



PARCELAMENTO
Centro Comercial Boa Vista
(CBV)
00390-00005073/2021-66

CONPLAN

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

PROCESSO SEI Nº
00390-00005073/2021-66

Parcelamento
Centro Comercial Boa Vista

Interessado:
Urbanizadora Paranoazinho S/A

PROCESSOS RELACIONADOS:
00390-00006113/2021-97 - Topografia
00390-00009411/2021-39 – Concessionárias
00390,00004136/2022-48 – Parcelamento
Lote Único Mat. 26.424

■ Histórico

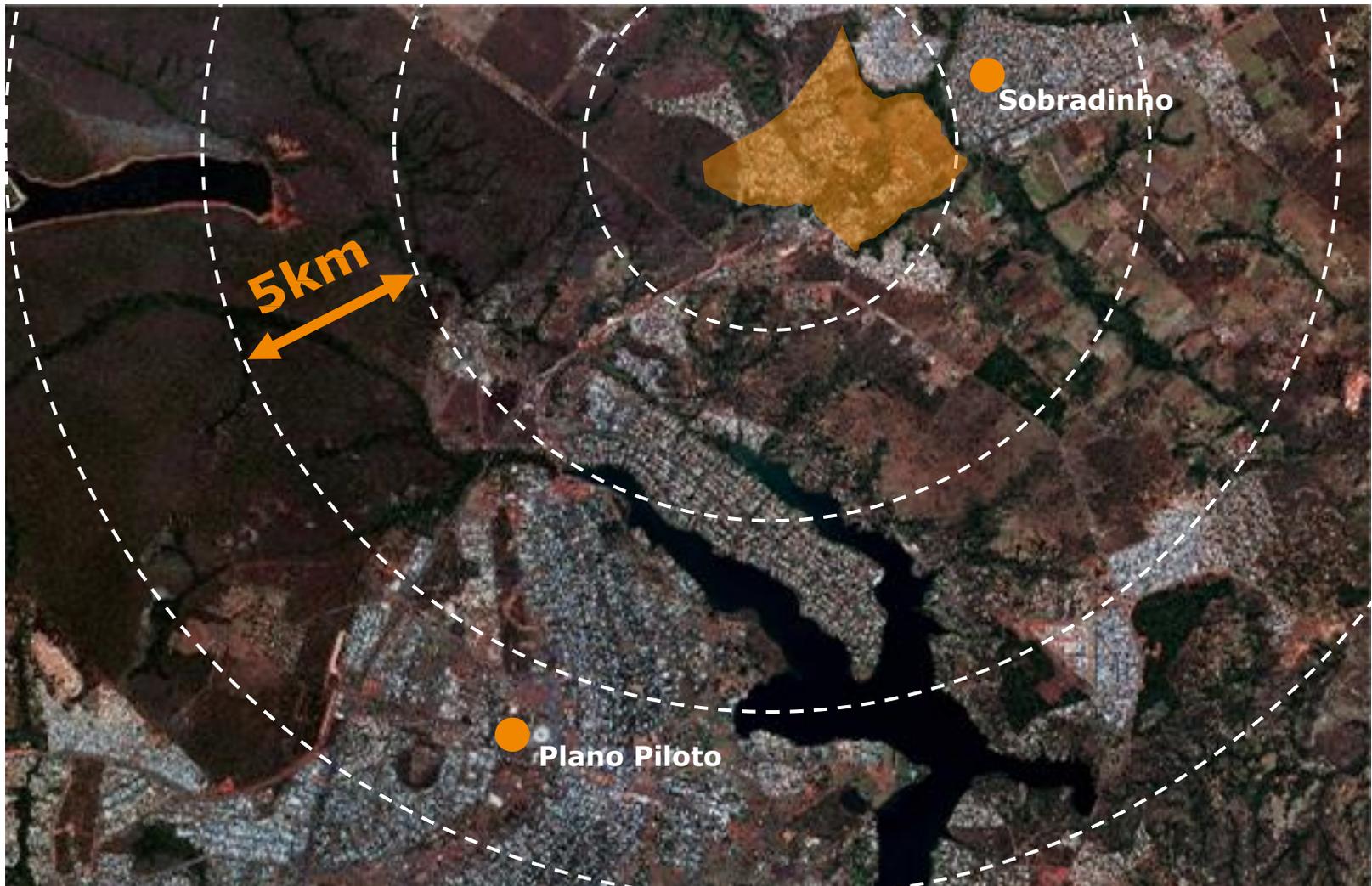
A Fazenda Paranoazinho é uma área de aproximadamente 1.600 hectares vizinha à cidade de Sobradinho, no DF, originalmente matriculada sob número 545 do 7º ofício de registro de imóveis do Distrito Federal.

A maior parte das áreas integrantes da antiga fazenda foi adquirida pela UP entre 2007 e 2008 do espólio de José Cândido de Souza, com exceção de algumas glebas que já haviam sido destacadas por sentença de usucapião à época, das rodovias BR-020, DF-440, DF-150 e da avenida DF- 425, já afetadas ao Poder Público, e do "Setor E" da Paranoazinho, uma gleba pequena que permaneceu na propriedade dos herdeiros.

■ Introdução – Novo Parcelamento

O projeto urbanístico denominado de "Centro Comercial Boa Vista" (CBV), de 24,7018ha, está inserido no Setor Habitacional Boa Vista, Região Administrativa de Sobradinho - RA V.

SITUAÇÃO



LOCALIZAÇÃO



LOCALIZAÇÃO



Parcelamento Centro Comercial Boa Vista



TERMO DE COMPROMISSO

Firmado Termo de Compromisso (id. 89190006) que formaliza a exclusão da área correspondente à 2,00 hectares de propriedade da empresa AGROPER AGROPECUÁRIA LTDA (Matrícula n. 26.424) do projeto de loteamento urbano denominado “Centro Comercial Boa Vista”.

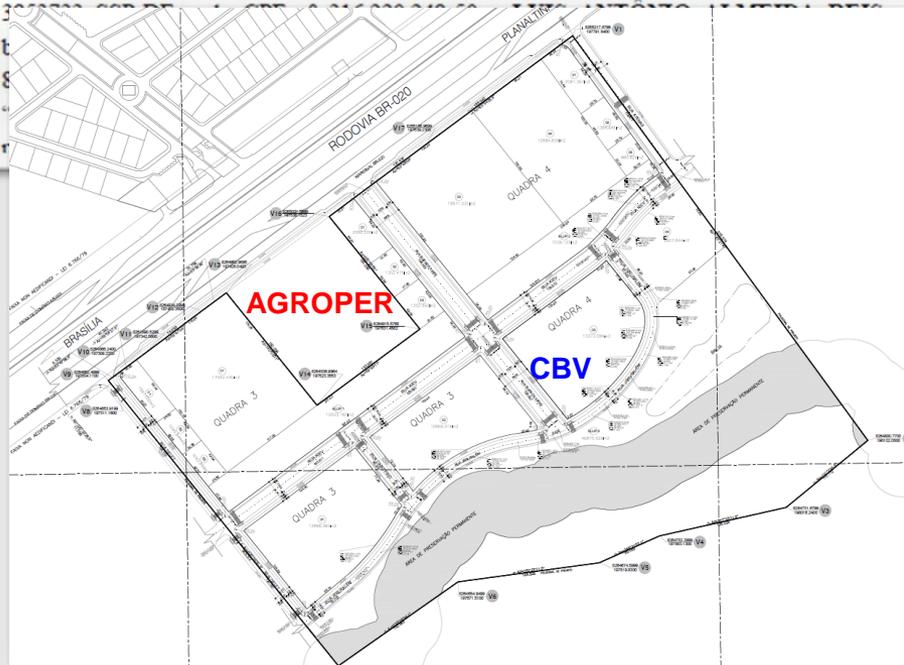
No Termo de Compromisso a UP assumiu a obrigação de cumprir, na área do parcelamento “Centro Comercial Boa Vista”, o oferecimento de 15% da área para implantação de equipamentos urbanos, comunitários e espaços livres de uso público, tanto para o presente projeto urbanístico, quanto da AGROPER AGROPECUÁRIA LTDA.

Também inclui no Termo que as soluções de infraestrutura e execução das obras, deve atender o lote a ser criado da área de 2ha de propriedade da Agroper Agropecuária LTDA.

TERMO DE COMPROMISSO PARA APROVAÇÃO DE NOVO LOTEAMENTO URBANO DENOMINADO “CENTRO COMERCIAL BOA VISTA”

Processo Administrativo nº 00390-00005073/2021-66

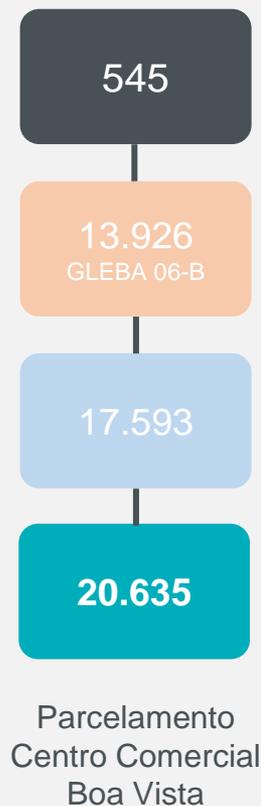
A URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A, doravante denominada UP, CNPJ: 09.615.218/0001-25, sediada na SCS Quadra 07, Bloco A, nº. 100, Edifício Torre Pátio Brasil, 12º andar, sala 1221, Asa Sul, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.307-902, neste ato representado por seus representantes legais RICARDO ARON TERRA FERNANDES BIRMANN, empresário, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade nº



SITUAÇÃO FUNDIÁRIA DO PARCELAMENTO

A UP detém o domínio desta área da Fazenda Paranoazinho e é uma empresa de propósito específico cujo objeto social consiste, exclusivamente, em seu desenvolvimento urbano.

Fluxograma de matrículas



CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS

NOVACAP

Por meio do Ofício nº 1460/2022 - NOVACAP/PRES/SECRE (83016714), que emite o Despacho –NOVACAP/PRS/DU, a Companhia informa não existir interferência com rede pública ou projetada na poligonal do projeto Centro Comercial Boa Vista.

“O projeto de concepção de drenagem do Parcelamento Centro Comercial Boa Vista está em processo de aprovação pela NOVACAP “



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL

Presidência da Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil

Diretoria de Urbanização

Despacho - NOVACAP/PRES/DU

Brasília-DF, 25 de março de 2022.

À DIRETORIA DE URBANIZAÇÃO

Com relação ao contido no Ofício Nº 304/2021 - SEDUH/SELIC/SUPAR/COAJ/DICOPRE, de 11/11/2021 (73917814), o qual solicita pronunciamento quanto à interferência de redes existentes e/ou projetadas, suas faixas de domínio caso existam, além da possibilidade de atendimento do parcelamento do solo urbano denominado “Comercial Boa Vista”, de interesse da Urbanizadora Paranoazinho S.A., neste ato representada por Luis Antonio Almeida Reis e Ricardo Aron T. F. Birman, em glebas de Matrículas n.º 20.635 e n.º 26.424, ambas do 7º CRI, com áreas de 24,7018ha e 2ha, respectivamente, totalizando 26,7018ha, localizadas na Região Administrativa de Sobradinho – RA V, informamos que de acordo com dados constantes em nosso arquivo técnico **NÃO EXISTE** interferência com **rede pública implantada e ou projetada** na poligonal de estudo.

- Poligonal do Projeto
- Bacia de Drenagem



CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS

CAESB

Por meio da Carta n.31/2022-CAESB/DE/EPR (83177630) de 29 de março de 2022, a CAESB encaminhou o Termo de Viabilidade Técnica (TVT) 119/2021 (82990064), onde informa que não consta interferência com redes implantadas de esgotamento sanitário e abastecimento de água.

Em relação ao **Sistema de Esgotamento Sanitário**, o empreendimento localiza-se na bacia de atendimento da ETE Sobradinho e existem redes de esgotamento sanitário nas proximidades do empreendimento no qual será possível o seu atendimento por meio do sistema existente.

Para o **Sistema de Abastecimento de Água**, será após a conclusão das obras de implantação do Sistema Produtor Paranoá Norte.

Previamente à chegada do Sistema, a UP adotará a solução de poços profundos.

Após a implantação do Sistema pela CAESB, os poços tubulares e casa de química serão desativados.

Diretoria de Engenharia – DE
Superintendência de Projetos – EPR



TERMO DE VIABILIDADE TÉCNICA (TVT)

Nº de Processo: 00390-00009411/2021-39	Código de Setor: SU3279	Nº TVT: 119/2021
Solicitação: Viabilidade de Atendimento		Sistema: <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto
Empreendimento/ Endereço: Comercial Boa Vista, glebas de matrículas n.º 20.635 e n.º 26.424, na Região Administrativa de Sobradinho – RA V.		
Empreendedor: Urbanizadora Paranoazinho S.A.		

1. QUANTO ÀS INFORMAÇÕES CADASTRAIS

- 1.1. Análise de interferências com redes existentes
 - 1.1.1. Não consta interferência com redes implantadas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, conforme cadastros PDF (74552415);

4. QUANTO AO SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO (SES)

- 4.1. O empreendimento localiza-se na bacia de atendimento da ETE Sobradinho.
- 4.2. Existem redes de esgotamento sanitário nas proximidades do empreendimento e, portanto, será possível o seu atendimento por meio do sistema existente.

3. QUANTO AO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA (SAA)

- 3.1. Não há sistema de abastecimento de água implantado ou projetado para atendimento do empreendimento.
- 3.2. Será viável o atendimento do empreendimento com sistema de abastecimento de água da Caesb somente após a conclusão das obras de implantação do Sistema Produtor Paranoá Norte.
- 3.3. Para viabilizar o atendimento, antes da entrada em operação do Sistema Produtor Paranoá Norte, será necessário que o empreendedor opte por **solução independente de abastecimento.**

CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS

ADASA

Sistema de Abastecimento de Água

O direito de uso de água subterrânea com a perfuração de 01 poço foi outorgado pela ADASA através da Outorga Prévia nº 258/2022 ADASA/SGE (99210265) , de 01 de novembro de 2022.



Outorga Prévia n.º 258/2022 - ADASA/SGE

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

AGÊNCIA REGULADORA DE ÁGUAS, ENERGIA E
SANEAMENTO BÁSICO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria Geral

Brasília-DF, 01 de novembro de 2022.

Emite outorga prévia para reservar o direito de uso de água subterrânea a Urbanizadora Paranoazinho S/A, para

Art. 1º Emitir outorga prévia para reservar o direito de uso de água subterrânea Urbanizadora Paranoazinho S/A, CNPJ nº 09.615.218/0001-25, mediante a perfuração de 1 (um) poço tubular, para fins de abastecimento humano, localizado na BR 020, Gleba 6-B, Parte 3, Fazenda Paranoazinho, Comercial Boa Vista, Sobradinho - Distrito Federal, tendo a seguinte característica:

AGÊNCIA REGULADORA DE ÁGUAS, ENERGIA E SANEAMENTO BÁSICO

DESPACHO DE EXTRATO DE OUTORGA PRÉVIA Nº 258/2022

O DIRETOR-PRESIDENTE DA AGÊNCIA REGULADORA DE ÁGUAS, ENERGIA E SANEAMENTO BÁSICO DO DISTRITO FEDERAL - Adasa torna pública a outorga prévia:

Outorga Prévia nº 258/2022 - ADASA/SGE. Urbanizadora Paranoazinho S/A, outorga prévia para reservar o direito de uso de água subterrânea mediante a perfuração de um poço tubular, para fins de abastecimento humano, localizado na BR 020, Gleba 6-B, Parte 3, Fazenda Paranoazinho, Comercial Boa Vista, Sobradinho/DF, Bacia Hidrográfica Rio São Bartolomeu, Unidade Hidrográfica Ribeirão Sobradinho. Processo SEI nº 00197-00001900/2022-29.

RAIMUNDO RIBEIRO

CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS

NEOENERGIA

Fornecimento de Energia Elétrica

Por meio da Carta n. 214/2021 – GRGC (75429493), de 03 de dezembro de 2021, informa que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento.

Quanto a interferências, por meio do Laudo Técnico nº 75412424 (75429623), informa que "Consta Interferência com Rede Aérea Existente.

A Urbanizadora está ciente da interferência e considerará no projeto de elétrica do presente parcelamento a remoção da mesma, respeitando todas as normativas em especial a resolução 414/2010-ANEEL.



NEOENERGIA DISTRIBUIÇÃO BRASÍLIA

Sede: SIA - Setor de Áreas Públicas, Lote C
CEP 71215-902 - Brasília/DF
Fone/Fax (61) 3465-9180 - Protocolo Geral

Carta n. 214/2021 – GRGC

Brasília, 03 de dezembro de 2021.

Assunto: Viabilidade de atendimento - Comercial Boa Vista - Região Administrativa de Sobradinho – RA V.

Referência: Ofício n. 303/2021 - SEDUH/SELIC/SUPAR/COAJ/DICOPRE, de 11 de novembro de 2021.

Senhora Diretora,

Em atenção ao ofício em referência, informamos que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento, objeto da consulta, desde que o responsável pelo empreendimento satisfaça as condições regulatórias abaixo transcritas:

1. Submeter projeto elétrico para aprovação da distribuidora;
2. Implantar a infraestrutura básica das redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, destacando que os investimentos relacionados são de responsabilidade do empreendedor;
3. Atender as distâncias mínimas de segurança entre edificações e redes elétricas (para as redes de 15 kV esse afastamento deve ser de no mínimo 1,5 metros a contar do último condutor da rede) e ainda observar espaços suficientes que permitam a implantação das redes em obediência a Lei de Acessibilidade.

CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS

CEB-IPES

Companhia Energética de Brasília,
Iluminação Pública e Serviços

Por meio da Carta nº 179/2021; CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP a Companhia informa que não existe trechos de interferência de redes de Iluminação Pública na área de projeto.



CEB ILUMINAÇÃO PÚBLICA E SERVIÇOS

Coordenação de Projetos e Implantação de Iluminação Pública

Carta n.º 179/2021 - CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP

Brasília-DF, 16 de novembro de 2021

À Senhora,

FABIANA ALVES WANDERLEY GERTRUDES

Diretora de Consultas de Procedimentos para Registro Cartorial

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal

Brasília-DF

Senhora Diretora,

Em atenção ao Ofício Nº 302/2021 - SEDUH/SELIC/SUPAR/COAJ/DICOPRE (73915788), no qual Vossa Senhoria solicita informações acerca da existência de redes construídas e/ou projetadas de Iluminação Pública no parcelamento do solo urbano denominado “Comercial Boa Vista”, de interesse da Urbanizadora Paranoazinho S.A, localizadas na Região Administrativa de Sobradinho – RA V - croqui (70279436), conforme consta no Relatório Técnico - CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP (70926111) e na planta da base de cadastro da CEB em PDF (73627498), informamos que não há interferência de redes de Iluminação Pública na região em comento.

Atenciosamente,

Mauro José Landim

Coordenação de Projetos e Implantação de Iluminação Pública - GIP

CEB Iluminação Pública e Serviços S/A

CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS

SLU

Serviço de Limpeza Urbana

Por meio do Ofício nº 601/2021 - SLU/PRESI/SECEX (74388680), de 18 de novembro de 2021, o SLU informa através das manifestações da Diretoria de Limpeza Urbana (74037067), Diretoria Técnica (74021283) e da Diretoria Adjunta (74377746) que:

(!) realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento “Comercial Boa Vista”.

(!!) afirma que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, (...).

(!!!) informa ainda que os resíduos sólidos domiciliares (lixo) deverão ser armazenados dentro dos estabelecimentos geradores e retirados nos dias e horários estabelecidos para cada tipo de coleta (...).



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SERVIÇO DE LIMPEZA URBANA DO DISTRITO FEDERAL
Presidência
Diretoria de Limpeza Urbana

Despacho - SLU/PRESI/DILUR

Brasília-DF, 12 de novembro de 2021.

Assunto: parcelamento do solo urbano denominado “Comercial Boa Vista”, de interesse da Urbanizadora Paranoazinho S.A.

À SECEX,

Em atendimento ao Despacho SLU/PRESI/SECEX(73949179), no que tange a esta **DILUR**, esclarecemos que:

O **SLU** realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento do solo urbano denominado “**Comercial Boa Vista**”, de interesse da **Urbanizadora Paranoazinho S.A.**, localizado na Região Administrativa de Sobradinho – RA V. Por essa razão pode-se afirmar 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 encontra-se equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista, desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares esteja dentro do limite citado no parágrafo anterior.

CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS

DER

Por meio do Ofício nº 1371/2021 - DER-DF/DG/CHGAB/NUADM, de 14 de dezembro de 2021, o DER encaminhou arquivo contendo as faixas de domínio e non-aedificandi da BR-020, no qual se constatou que o empreendimento está compatível.

E por meio do Ofício Nº 168/2022 - DER-DF/PRESI/GABIN/NUADM, de 28 de julho de 2022, o DER-DF verificou a viabilidade dos acessos do parcelamento à BR-020.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO DISTRITO
FEDERAL

Gabinete

Núcleo Administrativo

Ofício Nº 168/2022 - DER-DF/PRESI/GABIN/NUADM

Brasília-DF, 28 de julho de 2022.

À URBANIZADORA PARANOAZINHO

falecom@up.bsb.br

UP - URBANIZADORA PARANOAZINHO

Prezador Senhor,

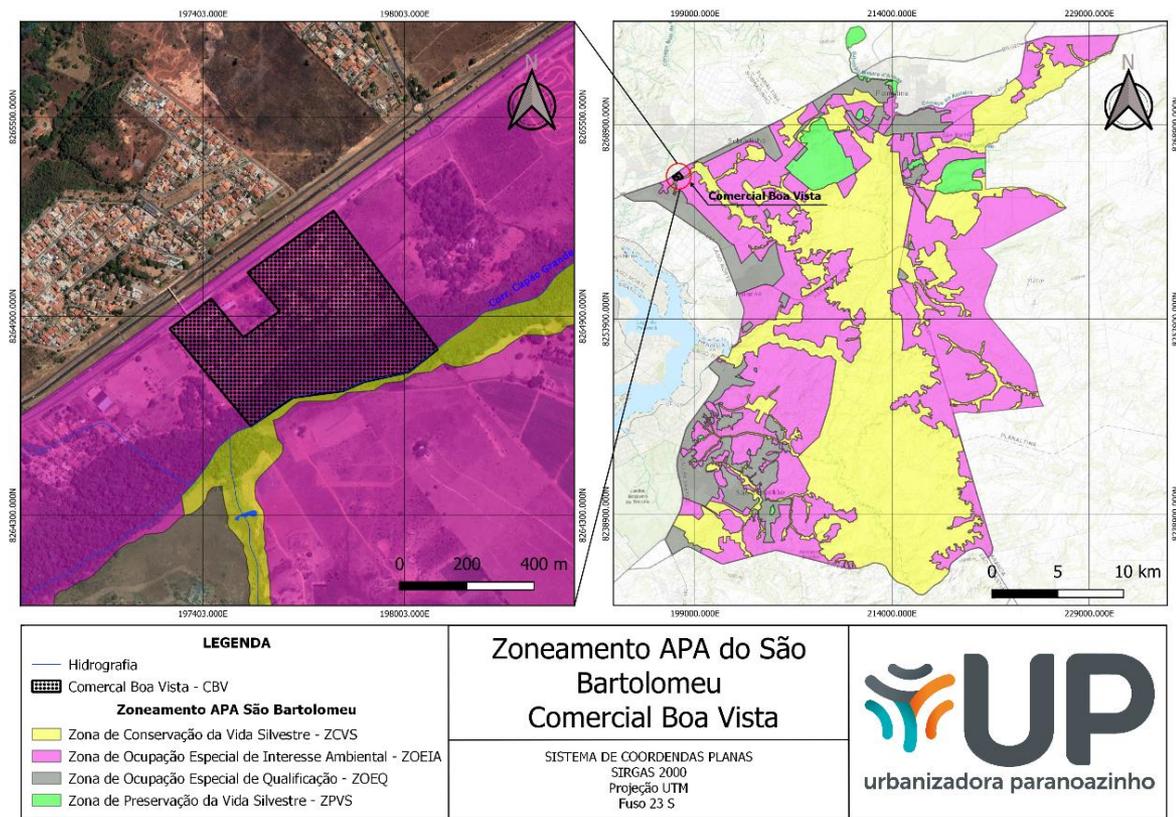
Em resposta ao Documento URB 2022-0313 (SEI 92068827), datado de 28 de julho de 2022, informamos que as vias marginais existentes das rodovias de grande fluxo têm justamente a função de segregar o trânsito local do trânsito da via principal, desta forma, o parcelamento de solo/empreendimento denominado Centro Comercial Boa Vista deverá ser acessado justamente pela marginal já existente da Rodovia BR-020, sendo o entendimento deste Departamento de que o acesso ao empreendimento tem viabilidade , atendendo as normas vigentes de segurança viária.

CONDICIONANTES AMBIENTAIS

APA

Com relação às unidades de conservação (UC), a área do empreendimento encontra-se inserida na **Área de Proteção Ambiental (APA) do São Bartolomeu**, criada pelo Decreto Federal nº 88.940/1983.

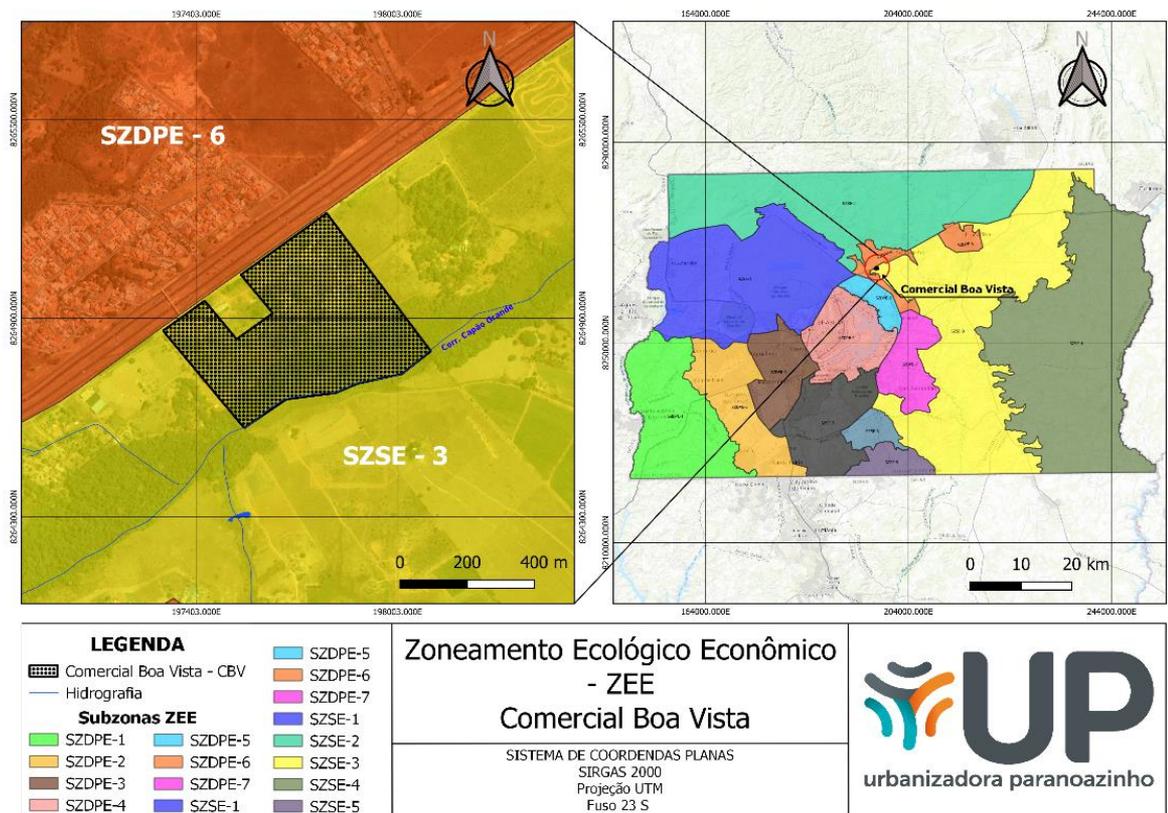
Conforme o plano de manejo e zoneamento da APA aprovado pela Lei 5.344/2014, o empreendimento está inserido na **Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental (ZOEIA)**.



CONDICIONANTES AMBIENTAIS

Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal ZEE-DF

O Parcelamento Centro Comercial Boa Vista está localizado na Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 3 (SZSE) – SZSE-3, conforme figura ao lado.

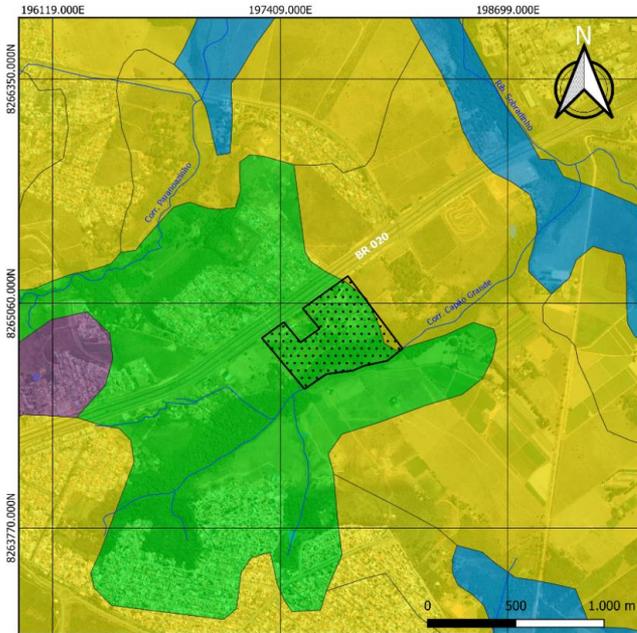


RISCOS ECOLÓGICOS

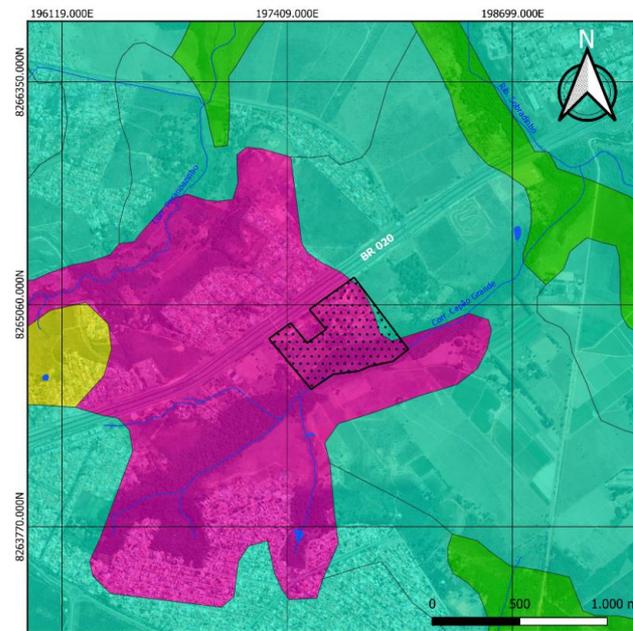
Com relação aos Riscos Ecológicos, indicados no Caderno Técnico da Matriz Ecológica do ZEE-DF.

RISCOS ECOLÓGICOS					
Parcelamento	Contaminação de Aquífero	Contaminação do Subsolo	Perda de Solo por Erosão	Perda de Áreas de Recarga de Aquífero	Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo
Centro Comercial Boa Vista	2 - Baixo	1 – Muito Baixo	5 – Muito Alto	2-Baixo	2 - Baixo

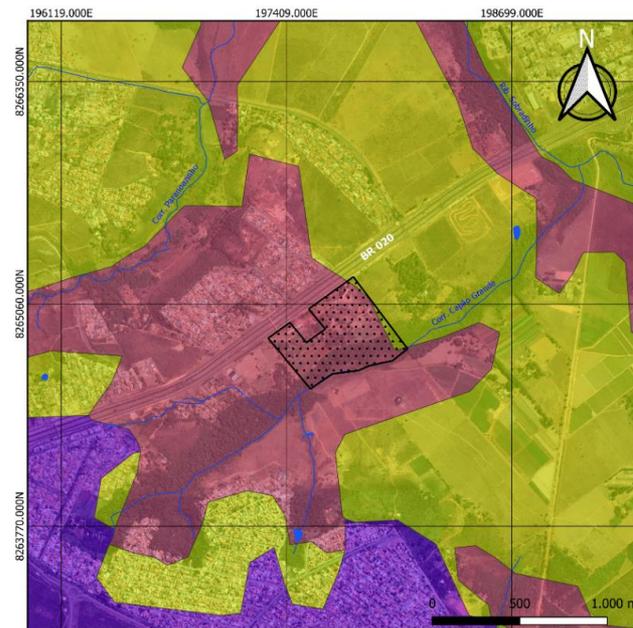
ZEE - DF



Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo



Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão

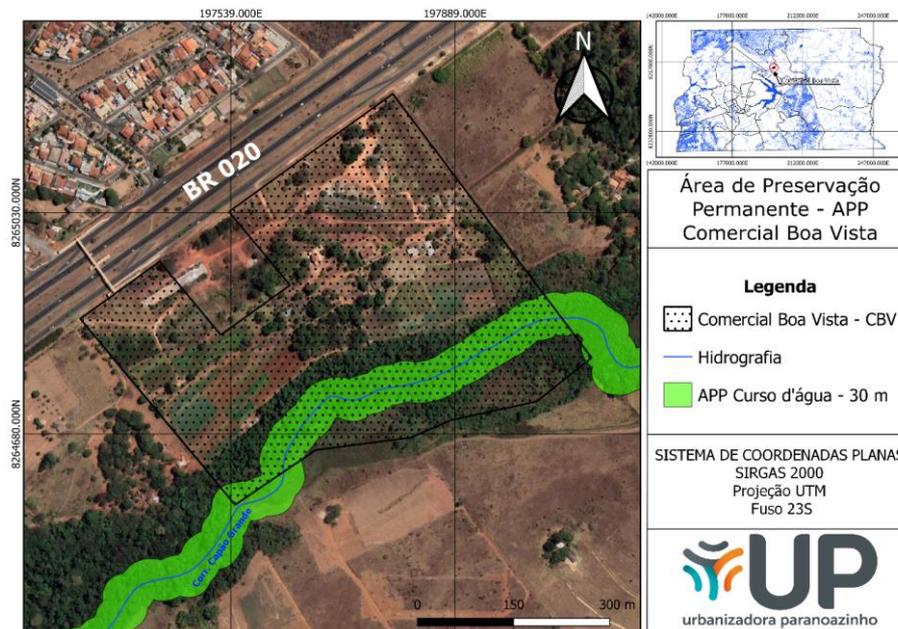


Risco de Perda de Áreas de Recarga de Aquífero

CONDICIONANTES AMBIENTAIS

Área de Proteção Permanente -APP

Em 2012, com a revisão do Código Florestal e aprovada a Lei nº 12.651/2012 e, com a emissão do Relatório do Projeto MAPEAR – Mapeamento de Áreas Degradadas e Fitofisionomias do DF (IBRAM, 2012), a UP realizou novo levantamento, mais preciso, protocolado na forma do Mapeamento das Áreas de Preservação Permanente – APP, Fazenda Paranoazinho (Geo Lógica, 2013), aprovado por meio da Informação Técnica no 012/2014 - GEUSO/COLAM/SULFI.



A gleba encontra-se em área de baixa declividade, com variação média entre 0% e 10%.

Declividade

CONDICIONANTES AMBIENTAIS

Licenciamento Ambiental

No âmbito do Processo Eletrônico SEI-GDF nº 00391-00015561/2017-77, foi emitida a Licença Prévia - LP SEI-GDF nº 5/2021 - IBRAM/PRESI (87213950), com validade de 5 anos, renovando o licenciamento da regularização e urbanização da Fazenda Paranoazinho.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS HÍDRICOS DO DISTRITO
FEDERAL

Presidência



Licença Prévia - LP SEI-GDF nº 5/2021 - IBRAM/PRESI

Processo nº: 00391-00015561/2017-77

Parecer Técnico nº: 242/2021 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I (60255957)

Interessado: URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A

CPF ou CNPJ: 09.615.218/0001-25

Endereço: SOBRADINHO, RA -V

Coordenadas Geográficas: Centroide da Fazenda Paranoazinho: X:196000m; Y: 8265926,6m; SIRGAS 2000 23S

Bacia Hidrográfica: Rio São Bartolomeu

Porte: Grande

Potencial Poluidor: Alto

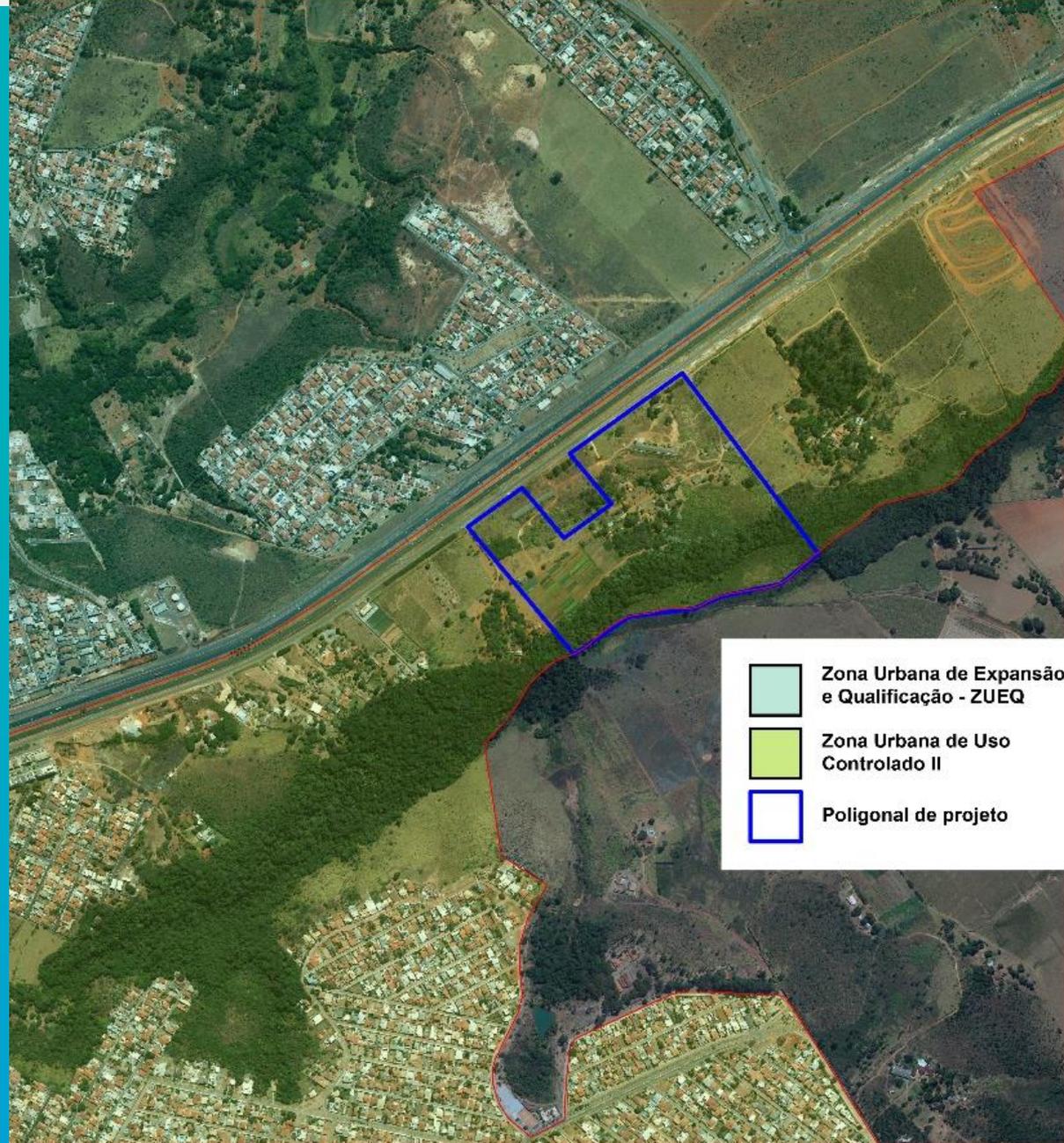
Registro no CAR: Não se aplica

Atividade Licenciada: Parcelamento de Solo

Prazo de Validade: 5 (cinco) anos

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS PDOT 2009/2012

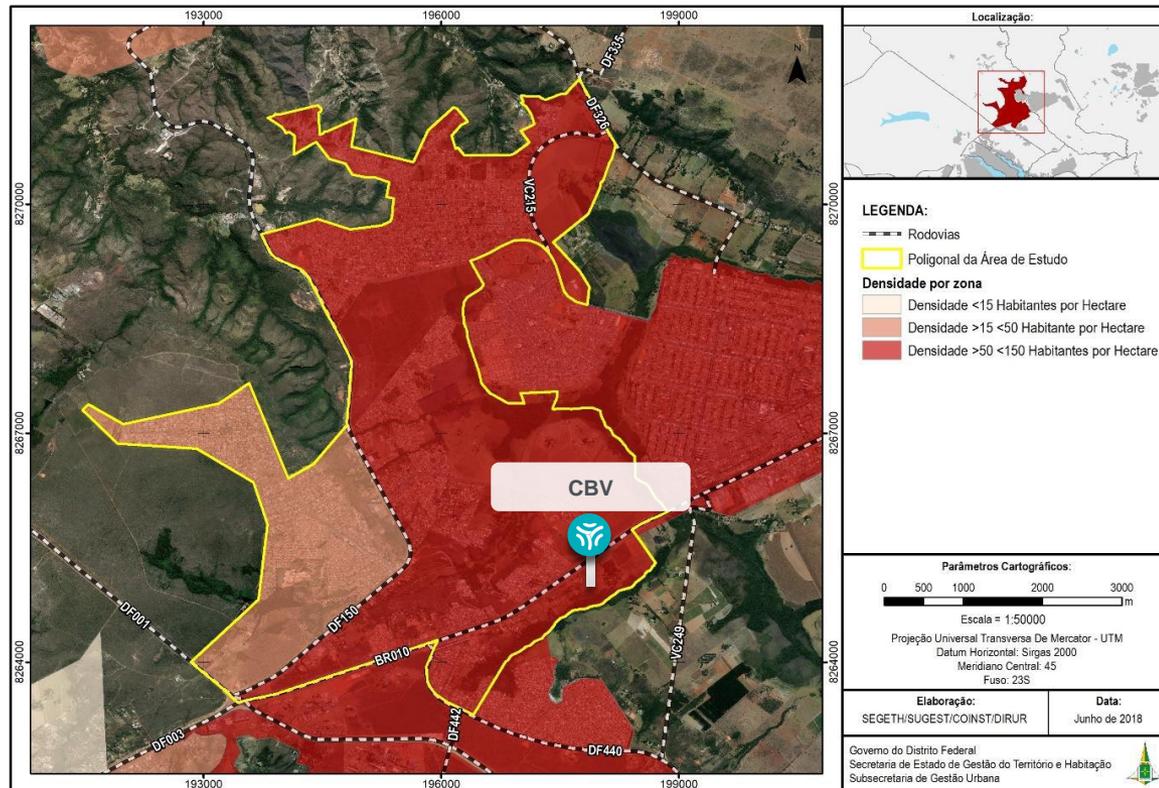
O Parcelamento Centro Comercial Boa Vista (CBV) está inserido na **Zona Urbana de Uso Controlado - ZUUC**, conforme demonstrado na figura ao lado:



CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

Densidade PDOT 2009/2012

- Conforme o Anexo III, Mapa 5 do PDOT/2009, que dispõe sobre as Densidades Demográficas, a poligonal do parcelamento está inserida em zona de média densidade (50 a 150 habitantes por hectare)



CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

■ Área Econômicas DF PDOT 2009/2012

Parcelamento está inserido sobre Áreas Econômicas no PDOT/2009, como Subzona Industrial 3 (SZI3), ainda a implantar.

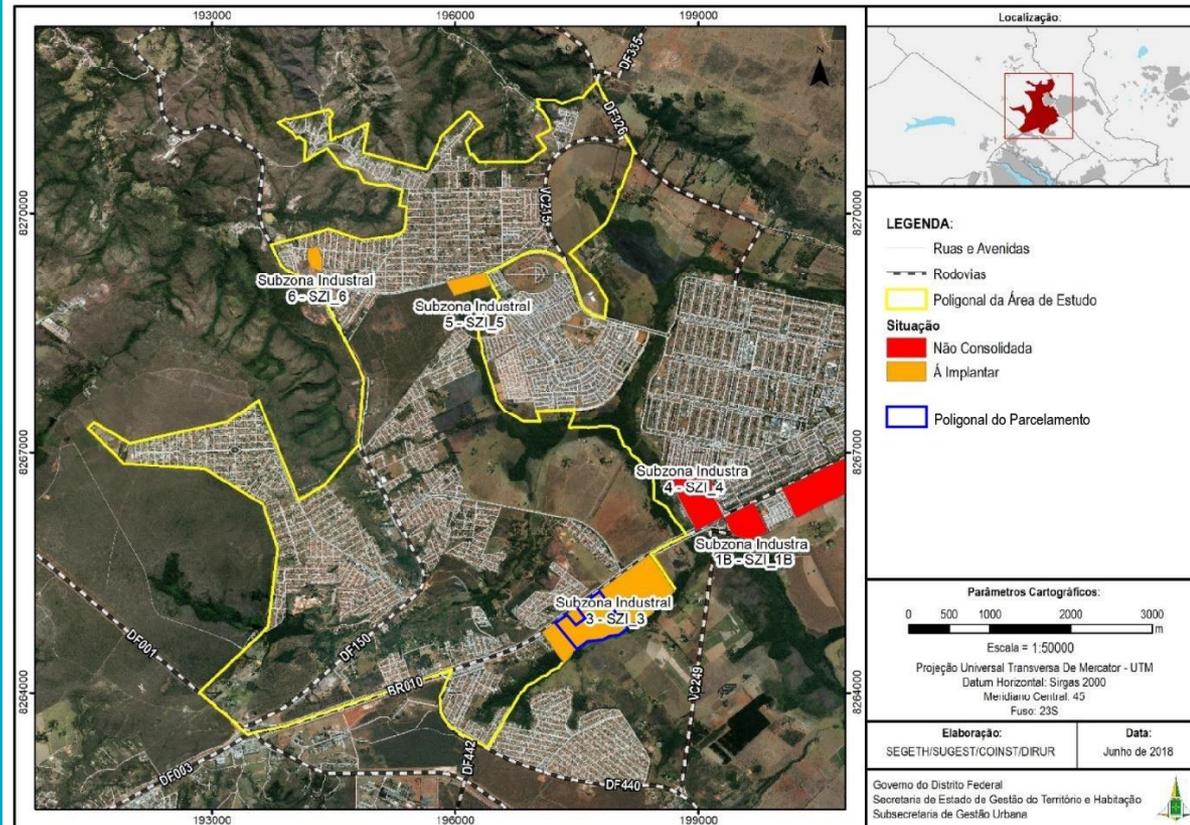
Conforme art. 35 do PDOT, deve-se buscar ações como por exemplo:

I- urbanizar e qualificar os espaços públicos por meio da reestruturação, complementação ou implantação da infraestrutura urbana, (...);

II- possibilitar a implementação do uso misto e a revisão das atividades, de modo a melhorar a escala de aproveitamento da infraestrutura instalada (...);

*III- estimular a geração de empregos por meio de atração de investimentos privados.
(...)*

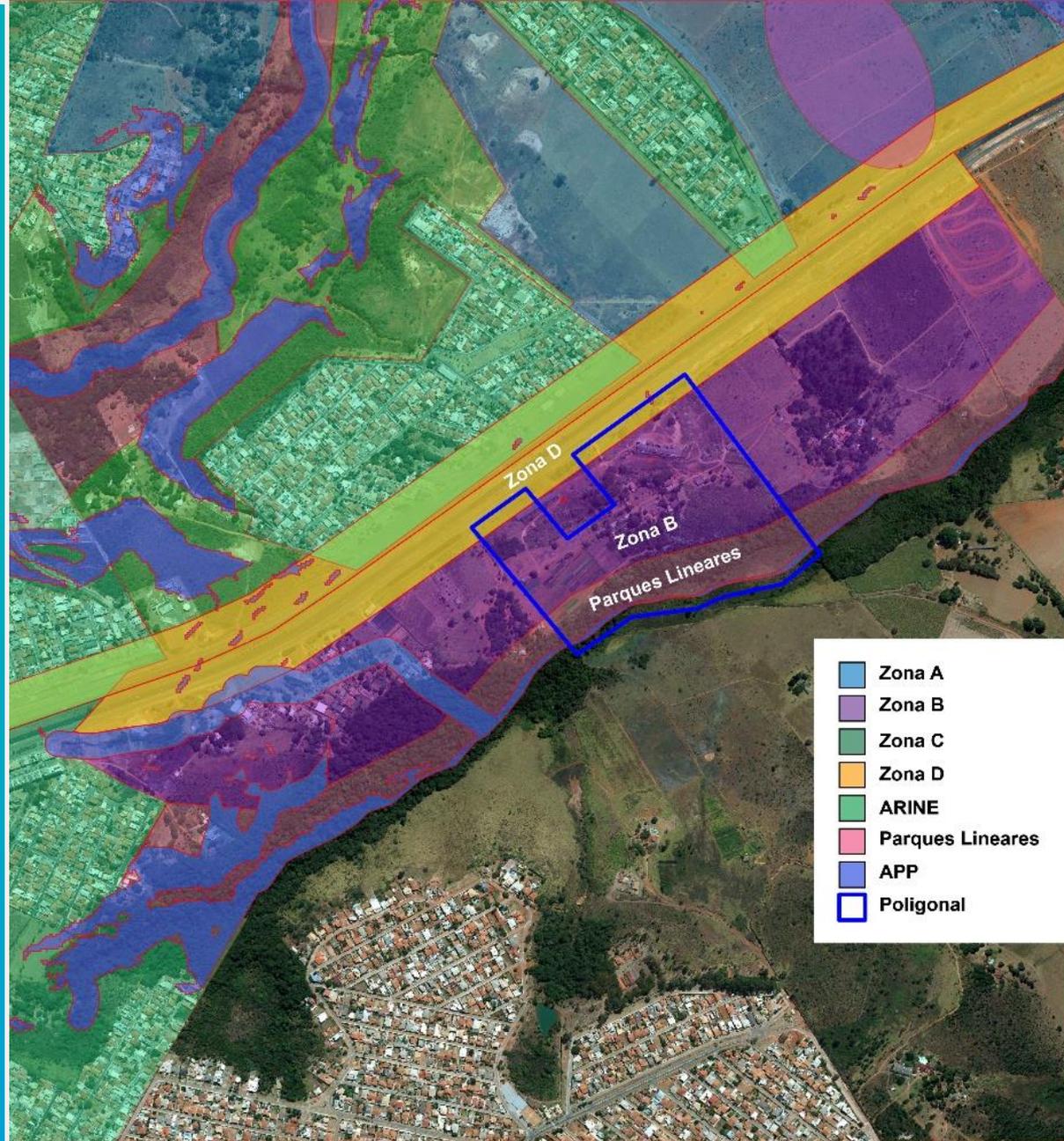
VI- incentivar a oferta de serviços;



CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

DIUR 08/2018

O parcelamento está inserido parcialmente nas Zonas B, D e na Zona Parque, conforme demonstrado nas figuras ao lado:



CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

DIUR 08/2018

Na **Zona B** deve ser destinada a atividades de comércio, serviços, indústrias de baixo impacto e institucionais de médio e grande porte, como centro cultural ou campus universitário, que valorize a ocupação e seja atrativo para outras atividades complementares.

A **Zona D** deve ser destinada, preferencialmente, a atividades econômicas – comércio, serviços, indústria e institucional ou comunitário - de médio e grande porte em lotes voltados para a BR-020, que devido à sua acessibilidade ao sistema rodoviário e via troncal de transporte coletivo, tem localização estratégica para atividades econômicas de médio e grande porte, que podem proporcionar oferta de emprego a população residente na região.

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA B	<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 vinculado 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"> • Destinar, preferencialmente, aos usos comerciais, serviços e institucional. • Associar os usos previstos para a zona a menor densidade de ocupação e maior permeabilidade do solo. • Prever o comércio local e equipamentos comunitários de apoio a população residente; • Restrição às fachadas cegas, voltados para os espaços públicos. • Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão (*) no máximo em torno de 20.000m². 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 ao Parcelamento do Solo - DIUPE.

ZONA D	<p>Comércio de bens e prestação de serviços de médio e grande porte;</p> <p>Institucional ou Comunitário;</p> <p>Industrial de média e baixa incomodidade;</p> <p>Misto – admitido com uso residencial – habitação coletiva apenas ao longo da via de ligação entre DF 150 e Sobradinho II.</p> <p>Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Destinar preferencialmente ao comércio/serviços/instituições de porte regional às áreas ao longo da BR-020; • Admitir áreas de serviços e comércio de apoio ao tráfego rodoviário regional ao longo da BR-020; • Proibir o uso residencial – habitação unifamiliar e coletiva ao longo da BR-020; • Proibir acesso direto dos lotes à BR-020; • Permitir área econômica para implantação de comércio, serviços de médio e grande porte, e indústrias de médio porte; • Previsão de grandes lotes, igual ou superior a 10.000m² ao longo da BR 020, e igual ou superior a 5.000m² ao longo da via de ligação entre DF 150 e Sobradinho II; • Restrição às fachadas cegas, voltados para os espaços públicos.
---------------	---	---

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

DIUR 08/2018

Conforme as DIUR 08/2018, as Áreas de Preservação Permanente/APP, Parques Ecológicos, outros espaços protegidos, juntamente com as áreas verdes, parques urbanos, praças a serem criados na região constituem o Sistema de Espaços Verdes.

Esse sistema serve de ambiência para os parcelamentos, criando elementos de diferenciação na paisagem urbana.

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ESPAÇOS VERDES	<p>Espaços livres de uso públicos.</p> <p>Estabelecimentos comerciais e de serviços de apoio às atividades esportivas, recreativas, culturais e gastronômicas.</p> <p>Institucionais ou comunitário</p> <p>Atividades administrativas dos parques e unidades de conservação, quando for o caso.</p>	<ul style="list-style-type: none">• As áreas verdes lineares, parques urbanos deverão ser delimitados por ciclovias e amplas calçadas bem iluminadas, acessível aos portadores de mobilidade reduzida.• Sempre que possível, as áreas ambientalmente protegidas (APP) devem ser delimitadas por ciclovias e amplas calçadas bem iluminadas, acessível aos portadores de mobilidade reduzida.• Os empreendimentos imobiliários nas quadras adjacentes às áreas verdes deverão ter sua frente preferencialmente voltada para esses espaços.• As edificações realizadas no interior de áreas verdes, Parques Urbanos e unidades de conservação não poderão ultrapassar 10m (dez metros) de altura e dois pavimentos.• Deve ser observado o potencial ecológico de preservação de algumas áreas, devido à sensibilidade ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

DIUR 08/2018

Tabela de parâmetros de ocupação e uso do solo previstos nas DIUR 08/2018 para as Zonas B e D.

ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS					
	Uso/Atividade	Coefficiente básico	Coefficiente de aproveitamento máximo	Nº de pavimentos máximo	Altura máxima (m)	Taxa de permeabilidade (% mínimo)
ZONA B	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	2	6	23	(*)
	Institucional ou Comunitário					
	Misto (exceto residencial)					
	Residencial – complementar					
	Industrial	1	1,5	--	16	
ZONA D	Comércio Bens/Prestação de Serviços de médio e grande porte	0,7	1,5	4	16	10 (*)
	Institucional ou Comunitário					
	Industrial	0,7	1,5	---	16	

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

DIUR 08/2018

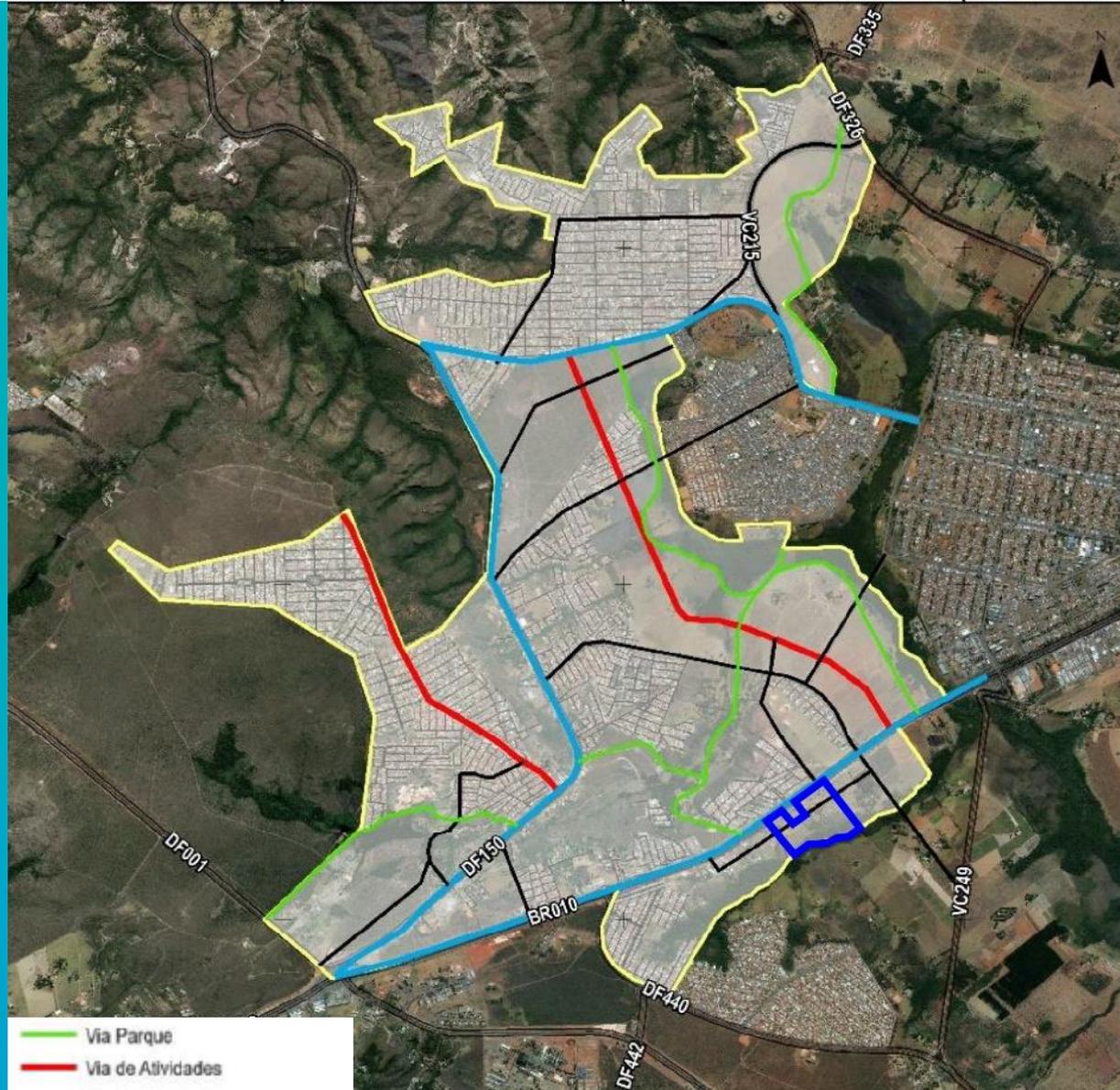
Sistema viário proposto pela DIUR, destacando a localização do Parcelamento Centro Comercial Boa Vista conforme demonstrado na figura ao lado.

As Diretrizes estabelecem quatro tipologias viárias, de acordo com a função urbana empregada por cada uma das vias. São elas:

- Via de Circulação Expressa
- Via de Circulação
- Via de Atividade
- Via Parque

No que diz respeito ao empreendimento:

Margeia a Via de Circulação Expressa e sobrepõem a Via de Circulação.



- Via Parque
- Via de Atividades
- Via de Circulação
- Via de Circulação Expressa

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

PDU – Urbitá Regiões

O Plano de Urbanização - Urbitá (PDU) aprovado por meio do Decreto nº 40.150 em 3 de outubro de 2019, tem o objetivo de apresentar, por parte da Urbanizadora Paranoazinho, um planejamento urbano para as áreas livres da antiga Fazenda Paranoazinho, respeitando não somente as diretrizes urbanas das DIUR 08/2018 como também as caracterizações locais do tecido urbano da região, uma vez que parte desse tecido urbano tangencia áreas já construídas.

A poligonal que engloba o PDU é dividida em 4 Regiões: Mangueiras, Central, Capão Grande e Remanescente para os quais são definidas Zonas de Uso e Ocupação e Sistema Viário Estruturante complementares ao proposto pelas DIUR 08/2018.

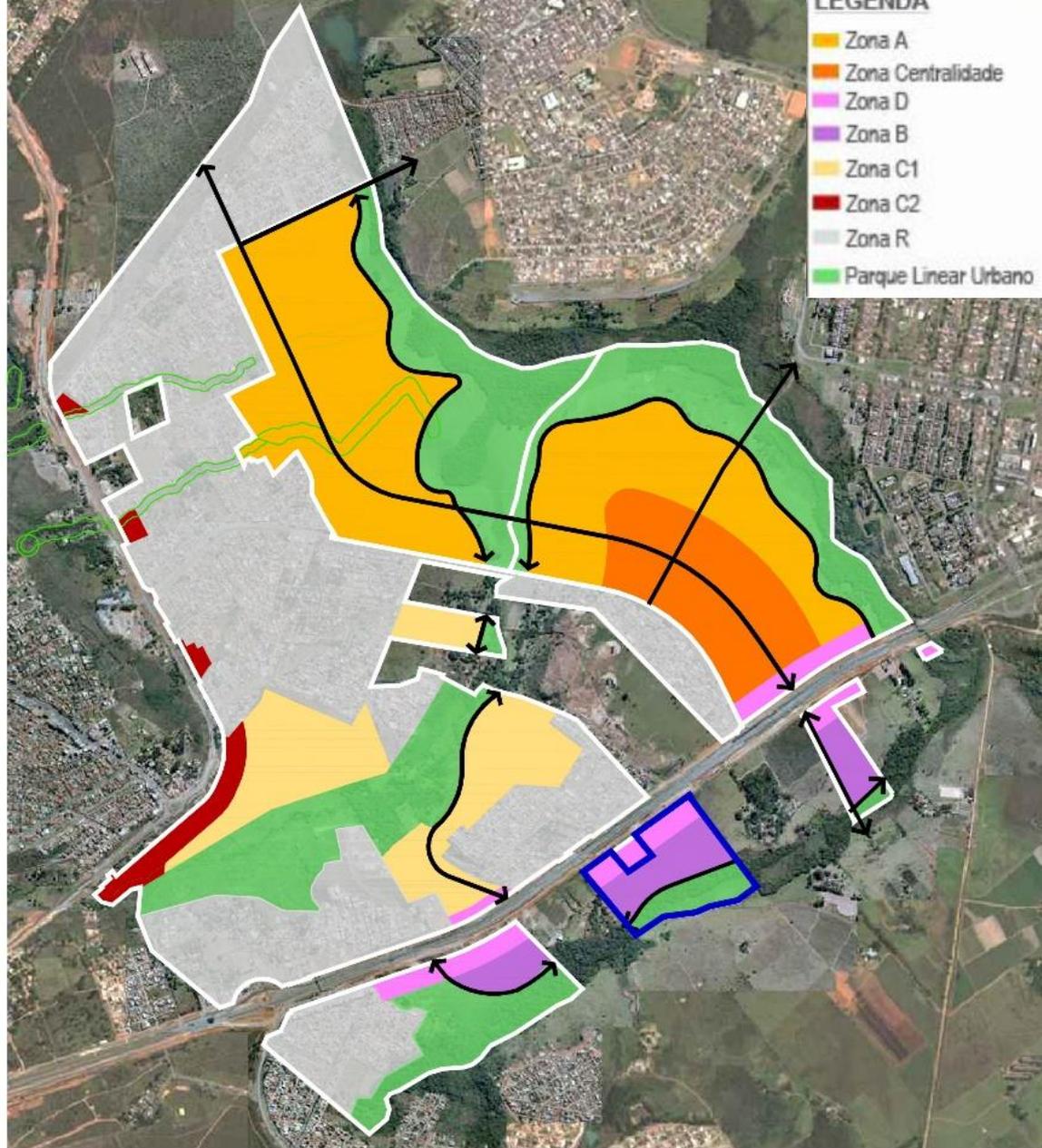
O empreendimento está localizados na Região Capão Grande.



CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

PDU – Urbitá Zoneamento

O Parcelamento Centro Comercial Boa Vista está sobrepostos as Zonas B, D e Zona Parque, conforme demonstrado na figura ao lado.



CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

PDU – Urbitá Zoneamento

A Zona B: Destinada a atividades de comércio, serviços, indústrias de baixo impacto e não poluentes (nos termos das restrições impostas pelo zoneamento da APA do São Bartolomeu) e institucionais de médio e grande porte. O uso residencial ocorrerá quando associado às áreas institucionais.



Tabela 1 - Parâmetros urbanísticos na Zona B. PDU-Urbitá

Usos e Atividades	Comércio Bens/Prestação de Serviços Institucional ou Comunitário Misto (exceto residencial) Residencial Multifamiliar associado a usos Institucionais Industrial de baixo impacto e não poluente
Coefficiente básico	1
Coefficiente máximo	Industrial baixo impacto/não poluente: 1,5 Demais usos: 2,0
Altura máxima	Industrial baixo impacto/não poluente: 16 m Demais usos: 23 m
Taxa de permeabilidade mínima	Variável de acordo estudos específicos ou indicação da ADASA
Tratamento de divisas	Divisas voltadas para logradouro público: altura máxima de 2,40 m (garantido) permeabilidade visual mínima de 70%) Divisas entre logradouro público e galeria ou fachadas ativas: altura máxima de 1,25 m (garantido) permeabilidade visual mínima de 70%) Divisas entre lotes: altura máxima de 2,40 m

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

PDU – Urbitá Zoneamento

Zona D: Estimulada a alocação de equipamentos de serviço, comerciais e institucionais de maior porte, como supermercados e grandes lojas, sendo proibido o uso residencial.

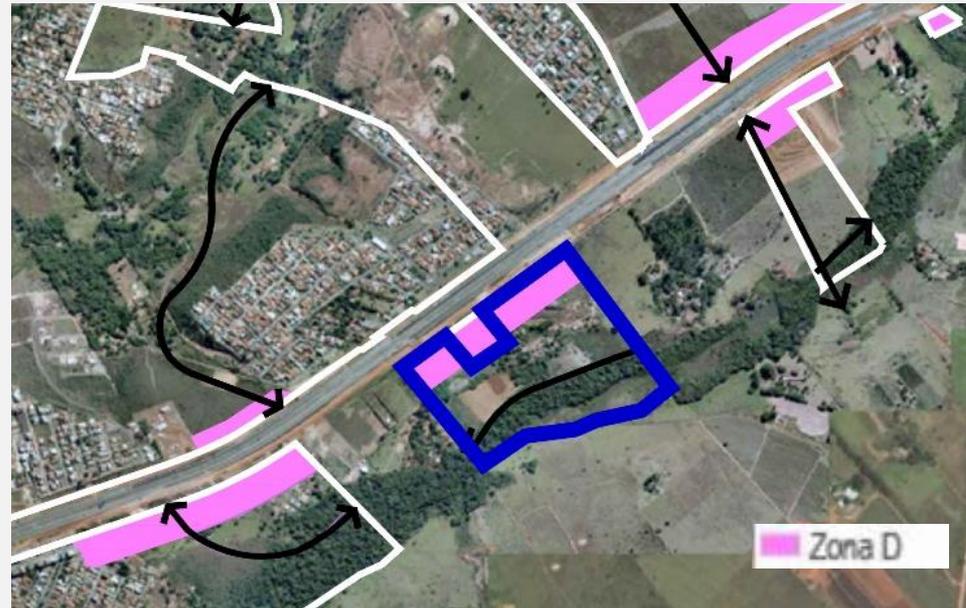


Tabela 2 - Parâmetros Urbanísticos da Zona D. PDU-Urbitá

Usos e Atividades	Comércio Bens/Prestação de Serviços de médio e grande porte Institucional ou Comunitário Industrial
Coefficiente básico	0,7
Coefficiente máximo	1,5
Altura máxima	16 m
Taxa de permeabilidade mínima	10% (ajustável por estudos específicos ou indicação da ADASA)
Tratamento de divisas	Divisas voltadas para logradouro público: altura máxima de 2,40 m (garantido permeabilidade visual mínima de 70%) Divisas entre lotes: altura máxima de 2,40 m

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

PDU – Urbitá Zoneamento

A Zona Parque:

Usos e atividades que proporcionem lazer e recreação para a população, bem como equipamentos de infraestrutura urbana compatíveis com o local, sendo recomendada a preservação da vegetação nativa existente.

Em todos os projetos urbanísticos decorrentes do PDU, o parque deve ser margeado por um sistema viário demarcatório de “Vias Parque”, no qual deve-se privilegiar o trânsito de veículos motorizados em baixa velocidade.



CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

PDU – Urbitá Densidade

Com relação à densidade, o PDU propõe uma redistribuição da população máxima permitida, contudo, é respeitada a média de 150hab/ha, estabelecida pelo PDOT/20096.

REGIÃO	Área (ha)	População (hab)			Densidad e média (hab/ha)	
		Atual	Futura	% Futura		
Mangueiras	161,37	0	43.000	36%	266,5	
Central	178,47	0	71.500	60%	400,6	
Capão Grande	38,05	0	2.200	2%	57,8	
Remanescente	Áreas Ocupadas (parcelamento)	263,65	19.657	0	0%	74,6
	Áreas Livres	280,80	0	1.907	2%	7,1
Total	922,34	19.744	118.607	100,00%	150,0	

PROJETO URBANÍSTICO

Zoneamento dos Usos

O parcelamento Centro Comercial Boa Vista é composto por 16 lotes com seguintes usos:

- 09 lotes, CSII 2: lotes entre 985,62m² a 2.081,37m², totalizando 12.909,57 m².
- 03 lotes, CSII 3: lotes entre 12.984,84m² e 18.671,53m², totalizando 49.198,80m².
- 03 lotes, CSIIR 3: lotes 10.868,02 m² e 13.896,36 m², totalizando 38.137,46m².
- 01 lote, INST EP com área 6.907,94m²



PROJETO URBANÍSTICO

Áreas Públicas

O empreendimento apresenta um total de 71.322,88m² (33,95%) de áreas públicas, atendendo aos 15% de área pública definidos pelas DIUR 08/2018 e o Termo de Compromisso firmado pela Urbanizadora Paranoazinho – UP.

As áreas públicas estão distribuídas da seguinte forma:

- 64.414,93m² (ELUP), sendo localizado dentro de um ELUP a estrutura de amortecimento de vazão, totalizando 30,66% da gleba; e

- 6.907,944m² (Inst EP), totalizando 3,29% da área total;



PROJETO URBANÍSTICO

Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	247.005,73	100%
II. Área não parcelável		
a. Área de Proteção Ambiental - APP	36.898,47	14,94%
III. Área Passível de Parcelamento: I- II a	210.107,26	85,06%

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		210.107,26	100%
1. Unidades Imobiliárias			
a. UOS CSII 2	9	12.909,57	6,14%
b. UOS CSII 3	3	49.198,81	23,42%
c. UOS CSIIR 3	3	38.137,46	18,15%
d. Inst. EP	1	6.907,94	3,29%
Total	16	107.153,78	51,00%
2. Áreas Públicas²			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		64.414,93	30,66%
b. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		38.538,55	18,34%
Inst. EP+ ELUP = 1d + 2a		71.322,87	33,95%
Inst. EP+ ELUP + Circulação ³ = 1d + 2a + 2b		109.861,42	52,29%

PROJETO URBANÍSTICO

Quadro de Permeabilidade

O Projeto prevê 130.514,82 m² de área permeável que corresponde a 52,84% da área da poligonal.

Densidade do Parcelamento

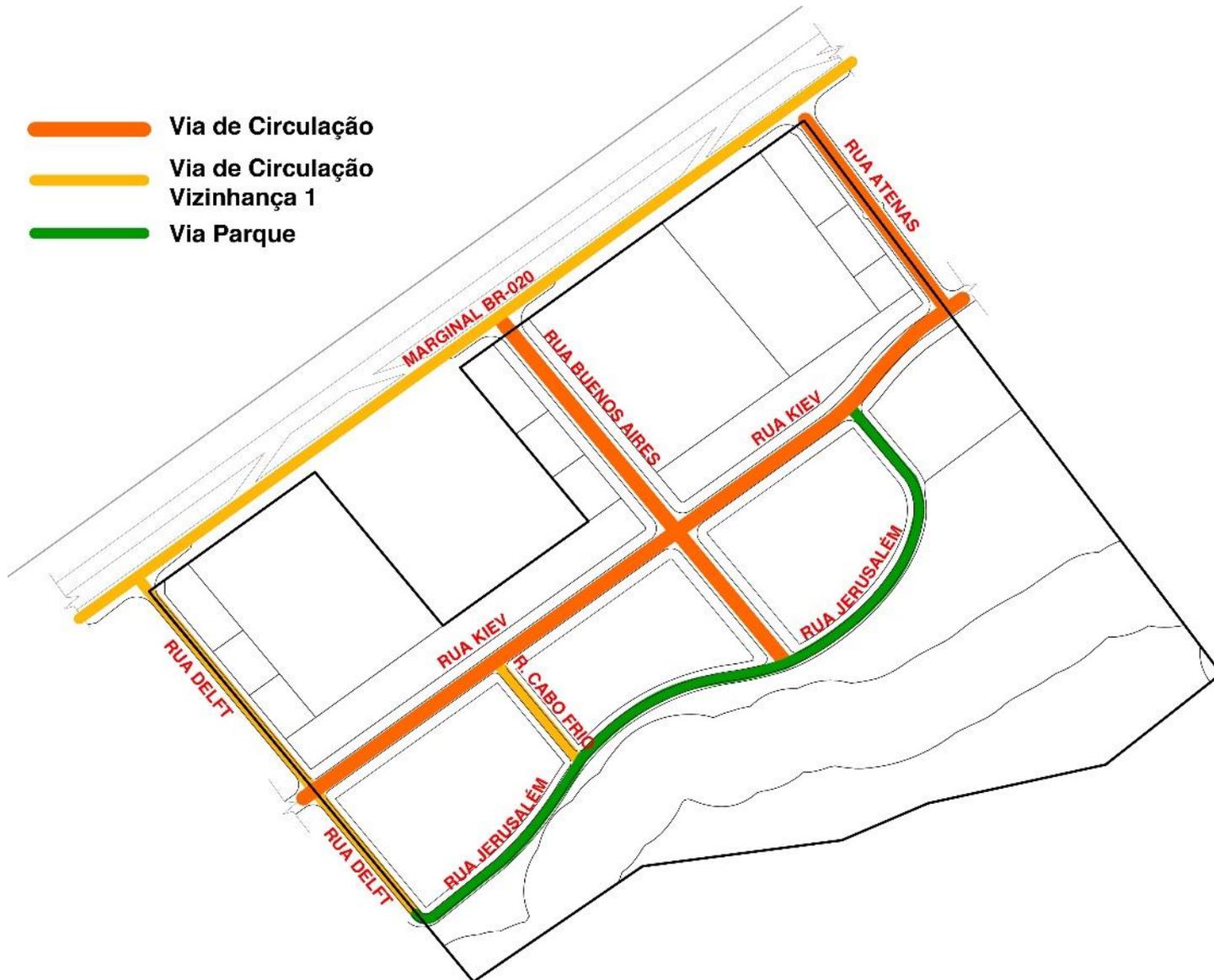
O Parcelamento Centro Comercial Boa Vista está dentro da faixa de densidade de 50 a 150hab/ha permitida pelo PDOT.

Áreas Consideradas	Área (m ²)	Taxa de Permeabilidade	Área Permeável (m ²)	Percentual
				(%)
Area Total da Poligonal de Projeto	247.005,73			100
a. UOS CSII 2	12.909,57	20%	2.581,91	1,05
b. UOS CSII 3	49.198,81	20%	9.839,76	3,98
c. UOS CSIIR 3	38.137,46	40%	15.254,98	6,18
d. Faixas de Serviço	6.584,67	100%	6.584,67	2,67
e. INST EP	6.907,94	20% ¹	1.381,59	0,56
f. ELUP	64.414,93	90%	57.973,44	23,47
g. APP	36.898,47	100%	36.898,47	14,94
Total da Área Permeável			130.514,82	52,84%

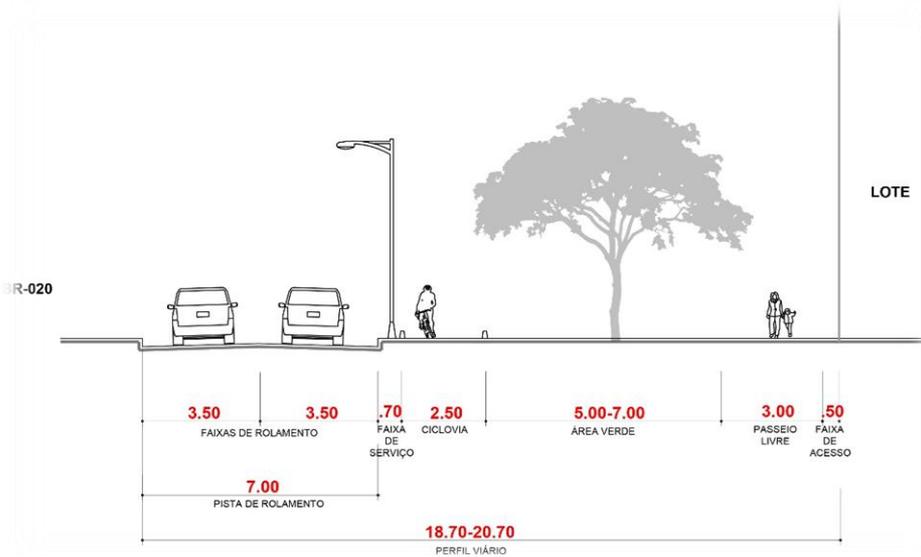
A população do parcelamento é definida pelo número de unidades residenciais máximo permitido em cada lote de uso CSIIR 3. Para o parcelamento Centro Comercial Boa Vista, foi destinado 75% da população prevista para a Região Capão Grande, uma vez que ainda restam outras áreas a serem parceladas na região. Dessa forma, a população máxima permitida é de 1.650 habitantes. Ao dividirmos essa população pela média de 3,3 habitantes por unidade habitacional (IBGE, Censo 2010), obtemos 500 unidades habitacionais e uma densidade de 66,80 hab/ha. Considerando que o parcelamento possui três lotes de uso CSIIR 3, cada lote poderá ter 167 unidades habitacionais.

SISTEMA VIÁRIO

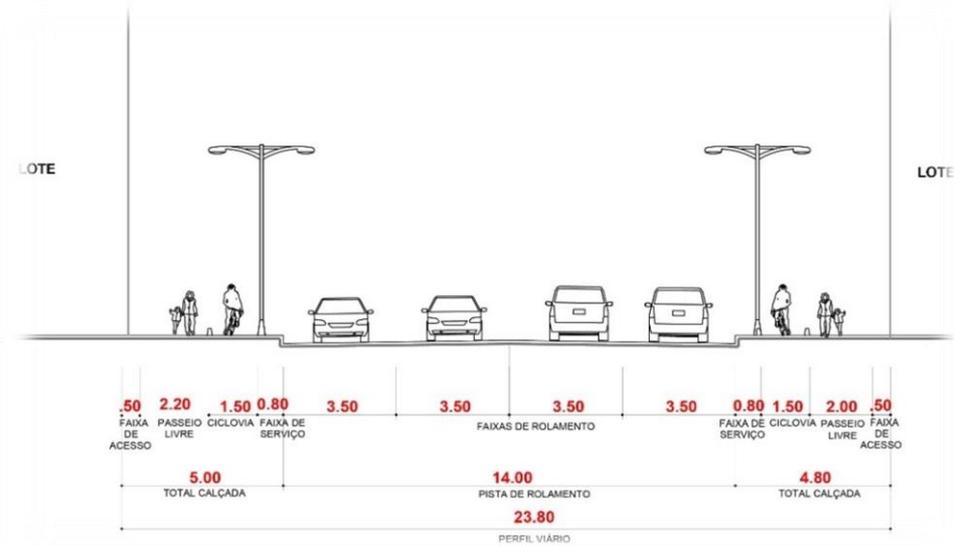
-  Via de Circulação
-  Via de Circulação
Vizinhança 1
-  Via Parque



SISTEMA VIÁRIO

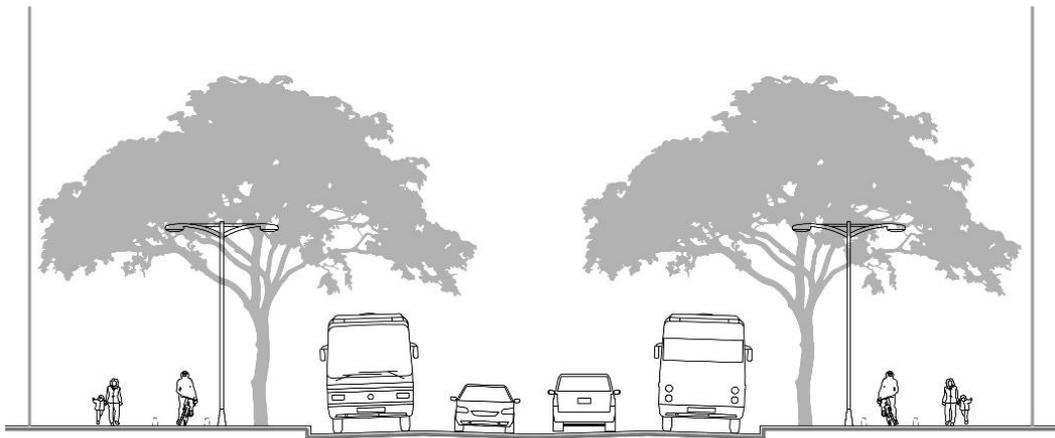


**Marginal BR-020
(Circulação Vizinhança 1)**



**Rua Atenas
(Circulação)**

SISTEMA VIÁRIO

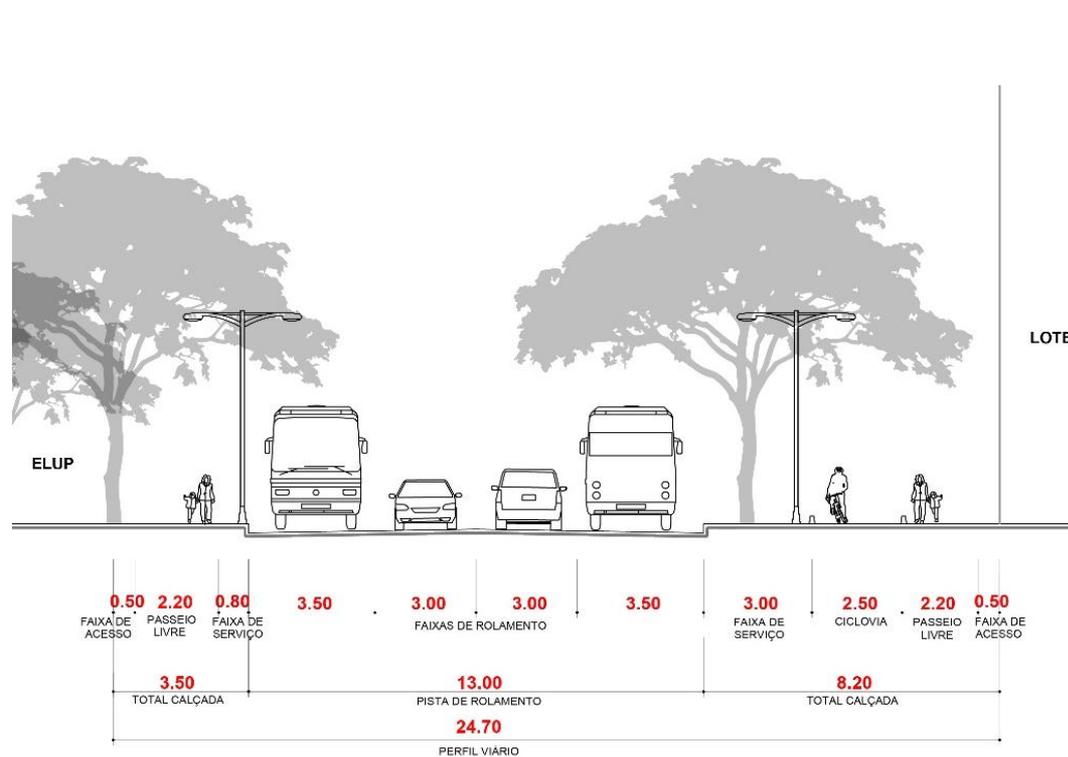


**Rua Buenos Aires
(Circulação)**

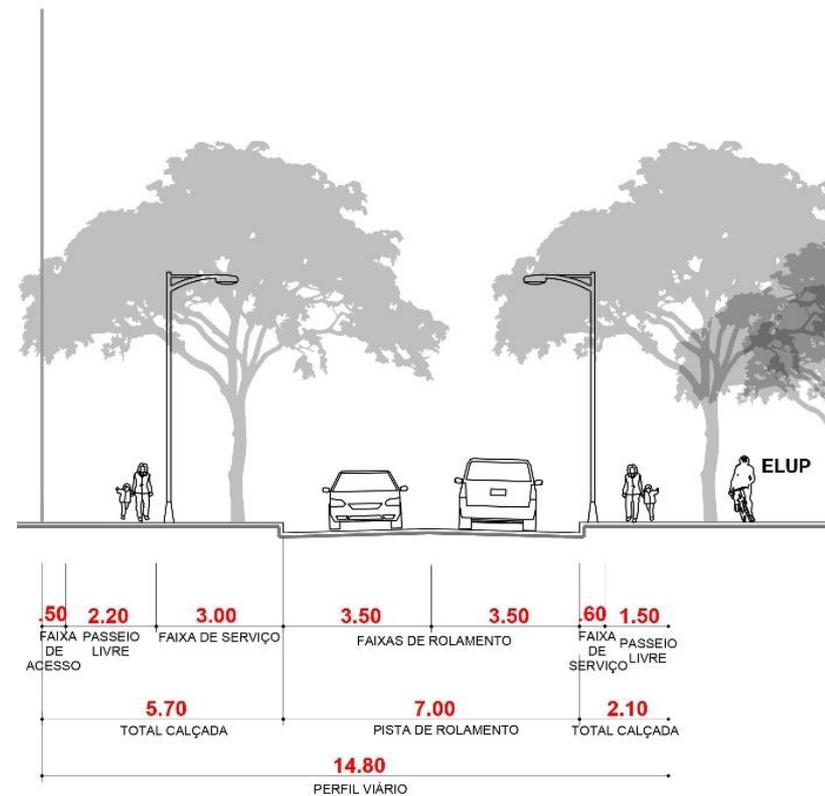


**Rua Cabo Frio e Rua Delft
(Circulação Vizinhança 1)**

SISTEMA VIÁRIO



**Rua Kiev
(Circulação)**



**Rua Jerusalém
(Via Parque)**

PROJETO URBANÍSTICO

Endereçamento

O critério adotado para o endereçamento do parcelamento urbanístico é constituído pela relação entre a numeração das quadras, das ruas e dos lotes.

O endereçamento do projeto é formado pelas Quadras 3 e 4, e pelas ruas Atenas, Buenos Aires, Cabo Frio, Delft, Jerusalém e Kiev.

Exemplo:

Setor Habitacional Boa Vista, Centro Comercial Boa Vista, Quadra 3, Rua Kiev, Lote 01, Sobradinho-DF



Quadro de Parâmetros - LUOS

Anexo III - Quadro D - Parâmetros de Ocupação do Solo /Sobradinho

UOS	FAIXA ÁREA (m ²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
CSII2 - CENTRO COMERCIAL BOA VISTA	950 < a <1.400	1,00	2,00	70	20	23,00	-	-	-	-	não exigida	-	ponto médio da testada frontal	permitido - tipo 2
CSII2 - CENTRO COMERCIAL BOA VISTA	1.500 < a <2.100	0,70	1,50	70	20	16,00	-	-	-	-	não exigida	-	ponto médio da testada frontal	permitido - tipo 2
CSII3 - CENTRO COMERCIAL BOA VISTA	12.900 < a <20.100	0,70	1,50	70	20	16,00	-	-	-	-	não exigida	-	ponto médio da testada frontal	permitido - tipo 1
CSII3 - CENTRO COMERCIAL BOA VISTA ⁽¹⁾	10.800 < a <13.900	1,00	2,00	50	40	23,00	-	-	-	-	não exigida	-	ponto médio da testada frontal	permitido - tipo 2

LEGENDA:

a	ÁREA	ALT MAX	ALTURA MÁXIMA
-	NÃO EXIGIDO	AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	AFU	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	AF LAT	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AF OBS	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	COTA SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16 da Lei Complementar 948/2019)

NOTAS / SOBRADINHO / PARCELAMENTO CENTRO COMERCIAL BOA VISTA:

- (1) UOS: O uso residencial é exclusivamente vinculado ao uso institucional e limitado a 167 unidades habitacionais por lote.

NOTAS GERAIS:

- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24 da Lei Complementar 948/2019
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22 da Lei Complementar 948/2019
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20 da Lei Complementar 948/2019
- Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32 da Lei Complementar 948/2019

(!) Os usos propostos para o parcelamento urbano foram definidos e classificados em conformidade com a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, alterado pela Lei Complementar 1007/22- Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS.

(!!) Os coeficientes de aproveitamentos básicos e máximos, alturas máximas e taxas de permeabilidade seguiram os índices estabelecidos pelas diretrizes urbanísticas e Plano de Urbanização – Urbitá.

Equipe Técnica

Coordenação

Ricardo Birmann

Diretor

Luis Antônio Reis

Diretor

Luiz Guilherme Falluh

Gerente Geral

Área Técnica

Lahys Miranda

Arquiteta Urbanista

Thaynã Figueiredo Reis

Arquiteta Urbanista

Luisa Sabino Rodrigues

Arquiteta Urbanista

Paulo Henrique Cardoso

Arquiteto Urbanista

Roberta Vieira

Arquiteta Urbanista

Marilívia de Souza

Arquiteta Urbanista

Mirella Glajchman

Bióloga

Miguel Borba Oliveira

Engenheiro Ambiental

Erison Ertle

Engenheiro Civil

Jurídico

Manoel Walter Veras

Advogado

Maria Eugênia Cabral

Advogada

Francielly Queiroz

Advogada

Júlio César dos Santos

Advogado

Comunicação

Márcio Caetano Setúbal

Jornalista

Fernando Santana

Designer

Giovanna de Cássia

Jornalista