

Apresentação do Projeto URB 110/20 - CONPLAN

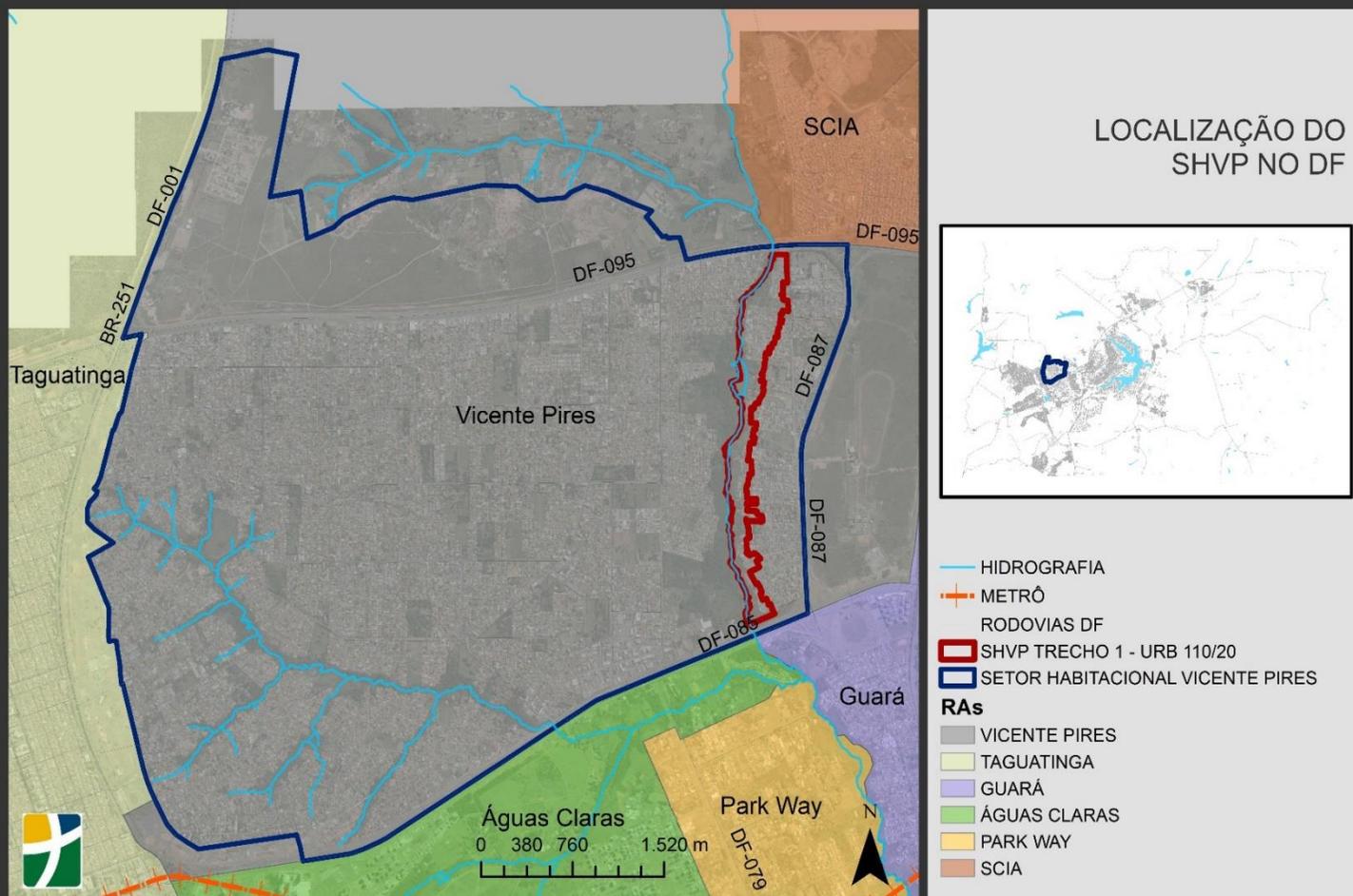
APC DA URB-RP 068/13

SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES TRECHO I

RA XXX - VICENTE PIRES

Processo SEI 00111-00004023/2021-14

LOCALIZAÇÃO SHVP



OBJETIVO: Alterar o projeto registrado URB-RP 068/13 e seu respectivo MDE, no que corresponde à área anteriormente denominada Área de Parcelamento Condicionado – APC.

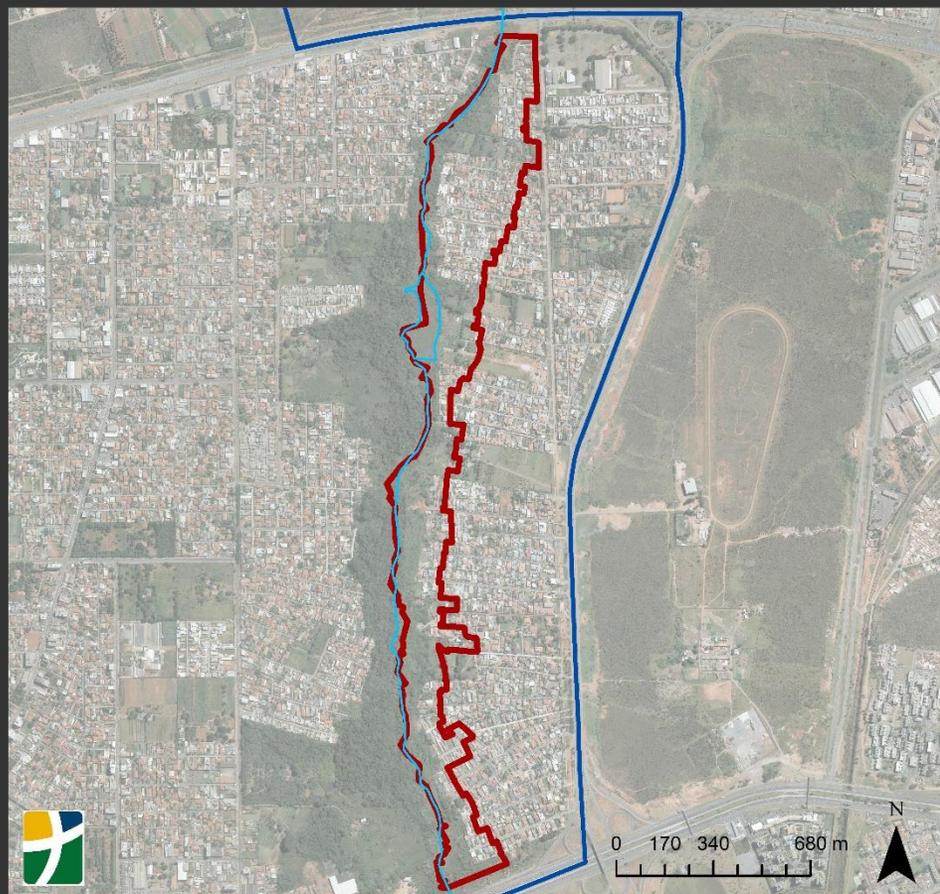
ÁREA DE INTERVENÇÃO: APC da URB-RP 068/13, Quadras EPTG, Q 01 e Q03, situadas no Setor Habitacional Vicente Pires Trecho I.

JUSTIFICATIVA: Com a conclusão de Estudo Ambiental Complementar, foi possível incluir os lotes localizados na área definida como APC do projeto da URB-RP 068/13 na URB 110/2020.

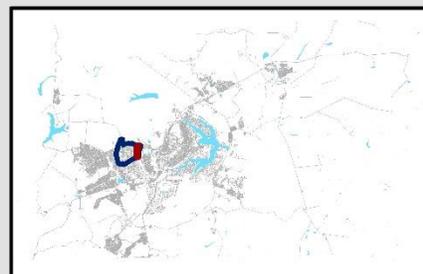
- O Setor Habitacional Vicente Pires teve sua poligonal aprovada pela Lei n.º 1.823/98, que também fixou os índices de uso e ocupação do solo para o setor criado;
- A Região Administrativa de Vicente Pires – RA XXX – foi criada pela Lei nº 4.327/2009 sendo o Setor Habitacional formado por 5 glebas cujo parcelamento se iniciou na década de noventa;
- Em maio de 2013 foi informado ao GRUPAR a contratação da empresa Número 1 pela ARVIPS com o objetivo de atualizar os projetos de urbanismo, nos termos do inciso II, do artigo 50, da LC nº 11.977/2009;
- Em 22 de agosto de 2014, foi emitida a Licença de Instalação nº 042/2014 com validade de 4 (quatro) anos
- Uma nova versão de projeto foi aprovada pelo Parecer Técnico de Aprovação de Assentamento Irregular nº 009/2014 – GRUPAR e formalizada pelo Decreto nº 35.841/2014 que, em função do prazo de 180 dias estabelecido pela Lei nº 6.766/79, caducou em março de 2015;
- Pelo Decreto nº 36.590/2015 foi instituído Grupo de Trabalho Especial – GTE VP com a finalidade de viabilizar a regularização do “Setor Habitacional Vicente Pires”.

- Em 2015, Diretrizes Urbanísticas, DIUR 02/2015, foram emitidas estabelecendo orientações relativas ao uso e a ocupação do solo para o Setor Habitacional Vicente Pires – SHVP, visando subsidiar a regularização das ocupações informais que ocorrem no Setor;
- O Projeto de Urbanismo de Regularização de Parcelamento – URB-RP-068/2013 e Memorial Descritivo de Regularização de Parcelamento – MDE-RP-068/2013 foram aprovados através do Decreto nº 36.966, de 09 de dezembro de 2015;
- Em 16 de janeiro de 2019 foi aprovada a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, estabelecendo critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo para lotes e projeções localizados na Macrozona Urbana do DF;
- Somente em 25 de janeiro de 2019 o Projeto Urbanístico – URB-RP 068/2013 foi registrado no Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis;
- Após aprovação do projeto urbanístico foi realizado estudo ambiental complementar que possibilitou o desenvolvimento de projeto para as áreas anteriormente classificadas como Áreas de Parcelamento Condicionado – APC;
- Em 07 de março de 2022, foi emitida pelo IBRAM a Licença de Instalação – Corretiva SEI-GDF n.º 3/2022, para o parcelamento de solo urbano do Setor Habitacional Vicente Pires – Trecho 1.

LOCALIZAÇÃO URB 110/20



LOCALIZAÇÃO DA URB 110/20
E DO SHVP NO DF

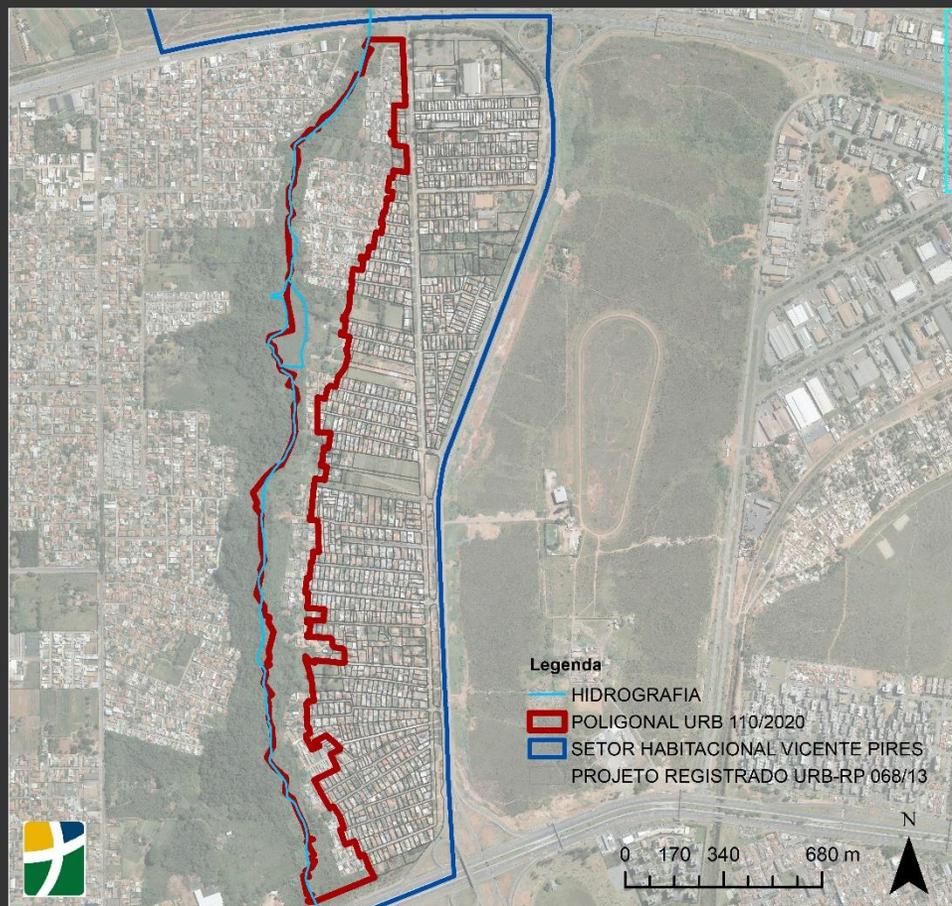


- HIDROGRAFIA
- POLIGONAL URB 110/2020
- SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES

Localiza-se na Região Administrativa Vicente Pires – RA XXX.

A poligonal de projeto limita-se ao norte com a Estrada Parque Ceilândia – EPCL (DF- 095), ao sul com a Estrada Parque Taguatinga – EPTG (DF-085), a leste com o Trecho 1 do Setor Habitacional Vicente Pires (URB-RP-068/2013) e a oeste com o Córrego Vicente Pires.

POLIGONAL DA URB 110/2020



O Projeto consubstanciado na URB 110/2020 possui poligonal com área total de 57,83 ha.

À época do desenvolvimento do projeto urbanístico URB-RP-068/2013, alguns lotes tiveram sua área reduzida por possuírem parte do lote em APC. Com o desenvolvimento do projeto urbanístico da URB 110/20, esses lotes serão desconstituídos e incorporados ao projeto para redefinição da área de acordo com a situação da ocupação.

POLIGONAL DA URB 110/2020



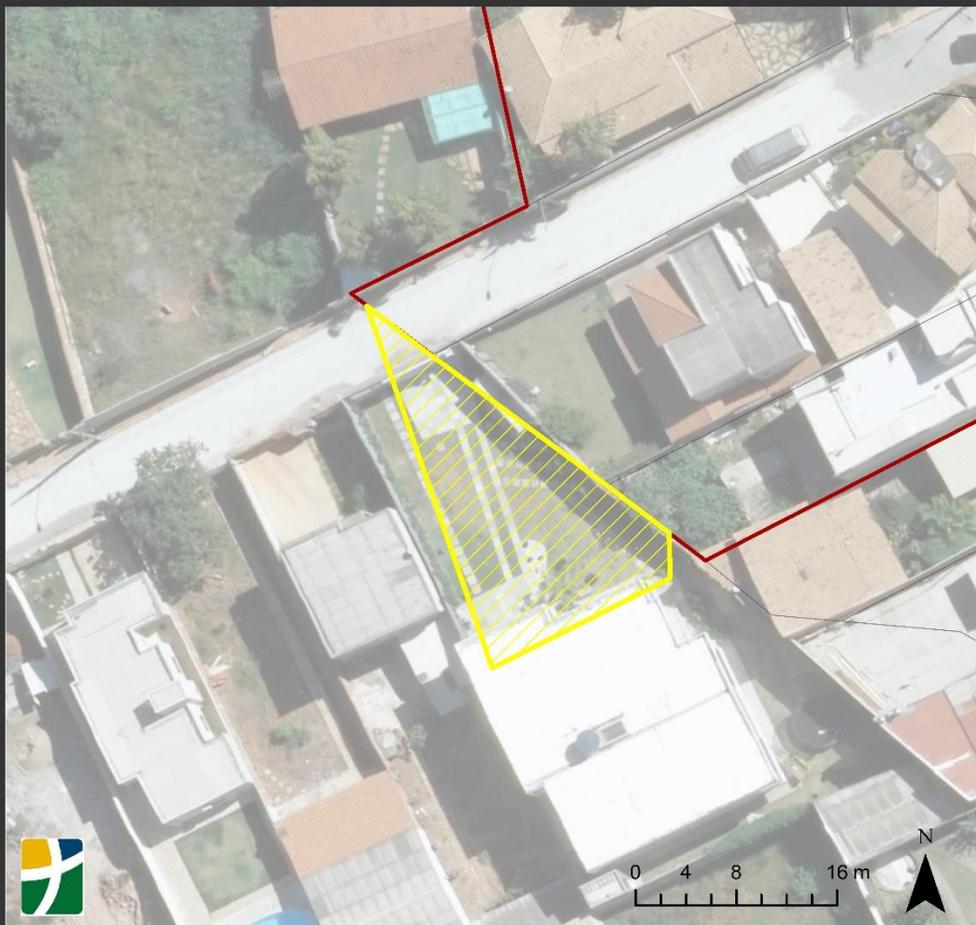
A poligonal de projeto da URB 110/20 é composta por:

- APC na URB-RP 068/13;
- Lotes da URB-RP 068/13 a serem desconstituídos (*);
- APP de 15m definida no Estudo Ambiental.

(*) Os lotes da tabela à direita foram desconstituídos por parte de sua ocupação original estar localizada em APC e a outra parte ter sido registrada no projeto da URB-RP 068/13

URB-RP-068/2013	URB-110/20
QD 01 CONJ 04 LT 33	QD 01 CONJ 04 LT 33
QD 01 CONJ 04 LT 35	QD 01 CONJ 04 LT 35
QD 01 CONJ 04 LT 37	QD 01 CONJ 04 LT 37
QD 01 CONJ 04 LT 39	QD 01 CONJ 04 LT 39B
QD 01 CONJ 04 LT 41	QD 01 CONJ 04 LT 41
QD 01 AE 01	QD 01 CONJ 04 LT 50
QD 01 CONJ 09 LT 02	QD 01 CONJ 09 LT 02
QD 01 CONJ 09 LT 04	QD 01 CONJ 09 LT 04
QD 01 CONJ 10 LT 37	QD 01 CONJ 10 LT 37 e 39
QD 01 CONJ 10 LT 39	QD 01 CONJ 10 LT 41
QD 03 CONJ 01 LT 04	QD 03 CONJ 01 LT 04
QD 03 CONJ 02 LT 18	QD 03 CONJ 02 LT 18 e 19
QD 03 CONJ 13 LT 01	QD 03 CONJ 13 LT 01
QD 03 CONJ 13 LT 03	QD 03 CONJ 13 LT 03
QD 03 CONJ 14 LT 07	QD 03 CONJ 14 LT 07

QD 01 AE 01



Dentre os lotes desconstituídos está o equipamento público com endereço **QD 01 AE 01** que foi objeto da Carta n.º 320/2021-CAESB/DE na qual a CAESB comunica que não tem interesse na AE 1 da Quadra 1 Gleba 3, Vicente Pires a ela destinada, pois além do lote já possuir uma edificação, a Companhia não tem projetos para ampliação dos sistemas de água e esgoto da região.

Tendo em vista que se trata de uma adequação à situação fática, onde a área já se encontra edificada por residência, o projeto da URB 110/20 altera seus limites para desobstruir o acesso aos demais lotes e altera o uso, conforme situação consolidada.

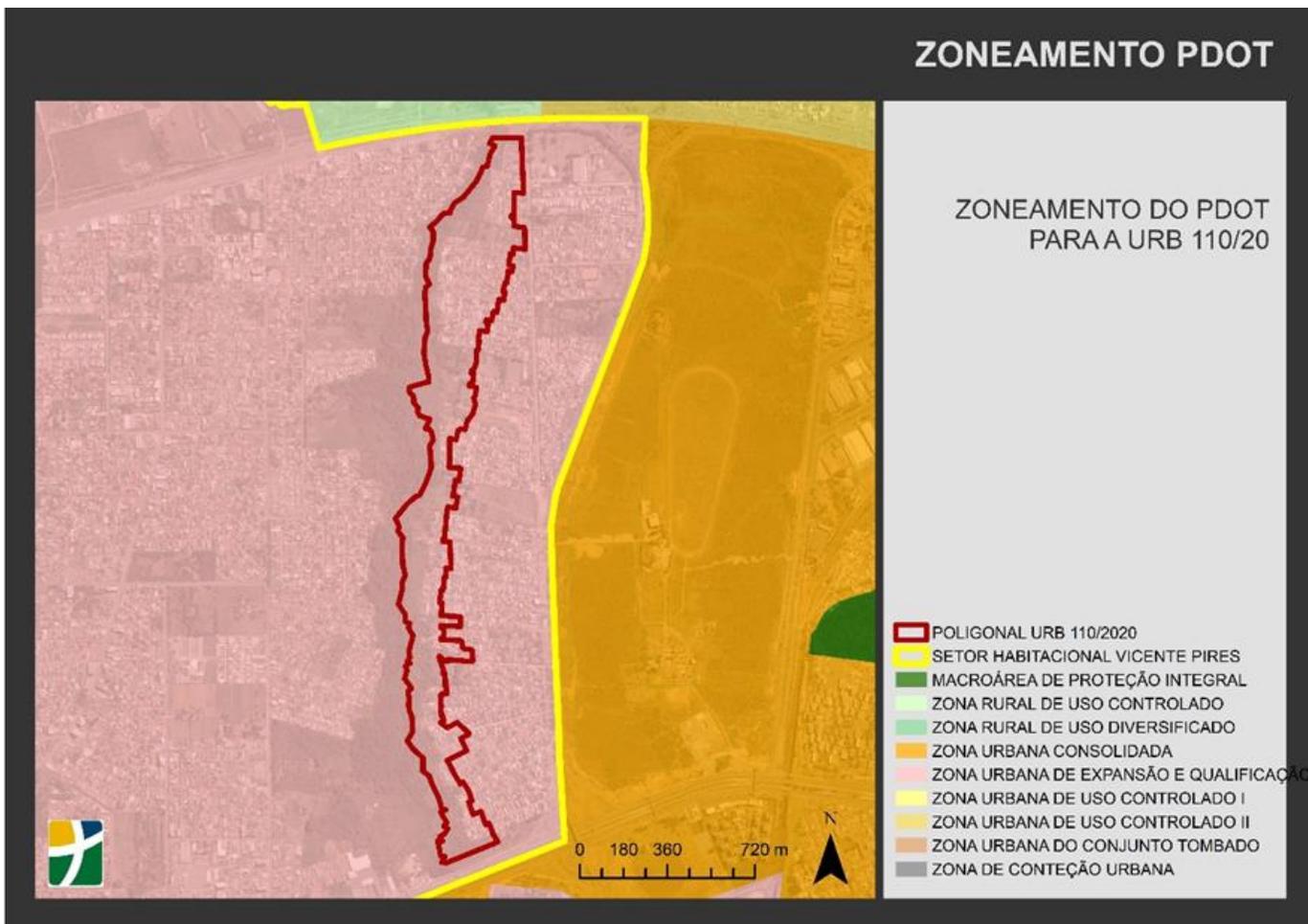
SITUAÇÃO FUNDIÁRIA



SITUAÇÃO FUNDIÁRIA
DA URB 110/20

- ▬ POLIGONAL URB 110/2020
 - ▬ POLIGONAL SHVP TRECHO 1 - URB068/2013
 - ▬ SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES
- SITUAÇÃO FUNDIÁRIA**
- DESAPROPRIADO, ÁREA URBANA
 - INCORPORADO AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP

A área do projeto URB 110/20 está inserida no Setor Habitacional Vicente Pires Trecho 1, consubstanciado no Projeto de Urbanismo de Regularização de Parcelamento URB-RP-068/2013, em área de propriedade da Terracap destinada à Área de Parcelamento Condicionado – APC, constante da averbação da Matrícula 98.227 – AV – 3/98.227.



- Inserida em Zona Urbana de Expansão e Qualificação é uma área propensa à ocupação urbana, predominantemente habitacional, sendo um assentamento informal que necessita de intervenção visando a sua qualificação;
- Esta Zona deve ser planejada e ordenada para o desenvolvimento equilibrado das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;
- O PDOT especifica para o Setor Habitacional Vicente Pires uma densidade média com valores entre 50 e 150 habitantes por hectare.

O Trecho 1 do Setor Habitacional Vicente Pires está inserido na Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Vicente Pires II.

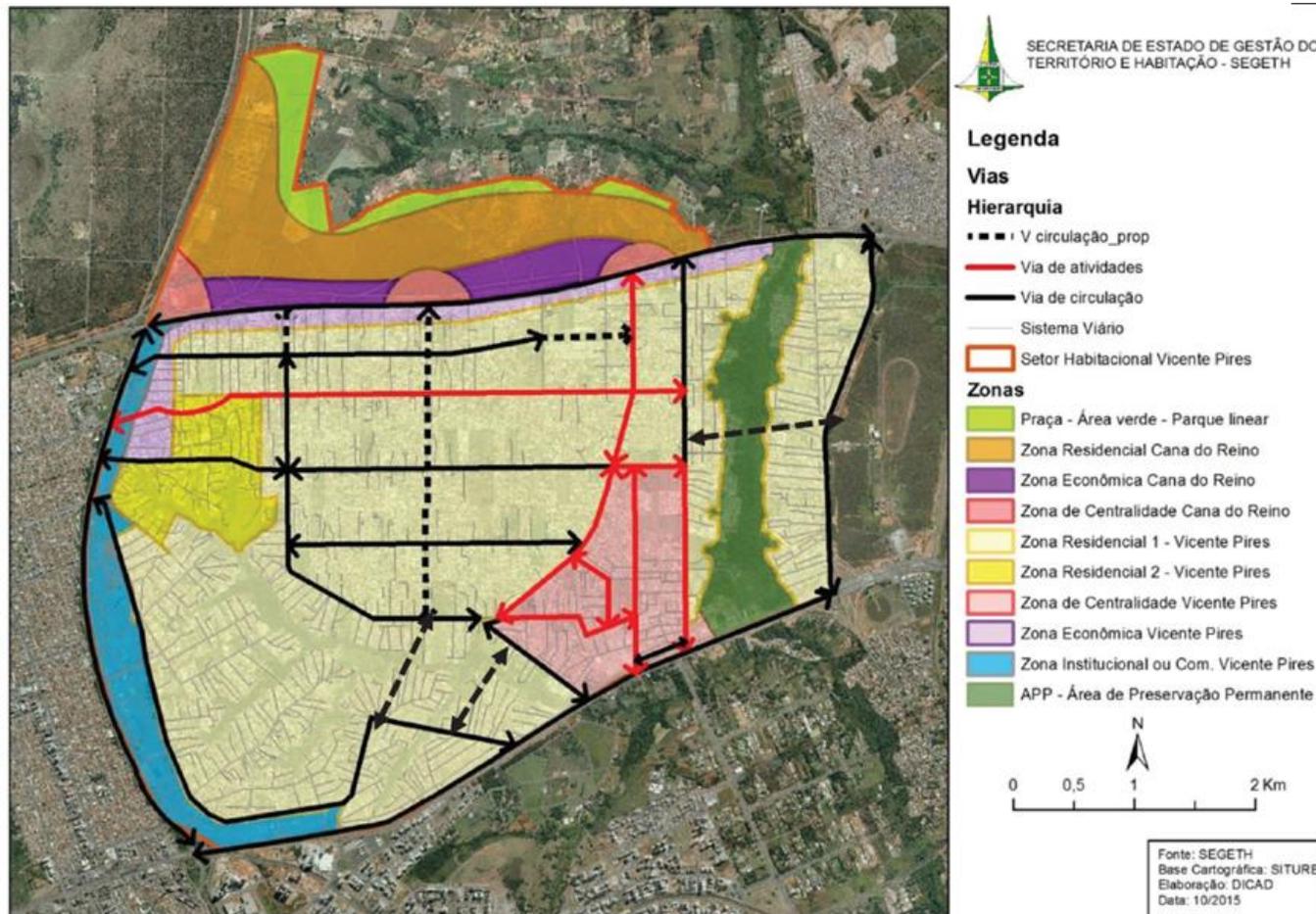
Segundo o Art. 130 do PDOT, as áreas indicadas como ARINE “têm como objetivo a regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados predominantemente por população de média e alta renda.”

Já o Art. 131 do PDOT determina que:

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

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

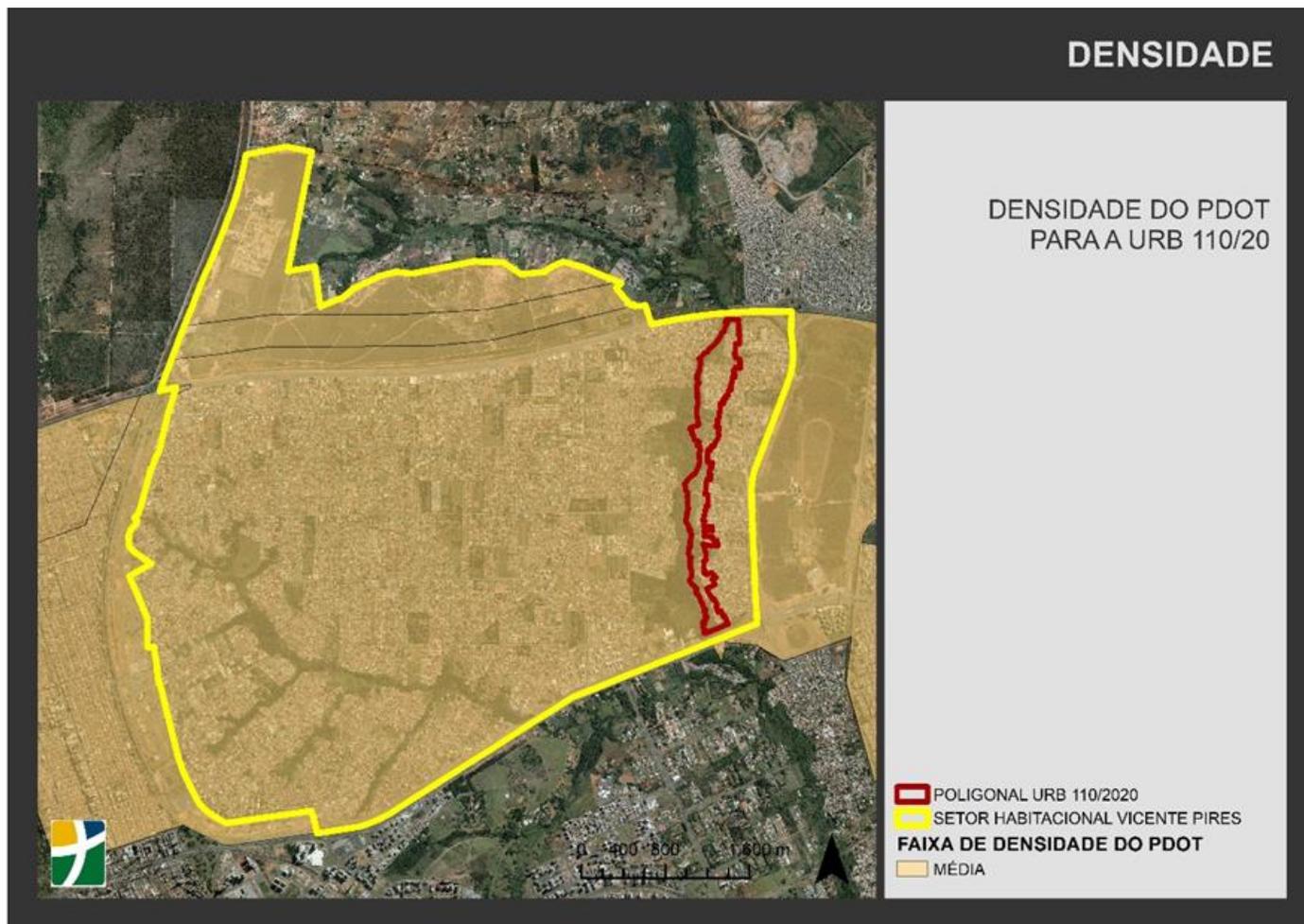




A diretriz dividiu a área do Setor em 5 (cinco) zonas de uso denominadas Zona Econômica; Zona Institucional ou Comercial; APP – Área de Preservação Permanente; Zona Residencial 1; e Zona Residencial 2.

A área objeto desse memorial, URB 110/2020, está inserida na Zona Residencial 1 que admite os seguintes usos:

- Residencial – Habitação Unifamiliar;
- Comércio de Bens e prestação de serviços de pequeno porte, compatível com o uso residencial;
- Misto (Residencial – habitação coletiva/comércio e serviços) admitido excepcionalmente para situações de fato;
- Industrial de pequeno porte;
- Institucional ou comunitário.



Conforme PDOT/2009, foi especificada para a região do Setor Habitacional Vicente Pires uma densidade Média com valores entre 50 (cinquenta) e 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare.

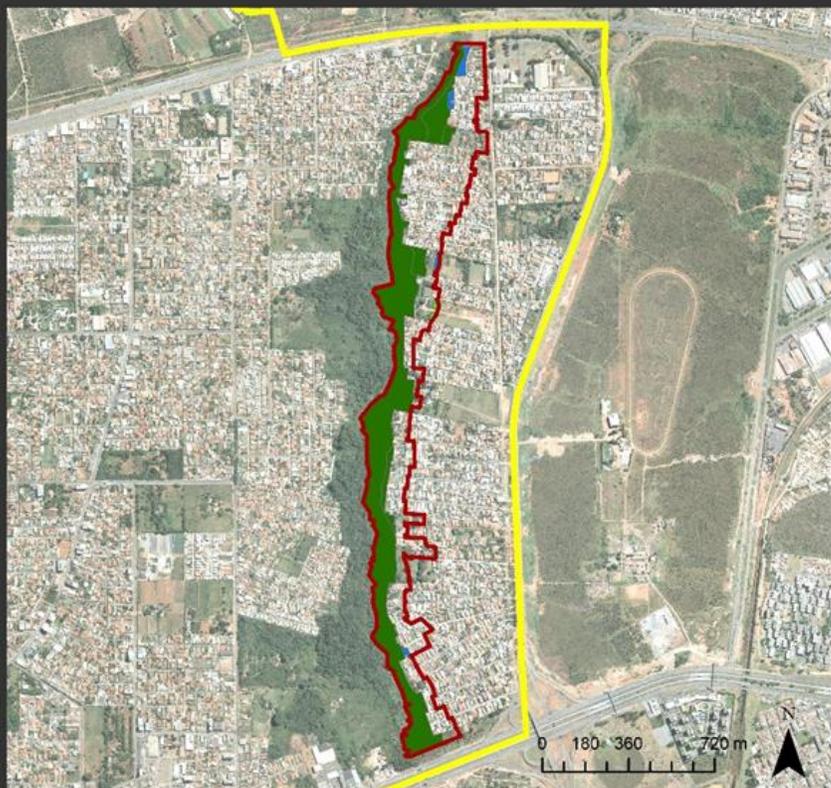
QUADRO DE DENSIDADE POPULACIONAL					
USO	Nº DE LOTES	Nº DE UNIDADES HABITACIONAIS	POPULAÇÃO (hab)	ÁREA DA POLIGONAL (ha)	DENSIDADE (hab/ha)
RO 1	366	366	1.207,80	57,83	29,90
CSIIR 1 NO*	1	2	6,60		
CSIIR 1 NO*	15	135	445,50		
CSIIR 2 NO*	1	21	69,30		
TOTAL		524	1.729	57,83	29,90
População = nº de unidades habitacionais x 3,3					
Densidade = 1729,20 hab / 57,83 ha = 29,90 hab/ha					

Com o acréscimo de 1.729 habitantes, proposto pela URB 110/2020, a densidade demográfica para esta parte do Trecho 1 do Setor Habitacional Vicente Pires passa a ser 29,90hab/ha, mantendo a densidade para localidade abaixo do índice estabelecido pelo PDOT que indica densidade média, com valores entre 50 e 150 hab/ha, para o Setor.

Para o cálculo da densidade foi utilizada a média de habitantes por domicílio de 3,3, conforme dados obtidos pelo Censo de 2010 do IBGE, indicados na DIUR 02/2015 para o Setor Habitacional Vicente Pires.

QUADRO DE DENSIDADE POPULACIONAL - SHVP TRECHO 1 - LUOS					
USO	Nº DE LOTES	Nº DE UNIDADES HABITACIONAIS	POPULAÇÃO (hab)	ÁREA DA POLIGONAL (ha)	DENSIDADE (hab/ha)
RO 1	876	876	2.890,80	188,62	37,07
CSIIR 1 NO	2	4	13,20		
CSIIR 1 NO	148	888	2.930,40		
CSIIR 1 NO - Tipo A	7	315	1.039,50		
CSIIR 2 NO	2	36	118,80		
TOTAL	1.035	2.119	6.993	188,62	37,07
População = nº de unidades habitacionais x 3,3					
Densidade = 6992,70 hab / 188,62 ha = 37,07hab/ha					

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS



ELUPs e InstEP

- POLIGONAL URB 110/2020
- SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES
- InstEP
- UE 12 - PARQUES URBANOS
- ELUP

As Diretrizes Urbanísticas, emitidas para o Setor Habitacional Vicente Pires – DIUR 02/2015, determinam que, nas Áreas de Regularização de Interesse Social e Específico do Setor (ARINE e ARIS), deve-se atingir 10% de área pública (EPC, ELUP e EPU).

Com relação à área pública prevista na URB-110/20, tem-se a destinação de 14,53% da área parcelável da poligonal de projeto para Inst EP, Espaços Livres de Uso Público (ELUP) - Parques Urbanos, ELUP e área não classificada como APP inserida no Parque Urbano Linear.

QUADRO DE EQUIPAMENTOS / ÁREAS PÚBLICAS					
Equipamento / Área Pública	Área Poligonal	Área Parcelável	Área Equipamento	Percentual Exigido - PDOT	Percentual Existente
	(ha)	(ha)*	(ha)	(%)	(%)
Inst - EP	57,83	36,09	0,70	10	1,95
ELUP - Parques Urbanos			3,24		8,96
ELUP			0,16		0,43
ELUP - Parque Urbano Linear (**)			1,15		3,18
Total	57,83	36,09	5,25	10	14,52

(*) Área da poligonal da URB 110/2020 subtraída a área de APP -> 57,83ha – 21,75ha

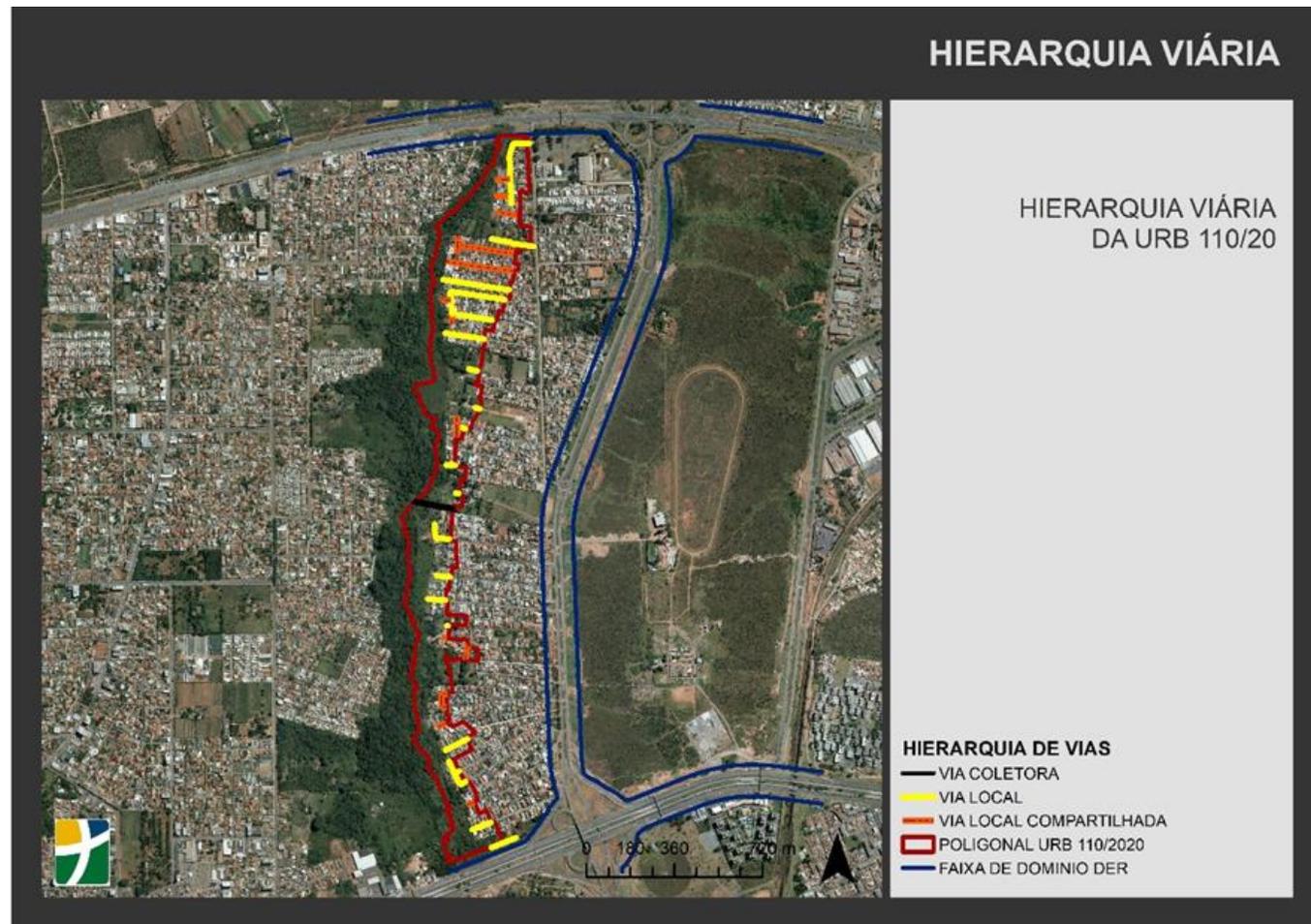
(**)Área do Parque Linear desconsiderada a área de APP

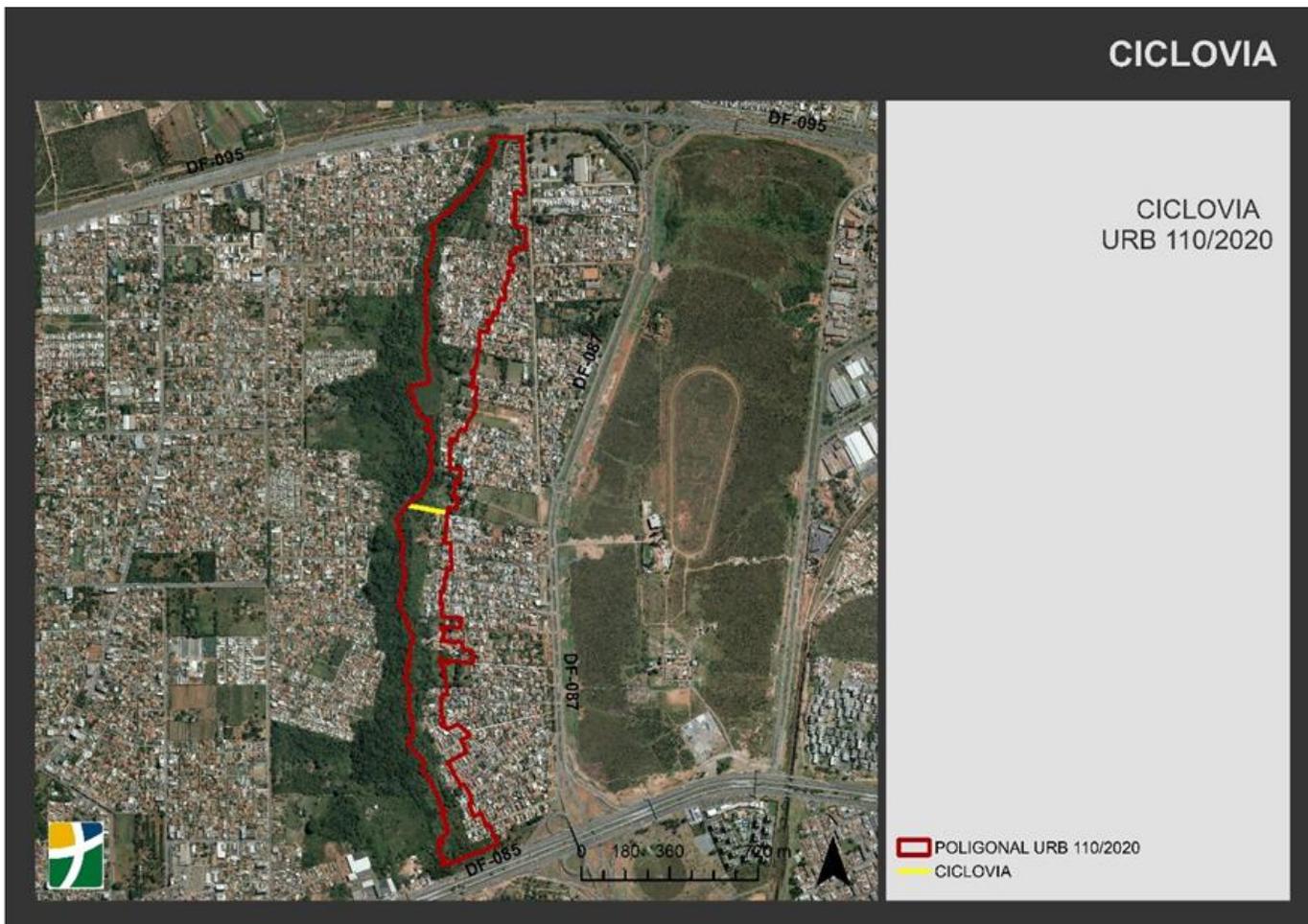
Conforme estabelecido na DIUR 02/2015, não foram computadas como Espaços Livres de Uso Público, praças, jardins públicos, parques urbanos, áreas de lazer, recreação e áreas verdes, nem nechas de terra onde não foi possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10 (dez) metros.

O sistema viário das áreas que fazem parte do projeto urbanístico URB-110/20 foi estruturado de forma a complementar o sistema viário já projetado através da URB-RP-068/2013 e seguindo as mesmas diretrizes que foram utilizados para o desenvolvimento deste projeto anterior.

O projeto urbanístico para o SHVP Trecho 1 – URB-RP-068/2013 interferiu minimamente na estrutura do sistema viário existente, de forma a minimizar impactos sobre a situação já consolidada.

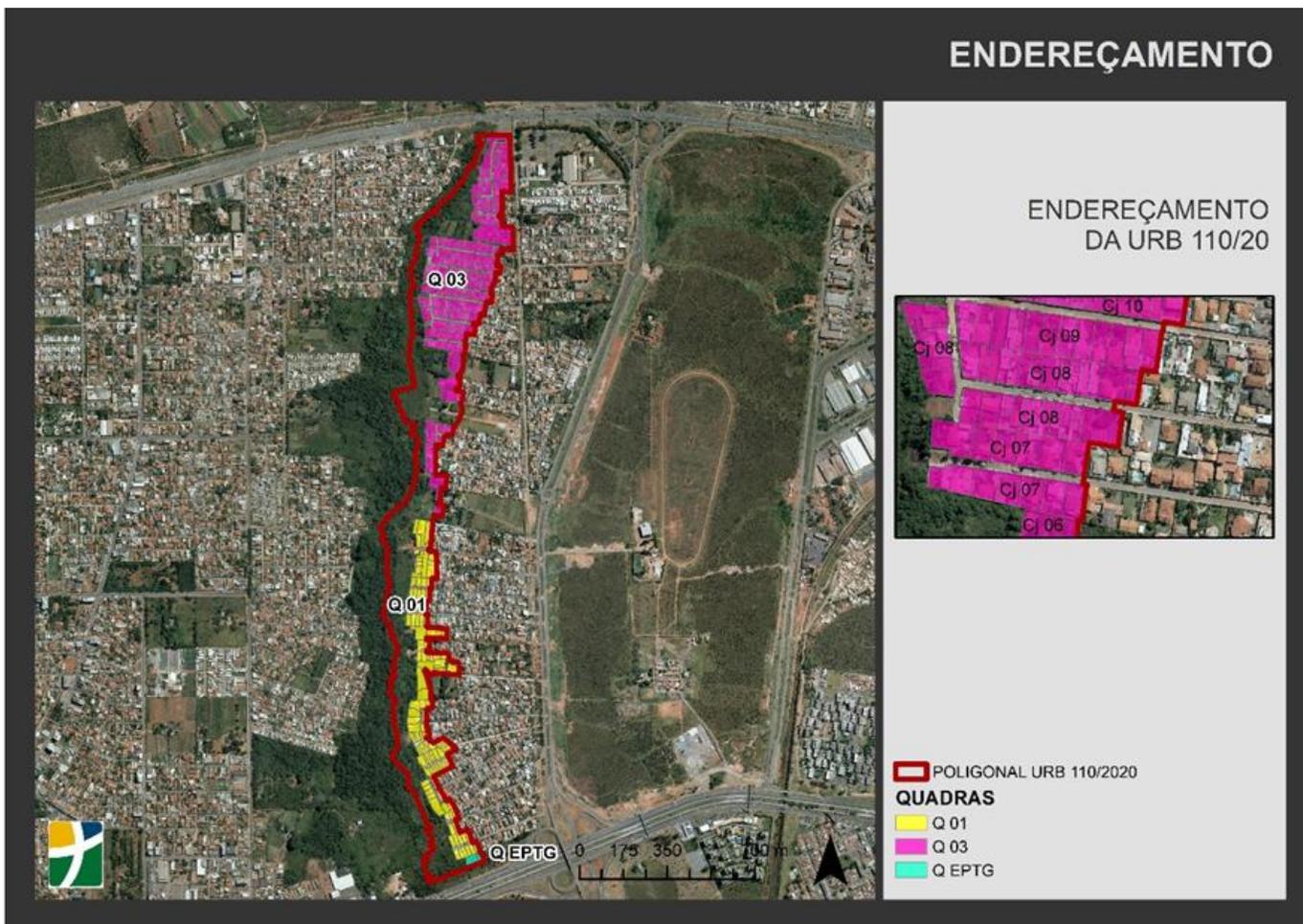
HIERARQUIA VIÁRIA	CAIXA DE VIA (m)	FAIXA DE ROLAMENTO (m)	CALÇADA (m)	CICLOVIA (m)
Via Coletora	15,00	7,00 (4 faixas de 3,50m com canteiro central)	3,50 e 4,92	2,50
Via Local	8,40 a 13,00	6,00 a 7,00 (c/ 1 faixa de 3,00 ou 3,50 por sentido)	1,20 a 3,05	-
Via Local Compartilhada	5,02 a 8,85*	-	-	-





O Setor Habitacional Vicente Pires encontra-se em nível de consolidação bastante avançado, onde as caixas de vias são reduzidas em vários trechos, o que dificultou a inserção de ciclovias dentro da poligonal de projeto.

Entretanto, apesar das limitações técnicas, por causa do grau de consolidação do parcelamento, a proposta de ciclovia para o Trecho 1 do Setor objetivou integrar, minimamente, o sistema viário existente e as reformulações propostas em projeto.



O presente projeto segue o mesmo padrão de endereçamento adotado para todo o Setor Habitacional Vicente Pires – Trecho I, que procurou reordenar a situação existente, que é fragmentada em numeração de chácaras, com difícil reconhecimento por moradores e visitantes.

A Subsecretaria de Informação, Normatização e Controle, por meio de sua Diretoria de Geoinformações Urbanas e Territoriais, elaborou proposta de novo endereçamento para o Trecho 1 do Setor.

De acordo com o Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF, a área está inserida na **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 3 (SZDPE3)**, da Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE

Art. 26. São diretrizes para a SZDPE 3:

I - a intensificação da fiscalização contra o reparcelamento de chácaras;

II - a manutenção das áreas protegidas nesta Subzona e dos serviços ecossistêmicos prestados pelas áreas correspondentes à Área de Relevante Interesse Ecológico da Granja do Ipê, à Fazenda da EMBRAPA e à Fazenda Sucupira;

III - o estímulo às atividades N3 e N4, de modo a aumentar a autonomia desta Subzona em relação à área central de Brasília e minimizar os fluxos de transporte;

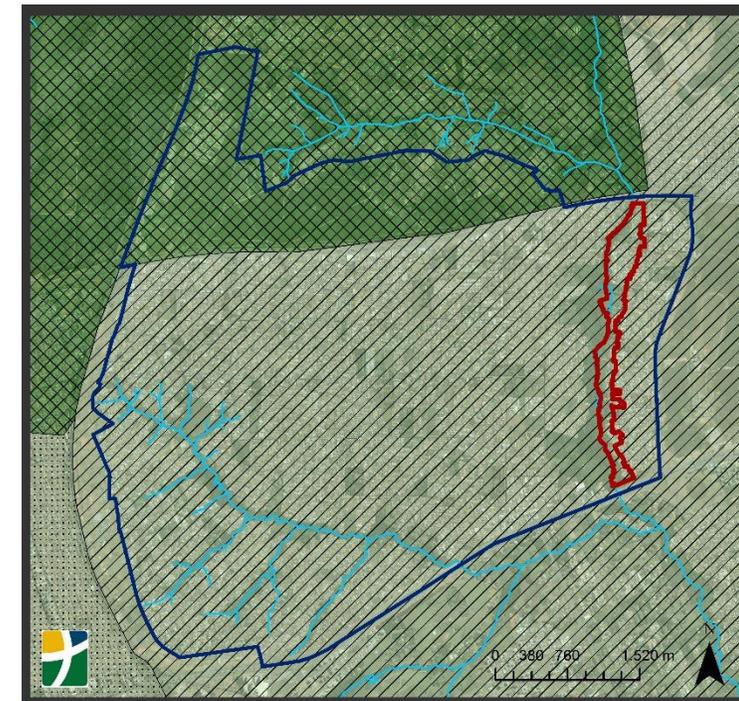
IV - a implantação de infraestrutura de saneamento ambiental necessária para a garantia da qualidade e quantidade de água nos córregos tributários do Lago Paranoá, especialmente o da Unidade Hidrográfica do Riacho Fundo, inclusive nos processos de regularização fundiária;

V - a priorização de programas e projetos de recuperação e requalificação ambiental da Bacia do Riacho Fundo;

VI - a priorização da implantação do módulo do Programa de Monitoramento da Qualidade do Ar previsto no art. 50, V;

VII - a otimização das instalações com vistas à redução das perdas reais de água na rede da concessionária, na extração e na distribuição, reforçando o monitoramento e a intervenção nas regiões administrativas com perdas superiores a 20%;

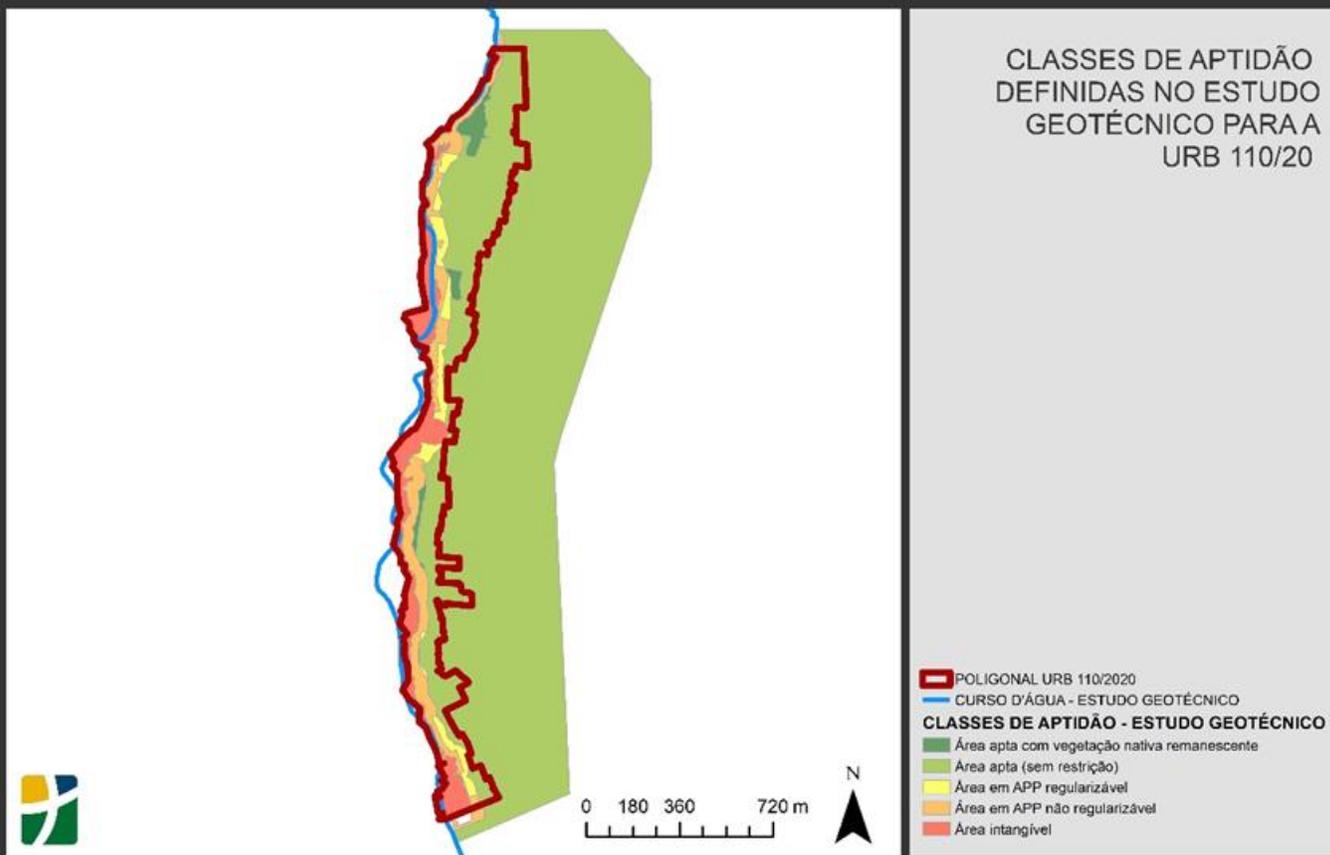
VIII - as soluções para a remediação e reabilitação ambiental do lixão da Estrutural.



- Em junho de 2012, o Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade – ICMBio emitiu a Autorização para Licenciamento Ambiental nº 05/2012/APAPC, referente ao empreendimento Setor Habitacional Vicente Pires, tendo a Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap como empreendedora.
- Em 22 de agosto de 2014, foi emitida a Licença de Instalação nº 042/2014 com validade de 4 (quatro) anos, para implantação do parcelamento de solo urbano, incluindo a sua infraestrutura (Rede de água, esgoto, energia, drenagem e pavimentação), na Gleba 3 (atual Trecho 1) do Setor Habitacional Vicente Pires;
- Os termos da LI nº 042/2014, nos itens 27 e 28 – Das Condicionantes, Exigências e Restrições, definiu que um estudo ambiental complementar faria uma avaliação ambiental específica das ocupações consolidadas, existentes em APP, nos termos do novo Código Florestal, visando subsidiar decisões sobre sua possível regularização ou desconstituição;

- A partir dessa prerrogativa, o projeto de parcelamento do Trecho 1 URB-RP-068/2013, delimitou uma área denominada de Área de Parcelamento Condicionado – APC, abrangendo as APPs identificadas pelo EIA/Rima do Setor, e que seriam objeto de estudo específico, de acordo com a LI Corretiva.
- Em 31 de julho de 2018, por meio do Ofício SEI-GDF Nº 794/2018 - IBRAM/PRESI/SULAM (documento SEI nº 10795032), o IBRAM declara que a Licença de Instalação nº 042/2014 concedida em nome da TERRACAP encontra-se tacitamente renovada;
- Em 07 de março de 2022, foi emitida pelo IBRAM a Licença de Instalação – Corretiva SEI-GDF n.º 3/2022 (documento SEI 81423982), com validade de 4 (quatro) anos, para o parcelamento de solo urbano do Setor Habitacional Vicente Pires – Trecho 1.

CLASSES DE APTIDÃO



No “Estudo de identificação de risco geotécnico e de execução do programa de monitoramento hidrológico (superficial e subterrâneo) para as margens localizadas ao longo do Córrego Vicente Pires” foram identificados os limites da área de preservação permanente e classificadas áreas de aptidão geotécnica à urbanização, o que possibilitou o desenvolvimento da URB 110/20.

As áreas foram divididas em 5 classificações:

- Área Intangível;
- Área em APP regularizável;
- Área em APP não regularizável;
- Área apta com vegetação nativa remanescente;
- Área apta à ocupação sem restrições.

Pelos critérios utilizados para a determinação das áreas de preservação permanente, os pontos críticos relacionados ao risco geotécnico se encontram englobados em nas áreas classificadas como Área de APP não regularizável e Área intangível.

Em função da sensibilidade ambiental da área, foi proposto um parque urbano linear ao longo do Córrego Vicente Pires de modo a englobar as áreas tidas como APP (Área Intangível e Área de APP não regularizável), nesgas de terras localizadas em fundos de lotes e contíguas à APP e também as áreas identificadas no Parecer Técnico nº 199/2020 – IBRAM como áreas que devem ser preservadas.

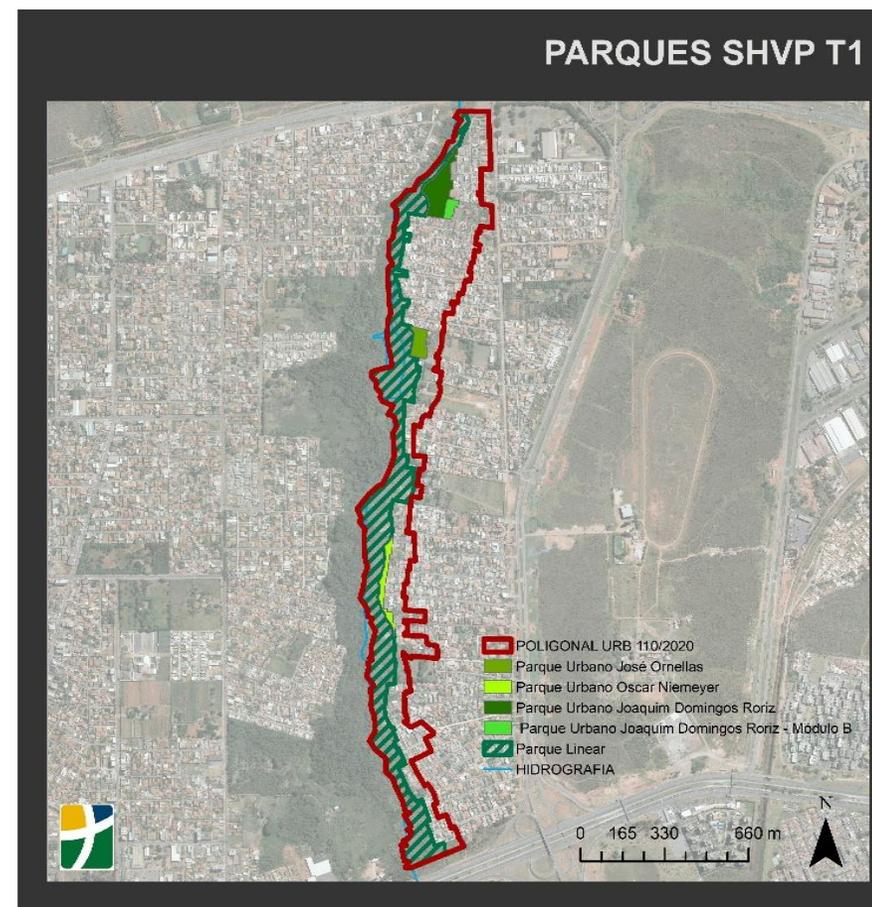


Dentro da APA do Planalto Central, na área de projeto, estão localizados o Parque Urbano Joaquim Domingos Roriz; o Parque Urbano José Ornellas e o Parque Urbano Oscar Niemeyer, criados pela Lei Complementar nº 978, de 16 de dezembro de 2020.

Após a criação dos parques urbanos pela Lei Complementar nº 978, a Secretaria de Estado de Desenvolvimentos Urbano – SEDUH, motivada por requisição da Administração Regional, emitiu diretrizes para a elaboração de projeto de paisagismo referente à implantação dos parques sendo:

- DIPA 14/2023 – diretrizes para a elaboração de projeto referente à implantação do Parque Urbano Joaquim Domingos Roriz;
- DIPA 15/2023 - diretrizes para a elaboração de projeto referente à implantação do Parque Urbano José Ornellas;
- DIPA 16/2023 - diretrizes para a elaboração de projeto referente à implantação do Parque Urbano Oscar Niemeyer;

Além dos 3 parques criados pela LC nº 978/20, a URB 110/20 cria mais uma área de parque denominada Parque Urbano Joaquim Domingos Roriz – Módulo B, localizada contígua ao Parque Urbano Joaquim Domingos Roriz



As respostas às consultas estão registradas no processo SEI nº 00111-00011360/2019-43

NOVACAP

De acordo com o Despacho - NOVACAP/PRES/DU/DEINFRA/DIPROJ, de 16 de abril de 2020, a empresa informa que a área de contribuição atende parcialmente e que o sistema atual tem que sofrer revisão para comportar a área por inteiro, não tendo capacidade de atendimento se não houver alteração do projeto e implantação da revisão.

A Gerência de Engenharia da Terracap – GEREN informou através do despacho 84649785, que a Terracap abriu o processo SEI 00111-00002828/2022-12 para iniciar à contratação de Projeto complementar de Drenagem e Pavimentação para o Trecho 1 de Vicente Pires, não havendo, portanto, impedimento para continuidade do processo de aprovação do projeto de regularização.

Foi anexada ao processo SEI 00111-00011360/2019-43 a Autorização 25 – TERRACAP/PRESI/DITEC (84657768) autorizando a abertura de procedimento licitatório, para Vicente Pires Trecho I, conforme determina o Art. 8º inciso I do Regimento Interno de Licitações e Contratos – RILC da Terracap, aprovado pela Resolução nº 267/2020 – CONAD, bem como a elaboração das documentações técnicas necessárias e emissão de Reserva Orçamentária, para a contratação supracitada.

CEB / Neoenergia: Fornecimento de Energia Elétrica

De acordo com o Laudo Técnico nº 40063648, de 13 de maio de 2020 (Documento nº 40063648 do Processo SEI nº 00111-00011360/2019-43), a CEB informou que existe interferência com Rede Aérea e Linha de Distribuição existentes.

No Parecer de Viabilidade de Fornecimento (83053439), de 18 de março de 2022, a Neoenergia informa que *“o remanejamento da rede em questão, é viável quanto a requisitos técnicos operacionais e de execução. Todavia, será necessário o envio do projeto urbanístico do parcelamento, para posterior realização de orçamento.”* e apresenta nas observações o estabelecido pelo Art.44 da Resolução 414 da ANEEL:

O interessado, individualmente ou em conjunto, e a Administração Pública Direta ou Indireta, são responsáveis pelo custeio das obras realizadas a seu pedido nos seguintes casos:

VII – deslocamento ou remoção de postes e rede, nos termos do art. 102;

Art.102. Os serviços cobráveis, realizados mediante solicitação do consumidor são os seguintes:

XIII – deslocamento ou remoção de poste; e

XIV – deslocamento ou remoção de rede.

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

CAESB

Em 03 de agosto de 2021, por meio do Ofício Nº 240/2021 – CAESB/DE, foi informado que há interferências com as redes de abastecimento de água e com as redes de esgotamento sanitário conforme cadastro disponibilizado. A companhia ressaltou que a poligonal indicada para análise já é atendida pelos sistemas operados pela CAESB e que parte da área da poligonal que interfere com Área de Proteção Permanente não é passível de atendimento.

Conforme arquivos disponibilizados pela companhia a área indicada como não passível de atendimento por interferência com Área de Proteção Permanente não necessitará de redes por se tratar de área sem edificações.

A Companhia de Saneamento Ambiental do DF – CAESB, informou através do Processo Nº [00092-00000404/2021-54](#) a existência de Estação Elevatória de Esgotos – EEE na região do projeto da URB 110/20, conforme identificado pelo croqui id. [67103734](#). Os autos foram devidamente encaminhados à Terracap a qual firmou o Termo de Cessão de Uso n.º 9/2024 - TERRACAP/DICOM/GECOM/NUGEC id. [132528601](#), publicado no DODF id. [142720211](#). O lote está contemplado em projeto conforme requisitado pela Concessionária.

Serviço de Limpeza Urbana - SLU

De acordo com Despacho - SLU/PRESI/DILUR, de 28 de fevereiro de 2020, o Serviço de Limpeza Urbana informou que o SLU realiza a coleta dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades da área do Setor; e que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos gerados, esclarecendo que a Autarquia encontra-se equipada e preparada para executar a coleta na área de ocupação prevista dentro da quantidade não superior à 120 litros por dia, por unidade imobiliária.

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

Em resposta, o DER, por meio do Despacho - DER-DF/DG/SUOPER/DIDOM, 22 de julho de 2020, informa que não há interferências com a poligonal de projeto em área de jurisdição daquele Órgão.

O projeto identificou as áreas não edificantes referente à DF-095 – Estrutural (a norte) e DF-085 – EPTG (a sul), sendo que apenas há uma pequena interferência em projeto com área não edificante referente à DF-095.

Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e de Áreas Públicas

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	578.342,58	100,00
II. Área não Passível de Parcelamento	218.125,95	37,72
a. Área de Proteção Permanente - APP	217.450,64	37,60
b. Faixa de 15m (Inciso III, Art. 4º da Lei 6.766/79)	675,31	0,12
III. Área Passível de Parcelamento: (I – II)	360.216,63	62,28

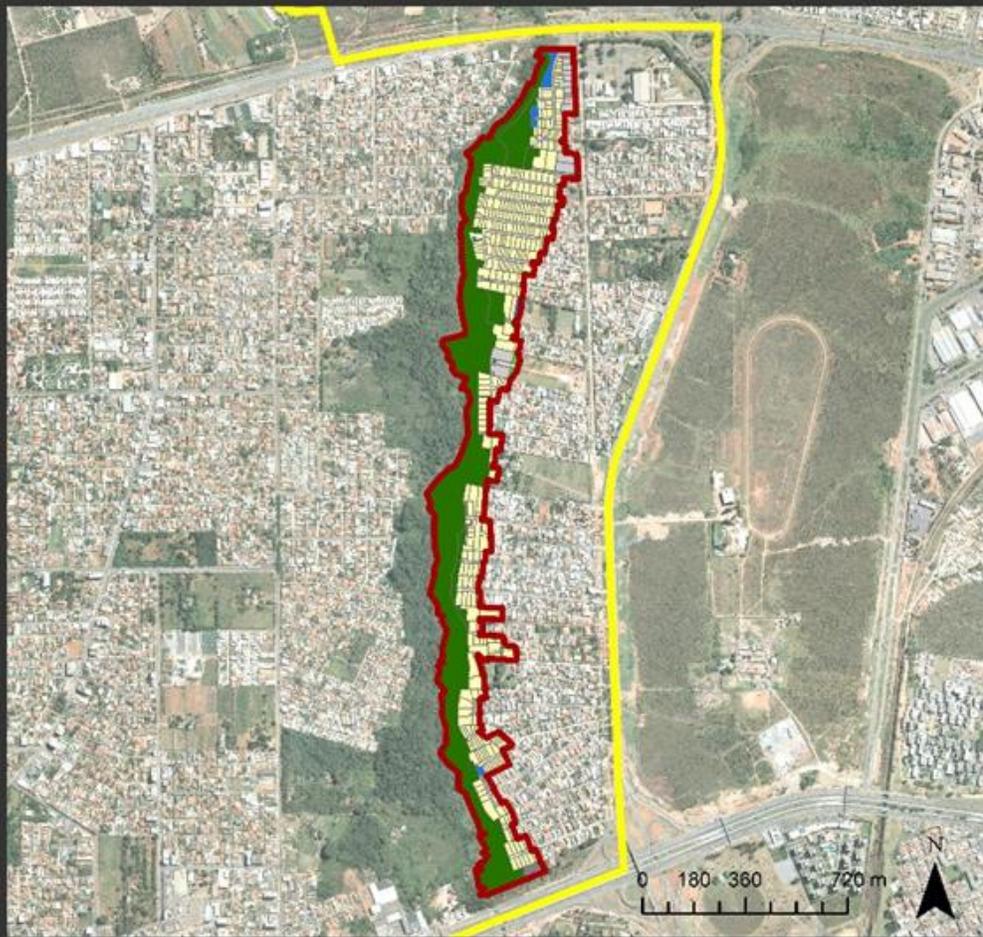
DESTINAÇÃO	LOTES (un.)	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento (*)		360.216,63	100,00
1. Unidades Imobiliárias			
a. RO 1	366	248.512,78	68,99
b. CSIIR 1 NO	16	20.103,06	5,58
c. CSIIR 2 NO	1	2.800,51	0,78
d. Inst EP (**)	5	7.035,71	1,95
Subtotal	388	278.452,06	77,30
2. Espaços Livres de Uso Público			
a. Espaços Livres de Uso Público (ELUP)	-	1.566,40	0,43
b. Espaços Livres de Uso Público (ELUP) - Parques Urbanos ³	-	43.845,96	12,17
Subtotal	-	45.412,36	12,61
3. Sistema de Circulação	-	36.352,21	10,09
Total de Áreas Públicas¹ (1d + 2)	-	52.448,07	14,56
Total de Áreas Públicas² (1d + 2 + 3)	-	88.800,28	24,65
TOTAL	388	360.216,63	100,00

1. Total de área destinada a equipamentos públicos e ELUP: Somatório dos Inst EP 0,88ha (1d) e Espaços Livres de Uso Público 5,16ha (2).

2. Total de áreas públicas no projeto: Somatório de equipamentos públicos, ELUP e sistema de circulação.

3. Para a área total de parques urbanos, foi considerada a área do parque linear desconsiderando-se o que incide em APP.

USO DO SOLO - LUOS



USO DO SOLO - LUOS
NGB 110/2020

- ▬ POLIGONAL URB 110/2020
- ▬ SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES
- USOS**
- CSIIR 1 NO
- CSIIR 2 NO
- InstEP
- RO 1
- UE 12 - PARQUES URBANOS
- ELUP

UOS	QUANTIDADE
RO 1	366
CSIIR 1 NO	16
CSIIR 2 NO	1
Inst EP	5
TOTAL	388

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

Ao todo o loteamento apresenta 388 lotes, sendo 366 de uso RO1, 16 lotes de uso CSIIR 1 NO, 1 lote de uso CSIIR 2 NO, e 5 lotes de uso Inst EP.

Parâmetros de Ocupação do Solo - Setor Habitacional Vicente Pires Trecho 1 - Complemento das Quadras EPTG, Q 01 e Q 03

CÓDIGO	UOS	INICIO_FAIXA	FIM_FAIXA	FAIXA ÁREA (m2)	CFA B	CFA M	TX OCUP(%)	_PAV	TX PERM(%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
3002	RO 1 ⁽¹⁾	200	1000	200<a≤1000	2,00	2,00	70	2	20	10,50	2,00	-	1,00	-	proibida	proibida	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo1
3003	RO 1 ⁽¹⁾	1000	2900	1000<a≤2900	2,00	2,00	70	2	20	10,50	2,00	-	1,50	-	proibida	proibida	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo1
3006	CSIIR 1 NO	0	200	0<a≤200	1,00	2,00	100	3	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo1
3007	CSIIR 1 NO ⁽¹⁾	200	7000	200<a≤7000	1,00	2,00	70	3	20	12,00	2,00	2,00	1,50	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo1
	CSIIR 2 NO	2500	3000	2500<a≤3000	1,00	2,00	70	3	20	12,00	2,00	2,00	1,50	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo1

LEGENDA:

a	ÁREA	ALT MAX	ALTURA MÁXIMA
-	NÃO EXIGIDO	AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	AFU	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	AF LAT	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AF OBS	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	COTA SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16)

NOTAS / VICENTE PIRES:

(1) Consultar norma original do lote sobre interferências com o sistema de drenagem.

NOTAS GERAIS:

- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20.
- Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32.
- Nas UOS CSIInd 1, 2 e 3, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto no art. 15.

Terracap

Nome/Forma de participação	Categoria Profissional	Registro Profissional
Júlio Cesar de Azevedo Reis / Diretor de Comercialização	Engenheiro Agrimensor	86.280/D-MG
Giulliano Magalhães Penatti / Gerente de Regularização Fundiária	Arquiteto e Urbanista	A26719-8
Karoline Cunha Blanco / Arquiteta e Urbanista	Arquiteta e Urbanista	A68823-1
Thaís Borges Sanches Lima / Arquiteta e Urbanista	Arquiteta e Urbanista	A27381-3

Seduh

Nome	Órgão Setorial	Função	Registro Profissional
Tereza da Costa Ferreira Lodder	Subsecretária de Parcelamento e Reg. Fundiária	Subsecretária	A100983-4
Rosemary Martins Leão Pimentel	Chefe da Unidade de Regularização Fundiária	Chefe de Unidade	A15065-7
Priscila Alexandre Jorge	Coordenadora de Regularização de ARINE	Coordenadora	A117988-8