



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 10/2022 - SEDUH/GAB/ASCOL

Brasília-DF, 15 de março de 2022

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL- CONPLAN

PROCESSO SEI N.º: 0429-000435/2017

INTERESSADO: Urbanizadora Paranoazinho

ASSUNTO: Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária do Parcelamento BEM ESTAR

Senhores (as) Conselheiros (as) do CONPLAN

Com fulcro no disposto nos artigos 218 e 219 do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT - Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar n.º 854, de 15 de outubro de 2012 — e nas atribuições e competências contidas na Portaria n.º 75, de 14 de outubro de 2014, que publica o regimento interno do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal — CONPLAN, o processo em epígrafe vem a esse conselho para apreciação do Projeto de Urbanismo referente à Regularização do parcelamento ocupado de maneira consolidada, localizado no Setor Habitacional Contagem - Região Administrativa de Sobradinho II – DF, denominado: **Bem Estar – Memorial Descritivo – MDE-RP 050/10**.

DO RELATÓRIO

Este projeto de regularização urbana insere-se na estratégia de regularização fundiária para áreas urbanas, nos moldes do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT/2009 - Lei Complementar n.º 803 de 25 de Abril de 2009, atualizada pela LC n.º 854, de 15 de outubro de 2012:

"A Estratégia de Regularização Fundiária Urbana, nos termos da legislação vigente, visa à adequação dos Núcleos Urbanos Informais – NUI, por meio de ações prioritárias nas Áreas de Regularização indicadas no art. 125 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."

Artigo n.º 117 do PDOT/2009,
atualizado pela Lei Complementar n.º 854/2012

Ademais, atende às Diretrizes Urbanísticas 08/2018, aplicáveis à Região de Sobradinho e Grande Colorado, doravante "DIUR 08/2018".

O Projeto Urbanístico em pauta refere-se ao Parcelamento Bem Estar, inserido no Setor Habitacional Contagem, categorizado como área de Regularização de Interesse Específico - ARINE. O projeto tem por objetivo viabilizar a regularização das ocupações já existentes, para isso são fixados padrões de ocupação do solo compatíveis, em termo de localização e densidade, com os riscos ecológicos do meio físico de todo o Setor, de modo a proporcionar a seus habitantes meios para uma elevação do padrão de qualidade de vida, a ser mantida ao longo do tempo.

Além disso, o processo administrativo SEI 0429-000435/2017 (Bem Estar), foi objeto do Termo de Compromisso para Regularização Fundiária do Grupo de Loteamentos Irregulares Grupo Contagem 1 da Fazenda Paranoazinho, celebrado entre a UP e o Distrito Federal, como "*Loteamentos Irregulares Contemplados*". Nos referidos termos, são estabelecidas medidas complementares à regularização dos loteamentos em tela, tomando-as compatíveis com o reordenamento urbano de todo o Setor Habitacional.

O parcelamento Bem Estar é composto por 151 lotes de uso residencial exclusivo na categoria habitação unifamiliar (RE 1), 1 lote como residencial exclusivo na categoria habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos ou habitação multifamiliar em tipologia de casas combinada ou não com a tipologia de apartamentos (RE 3), 9 lotes como comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial não obrigatório (CSIIR 1 NO), e 2 lotes de uso exclusivo institucional, informalmente implantados em terras de domínio particular. Considerando uma densidade populacional de 3,3 habitantes por unidade residencial (IBGE/2010), a população local estimada é de 627,0000 habitantes distribuídos em uma área de 6,7237 ha hectares. Dessa forma, a densidade do parcelamento de 93,2522 hab/ha atende, portanto, aos limites de 50 a 150 hab/ha (densidade média), estabelecidos no PDOT para a Zona Urbana de Expansão e Qualificação - ZUEC.



Fonte: Urbanizadora Paranoazinho

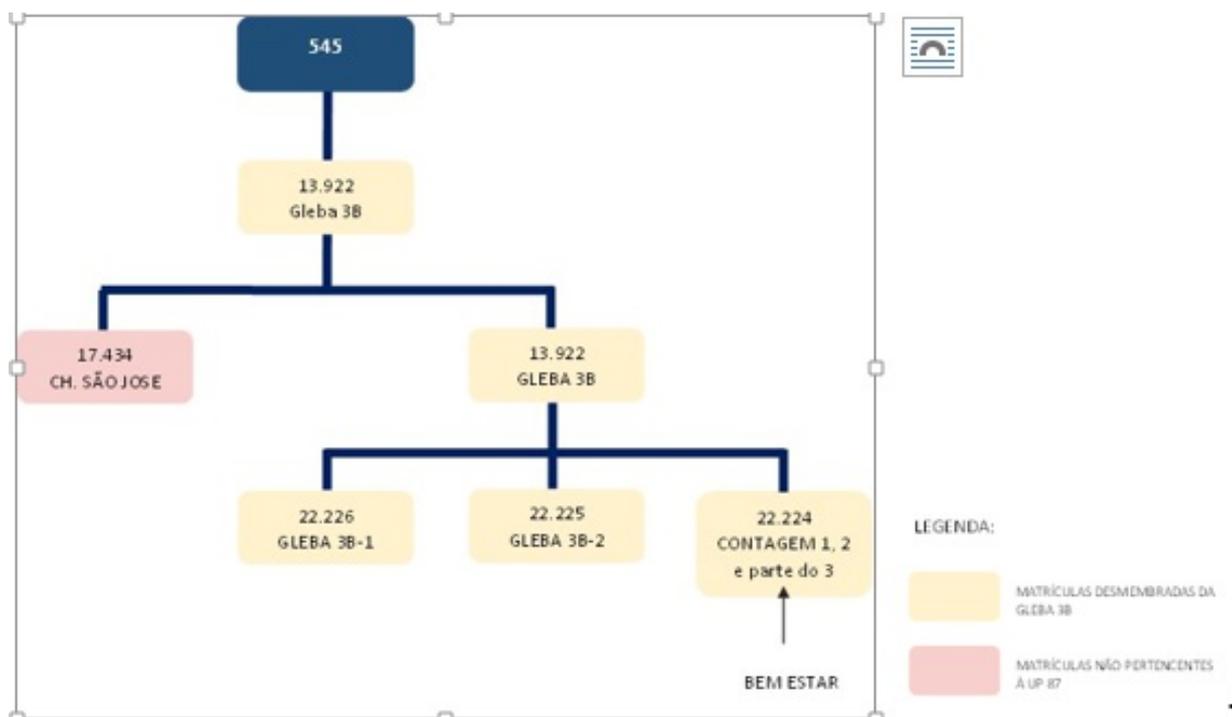
DA SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

A dominalidade constitui um requisito fundamental para a regularização fundiária. A Urbanizadora Paranoazinho tornou-se proprietária da Fazenda Paranoazinho, ao adquirir parte dos direitos dos herdeiros de José Cândido de Souza 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 compra aos demais sucessores das 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 registradas no Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis, dentre elas as matrículas 13.919 e 13.922. A matrícula 13.919, por sua vez, foi desmembrada em 3 novas matrículas, sendo uma delas a 22.221. Já a matrícula 13.922, também foi desmembrada em 3 novas matrículas, sendo uma delas a 22.224.

O Parcelamento Bem Estar encontra-se inserido na Matrícula nº 22.224 de propriedade da Urbanizadora Paranoazinho conforme certidão de ônus emitida pelo 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

Informamos também que no despacho nº 2154/2019 – NUANF emitido no processo SEI-GDF nº 00390-00008375/2019-71, a Terracap declarou que o imóvel supracitado não pertence ao patrimônio da Terracap.



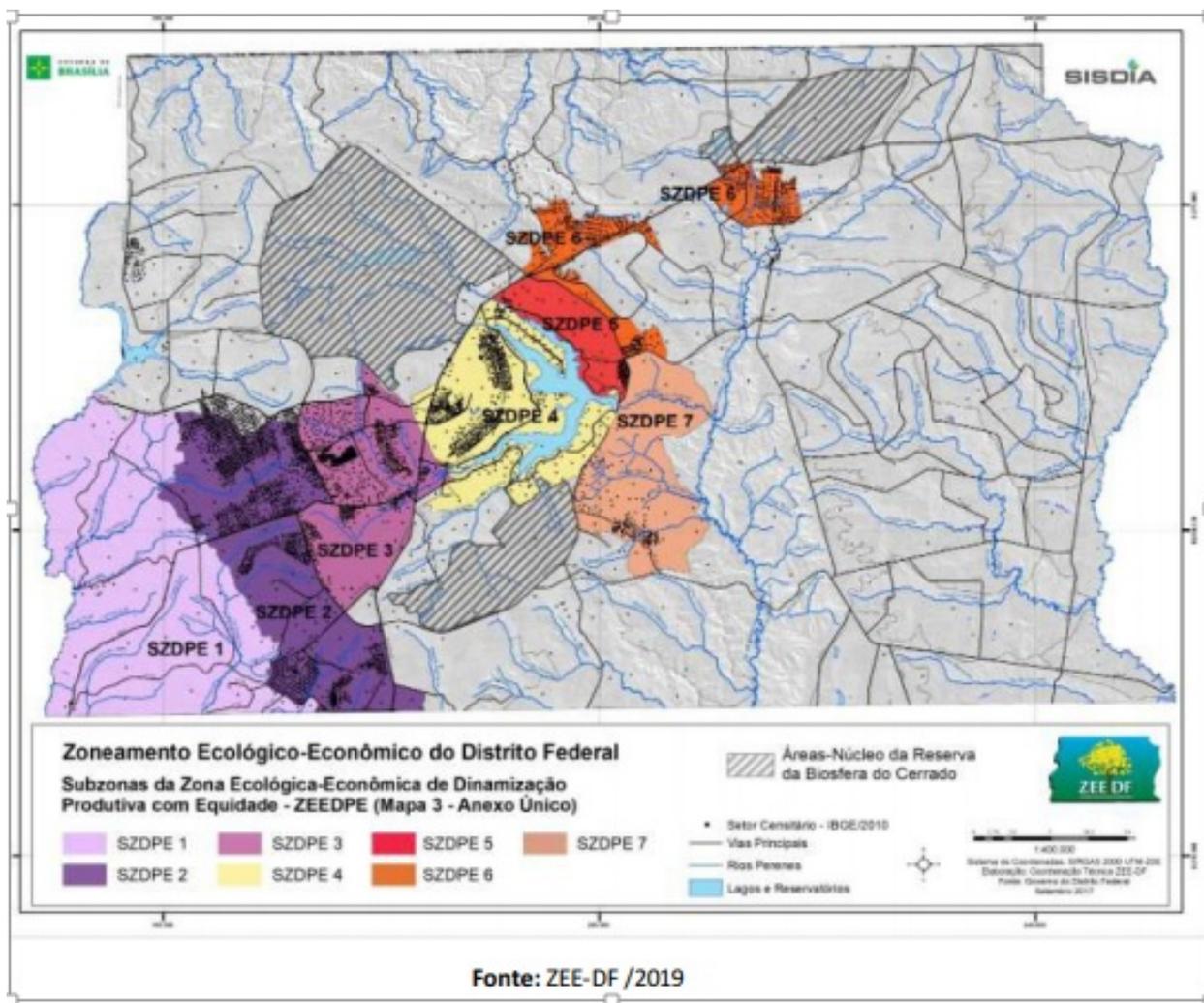
DOS RISCOS ECOLÓGICOS DA ÁREA

Instituído pela Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF constitui a Lei da Sustentabilidade do DF e dispõe, nos termos de seu Art. 1º, parágrafo único, que este diploma legal constitui:

“[...] um zoneamento de riscos, tanto ecológicos quanto socioeconômicos, a ser obrigatoriamente considerado para a definição de zoneamentos de usos, no âmbito do planejamento e gestão territorial”.

Sendo assim, as informações contidas no ZEE-DF foram consideradas na análise dos aspectos ambientais da área do parcelamento, particularmente acerca dos riscos dos solos à erosão, dos aquíferos à redução de recarga e produção hídrica bem como da manutenção da cobertura vegetal remanescente.

A localização espacial do empreendimento no Mapa 1 - Zonas Ecológico-Econômicas do Distrito Federal do ZEE-DF, mostra que o parcelamento em questão está inserido na Zona Ecológica Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, a qual é subdividida em sete subzonas, de acordo com o Mapa 3. Dentre estas, o parcelamento se localiza na Subzona da Zona Ecológica Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade 6 - ZEEDPE 6.



A lei supracitada, em seu Art. 13, inciso VI, dispõe:

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 [Área de Desenvolvimento Produ5vo] IV e VI, assegurados a qualificação urbana, o aporte de infraestrutura e a mitigação dos riscos ecológicos;

No Art. 29, são estabelecidas as diretrizes da SZDPE 6, conforme abaixo:

I - a implantação das ADP [Área de Desenvolvimento Produ5vo] 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 [Classificação de natureza das atividades produtivas, conforme o Art. 9];

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

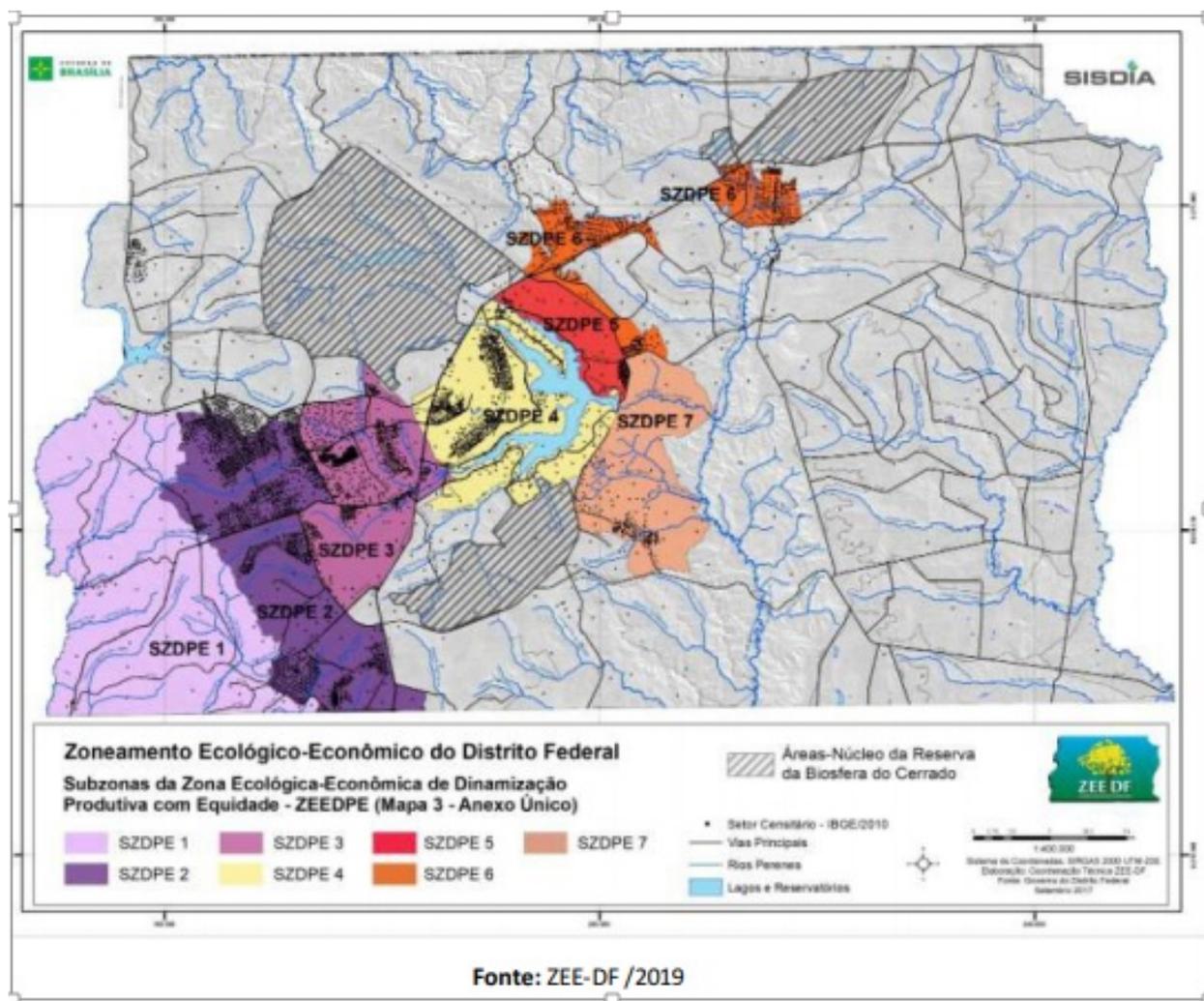
V - a requalificação da cidade de Planaltina, com vistas à sua preparação como centralidade histórica voltada para a economia da conservação e para o turismo rural e ecológico no Distrito Federal;

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.

Com relação aos Riscos Ecológicos os riscos ecológicos, representados pelos mapas anexos e indicados no Caderno Técnico da Matriz Ecológica do ZEE-DF, o parcelamento irregular apresenta as seguintes classificações conforme Tabelas e ilustrações a seguir:



A lei supracitada, em seu Art. 13, inciso VI, dispõe:

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 [Área de Desenvolvimento Produ5vo] IV e VI, assegurados a qualificação urbana, o aporte de infraestrutura e a mitigação dos riscos ecológicos;

No Art. 29, são estabelecidas as diretrizes da SZDPE 6, conforme abaixo:

I - a implantação das ADP [Área de Desenvolvimento Produ5vo] 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 [Classificação de natureza das atividades produtivas, conforme o Art. 9];

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;

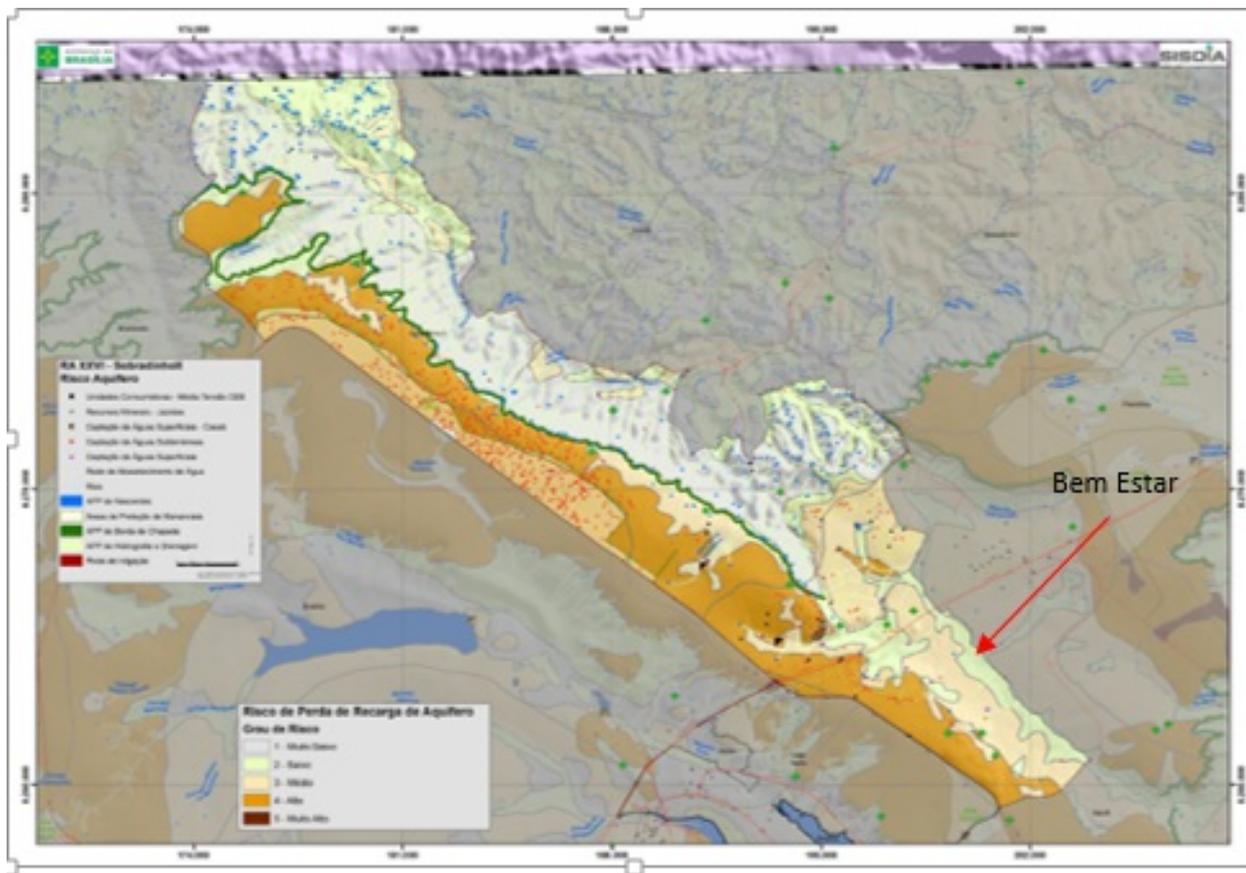
VII - a redução das perdas de água na rede da concessionária, na extração e na distribuição, priorizando o monitoramento e a intervenção nas regiões administrativas com perdas superiores a 20%;

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.

Com relação aos Riscos Ecológicos os riscos ecológicos, representados pelos mapas anexos e indicados no Caderno Técnico da Matriz Ecológica do ZEE-DF, o parcelamento irregular apresenta as seguintes classificações conforme Tabelas e ilustrações a seguir:

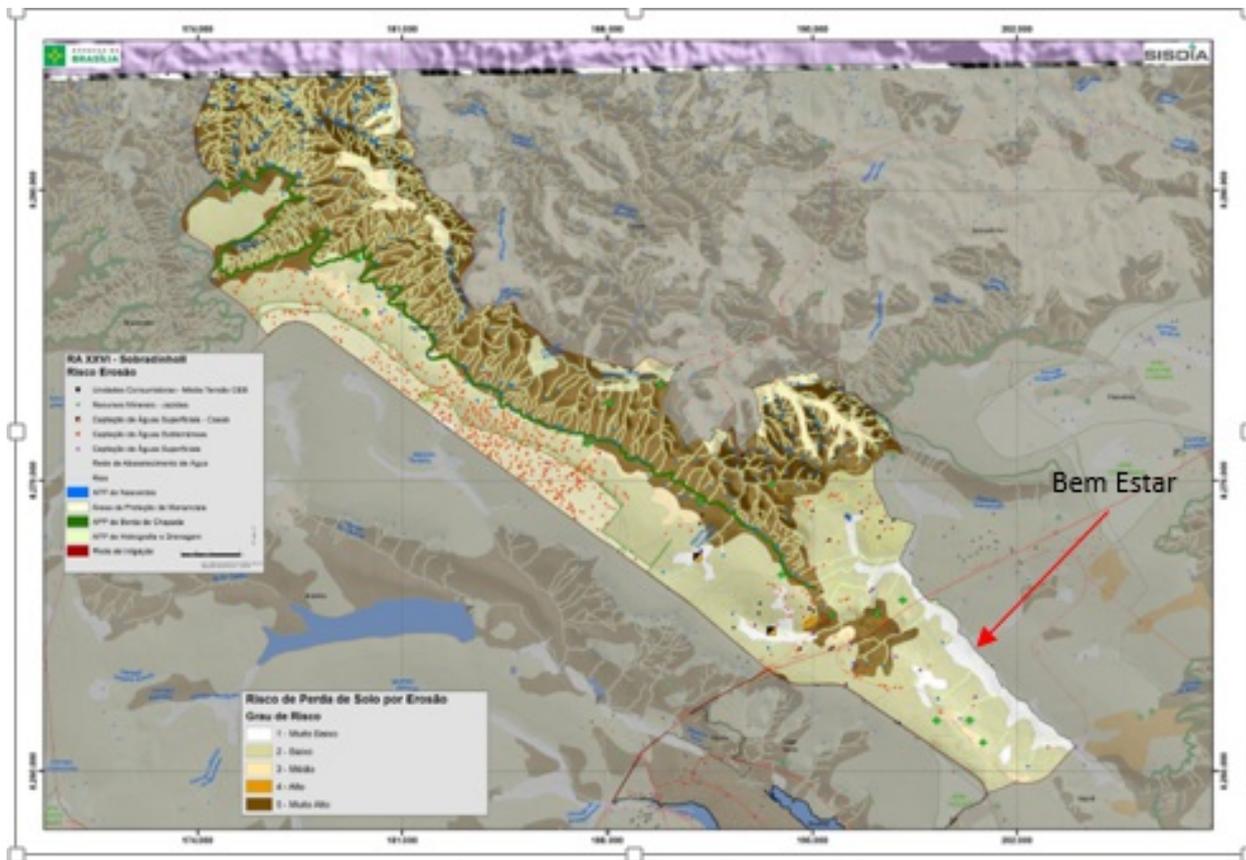
| Parcelamento | RISCO ECOLÓGICO | | | |
|-----------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------|
| | Contaminação do Subsolo | Perda de Solo por Erosão | Perda de Área de Recarga de Aquífero | Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo |
| Residencial Bem Estar | 4 - Alto | 2 - Baixo | 3 - Médio | 2 – Ausência de Cerrado Nativo |

De acordo com a análise do Mapa 5 - Anexo único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta a classificação: Médio Quanto de risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero, conforme a Figura abaixo.



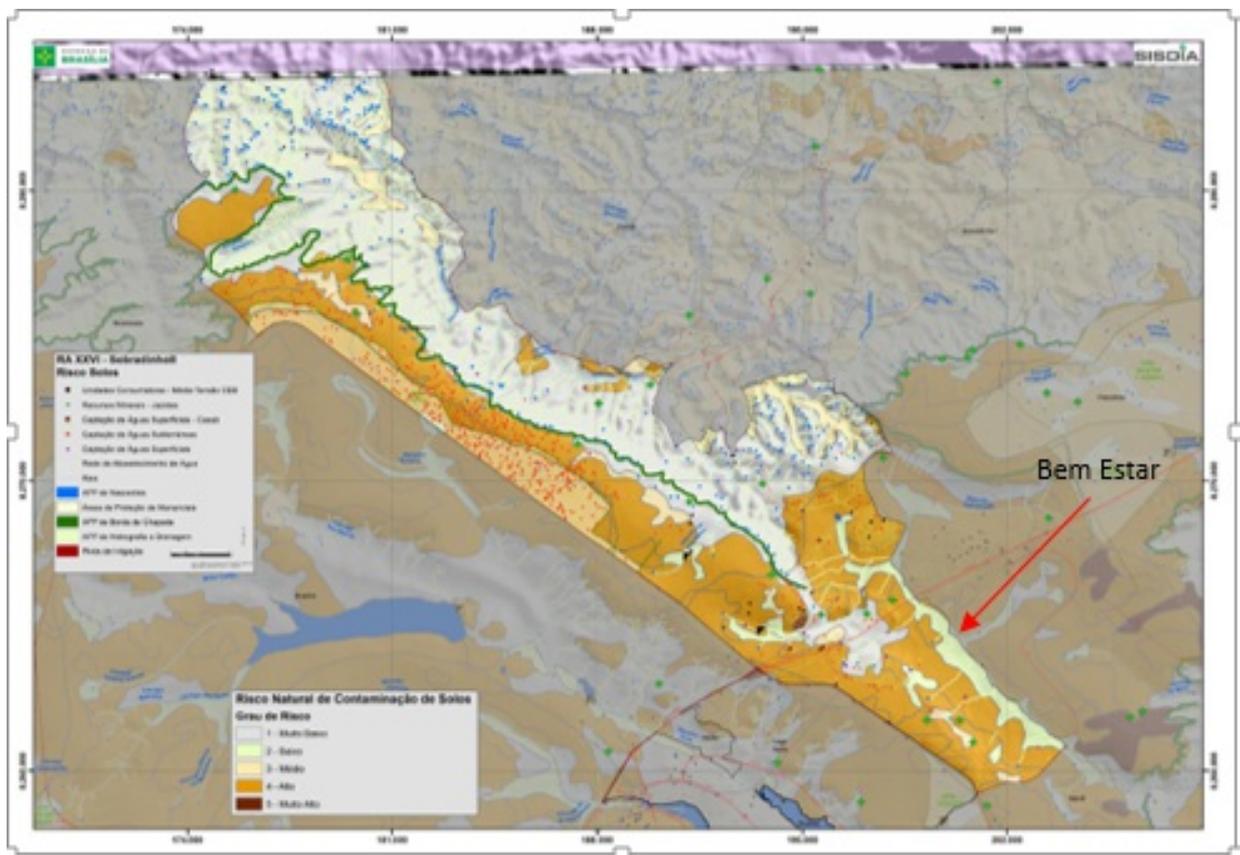
Fonte: ZEE-DF/2019

De acordo com a análise do Mapa 6 - Anexo único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta a classificação de Baixo risco ecológico de perda de solo por erosão.



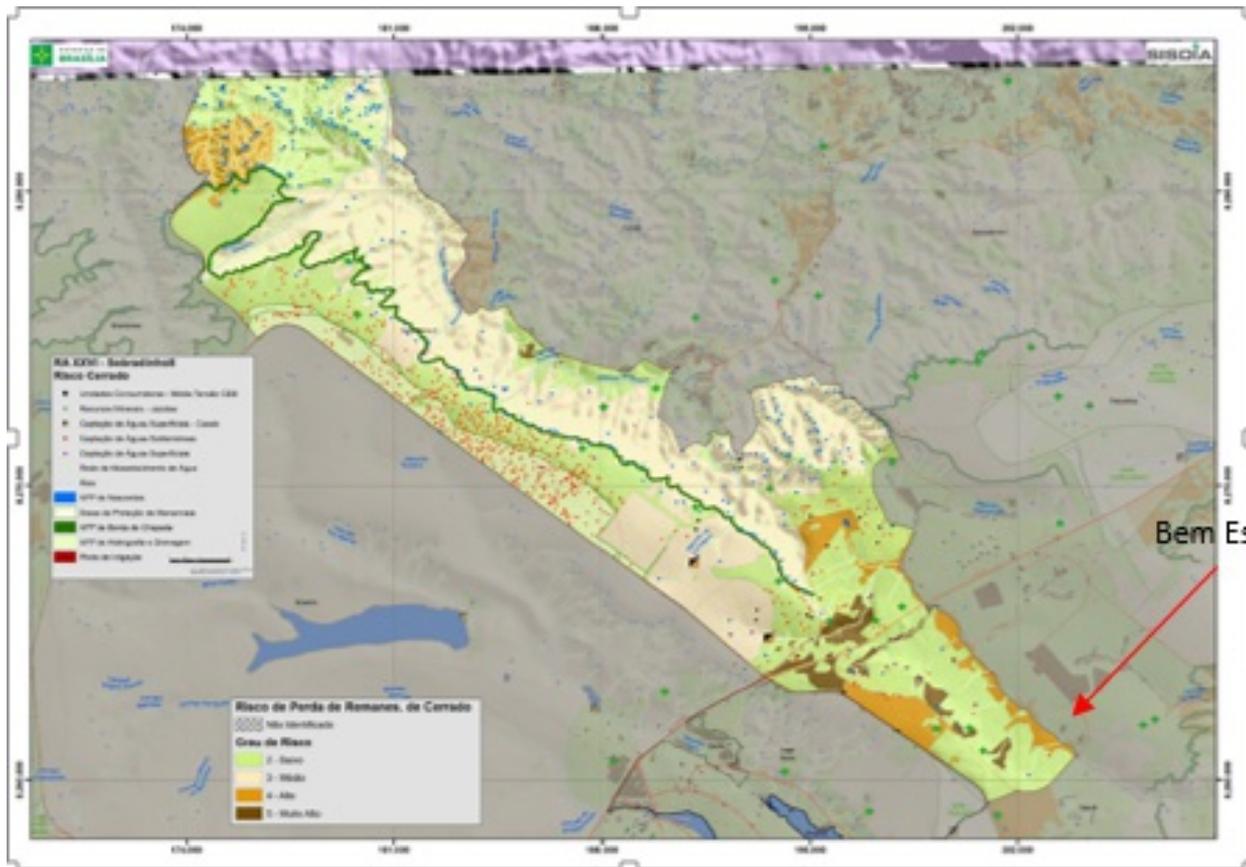
Fonte: ZEE-DF/2019

De acordo com a análise do Mapa 7 - Anexo único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta a classificação de Alto risco ecológico de contaminação do subsolo, o que requer atenção quanto às cargas de esgotamento sanitário e drenagem pluvial.



Fonte: ZEE-DF/2019

Ainda, de acordo com a análise do Mapa 8 - Anexo único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta a classificação de Ausência de Cerrado Nativo, não representando risco de eventual desmatamento. A discussão sobre arborização com espécies nativas do parcelamento, para fins de recomposição de serviços ecossistêmicos poderá ser aprofundada nas relações entre empreendedor e população.

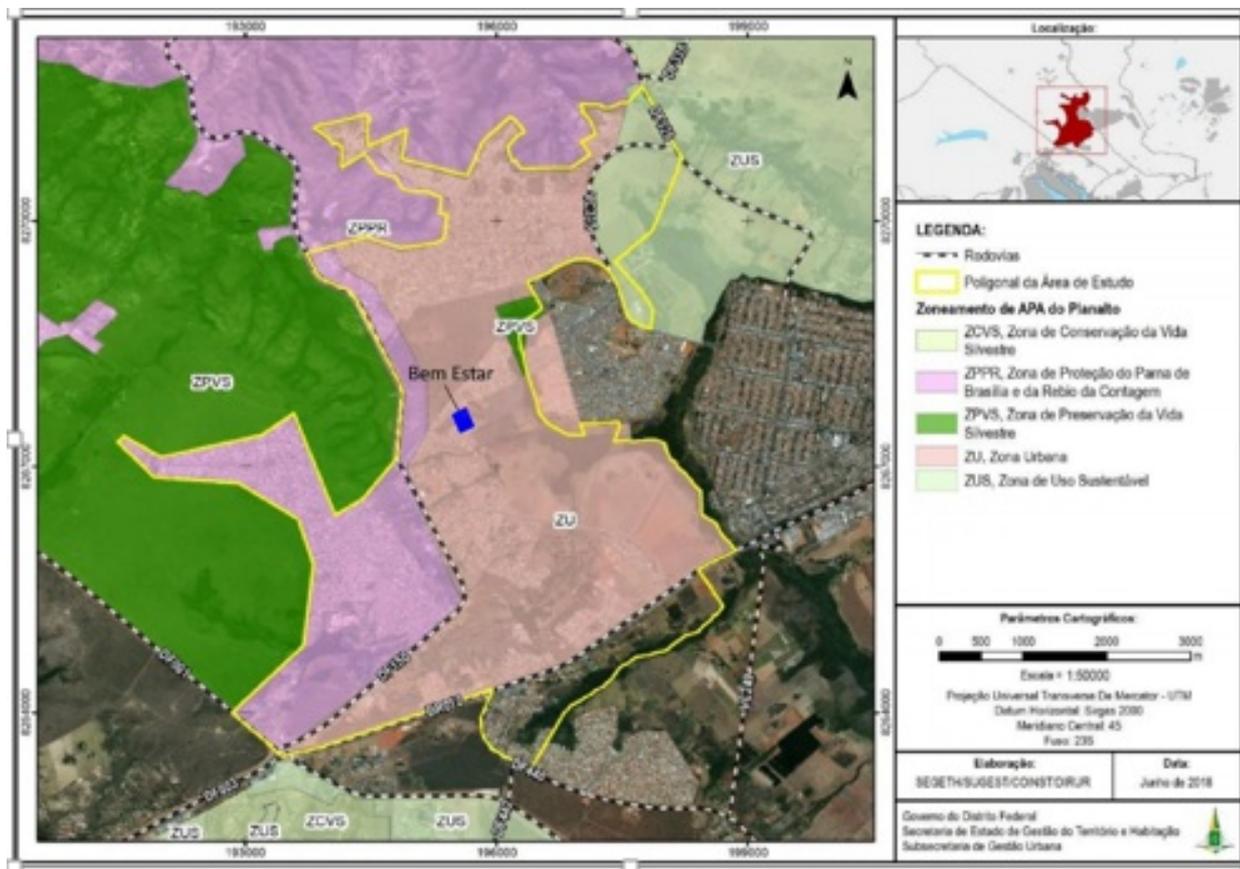


Fonte: ZEE-DF/2019

DA INCIDÊNCIA DO PARCELAMENTO EM UNIDADE DE CONSERVAÇÃO

A área do parcelamento em comento está inserida na Área de Proteção Ambiental do Planalto Central (APA), que corresponde à categoria de unidade de conservação, instituída por meio do Decreto de 10 de janeiro de 2002, com a finalidade de proteger os mananciais, regular o uso dos recursos hídricos e o parcelamento do solo, garantindo o uso racional dos recursos naturais e protegendo o patrimônio ambiental e cultural da região.

A APA do Planalto Central teve Plano de Manejo e Zoneamento Ambiental aprovado pela Portaria nº 28 de 17 de abril de 2015. Dentre as zonas definidas no Plano de Manejo, a área do parcelamento incide na Zona Urbana - ZU, conforme mapa abaixo:



Fonte: DIUR/2018

Segundo o plano de manejo da APA do Planalto Central são diretrizes da Zona Urbana - ZU:

Definição: Zona de manejo que engloba as áreas urbanas consolidadas e em processo de regularização.

Objetivo: Contribuir com a promoção do uso sustentável da cidade, com a melhoria da qualidade ambiental urbana.

Descrição: Esta zona de manejo engloba as áreas urbanas consolidadas compostas por parte de Taguatinga, Planaltina (GO) e diversas áreas em processo de regularização localizadas nas Regiões Administrativas de Planaltina (DF), Taguatinga, Sobradinho, Gama, Brasília, Recanto das Emas, Riacho Fundo e Núcleo Bandeirante.

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

DO PROJETO URBANÍSTICO E LICENCIAMENTO AMBIENTAL

Os procedimentos de regularização foram atendidos pelo empreendedor, o qual apresentou os documentos exigidos:

Diretrizes ambientais e urbanísticas foram emitidas, de acordo com o zoneamento em relação ao PDOT/2009 e às Unidades de Conservação. Pontue-se que as Diretrizes Urbanísticas são elaboradas pela SEDUH e complementam formalmente o PDOT, sempre que necessário. O parcelamento em análise está regido pelas Diretrizes Urbanísticas vigentes para a Região de Sobradinho e Grande Colorado – RA Sobradinho I e Sobradinho II.

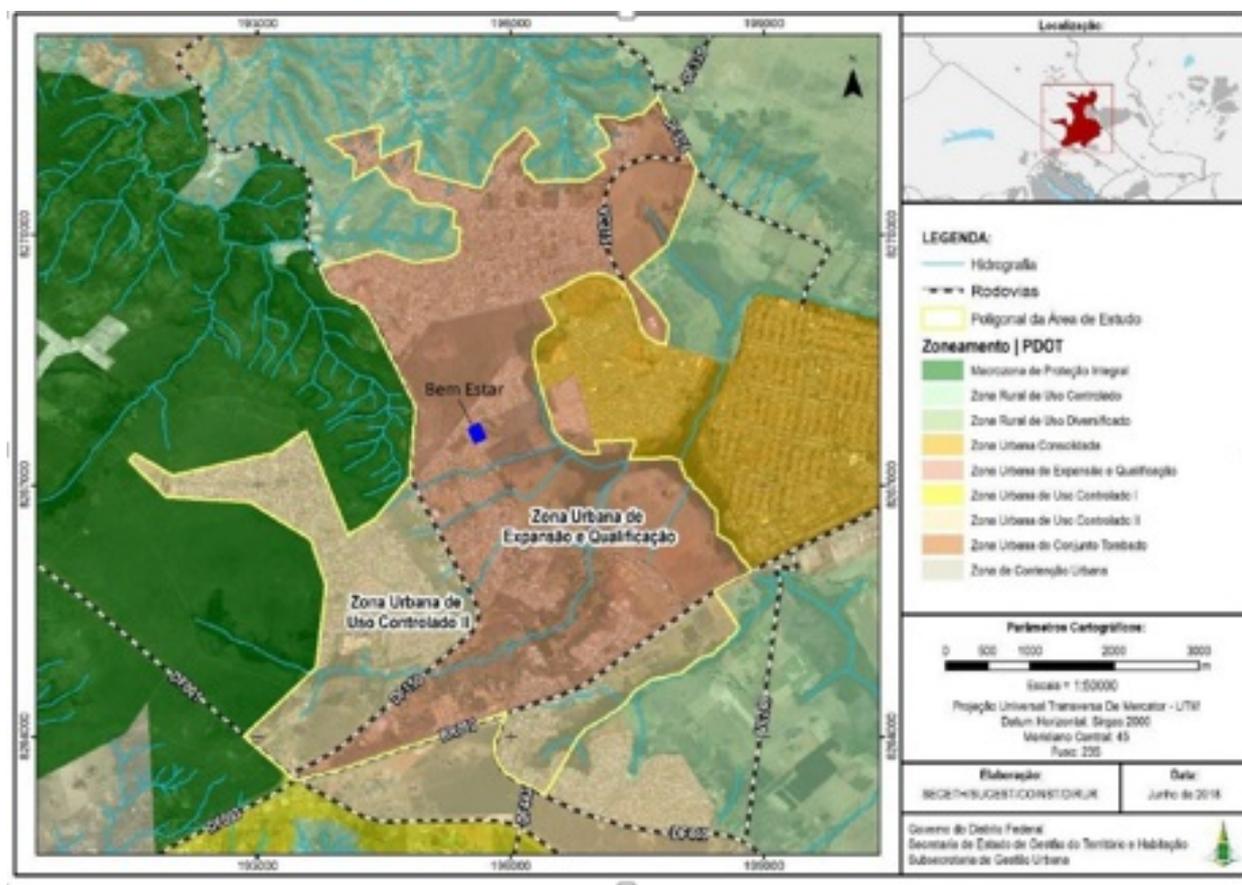
O Setor Habitacional Contagem, onde está inserido o parcelamento Bem Estar, foi contemplado no EIA/RIMA elaborado pela empresa GeoLógica e a Audiência Pública ocorrida em 12/09/2009, teve finalidade de expor ao público o seu conteúdo, possibilitar esclarecimentos e realizar a escuta acerca dos anseios da população face ao projeto. O estudo Ambiental refere-se à regularização do 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 391.000.617/2009.

O Processo Ambiental nº 391.000.617/2009 foi submetido ao Conselho do Meio Ambiente do Distrito Federal - CONAM, aprovado conforme ATA da 30ª Reunião extraordinária, publicada no DODF nº 98, 21 de maio de 2012 obtendo assim Licença Prévia nº 16/2012.

O parcelamento Bem Estar faz parte do grupo Contagem 1 no processo de licenciamento de instalação contemplando exigências, condicionantes e restrições aprovado pelo Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental – IBRAM/DF (processo nº 00391-00021131/2017-94), para o qual foi emitida a **Licença de Instalação nº 06/2021** (SEI nº 59477302), na data 08/04/2021 para a atividade de Parcelamento de Solo Urbano (Regularização) do Grupo Contagem 1, localizado no interior da poligonal da Fazenda Paranoazinho, com validade de 3 (três) anos.

DO ZONEAMENTO ESTABELECIDO NO PDOT

O Parcelamento foi implantado, conforme o PDOT, em Zona Urbana de Expansão e Qualificação - ZUEQ. Na fixação dos índices urbanísticos da área de regularização, foram consideradas as situações fáticas das ocupações, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, sendo considerados os parâmetros definidos para a ARINE Contagem no PDOT/2009.



DA DENSIDADE POPULACIONAL

Para o cálculo de densidade populacional foi adotado o índice de 3,3 habitantes por unidade habitacional (IBGE, Censo de 2010). O parcelamento Bem Estar propõe 151 lotes de uso exclusivamente residencial, na categoria habitação unifamiliar (RE 1), 01 lote com a destinação de uso exclusivamente residencial, na categoria habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos ou habitação multifamiliar em tipologia de casas combinada ou não com a tipologia de apartamentos (RE 3); 09 lotes como comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial não obrigatório (CSIIR 1 NO), e 02 lotes com a destinação INST, onde é permitido exclusivamente o uso institucional, público ou privado; totalizando 190 unidades. Dessa forma, a população prevista é de 627,000 habitantes.

Considerando a área total da poligonal de projeto, que corresponde a 6,7237 hectares e a população total apresentada acima, obtém-se a densidade de 93,2522 habitantes por hectare, dentro dos parâmetros estabelecidos no PDOT (entre 50 e até 150) habitantes por hectare.

| PARCELAMENTO | Lotes RE 1 | Total de habitantes em RE 1 (3,3 hab/unidade) | Lotes RE 3 | Unidades em RE 3 | Total de habitantes em RE 3 (3,3 hab/unidade) | Lotes CSIIR 1 NO | Unidades em CSIIR 1 NO | Total de habitantes em CSIIR 1 NO (3,3 hab/unidade) | População Total | Área poligonal (ha) | Densidade Calculada (hab/ha) |
|-----------------------|------------|-----------------------------------------------|------------|------------------|-----------------------------------------------|------------------|------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------|---------------------|------------------------------|
| Residencial Bem Estar | 151 | 498,3000 | 1 | 3 | 9,9000 | 9 | 36 | 118,8000 | 627,0000 | 6,7237 | 93.2522 |

DAS ÁREAS DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

O PDOT, em seu Anexo II - Tabela 2A, estabelece o percentual de 10% da área total do Setor para área pública, com destinação para: Equipamentos Públicos Comunitários – EPC,

Equipamentos Públicos Urbanos – EPU e Espaços Livres de Uso Público – ELUP.

Os parâmetros para destinação de áreas públicas para a implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários e para Espaços Livres de Uso Público atende ao disposto no Anexo II, Tabela 2A do PDOT, quanto ao mínimo de 10% (dez por cento), definido para os Setores Habitacionais Boa Vista, Grande Colorado e Contagem. Esse percentual foi estabelecido com vistas à regularização fundiária urbana dos parcelamentos informais inseridos nas Áreas de Regularização – ARIS e ARINE – instituídas pelo PDOT, nos Setores Habitacionais de Regularização.

Conforme o item 3.2.1 das DIUR 08/2018, o cálculo do percentual mínimo destinado ao uso público deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento da gleba (Setor Habitacional Contagem): área total da gleba, excluídas das Áreas de Preservação Permanente – APP e as faixas de domínio de rodovias, redes de infraestrutura, dentre outros.

A maioria dos parcelamentos em regularização do Setor Habitacional Contagem 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.

| PARCELAMENTO | Área Poligonal | Interferências | Área Parcelável | Equipamento exigido | Equipamento existente | Saldo |
|-----------------------------------|----------------|----------------|-----------------|---------------------|-----------------------|----------------|
| Medidas em hectares (ha) | | | | | | |
| Sobradinho III | 3.6198 | 0.0000 | 3.6198 | 0.3620 | 0.0000 | -0.3620 |
| Vila Rosada | 5.2876 | 0.0000 | 5.2876 | 0.5288 | 0.1198 | -0.4090 |
| Vila Centro Sul | 1.0141 | 0.0000 | 1.0141 | 0.1014 | 0.0000 | -0.1014 |
| Residencial Morada | 3.3483 | 0.0000 | 3.3483 | 0.3348 | 0.0000 | -0.3348 |
| Petrópolis | 1.2485 | 0.0000 | 1.2485 | 0.1249 | 0.0000 | -0.1249 |
| Boa Sorte | 1.0537 | 0.0000 | 1.0537 | 0.1054 | 0.0000 | -0.1054 |
| Versalles | 5.4124 | 0.0000 | 5.4124 | 0.5412 | 0.0311 | -0.5101 |
| Vila Verde | 11.0456 | 0.0000 | 11.0456 | 1.1046 | 0.2322 | -0.8724 |
| Residencial Bem Estar | 6.7237 | 0.0000 | 6.7237 | 0.6724 | 0.1026 | -0.5698 |
| Total do Setor Contagem 01 | 38.7537 | 0.0000 | 38.7537 | 3.8754 | 0.4857 | -3.3897 |

O Parcelamento Bem Estar prevê 0,1026 ha para Espaços Livres de Uso Público - ELUP, portanto, abaixo dos 10% exigido pelo PDOT e DIUR para destinação de áreas de EPC/EPU/ELUP.

Por se tratar de projeto de regularização fundiária e situação fática, no parcelamento em tela não foi possível criar novas áreas para Equipamentos Comunitários ou Urbanos. Para o atendimento deste percentual exigido pelo PDOT, o déficit de 0,5698 ha do Bem Estar, das áreas parceláveis do parcelamento, será atendido nas áreas de Projeto Vinculado a ser desenvolvido dentro do referido Setor Habitacional.

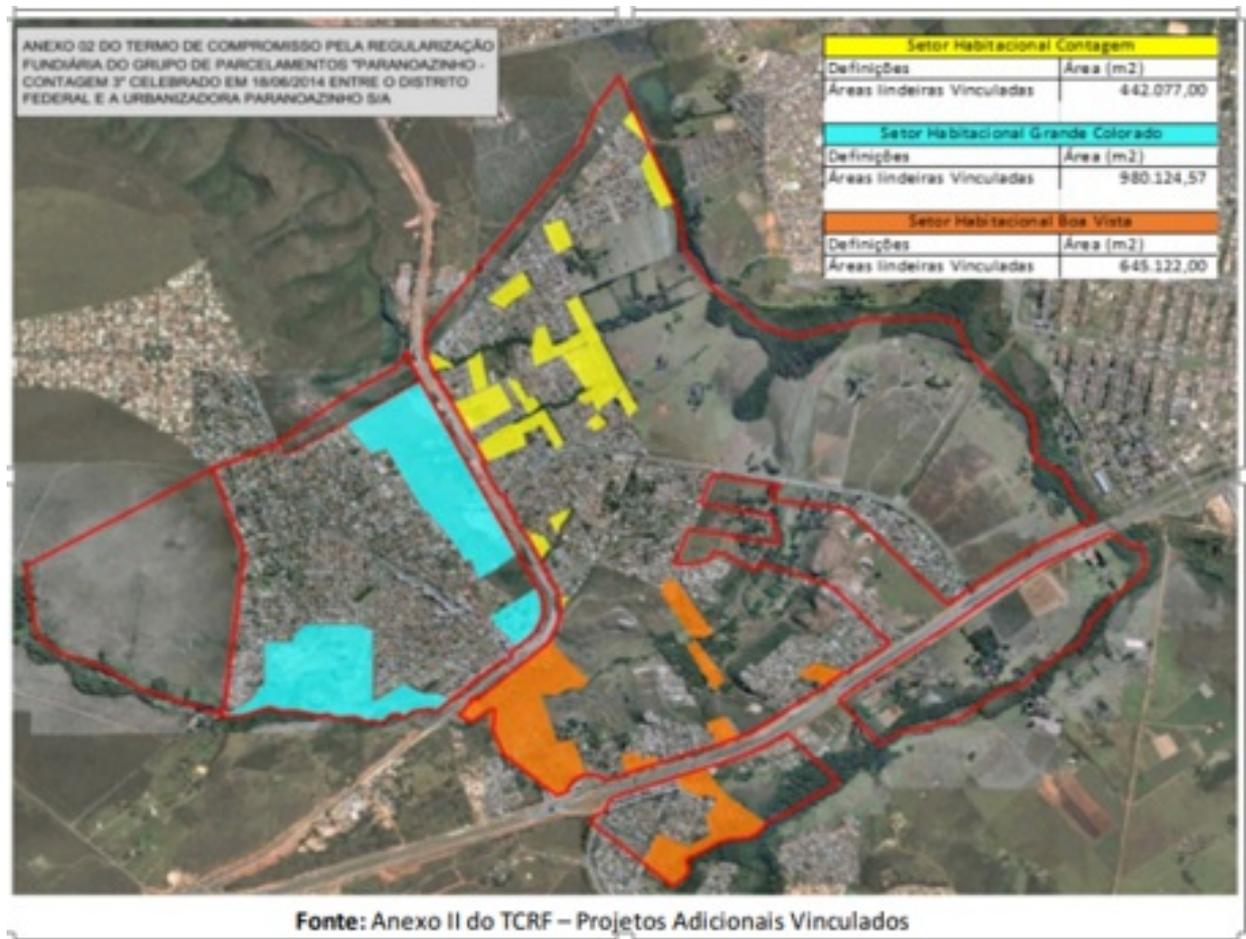
DO TERMO DE COMPROMISSO

O termo de compromisso foi respaldado nos termos de § 2º do art 62 da Lei 11.977/09 e tem por objeto a definição das medidas de mitigação dos danos urbanísticos e das adequações de macrodrenagem, necessárias à regularização fundiária dos Loteamentos Irregulares Contemplados.

Além disso, o objetivo do Termo de Compromisso é criar um elo jurídico entre os diferentes parcelamentos que estão sendo regularizados em um mesmo Setor Habitacional, além de vincular cada um dos processos de regularização às providências que deverão ser executadas em

áreas externas às poligonais, quais sejam: supressão do déficit de áreas destinadas a implementação de áreas públicas, execução de obras de infraestrutura, notadamente obras de captação e drenagem das águas pluviais, criação de bacias de contenção e detenção, realocação e população residentes em Áreas de Preservação Permanente, quando existir, e sistema viário estruturante mediante a Projeto de Integração Viária.

Para suprimento dos *déficits* de Áreas Públicas dos parcelamentos a UP apresentará, para análise e aprovação, URB-RP e MDE-RP específicas para o loteamento de Áreas Lindeiras Vinculadas denominadas “*Projetos Adicionais Vinculados*”.



DOS PARAMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

As áreas inseridas em Setores Habitacionais precisam atender aos seguintes parâmetros, conforme tabela 2 - Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização, constantes do Anexo VI do PDOT:

Tabela 2 - Parâmetros de Ocupação do Solo

| TORTO, PRIMAVERA, ITAPOÃ, 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:

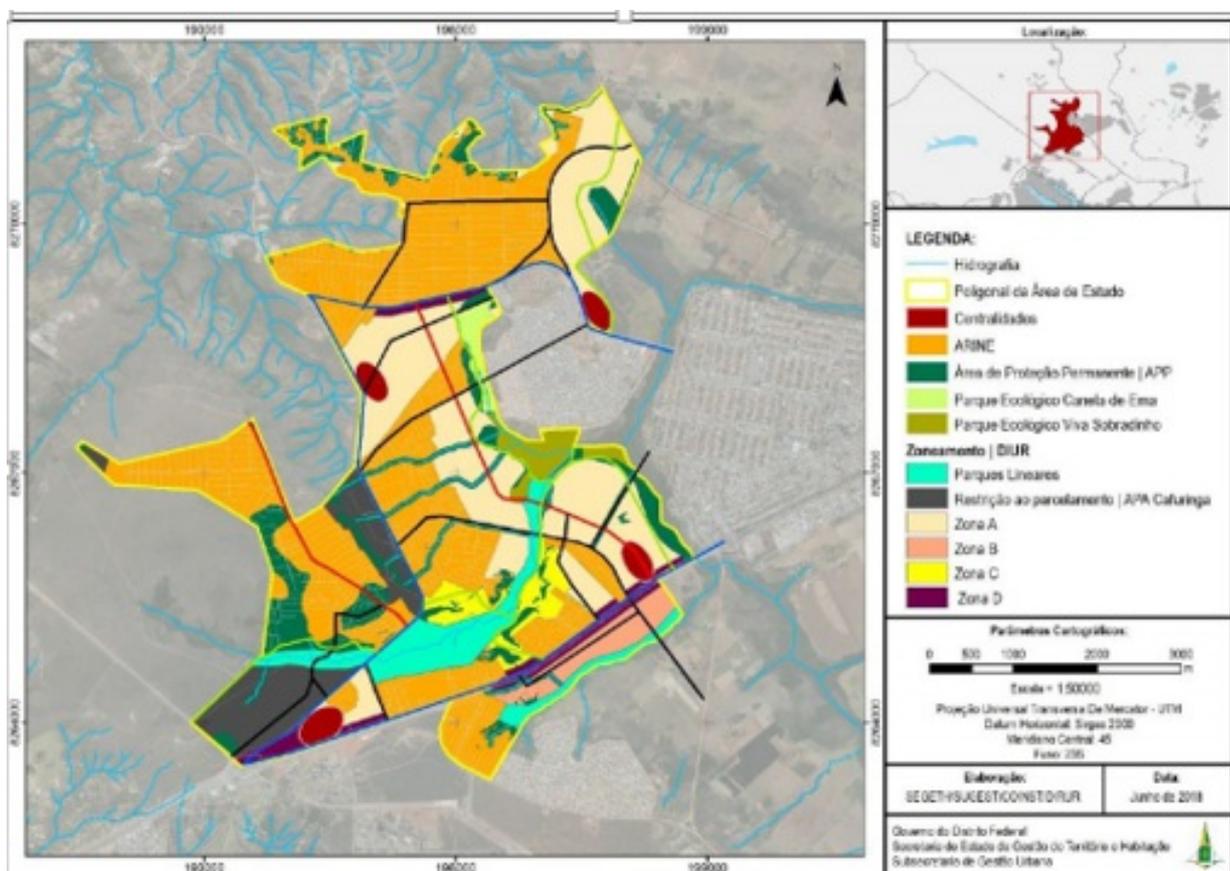
01 – Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a 2.500m², com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3.

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

Fonte: PDOT/2009

De acordo com as Diretrizes Urbanísticas - DIUR 08/2018 (43471081), os usos admitidos na Região onde está inserido o Setor Habitacional Contagem, são apresentados por zonas conforme figura abaixo - Zoneamento de Usos.



Fonte: DIUR 08/2018

Considerando que o parcelamento em questão está inserido na ARINE, o Projeto Urbanístico deve atender aos usos e atividades admitidas e diretrizes específicas, conforme tabela da DIUR nº 08/2018.

| ZONAS | USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS | DIRETRIZES ESPECÍFICAS |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ARIS ARINE | <p>Comércio de bens e prestação de serviços, compatível com a escala residencial.</p> <p>Industrial de baixa incomodidade de caráter não poluente.</p> <p>Residencial – habitação unifamiliar.</p> <p>Residencial – habitação coletiva (casas)</p> <p>Misto.</p> <p>Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Implementação da Estratégia de regularização fundiária urbana (PDOT). • Relocação de famílias em área de risco. • Destinação de áreas para equipamentos públicos. • Proteção ao meio ambiente – com ênfase nas áreas de APP, declividade e solos úmidos. |
| Fonte: DIUR 08/2018 | | |

DOS PRINCIPAIS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

1. DOS USOS

Segundo o Projeto Urbanístico apresentado para o parcelamento Bem Estar, a área da gleba é de 6,7237 ha (seis hectares, setenta e dois ares e trinta e sete centiares). Dentro da área parcelável estão distribuídos 151 lotes de uso exclusivamente residencial, na categoria habitação unifamiliar (RE 1), 01 lote com a destinação de uso exclusivamente residencial, na categoria habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos ou habitação multifamiliar em tipologia de casas combinada ou não com a tipologia de apartamentos (RE 3); 09 lotes como comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial não obrigatório (CSIIR 1 NO), e 02 lotes com a destinação INST, onde é permitido exclusivamente o uso institucional, público ou privado. O restante da gleba é composto por uma ELUP e Sistema de Circulação.

Os usos definidos no projeto foram o RE 1, RE 3, CSIIR 1 NO e Inst que, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, e possuem as seguintes definições:

RE 1 - onde é permitido exclusivamente o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar em tipologia de casas;

RE 3 - onde é permitido exclusivamente o uso residencial, na categoria habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos ou habitação multifamiliar em tipologia de casas combinada ou não com a tipologia de apartamentos;

CSIIR 1 NO – Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os

usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos, e que localiza-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, e possui abrangência local;

Inst - Institucional, onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado.

2. DO QUADROS SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E DE ÁREAS PÚBLICAS

| ÁREAS CONSIDERADAS | | ÁREA (ha) | PERCENTUAL (%) |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|------------------|
| I. Área Total da Poligonal de Projeto | | 6,7237 | 100% |
| II. Área não Passível de Parcelamento | | 0,0000 | 0% |
| III. Área Passível de Parcelamento (*): | | 6,7237 | 100% |
| DESTINAÇÃO | LOTES (unid.) | ÁREA (ha) | PERCENTUAL (%) |
| Área Passível de Parcelamento | | | |
| 1. Unidades Imobiliárias | | | |
| a - UOS RE 1 | 151 | 5,0352 | 74,8879% |
| b - UOS RE 3 | 1 | 0,0148 | 0,2194% |
| c - UOS CSIIR 1 NO | 9 | 0,1739 | 2,5862% |
| d- UOS INST | 2 | 0,0688 | 1,0228% |
| Subtotal | 163 | 5,2926 | 78,7164% |
| 2. Espaço Livre de Uso Público - ELUP | | | |
| a. Praças / Áreas Verdes | | 0,0000 | 0,0000% |
| b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP | | 0,1027 | 1,5268% |
| 3. Sistema de Circulação | | | |
| Total | | 6,7237 | 100,0000% |
| Área Pública (**): 2a +2b + 3 | | 1,4310 | 21,2836% |
| EPC+EPU+ELUP(***) : 2b | | 0,1027 | 1,5268% |

As DIUR 08/2018, item 3.1.6, determina que nos projetos de regularização fundiária, a destinação da ARINE deve ser mantida, preferencialmente, para uso residencial unifamiliar, sendo admitidos usos compatíveis com a escala residencial, como equipamentos públicos, comércio de bens e serviços, e industrial de baixa incomodidade, em especial ao longo da via de Atividades.

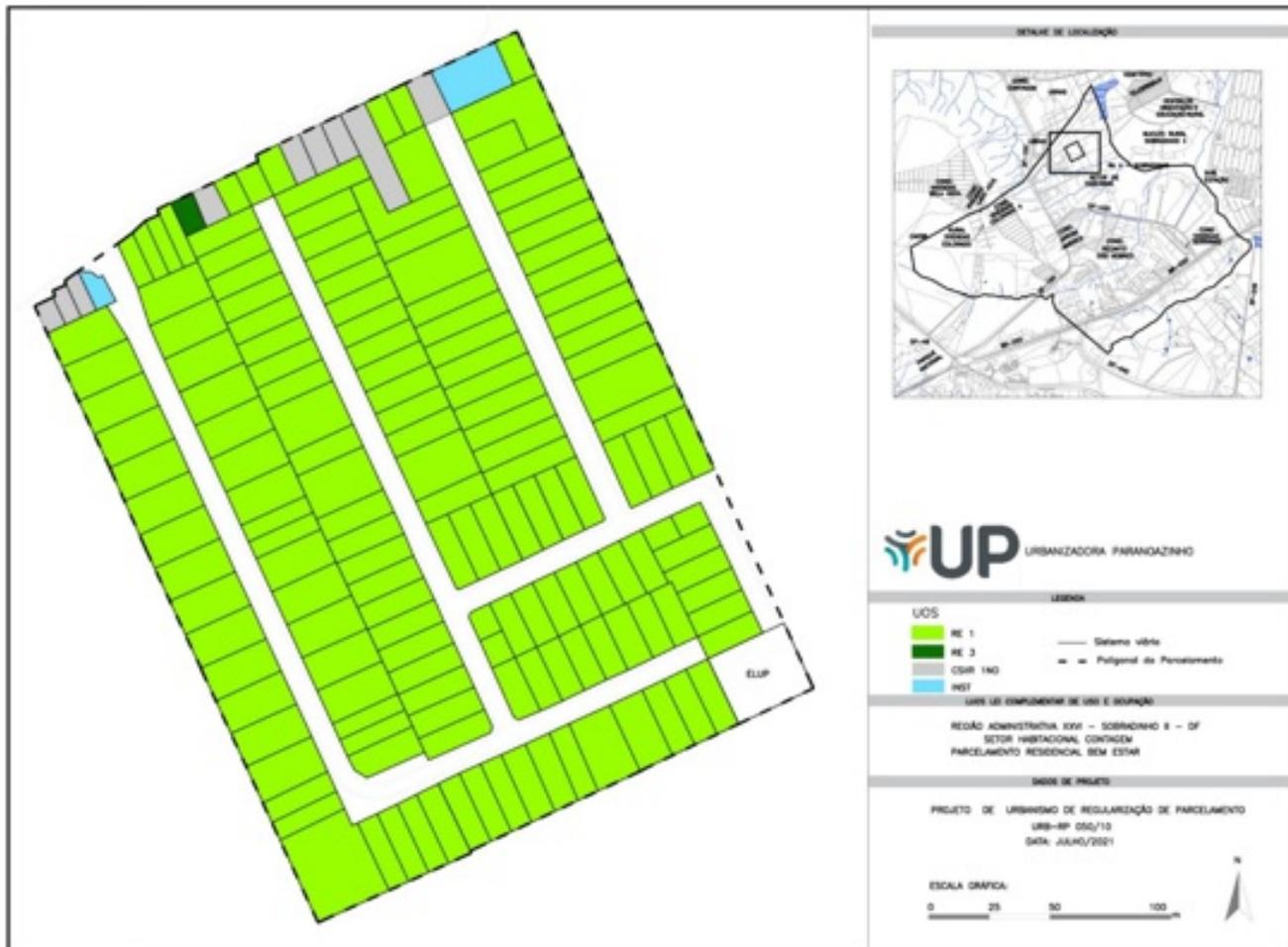
Os usos do solo e parâmetros de ocupação das unidades imobiliária do parcelamento em tela, foram classificados de acordo com a Lei de Uso de Ocupação do Solo – LUOS, Lei Complementar nº 948/2019 conforme tabelas de parâmetros abaixo e mapas.

| Quadro nº1 - Parâmetros de Ocupação do Solo / Subdivisão B / Parcelamento Residencial Bem Estar | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|-----|-----|--------|--------|----------|---------|--------------------------------|------------------|
| CÓDIGO | UCS | Faixa Área(m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO |
| RE 1 (n) | | 125ca400 | 1,00 | 2,00 | 80 | 10,00 | 10,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permissão tipo 2 |
| RE 1 (n) | | 400ca3000 | 0,80 | 2,00 | 80 | 10,00 | 10,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permissão tipo 2 |
| RE 1 th | | 125ca400 | 1,00 | 2,00 | 80 | 10,00 | 15,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permissão tipo 2 |
| CSBR 1 NO th | | 100ca3000 | 1,00 | 2,00 | 80 | 10,00 | 15,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permissão tipo 2 |
| Inf th | | 125ca4000 | 1,00 | - | 80 | 10,00 | 10,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permissão tipo 2 |

| | | | |
|-----------------|--------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------|
| LEGENDA: | | ALT MAX | ALTURA MÁXIMA |
| 0 | ÁREA 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 PERMITEABILIDADE MÍNIMA | COTA SOLEIRA | COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16 da Lei Complementar 948/2019) |

NOTAS: / Setor ARNE Contagem / Parcelamento Residencial Bem Estar
(1) ALT MAX: Altura máxima incluída a cobertura.

NOTAS GERAIS:
- Nos casos onde a for construída marque-se sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24 da Lei Complementar 948/2019
- Ver definição de subsolo permissão tipo 2 no art. 22 da Lei Complementar 948/2019.



DA INFRAESTRUTURA E CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS

As infraestruturas implantadas no parcelamento e as que serão implantadas foram definidas com base nas informações dos estudos ambientais apresentados, pactuados no Termo de Compromisso, bem como as principais considerações constantes dos pareceres emitidos por representantes da NOVACAP, CEB, NEO ENERGIA, SLU e CAESB, constam no MDE-RP do parcelamento.

1. NOVACAP – Pavimentação Viária, Sinalização e Drenagem Pluvial: óbices superados

Segundo Despacho - NOVACAP/PRES/DU/DEINFRA/DIPROJ (78390592) de 21 de janeiro de 2022, em resposta ao Ofício nº 332/2021 – SEDUH/SELIC/SUPAR/COAJ/DICOPRE (74339348) de 08/11/2021, informa que de acordo com os dados constantes em nosso arquivo técnico existe interferência com rede pública implantada e ou projetada na poligonal de estudo.

Ainda informa que, o empreendedor irá elaborar um projeto de drenagem pluvial

completo e específico para o local, sendo de sua inteira responsabilidade de acordo com o Termo de Referência e especificações para elaboração de sistema de drenagem pluvial no Distrito Federal.

2. CEB e NEOENERGIA – Fornecimento de Energia Elétrica: óbices superados

Segundo Relatório Técnico – CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP (75226230) não há interferência de Iluminação Pública e não há viabilidade de atendimento com iluminação pública para o parcelamento Bem Estar.

Ainda, por meio da Carta nº 248/2021 – GRGC, de 23 de dezembro de 2021, a Neoenergia informa que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento desde que o responsável pelo empreendimento submeta projeto elétrico para aprovação da distribuidora, implante a infraestrutura básica das redes de distribuição de energia pública e iluminação pública e os investimentos relacionados, de responsabilidade do empreendedor. Neste contexto, o projeto deve atender as distâncias mínimas de segurança entre as edificações e redes elétricas e ainda observar espaços suficientes que permitam a implantação das redes em obediência a Lei de Acessibilidade.

3. CAESB – Sistema de Abastecimento de Água: nenhum óbice

Segundo Termo de Viabilidade Técnica nº 114/2021 (76325776), não consta interferência com redes implantadas de abastecimento de água. Existem redes de abastecimento já implantadas no Condomínio Bem Estar, abastecidas pelo Sistema Sobradinho/Planaltina e, caso exista a necessidade de executar novas ligações em lotes atualmente sem atendimento, estas deverão ser indicadas e solicitadas a concessionária. Assim como a alteração de uso e ocupação das áreas atendidas pela Caesb, nova consulta deverá ser realizada para reavaliação das condições de atendimento.

4. CAESB – Sistema de Esgotamento Sanitário: nenhum óbice

Segundo Termo de Viabilidade Técnica nº 114/2021 (76325776), não consta interferência com redes implantadas de esgotamento sanitário. Existem redes de esgotamento sanitário implantadas no Condomínio Bem Estar, sendo atendidas pela ETE Sobradinho. Da mesma forma que o abastecimento de água, caso exista a necessidade de executar novas ligações em lotes atualmente sem atendimento, estas deverão ser indicadas e solicitadas a concessionária. Assim como a alteração de uso e ocupação das áreas atendidas pela Caesb, nova consulta deverá ser realizada para reavaliação das condições de atendimento.

5. SLU – Serviço de Limpeza Urbana: nenhum óbice

De acordo com a consulta realizada por meio do Ofício nº 333/2021 – SEDUH/SELIC/SUPAR/COAJ/DICOPRE (74340073; 74441521; e 74429124), recebida em 18 de novembro de 2021, o SLU comunica que realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento e que afirma, que, não haverá impacto significativo quanto a capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados; desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares esteja dentro do limite não superior a 120 (cento e vinte) litros por dia, por unidade autônoma. Os empreendimentos cuja geração de resíduos sólidos domiciliares, resíduos não perigosos e não inertes esteja acima de 120 (cento e vinte) litros por dia, devem assumir a responsabilidade de gestão e gerenciamento dos resíduos sólidos que são por eles gerados.

Ainda é colocado que está em operação o aterro sanitário de Brasília – ASB, localizado na ADE Samambaia as margens da DF 180 em Samambaia/DF, e que o SLU está realizando estudo em parceria com as Administrações Regionais para implantação de Papa Entulhos (pontos de entrega voluntária – antigos PEV ou ECOPONTOS) para recebimento de até 1m³ de resíduos da construção civil.

DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

Face aos argumentos e documentações técnicas apresentadas e descrições contidas nos MDE-RP 050/10, temos que:

1. O projeto em comento, segundo o PDOT, se insere em Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ, com área propensas à ocupação urbana, cujos riscos ecológicos estão identificados e

corretamente endereçados;

2. O projeto atende aos preceitos do PDOT, no que tange a Estratégia de Regularização por meio de promoção do ordenamento territorial das áreas ocupadas dentro dos setores habitacionais;

3. A situação fundiária descrita comprova a regularidade da matrícula que compõe a gleba, definindo-a como de domínio particular, e dando legitimidade à regularização;

4. As concessionárias de serviços públicos se manifestaram quanto a previsão de redes ou serviços e possibilidade de atendimento, tendo havido superação de óbices e possibilitando a regularização das ocupações;

5. Ademais, as proposituras atendem às condicionantes ambientais, no que diz respeito ao EIA/RIMA e Licenciamento Ambiental, a incidência do parcelamento em Unidades de Conservação/áreas de Proteção Permanente e aos Aspectos Ambientais Restritos a Ocupação;

6. Que as diretrizes urbanísticas definidas para o Setor Habitacional e o parcelamento em análise atendem aos parâmetros de uso do solo.

VOTO

Pelas razões expedidas neste relatório, votamos pela aprovação do Projeto de Urbanismo de Parcelamento do Solo denominado: **BEM ESTAR PROCESSO SEI Nº 0429-000435/2017** implantado no Setor Habitacional Contagem, Região Administrativa de Sobradinho II-RAXXVI, consubstanciado no Memorial Descritivo - MDE-RP nº050/09, Projeto Urbanístico - URB-RP nº 050/10 e Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias – QDUI, por atender às normas vigentes e aos estudos realizados.

Brasília 02 de março 2022.

Júnia Maria Bittencourt Alves de Lima

Conselheira Suplente - UNICA/DF

Maria Sílvia Rossi

Conselheira Suplente - SEMA





de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MARIA SILVIA ROSSI - Matr.0273583-7**, **Subsecretário(a) de Gestão Ambiental e Territorial**, em 31/03/2022, às 08:27, 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= **82067075** código CRC= **460E42E0**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF

3214-4101

0429-000435/2017

Doc. SEI/GDF 82067075