deste modo, tendo em vista a necessidade de referendar a metodologia de
92 conversão de Densidade Populacional em potencial construtivo e, também,
93 considerando propostas de alteração do Zoneamento apresentado no Plano de
94 Ocupação aprovado em 2014, foi necessária a consolidação destas informações em um
95 novo documento, ora denominado Plano de Urbanização - PDU – Fazenda
96 Paranoazinho, objeto do presente Parecer Técnico.

97 Após diversas análises realizadas por esta COURB, pela Carta ARQ 2018-0619
98 (15104442), a interessada protocolou o Memorial Descritivo – Plano de Urbanização –
99 Urbitá – Fazenda Paranoazinho 15105179, no âmbito do processo SEI-GDF n° 00390-
100 00005348/2018-66, anexado ao presente atuado.

101

102 **2. DESCRIÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO**

103 O Plano de Urbanização descreve o projeto URBITÁ, de autoria da empresa
104 Urbanizadora Paranoazinho S.A. (UP), para trechos da antiga Fazenda Paranoazinho,
105 localizada na Região Administrativa de Sobradinho-RA V, no Distrito Federal.

106 Área privada, a Fazenda Paranoazinho compreende cerca de 1.600 hectares às
107 margens da rodovia BR-020, nas imediações da área consolidada de Sobradinho e
108 Sobradinho II. O Plano, no entanto, contempla trecho de 922,34 hectares – conforme
109 Figura 1.

110

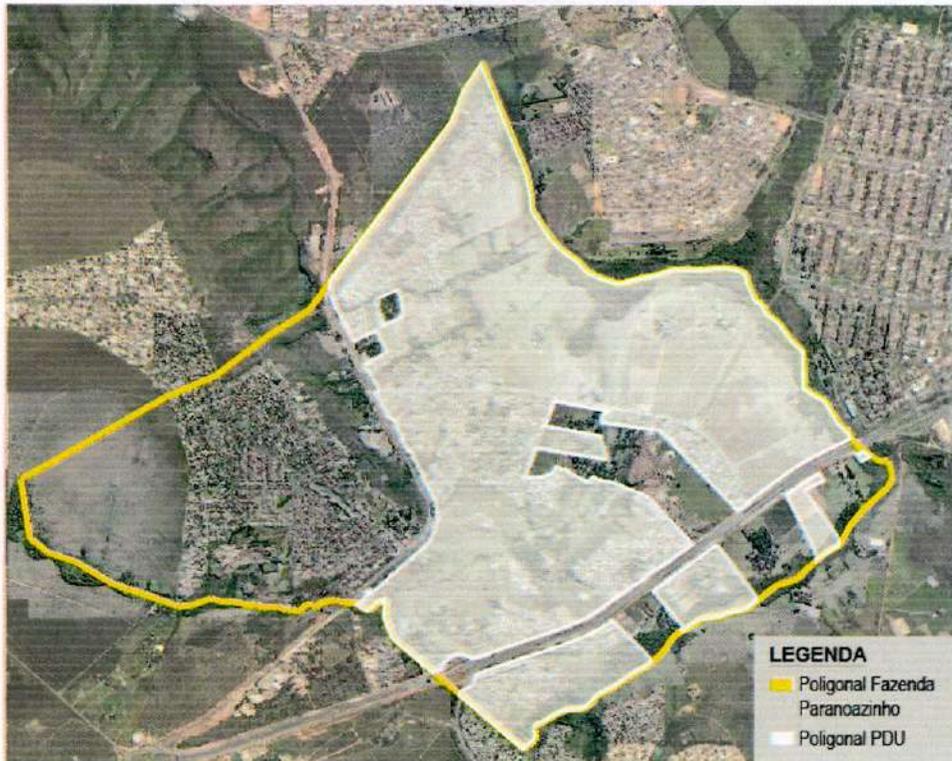
111

112

113

114





115

116

117

Figura 1. Áreas objeto do Plano de Urbanização no contexto da Fazenda Paranoazinho.

118

119

Em razão de sua grande escala e longo prazo de implantação, o projeto URBITÁ não pode ser estruturado como um único projeto urbanístico / projeto de loteamento.

120

121

122

123

A estruturação de um “Plano de Urbanização” permite tanto ao empreendedor/prorietário quanto ao Poder Público o estabelecimento de um direcionamento urbanístico central, norteador de todo o processo de urbanização subsequente, que passa a poder ocorrer em diversas etapas.

124

Desta maneira, são objetivos do presente Plano:

125

126

127

128

- ❖ Criar uma linha de visão comum ao desenvolvimento urbano do bairro URBITÁ, que subsidie os projetos urbanísticos (URBs) relativos a cada uma de suas etapas.

129

130

131

- ❖ Preservar a coerência entre as condicionantes macroscópicas vigentes e os parâmetros urbanísticos específicos adotados nos projetos urbanísticos das etapas.

132

133

134

135

136

Para tanto, o Plano consolida as condicionantes urbanísticas e ambientais vigentes na forma de um projeto de desenvolvimento de um bairro, desenhado em escala humana, “caminhável” e “ciclável” marcado pela miscigenação de usos e com vista a promover o desenvolvimento econômico da região em que se insere.

137 O Plano de Urbanização proposto converte condicionantes macroscópicas de
138 planejamento – oriundos da legislação urbanística e ambiental – em parâmetros
139 urbanísticos concretos, a serem adotados pelos projetos urbanísticos nos quais se
140 desdobrará.

141 Estabelece ainda, a miscigenação de usos e atividades como premissa basilar da
142 concepção urbanística da URBITÁ.

143 Buscando fugir do modelo de “cidades dormitório” preponderante no DF, o
144 Plano pretende promover o desenvolvimento econômico e social da região, por meio de
145 usos não residenciais, a fim de criar um centro urbano alternativo ao Plano Piloto.

146 A miscigenação de usos contribui fortemente com a criação de um espaço
147 urbano de múltiplas funções, onde as pessoas possam viver, trabalhar, se divertir,
148 estudar, etc. Não por outra razão, o PDOT estabeleceu, como diretriz de urbanização e
149 uso e ocupação do solo:

150 *Art. 37. São diretrizes da urbanização, do uso e da ocupação do solo: (...) IV –*
151 *evitar a segregação de usos, promovendo-se a sua flexibilização, de modo a reduzir os*
152 *deslocamentos e equilibrar a distribuição dos locais de emprego e trabalho no Distrito*
153 *Federal; (...)*

154 Usos comerciais, de prestação de serviços e institucionais devem ser previstos
155 em todos os projetos urbanísticos do Plano, de acordo com o zoneamento estabelecido
156 por ele (conforme figura 3). Cabe, portanto, a cada projeto urbanístico, detalhar
157 limitações relativas ao uso puramente residencial nos lotes do empreendimento, seja
158 em termos quantitativos, tipológicos ou geográficos, à luz da legislação vigente.

159 As áreas de projeto do Plano de Urbanização - Urbitá estão segmentadas em
160 Regiões a fim de ordenar o planejamento urbano, conforme demonstrado na figura 2.

161

162

163

164

165

166

167

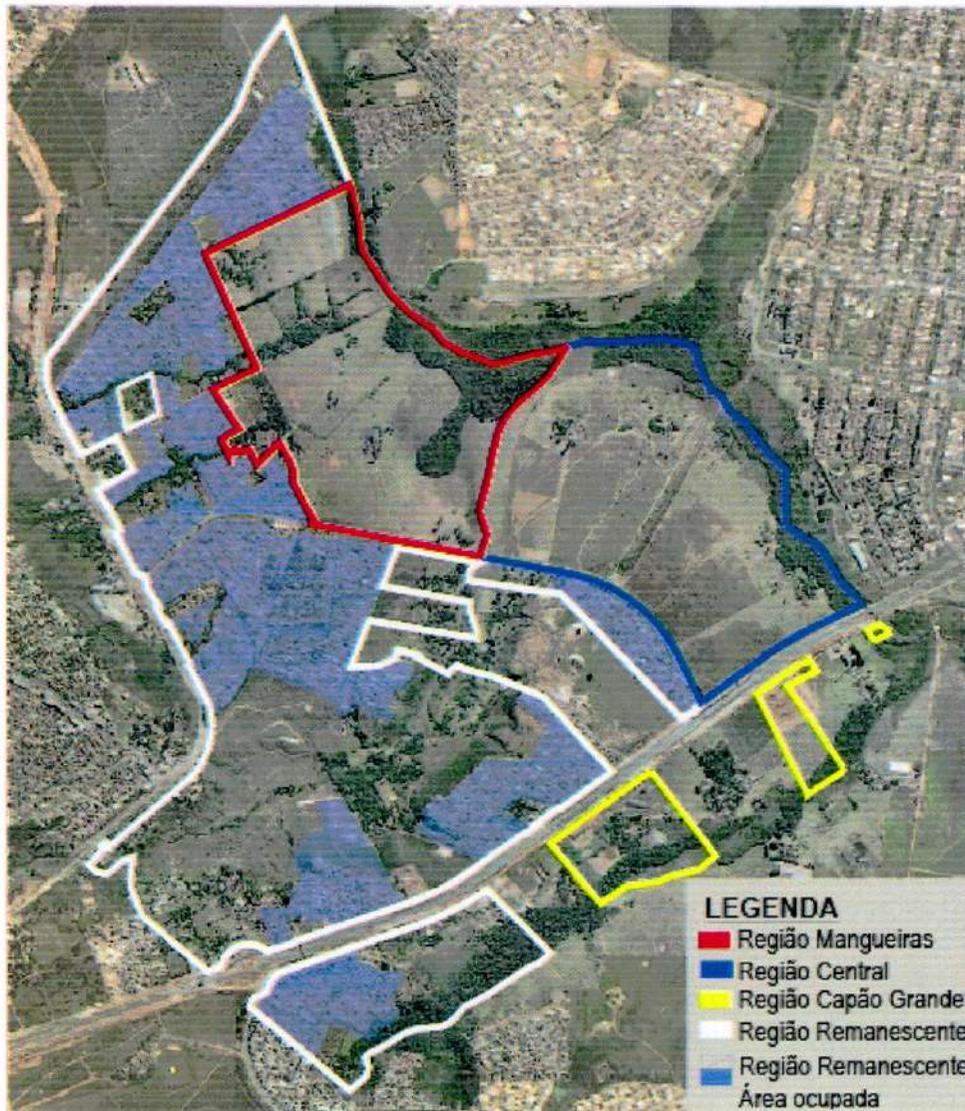
168

169

170

171





172

173

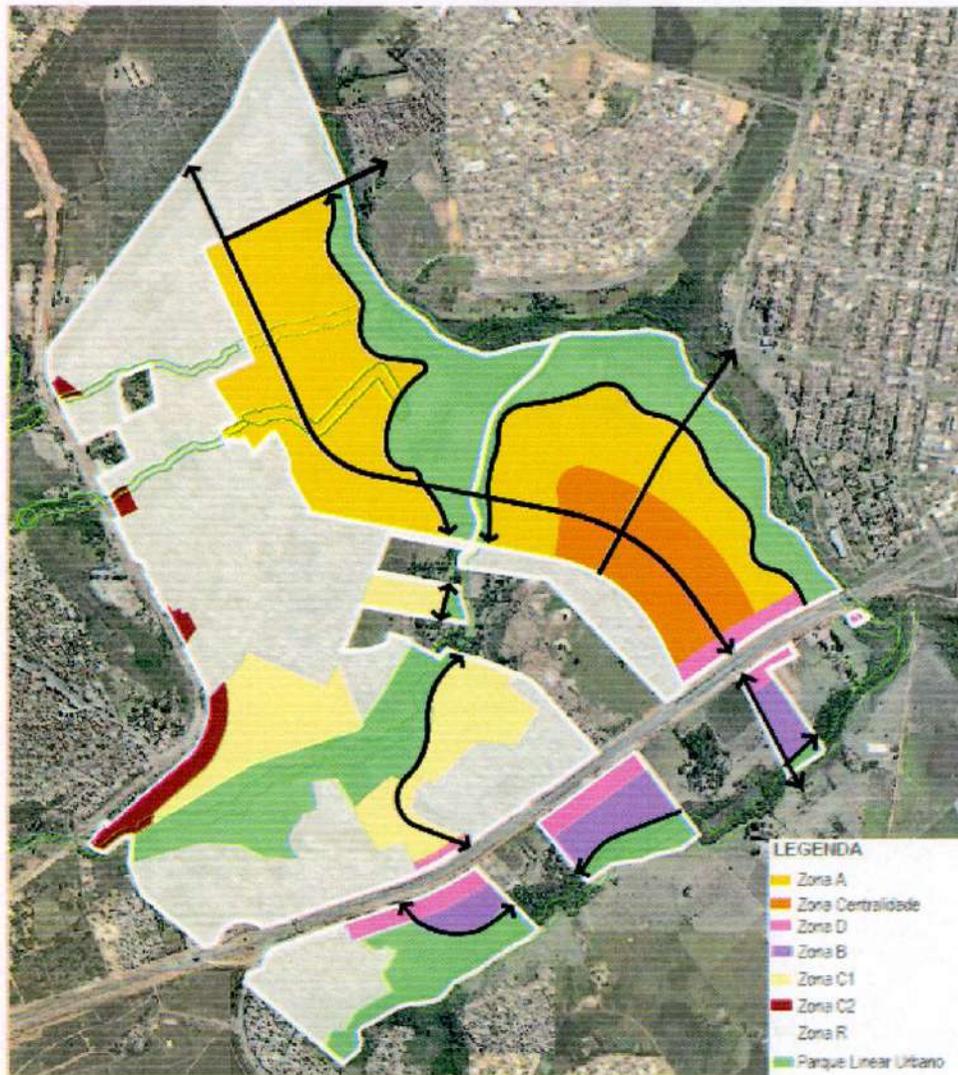
174

Figura 2. Regiões do Plano.

175 Estas Regiões (Mangueiras, Central, Capão Grande e Remanescente) foram
176 divididas em zonas, para as quais são especificados usos permitidos ou proibidos e
177 definidos os parâmetros urbanísticos para cada uma delas, visando o melhor
178 planejamento urbano e territorial levando em considerações os aspectos de solo e
179 ambientais de cada zona, sempre em obediência nas estratégias e metodologias de
180 implementação do solo das DIUR 08/2018.

181 Conforme figura 3, o Plano é segmentado por características urbanas e
182 ambientais em oito zonas, denominadas "Zona A", "Zona B", "Zona C1", "Zona C2",
183 "Zona D", "Zona R", "Zona Centralidade" e "Zona Parque". Observando as condições
184 gerais impostas por tal zoneamento no Plano de Urbanização – Urbitá, os projetos
185 urbanísticos decorrentes deste Plano ainda gozam de certa liberdade para detalhar
186 outras condicionantes arquitetônicas, estabelecer normas de uso e gabarito, etc.

187



188

189

Figura 3. Visão geral da proposta de zoneamento do Plano.

190

A fim de incentivar a multiplicidade dos usos, o uso residencial unifamiliar se restringe às Zonas R, C1 e C2, presentes tão somente na Região Remanescente, o uso residencial unifamiliar fica vetado nas Regiões Central, Mangueiras e Capão Grande.

193

Em razão do grande número de ocupações irregulares inseridas no interior das áreas objeto do Plano conforme figura 4, estabeleceu-se zona específica para estas. A Zona R abrange não apenas as áreas de ocupação consolidada irregularmente, atualmente em processo de regularização fundiária junto ao GDF, mas também pequenas chácaras que podem ser necessárias à estratégia de regularização da região.

198

Os assentamentos irregulares existentes no local devem seguir os parâmetros estabelecidos nas DIUR 08/2018, no PDOT e demais legislações e instrumentos vigentes acerca do processo de regularização fundiária.

201

202



203

204

205

206

207

Figura 41. Áreas regularizadas e em processo de regularização no interior da Zona R. Estão representadas as poligonais vigentes, conforme versões dos projetos de regularização atualmente (outubro de 2018) protocoladas junto ao GDF.

208

209

210

Também é o caso das áreas lindeiras àquelas de ocupação consolidada, onde o Plano determina que as mesmas sejam consideradas vinculadas à estratégia de regularização fundiária da região.

211

212

213

Dentre as funções que podem ser exercidas por tais chácaras, vale destacar a possibilidade de alocação de áreas para instalação de equipamentos públicos, contribuindo para a supressão do déficit de tais áreas no interior das áreas já ocupadas.

214

215

A criação de novos lotes é assegurada, viabilizando negociações com ocupantes dessas pequenas chácaras ou de áreas sujeitas a desconstituição (por exemplo, áreas de

216 restrição ambiental) e contribuindo, assim, com a recuperação do ordenamento
217 territorial em toda a região.

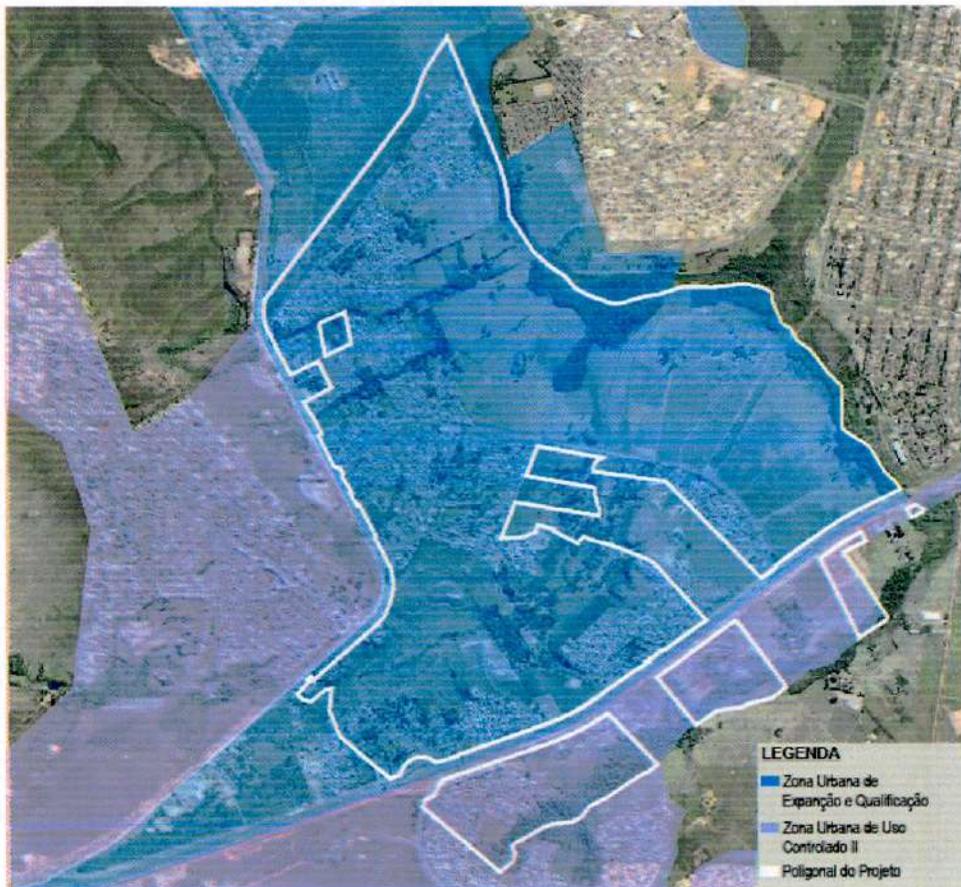
218

219 3. ZONEAMENTO CONFORME PDOT

220 No que diz respeito às zonas urbanas do Distrito Federal, O PDOT enquadra as
221 áreas objeto do presente Plano na Zona Urbana de Expansão e Qualificação (em sua
222 maior parte) e na Zona Urbana de Uso Controlado II.

223 A Zona Urbana de Uso Controlado II, definida no Art. 70 do PDOT, é aquela
224 “composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade
225 demográfica, com enclaves de alta densidade (...) sujeitas a restrições impostas pela sua
226 sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento
227 de água”.

228 Já a Zona Urbana de Expansão e Qualificação, definida no Art. 74, é aquela
229 composta por “áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente habitacional,
230 e que possuem relação direta com áreas já implantadas (...) sendo também integrada
231 por assentamentos informais que necessitam de intervenções visando a sua
232 qualificação”.



233

234

235

Figura 5. Sobreposição das Zonas Urbana de Expansão e Qualificação e de Uso Controlado II às áreas objeto deste Plano.

236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272

4. DENSIDADE POPULACIONAL

Complementarmente ao zoneamento citado, o PDOT estabelece “densidade média” – ou seja, de 50 a 150 habitantes por hectare – para todas as áreas deste Plano. Segundo o Art. 39, parágrafo único, o PDOT também define que a densidade demográfica para cada porção territorial poderá variar dentro de uma mesma porção, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que seja preservado, como média, o valor de referência estipulado e que sejam observadas as condicionantes ambientais.

Como se verifica pela simples multiplicação (poligonal que totalizam 922,34 hectares inseridos em zonas para as quais o PDOT estabelece densidade máxima de 150 habitantes por hectare) as áreas integrantes deste Plano estão limitadas à instalação de população máxima de 138.351 habitantes.

Deste valor, deve-se descontar as habitações já existentes no local, instaladas por processo de ocupação ilegal do solo e atualmente em processo de regularização. Considerando-se as áreas já regularizadas conforme projeto registrado em cartório e, no caso das ainda não regularizadas, as versões atuais dos projetos de regularização protocoladas junto à Segeth, os imóveis constituídos ilegalmente na região correspondem a uma população de 19.744 pessoas (considerando-se índice de 3,3 hab/unidade residencial, indicado pelas DIUR 08/2018, que tem como base o Censo IBGE 2010).

Subtraindo a população existente daquela calculada com base na área total do Plano, os novos empreendimentos poderão comportar uma população de, no máximo, 118.607 pessoas.

O Plano propõe a concentração desta população nas áreas que possuem menor interferência com os assentamentos informais em processo de regularização e melhores condições topográficas de aproveitamento.

A tabela a seguir indica a distribuição da população conforme as Regiões criadas em projeto conforme figura 6.



REGIÃO	Área (ha)	População (hab)			Densidade média (hab/ha)
		Atual	Futura	% Futura	
Mangueiras	161,37	0	43.000	36%	266,5
Central	178,47	0	71.500	60%	400,6
Capão Grande	38,05	0	2.200	2%	57,8
Remanescente	Áreas Ocupadas (parcelamento)	19.657	0	0%	74,6
	Áreas Livres	0	1.907	2%	7,1
Total	922,34	19.744	118.607	100,00%	150,0

273
274
275

Tabela 1. Distribuição da população futura permitida para cada uma das três regiões principais do Plano, bem como remanescente populacional para demais áreas.



276
277
278
279

Figura 6. Áreas objeto do Plano, dividida em quatro regiões, a saber: Região Mangueiras, Região Central, Região Capão Grande e Região Remanescente.

280 Em obediência à limitação do PDOT, a densidade final para a poligonal objeto do
281 presente PDU corresponde à limitação do PDOT, de 150 habitantes por hectare.

282 Foi reservado um contingente de 2,2 mil pessoas para a Região Capão Grande,
283 onde limitações das DIUR 08/2018 restringem o uso residencial e pouco menos de 2 mil
284 pessoas para a Região “Remanescente”, onde as únicas oportunidades de
285 desenvolvimento urbano se dão na forma de pequenos loteamentos das chácaras
286 intersticiais às áreas de ocupação consolidada, em processo de regularização.

287 Estabelecida a distribuição populacional apresentada na tabela acima, cabe a
288 cada um dos projetos urbanísticos decorrentes do Plano de Urbanização especificar a
289 população máxima consumida na correspondente etapa, deduzindo-a do total da
290 correspondente Região.

291 Fica a cargo do projeto urbanístico a apresentação de memória de cálculo
292 referente à população prevista, podendo ser utilizados diferentes métodos para tanto.
293 Por exemplo, pode ser imposta restrição ao número máximo de unidades residenciais
294 permitidas em cada lote ou estimada a população a partir do coeficiente construtivo
295 previsto para o projeto. Outras metodologias poderão ser empregadas, desde que
296 aprovadas pelo Poder Público.

297 Seja qual for o método empregado, é obrigatória a apuração da população
298 máxima a cada etapa, devendo o memorial do projeto apresentar memória de cálculo,
299 considerando as etapas anteriores e o novo saldo populacional como forma de garantir
300 o registro e a publicidade do referido enquadramento.

301 Uma vez aprovado cada um dos projetos urbanísticos, a memória de cálculo com
302 o saldo populacional será reproduzida na forma de extrato simplificado, a ser
303 protocolado no processo 390.000.819/2010, onde passará a integrar o Plano de
304 Urbanização - Urbitá como novo anexo.

305 A responsabilidade por apresentação do extrato acima referido, portanto, será
306 do responsável legal pelo projeto urbanístico em questão.

307

308 **5. CONDICIONANTES AMBIENTAIS**

309 **5.1 Licenciamento Ambiental**

310 O Projeto de Urbanização da Fazenda Paranozinho, recentemente batizado de
311 URBITÁ, detém a Autorização para o Licenciamento Ambiental nº 05/2010-
312 APAC/ICMBio, emitida em 30.12.2010 (Processo ICMBio nº 02070.003572/2010-22).

313 Em fevereiro de 2012, o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
314 (IPHAN), por meio do Memorando nº 233/2012-CNA/DEPAM (Protocolo CPROD nº
315 01551.000019/2012-24-IPHAN/DF), considerou o empreendimento apto a receber a
316 Licença de Instalação no que se refere às questões do Patrimônio Arqueológico.
317 Entretanto, para a etapa da Licença de Instalação (LI) para as áreas ainda desocupadas
318 da Fazenda Paranozinho, será necessário o atendimento às seguintes condicionantes:



319 (i) Realização do Programa de Prospecção e Resgate Arqueológico na Área Diretamente
320 Afetada e na Área de Influência Direta do Empreendimento; (ii) Levantamento
321 Arqueológico Assistemático e; (iii) Monitoramento Arqueológico nas áreas de
322 movimentação de solo e subsolo.

323 Em setembro de 2012, foi emitida pelo IBRAM a Licença Prévia (LP) nº 16/2012,
324 renovada em julho de 2017 (Ofício SEI-GDF nº. 107/2017-IBRAM/PRESI/SULAM;
325 Processo nº 391.000.617/2009).

326

327 A Licença Prévia nº 16/2012 possui 51 condicionantes ambientais, das quais
328 estão destacadas aquelas relacionáveis às propostas do Plano de Urbanização:

329 ❖ **Condicionante 11:** *Os usos do solo deverão satisfazer as tipologias*
330 *previstas em Plano de Ocupação, atentando-se para o parâmetro máximo*
331 *estabelecido no PDOT/09.*

332

333 ❖ **Condicionante 13:** *(...) a hierarquia e o dimensionamento das vias*
334 *deverão ser readequados e ter o tamanho exigido em lei e largura*
335 *suficiente para a passagem de caminhões de bombeiro e coleta de lixo.*

336

337 ❖ **Condicionante 14:** *Fica vedado o parcelamento do solo em terrenos*
338 *alagadiços e sujeitos a inundações e em áreas de declividade igual ou*
339 *superior a 30%, ressalvadas as hipóteses previstas na Resolução 369/06*
340 *do CONAMA.*

341

342 ❖ **Condicionante 17:** *Os projetos de urbanismo e planos de ocupação*
343 *deverão ser elaborados considerando as recomendações constantes no*
344 *EIA/RIMA e pareceres técnicos emitidos pelos órgãos ambientais, além*
345 *dos parâmetros/índices de ocupação estabelecidos nas atuais normas*
346 *urbanísticas.*

347

348 ❖ **Condicionante 33:** *A partir do momento em que a nova população atingir*
349 *o limite de 29 mil habitantes, (...) a concessão de novas licenças de*
350 *instalação e alvarás de construção ficará vinculada à apresentação de*
351 *projeto de sistemas de esgotamento diferenciados, que não gerem*
352 *efluentes para o Ribeirão Sobradinho (...).*

353

354 ❖ **Condicionante 34:** *Reservar no mínimo 20% das áreas de novos*
355 *parcelamentos, para drenagem de água pluvial.*

356



- 357 ❖ **Condicionante 41:** Para os novos parcelamentos, deverão ser observadas
358 as distâncias mínimas de segurança entre as redes elétricas e as
359 edificações (...).
- 360
- 361 ❖ **Condicionante 42:** Para os novos parcelamentos, respeitar as faixas de
362 servidão e segurança para linhas aéreas de transmissão de energia
363 elétrica: (...).
- 364
- 365 ❖ **Condicionante 43:** As áreas de preservação permanente (APPs) não
366 poderão ser ocupadas por edificações, observado o disposto na legislação
367 vigente.
- 368
- 369 ❖ **Condicionante 49:** Prever nos projetos de urbanização da Fazenda
370 Paranoazinho, menor densidade populacional nas proximidades da
371 Reserva Biológica da Contagem e APP (Áreas de Preservação
372 Permanente) conforme Lei Complementar n.803/2009 (PDOT - DF).
- 373

374 **5.2 Plano Básico Ambiental (PBA)**

375 O Plano Básico Ambiental, aprovado por meio da Informação Técnica 012/2014-
376 GEUSO/COLAM/SULFI (Processo 391.000.617/2009 e Processo 391.000.637/2013), é
377 um extenso estudo técnico que converte o diagnóstico e prognóstico descritos no
378 EIA/RIMA em programas ambientais específicos, a serem implementados ao longo do
379 processo de urbanização da Fazenda Paranoazinho.

380 O PBA criou um conjunto de planos e programas ambientais com foco (a) no
381 monitoramento dos parâmetros ambientais dos meios físico, biótico e socioeconômico
382 e (b) no controle, mitigação e compensação dos potenciais impactos ambientais
383 relacionados à fase de implantação dos empreendimentos de regularização fundiária e
384 urbanização previstos no interior da Fazenda Paranoazinho.

385 São eles:

386

387

388

389

390

391

392

393



PLANOS E PROGRAMAS GERENCIAIS	
1.	Plano de Gestão Ambiental (PGA)
2.	Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos e da Construção Civil (PGRS)
3.	Programa de Controle e Monitoramento de Ruídos na Fase de Implantação
4.	Programa de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD)
4.1	Subprograma de Paisagismo
5.	Programa de Combate a Incêndio em Áreas Naturais
PROGRAMAS TEMÁTICOS	
MEIO FÍSICO	
6.	Programa de Gerenciamento de Recursos Hídricos
6.1	Subprograma de Monitoramento da Qualidade dos Recursos Hídricos Superficiais
6.2	Subprograma de Monitoramento de Cargas de Sedimentos e da Qualidade da Água
6.3	Subprograma de Monitoramento da Qualidade das Águas do Manancial Subterrâneo
6.4	Subprograma de Qualidade Ambiental
7.	Programa de Controle e Monitoramento de Efluentes Sanitários
8.	Programa de Controle e Monitoramento de Emissões Atmosféricas
9.	Programa de Controle e Monitoramento de Processos Erosivos
MEIO BIÓTICO	
10.	Programa de Resgate e Monitoramento de Espécies da Fauna e Flora
10.1	Subprograma de Resgate e Monitoramento de Espécies da Flora
10.2	Subprograma de Monitoramento da Ictiofauna
10.3	Subprograma de Resgate e Monitoramento da Avifauna
10.4	Subprograma de Resgate e Monitoramento da Mastofauna
10.5	Subprograma de Resgate e Monitoramento da Herpetofauna
11.	Programa de Monitoramento e Mitigação de Atropelamento de Fauna
MEIO SOCIOECONÔMICO	
12.	Programa de Educação Ambiental para Sensibilização de Trabalhadores, Residentes e Futuros Moradores da Fazenda Paranoazinho (PEA)
13.	Programa de Negociação e Remoção das Residências Localizadas em Áreas de Risco ou Áreas de Preservação Permanente

394

Tabela 2. Planos e programas que compõem o PBA.

395

5.3 Estudos Ambientais Complementares

396

397

398

A autorização de implantação de cada um dos projetos urbanísticos decorrentes do Plano de Urbanização - Urbitá decorrerá da emissão da correspondente Licença de Instalação, como determinado pela legislação.

399

400

401

402

403

404

Sem prejuízo de outras exigências eventualmente apresentadas pelo órgão responsável pelo licenciamento ambiental, a emissão de cada Licença de Instalação deverá ser precedida da elaboração de Relatório de Impacto Ambiental Complementar – RIAC, consistente em estudo ambiental contendo informações acerca dos aspectos e impactos ambientais específicos de projeto urbanístico vinculado a este PDU, conforme já detalhado no Termo de Referência 444.000.012/16-GEUSO/COINF/SULAM.

405

406

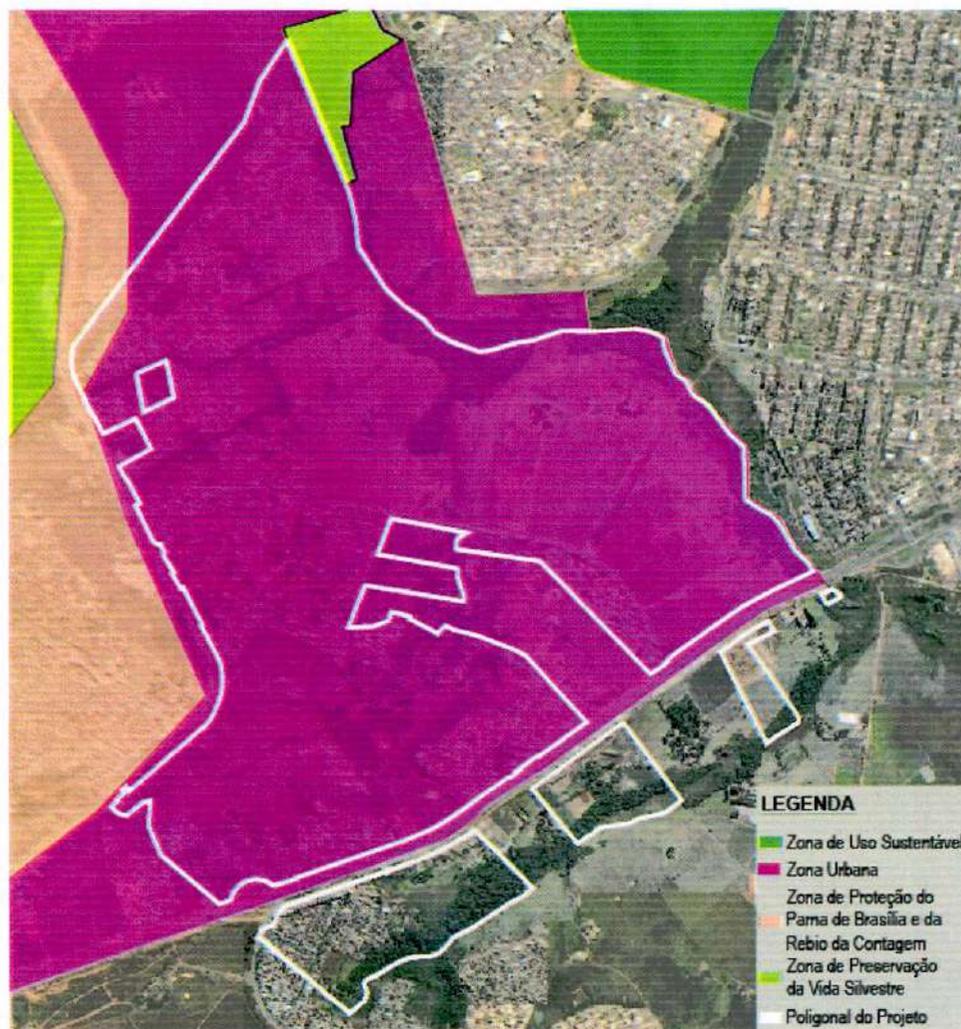
407

Para cada projeto urbanístico deverá também ser elaborado Plano de Controle Ambiental, abordando as matérias estabelecidas pelo Plano, como forma de dar suporte ao empreendimento durante as etapas de implantação e operação.



408 **5.4 Unidades de Conservação**

409 Com exceção das áreas ao sul da BR-020, as áreas integrantes do Plano estão
 410 sobrepostas à APA do Planalto Central – APAPC, cujo Plano de Manejo foi aprovado pela
 411 portaria nº 28/ICMBIO, de 17 de abril de 2015.



412
 413 *Figura 7. Sobreposição entre o zoneamento da APAPC e as áreas objeto do Plano.*

414 Conforme o Zoneamento da APA do Planalto Central, as áreas inseridas
 415 predominantemente na Zona Urbana têm o objetivo de “Contribuir com a promoção do
 416 uso sustentável da cidade, com a melhoria da qualidade ambiental urbana”.

417 “A Zona Urbana será regida pelas normas definidas pelo Plano Diretor de
 418 Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Plano Diretor de Planaltina (GO), Padre
 419 Bernardo e demais documentos legais de ordem urbanística, ambiental e fundiária,
 420 naquilo que couber.”

421 Há uma pequena sobreposição das áreas objeto do Plano com a Zona de
 422 Proteção do Parque Nacional de Brasília - PARNA (conforme zoneamento da APA do
 423 Planalto Central trazido em seu Plano de Manejo) e da Rebio da Contagem (ZPPR). A
 424 ZPPR não impede atividades de loteamento urbano ou regularização fundiária em seu

425 interior, porém estabelece certas condicionantes aos mesmos (ilustrativamente, a
 426 proibição a “prédios espelhados” e a “novas edificações maiores do que quatro
 427 andares”). O Plano em questão, não pormenoriza as restrições trazidas pela zona em
 428 questão, limitando-se a reiterar a obrigatoriedade de todos os projetos urbanísticos
 429 eventualmente desenvolvidos para este trecho de subordinar-se totalmente às
 430 condicionantes ali estabelecidas.

431 As áreas integrantes deste Plano ao sul da BR-020, estão sobrepostas à APA do
 432 Rio São Bartolomeu. De acordo com o zoneamento Ambiental e Plano de Manejo da
 433 APA (Lei 5.344/2014) essas áreas estão inseridas predominantemente na “Zona de
 434 Ocupação Especial de Interesse Ambiental” (ZOEIA), com um pequeno trecho na “Zona
 435 de Ocupação Especial de Qualificação” (ZOEQ) e uma minúscula área (menos de 0,5
 436 hectare) na “Zona de Conservação da Vida Silvestre” (ZCVS).



437
 438

Figura 8. Sobreposição entre a APARSB e as áreas objeto do Plano.

439 Como se faz evidente pelo mapa de zoneamento (figura 30), a ZOEIA é mais
 440 relevante para os objetivos deste PDU. Definida e regulada nos Art. 12 e Art. 13 da
 441 referida lei, ela impõe as seguintes condicionantes aos projetos urbanísticos daqui
 442 decorrentes.



443 Art. 12. A ZOEIA tem o objetivo de disciplinar a ocupação de áreas contíguas às
444 ZPVS [Zonas de Proteção da Vida Silvestre] e às ZCVS [Zonas de Conservação da Vida
445 Silvestre], a fim de evitar as atividades que ameacem ou comprometam efetiva ou
446 potencialmente a preservação dos ecossistemas e dos demais recursos naturais.

447 Art. 13. São estabelecidas as seguintes normas para a ZOEIA:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



481 A ZOEQ é definida pelos Arts. 14 e 15 da Lei 5.344/2014. Entretanto, sua
 482 aplicação ao objeto deste Plano é limitado, em razão da maior parte desta área de
 483 sobreposição corresponder ao parcelamento irregular conhecido como “Império dos
 484 Nobres”, já regularizado pela UP em 2016¹. Os projetos urbanísticos que contemplem
 485 os pequenos trechos de sobreposição remanescentes devem observar e respeitar o
 486 zoneamento em questão, no que couber.

487



488
 489

Figura 92. Sobreposição Império dos Nobres com a ZCVS.

490 Por fim, a ZCVS, como já foi dito, sobrepõe-se em poucos metros quadrados às
 491 áreas objeto do Plano. Ainda que tal sobreposição deva ser observada no projeto
 492 urbanístico que contemple a área em questão, não há impactos ou consequências
 493 relevantes de tal sobreposição às demais áreas deste PDU.

494 Art. 10. A ZCVS é destinada à conservação dos recursos naturais e à integridade
 495 dos ecossistemas.

496 § 1º A ZCVS compõe o corredor ecológico da APA da BRSP.

497 § 2º A compensação de reserva legal extrapropriedade de imóvel rural, inserida
 498 na APA, é admitida, preferencialmente, na ZCVS.

499 Art. 11. São normas para a ZCVS:

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

502 II – as atividades existentes na data de publicação do ato de aprovação do plano
 503 de manejo podem ser mantidas desde que cumpridas

¹ Com exceção da chamada Etapa 3, que compreende 14 lotes cortados pela divisa da propriedade entre UP e Terracap, e que depende de providências por parte da empresa pública para que possa ser concluída.

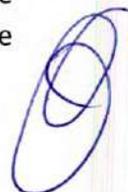
- 504 *as demais exigências legais;*
- 505 *III – as atividades desenvolvidas devem respeitar as normas estabelecidas para o*
506 *corredor ecológico;*
- 507 *IV – as práticas sustentáveis nas atividades agropecuárias devem ser*
508 *incentivadas;*
- 509 *V – a pecuária de pequenos animais na forma de confinamento deve ser*
510 *incentivada prioritariamente;*
- 511 *VI – a pecuária extensiva deve utilizar prioritariamente a pastagem nativa;*
- 512 *VII – a silvicultura de espécies arbóreas e arbustivas nativas deve ser incentivada;*
- 513 *VIII – o Manejo Integrado de Pragas – MIP deve ser obrigatoriamente empregado*
514 *nas atividades agropecuárias;*
- 515 *IX – o estabelecimento de Reserva Legal deve ser priorizado;*
- 516 *X – a criação de Reserva Particular do Patrimônio Natural deve ser priorizada;*
- 517 *XI – a instalação de hortos para produção de mudas de espécies nativas deve ser*
518 *incentivada e permitida;*
- 519 *XII – é proibido:*
- 520 *a) disposição de resíduos de qualquer natureza;*
- 521 *b) supressão de vegetação nativa, em qualquer estágio de regeneração, sem*
522 *autorização do órgão ambiental;*
- 523 *c) prática de esportes motorizados;*
- 524 *d) instalação de indústrias de produtos alimentares do tipo matadouros,*
525 *abatedouros, frigoríficos, charqueadas e de derivados de origem*
526 *animal.*

527 Assim como a APAPC, a APARSB já anuiu à implantação do projeto de
528 urbanização aqui descrito (Parecer Técnico 510.000.049/2012-COPAR/SUGAP/IBRAM).

529

530 6. VIABILIDADE DE INFRAESTRUTURA E CONSULTA ÀS
531 CONCESSIONÁRIAS

532 A viabilidade de abastecimento e de implantação das redes infraestrutura
533 urbana que suportarão o empreendimento proposto foi inicialmente atestada pela
534 aprovação do Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e seu respectivo Relatório de Impacto
535 Ambiental (RIMA). Na ocasião, foram realizadas consultas às concessionárias de
536 infraestrutura, todas respondidas no sentido de sua viabilidade e possibilidade de
537 atendimento.



538 Nos anos seguintes, foram realizadas novas consultas às concessionárias
539 públicas, todas elencadas abaixo.

Órgão	Documento	Assunto
CAESB	Carta nº 120/2017-EPR/DE	Aprovação do Estudo de Concepção - SAA
CAESB	Carta nº 27918/2018-EPR/DE	Revalidação - aprovação do Estudo de Concepção - SAA
NOVACAP	Despacho 382.510-SISPROT	Aprovação do Estudo de Concepção – Drenagem
CAESB	Carta nº 109/2017-EPR/DE e RT EPRC 17/2018	Aprovação do Estudo de Concepção - SES
CEB	Carta nº 005/2015-SEG	Viabilidade abastecimento energia elétrica
ADASA	Despacho nº 539/2017-SISGED nº 9194/2017	Outorga prévia - Drenagem
ADASA	Despacho nº 649/2017-SISGED nº 10841/2017	Outorga prévia - Efluentes
SLU	Ofício nº 556/2014-DIGER/SLU	Destinação de equipamentos
ADASA	Resolução SEI-GDF nº 28/2018	Outorga para perfuração de 12 poços tubulares para abastecimento humano

540

541 Entretanto, todos os projetos urbanísticos decorrentes do Plano de Urbanização
542 deverão apresentar as suas respectivas consultas às concessionárias e desenvolvimento
543 dos correspondentes projetos das redes de infraestrutura e obtenção das aprovações
544 junto às concessionárias públicas e autoridades competentes.

545

DISCUSSÃO

546 Deve ser ressaltado, em primeiro lugar, que este Conselho tem a competência,
547 conforme prevista no inciso VIII do art. 219 da LC 803/2009, para deliberar acerca da
548 proposta de parcelamento do solo urbano, podendo, portanto, prosseguir na análise em
549 questão.

550 Com relação à situação fundiária específica do parcelamento, de acordo com as
551 matrículas nº 925, 926, 12299, 18189, 18579, 18580, 18578, 18577, 18191, 18173,
552 18172, 18195, 18194, 13920, 13922, 13923, 13924, 13925, 13929, 13930, 17592, 20634
553 e 20635, todas registradas no Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis, a Gleba
554 objeto desse projeto pertence ao interessado, ou seja, Urbanizadora Paranoazinho S.A.
555 Tal fato é endossado pelas DIUR 08/2018 no seu item 5.1 - “Apêndice a Fundamentos”
556 onde é informado que a gleba em questão, encontra-se em terras não pertencentes ao
557 patrimônio da Terracap. Portanto, neste tema, não existe óbice à sua aprovação.

558 Conforme demonstrado neste relato, considerando as informações trazidas
559 pelos autos, verificou-se que o Plano foi analisado com base na Lei Complementar nº
560 803/2009 que trata do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/2009, Lei
561 Complementar nº 854/2012 que trata de sua atualização, nas Diretrizes Urbanísticas
562 para a Região de Sobradinho e Grande Colorado – DIUR 08/2018 e demais legislações

563 urbanísticas pertinentes. Portando, vencida também as questões de natureza
564 urbanística.

565 Com relação às questões ambientais, verifica-se que o Projeto de Urbanização
566 da Fazenda Paranoazinho, recentemente batizado de Urbitá, objeto do Plano sendo
567 analisado, dispõe de a Autorização para o Licenciamento Ambiental nº 05/2010-
568 APAC/ICMBio, emitida em 30.12.2010 (Processo ICMBio nº 02070.003572/2010-22), 12,
569 a Licença Prévia (LP) nº 16/2012 emitida pelo IBRAM, renovada em julho de 2017 (Ofício
570 SEI-GDF nº. 107/2017-IBRAM/PRESI/SULAM; Processo nº 391.000.617/2009). Neste
571 documento estão estabelecidas as condições gerais e específicas a serem observadas na
572 sua implantação, cujos pontos mais importantes já foram destacados neste relato. A
573 autorização de implantação de cada um dos projetos urbanísticos decorrentes do Plano
574 decorrerá da emissão da correspondente Licença de Instalação, como determinado pela
575 legislação, e deverá ser precedida da elaboração de Relatório de Impacto Ambiental
576 Complementar – RIAC, consistente em estudo ambiental contendo informações acerca
577 dos aspectos e impactos ambientais específicos de projeto urbanístico vinculado ao
578 Plano, conforme já detalhado no Termo de Referência 444.000.012/16-
579 GEUSO/COINF/SULAM.

580 Importante frisar que os projetos urbanísticos decorrentes deste Plano também,
581 deverão apresentar suas respectivas consultas às concessionárias e desenvolvimento
582 dos correspondentes projetos das redes de infraestrutura e obtenção das aprovações
583 junto às concessionárias públicas e autoridades competentes, acompanhados do
584 cronograma físico- financeiro, onde serão elaborados por conta do empreendedor e
585 aprovados pelas concessionárias, e são condição para registro do empreendimento.
586 Sendo assim, considero que as questões urbanísticas, ambientais e fundiárias do Plano
587 de Urbanização - Urbitá, localizada na Região Administrativa de Sobradinho-RA V, no
588 Distrito Federal, possuem os requisitos necessários para o prosseguimento de seu
589 processo de aprovação.

590 **VOTO**

591 Em vista do exposto e considerando a necessidade de atender às demandas
592 habitacionais de modo ordenado e regular conforme preceitua o Plano Diretor de
593 Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT/2009, voto pelo acolhimento do
594 Plano de Urbanização – Urbitá, ora apresentado, para que seja dada a devida
595 continuidade dos procedimentos com vistas à sua aprovação, nos termos aqui
596 colocados.

597

598

599

600

601


Eduardo Aroeira Almeida
Conselheiro