

1 Brasília, 15 de agosto de 2017.

2 **CONSELHEIRO:** Guilherme Rogha de Almeida Abreu – Casa Civil.

3 **PROCESSO Nº:** 030.004.120/1990

4 **INTERESSADO:** Condomínio Santa Bárbara

5 **ASSUNTO:** Estudo de Concepção do Projeto Urbanístico de Regularização do Parcelamento
6 Santa Bárbara, Setor Habitacional Tororó - Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII,
7 consubstanciado na URB-RP 071/2009 e MDE-RP 071/2009.

8
9 **PREÂMBULO**

10 Com fulcro no disposto nos artigos 218 e 219 do PDOT - Lei Complementar
11 n.º 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar n.º 854, de 15 de outubro
12 de 2012 – e nas atribuições e competências contidas na Portaria n.º 75, de 14 de outubro de
13 2014, que publica o regimento interno do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do
14 Distrito Federal – CONPLAN, o presente processo foi encaminhado à este conselho para
15 apreciação do projeto de urbanismo, denominado Parcelamento Santa Bárbara, localizado no
16 Setor Habitacional Tororó na Região Administrativa de Santa Maria – RA-XIII.

17 **RELATO**

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

21 1. O Setor Habitacional Tororó foi criado inicialmente pela lei Complementar n.º
22 457, de 08 de janeiro de 2002. Com a publicação da revisão do Plano Diretor de
23 Ordenamento Territorial - PDOT, Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009,
24 atualizada pela Lei Complementar n.º 854, de 15 de outubro de 2012, a lei foi
25 revogada em virtude da criação da Estratégia de Regularização Fundiária (Título III,
26 Capítulo IV, Seção IV).

27 2. A Estratégia de Regularização Fundiária define, para fins de regularização, três
28 categorias de assentamentos para as quais deverá ser elaborado projeto de

29 regularização fundiária nos termos do art. 51 da Lei federal nº 11.977, de 2009: Áreas
30 de Regularização, Setores Habitacionais de Regularização e Parcelamento Urbano
31 Isolado. As Áreas de Regularização correspondem a unidades territoriais que reúnem
32 assentamentos irregulares com características urbanas, a partir de critérios como
33 proximidade, faixa de renda dos moradores e similaridade das características urbanas e
34 ambientais, com o objetivo de promover o tratamento integrado no processo de
35 regularização. Os Setores Habitacionais de Regularização correspondem à agregação
36 de Áreas de Regularização e áreas não parceladas, com o objetivo de auxiliar a
37 promoção do ordenamento territorial e o processo de regularização a, partir da
38 definição de diretrizes mais abrangentes e parâmetros urbanísticos, de estruturação
39 viária e de endereçamento;

40 3. O Setor Habitacional Tororó integra a Estratégia de Regularização Fundiária
41 do PDOT/2009, nos termos da Tabela 2A do Anexo II. O Setor é composto por seis
42 Áreas de Regularização, conforme Tabela 2B, Anexo II:

- 43 • 25.E-1: Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE
44 Tororó I;
- 45 • 25.E-2: Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE
46 Tororó II
- 47 • 25.E-3: Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE
48 Tororó III;
- 49 • 25.E-4: Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE
50 Tororó IV;
- 51 • 25.E-5: Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE
52 Tororó V;
- 53 • 25.E-6: Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE
54 Tororó VI;

55 O Parcelamento Santa Bárbara está localizado conforme classificação do
56 PDOT/2009 em Áreas de Regularização de Interesse Específico - ARINE Tororó III
57 conforme figura 1.



58

59

Figura 1: Estratégia de Regularização Fundiária do PDOT/2009

60

4. Segundo o Zoneamento do Plano de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT/2009, o Parcelamento Santa Bárbara está localizado em Zona Urbana de Uso Controlado II- ZUUC II. Segundo Art. 70 do PDOT/2009, a Zona Urbana de Uso Controlado II é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, sujeitas a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água.

61

62

63

64

65

66

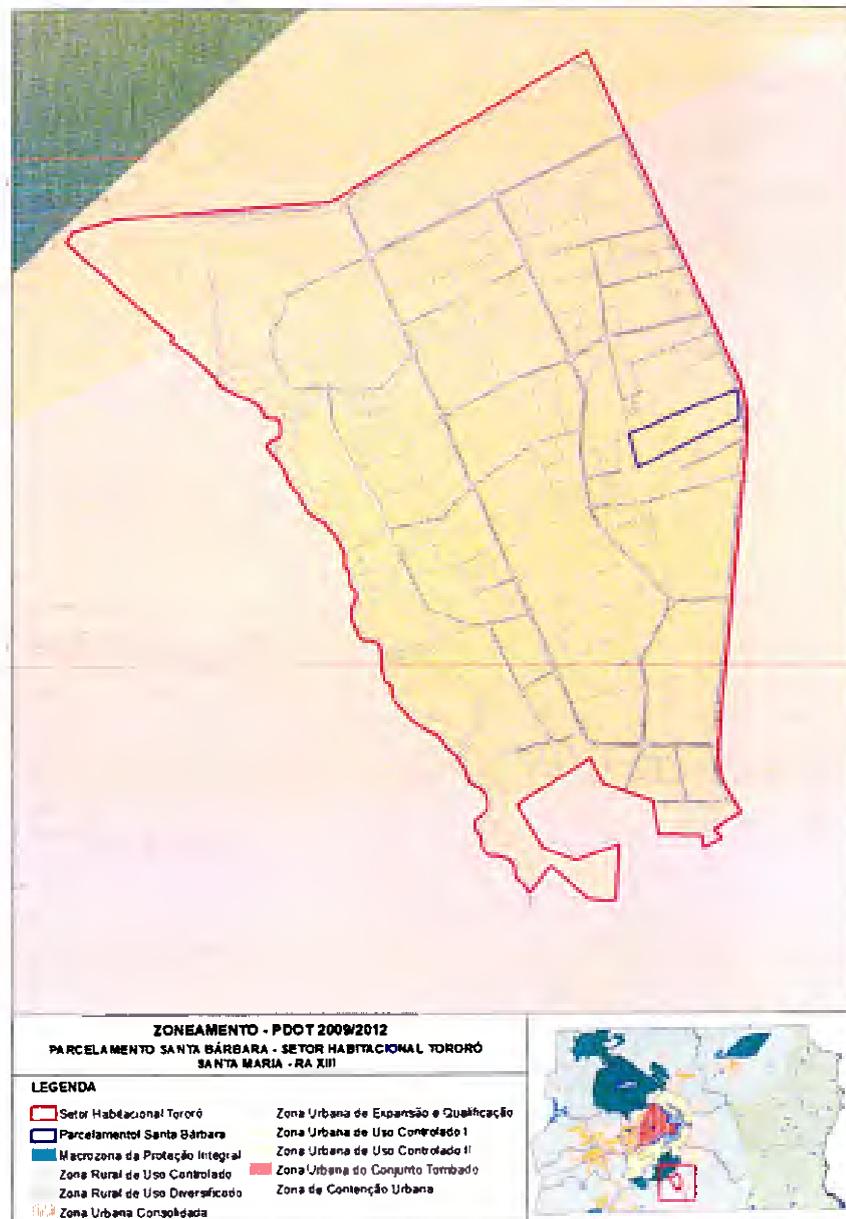


Figura 2: Zoneamento- PDOT/2009

67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77

5. A área do Parcelamento Santa Bárbara está inserida na poligonal do projeto urbanístico estruturante para Setor Habitacional Tororó - MDE-RP-047/2008 e URB-RP-047/2008 aprovado através do Decreto 30.067 de 18 de fevereiro de 2009. O Parcelamento está contemplado nas Diretrizes Urbanísticas Complementares- DIUR 03/2012 e Diretrizes Urbanísticas da região sul e sudeste da DF 140- DIUR 07/2013 emitidas pela antiga Secretária de Estado de Desenvolvimento Urbano Habitação – SEDHAB, atual Secretária de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH. Estas diretrizes têm como premissa ordenar as ocupações de novos parcelamentos urbanos inseridos nesta região.

78 6. A gleba objeto do presente estudo de regularização do parcelamento Santa
79 Bárbara perfaz um total de 15,3252 ha (quinze hectares, trinta e dois ares e cinquenta e
80 dois centiares) e limita-se ao norte com propriedade particular, a leste com a rodovia
81 DF 140, a oeste com propriedade particular, e a sul com o parcelamento Querência e
82 propriedade particular.



83

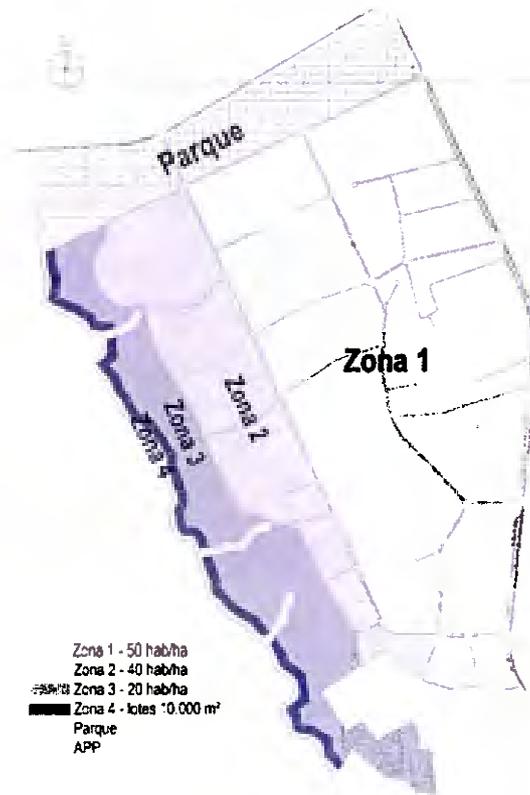
84

Figura 3: Localização do parcelamento Santa Bárbara no Setor Habitacional Tororó

85 7. Com relação à situação fundiária específica do parcelamento, de acordo com a
86 matrícula nº 156.110 do imóvel registrado no Cartório do 2º Ofício de Registro de
87 Imóveis, a Gleba objeto desse projeto pertence a Associação dos Proprietários e
88 Adquirentes do Condomínio Santa Bárbara (fls. 1646 e 1647), representada por sua
89 presidente Sra. Elane Soares da Silva Tonasse (fl. 1649 a 1650). Em parecer da
90 Terracap, através do despacho nº 0318/2012-NUANF (fl. 1323), foi informado que o
91 parcelamento Santa Bárbara localiza-se no imóvel Santa Barbara, em terras que não
92 pertencem ao seu patrimônio.

93 8. As densidades estão definidas no PDOT/2009 e orientam as políticas públicas
94 do Distrito Federal. O Art. 39 do PDOT/2009 considera como densidade demográfica
95 ou populacional o valor resultante da divisão entre o número de habitantes e a área
96 total das porções territoriais. O mesmo artigo, em seu Parágrafo Único, dispõe que “a

97 densidade demográfica definida para cada porção territorial poderá variar dentro de
98 uma mesma porção, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo órgão
99 gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que seja
100 preservado, como média, o valor de referência estipulado neste artigo e que sejam
101 observadas as condicionantes ambientais." Segundo informações do PDOT/2009, o
102 Setor Habitacional Tororó possui Densidade Demográfica Baixa com valores entre 15
103 (quinze) e 50 (cinquenta) habitantes por hectare. Contudo, o projeto urbanístico do
104 Setor Habitacional Tororó de 2008, divide o Setor em quatro zonas com densidades
105 variáveis. Conforme o MDE-RP 047/08, o Parcelamento Santa Bárbara encontra-se na
106 Zona 1 com densidade máxima permitida de 50 habitantes por hectare.



107

108

Figura 4: Densidade Populacional – MDE-RP 047/2008

109

110

111

112

113

114

Desta forma, considerou-se para o cálculo da densidade, a média de 3,62 moradores por domicílio – de acordo com índice PDAD/CODEPLAN 2015 fornecido para a Região Administrativa Santa Maria – RA XIII e com a área total da gleba de 153.252 m², pode-se estimar o número máximo de lotes habitacionais permitidos para a gleba, conforme tabela a seguir:

| USO | Nº LOTES | Nº DOMICÍLIOS | POPULAÇÃO |
|--|------------|---------------|--------------|
| Residencial (Habitação Unifamiliar) | 126 | 126 | 456,1 |
| TOTAL | 126 | 126 | 456,1 |
| População = nº de domicílios x 3,62 Densidade = 456,10 hab. / 15,3252 ha = 29,76 hab/ha | | | |

Cálculo de densidade

115

116

117

118

119

120

9. O projeto de urbanismo do parcelamento em análise, MDE-RP 071/09 e URB-RP 071/09 (fls. 1776 a 1815), conta com áreas destinadas a: Espaços Livres de Uso Público (ELUP), Equipamentos Públicos Urbanos (EPU) e Equipamento Público Comunitário (EPC), a fim de atender às exigências trazidas nos dispositivos legais.

121

122

123

124

125

126

127

- As áreas destinadas a Equipamentos Públicos Comunitários e Equipamentos Públicos Urbanos, foram divididas em 3 (três) lotes, 1 (um) para EPC, com área de 1846,610m² e 2 (dois) para EPU, com área de 126,748 m² e 228,252, onde encontram-se implantados poços tubulares outorgados pela ADASA. Os 3 (três) lotes totalizam 2.201,61 m², que equivale a 1,44% do total da área da gleba.

128

129

130

131

132

- As áreas destinadas a Espaço Livre de Uso Público (ELUP) foram distribuídas pelo parcelamento em locais de fácil acesso. Essas áreas somadas totalizam uma reserva de 13.131,46 m², correspondendo a 8,57% da área total da gleba.

133

134

135

136

137

Portanto, no que se refere aos parâmetros de destinação de áreas públicas para a implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários e para Espaços Livres de Uso Público, estão sendo destinados, no parcelamento, um total de **10,005%**, atendendo ao disposto no Anexo II, Tabela 2A do PDOT/2009 quanto ao mínimo de 10% (dez por cento) definido para o Setor Habitacional Tororó.

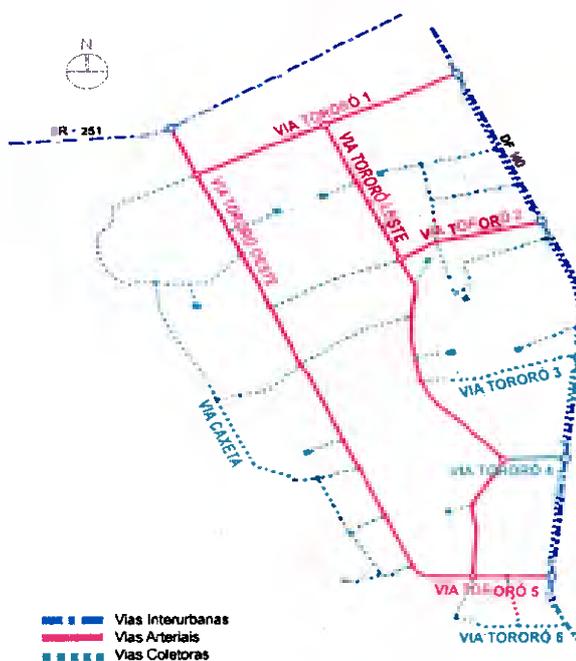
138

139

| QUADRO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS DE EQUIPAMENTOS | | | | |
|---|------------|----------------------------|------------------------|------------|
| Equipamento | Tipo (Uso) | Endereço | Área (m ²) | Órgão |
| A DESIGNAR | EPC | Módulo 1A, Área Especial 1 | 1846,610 | A DESIGNAR |
| POÇO TUBULAR | EPU | Módulo I, Área Especial 2 | 126,748 | CAESB |
| POÇO TUBULAR | EPU | Módulo H, Área Especial 3 | 228,252 | CAESB |
| TOTAL | | | 2.201,61 | |

140

141 10. No projeto de urbanismo do parcelamento os elementos do sistema viário
 142 apresentam dimensões de vias locais de 8,40 m e Via Principal com 10,20 metros.
 143 Cabe ressaltar ainda que a elaboração do projeto considerou o sistema viário projetado
 144 para o SHTo constante na URB-RP 047/2008 e os elementos consolidados no local.



145

146

Figura 4: Sistema Viário Estruturante MDE – RP 047/08

147

148

149

150

11. O Anexo VI do PDOT/2009 estabelece os parâmetros urbanísticos das áreas de regularização, inclusive, aqueles que se aplicam ao Setor Habitacional Tororó. Esses parâmetros englobam tamanho mínimo e máximo dos lotes residenciais; coeficientes de aproveitamento básico para o uso residencial, comercial, institucional, industrial e

151 misto; e coeficientes de aproveitamento máximo, aos usos residencial, comercial e
 152 misto, conforme tabela que se segue.

| PONTÉ DE TERRA, ARNIQUEIRA, REGIÃO DOS LAGOS, GRANDE COLORADO, ALTO DA BOA VISTA, NOVA COLINA, ALTIPLANO LESTE, SÃO BARTOLOMEU, BERNARDO SAYÃO, TORORÓ, JARDIM BOTÂNICO, DOM BOSCO E TAQUARI | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------------------|--------|--------------------------------------|-----------|---|---|--------------------------------------|---|---|---|---|
| Área de Regularização | Tamanho dos lotes Residenciais (m²) | | USOS | | | | | | | | |
| | Máximo | Mínimo | Coeficiente de aproveitamento básico | | | | Coeficiente de aproveitamento máximo | | | | |
| | | | R ≤ 400m² | R > 400m² | C | I | Ind | M | C | M | R |
| Área de Reg. Interesse Específico - ARINE (2.E-1; 4.E-1; 7.E-1; 9.E-1; 13.E-1; 14.E-1; 14.E-2; 19.E-1; 19.E-2; 20.E-1; 22.E-1; 25.E-1; 25.E-2; 25.E-3; 25.E-4; 25.E-5; 25.E-6; 26.E-1; 28.E-1; 28.E-2; 29.E-1; 29.E-2; 29.E-3) | 2.500 | 125 | 1 | 0,3 | I | I | I | I | 2 | 4 | 2 |

OBS:

01 - Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a 2.500m², com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3

Legenda

R-Residencial C-Comercial I-Institucional M-Misto CH-Clácara Ind-Industrial EU-Equipamento Urbano
 EC-Equipamento Comunitário ELUP-Espaço Livre de Uso Público

153

154 Além dos parâmetros estabelecidos pelo PDOT, existem parâmetros
 155 complementares formulados pelo Projeto Urbanístico do Setor Habitacional Tororó,
 156 consubstanciado no Projeto de Urbanismo - URB-RP 047/08 e Memorial Descritivo -
 157 MDE-RP 047/08, aprovado por meio do Decreto nº 30.067, de 18 de fevereiro de
 158 2009. Foram também, determinados 40% de taxa de permeabilidade nos lotes,
 159 portanto, em relação aos parâmetros citados, estes foram adotados pelo projeto
 160 urbanístico do parcelamento Santa Bárbara.

161 12. Pelo processo nº 191.000.691/1992 do IBRAM, o Parcelamento Santa Bárbara
 162 dispõe da Licença de Instalação nº 005/2017, emitida em 21 de fevereiro de 2017,
 163 com validade de 04 anos (fls. 1547 a 1548), onde estabelece condições gerais e
 164 específicas a serem observadas na implantação do assentamento. As condições ao
 165 projeto são:

166 (...);

167 1. Implantar, no prazo de 02 anos a partir da aprovação do projeto
 168 urbanístico pelo GDF, o projeto de drenagem proposto para o
 169 parcelamento;

170 (...);

171 3. Executar as medidas de controle ambiental definidas no Plano de
 172 Controle Ambiental;

173 (...);

174 3.4. Promover revegetação das áreas do solo exposto decorrente da
 175 implantação do empreendimento;

176 (...);

177 3.7. *Proceder a limpeza e manutenção frequente das trincheiras de*
178 *infiltração do sistema de drenagem conforme ficha de inspeção presente*
179 *no PCA;*

180 (...);

181 4. *A taxa de permeabilidade dos lotes do parcelamento de solo a ser*
182 *aprovado na SEGETH não deverá ser menor que 40%;*

183 (...);

184 6. *A utilização de fossas sépticas-sumidouros deverá ser adotada apenas*
185 *como solução transitória, conforme proposto no EIA, até a implantação*
186 *do sistema de esgotamento sanitário definitivo pela CAESB;*

187 (...);

188 10. *Cada empreendimento deverá obedecer rigorosamente aos valores*
189 *máximos de captação estabelecidos pela ADASA/DF. Qualquer*
190 *alteração no regime de captação ou na qualidade da água deverá ser*
191 *imediatamente comunicada àquela agência-reguladora.*

192 (...)

193 13. Com base no Plano de Controle Ambiental – PCA do parcelamento (fls.1735 a
194 1768), este possui sistema de drenagem e manejo de águas pluviais dimensionado e
195 aprovado pelo IBRAM, que contempla boca de lobo, rede principal e uso de
196 trincheiras de infiltração nas vias com lançamento final em uma bacia de detenção
197 contígua à DF 140. O condomínio não possui lançamento final em curso d'água, todo
198 escoamento gerado dentro do parcelamento é encaminhado até as trincheiras de
199 infiltração, onde é armazenado, o que favorece a infiltração e evaporação da
200 precipitação. Além do mais, considera-se que esse sistema é suficiente para atender às
201 determinações da ADASA para o lançamento de até 24,4 L/s.

202 14. Através do processo nº 197.000.487/2014 foi outorgado ao Santa Bárbara o
203 direito de uso de água subterrânea por meio de 02(dois) poços tubulares, com prazo de
204 validade de 5 (cinco) anos. Ato de outorga: Despacho/SRH nº 725, de 14 de novembro
205 de 2014 da ADASA, conforme extrato publicado no DODF Nº 250, 28 de novembro
206 de 2014. (fls. 1770 a 1774)

207 15. Sobre os pareceres das empresas concessionárias de serviços públicos,
208 informamos que:

209 • CAESB/ÁGUA/ESGOTO

210 Consulta 2016

211 Conforme Carta nº 097/2016 – EPR/DE/CAESB, de 02 de maio de
212 2016 (fls 1353 a 1365) a concessionária informa que:

213 “- Não constam interferências com redes de abastecimento de água e
214 de esgotamento sanitário, existentes ou projetadas na área em estudo.

215 - A CAESB não dispõe de Sistema de Abastecimento de Água e Sistema
216 de Esgotamento Sanitário implantado ou em condições de absorver
217 novos empreendimentos na área de estudo. Porém a CAESB tem planos
218 para atendimento da área com abastecimento de água, através do
219 futuro Sistema Produtor Paranoá, cuja previsão de entrada em
220 funcionamento a partir de 2018.

221 - Quanto ao esgotamento sanitário, não há obras previstas para a
222 implantação de redes coletoras de esgotos e uma futura estação de
223 tratamento de esgotos na região, nos próximos anos.

224 - Devido a essa atual impossibilidade, e ao caráter privado do
225 empreendimento, este deverá ser atendido através de sistemas
226 autônomos, operados pelo empreendedor, desde que o empreendimento
227 apresente, nessa fase de operação, densidade populacional compatível
228 com a utilização desses sistemas de saneamento. Enquanto não forem
229 implantados os novos sistemas produtores da Caesb, orientamos que
230 seja considerada como alternativa, a execução de sistemas
231 independentes de abastecimento de água através de poços profundos e
232 de esgotamento sanitário com uso de sistemas de fossa / valas de
233 infiltração, para atender o empreendimento. Os estudos e projetos
234 deverão ser elaborados tendo como foco a futura absorção pela Caesb
235 dos sistemas implantados pelo empreendedor, devendo este se adequar
236 a seus padrões. ”

237 • SLU

238 Consulta 2016

239 Em resposta à consulta realizada ao Serviço de Limpeza Urbana-
240 SLU, em Ofício nº 343/2016-DIGER/SLU (fls. 1369 a 1371), a
241 Autarquia informa que possui obrigação legal de cobrir toda a região do
242 DF com coleta domiciliar e coleta seletiva, estrutura técnica, físicas e

243 custos unitários dos serviços e monitoramentos, e traz, ainda, as
244 seguintes recomendações:

245 *"- Não será permitida a locação/instalação de contêineres e outros*
246 *recipientes de armazenamento provisório de resíduos em vias e*
247 *logradouros públicos. Portanto, o projeto urbanístico e paisagístico*
248 *não deverá contemplar áreas específicas de armazenamento de*
249 *resíduos nesses locais. (...) Toda gestão de resíduos deverá ser*
250 *realizada no âmbito de cada estabelecimento, observados os*
251 *dispositivos do Código de Edificações do DF (...)*

252 *- (...) os resíduos sólidos urbanos - lixo deverá ser armazenado dentro*
253 *dos estabelecimentos geradores e retirado nos dias e horários*
254 *estabelecidos para cada tipo de coleta, ou seja, cabe ao gerador a*
255 *responsabilidade pela separação e armazenamento provisório do lixo*
256 *gerado no âmbito do seu estabelecimento, cabendo a este o*
257 *planejamento para tal.*

258 *- O SLU fornece orientação mínima sobre o tipo de cestos coletores*
259 *(lixeira/ container/ recipientes) de resíduos em calçadas e passeios*
260 *públicos, sempre em consonância com os padrões a serem adotados no*
261 *DF. Existe um Grupo Técnico específico no GDF que estuda e autoriza*
262 *tais equipamentos públicos e a questão da acessibilidade. O custeio*
263 *destes equipamentos públicos não será do SLU. "*

264 ● NOVACAP

265 Consulta 2016

266 Conforme Despacho de 14/04/2016 em resposta ao Ofício n.º
267 625.000.086/2016-GIURB/CAP/SEGETH (fl. 1367) a companhia
268 informou que:

269 *"De acordo os dados constantes em nosso arquivo técnico, não existe*
270 *interferência de rede pública de águas pluviais implantadas ou*
271 *projetadas na área que trata do parcelamento denominado Condomínio*
272 *Santa Bárbara, localizado no setor Habitacional Tororó, Região*
273 *Administrativa de Santa Maria (...).*

274 *Quanto à possibilidade de atendimento, informamos ser necessária a*
275 *elaboração de um projeto de drenagem específico para o local, sendo*
276 *de inteira responsabilidade do empreendedor a elaboração deste.*

277 *Observamos ainda que quando da elaboração do projeto de drenagem*
278 *acima citado, deverá ser utilizada estrutura de amortecimento de*
279 *vazão, dentro da poligonal do parcelamento em questão, de forma a*
280 *obedecer ao previsto na Resolução nº 09, da ADASA, que define como*
281 *vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha.*
282 *Assim quando da elaboração do projeto de urbanismo da área em*
283 *questão, deverá ser reservado área para instalação dessa estrutura. ”*

284 Foi então elaborado e aprovado pelo IBRAM, através da licença
285 ambiental, o Plano de Controle Ambiental – PCA do parcelamento
286 (fls.1735 a 1768) que possui o sistema de drenagem e manejo de águas
287 pluviais, citado no item 14.

288 • CEB

289 Consulta 2016

290 Por meio do laudo nº 37/2017 enviada pela CEB (fls 1541 a 1544),
291 foi constatada a existência de trechos de rede aérea dentro do polígono
292 de projeto, contudo não foram levantadas interferências lote a lote.

293 A Companhia adverte que sejam tomados cuidados especiais na
294 construção ou escavação em locais próximos de redes elétricas, com
295 vistas a garantir sua preservação e correto funcionamento, e que haja
296 ressarcimento à CEB por eventuais danos nas redes.

297 Ademais, recomenda que, para redes de Média e Baixa tensão,
298 distância mínima de 0,2m entre postes e início da calçada/meio-fio. Para
299 casos em que haja escavação em profundidade superior a 0,5m deve-se
300 considerar afastamento de segurança horizontal de 2,0m.

301 Ainda, com relação aos cabos e demais equipamentos energizados,
302 deve-se adotar afastamento entre esses e a parede de qualquer
303 edificação de 1,5m para redes de média tensão e 1,0 m para redes de
304 baixa tensão.

305 • DER

306

Consulta 2016

307

308

309

310

311

Por meio da certidão de confrontações de limites emitida dia 03 de novembro de 2016 pelo DER/DF (fl. 1551), o órgão certifica, com base nas informações contidas no processo 113.015151/2016, que o parcelamento de solo Santa Bárbara confronta com a faixa de domínio da rodovia DF-140, mas não interfere em seus limites.

312

313

314

315

Concluimos que os projetos executivos de infraestruturas necessários serão elaborados pelo empreendedor e aprovados pelas concessionárias, após a apresentação e aprovação do cronograma físico-financeiro para registro do empreendimento.

316

317

318

319

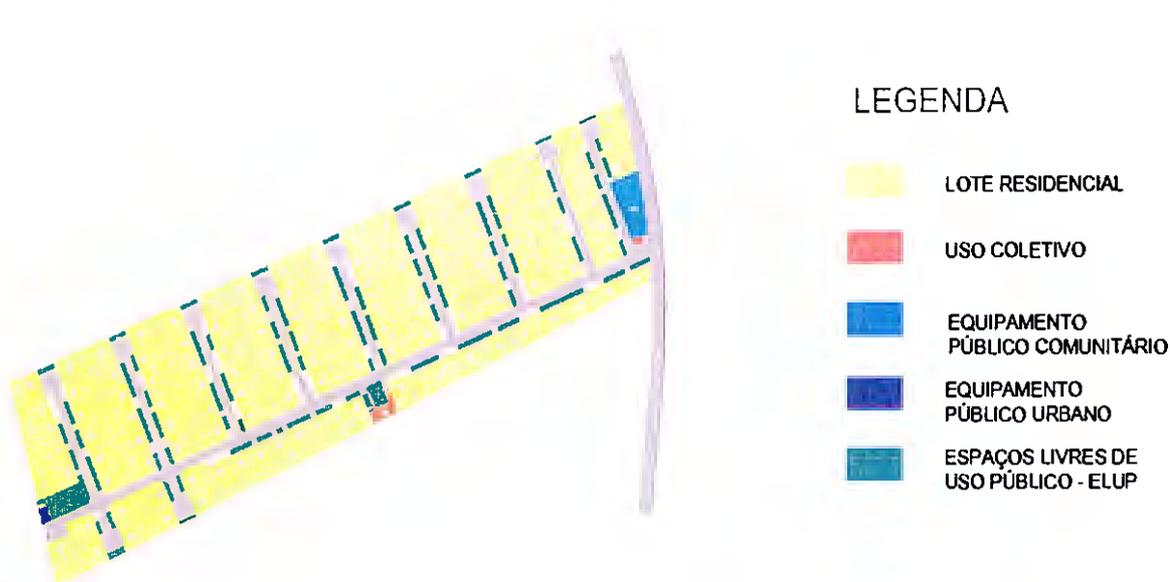
320

321

322

16. O Parcelamento Santa Bárbara é composto por 126 lotes residenciais de habitação unifamiliar, com áreas variando entre 666,654 m² a 1370,440 m², 2 lotes de uso institucional com área de 134,690 m² e 552,321 m², 2 lotes de Equipamento Público Urbano com áreas de 228,252 m² e 126,748 m² e 1 lote de Equipamento Público Comunitário com áreas de 1.845,610 m². Respeitando assim o disposto no PDOT de 10% para equipamentos públicos e áreas livres de uso público.

323



324

325

Figura 5 - Mapa de usos do Parcelamento

326

327

328

| DESTINAÇÃO | LOTES (Destinação) | ÁREA (%) | ÁREA (ha) |
|--|-----------------------|--------------|----------------|
| 1. UNIDADES IMOBILIÁRIAS | | | |
| a – Residencial (Habitação Unifamiliar) – HU | 126 | 69,44 | 10,6413 |
| b – Institucional – I | 2 | 0,45 | 0,0687 |
| c – Equipamento Público Comunitário - EPC | 1 | 1,20 | 0,1845 |
| d – Equipamento Público Urbano – EPU | 2 | 0,23 | 0,0355 |
| Subtotal 1 | 131 | 71,32 | 10,9300 |
| 2 – SISTEMAS DE CIRCULAÇÃO (pedestre e veículos) | | 20,11 | 3,0820 |
| 3 – ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO | | 8,57 | 1,3131 |
| a – ELUP | | 8,57 | 1,3131 |
| TOTAL | | 100% | 15,3252 |
| ÁREA PÚBLICA (Lei nº 6.766/79) *(1c + 1d) + 2 + 3 | | 30,12 | 3,3207 |
| EPC + EPU + ELUP (**)(1c + 1d) + 3 | | 10,00 | 1,5332 |

(*) - Em atendimento às exigências do §1º do artigo 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

(**) - Em atendimento ao Anexo II – Tabela 2A – 10% - PDOT/2009.

329

330

331

332

333

334

Os usos previstos no projeto estão em conformidade com os usos estabelecidos nas tabelas constantes do Anexo I do MDE-RP 047/08 do Setor Habitacional Tororó, aprovado por meio do Decreto nº 30.067, de 18 de fevereiro de 2009. Os usos propostos são: residencial unifamiliar, institucional, Equipamento Público Comunitário e Equipamento Público Urbano.

335

DISCUSSÃO

336

337

338

339

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

340 Com relação à **situação fundiária** específica do parcelamento, de acordo com
341 a matrícula nº 156.110 do imóvel registrado no Cartório do 2º Ofício de Registro de
342 Imóveis, a Gleba objeto desse projeto pertence a Associação dos Proprietários e
343 Adquirentes do Condomínio Santa Bárbara (fls. 1646 e 1647), representada por sua
344 presidente Sra. Elane Soares da Silva Tonasse (fl. 1649 a 1650), fato este endossado
345 pela Terracap, que, através do despacho nº 0318/2012-NUANF (fl. 1323), informa que
346 o parcelamento Santa Bárbara localiza-se no imóvel Santa Barbara, em terras que não
347 pertencem ao seu patrimônio. Portanto, neste tema, não existe óbice à sua aprovação.

348 Conforme demonstrado neste relato, considerando as informações trazidas
349 pelos autos, verificou-se que os parâmetros de ocupação do solo, tais como, tamanho
350 mínimo e máximo dos lotes residenciais, coeficientes de aproveitamento básico e
351 máximo para os usos permitidos e densidade demográfica, indicados pela Estratégia
352 de Regularização Fundiária do Anexo VI do PDOT/2009 para o setor em questão e,
353 ainda, aqueles parâmetros complementares formulados pelo Projeto Urbanístico do
354 Setor Habitacional Tororó, consubstanciado no Projeto de Urbanismo - URB-RP
355 047/08 e Memorial Descritivo - MDE-RP 047/08 foram atendidos. Portanto, vencida
356 também as questões de **natureza urbanística**.

357 Com relação às **questões ambientais**, verifica-se que o Parcelamento Santa
358 Bárbara dispõe de Licença de Instalação nº 005/2017, emitida em 21 de fevereiro de
359 2017, com validade de 04 anos (fls. 1547 a 1548). Neste documento estão
360 estabelecidas as condições gerais e específicas a serem observadas na sua implantação,
361 cujos pontos mais importantes já foram destacados neste relato. Importante frisar que
362 os projetos necessários, em particular, para as soluções provisórias de fornecimento de
363 água, esgotamento sanitário e drenagens de águas pluviais, acompanhados do
364 cronograma físico- financeiro, serão elaborados por conta do empreendedor e
365 aprovados pelas concessionárias, e são condição para registro do empreendimento.

366 Sendo assim, considero que as questões urbanísticas, ambientais e fundiárias
367 do Parcelamento Santa Bárbara, localizado no Setor Habitacional Tororó na Região
368 Administrativa de Santa Maria, possuem os requisitos necessários para o
369 prosseguimento de seu processo de regularização.

370

371

372

373

VOTO

374

375

376

377

378

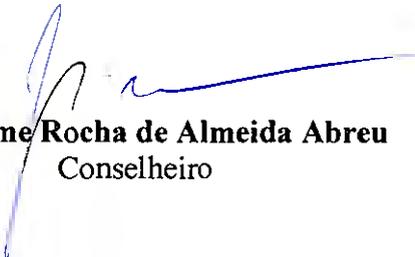
379

Em. vista do exposto e considerando a necessidade de atender às demandas habitacionais de modo ordenado e regular conforme preceitua o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT/2009, voto pelo acolhimento do projeto urbanístico de regularização do parcelamento Santa Bárbara, ora apresentado, para que seja dada a devida continuidade dos procedimentos com vistas à sua aprovação, nos termos aqui colocados.

380

381

382



Guilherme Rocha de Almeida Abreu
Conselheiro

