



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO
FEDERAL

Gabinete

Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados

Relatório SEI-GDF n.º 5/2020 - SEDUH/GAB/ASCOL

Brasília-DF, 13 de abril de 2020

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

CONSELHEIROS RELATORES: VILMAR ANGELO RODRIGUES e THIAGO VINICIUS PINHEIRO DA SILVA

PROCESSO SEI Nº : 0030-006812/1995

INTERESSADO: Urbanizadora Paranoazinho S/A.

ASSUNTO: Condomínio Vivendas Beija-Flor, localizado na Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Contagem II, do Setor Habitacional Contagem, da Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI.

INTRODUÇÃO

Prezados Conselheiros do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN, submetemos a íncrita análise de Vossas Senhorias o presente processo, que visa a promover a regularização da ocupação habitacional realizada no início da década de 90, o qual teve início em maio de 1995 e desde então tramitou em várias áreas no âmbito do planejamento urbano e territorial do DF.

Por quase trinta anos, os moradores buscam a regularização da área e verificamos que o processo teve inúmeras tramitações, acompanhando toda evolução legal para ser submetido às deliberações do CONPLAN.

Portanto, trata-se de processo que visa reconhecer o enquadramento jurídico formal da área denominada parcelamento Vivendas Beija-Flor que está localizado no Setor Habitacional Contagem, na ARINE Contagem I, na Região Administrativa de Sobradinho II - RA XXVI.

A primeira solicitação de regularização surgiu com o parcelamento de terra rural, localizado na região de Sobradinho. A época foi negado o parcelamento do solo a várias ocupações, entre eles o presente, sendo arquivado o processo em 1998.

Posteriormente foi solicitado pela Associação dos Adquirentes do Condomínio Beija-Flor ao então Instituto de Planejamento do Distrito Federal – IPDF o desarquivamento, informando que o condomínio já estava implantado e foi apresentado o EIA/RIMA. Sendo informado pela Terracap que se tratava de imóvel desmembrado do Município de Planaltina de Goiás, incorporado ao Distrito Federal, e eram terras não desapropriadas pertencentes aos Espólios de JOSÉ CANDIDO DE SOUZA e MARIA ANGELICA ROSA DE SOUZA DIAS, conforme certidão de ônus, fls. 19-20 ID (17814145).

Em 2008 o processo foi encaminhado ao GRUPAR – Grupo de Análise de Parcelamento, Criado na então Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.

Em 2009 no âmbito do GRUPAR as concessionárias CEB e CAESB já registravam a possibilidade de atendimento a solicitação de fornecimento dos serviços de energia elétrica e água, solicitando um curto prazo o atendimento da demanda.

Em 2013 foi firmado termo de compromisso entre a Urbanizadora Paranoazinho, o Distrito Federal e o Ministério Público do DF, com objetivo de traçar parâmetros e responsabilidades, visando alcançar a regularização dos condomínios localizados na propriedade adquirida pela Empresa, dentre eles o Vivendas Beija-Flor.

Diante disso, a solicitação em tela visa adequar à ocupação urbana denominada Vivendas Beija-Flor a ordem urbanística, Zoneamento Ecológico Econômico e ao Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal.

RELATO

O Parcelamento Vivendas Beija-Flor está inserido integralmente no Setor Habitacional Contagem, na ARINE Contagem I da Região Administrativa de Sobradinho II.

O presente processo teve início com o Setor Habitacional Contagem, após a publicação da Lei Complementar nº 218 de 07 de junho de 1999, sendo posteriormente recepcionado pela Lei Complementar nº 803/2009, que aprovou o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT. Segundo o Plano Diretor o Setor Habitacional Contagem está inserido na Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ – 1, contemplados nos arts. 74 e 75 do PDOT.

Quanto ao Projeto Urbanístico, este se consubstancia na MDE-RP (37236489), MDE-RP - Anexo I - QDUI (36389288) e URB-RP (36389412 e 36389625), de maneira que atende aos requisitos trazidos pela Lei, se habilitando para análise e deliberação deste conselho.

As Diretrizes Urbanísticas foram fixadas na DIUR 08/2018 (37375000) para ocupação da regularização do condomínio, determinando as formas e regras que devem ser obedecidas.

DA LOCALIZAÇÃO DO PARCELAMENTO VIVENDAS BEIJA-FLOR.

Conforme ilustração abaixo o parcelamento limita-se ao norte com a via de acesso da ocupação denominada Vivendas Alvorada, a leste com a ocupação denominada Vivendas Alvorada, ao sul com APP do Ribeirão Sobradinho e a oeste com a DF 150, conforme demonstrado na Figura 1. Está completamente inserido no Setor Habitacional Contagem, na ARINE Contagem I da Região Administrativa de Sobradinho II, ena Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ – 1, Figuras 2 e 3 respectivamente.



Figura 1 - Localização do parcelamento Vivendas Beija-Flor - Fonte: Urbanizadora Paranoazinho/2020.

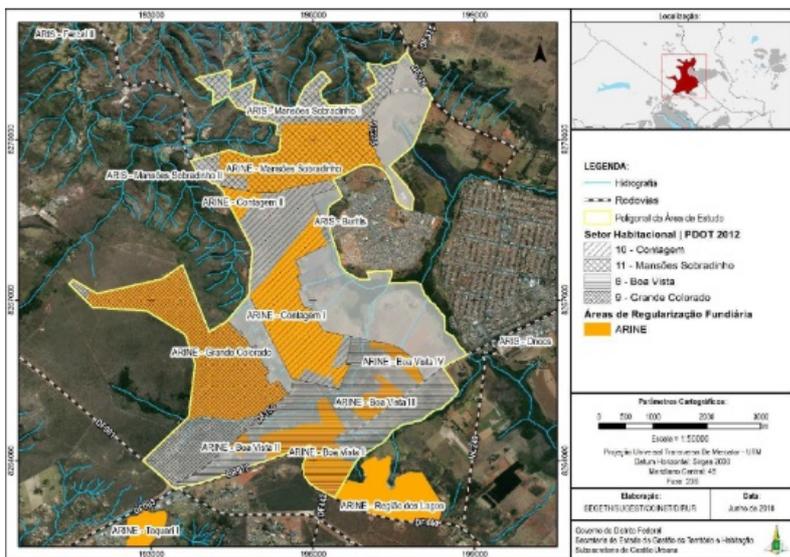


Figura 2 - Estratégia de Regularização Fundiária Urbana- Fonte: DIUR 08/2018

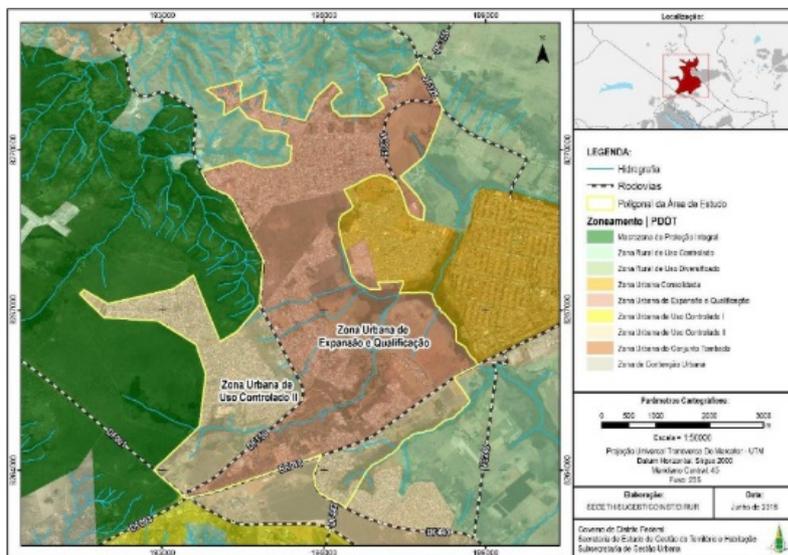


Figura 3 – Zonamento - Fonte: DIUR 08/2018

A Regularização Fundiária é tratada nos artigos 117 e 118 do PDOT/2009:

Art. 117. A estratégia de regularização fundiária, nos termos da Lei federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, visa à adequação de assentamentos informais consolidados, por meio de ações prioritárias nas Áreas de Regularização indicadas no Anexo II, Mapa 2 e Tabelas 2A, 2B e 2C, desta Lei Complementar, de modo a garantir o direito à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Parágrafo único. A regularização fundiária compreende as medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais promovidas por razões de interesse social ou de interesse específico

Art. 118. Para os fins de regularização previstos nesta Lei Complementar, ficam estabelecidas três categorias de assentamentos, para as quais deverá ser elaborado projeto de regularização fundiária nos termos do art. 51 da Lei federal nº 11.977, de 2009:

I – Áreas de Regularização: correspondem a unidades territoriais que reúnem assentamentos irregulares com características urbanas, definidos nos termos do art. 47, VI, da Lei federal nº 11.977, de 2009, a partir de critérios como proximidade, faixa de renda dos moradores e similaridade das características urbanas e ambientais, com o objetivo de promover o tratamento integrado no processo de regularização, conforme Anexo II, Mapa 2, e parâmetros urbanísticos descritos no Anexo VI desta Lei Complementar;

II – Setores Habitacionais de Regularização: correspondem à agregação de Áreas de Regularização e áreas não parceladas, com o objetivo de auxiliar a promoção do ordenamento territorial e o processo de regularização a partir da

TORTO, PRIMAVERA, ITAPOÁ, CONTAGEM, MANSÕES SOBRADINHO E ESTRADA DO SOL											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m ²)		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico				Coeficiente de aproveitamento máximo				
	Máximo	Mínimo	R≤450m ²	R>450m ²	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Reg. Interesse Específico – ARINE (1.E-1; 1.E-2; 1.E-3; 5.E-1; 6.E-1; 10.E-1; 10.E-2; 11.E-1; 27.E-1; 27.E-2, 27.E-3)	1.000	125	1	0,8	1	1	1	1	2	4	2
			R≤300m ²	R>300m ²							
Área de Reg. Interesse Social – ARIS (1.S-1; 5.S-1; 6.S-1; 11.S-1; 11.S-2; 27.S-1)	650	88	1	0,8	1	1	1	2	2	2	2

OBS:

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

02 – Poderão ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares ocupados até a data de publicação desta Lei que possuam área inferior à estabelecida para o lote mínimo, desde que não seja inferior a 88m² e com testada mínima de 5m.

Legenda: R – Residencial; C – Comercial; I – Institucional; M – Mista; CH – Chácara; Ind – Industrial; EU – Equipamento Urbano; EC – Equipamento Comunitário; ELUP – Espaço Livre de Uso Público

Deste modo, ao verificarmos os aspectos de dimensões dos lotes o referido parcelamento está de acordo com a regra estabelecida no Plano Diretor.

Ainda que o tamanho máximo para o lote residencial, estabelecido pela legislação urbanística, seja de 1.000,00 m², cumpre informar que no loteamento em tela, há um lote que apresenta dimensão superior.

Todavia, destaca-se, conforme dispõe o art. 131 do PDOT vigente, que a fixação dos índices urbanísticos das áreas de regularização deve considerar a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambiental e social. Art. 131 parágrafo único da Lei Complementar 803/2009, *in verbis*.

Parágrafo único. Em situações especiais, considerando-se a realidade consolidada até a data de publicação desta Lei Complementar, os índices urbanísticos para as áreas de regularização definidos nesta Lei Complementar poderão ser ajustados, mediante estudos ambientais e urbanísticos específicos, existentes ou a serem definidos pelos órgãos afins, desde que aprovados pelos órgãos legalmente competentes.

A poligonal do projeto perfaz 3,8752 ha (três hectares, oitenta e sete ares e cinquenta e dois centiares). O Estudo Preliminar foi elaborado considerando o traçado viário, usos e ocupações existentes, adequando-os à legislação vigente, visando minimizar as interferências na ocupação consolidada.

O presente projeto é constituído por 60 lotes de uso Residencial Obrigatório 1 – RO1, com dimensões variando entre 875,060m² e 142,987m², e um lote de 3025,375 m² objeto de estudo de ocupação em relação ao art. 131 PDOT 2009, 17 lotes de uso Comercial, Serviço, Institucional, Industrial 1 e Residencial Não Obrigatório – CSIIR 1 NO que variam entre 486,030 m² e 130,921 m².

O restante da gleba é composto por Espaços Livres de Uso Público – ELUP e Sistema de Circulação.

DA SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

O imóvel é particular, ou seja, não compõe o patrimônio público, pertence à Urbanizadora Paranoazinho. Assim verificamos do Despacho nº 2154/2019 – NUANF (31477394), a respeito da regularidade fundiária da área da Fazenda Paranoazinho, a Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP declarou que o “Imóvel não pertence ao patrimônio da Terracap”.

A Empresa tornou-se proprietária da Fazenda, ao adquirir parte dos direitos dos herdeiros de José Cândido de Souza, como consta nos autos do processo de inventário (proc. 37.900.087-9), que tramitou perante a MM. 1ª Vara de Família e Sucessões do Foro Central de São Paulo, e por comprar dos demais sucessores as respectivas áreas que lhes foram adjudicadas na partilha.

Em razão do registro da sobrepartilha, o imóvel Fazenda Paranoazinho inicialmente registrado sob o nº 545 fora desmembrado em 14 (quatorze) Glebas, dando origem, portanto, a 14 novas matrículas, dentre elas a matrícula 13.922, registradas no Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis conforme consta do R-13 da antiga matrícula nº 545.

O Parcelamento Vivendas Beija-Flor encontra-se inserido na Matrícula nº 13922 de propriedade da Urbanizadora Paranoazinho de acordo com certidão de ônus emitida pelo 7º Ofício de

ADEQUAÇÃO QUANTO A DENSIDADE POPULACIONAL

As densidades populacionais estão definidas no Plano Diretor e tem por finalidade orientar as políticas públicas do Distrito Federal.

Conforme dispõe seu art. 39 da Lei Complementar 803/2009, considera-se densidade demográfica ou populacional o valor resultante da divisão entre o número de habitantes e a área total das porções territoriais, conforme abaixo:

I – densidade muito baixa: valores até 15 (quinze) habitantes por hectare;

II – densidade baixa: valores superiores a 15 (quinze) e até 50 (cinquenta) habitantes por hectare;

III – densidade média: valores superiores a 50 (cinquenta) e até 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare;

IV – densidade alta: valores superiores a 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare.

Conforme se observa dos dados coletados, a população do parcelamento, utilizando-se o índice de 3,3 habitantes por unidade residencial, que tem como referência o Censo de 2010 do IBGE, é calculada em 422,40 habitantes, para um número estimado de 128 unidades habitacionais.

Assim, tomando por base a área total da poligonal do projeto, que corresponde a 3,8752 hectares, o valor de densidade encontrado para o parcelamento em questão é de 109 habitantes por hectare, dentro do limite estabelecido pelo PDOT para a Zona Urbana de Expansão e Qualificação.

PARCELAMENTO	Lotes RO1	Habitantes por unidade em RO1 (3,3 hab/ha)	Lotes CSIR 1 NO	Unidades em CSIR 1 NO (*)	Habitantes por unidade (3,3 hab/ha)	População total	Área poligonal (ha)	Densidade calculada (hab/ha)
Vivendas da Alvorada	199,00	656,70	0,00	0,00	0,00	656,70	14,8533	44,2124
Vivendas Beija-Flor	60,00	198,00	17,00	68,00	224,40	422,40	3,8752	109,0008
Vila Rica	26,00	85,80	0,00	0,00	0,00	85,80	1,7102	50,1696
Residencial Planalto	83,00	273,90	0,00	0,00	0,00	273,90	4,2205	64,8975
Residencial Serra Dourada II	121,00	399,30	3,00	12,00	39,60	438,90	5,6232	78,0516
Jardim Vitória	52,00	171,60	0,00	0,00	0,00	171,60	2,0858	82,2706
Chácara São José	46,00	151,80	4,00	16,00	52,80	204,60	2,0314	100,7187
Residencial Sobradinho	58,00	191,40	0,00	0,00	0,00	191,40	2,3249	82,3261
Serra Dourada I	64,00	211,20	0,00	0,00	0,00	211,20	2,4217	87,2115
Mansões Sobradinho II	52,00	171,60	0,00	0,00	0,00	171,60	1,9394	88,4810
Marina	12,00	39,60	0,00	0,00	0,00	41,60	1,1704	35,5434
TOTAL CTG 2	773,00	2.550,90	24,00	96,00	316,80	2.869,7000	42,2560	67,9122

(*) Conforme diretrizes emitidas pela antiga Secretária de Estado de Desenvolvimento Urbano Habitação – SEDHAB e extinta Secretária de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH – DIUR 08/2018, atual Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, admite-se nas ARINE Boa Vista, Grande Colorado e Contagem, para usos mistos, o número máximo de 5 pavimentos. Sendo assim, para o cálculo de unidade em Misto 02 foi considerado que o térreo será preferencialmente ocupado por comércio e serviço e os demais 02 pavimentos serão destinados a 02 moradias por pavimento.

PARÂMETROS PARA DESTINAÇÃO A EQUIPAMENTOS PÚBLICOS.

Quanto à destinação de áreas públicas para a implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários e para Espaços Livres de Uso Público, o referido projeto atende o disposto no Anexo II, Tabela 2A do PDOT/2009, no que se refere ao mínimo de 10% (dez por cento) definido para os Setores Habitacionais Boa Vista, Grande Colorado, Contagem.

Entretanto, o Parcelamento Vivendas Beija-Flor possui 0,2862 ha de área para Espaços Livres de Uso Público - ELUP, o que representa 7,39% da sua área total, abaixo dos 10% exigidos pelo PDOT.

Deste modo, por se tratar de projeto de regularização fundiária, que busca adequação de situação fática a norma legal, não foi possível criar novas áreas para os referidos equipamentos, ficando definido, que o atendimento deste percentual, ou seja, o déficit de 0,1013 ha do Parcelamento Vivendas Beija-Flor, será atendido nas áreas de **Projetos Adicionais Vinculados ao** Setor Habitacional Contagem, conforme dispõe o do Termo de Compromisso anexado aos autos do presente processo (37227786).

Os parcelamentos que integram o Setor Habitacional Contagem perfazem atualmente 172,3087 ha de área total e 168,9076 ha de área parcelável, deste modo, o cálculo do percentual mínimo destinado ao uso público deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento da gleba, sendo a área total da gleba, excluídas das Áreas de Preservação Permanente – APP, as faixas de domínio de rodovias, redes de infraestrutura, dentre outros. Estabelecendo assim, a necessidade de se oferecer 0,3872 ha, equivalentes a 10% da área total parcelável, para a implantação de Equipamentos Públicos Comunitários/Urbanos e ELUP.

A maioria dos parcelamentos em regularização neste Setor Habitacional não contempla em seus projetos área suficiente destinada a Equipamentos Públicos Comunitários/Urbanos e de

Espaços Livres de Uso Público para que seja atendido o percentual de 10% estabelecido pelo PDOT.

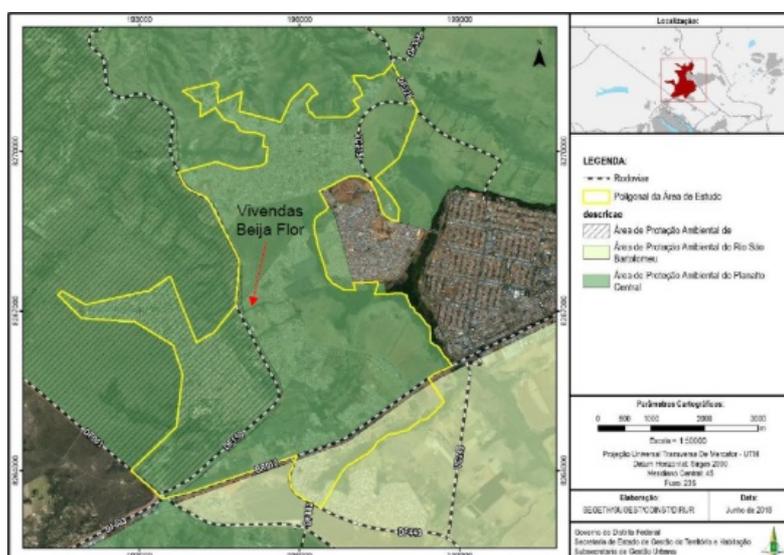
Todavia, para este projeto de regularização analisado, para atender o disposto na lei, levará em consideração a integralidade dos **Projetos Adicionais Vinculados** ao Setor Habitacional Contagem, ficando estabelecido o compromisso que o quantitativo faltante deverá ser implementado na forma do termo de compromisso firmado.

CONDICIONANTES AMBIENTAIS

O parcelamento está inserido na Área de Proteção Ambiental do Planalto Central, conforme figura abaixo, que corresponde à categoria de unidade de conservação de uso sustentável, de acordo com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC, Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000.

A Área de Proteção Ambiental do Planalto Central constitui unidade de conservação federal, cuja administração é de competência do Instituto Chico Mendes, instituída por meio do Decreto Federal s/n de 10 de janeiro de 2002, que tem como finalidade de proteger os mananciais, e promover o regular o uso dos recursos hídricos e o parcelamento do solo, garantindo a preservação ambiental.

Ressaltamos que o ICMBio concedeu Autorização para o Licenciamento Ambiental (ALA) nº 05/2010 (37371717) para a urbanização e regularização da Fazenda Paranoazinho.



A EIA/RIMA elaborado pela empresa Geológica contempla todo o Setor Habitacional Contagem. Este Estudo Ambiental refere-se à regularização dos Setores Habitacionais Grande Colorado, Boa Vista, Contagem e Mansões Sobradinho e teve sua qualidade técnica atestada pelos membros do GRUPAR e representantes do IBRAM, por meio do Parecer Técnico nº 05/2010, no âmbito do Processo de licenciamento ambiental nº. 391.000.617/2009.

O projeto foi aprovado pelo Conselho do Meio Ambiente do Distrito Federal – CONAM, ATA da 30ª Reunião extraordinária, publicada no DODF nº 98, de 21 de maio de 2012

Deste modo, a Licença de Instalação corretiva nº 12/2019 (32086178), datada de 06/05/2019 e o processo de licenciamento nº 00391-00017706/2017-74 IBRAM/DF, para a atividade de Parcelamento de Solo Urbano, regularização do Setor Habitacional Contagem foi emitido com validade de 06 (seis) anos.

Mencionamos abaixo, em síntese, as principais condicionantes da LI-C nº 12/2019, que são as seguintes:

Esta licença não autoriza qualquer supressão de vegetação, seja para execução de obras de infraestrutura ou para permitir a ocupação no interior dos lotes;

As supressões de vegetação para execução das intervenções referentes ao sistema de drenagem ficam condicionadas à emissão de Autorização de Supressão de Vegetação pelo IBRAM, da mesma forma para as supressões em lotes, que devem ser requeridas pelo proprietário de cada unidade imobiliária;

Ficam proibidas quaisquer novas

intervenções ou instalações nas Áreas de Proteção de Grotas, exceto às intervenções referentes ao sistema de drenagem aprovado, conforme projeto apresentado;

Fixar placas padronizadas nas áreas do empreendimento em local visível, informando o nome do interessado, o número do processo, o número da Licença Ambiental e a validade da Licença, o tipo de atividade e o órgão emissor;

Apresentar, no prazo de 90 dias e antes do início das obras, proposta de sistemas de contenção de sedimentos a serem implantados na fase de implantação das obras;

Apresentar no prazo de 120 dias, projeto alternativo do sistema de drenagem pluvial, contemplando mapeamento das condições atuais do sistema de drenagem pluvial, dispositivos de infiltração e retenção (qualitativa e quantitativa) ao longo do condomínio, sugestões apresentadas no item 6 do Parecer que embasou esta licença;

Para todos os dispositivos de infiltração previstos no Sistema de Drenagem Pluvial, avaliar o nível de permeabilidade da área na qual se insere, por meio de testes de infiltração;

Apresentar, antes do início da obra, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) para execução das obras;

Apresentar a Outorga Definitiva de Direito de Uso de Recursos Hídricos para os lançamentos de águas pluviais após a conclusão das obras;

Implantar pavimento permeável para toda nova pavimentação a ser realizada nas vias internas ou possíveis reformas;

As vias a serem pavimentadas devem ser acompanhadas por calçadas/passeios, que devem estar em conformidade com a NBR 9.050/2004;

A camada superficial dos locais de terraplanagem deve ser estocada e protegida da erosão por meio de leiras, para uso posterior ou aplicação na reabilitação topográfica de áreas degradadas;

Promover a recuperação das áreas escavadas por trecho concluído;

Compactar adequadamente o reaterro das valas onde serão implantadas tubulações;

Usar barreiras de contenção de material betuminoso para evitar a contaminação do solo e de corpos hídricos, durante as atividades de pavimentação das novas vias e reparo das existentes;

Estabelecer um sistema de coleta, armazenamento, reutilização e destinação adequada dos resíduos da construção civil, evitando a disposição espalhada dos resíduos;

Atender o que preconiza a Lei nº 12.305, de 02 de agosto de 2010, que trata da

Política Nacional de Resíduos Sólidos, e a Resolução CONAMA nº 307/2002, quanto à gestão dos resíduos da construção civil, depositando-os em local(is) indicado(s) pelo SLU;

Os taludes de aterros devem ser estabilizados pela revegetação;

Recompôr os locais onde o meio fio, passeio e pavimentação asfáltica e/ou bloquetes forem afetados pelas obras de implantação do sistema de drenagem;

Recuperar todas as áreas degradadas em função das obras, assim como decorrente de passagens de maquinários e acessos às obras.

Durante a desmobilização da obra de implantação, limpar a área, retirar entulhos e resíduos, transportá-los e destiná-los de acordo com a legislação e em locais autorizados pelo órgão competente;

Quanto ao Zoneamento Ecológico Econômico - ZEE

Inicialmente é importante asseverar que trata-se de regularização de parcelamento já consolidado, o que mitiga em parte significativa a atuação no tocante a preservação ambiental.

Deste modo para análise dos aspectos ambientais da região, foram levantadas informações do diagnóstico referente ao Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE/DF, referentes ao meio físico e biótico, particularmente acerca da sensibilidade dos solos à erosão, da sensibilidade dos aquíferos, à redução de recarga e produção hídrica e da cobertura vegetal remanescente, dar-se-á por meio da avaliação das ocupações já implantadas.

Ao observarmos o Art. 2º da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, que institui o ZEE-DF, o parcelamento Vivendas Beija-Flor, bem como todo Setor Habitacional Contagem está inserido na Zona Ecológica Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – ZEEDPE 6 (inciso III, Mapa 3 do ZEE-DF). De acordo com o Art. 13, Inciso VI estabelece:

VI - Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 - SZDPE 6, destinada à intensificação e diversificação das atividades produtivas para a garantia da geração de emprego e renda por meio do desenvolvimento de atividades N3 e N4, prioritariamente; e à implantação das ADP IV e VI, assegurados a qualificação urbana, o aporte de infraestrutura e a mitigação dos riscos ecológicos;

E o art. 29 do referido compêndio jurídico, traz como diretrizes específicas da SZDPE 6:

I - a implantação das ADP IV e VI, indicadas no Mapa 14, conforme o disposto na Tabela Única do Anexo Único;

II - a instituição de programas para promover capacitação e qualificação profissional de mão de obra voltada à interação entre a indústria e as instituições de níveis técnico e superior, de forma a reduzir os níveis de vulnerabilidade social, conforme o disposto no art. 50, I;

III - o incentivo à implantação de atividades N1, N3 e N4;

IV - a atração de empreendimentos-âncora de categoria N5 para o adensamento de cadeias produtivas;

V - a requalificação da cidade de Planaltina, com vistas à sua preparação como centralidade histórica voltada para a

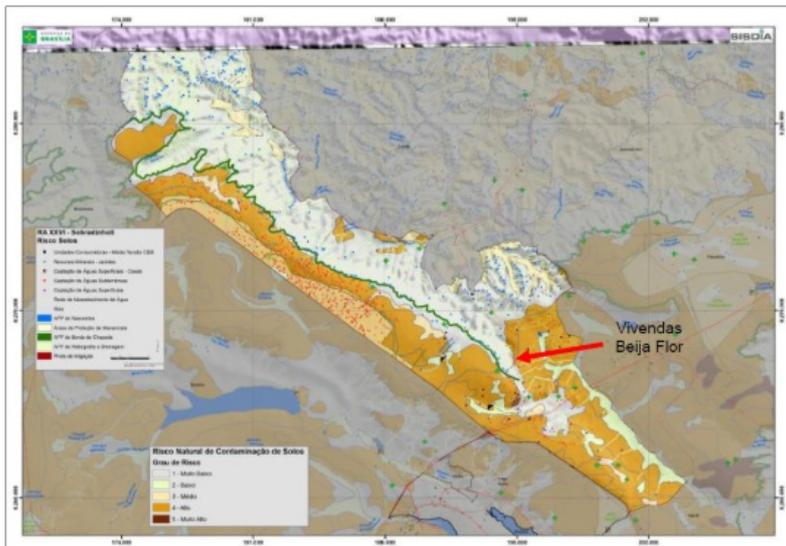
economia da conservação e para o turismo rural e ecológico no Distrito Federal;

VI - a observância do risco de contaminação do subsolo indicado no Mapa 7 do Anexo Único;

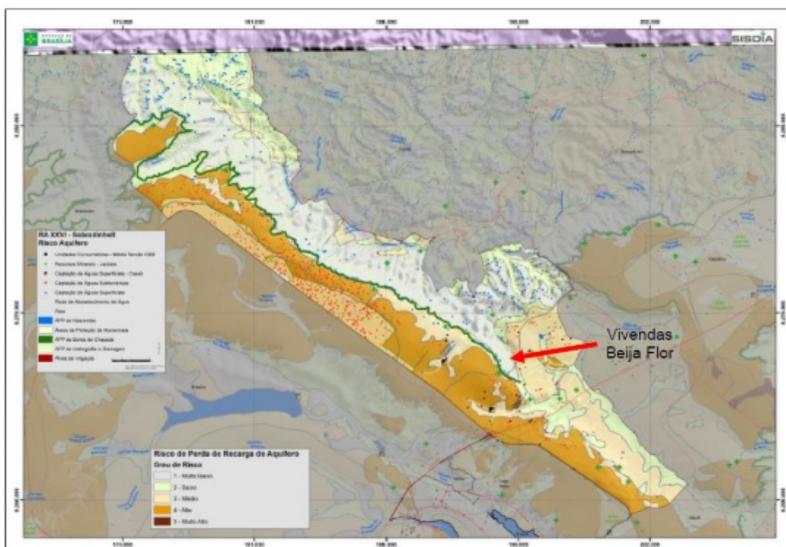
VII - a redução das perdas de água na rede da concessionária, na extração e na distribuição, priorizando o monitoramento e a intervenção nas regiões administrativas com perdas superiores a 20%;

VIII - as intervenções nas Unidades Hidrográficas do Ribeirão Sobradinho e do Alto Rio São Bartolomeu com vistas ao cumprimento de resolução do CRH/DF relativa ao enquadramento de águas superficiais e subterrâneas do Distrito Federal.

Quanto aos riscos ecológicos indicados no Caderno Técnico da Matriz Ecológica do ZEE-DF, o parcelamento apresenta a seguinte classificação conforme tabela e ilustrações a seguir:



Risco natural de contaminação de solos - Fonte: ZEE-DF /2019



Risco ecológico de perda de recarga de aquíferos- Fonte: ZEE-DF /2019

DA CONSULTA AS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇO PÚBLICO

Ao serem consultadas, as Concessionárias e Órgãos de Serviços Públicos quanto às interferências e viabilidade de atendimento ao parcelamento Vivendas Beija-Flor, responderam

positivamente sobre o atendimento ao pleito.

Importante consignar neste arrazoado que, para atendimento das demandas apresentadas pelas concessionárias, o empreendedor arcará com os custos relativos aos projetos complementares necessários e à implantação das obras.

Os esclarecimentos prestados foram resumidos considerando as informações mais relevantes para a aprovação do presente projeto.

NOVACAP

Em 20 de maio de 2019, foi realizada vistoria e emitido laudo SEI -GDF nº 22542536/2019 (22542536) que constatou a existência dos seguintes componentes de infraestrutura: pavimentação viária em bom estado de conservação, meio fio de concreto, passeios públicos e rede de drenagem pluvial interligada a Bocas de Lobos Simples com lançamento em córrego próximo.

O relatório não atestou a regularidade das obras vistoriadas, cabendo a elaboração de projetos executivos, execução, correção e adequação das obras já implantadas, conforme cronograma físico e financeiro para as obras de infraestrutura, as quais deverão ser executadas pelo proprietário.

CEB

O Laudo Técnico nº 755 (22184542) não constatou interferência lote a lote, entretanto, determinou condicionantes para caracterizar as interferências quando apontadas e determinar também, que havendo a identificação, a Urbanizadora Paranoazinho deverá formalizar solicitação de orçamento junto a CEB ou contratar empresa legalmente habilitada, sempre observando as diretrizes estabelecidas na Resolução 414/2010 ANEEL.

Caso haja interferências, estas deverão ser sanadas conforme execução pelo proprietário das obras de infraestrutura previstas para o parcelamento, e deverão ser contempladas em cronograma físico financeiro com prazo de execução máximo de 04 (quatro) anos, a partir da emissão da Licença de Execução de Obras de infraestrutura – LEOBI portaria SEDUH Nº 141 DE 20 de setembro de 2019.

CAESB

Quanto ao Sistema de Abastecimento de Água, o Relatório Técnico EPRC 20-003 (34741641), que engloba todo o Setor Habitacional Contagem – Grupo Contagem 2, atesta um total geral de 876 ligações, das quais 817 encontram-se ativas e são abastecidas pelo Sistema Produtor Paranoá Norte.

O atendimento das áreas que atualmente não estão ligadas ao Sistema de abastecimento da CAESB, será viável somente após a conclusão das obras de ampliação do Sistema Produtor Paranoá Norte, prevista para 2024.

Em relação ao parcelamento Vivendas Beija-flor, conforme Relatório Técnico EPRC - 20/003 - Análise de Viabilidade da CAESB – (34741641), página 2/5 – figura 2 – Situação das Ligações de Água, todas as unidades são atualmente atendidas.

Sistema de Esgotamento Sanitário

A CAESB em seu Relatório Técnico EPRC 20-003 (34741641), indica que o Setor Habitacional Contagem é atendido pelo Sistema de Esgotamento da ETE Sobradinho. Apresenta 876 (oitocentas e setenta e seis) ligações, porém somente 147 (cento e quarenta e sete) encontram-se ativas.

A CAESB informa também no mesmo relatório que o projeto de implantação do sistema de esgotamento sanitário da região do Setor Habitacional Contagem, (onde está inserido o parcelamento Vivendas Beija-flor), corresponde à 2ª Etapa da região do Grande Colorado e afirma que apesar de já possuir redes implantadas em quase todos os lotes, não está totalmente conectada ao projeto do SES devido a problemas fundiários que impossibilitaram a implantação de alguns trechos e que a ligação das áreas remanescentes está prevista para o ano de 2020.

Todo o esgoto gerado na localidade será encaminhado para a Estação de Tratamento de Esgotos – ETE Sobradinho.

Segundo a CAESB no mesmo relatório o Parcelamento Residencial Vivendas Beija-Flor possui redes condominiais implantadas.

SLU

O SLU em 29 de abril de 2019 encaminhou Despacho SEI-GDF SLU/PRESI/DITEC (21576346) a respeito da coleta de resíduos, nele é destacado que o SLU realiza coletas domiciliares e comerciais nas proximidades do Setor Contagem, na região administrativa de Sobradinho II – RA XXVI. Por essa razão afirma também que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares

gerados, uma vez que o SLU se encontra equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista.

VOTO

Ante ao exposto e com base nas análises realizadas no Projeto de parcelamento denominado Condomínio Vivendas Beija-Flor, Memorial Descritivo - MDE 085/09 - Res. Beija-Flor (17835930), Memorial Descritivo - QDUI - Res. Beija-Flor (17836016), Projeto - Planta URB 085/09 - dwg (17837269), localizado na Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Contagem II, do Setor Habitacional Contagem, da Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI, no Parecer Técnico 100 (37371753) e no Termo de Compromisso (37227786), uma vez que restam atendidos os parâmetros estabelecidos no PDOT/2009 e nas Diretrizes Urbanísticas - DIUR 08/2018 (37375000).

Voto pela aprovação do presente projeto.

É como votamos.

Brasília-DF, 16 de abril de 2020.

VILMAR ANGELO RODRIGUES

Conselheiro SEAGRI-DF

THIAGO VINÍCIUS PINHEIRO DA SILVA

Conselheiro da CACI-DF



Documento assinado eletronicamente por **VILMAR ÂNGELO RODRIGUES - Matr.0158847-8, Secretário(a) Executivo(a)**, em 13/04/2020, às 15:51, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **THIAGO VINÍCIUS PINHEIRO DA SILVA - Matr.1691766-9, Subsecretário(a) de Administração Geral**, em 13/04/2020, às 19:58, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **38540574** código CRC= **9990FA93**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 2º andar - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF

3214-4101