

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL É URBANO DO
DISTRITO FEDERAL - CONPLAN**

Processo Eletrônico SEI-GDF nº: 00392-00006838/2019-12

ASSUNTO: Regularização de Parcelamento do Solo denominado ARIS Primavera

INTERESSADO: Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB

RELATORA: Ruth Stéfane Costa Leite - Conselheira Titular – HABITECT

I – APRESENTAÇÃO:

O presente processo foi encaminhado ao CONPLAN para apreciação quanto ao Projeto Urbanístico referente à Regularização do parcelamento denominado QD. 01 CJ. A a K, QD. 02 CJ. A a G, QD. 03 CJ. A a E, QD. 04 CJ A a G, AV. PRIMAVERA, EQ. 01/02, EQ. 03/04 e EQ. 04/05, localizado na Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Primavera, no Setor Habitacional Primavera, na Região Administrativa de Taguatinga – RA III.

Após aprovação do projeto urbanístico da ARIS Primavera pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN (Decisão nº 35/2020, 52986511) e aprovação por meio do Decreto nº 42.223, de 22 de junho de 2021 (64467764), a Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal -CODHAB, identificou divergências entre o projeto urbanístico aprovado e a situação fática, em alguns trechos da área de projeto. Por esta razão, com base no disposto no §1º do art. 131 do PDOT, solicitou ajustes nos índices urbanísticos vigentes (PDOT e DIUR 02/2019), e apresentou versão corrigida do referido projeto para análise da Coordenação de Regularização de Áreas de Interesse Social.

Assim, em consideração à situação fática, foi detectado que alguns lotes do projeto urbanístico em comento tiveram seus usos revistos, e após manifestações de subpastas da Secretaria - SEDUH, os lotes residenciais com área superior à máxima permitida pelo PDOT para a ARIS em questão (650 m²), foram definidos como Áreas de Parcelamento Condicionado (APC - Urbanística), para posterior análise e aprovação.

Com a adequação nos usos atribuídos a alguns lotes e definição de APC nos que extrapolam a área máxima permitida, e por esse motivo não mais reflete em sua totalidade a versão aprovada pelo CONPLAN em sua Decisão nº 35/2020, sendo assim, a Secretaria entendeu ser necessária sua apreciação pelo Conselho.

O Setor Habitacional Primavera integra a Estratégia de Regularização Fundiária do PDOT/2009, nos termos da Tabela 2A do Anexo II e o projeto está em conformidade com as Diretrizes Urbanísticas – DIUR 02/2019 emitidas pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH.

Fonte: Banco de dados da SEDUH

II.2 – SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

No Processo Eletrônico SEI nº 00392-00000625/2019-79, que corresponde à consulta sobre a situação fundiária da área do projeto em questão, a TERRACAP, por meio do Despacho - TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUREG (61639460), informa que a área ocupada pelo Projeto URB 135/2018 encontra-se inserida em duas partes, dentro das matrículas Av.19/214.724 (Parte 1) e Av.7/214.728 (Parte 2), expedidas pelo Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis – DF, de propriedade da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP e, acrescentam pelo Despacho nº 61639460, que “... a Parte 1 interfere com área pública, de domínio do Distrito Federal, nos termos do Artigo 22 da Lei 6.766/1979, conforme planta CSSm PR-3/1 a 9/1 registrada em Cartório, e a Parte 2 não interfere com nenhum Memorial de Loteamento Urbano ou área isolada registrada em Cartório por esta Empresa ou sua antecessora”.

Sendo assim, segue a descrição da situação fundiária e seu respectivo croqui (Figura 2):

Parte 1) - Destaque **em SALMÃO**

Imóvel: **TAGUATINGA**

Situação: **IMÓVEL DESAPROPRIADO, ÁREA URBANA**

Matrícula: Av.19/214.724, Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Proprietário: TERRACAP - COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

Parte 2) - Destaque **em AZUL**

Imóvel: **TAGUATINGA**

Situação: **IMÓVEL INCORPORADO AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP**

Matrícula: Av.7/214.728, Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Proprietário: TERRACAP - COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

Figura 2: Situação Fundiária



Fonte: Croqui elaborado pela TERRACAP ([61355395](https://www.terracap.com.br))

II.3 MANIFESTAÇÃO DAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS

NOVACAP - Em atenção ao Ofício Nº 473/2020 - CODHAB/PRESI (40816410), no qual a CODHAB solicita informações a respeito das infraestruturas de drenagem pluvial e pavimentação asfáltica existentes na área, bem como existência de interferências com os lotes do projeto, a Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP, através do Ofício Nº 1408/2020 - NOVACAP/PRES (42236027), informa a existência de rede pública de águas pluviais na área de projeto e que faz parte do lançamento do Setor de Mansões Samambaia (Taguatinga). Informam também a inexistência de pavimentação asfáltica.

CEB - Em resposta ao Ofício Nº 472/2020 - CODHAB/PRESI (40815181), no qual a CODHAB solicita informações a respeito da existência de redes construídas e projetadas na área, a CEB DISTRIBUIÇÃO S.A., por meio do Relatório Técnico - CEB-H/DT/SIP/GPIP (47665745), informa que a poligonal de projeto é atendida nos padrões normativos bem como não há interferência com redes de Iluminação Pública. Processo SEI nº 00392-00005526/2020-17

CAESB - Em resposta ao Ofício Nº 258/2020 - CODHAB/PRESI (36819586), por meio de Carta nº 236/2020 - CAESB/DE (46965368), a Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal - CAESB informa que o Setor Primavera, Chácara 27 e 28 - Taguatinga - RA III é atendido por sistema de abastecimento de água, porém não é atendido por sistema de esgotamento sanitário, bem como constam interferências da poligonal com o interceptor de esgoto. Visando sanar tal interferência a CODHAB realizou consulta à concessionária solicitando projeto e orçamento para realização da obra. De acordo com a Nota Técnica Nº 5/2021 - CODHAB/PRESI/DIREG/GEREC (58981910): "...a obra foi executada de acordo com a Ordem de Serviço (55489861), descrita pelo Relatório de Atividades (57841177), celebrada pelo CT042/2020 – CAESB/CODHAB.". Processo SEI nº 00392-00010982/2018-64

SLU - Referente à consulta feita por meio do Ofício SEI-GDF Nº 2887/2018 - CODHAB/PRESI (14603346), o SLU informou através do Despacho SLU/PRESI/DILUR (14715610) que realiza atualmente no Setor Primavera, Chácara 27 e 28, localizado na Região Administrativa Taguatinga - RA III, coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais e que, 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 se encontra equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista, desde que o volume dos resíduos não seja acima de 120 (cento e vinte) litros por dia. Processo SEI nº 00392-00010983/2018-17

A CODHAB, por meio do Ofício Nº 571/2021 - CODHAB/PRESI (60890406), Processo SEI nº 00392-00004334/2021-74, informou que foi indicada uma área de cerca de 1.032 m² para implantação de um Ponto de Entrega Voluntária – PEV. O SLU, por meio do Ofício Nº 461/2021 - SLU/PRESI/DIRAD (61086569), concordou com a localização mesma foi inserida no projeto de regularização.

SEMOB - por meio do Ofício Nº 137/2021 - CODHAB/PRESI (55323639), quanto à conectividade e mobilidade da área de projeto com as demais regiões limítrofes e a possibilidade de implantação de ciclovia.

Segundo o Despacho - SEMOB/SUPLAN/COMAT (59442381), consta no planejamento cicloviário da SEMOB algumas conexões estruturantes nas imediações da área de projeto, interligando Samambaia à Taguatinga. Acrescentam ainda que não existe previsão orçamentária para a implantação dos referidos trechos e que os projetos cicloviários desenvolvidos pela SEMOB necessitam de atualização para serem implantados. Processo SEI nº 00392-00000454/2021-01

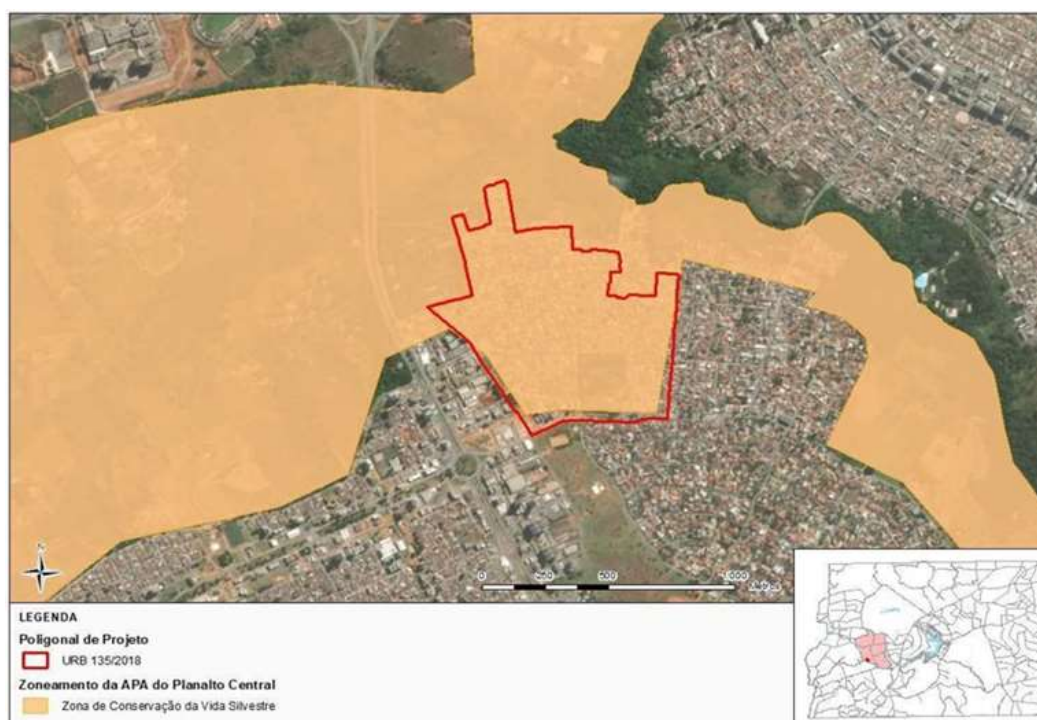
Informações complementares acerca de cada concessionária se encontram detalhadas no MDE 135/2018 e processos relacionados das concessionárias.

II.4 – CONDICIONANTES AMBIENTAIS

A área do parcelamento em comento está inserida na Área de Proteção Ambiental do Planalto Central, que corresponde a categoria de unidade de conservação, instituída por meio do Decreto S/N, de 10 de janeiro de 2002. Também se encontra parcialmente inserida na ARIE-JK, criada pela Lei Distrital nº 1.002, de 02 de janeiro de 1996, e tem por finalidade prioritária a preservação do ecossistema compatíveis com a recreação, lazer, atividades agropecuárias, verticalização da produção e educação ecológica e ambiental.

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 predominantemente em Zona de Conservação da Vida Silvestre – ZCVS, conforme Figura 3 abaixo:

Figura 3: Zoneamento APA do Planalto Central



Fonte: Banco de dados da SEDUH

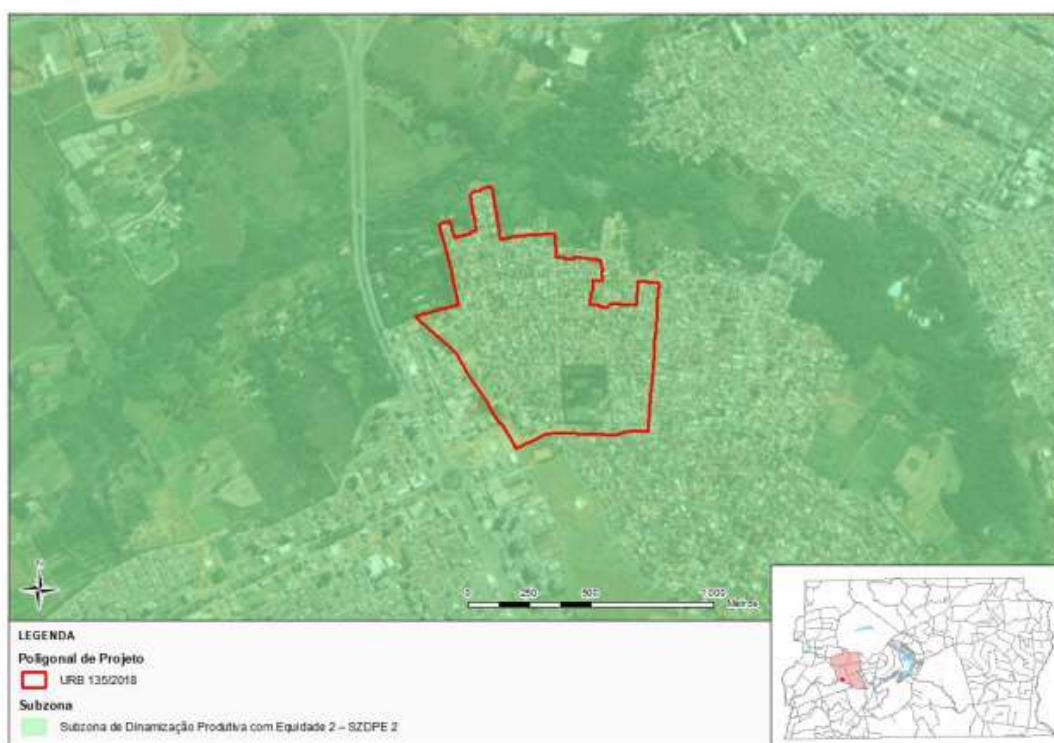
ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO DO DISTRITO FEDERAL - ZEE-DF

Instituído pela Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF é definido em seu Art. 1º, parágrafo único, como: “[...] 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 da sensibilidade dos solos à erosão, da sensibilidade dos aquíferos à redução de recarga e produção hídrica e da cobertura vegetal remanescente.

Quanto ao zoneamento, de acordo com o Mapa 1 - Zonas Ecológico-Econômicas do Distrito Federal, que constitui anexo do ZEE-DF, **o parcelamento em questão está inserido na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE**, a qual é subdivida em sete subzonas, conforme normativo. Dentre estas, o parcelamento se localiza na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 - SZDPE 2.

Figura 4: Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF



Fonte: Banco de dados da SEDUH

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

Art. 13. A ZEEDPE está subdividida nas seguintes subzonas:

[...]

II - Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 - SZDPE 2, destinada à integração de núcleos urbanos no eixo sudoeste-sul do Distrito Federal, por meio da implantação de infraestrutura de transporte público coletivo de média e alta capacidade; à consolidação de centralidades urbanas; à qualificação urbana, asseguradas, prioritariamente, as atividades N3, N4 e N5; e à implantação da ADP II e da ADP III;

No Art. 25, são estabelecidas as diretrizes da Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 - SZDPE 2, conforme transcrito abaixo:

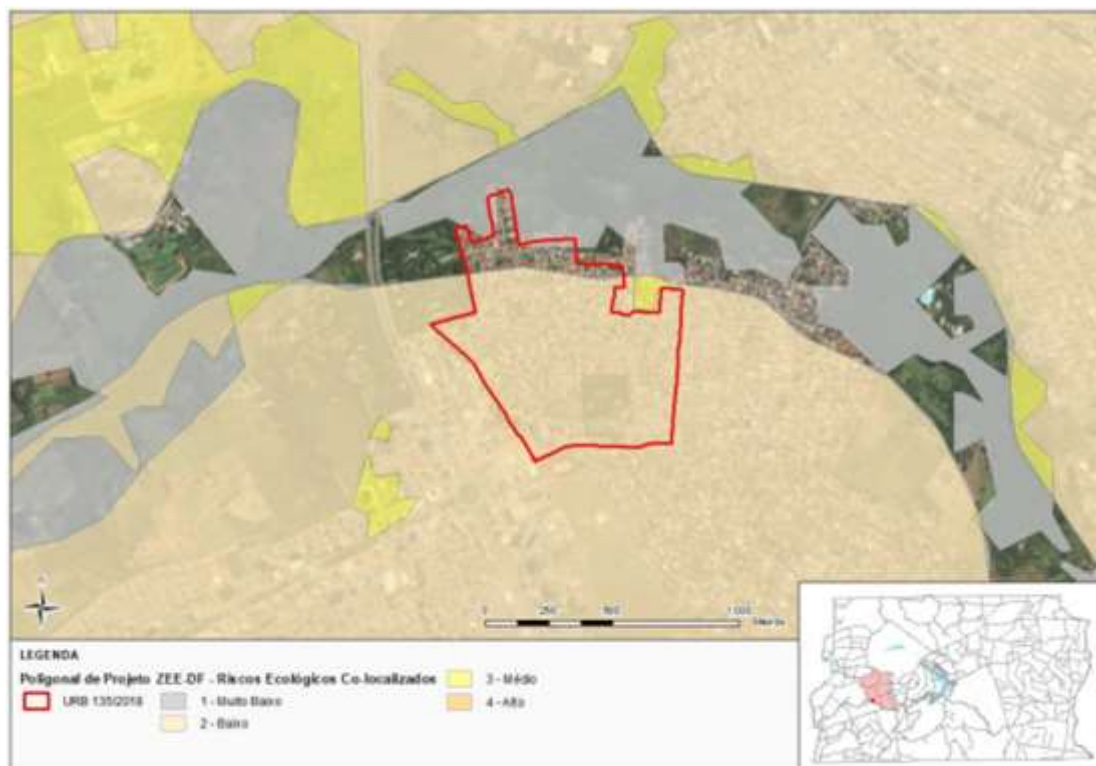
Art. 25. São diretrizes para a SZDPE 2:

- I - a implantação das ADP II e ADP III, indicadas no Mapa 14, conforme o disposto na Tabela Única do Anexo Único;
- II - a dinamização econômica de atividades N2, N3, N4 e N5;
- III - a instituição de programas de capacitação e qualificação profissional de mão de obra, de forma a reduzir os níveis de vulnerabilidade social;

- IV - a requalificação urbana, particularmente das áreas centrais dos núcleos urbanos, utilizando instrumentos de política urbana que levem à existência de cidades compactas e à otimização da infraestrutura;
- V - a interligação dos núcleos urbanos de Taguatinga, Ceilândia, Samambaia, Recanto das Emas, Riacho Fundo II, Gama e Santa Maria, por meio da implantação de infraestrutura de transporte de alta e média capacidade;
- VI - a qualificação do Arco Sul do Anel Rodoviário do Distrito Federal de forma a assegurar o escoamento da produção e a mobilidade no sentido leste-oeste;
- VII - a implantação do Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intraurbanas, com destaque para a proteção e implementação das unidades de conservação e a consolidação dos conectores ambientais, conforme disposto no art. 49, VI;
- VIII - a observância no estabelecimento de empreendimentos da compatibilização com os riscos ecológicos, especialmente o risco de perda de área de recarga de aquífero;
- IX - a priorização da implantação do módulo do Programa de Monitoramento da Qualidade do Ar previsto no art. 50, V;
- X - a manutenção das atividades N1 e N2, de forma a assegurar a prestação de serviços ecossistêmicos das áreas com características rurais em zonas urbanas;
- XI - a redução das perdas físicas de água na rede da concessionária, na extração e na distribuição, reforçando o monitoramento e a intervenção nas regiões administrativas com perdas superiores a 20%;
- XII - a coibição do parcelamento irregular do solo e do reparcelamento de chácaras, especialmente nas áreas de contribuição do reservatório do Corumbá e áreas prioritárias de recarga de aquíferos.

Quanto aos Riscos Ecológicos Co-localizados, de acordo com a análise do Mapa 4 - Anexo Único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta predominantemente a classificação de risco “2 – Baixo”, e em uma pequena parte “1 – Muito Baixo”, conforme mostra a Figura 5:

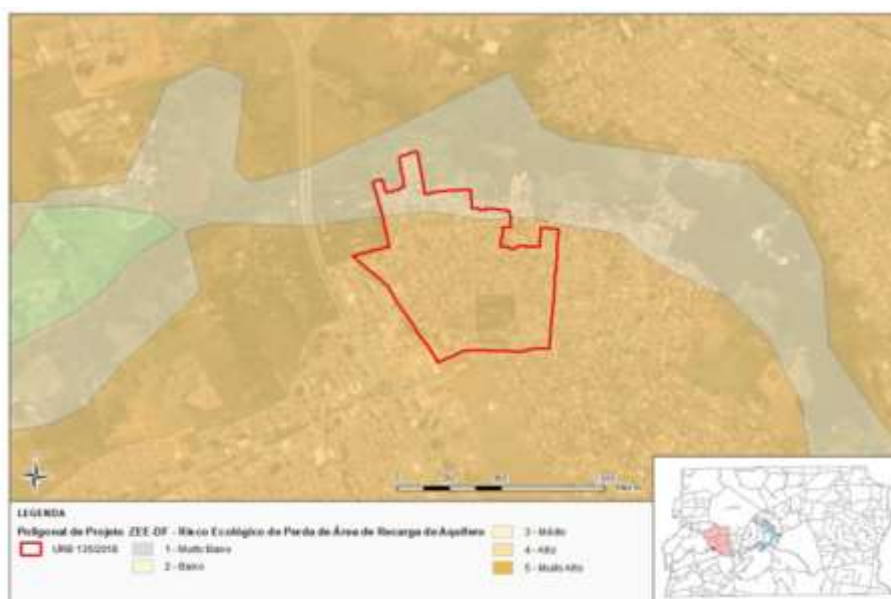
Figura 5: Riscos Ecológicos Co-localizados - ZEE-DF



Fonte: Banco de dados da SEDUH

Quanto ao Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero, de acordo com a análise do Mapa 5 - Anexo Único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta predominantemente a classificação de risco “4 – Alto”, e em uma menor parte “3 – Médio”, conforme mostra a Figura 6:

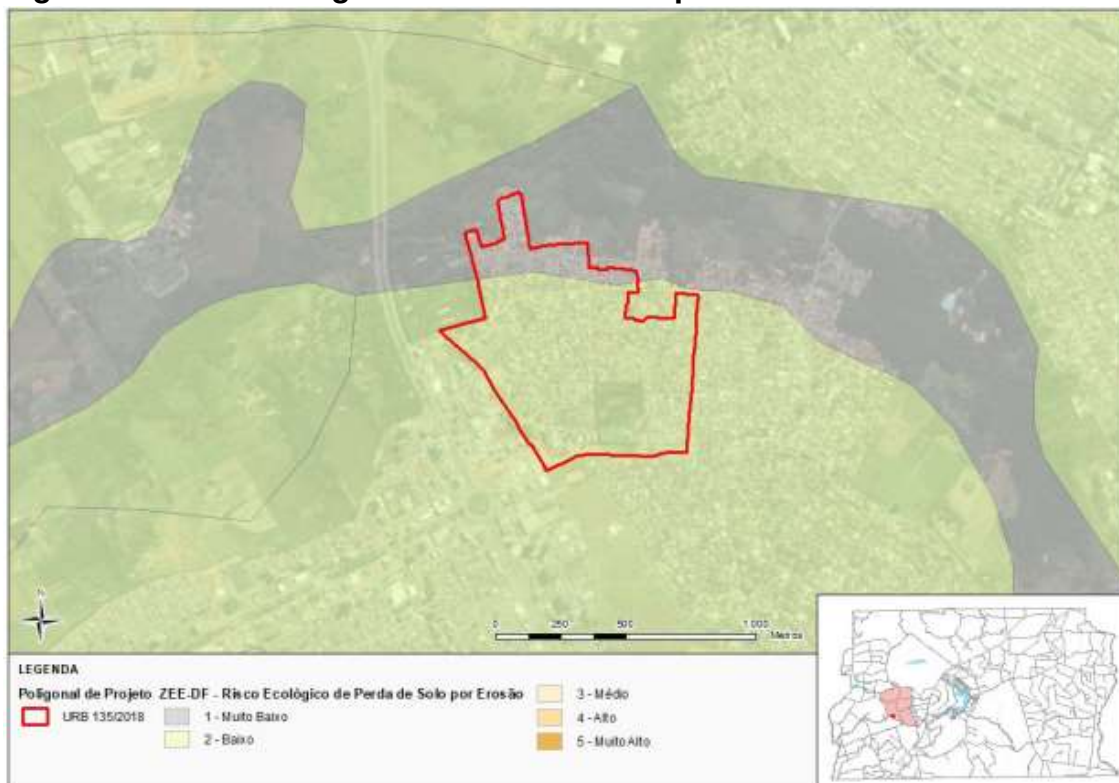
Figura 6 - Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero - ZEE-DF



Fonte: Banco de dados da SEDUH

Quanto ao Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão, de acordo com a análise do Mapa 6 - Anexo único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta predominantemente a classificação de risco “2 – Baixo”, e em uma menor parte “1 – Muito Baixo”, conforme mostra a Figura 7:

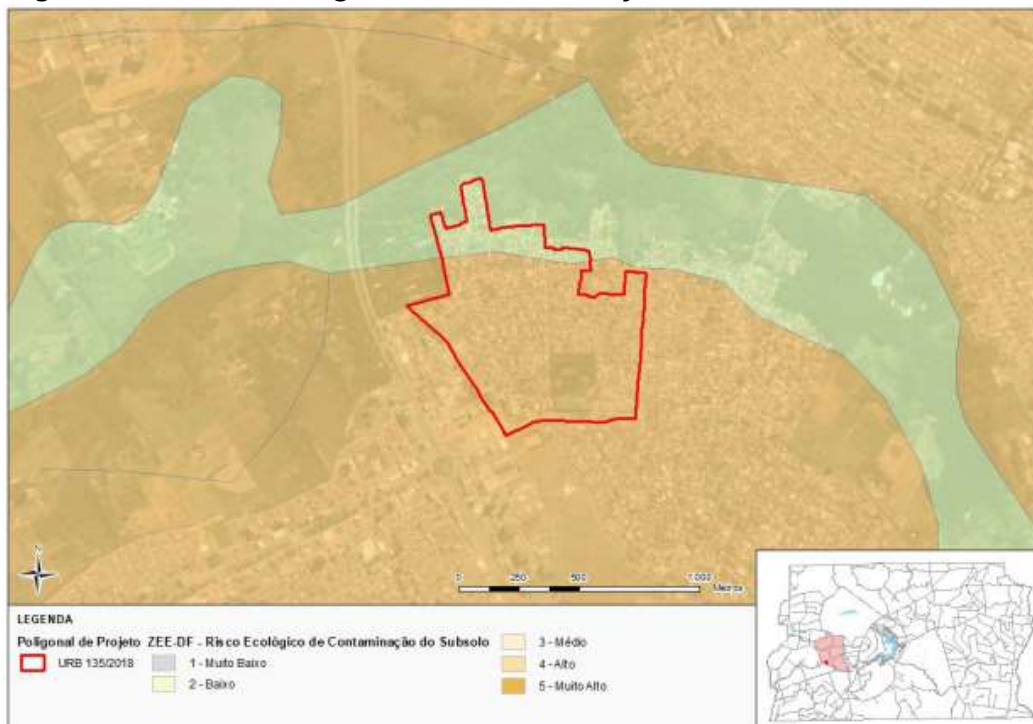
Figura 7: Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão - ZEE-DF



Fonte: Banco de dados da SEDUH

Quanto ao Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo, de acordo com a análise do Mapa 7 - Anexo único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta predominantemente a classificação de risco “4 – Alto”, e em uma menor parte “2 – Baixo”, conforme mostra a Figura 8:

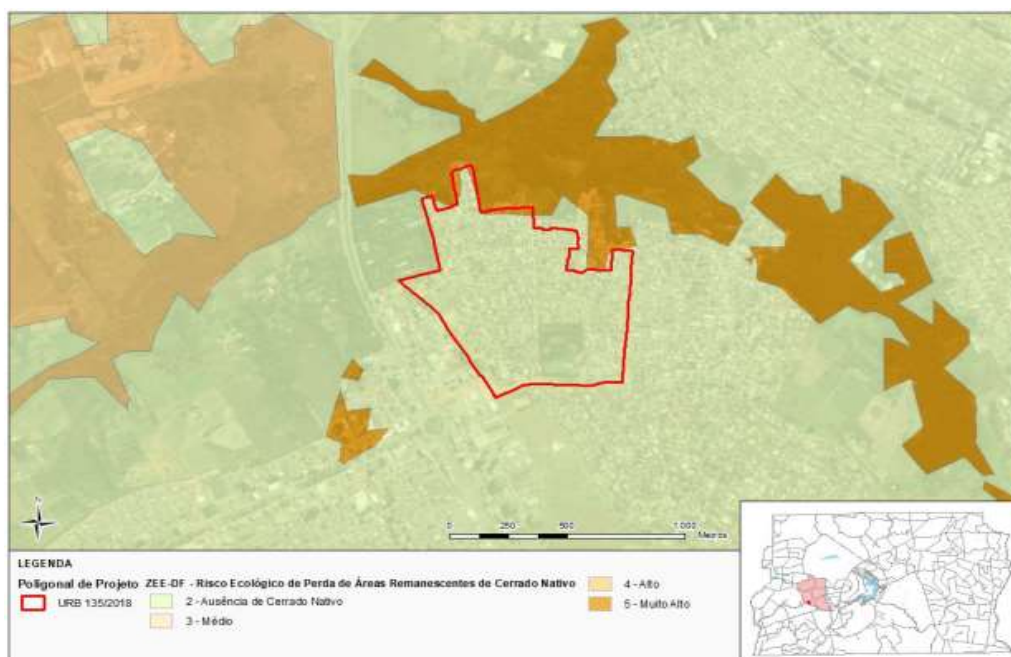
Figura 8: Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo - ZEE-DF



Fonte: Banco de dados da SEDUH

Quanto Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo, de acordo com a análise do Mapa 8 - Anexo único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta predominantemente a classificação de risco “2 – Ausência de Cerrado Nativo”, e em uma pequena parte “5 – Muito Alto”, conforme mostra a Figura 8:

Figura 9: Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo - ZEE-DF



Fonte: Banco de dados da SEDUH

SÍNTESE DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL

A área de projeto está contemplada no processo de licenciamento ambiental nº 00391-00005329/2019-92.

Foram contratados os seguintes estudos ambientais e aprovados pelo órgão ambiental competente Instituto Brasília Ambiental: Plano de Controle Ambiental (PCA) aprovado por meio do Parecer Técnico SEI-GDF nº 21/2020 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I (45432943) e Programa de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD) aprovado por meio do Parecer Técnico nº 237/2021 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I (59393827), onde informa:

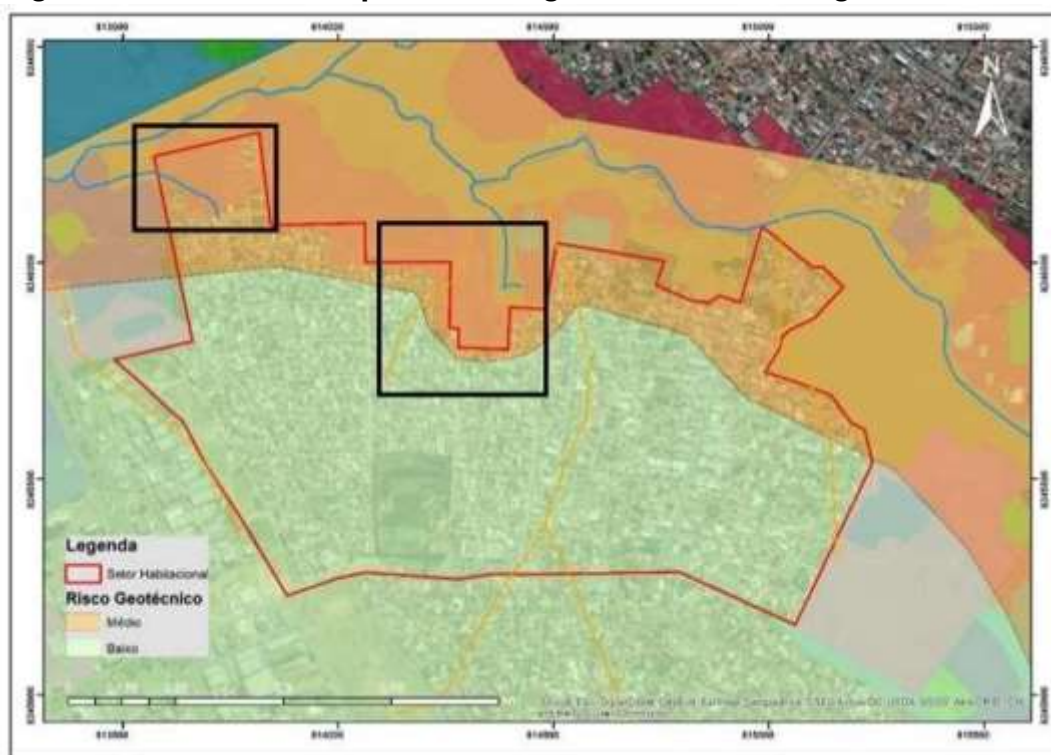
Diante disso, considerando que os estudos ambientais e o laudo geotécnico foram satisfatórios; o regramento da Reurb, tanto na esfera federal, quanto na distrital; a difícil reversão da ocupação urbana na ARIS Primavera (tempo de ocupação e natureza das edificações); a manifestação não impeditiva das concessionárias ou permissionárias de serviços públicos ; a aprovação pelo CONPLAN do projeto urbanístico URB-135/2018 e MDE-135/2018 ; o PDOT vigente; a necessidade de recuperação das áreas degradadas e das APPs e o interesse social, não há óbice para a emissão de LIC para a ARIS Primavera desde que atendidas as condicionantes, exigências e restrições presentes neste Parecer.

Tendo por base o Parecer Técnico nº 237/2021, o Instituto Brasília Ambiental, por meio do Ofício Nº 1117/2021 - IBRAM/PRESI (63396235), **emitiu a Licença de Instalação - Corretiva SEI-GDF nº 3/2021 - IBRAM/PRESI (63372275), válida por 6 (seis) anos.**

ASPECTOS AMBIENTAIS RESTRITIVOS À OCUPAÇÃO

Dentre os aspectos ambientais restritivos à ocupação, o Memorial Descritivo 135/2018 apresentado, em seu subitem 8.1, menciona mapeamentos apresentados pelo Plano de Controle Ambiental – PCA, documento nº 43695595, realizado para o Setor Habitacional Primavera, como a identificação de riscos geológico, geomorfológico e hidrológico localizados dentro do perímetro de projeto, conforme mapas retirados do estudo ambiental (Figura 10) a seguir:

Figura 10: Áreas susceptíveis a alagamentos e riscos geotécnicos



Fonte: Anexo do PCA ARIS Primavera (43698932)

Segundo o estudo ambiental, páginas 69 e 70, e conforme mencionado no MDE 135/2018:

... o novo Laudo Geotécnico apontou não haver lotes com risco geotécnico significativo dentro da poligonal do Setor Habitacional, que justifique a remoção dos mesmos, desde que as ações listadas abaixo sejam implementadas:

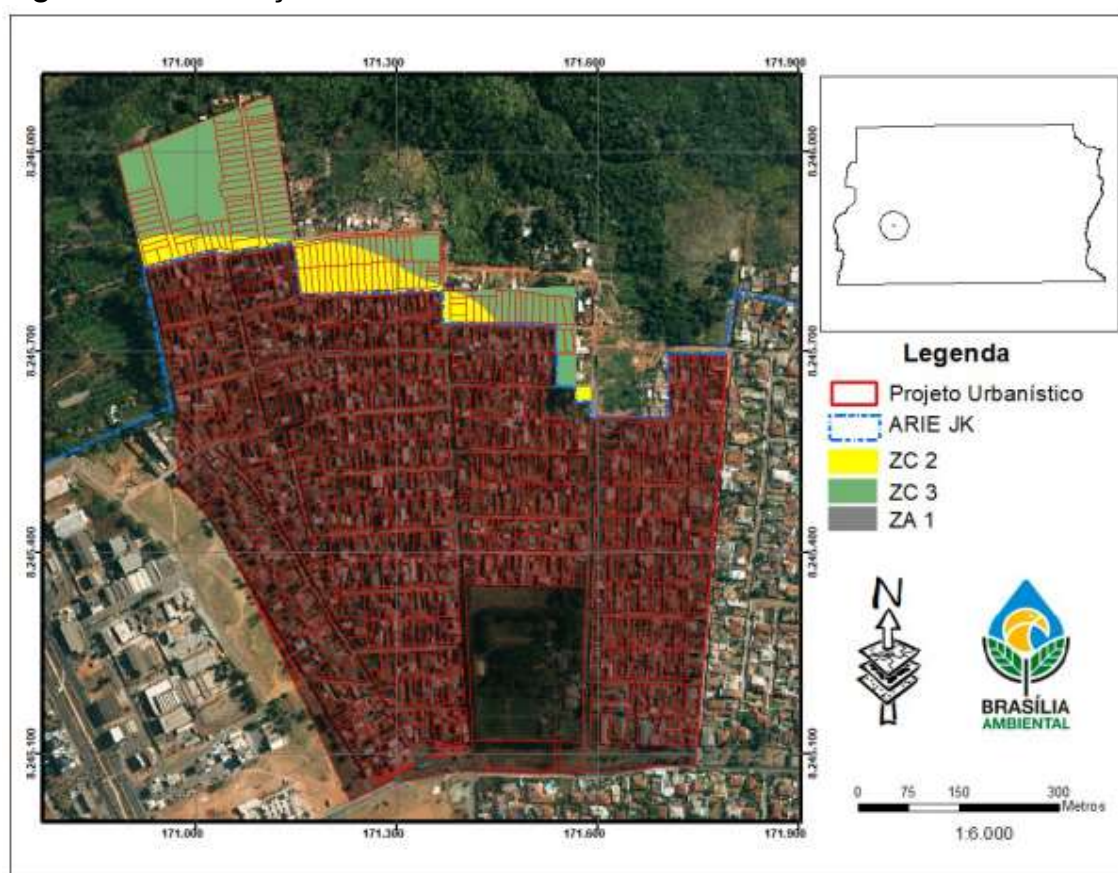
- *Implantação de um sistema de drenagem robusto e integrado em todo o SHP para minimizar o risco de alagamento e inundação, com a implantação de calhas laterais e bocas de lobo.*
- *Pavimentação das vias internas, principalmente as de sentido Norte-Sul, com construção de calhas e bocas de lobo, para conter a erosão e direcionar o fluxo de água que por ali passa.*
- *Monitoramento dos aterros locais para evitar a supressão de nascentes e verificar a estabilidade do terreno ao longo do tempo.*
- *Implementação de educação ambiental com foco na gestão dos resíduos sólidos urbanos para conter a poluição urbana, assim como para cessar o fluxo de resíduos sólidos em direção aos afluentes das drenagens.*
- *Implantação de sistema de esgotamento sanitário com o objetivo de conter os efluentes domésticos que correm em direção ao córrego.*

- Implantação de rede abastecimento de água que atenda todas as residências do Setor Habitacional como forma de evitar a captação irregular de poços, com consequente alteração de nível freático.

ARIE JK E APC AMBIENTAL

A Área de Relevante Interesse Ecológico Parque Juscelino Kubitschek – ARIE-JK, criada pela Lei Nº 1.002, de 2 de janeiro de 1996, possui como finalidade prioritária a preservação do ecossistema daquela área, tendo ainda como finalidades compatíveis a recreação e lazer, atividades agropecuárias e verticalização da produção, educação ecológica e ambiental. Como demonstrado no Memorial Descritivo, a partir do Informação Técnica n.º 7/2020 - IBRAM/PRESI/SULAM (52276227), o projeto tem interseção com a Unidade de Conservação, nas zonas “ZC 2 – Uso Sustentável” e “ZC 3 – Uso Restrito”. Caracterizada dessa maneira, verificou-se a necessidade de definir tal área como Área de Parcelamento Condicionado – APC, objetivando tornar a área objeto de estudos ambientais específicos e, assim, verificar a viabilidade da permanência das ocupações.

Figura 11: Interseção da ARIS Primavera com a ARIE JK



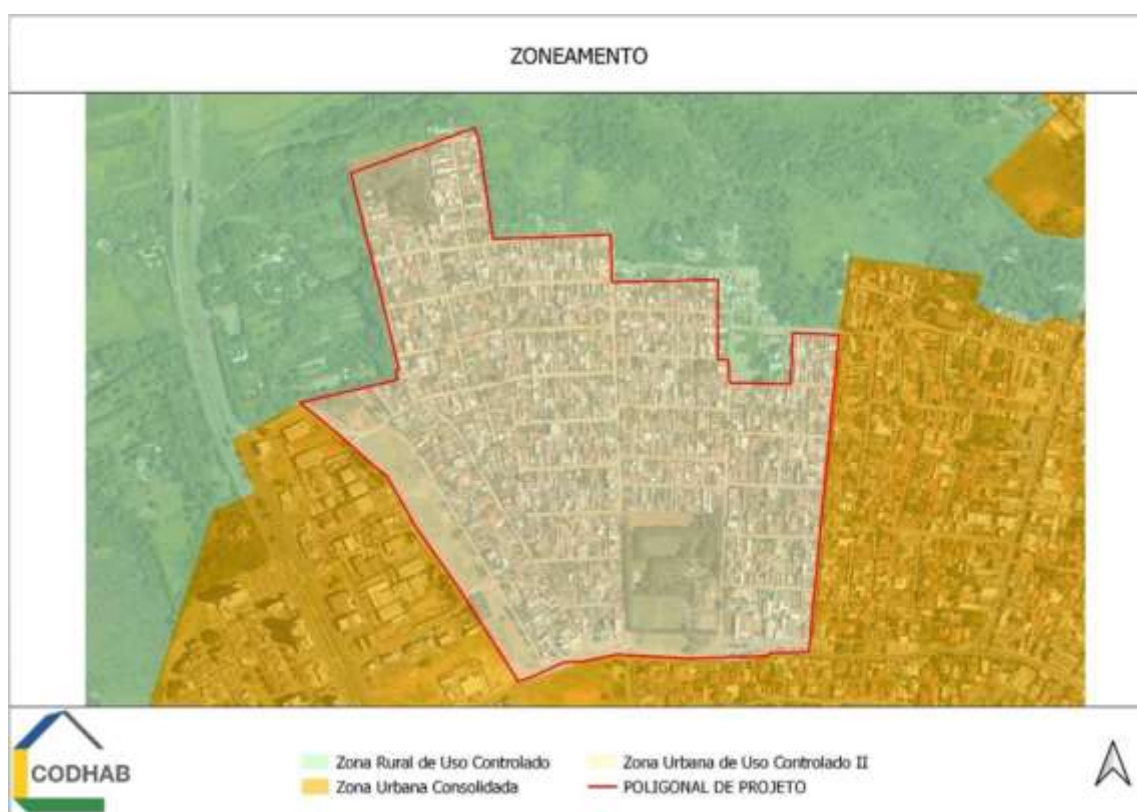
Fonte: Informação Técnica n.º 7/2020 - IBRAM/PRESI/SULAM (52276227)

II.5 – CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, aprovado pela Lei Complementar no 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar no 854 de 15 de outubro de 2012, trata sobre a estratégia de regularização fundiária em seus artigos 117 e 118.

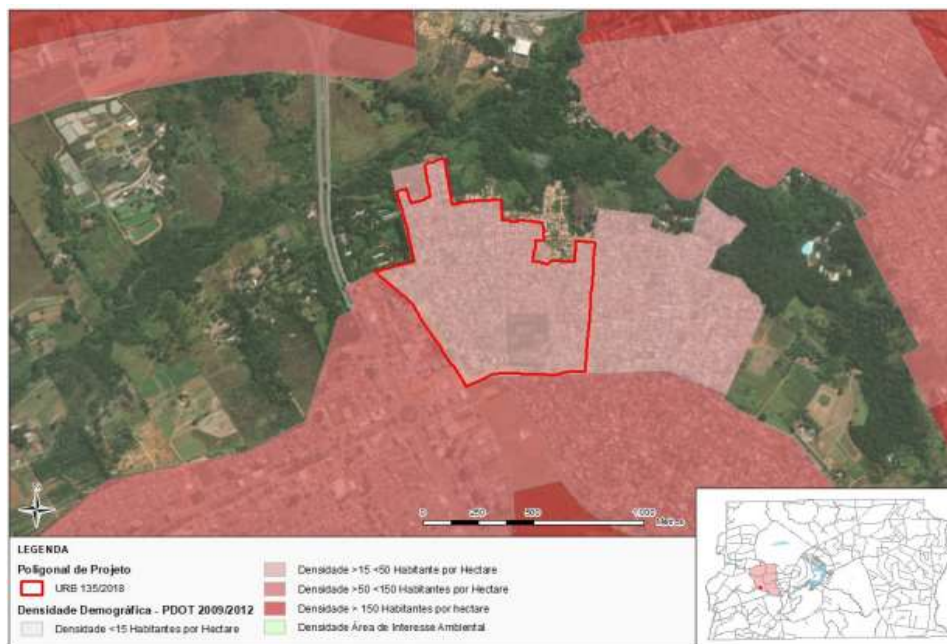
O parcelamento em questão está localizado no Setor Habitacional Primavera e, de acordo com o ANEXO I, Mapa 1A do PDOT, se insere em Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II, conforme ilustra a Figura 12.

Figura 12: Zoneamento PDOT 2009/2012



Conforme Anexo III, Mapa 5, do PDOT, que dispõe sobre as densidades demográficas, a área de regularização em estudo está inserida em zona de densidade baixa - de 15 (quinze) a 50 (cinquenta) habitantes por hectare, de acordo com a Figura 13.

Figura 13: Densidade demográfica estabelecida no PDOT para o SH Primavera



PARÂMETROS URBANÍSTICOS DAS ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO – PDOT

Com relação aos parâmetros de ocupação das áreas de regularização, Anexo VI do PDOT, alterado pela Lei Complementar nº 986, 30 de junho de 2021, determina-se para as áreas inseridas fora de Setores Habitacionais estabelece os Coeficientes de Aproveitamento para o Setor Primavera, conforme tabela apresentada a seguir.

Tabela 1: Parâmetros de Ocupação do Solo

TORTO, PRIMAVERA, ITAPOÁ, CONTAGEM, MANSÕES SOBRADINHO E ESTRADA DO SOL											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m²)		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico						Coeficiente de aproveitamento máximo		
	Máximo	Mínimo	R ≤ 450 m²	R > 450 m²	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)	1000	125	1	0,8	1	1	1	1	2	4	2
			R ≤ 300 m²	R > 300 m²							
Área de Reg. Interesse Social - ARIS (1.S-1; 1.S-2; 5.S-1; 6.S-1; 11.S-1; 11.S-2; 27.S-1)	650	-	1	0,8	1	1	1	2	-	-	-

OBS:

01 - Lotes destinados à produção agrícola podem possuir área superior a 2500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3 (três décimos).

02 - Podem ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares ocupados até a data de publicação desta Lei Complementar que possuam área inferior à estabelecida para o lote mínimo, desde que não seja inferior a 88 m² (oitenta e oito metros quadrados) e com testada mínima de 5 m (cinco metros), dispensada esta exigência para as ARIS.

Fonte: Anexo VI - LC nº 986, de junho de 2021

DIRETRIZES URBANÍSTICAS - DIUR 02/2019

A DIUR 02/2019 estabelece critérios de uso e ocupação do solo para o Setor Habitacional Primavera, conforme estabelecido no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF - PDOT e na Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, aprovada pela Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019.

ÁREA DE PARCELAMENTO CONDICIONADO URBANÍSTICA

Com base no Art. 131 do PDOT, a Diretoria de Regularização de Interesse Social – DIREG da CODHAB/DF, encaminhou Estudo Urbanístico-Ambiental (75630773) junto à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, solicitando o ajuste dos índices urbanísticos considerando a situação fática consolidada do local. Em resposta, a Secretaria emitiu o Relatório Técnico SEDUH/SEPLAN/COPLU/DIREG (78300946) onde manifesta:

... é importante que a CODHAB explicita, para aprovação na SEDUH/SUPAR o percentual da área ocupada com lotes com dimensões acima diferenciadas de 650 m², padrão popular máximo proposto pelo PDOT, bem como apresente o percentual da área ocupada com população com renda superior a 5 salários mínimos, com base no cadastro socioeconômico da ARIS, bem como indique essa referência no cadastro físico-social e documentação para titulação, no sentido que seja alterada, posteriormente, a modalidade individual do beneficiário de interesse social para regularização de interesse específico, conforme possibilita a Lei nº 986/2022. Caso o percentual seja próximo dos 49% a área deve ser monitorada de forma especial, com ações específicas, para que mantenha as características de ZEIS. Acaso se observe que mais de 50% da área parcelada está ocupada com população com renda familiar mensal acima de 5 salários mínimos ou com lotes acima de 650m², recomendamos que seja avaliada a pertinência de solicitar alteração da modalidade de regularização fundiária da área para Reurb-E.

Foi então, firmado Termo de Compromisso (95485864), onde a CODHAB tem por objeto “... **elaborar e fornecer levantamento socioeconômico e demais estudos e documentos necessários para viabilizar a elaboração e análise do projeto de regularização referente às áreas a serem definidas como Áreas de Parcelamento Condicionado – APC - Urbanística da ARIS Primavera, tratado nos autos do Processo SEI nº 00392-00006838/2019-12**”. O projeto, assim, foi elaborado com a criação de referidas APCs conforme a Figura 14, também sendo consideradas no projeto com áreas passíveis de parcelamento.

Figura 14: Áreas de Parcelamento Condicionado (Urbanístico)



Fonte: Memorial Descritivo, MDE 135/2018 - CODHAB, 2023

II.6 - PROPOSIÇÕES DO PROJETO

USOS E ATIVIDADES

Os usos definidos pelo projeto urbanístico são o Residencial Obrigatório – RO 1, o Residencial Obrigatório – RO 2, o Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório – CSIIR 1 NO, o Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório – CSIIR 2 NO, o Institucional Equipamento Público - Inst EP e o Residencial e Rural – RRur, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS

DENSIDADE POPULACIONAL

O PDOT define para o Setor Habitacional Primavera uma faixa de densidade populacional baixa - de 15 (quinze) a 50 (cinquenta) habitantes por hectare. Para se atingir a densidade máxima, com uma área de 113,02, a população máxima do Setor Habitacional Primavera deverá ser de 5.651 habitantes, como definido pela DIUR 02/2019. A URB 135/2018 estima uma população de 3.053,50

PROPORCIONALIDADE DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

Por não atingir o percentual mínimo de 10% estabelecido pelo PDOT e a não possibilidade de compensação de tal área na própria ARIS Primavera, foi firmado Termo de Compromisso entre a Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap e a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, documento 63171332, no âmbito do Processo nº 00392-00004871/2021-14, com o compromisso de compensação do déficit em conjunto com a regularização da ARINE Primavera.

Os parâmetros de uso e ocupação do solo do projeto foram classificados de acordo com a Lei de Uso de Ocupação do Solo - LUOS, Lei Complementar nº 948/2019, alterada pela Lei Complementar nº 1007, de 28 de abril de 2022, conforme Tabela abaixo:

Anexo III - Quadro 2A - Parâmetros de Ocupação do Solo / ARS Primavera / Taguatinga - RA III															
CÓDIGO	USO	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUESE	GALERIA	COTA SOLERA	SUBSOLO
RO 1		a ≤ 200	1,00	2,00	100	-	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permissão-tipo 1
RO 1		300 ≤ a ≤ 650	0,50	2,00	80	10	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permissão-tipo 1
RO 2		a ≤ 200	1,00	2,00	100	-	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permissão-tipo 1
RO 2		300 ≤ a ≤ 650	1,00	2,00	80	10	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permissão-tipo 1
CSMR 1 NO		a ≤ 650	1,00	2,00	100	-	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permissão-tipo 1
CSMR 1 NO		650 ≤ a ≤ 4000	1,00	2,00	60	30	22,50	-	-	-	-	-	-	perito médio da edificação	permissão-tipo 2
CSMR 2 NO		a ≤ 650	1,00	3,00	100	-	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permissão-tipo 1
CSMR 2 NO		650 ≤ a ≤ 4000	1,00	3,00	70	20	22,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permissão-tipo 2
SBAR		a ≤ 45000	2,00	3,00	100	-	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permissão-tipo 1

LEGENDA:			
a	ÁREA	ALT MAX	ALTURA MÁXIMA
CFA B	NÃO EXIGIDO	AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	AFU	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
TX OCUP	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	AF LAT	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
TX PERM	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AF OBS	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	COTA SOLERA	COTA DE SOLERA (ver definição no artigo da lei)

NOTAS / TAGUATINGA:

(1) ALT MAX: Altura máxima 15,50m incluindo pilots obrigatório.

(2) TX OCUP: Taxa de ocupação de 100% é obrigatória.

(3) MARQUESE: Marquise obrigatória de 2,00m no pavimento de acesso de pedestre, respeitado o disposto no art. 24, § 4º

(4) TX OCUP, CFA B e CFA M: Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento excluem a cobertura.

(5) ALT MAX: Altura máxima inclui a cobertura.

NOTAS GERAIS:

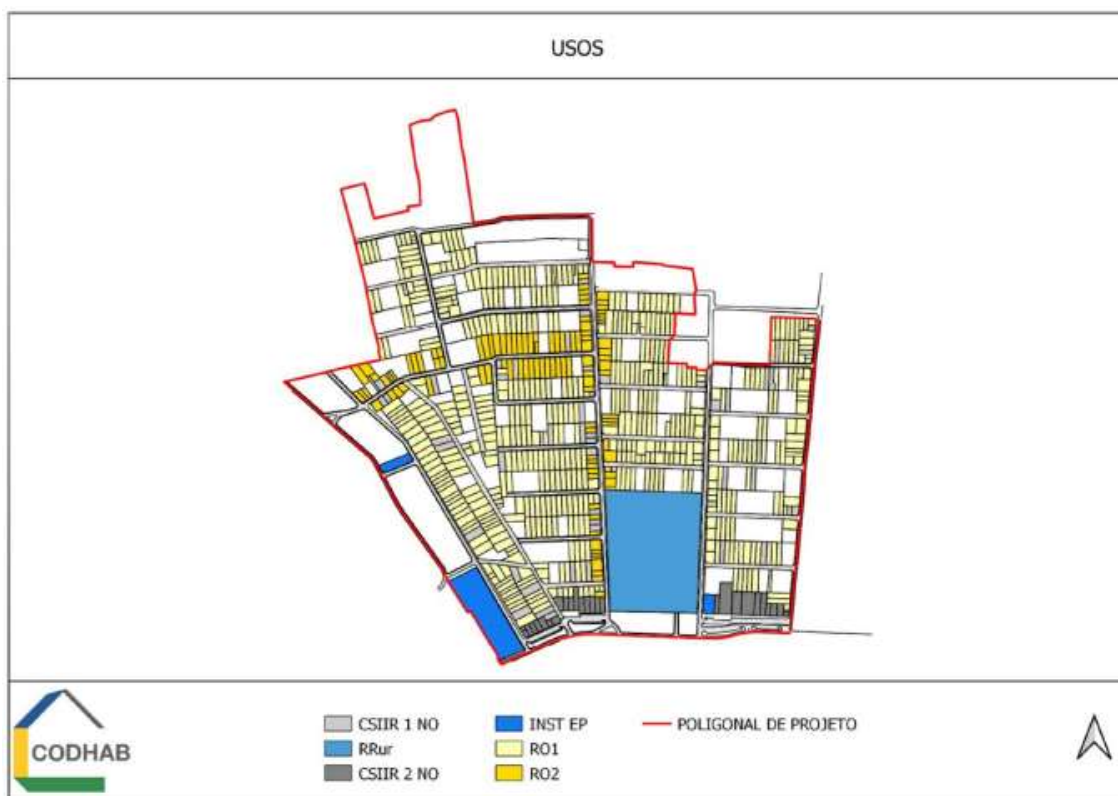
- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24.

- Ver definição de subsolo permissão-tipo 1 e subsolo permissão-tipo 2 no art. 22.

- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nas arts. 19 e 20.

- Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32.

- Nas UOS CSInd 1, 2 e 3, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto no art. 15.



III – CONSIDERACOES FINAIS

Face aos argumentos e documentação técnica apresentada pela CODHAB – Companhia de Desenvolvimento Habitacional, além da descrição contida no MDE 135/2018 (SEI 51379718) e a análise apresentada no Parecer Técnico nº 71/2023 – SEDUH/SELIC/SUPAR/UREG/CORAIS (SEI 105467289) são estas as considerações finais:

1 - Diante do exposto, verificou-se que o projeto urbanístico do parcelamento denominado QD. 01 CJ. A a K, QD. 02 CJ. A a G, QD. 03 CJ. A a E, QD. 04 CJ A a G, AV. PRIMAVERA, EQ. 01/02, EQ. 03/04 e EQ. 04/05, localizado na Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Primavera, na Região Administrativa Taguatinga – RA III, consubstanciado no Memorial Descritivo - MDE 135/2018 e Anexo I do MDE 135/2018 - Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias, na Norma de Edificação, Uso e Gabarito NGB 135/2018 e no Projeto de Urbanismo URB 135/2018, atendeu aos parâmetros estabelecidos no PDOT, nas Diretrizes Urbanísticas -DIUR 02/2019, e possui os requisitos necessários para o prosseguimento de seu processo de regularização.

IV - VOTO

Pelas Razões expedidas no Parecer Técnico nº 71/2023 – SEDUH/SELIC/SUPAR/UREG/CORAIS (SEI 105467289), **VOTO FAVORAVELMENTE** pela aprovação do projeto urbanístico de regularização do parcelamento denominado QD. 01 CJ. A a K, QD. 02 CJ. A a G, QD. 03 CJ. A a E, QD. 04 CJ A a G, AV. PRIMAVERA, EQ. 01/02, EQ. 03/04 e EQ. 04/05, localizado na Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Primavera, no Setor Habitacional Primavera, na Região Administrativa de Taguatinga – RA III.

Em 24 de fevereiro de 2023



Ruth Stéfane Costa Leite
Conselheira Titular – HABITECT