

1 **CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL -**  
2 **CONPLAN**

3

4 **PROCESSO SEI N°: 00390-00009765/2023-45**

5 **INTERESSADO: Urbanizadora Paranoazinho S/A**

6 **ASSUNTO: Projeto do Plano de Locação de Equipamentos Públicos e Integração Viária**

7

8 **Senhores/as Conselheiros/as do CONPLAN**

9

10 Com fulcro no disposto nos artigos 218 e 219 do Plano Diretor de Ordenamento  
11 Territorial - PDOT — Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009, e suas  
12 alterações — e nas atribuições e competências contidas na Portaria nº 75, de 14 de  
13 outubro de 2014, que publica o regimento interno do Conselho de Planejamento  
14 Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN, vem a esse Conselho  
15 para apreciação, o **Plano de Locação de Equipamentos Públicos e Integração Viária**,  
16 com poligonais localizadas nos Setores Habitacionais Contagem, Boa Vista e Grande  
17 Colorado, nas Região Administrativa de Sobradinho II - RA XXVI.

18

19 **INTRODUÇÃO**

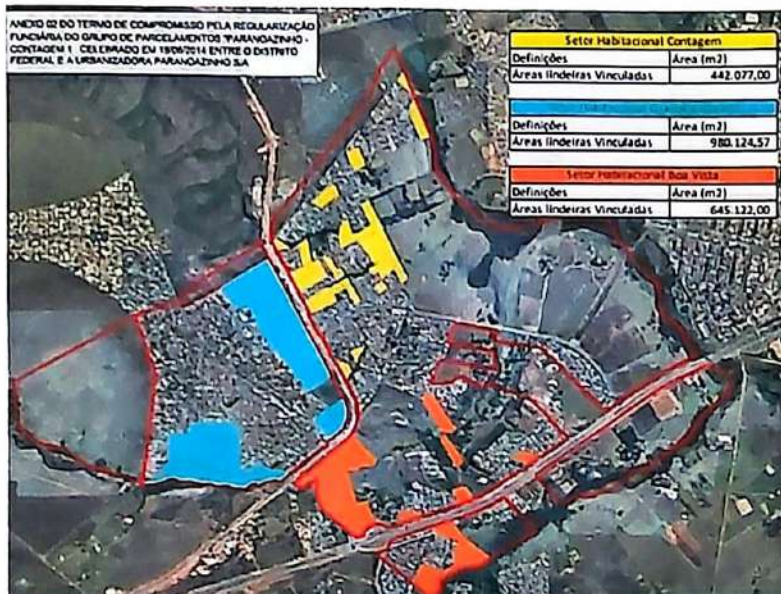
20

21 Em dezembro de 2014 foi assinado entre o Distrito Federal e a Urbanizadora  
22 Paranoazinho os “Termos de Compromisso para Regularização Fundiária dos Grupos de  
23 Loteamentos Irregulares” para o Grupo Boa Vista, Grupo Contagem 1, Grupo Contagem  
24 2, Grupo Contagem 3 e Grupo Grande Colorado, que regulamentaram entre outras  
25 obrigações a obrigação da UP de suprimir o déficit de áreas públicas gerado pela  
26 regularização e registro de todos os loteamentos inseridos na Fazenda Paranoazinho.

27 De acordo com a metodologia adotada, a obrigação de suprimir o déficit de áreas  
28 públicas deveria se dar mediante a aprovação dos denominados “Projetos Adicionais  
29 Vinculados” a serem implantados nas “Áreas Lindeiras Vinculadas” assim identificadas  
30 no Anexo 02 dos aludidos Termos de Compromisso. No entanto, o tempo decorrido  
31 desde a data da assinatura dos Termos Compromisso trouxe a necessidade de rever e  
32 atualizar as áreas indicadas como lindeiras vinculadas, sobretudo, considerando as  
33 restrições ambientais e as negociações possessórias realizadas no período e as atuais  
34 ocupações de terceiros.

35 Sendo assim, considerando os compromissos assumidos, a Urbanizadora  
36 Paranoazinho propôs o Plano de locação de equipamentos e integração viária, indicando  
37 novas áreas a serem usadas para implantar equipamentos públicos comunitários e

38 urbanos e espaços livres de uso público e as poligonais das vias que serão objeto de  
39 readequação.



40

41

Áreas Lindeiras Vinculadas/Anexo 2 Termo de Compromisso

42

### 43 O PLANO DE LOCAÇÃO E OS TERMOS DE COMPROMISSO

44 O Plano de Locação de Equipamentos Públicos e Integração Viária está  
45 intrinsecamente relacionado aos Termos de Compromisso vigentes das áreas de  
46 propriedade da Urbanizadora Paranoazinho – UPSA inseridas nos Setores  
47 Habitacionais Contagem, Boa Vista e Grande Colorado, na Região Administrativa de  
48 Sobradinho II - RA XXVI.

49 Tais Termos foram elaborados com a finalidade de viabilizar a regularização dos  
50 loteamentos irregulares consolidados na mesma localidade em pauta, especialmente  
51 quanto ao cumprimento legal da porcentagem mínima de 10% de áreas públicas  
52 exigido pelo PDOT, da implantação de macrodrenagem e integração viária para a  
53 região.

54 Cada Termo foi objeto de instrução processual individualizada para  
55 acompanhamento das obrigações assumidas pela UPSA conforme relação a seguir:

- 56 • Processo Nº 0429-000320/2016 – Setor Habitacional Grande Colorado ;
- 57 • Processo Nº 0429-000419/2016 – Setor Habitacional Boa Vista;
- 58 • Processo Nº 00390-00002760/2019-13 – Setor Habitacional Contagem  
59 (Grupo Contagem 01);
- 60 • Processo Nº 00390-00002775/2019-73 – Setor Habitacional Contagem  
61 (Grupo Contagem 02);
- 62 • Processo Nº 00390-00002787/2019-06 – Setor Habitacional Contagem  
63 (Grupo Contagem 03).

64

65 Sendo disciplinada pelos Termos as questões relacionadas à:

66

67 **1. Projetos de abrangência Setorial**, a saber: **sistema viário estruturante**, mediante  
68 aprovação e registro de Projeto de Integração Viária, bem como elaboração de  
69 cronograma físico financeiro e execução de eventuais obras de retificação da  
70 infraestrutura viária existente contemplada no referido projeto, visando a integração  
71 da malha urbana regional; **macrodrenagem pluvial**, mediante aprovação do projeto  
72 pela NOVACAP e sua execução com a interligação dos parcelamentos em áreas de  
73 regularização à rede de macrodrenagem.

74 **2. Elaboração e aprovação de projetos urbanísticos** que contemplem as áreas  
75 destinadas ao **suprimento de déficit de áreas públicas**, causado pela  
76 indisponibilidade destas no interior das poligonais dos Loteamentos Irregulares  
77 Contemplados;

78 **3. Atuação efetiva na realocação** e conseqüente desocupação de eventuais  
79 ocupações inseridas em Áreas Vetadas ou das ocupações que não sejam consideradas  
80 passíveis de regularização no processo de licenciamento ambiental corretivo, de  
81 acordo com a legislação vigente, além de negociações que visem à liberação de posses  
82 das áreas lindeiras vinculadas.

83 Em relação ao suprimento de déficit de áreas públicas, o Termo de Compromisso  
84 define as 'áreas adicionais vinculadas' no mapa Anexo 2, *mediante a indicação das*  
85 *coordenadas geográficas correspondentes e a identificação em mapa*  
86 *topográfico* (subitem 4.4.1 TC). Essas áreas são vizinhas ou inseridas nos Setores  
87 Habitacionais em epigrafe e têm como objetivo a criação de unidades imobiliárias  
88 destinadas à Equipamento Público Urbano – EPU, Equipamento Público Comunitário  
89 – EPC bem como, Espaços Livres de Uso Público – ELUP por meio do denominado  
90 'projeto adicional vinculado'.

91 Contudo, com o andamento das propostas dos projetos adicionais vinculados pela  
92 UPSA, foi detectado pela equipe técnica da Unidade de Regularização Fundiária –  
93 UREG a inviabilidade de se manter as áreas adicionais vinculadas conforme anexo 02  
94 dos Termos. Essas áreas, em sua grande maioria, apresentam ocupações  
95 possessórias, problemas ambientais, declividades maiores de 30% e outras  
96 obstruções que não permitem o seu parcelamento.

97 Tendo em vista a urgência do cumprimento das obrigações assumidas pelos Termos  
98 (suprimento de déficit de áreas públicas, macrodrenagem e integração viária), foi  
99 acordado entre essa Secretaria e a empresa UPSA a elaboração desse Plano de  
100 Locação de Equipamentos e Integração Viária.

101 Para sua elaboração, a UPSA estudou a região e verificou as áreas que  
102 efetivamente fossem viáveis para a implantação de equipamentos públicos  
103 comunitários para o atendimento da população ali residente. Além dos EPCs, o Plano  
104 também é composto por ELUP e EPU, e define as poligonais do sistema viário  
105 estruturante.

106 É importante informar que, assim como no anexo 02 do Termo, nem todas as  
107 poligonais propostas pelo Plano estão inseridas em manchas de regularização  
108 previstas pelo PDOT. As questões tratadas pelos Termos e por esse Plano foram

109 vinculadas à Unidade de Regularização Fundiária – UREG somente pelo fato do  
110 objetivo ser de mitigação urbanística e ambiental relacionada aos projetos de  
111 regularização.

112 Dessa forma, o Plano proposto altera as áreas adicionais vinculadas identificadas  
113 pelo anexo 02 dos Termos e define, com coordenadas, as poligonais do Sistema Viário  
114 Estruturante.

115

## 116 **DOS PRAZOS**

117 Nos projetos de abrangência setorial, esse Plano não altera os prazos de  
118 cumprimento estabelecidos nos Termos, uma vez que têm abrangências e  
119 interferências de maior impacto. Permanece, portanto, o prazo estabelecido pelos  
120 Termos de acordo com as cláusulas 1.3.1 e 3.3:

121

122 04 anos, a contar da conclusão das etapas:

123 Aprovação do CFF;

124 Licença ambiental para os Projetos de Abrangência Setorial;

125 Publicação dos decretos de regularização dos loteamentos;

126 Registro de 50% dos lotes previstos para a área objeto do TC.

127 Já os projetos adicionais vinculados, foi proposto a alteração do prazo de 04 anos  
128 a partir do registro em cartório de cada loteamento do termo (cláusulas 1.3.3 e 3.7)  
129 para:

130 02 anos para elaboração e aprovação dos projetos adicionais vinculado a partir da  
131 assinatura do novo Termo.

132 Sendo assim, em virtude das alterações propostas pelo Plano, serão necessários  
133 ajustes nos Termos de Compromisso vigentes, os quais passarão pela análise jurídica  
134 da unidade competente desta pasta, após deliberação do CONPLAN.

135

## 136 **APRESENTAÇÃO**

137 O presente Processo trata do Plano de Locação de Equipamentos Públicos e  
138 Integração Viária relacionado aos processos de regularização fundiária da Fazenda  
139 Paranoazinho, de propriedade da Urbanizadora Paranoazinho – UPSA, localizado nos  
140 Setores Habitacionais Contagem, Boa Vista e Grande Colorado, nas Região  
141 Administrativa de Sobradinho II - RA XXVI.

142 Por esse Plano são definidas por coordenadas as áreas que serão destinadas à EPU,  
143 EPC bem como ELUP, em cumprimento ao déficit de áreas públicas causados pelos  
144 projetos de regularização da Fazenda Paranoazinho, além de definir as poligonais do  
145 Sistema Viário Estruturante da região.

146 Quanto aos procedimentos posteriores necessários a cada poligonal, informamos  
147 que para aquelas relativas aos EPC e ELUP deverão ser elaborados projetos  
148 urbanísticos pela empresa UPSA, assim como para as poligonais que definem o

149 Sistema Viário Estruturante, as quais deverão compor projeto de Sistema Viário – SIV.  
 150 Já as poligonais de EPU, essas se referem aos projetos de macrodrenagem que são de  
 151 responsabilidade da empresa junto à NOVACAP.

152 A Fazenda Paranoazinho, onde está inserido o Plano de Locação de Equipamentos  
 153 Públicos e Integração Viária, obteve o licenciamento ambiental através do Processo  
 154 Nº 00391-00015561/2017-77, o qual emitiu a Licença Prévia – LP Nº 05/2021  
 155 IBRAM/PRESI id.142720928 para toda a Fazenda Paranoazinho.

156

157 **DO DÉFICIT DE ÁREAS PÚBLICAS A SER CUMPRIDO PELO PLANO**

158 Os processos de regularização dos Setores Habitacionais Contagem, Boa Vista e Grande  
 159 Colorado tiveram seus ritos urbanísticos e ambientais próprios. Após ampla aprovação dos  
 160 projetos de regularização referentes a essas áreas, a atual situação é conforme a tabela a seguir:

Setor Habitacional	Número do Projeto/Processo	M² Habituado	Área Disponível (m²)	Regime	Área Disponível (m²)	Área Disponível (m²)	M² a Ser Cumprido (m²)			Área Disponível (m²)	Área Disponível (m²)
							M² a Ser Cumprido (m²)	M² a Ser Cumprido (m²)	M² a Ser Cumprido (m²)		
Setor Habitacional 01	1	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	2	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	3	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	4	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	5	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	6	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	7	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	8	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	9	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	10	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
Setor Habitacional 02	1	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	2	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	3	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	4	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	5	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	6	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	7	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	8	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	9	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	10	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
Setor Habitacional 03	1	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	2	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	3	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	4	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	5	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	6	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	7	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	8	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	9	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	10	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
Setor Habitacional 04	1	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	2	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	3	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	4	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	5	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	6	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	7	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	8	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	9	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000
	10	10000	10000	Regime	10000	10000	0	0	0	10000	10000

161

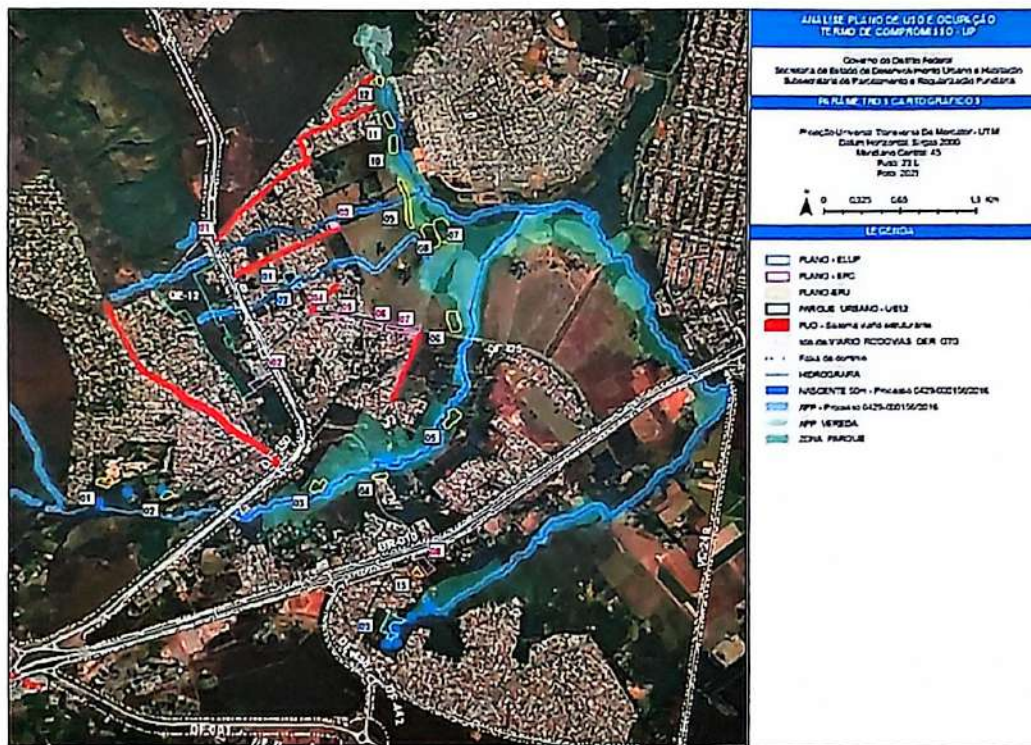
162

163 Ou seja, os projetos de regularização dos Setores Habitacional Contagem, Boa Vista e Grande  
164 Colorado deveriam destinar 42,876 ha de área pública em relação aos 443,110 ha das poligonais  
165 dos projetos de regularização. Contudo, conforme os dados da tabela, apresentam 24,270 ha de  
166 áreas públicas, o que resulta em um déficit de 18,606 ha, os quais serão compensados pelo  
167 presente Plano.

168

## 169 DA PROPOSTA DO PLANO

170



171

172 Plano de Locação de Equipamentos e Integração Viária.

173

174

175 As tabelas a seguir mostram as áreas de cada poligonal disposta primeiramente por  
176 Setor Habitacional e, posteriormente, por classificação de área pública.

177

QUADRO GERAL DAS ÁREAS PÚBLICAS DO SH CONTAGEM - GRUPO 01		
SETOR - GRUPO TC	ÁREA PÚBLICA	Área Poligonal (ha)
Contagem - Grupo 1	1 EPU - POLIGONAL 10	0,383
	2 EPU - POLIGONAL 11	0,898
	3 EPU - POLIGONAL 12	0,757
<b>SUBTOTAL</b>		<b>2,038</b>
QUADRO GERAL DAS ÁREAS PÚBLICAS DO SH CONTAGEM - GRUPO 02		
SETOR - GRUPO TC	ÁREA PÚBLICA	Área Poligonal (ha)
Contagem - Grupo 2	1 EPU - POLIGONAL 09	1,560
	2 ELUP - POLIGONAL 01	0,638
	3 EPC - POLIGONAL 03	0,499
<b>SUBTOTAL</b>		<b>2,697</b>
QUADRO GERAL DAS ÁREAS PÚBLICAS DO SH CONTAGEM - GRUPO 03		
SETOR - GRUPO TC	ÁREA PÚBLICA	Área Poligonal (ha)
Contagem - Grupo 3	1 EPU - POLIGONAL 06	2,028
	2 EPU - POLIGONAL 07	2,028
	3 EPU - POLIGONAL 08	1,506
	4 EPC - POLIGONAL 04	0,212
	5 EPC - POLIGONAL 05	0,188
	6 EPC - POLIGONAL 06	0,473
	7 EPC - POLIGONAL 07	0,630
	8 ELUP - POLIGONAL 02	0,174
<b>SUBTOTAL</b>		<b>7,238</b>
QUADRO GERAL DAS ÁREAS PÚBLICAS DO SH BOA VISTA		
SETOR	ÁREA PÚBLICA	Área Poligonal (ha)
BOA VISTA	1 EPU - POLIGONAL 04	0,456
	2 EPU - POLIGONAL 05	1,220
	3 EPU - POLIGONAL 13	0,428
	4 EPC - POLIGONAL 08	0,127
	5 ELUP - POLIGONAL 03	1,633
<b>SUBTOTAL</b>		<b>3,869</b>
QUADRO GERAL DAS ÁREAS PÚBLICAS DO SH GRANDE COLORADO		
SETOR	ÁREA PÚBLICA	Área Poligonal (ha)
GRANDE COLORADO	1 EPU - POLIGONAL 01	0,839
	2 EPU - POLIGONAL 02	0,425
	3 EPU - POLIGONAL 03	0,982
	4 UE12 (POLIGONAL EPC 01 E 02)	30,670
<b>SUBTOTAL</b>		<b>32,915</b>
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>	<b>48,758</b>

178  
179  
180

QUADRO GERAL DE ÁREAS PÚBLICAS		
EPU	1 EPU - POLIGONAL 01	0,839
	2 EPU - POLIGONAL 02	0,425
	3 EPU - POLIGONAL 03	0,982
	4 EPU - POLIGONAL 04	0,456
	5 EPU - POLIGONAL 05	1,220
	6 EPU - POLIGONAL 06	2,028
	7 EPU - POLIGONAL 07	2,028
	8 EPU - POLIGONAL 08	1,506
	9 EPU - POLIGONAL 09	1,560
	10 EPU - POLIGONAL 10	0,383
	11 EPU - POLIGONAL 11	0,898
	12 EPU - POLIGONAL 12	0,757
	13 EPU - POLIGONAL 13	0,428
<b>SUBTOTAL</b>		<b>13,509</b>
EPC	1 UE12 - PARQUE URBANO	30,670
	2 EPC - POLIGONAL 01 E 02	
	3 EPC - POLIGONAL 03	0,499
	4 EPC - POLIGONAL 04	0,212
	5 EPC - POLIGONAL 05	0,188
	6 EPC - POLIGONAL 06	0,473
	7 EPC - POLIGONAL 07	0,630
	8 EPC - POLIGONAL 08	0,127
<b>SUBTOTAL</b>		<b>32,799</b>
ELUP	1 ELUP - POLIGONAL 01	0,638
	2 ELUP - POLIGONAL 02	0,174
	3 ELUP - POLIGONAL 03	1,633
<b>SUBTOTAL</b>		<b>2,450</b>
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>	<b>48,758</b>

181  
182

183 Como pode ser observado, o total de áreas públicas proposto pelo presente Plano é de  
184 **48,758ha**, cumprindo, portanto, com o déficit de 18,606ha ocasionado pelos loteamentos  
185 irregulares.

186

### 187 SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

188

189 Todas as matrículas incidentes no Plano de ocupação são de propriedade da UPSA  
190 de acordo com as certidões de ônus atualizadas nos autos:

191

- 192 1. Matrícula 13.921;
- 193 2. Matrícula 13.920;
- 194 3. Matrícula 13.923;
- 195 4. Matrícula 14.263;
- 196 5. Matrícula 14.265;
- 197 6. Matrícula 18.086;
- 198 7. Matrícula 18.087;
- 199 8. Matrícula 18.173;
- 200 9. Matrícula 22.221;
- 201 10. Matrícula 22.223;
- 202 11. Matrícula 22.224;
- 203 12. Matrícula 22.226;
- 204 13. Matrícula 22.976;
- 205 14. Matrícula 30.373; e
- 206 15. Matrícula 33.090.

207



208

209

Matrículas incidentes no Plano.

210



211 **CONDICIONANTES URBANÍSTICAS**

212 Como balizador das condicionantes urbanísticas, aplica-se na região três normativos:

213 1. Lei Complementar Nº 803, de 25 de abril de 2009, e suas alterações aprova o  
214 Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF - PDOT;

215 2. Diretrizes Urbanísticas - DIUR 08/2018;

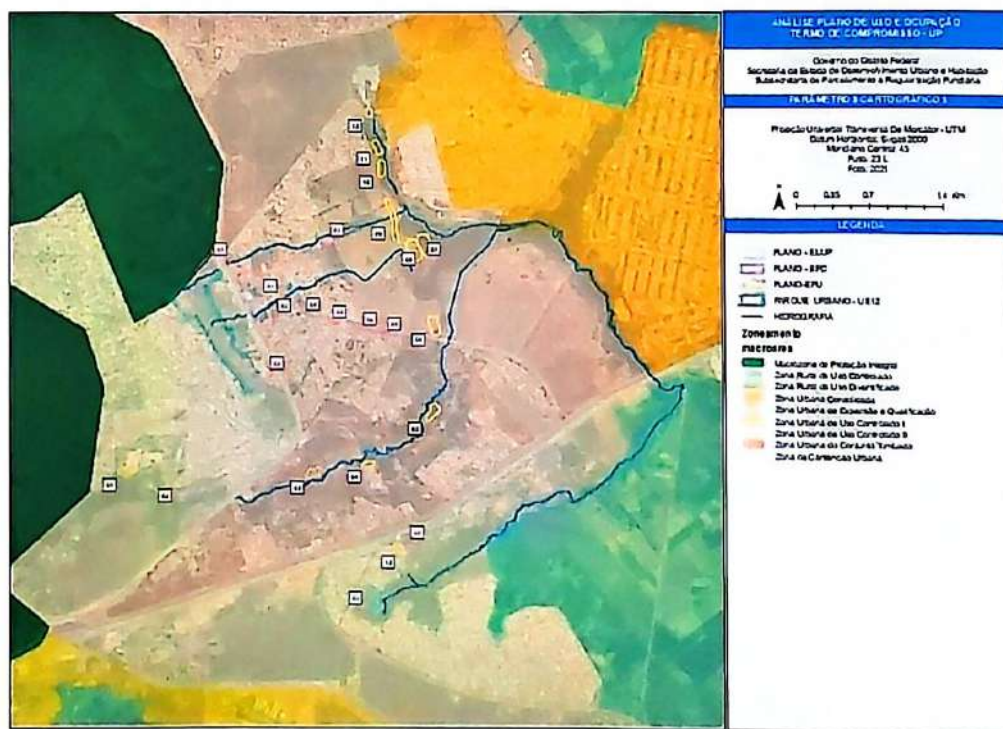
216 3. Decreto Nº 40.150, de 03 de outubro de 2019, o qual aprova o Plano de  
217 Urbanização – PDU Urbitá.

218 De acordo com esses normativos, as características urbanísticas incidentes no Plano  
219 são conforme a seguir.

220

221 **PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL DO DF - PDOT ZONEAMENTO**

222



223

224

225

Zoneamento PDOT sobre o Plano.

226 Como pode ser observado no mapa, a área apresenta dois zoneamentos conforme  
227 PDOT: Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II e Zona Urbana de Expansão e  
228 Qualificação – ZUEQ.

229 A ZUUC II é definida pelos artigos 70 e 71 da LC Nº 803/2009, conforme transcrito:

230

231 Art. 70. A Zona Urbana de Uso Controlado II é  
232 composta por áreas predominantemente habitacionais  
233 de baixa e média densidade demográfica, com enclaves  
234 de alta densidade, conforme Anexo III, Mapa 5, desta Lei  
235 Complementar, sujeitas a restrições impostas pela sua  
236 sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais  
237 destinados ao abastecimento de água.

238 (...)

239 Art. 71. A Zona Urbana de Uso Controlado II deverá  
240 compatibilizar o uso urbano com a conservação dos  
241 recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e  
242 da proteção dos recursos hídricos, de acordo com as  
243 seguintes diretrizes:

244 I – permitir o uso predominantemente habitacional de  
245 baixa e média densidade demográfica, com comércio,  
246 prestação de serviços, atividades institucionais e  
247 equipamentos públicos e comunitários inerentes à  
248 ocupação urbana, respeitadas as restrições de uso  
249 determinadas para o Setor Militar Complementar e o  
250 Setor de Múltiplas Atividades Norte;

251 II – respeitar o plano de manejo ou zoneamento referente  
252 às Unidades de Conservação englobadas por essa zona e  
253 demais legislação pertinente;

254 III – regularizar o uso e a ocupação do solo dos  
255 assentamentos informais inseridos nessa zona, conforme  
256 estabelecido na Estratégia de Regularização Fundiária, no  
257 Título III, Capítulo IV, Seção IV, considerando-se a questão  
258 urbanística, ambiental, de salubridade ambiental, edificação  
259 e fundiária; (Inciso alterado(a) pelo(a) Lei Complementar  
260 854 de 15/10/2012)

261 IV – qualificar e recuperar áreas degradadas ocupadas por  
262 assentamentos informais de modo a minimizar danos  
263 ambientais;

264 V – adotar medidas de controle ambiental voltadas para  
265 o entorno imediato das Unidades de Conservação de  
266 Proteção Integral e as Áreas de Relevante Interesse  
267 Ecológico inseridas nessa zona, visando à manutenção de  
268 sua integridade ecológica;

269 VI – adotar medidas de controle da propagação de  
270 doenças de veiculação por fatores ambientais.

271

272 Quanto a ZUEQ, essa é definida pelos artigos 74 e 75 da LC Nº 803/2009, conforme  
273 transcrito:

274

275 Art. 74. A Zona Urbana de Expansão e Qualificação é  
276 composta por áreas propensas à ocupação urbana,  
277 predominantemente habitacional, e que possuem

278 relação direta com áreas já implantadas, com densidades  
 279 demográficas indicadas no Anexo III, Mapa 5, desta Lei  
 280 Complementar, sendo também integrada por  
 281 assentamentos informais que necessitam de  
 282 intervenções visando a sua qualificação.  
 283 (...)  
 284 Art. 75. Esta Zona deve ser planejada e ordenada para o  
 285 desenvolvimento equilibrado das funções sociais da  
 286 cidade e da propriedade urbana, de acordo com as  
 287 seguintes diretrizes:  
 288 I – estruturar e articular a malha urbana de forma a  
 289 integrar e conectar as localidades existentes;  
 290 II – aplicar o conjunto de instrumentos de política urbana  
 291 adequado para qualificação, ocupação e regularização do  
 292 solo;  
 293 III – qualificar as áreas ocupadas para reversão dos danos  
 294 ambientais e recuperação das áreas degradadas;  
 295 IV – constituir áreas para atender às demandas  
 296 habitacionais;  
 297 V - (Inciso revogado(a) pelo(a) Lei Complementar 854 de  
 298 15/10/2012)  
 299 VI - (Inciso declarado(a) inconstitucional pelo(a) ADI  
 300 175529 de 04/12/2009) (revogado(a) pelo(a) Lei  
 301 Complementar 854 de 15/10/2012)  
 302 VII – planejar previamente a infraestrutura de  
 303 saneamento ambiental para a ocupação, considerando-  
 304 se a capacidade de suporte socioambiental da bacia  
 305 hidrográfica de contribuição do lago Paranoá.

307 **DIRETRIZES URBANÍSTICAS - DIUR 08/2018**

308 Em relação às diretrizes, as poligonais do Plano incidem nas zonas: Áreas de  
 309 Regularização de Interesse Específico – ARINE, Zona A, Zona B e APA do Cafuringa.



310  
 311

Zoneamento DIUR 08/2018 sobre o Plano.

312

313 Conforme o normativo, os usos e atividades e demais diretrizes para cada  
314 zoneamento são:

315

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ABIS ARINE	Comércio de bens e prestação de serviços, compatível com a escala residencial. Industrial de baixa incomodidade de caráter não poluente. Residencial – habitação unifamiliar. Residencial – habitação coletiva (casas) Misto. Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).	<ul style="list-style-type: none"><li>• Implementação da Estratégia de regularização fundiária urbana (PDOT).</li><li>• Relocação de famílias em áreas de risco.</li><li>• Destinação de áreas para equipamentos públicos.</li><li>• Proteção ao meio ambiente – com ênfase nas áreas de APP, declividade e solos úmidos.</li></ul>

316

317

318

319

320

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA A	Residencial – habitação coletiva; Residencial – habitação unifamiliar; Comércio de bens e prestação de serviços; Institucional ou Comunitário; Industrial de baixa incomodidade; Misto; Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).	<ul style="list-style-type: none"><li>• Permitir o comércio local compatível com a escala residencial;</li><li>• Mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda;</li><li>• Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico; e</li><li>• Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão (*) no máximo em torno de 20.000m<sup>2</sup>. Na hipótese de implantação de parcelamento no formato de condomínio urbanístico (casas) a dimensão de referência para o quarteirão é de 60.000m<sup>2</sup>. Não será exigida essa permeabilidade para os casos que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e para atividades de grande porte, conforme dispuser Diretrizes Urbanísticas Específicas no Parcelamento do Solo - DIUPE.</li></ul>

321

(\*) porção do parcelamento circundada por elementos que propiciem a circulação por meios motorizados ou não.

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA II	<p>Comércio de bens e prestação de serviços.</p> <p>Institucional ou Comunitário.</p> <p>Industrial de baixo impacto – não poluente.</p> <p>Residencial – habitação coletiva somente vinculada a uso institucional (de forma complementar).</p> <p>Misto (exceto residencial).</p> <p>Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Definir, preferencialmente, os usos comerciais, serviços e institucional.</li> <li>Associar os usos previstos para a zona a menor densidade de ocupação e maior permeabilidade do solo.</li> <li>Prever o comércio local e equipamentos comunitários de apoio a população residente.</li> <li>Restrição às fachadas expostas voltadas para os espaços públicos.</li> <li>Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma densidade de quarteirão (*) no máximo em torno de 20.000m<sup>2</sup>. Não será exigida com permeabilidade para os casos que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e particularidades de grande porte, conforme dispõem Diretrizes Urbanísticas Específicas ao Parcelamento do Solo - DIUPE.</li> </ul>

322  
323

### 324 PLANO DE URBANIZAÇÃO – PDU

325

326 O PDU foi elaborado para estruturar o projeto URBITÁ, área de novos  
327 parcelamentos também de propriedade da UPSA, e se encontra aprovado  
328 pelo Decreto nº 40.150, de 03 de outubro de 2019.

329 Além das áreas para novos parcelamentos, o Plano abrange as áreas de  
330 regularização e as áreas lindeiras vinculadas localizadas no Setor Habitacional  
331 Contagem e Boa Vista.



Zoneamento definido pelo PDU.

332  
333  
334  
335

336 Portanto, as áreas lindeiras vinculadas que se sobrepuserem ao PDU,  
337 deverão observar os critérios por ele estabelecido quanto da elaboração do  
338 projeto urbanístico correspondente.

339 **DO PROCEDIMENTO AMBIENTAL**

340

341 As poligonais apresentadas pelo Plano de Locação de Equipamentos Públicos e  
342 Integração Viária incidem nas três Unidades de Conservação de âmbito federal que  
343 sobrepõe a poligonal da Fazenda Paranoazinho, são elas: APA do Planalto Central,  
344 APA da Cafuringa e APA do Rio São Bartolomeu.

345 De acordo com o que estabelece a Instrução Normativa N° 05, de 02 de setembro  
346 de 2009, do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio), o  
347 licenciamento ambiental de atividades ou empreendimentos que afetem as unidades  
348 de conservação federais, suas zonas de amortecimento ou áreas circundantes,  
349 dependem de prévia autorização daquele órgão, sem prejuízo das demais análises e  
350 avaliações de competência do órgão ambiental licenciador.

351 Atendendo à exigência supracitada, foi expedida pelo ICMBio a Autorização para  
352 o Licenciamento Ambiental (ALA) n° 05/2010 id.142720654 para a urbanização e  
353 regularização da Fazenda Paranoazinho, o qual *"AUTORIZA o licenciamento ambiental  
354 para projeto de desenvolvimento e adequação urbana da Fazenda Paranoazinho, no  
355 que diz respeito aos impactos ambientais sobre as Unidades de Conservação  
356 afetadas"*.

357 O licenciamento se deu pela Licença Prévia – LP N° 05/2021 IBRAM/PRESI  
358 id.142720928, Processo N° 00391-00015561/2017-77 para toda a Fazenda  
359 Paranoazinho, a qual embasa o presente Plano.

360 Contudo, devido às especificidades em relação à APA do Cafuringa, essa  
361 Coordenação consultou previamente o Instituto Brasília Ambiental – IBRAM pelo  
362 Parecer Técnico n.º 12/2024 - SEDUH/SEADUH/UREG/CORAIE id.135595174 sobre a  
363 viabilidade de definição de uma única poligonal sob glebas de propriedade da UPSA  
364 incidentes na APA Cafuringa com o UOS UE 12, com finalidade de preservação e  
365 suprimento de áreas públicas nos moldes do Termo de Compromisso, além de  
366 verificar a possibilidade de implantação de lotes de UOS Inst-EP. O Instituto se  
367 manifestou através da Informação Técnica n.º 21/2024 - IBRAM/PRESI/SUCON/DIRUC-  
368 I id.137516761, detalhado no item relativo ao Parque Urbano – UE-12.

369

370 **DAS CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS**

371 As consultas às concessionárias foram realizadas pelo Processo N° 00390-  
372 00002179/2024-51, as quais expomos as respostas.

373

374 **SLU - Despacho – SLU/PRESI/DTI/COGEO id.140271848**

375 A SLU manifesta que *já opera na maior parte das áreas de equipamentos públicos*  
376 *comunitários (EPC), oferecendo coleta convencional porta a porta em dias específicos.*  
377 Para as áreas não cobertas pelo serviço de porta em porta, aquela concessionária  
378 informa que há serviços de coleta convencional e seletiva disponíveis em áreas  
379 próximas. Complementa ainda que o Plano não apresenta impacto significativo na  
380 capacidade de coleta, transporte, tratamento e disposição final dos resíduos gerados.

381

382 **NOVACAP – Despacho –NOVACAP/DU/DEINFRA/DIPROJ/SEAU id.141442186**

383 Planta geral id. 141936572

384 Projeto DRN - SH Boa Vista: id. 141448413 e 141448779; id. 141449392 e 141449702;

385 Projeto DRN – SH Grande Colorado: id. 141450416 e 141450416;

386 Projeto DRN – SH Contagem (Grupo 01): id. 141717035;

387 Projeto DRN – SH Contagem (Grupo 02): id. 141717556;

388 Projeto DRN – SH Contagem (Grupo 03): id. 141717879, 141718918 e 141719080.

389

390 As poligonais dos documentos encaminhados pela Novacap foram conferidas por  
391 essa Coordenação com aquelas apresentadas pelo Plano, manifestamos, portanto,  
392 que há compatibilidade entre as informações. Para melhor compreensão dos projetos  
393 de macro e micro drenagem, de responsabilidade da UPSA, relatamos os pormenores  
394 no item correspondente às poligonais de EPU, subitem 11.1.

395

396 **CAESB – Termo de Viabilidade Estratégica – TVE id.142173192**

397 A CAESB informa que há uma interferência de rede de esgotamento na proposta  
398 de EPC – poligonal 08 do Plano, conforme imagem 06, devendo observar a distância  
399 de servidão ou solicitar avaliação de remanejamento no momento de elaboração de  
400 projeto urbanístico.



Interferência com rede de esgotamento – EPC Poligonal 08 Plano.

401

402

403

404 Aquela concessionária informa ainda que existe sistema de abastecimento de  
405 água e esgoto implantado nas adjacências do Plano, porém a definição das  
406 alternativas de atendimento das áreas fica condicionada à análise específica para  
407 cada projeto urbanístico a ser elaborado pela empresa UPSA.

408

409 **CEB - Relatório Técnico - CEB-IPES/DO/GPI id. 141990935 e e-mail id. 142745208**

410 A CEB identifica que há uma rede de iluminação pública a cima da EPU – Poligonal  
411 12 do Plano.

412 Informa ainda que há possibilidade de remanejamento, desde que seja solicitado  
413 pela empresa UPSA em processo específico. Quanto ao atendimento de iluminação  
414 pública, este também deve ser solicitado pela UPSA em processo específico para os  
415 devidos fins.

416

417 **NEOENERGIA – Carta Nº 135/2024 – DGR id.141610021; Laudo Técnico Nº**  
418 **79707247 id. 141673749; Planta id. 141608509.**

419 Há uma única região com sobreposição de rede de distribuição de energia,  
420 interferindo com as EPC – Poligonal 01 e 02, englobadas pelo parque urbano UOS UE-  
421 12. Assim, no momento de elaboração do Plano de Uso e Ocupação do Parque, deve  
422 ser obedecida a faixa de segurança em conformidade com tensão da rede.

423

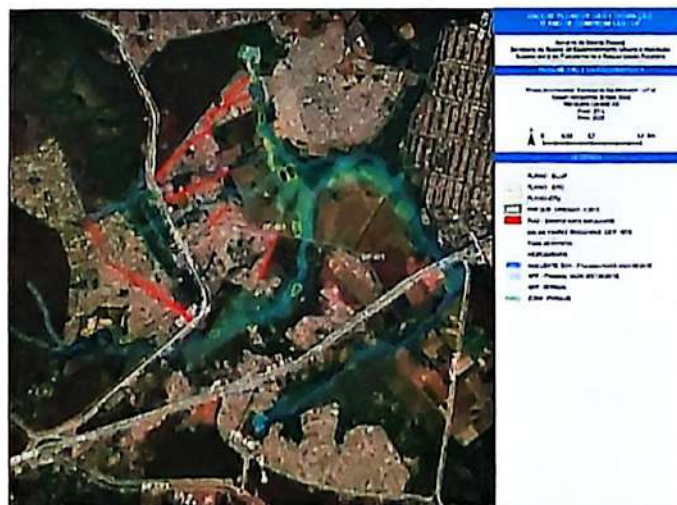
#### 424 DO SISTEMA VIÁRIO ESTRUTURANTE

425

426 Os Termos de Compromisso já previam os trechos viários que fariam parte do  
427 projeto de abrangência setorial, denominados como Projeto de Integração Viária. De  
428 modo a melhor definir esses trechos estruturantes, o Plano estabelece por poligonais  
429 as suas delimitações.

430 As vias são referentes ao SH Grande Colorado - Avenida São Francisco, SH  
431 Contagem (Grupo 01) - trecho de ligação entre DF-150 e via parque, SH Contagem  
432 (Grupo 02) - trecho de ligação dos parcelamentos com a DF-150, SH Contagem (Grupo  
433 03) - trecho de ligação dos parcelamentos com a DF-425 (distribuindo para a DF-150)  
434 e trecho de ligação dos parcelamentos e DF-425.

435



436  
437

Trechos viários do Sistema Viário Estruturante.



438

439 Importante informar que a via DF-425 faz parte do estudo de tráfego realizado  
440 pela UPSA para o projeto URBITÁ, portanto será objeto de melhorias de  
441 infraestrutura. Esclarecemos ainda que essa via deixou de ser rodovia, contudo  
442 permanece com a mesma nomenclatura. Portanto, não há o que se falar de faixa de  
443 domínio, uma vez que se caracteriza como via coletora de circulação, de acordo com  
444 a Nota Técnica Nº 02/2017, que trata das diretrizes para o sistema viário de novos  
445 parcelamentos.

446

## 447 **DAS POLIGONAIS DO PLANO**

### 448 **ÁREAS DE EQUIPAMENTO PÚBLICO URBANO – EPU**

449

450 É importante lembrar que os projetos de macrodrenagem fazem parte dos  
451 Termos de Compromissos de cada um dos Setores Habitacionais, denominados como  
452 “Projetos de Abrangência Setorial”, com prazo para sua execução.

453 Os projetos de macrodrenagem também foram modificados com o decorrer do  
454 tempo, desde a aprovação dos Termos de Compromisso, portanto, as localizações das  
455 bacias também foram alteradas, adaptando melhor à atual situação de cada Setor  
456 Habitacional. Contudo, o prazo estabelecido pelo TC é mantido nesse Plano, alterando  
457 apenas a localização e dimensões das bacias, conforme necessidades apontadas pelos  
458 estudos de drenagem realizados pela empresa.

459 Portanto, as poligonais de EPU apresentadas pelo Plano são referentes ao projeto  
460 de macrodrenagem que atenderá as áreas de regularização de cada Setor  
461 Habitacional. Os projetos correlacionados à matéria terão seu rito junto à Novacap,  
462 sendo de responsabilidade da empresa UPSA, em conjunto com aquela Companhia, a  
463 observância dos normativos e demais providências relacionadas.

464 Os processos em tramitação na Novacap e as respectivas outorgas da ADASA  
465 quanto à emissão de afluentes são conforme a seguir:

#### 466 · **Setor Habitacional Grande Colorado**

##### 467 Poligonal EPU 01, 02, 03 e via estruturante São Francisco

468 ADASA - Outorga Prévia nº 222/2023 id. 134311222 (validade de 03 anos)

469 Processo Nº 00112-00030129/2023-15

470

#### 471 · **Setor Habitacional Boa Vista**

472

473 ADASA - Outorga Prévia nº 224/2023 id. 134310588 (validade de 03 anos)

##### 474 Poligonal EPU 13

475 Processo Nº 00112-00031131/2021-31;

##### 476 Poligonal EPU 05

477 Processo Nº 00112-00030792/2021-40;

478 Poligonal EPU 04

479 Processo Nº 00112-00030592/2023-59.

480

481 **Setor Habitacional Contagem**

482 **Grupo 01**

483 Poligonal EPU 10, 11, 12

484 ADASA – Outorga Prévia nº 225/2023 id. 134310728 (validade de 03 anos);

485 Processo Nº 00112-00025821/2023-13;

486 **Grupo 02**

487 Poligonal EPU 09

488 ADASA – Outorga Prévia nº 225/2023 id. 134310728 (validade de 03 anos)

489 Processo Nº 00112-00023440/2023-08;

490 **Grupo 03**

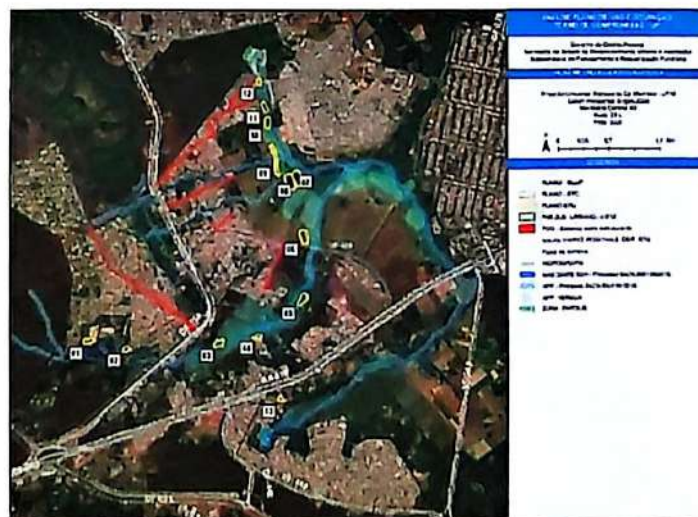
491 Poligonal EPU 06, 07, 08

492 ADASA – Outorga Prévia nº 219/2023 id. 134311028 (validade de 03 anos)

493 Processo Nº 00112-00023445/2023-22;

494 Assim, as 13 poligonais de EPU desse Plano compõe o Projeto de Abrangência  
495 Setorial quanto a macrodrenagem, sendo as poligonais de ELUP e EPC ligadas às redes  
496 de microdrenagem, conforme informações a seguir.

497



498

499

500

501

502

LOCALIZAÇÃO	POLIGONAL EPU	MATRÍCULA	FASE DO PROJETO DE DRENAGEM	DESCRIÇÃO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	ÁREA (ha)	ÁREA DE ABRANGÊNCIA
GRANDE COLORADO	1	14.265	Básico	Reservatório de Detenção	8.385,41	0,84	SH Grande Colorado
	2	14.265	Básico	Reservatório de Detenção	4.250,19	0,43	Via estruturante São Francisco
	3	22.223	Básico	Reservatório de Detenção	9.815,63	0,98	
<b>SUBTOTAL</b>					<b>22.451,24</b>	<b>2,25</b>	
BOA VISTA	4	22.223	Executivo	Bacia de Contribuição	4.656,31	0,47	Recanto Real, Nosso Lar, Bianca e área externa
	5	22.223	Executivo	Bacia de Contribuição	12.203,82	1,22	Morada dos Nobres Etapa I e II, Pôr do Sol
	13	30.373	Executivo	Bacia de Contribuição	4.282,18	0,43	Império dos Nobres Etapa I e II
<b>SUBTOTAL</b>					<b>21.142,31</b>	<b>2,11</b>	
CONTAGEM - GRUPO 01	10	22.226	Concepção	Bacia de Quantidade e (Sistema Detenção 2)	8.982,71	0,90	SH Contagem - Grupo 01
	11	22.226	Concepção	Bacia de Quantidade e (Sistema Detenção 2)	7.572,32	0,76	
	12	22.226	Concepção	Bacia de Quantidade e (Sistema Detenção 1)	3.823,06	0,38	

CONTAGEM - GRUPO 02	9	22.226 e 13.920	Concepção	Bacia de Detenção	15.598,41	1,56	SH Contagem - Grupo 02
CONTAGEM - GRUPO 03	6	13.923	Concepção	Bacia de Quantidade e (Sistema Detenção 2)	15.056,96	1,51	SH Contagem - Grupo 03
	7	13.920	Concepção	Bacia de Quantidade e e	20.281,75	2,03	
	8	13.920	Concepção	Qualidade (Sistema Detenção 1)	20.281,75	2,03	
<b>SUBTOTAL</b>					<b>91.596,97</b>	<b>9,16</b>	
<b>TOTAL</b>					<b>135.190,52</b>	<b>13,52</b>	

Abrangência das poligonais EPU do Plano (madrodrenagem).

504  
505  
506  
507

LOCALIZAÇÃO	POLIGONAL EPC	MATRÍCULA	REDE DE DRENAGEM
GRANDE COLORADO	1	13.921	SOLUÇÃO A SER APRESENTADA NA FASE DE ELABORAÇÃO DE PROJETO URBANÍSTICO
	2	18.086	SOLUÇÃO A SER APRESENTADA NA FASE DE ELABORAÇÃO DE PROJETO URBANÍSTICO
BOA VISTA	8	18.173	POLIGONAL EPU 13
CONTAGEM - GRUPO 01	-	-	-
CONTAGEM - GRUPO 02	3	22.224 e 22.226	POLIGONAL EPU 9
	4	22.224	POLIGONAIS EPU 7 E 8
CONTAGEM - GRUPO 03	5	22.221	POLIGONAIS EPU 7 E 8
	6	22.221	POLIGONAIS EPU 7 E 8
	7	22.221	POLIGONAIS EPU 7 E 8
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>		

Microdrenagem poligonais EPC.

508  
509  
510  
511  
512  
513

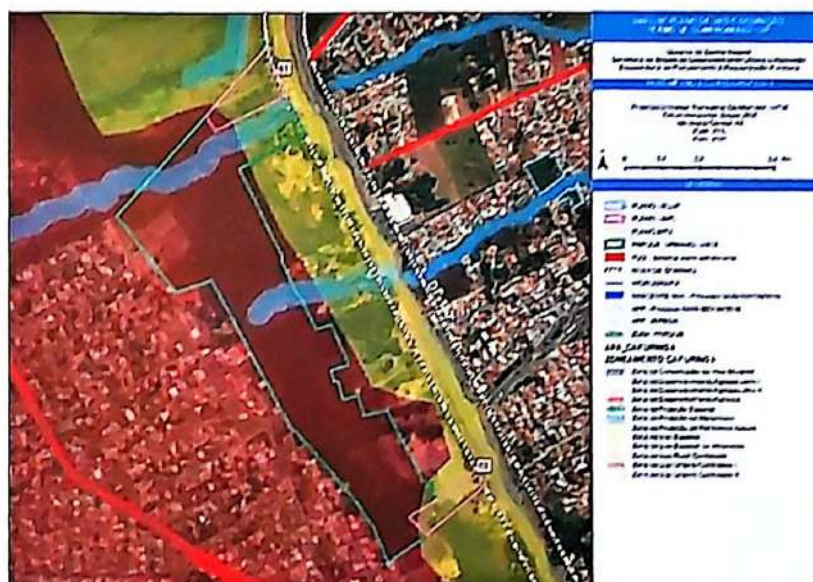
LOCALIZAÇÃO	POLIGONAL ELUP	MATRÍCULA	REDE DE DRENAGEM
CONTAGEM - GRUPO 02	1	22.224	SOLUÇÃO A SER APRESENTADA NA FASE DE ELABORAÇÃO DE PROJETO URBANÍSTICO
CONTAGEM - GRUPO 03	2	22.224	SOLUÇÃO A SER APRESENTADA NA FASE DE ELABORAÇÃO DE PROJETO URBANÍSTICO
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>		

514  
515  
516  
517

Microdrenagem poligonals ELUP.

518 **ÁREA DE PARQUE URBANO – UOS UE-12**

519



520  
521  
522

Zoneamento APA Cafuringa sobre o Plano.

523 Conforme consta nos autos, essa Coordenação realizou consulta específica ao  
524 Instituto Brasília Ambiental – IBRAM, através do Parecer Técnico n.º 12/2024  
525 - SEDUH/SEADUH/UREG/CORAIE id.135595174, sobre a possibilidade de criação de  
526 uma Unidade Especial 12 – UE 12, nos termos da classificação de uso de parque  
527 urbano definida pela Lei de Uso e Ocupação do Solo - Lei Complementar Nº 948, de  
528 16 de janeiro de 2019, para fins de preservação da APA Cafuringa, a qual confronta  
529 com a gleba de propriedade da UPSA. Além do parque urbano, também foi consultado  
530 sobre a viabilidade de implantação de lotes a serem destinados ao UOS Inst-EP com  
531 atividades vinculadas ao parque.

532

533 Em resposta, aquela Instituto se manifesta favorável através da Informação  
534 Técnica n.º 21/2024 - IBRAM/PRESI/SUCON/DIRUC-I id.137516761, da qual  
535 destacamos:

536

537 O objetivo da criação do Parque é destiná-lo  
538 a preservação utilizando o espaço com atividades de uso  
539 de parque urbano, limitando a expansão urbana  
540 concomitante a utilização qualitativa do espaço pela  
541 população ali residente, nesse sentido entende-se que a  
542 proposta de criação do Parque Urbano nos moldes que  
543 a SEDUH propõe está em consonância com a Zona de  
544 Uso Especial.

545 (...)   
546

547 Sobre implantação de lotes de UOS Inst-EP, o IBRAM apenas reforça que o  
548 regulamento da Lei Complementar nº 961, de 26 de dezembro de 2019, realizado  
549 pelo Decreto nº 45.512, de 16 de setembro de 2021, especifica nos seus artigos 5º e  
550 6º que compete a SEDUH a emissão das Diretrizes de Paisagismo ou Plano de Uso e  
551 Ocupação para orientação da elaboração do referido projeto. Transcrevemos os  
552 citados artigos para conhecimento:

553

554 Art. 5º A implantação dos parques urbanos deve ocorrer  
555 após elaboração de:

556 I - Diretrizes de Paisagismo ou Plano de Uso e Ocupação;

557 II - Projeto de Paisagismo – PSG.

558 Art. 6º As Diretrizes de Paisagismo, ou o Plano de Uso e  
559 Ocupação, para orientar a elaboração do Projeto de  
560 Paisagismo - PSG de parque urbano, são emitidas pelo  
561 órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano, e  
562 devem conter, no mínimo:

563 I - percentual mínimo de área verde permeável;

564 II - usos e atividades permitidas, compatíveis com as  
565 funções do parque;

566 III - articulação dos parques urbanos ao tecido urbano e  
567 acessibilidade através de caminhos de pedestres e  
568 ciclovias;

569 IV - indicação quanto à possibilidade e necessidade de  
570 cercamento;

571 V - acessos diretos dos logradouros públicos e elementos  
572 de relação com entorno;

573 VI - elementos para a qualificação da paisagem e atributos  
574 cênicos;

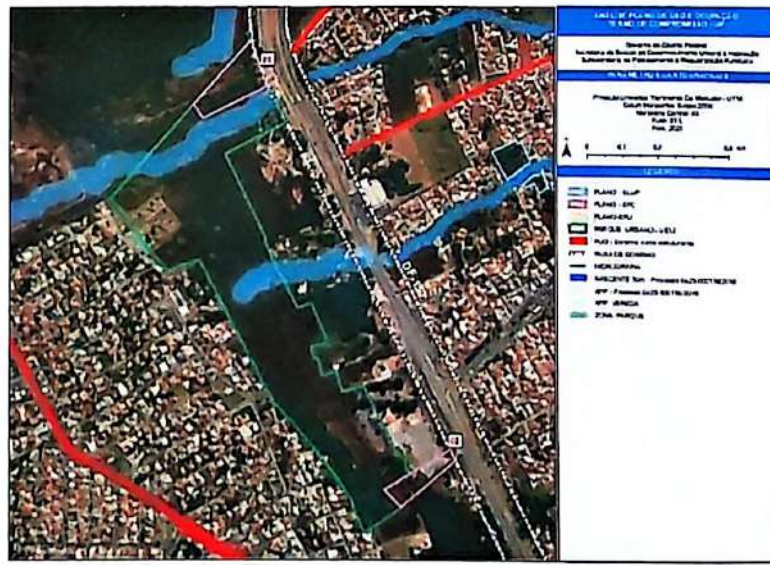
575 VII - orientações para conservação de massas de  
576 vegetação, se existentes;

- 577 VIII - orientações quanto às espécies vegetais a serem  
 578 utilizadas, assegurando cobertura vegetal de tipo  
 579 arbórea, arbustiva e herbácea preferencialmente nativas,  
 580 ou exóticas não invasoras;
- 581 IX - indicação de áreas de preservação permanente  
 582 degradadas a serem recuperadas, se existentes;
- 583 X - indicação de áreas com sensibilidade à erosão a serem  
 584 preservadas, se existentes;
- 585 XI - indicação de utilização de barreira vegetal para  
 586 amenização da poluição, quando necessário;
- 587 XII - orientações para locação de edificações, de  
 588 infraestrutura de apoio e de mobiliário urbano, conforme  
 589 as atividades permitidas;
- 590 XIII – dimensão máxima da superfície a ser ocupada por  
 591 eventual edificação e altura máxima do edifício.
- 592 Parágrafo único. Os elementos indicados no inciso XII não  
 593 constituem unidades imobiliárias, e seu uso e gestão são  
 594 condicionados pelo Programa de Gestão do parque.  
 595

596 **ÁREAS DE EQUIPAMENTO PÚBLICO COMUNITÁRIO – EPC**

597

598 **POLIGONAIS 01 E 02**



Poligonal – EPC 01 e 02 do Plano.

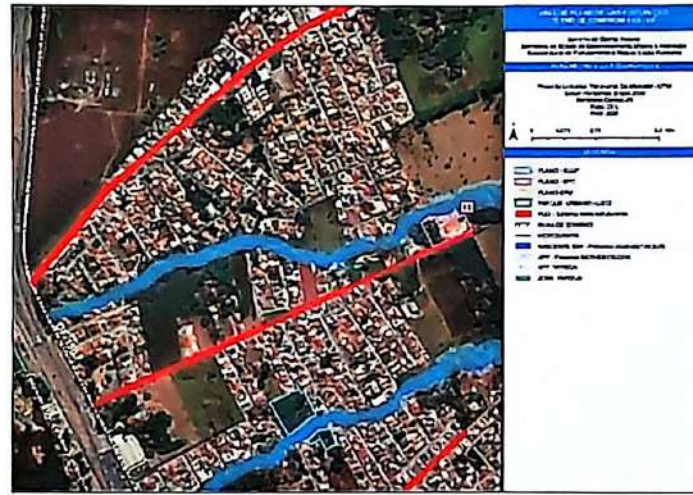
599  
 600  
 601

602 As poligonais 01 e 02 estão englobadas por uma poligonal de parque urbano, na  
 603 classificação de uso e ocupação do solo de unidade especial UOS UE-12, assim  
 604 definido pela Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019 e suas alterações  
 605 (conforme relato do subitem 11.2).

606 Portanto, essas duas poligonais tratam-se de propostas de áreas para destinação  
607 de equipamentos públicos comunitários com atividades relacionadas a parque  
608 urbano, as quais são passíveis de alteração de tamanho a depender do Plano de  
609 Ocupação a ser realizado em rito próprio, em atendimento à Lei Complementar nº  
610 961, de 26 de dezembro de 2019, e seu regulamento pelo Decreto nº 45.512, de 16  
611 de setembro de 2021.

612

613 POLIGONAL 03



614

615

Poligonal – EPC 03 do Plano.

616 A área da poligonal 03 corresponde a aproximadamente 5.553m<sup>2</sup> e apresenta  
617 conexão com a via estruturante do Setor Habitacional Contagem (Grupo 02), parte  
618 desse Plano. A área será destinada integralmente à Equipamento Público Comunitário  
619 – EPC e fará parte de projeto urbanístico a ser elaborado pela UPSA.

620

621 POLIGONAL 04



622

623

Poligonal – EPC 04 do Plano.



624

625 A área da poligonal 04 corresponde a aproximadamente 1.814,23 m<sup>2</sup> e apresenta  
626 conexão com a via estruturante do Setor Habitacional Contatem (Grupo 03), parte  
627 desse Plano.

628 A área é integrante do Processo Nº 00390-00004411/2022-23, referente ao  
629 projeto urbanístico denominado Jatobá, e será destinada, em sua totalidade, à  
630 Equipamento Público Comunitário – EPC.

631

### 632 POLIGONAL 05

633



634

635

636

Poligonal – EPC 05 do Plano.

637 A área da poligonal 05 corresponde a aproximadamente 1.879m<sup>2</sup> e já é adotada  
638 pela população ali residente com atividade de feira. Cabe ressaltar que a área faz  
639 adjacência com a DF-425, a qual é parte do estudo de tráfego da UPSA onde são  
640 definidas melhorias para a via, como sua duplicação e implantação de calçadas.

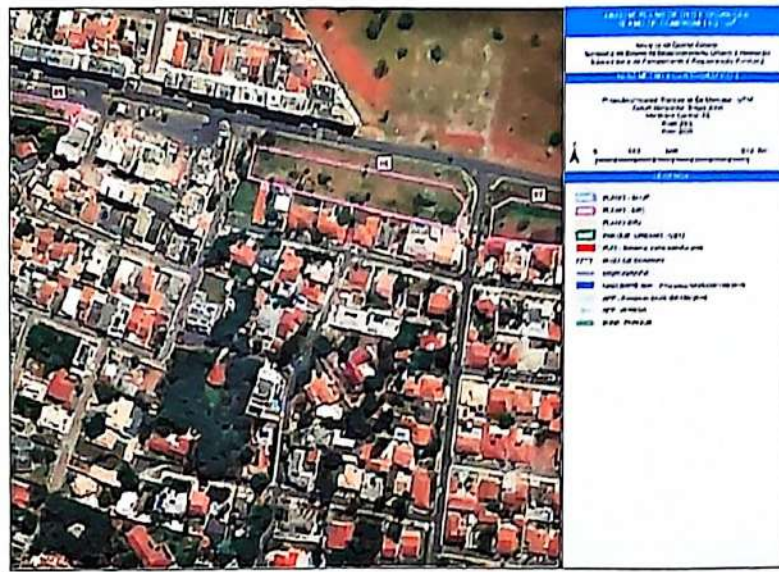
641 Dessa forma, com o intuito de proporcionar melhorias à atividade já adotada pela  
642 população, foi proposto a criação de um lote INST-EP destinado à atividade de feira,  
643 como ocorre nas demais regiões do Distrito Federal.

644 A área será destinada integralmente à atividade feira no UOS Inst-EP e fará parte  
645 de projeto urbanístico a ser elaborado pela UPSA.

646

647 POLIGONAL 06

648



649  
650  
651

Poligonal – EPC 06 do Plano.

652 A área da poligonal 06 corresponde a aproximadamente 4.018m<sup>2</sup> e seu acesso é  
653 pela DF-425, a qual é parte do estudo de tráfego da UPSA onde são definidas  
654 melhorias para a via, como sua duplicação e implantação de calçadas.

655 A área será destinada a Equipamento Público Comunitário – EPC, a ser elaborado  
656 pela empresa o Projeto Urbanístico.

657 POLIGONAL 07



658  
659

Poligonal – EPC 07 do Plano.

660

661 A área da poligonal 07 corresponde a aproximadamente 6.297m<sup>2</sup> e seu acesso é  
662 pela DF-425, a qual é parte do estudo de tráfego da UPSA onde são definidas  
663 melhorias para a via, como sua duplicação e implantação de calçadas.

664 A área será destinada a Equipamento Público Comunitário – EPC, a ser elaborado  
665 pela empresa o Projeto Urbanístico.

666 POLIGONAL 08

667



668

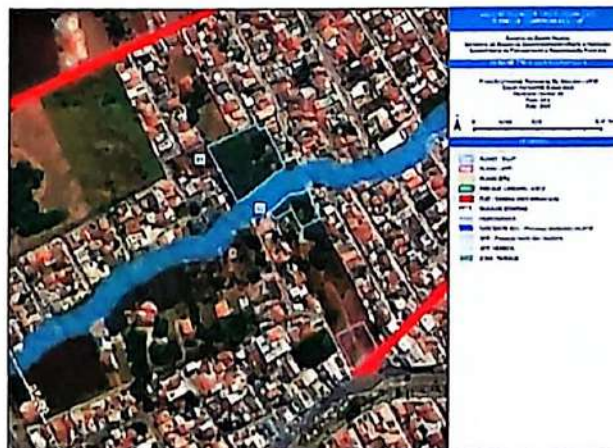
669

Poligonal – EPC 08 do Plano.

670 A área da poligonal 08 corresponde a aproximadamente 13.776m<sup>2</sup> e seu acesso  
671 será pela BR-010. A área será destinada a Equipamento Público Comunitário – EPC, a  
672 ser elaborado pela empresa o Projeto Urbanístico.

673 **ÁREAS DE ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO – ELUP**

674



675

676

ELUP 01 e 02 do Plano.

677 No Plano é proposto 03 poligonais de ELUP, sendo que as poligonais 01 e 02 fazem  
678 parte de processo específico, conforme informações a seguir.

679 Poligonal 01 – Processo Nº 00390-00001599/2023-39 – Jardim Vitória Etapa II;

680 Poligonal 02 – Processo Nº 00390-00004411/2022-23 – Jatobás.

681 Os referidos processos deverão ter continuidade pela empresa de modo a finalizar  
682 o projeto urbanístico correspondente.

683 Quanto a poligonal 03, essa já compunha o anexo 02 do Termo de Compromisso  
684 do Setor Habitacional Boa Vista como área lindeira vinculada, e corresponde à área de  
685 EPUP já registrada pelo Processo Nº 0429-000133/2017, referente ao parcelamento  
686 Império dos Nobres Etapa IV. Essa poligonal permanece presente no Plano apenas  
687 para compor o anexo do novo Termo de Compromisso e a base de cálculo para o  
688 suprimimento do déficit de áreas públicas.

689



690 Poligonal – ELUP 03 do Plano.

691

692

693

### 693 CONCLUSÃO

694

695 Ante o exposto, verificou-se que Plano de Locação de Equipamentos Públicos e  
696 Integração Viária que abrange os Setores Habitacionais Contagem, Boa Vista e Grande  
697 Colorado, na Região Administrativa de Sobradinho II - RA XXVI, em áreas da UP  
698 apresenta requisitos urbanísticos e ambientais para o prosseguimento das  
699 atualizações necessárias nos Termos de Compromisso e quanto ao desenvolvimento  
700 dos projetos urbanísticos.

701

702

703

704 VOTO

705

706 Pelas razões expedidas neste relatório, **votamos pela aprovação do Plano**  
707 **de Locação de Equipamentos Públicos e Integração Viária** em áreas da  
708 Urbanizadora Paranoazinho S.A., que abrange os Setores Habitacionais  
709 Contagem, Boa Vista e Grande Colorado, na Região Administrativa de  
710 Sobradinho II - RAXXVI, consubstanciado nos seguintes documentos que  
711 constam do processo: Plano de Locação de Equipamentos e Integração Viária,  
712 planta Geral, Planta Detalhes, Planta Geral e Detalhes DWG, Mapa Ambiental,  
713 Mapa APA Cafuringa, Mapa Plano de Ocupação, Mapa Curvas de Nível, Mapa  
714 Hierarquia viária, apresentando assim, os requisitos urbanísticos e ambientais para  
715 o prosseguimento das atualizações necessárias nos Termos de Compromisso  
716 assinados e também o desenvolvimento dos projetos urbanísticos.

717

718

Brasília 18 de julho 2024.

719



Júlia Maria Bittencourt Alves de Lima

Conselheira Titular- UNICA-DF

gov.br

Documento assinado digitalmente  
JOAO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLY  
Data: 12/07/2024 11:27:35-0300  
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

João Gilberto de Carvalho Accioly

Conselheiro Titular- Sinduscom

720