

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

PROCESSO SEI Nº: 0030-017343/1992

INTERESSADO: Urbanizadora Paranoazinho

ASSUNTO: Projeto Urbanístico de Regularização da Fundiária do Parcelamento Residencial Planalto

RELATORA: Sandra Maria França Marinho – Membro Suplente – CODHAB/DF

Senhores Conselheiros do CONPLAN,

O presente processo vem a este Conselho de Planejamento Territorial Urbano do Distrito Federal - CONPLAN para apreciação do Projeto de Regularização do Parcelamento de Solo Urbano denominado Residencial Planalto, localizado no Setor Habitacional Contagem - Região Administrativa de Sobradinho II – DF (RA XXVI), consubstanciado no Memorial Descritivo - MDE-RP 058/10 (Id. 49457534), Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias - QDUI (Id. 49311186) e Projeto Urbanístico - URB-RP 058/10 (Id. 49311341).

RELATÓRIO

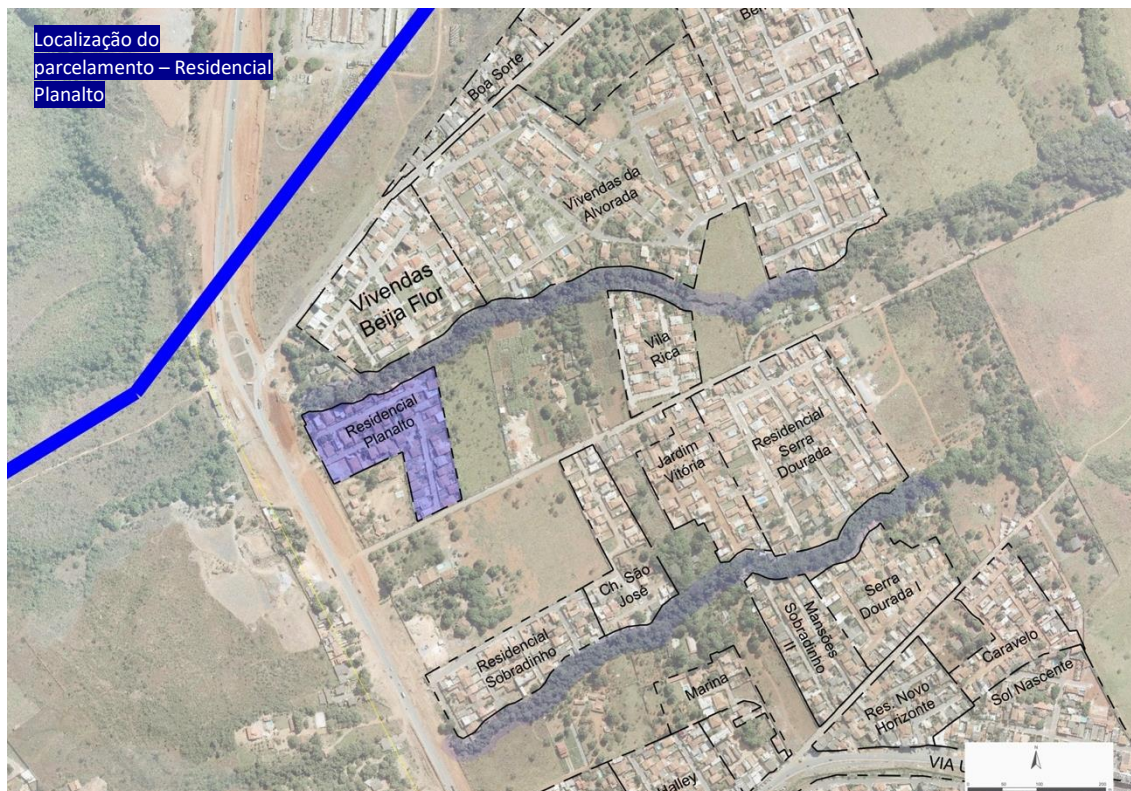
Este projeto de regularização urbana de que trata este relato insere-se na estratégia de regularização fundiária para áreas urbanas, nos moldes do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT/2009 - Lei Complementar nº 803 de 25 de Abril de 2009, atualizada pela LC nº 854, de 15 de outubro de 2012 e Diretrizes Urbanísticas 08/2018, aplicáveis à Região de Sobradinho e Grande Colorado, doravante "DIUR 08/2018".

Com base no Parecer Técnico n.º 150/2020 - SEDUH/SUPAR/UREG/CORAIE (49460137), verifica-se que o Projeto Urbanístico em pauta se refere ao Parcelamento Residencial Planalto, 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 a atenção físico ambiental de todo o Setor, de modo a proporcionar a seus habitantes uma elevação do padrão de qualidade de vida.

Além disso, o processo SEI nº 0030-017343/1992 foi objeto do Termo de Compromisso para Regularização Fundiária do Grupo de Loteamentos Irregulares Grupo Contagem 2 da Fazenda Paranoazinho, celebrado entre a UP e o Distrito Federal, como "Loteamento Irregular Contemplado" (Id. 49025312). No referido termo, são estabelecidas medidas complementares à regularização do loteamento em tela, tomando-a compatível com reordenamento urbano de todo o Setor Habitacional.

O empreendimento em questão é composto por 53 lotes classificados como Residencial Obrigatório – RO 1, 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 174,9000 habitantes distribuídos em uma área de 2,5842 hectares. Dessa forma, a densidade do parcelamento é de 67,6805 hab/ha, portanto, dentro do limite de 50 a 150 hab/ha, densidade média, estabelecido no PDOT para a Zona Urbana de Expansão e Qualificação.



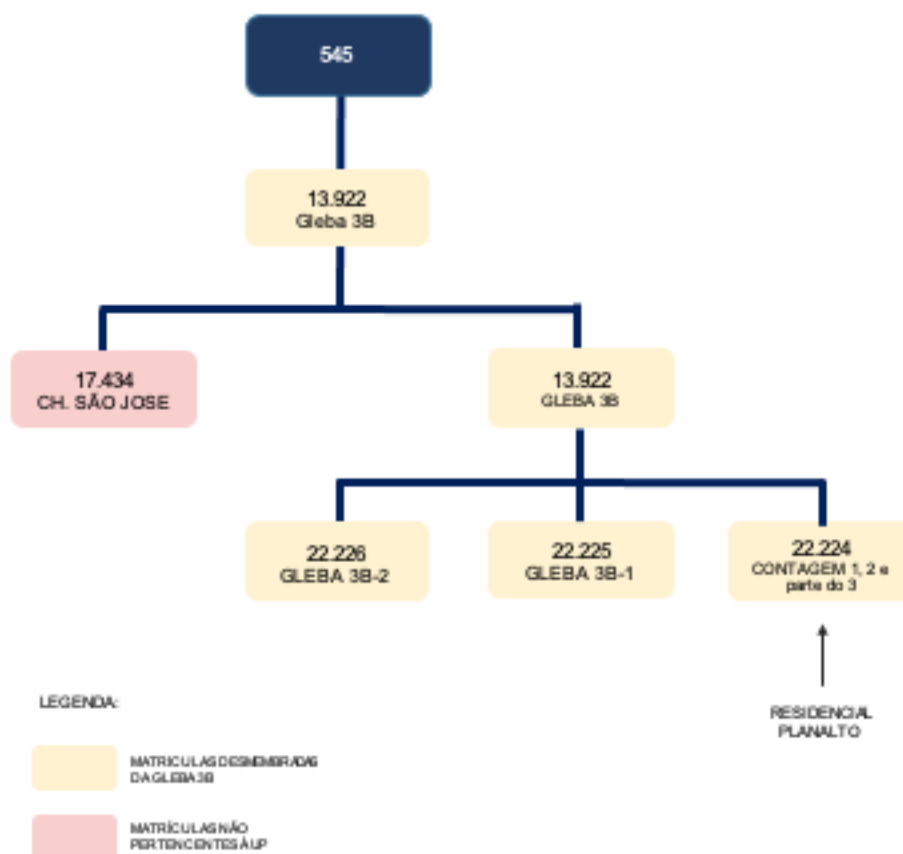
Fonte: Memorial Descritivo MDE 058/10 – Urbanizadora Paranoazinho, 2020.

SITUAÇÃO 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 a matrícula 13.922. A matrícula 13.922, por sua vez, foi desmembrada em 3 novas matrículas, sendo uma delas a 22.224.

O Parcelamento Residencial Planalto 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 (Id. 49025513).



Fonte: Memorial Descritivo 058/10 – UP

Informo também, que apoiada no Parecer Técnica 105, consta que no Despacho nº 2154/2019 – NUANF (31477394) emitido pela Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap o imóvel não compõe o patrimônio da Terracap.

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. As Diretrizes Urbanísticas foram 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 – RAs Sobradinho I e Sobradinho II.

O Setor Habitacional Contagem onde está inserido o parcelamento Residencial Planalto foi contemplado no EIA/RIMA elaborado pela empresa Geo Lógica e a Audiência Pública realizada em 12/09/2009 que teve por finalidade expor ao público o seu conteúdo. O estudo Ambiental refere-se a regularização do Setores Habitacionais

83 Grande Colorado, Boa Vista, Contagem e Mansões Sobradinho e teve sua qualidade
84 técnica atestada pelos membros do GRUPAR e representantes do IBRAM, por meio do
85 Parecer Técnico nº 05/2010, no âmbito do Processo de licenciamento ambiental
86 391.000.617/2009.

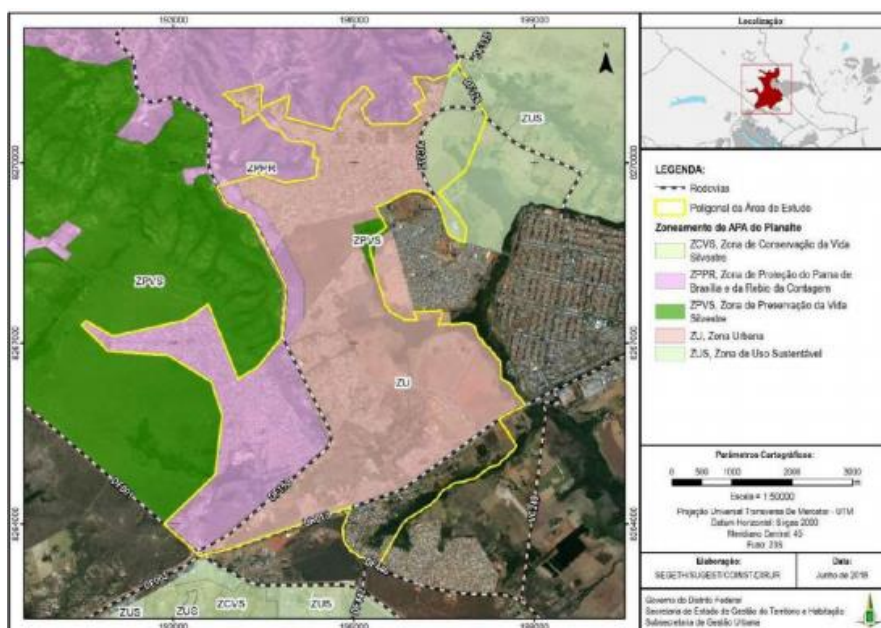
87 O Processo Ambiental nº 391.000.617/2009 foi submetido ao Conselho do Meio
88 Ambiente do Distrito Federal - CONAM, aprovado conforme ATA da 30ª Reunião
89 extraordinária, publicada no DODF nº 98, 21 de maio de 2012 obtendo assim licença
90 prévia Nº 16/2012.

91 O parcelamento Residencial Planalto faz parte do grupo Contagem 2 no processo
92 de licenciamento de instalação contemplando exigências, condicionantes e restrições
93 aprovado pelo Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal –
94 Brasília Ambiental – IBRAM/DF (processo nº 00391.000.17706/2017-74), para o qual foi
95 emitida a **Licença de Instalação corretiva nº 12/2019** (SEI nº 49025227), na data
96 06/05/2019 para a atividade de Parcelamento de Solo Urbano (Regularização) do Grupo
97 Contagem 2, localizado no interior da poligonal da Fazenda Paranoazinho, com validade
98 de 6 (seis) anos.

100 **INCIDÊNCIA DO PARCELAMENTO EM UNIDADE DE CONSERVAÇÃO**

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

107 A APA do Planalto Central teve plano de manejo e zoneamento ambiental
108 aprovado pela Portaria nº 28 de 17 de abril de 2015. Dentre as zonas definidas no plano
109 de manejo, a área do parcelamento incide na Zona Urbana - ZU, conforme mapa abaixo:



Fonte: DIUR 08/2018

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.

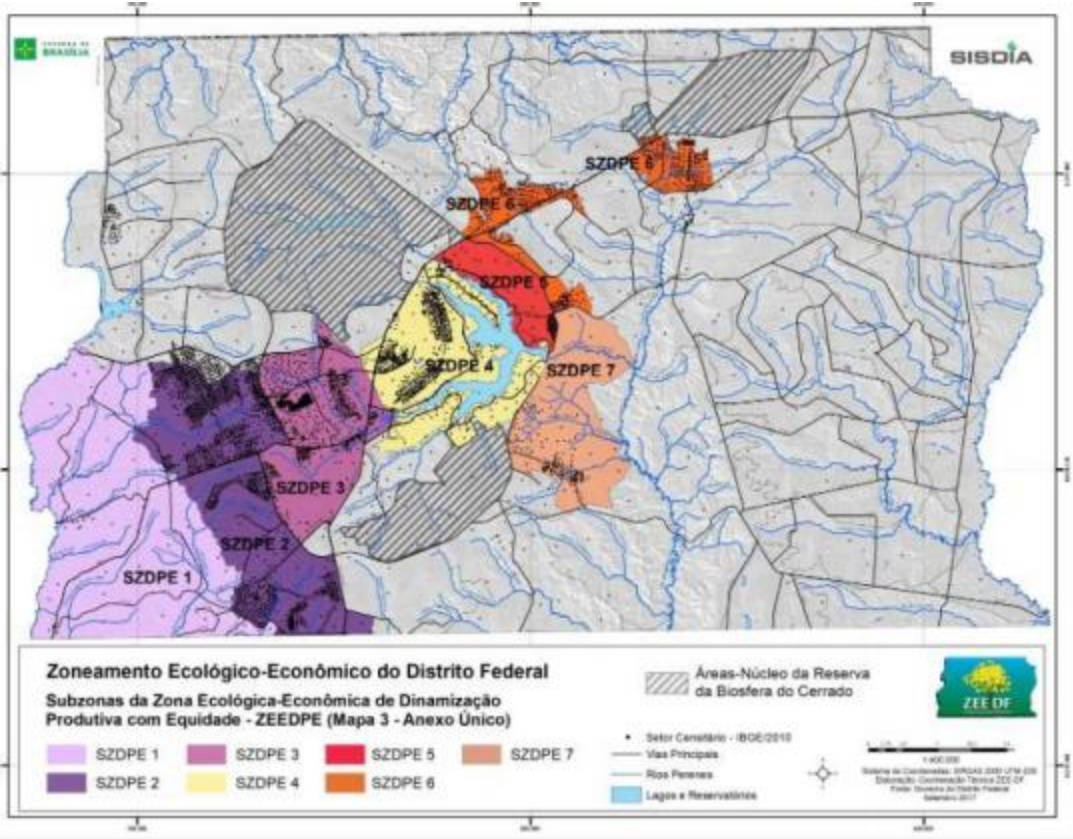
Normas: A Zona Urbana será regida pelas normas definidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Plano Diretor de Planaltina (GO), Padre Bernardo e demais documentos legais de ordem urbanística, ambiental e fundiária, naquilo que couber.

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 Ecológica Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, a qual é subdivida em sete subzonas, de acordo com o Mapa 3. Dentre estas, o parcelamento se localiza na Subzonas da Zona Ecológica Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade 6 - ZEEDPE 6.



Fonte: ZEE-DF /2019

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 Produtivo 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 transcrito 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 indicados no Caderno Técnico da Matriz Ecológica do ZEE-DF, o parcelamento irregular Residencial Planalto apresenta a seguinte classificação conforme Tabela 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 Planalto	4 - Alto	2 - Baixo	3 - Médio	2 - Ausência de Cerrado Nativo

Fonte: Memorial Descritivo 058/10 - UP

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 a classificação: Médio, conforme Figura abaixo:

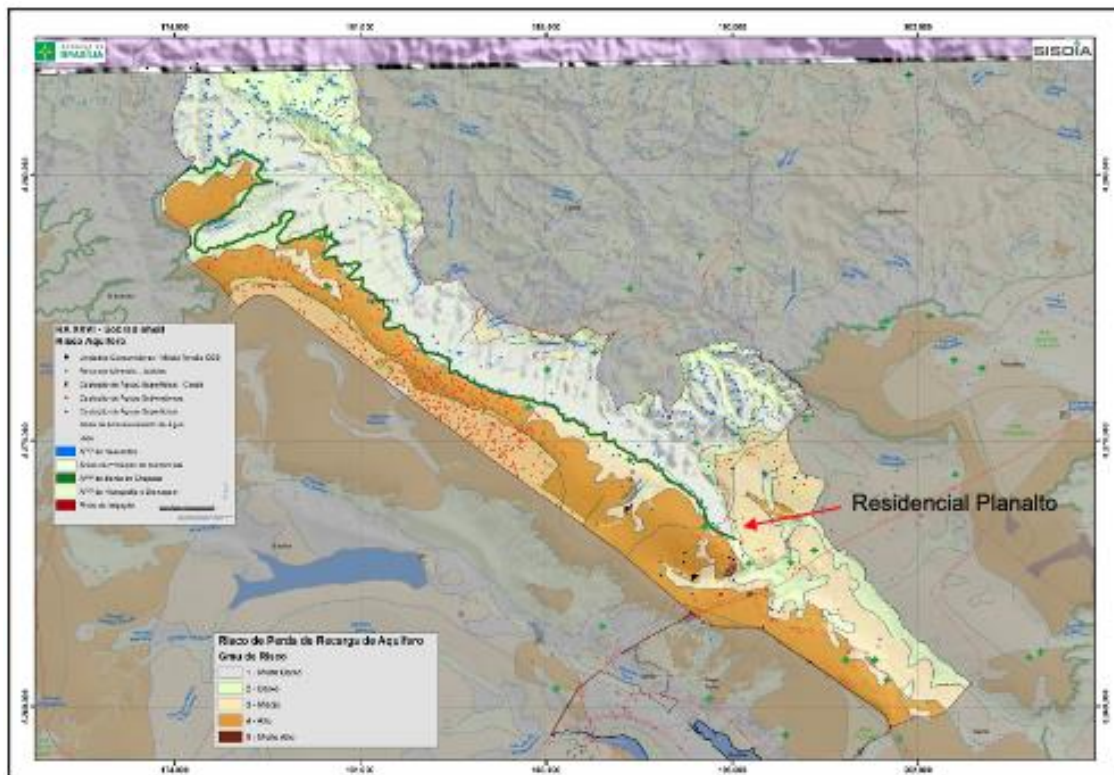


Figura 18: Risco Ecológico de perda de recarga de aquíferos
Fonte ZEE-DF /2019

179

180 Quanto ao risco ecológico de perda de solo por erosão, de acordo com a análise
 181 do Mapa 6 - Anexo único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta a classificação: Baixo:

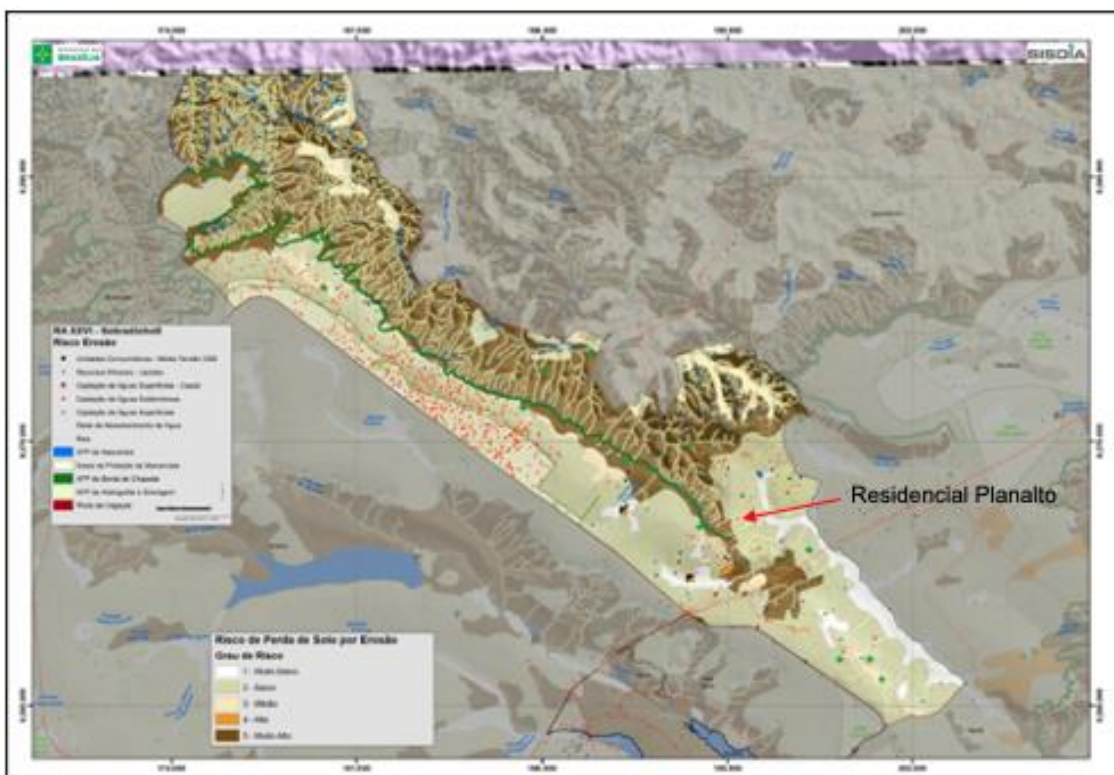


Figura 17. Risco ecológico de perda de solo por erosão
Fonte ZEE-DF /2019

182

183 Quanto ao risco ecológico contaminação de subsolo, de acordo com a análise do Mapa
184 7 - Anexo único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta a classificação: Alto

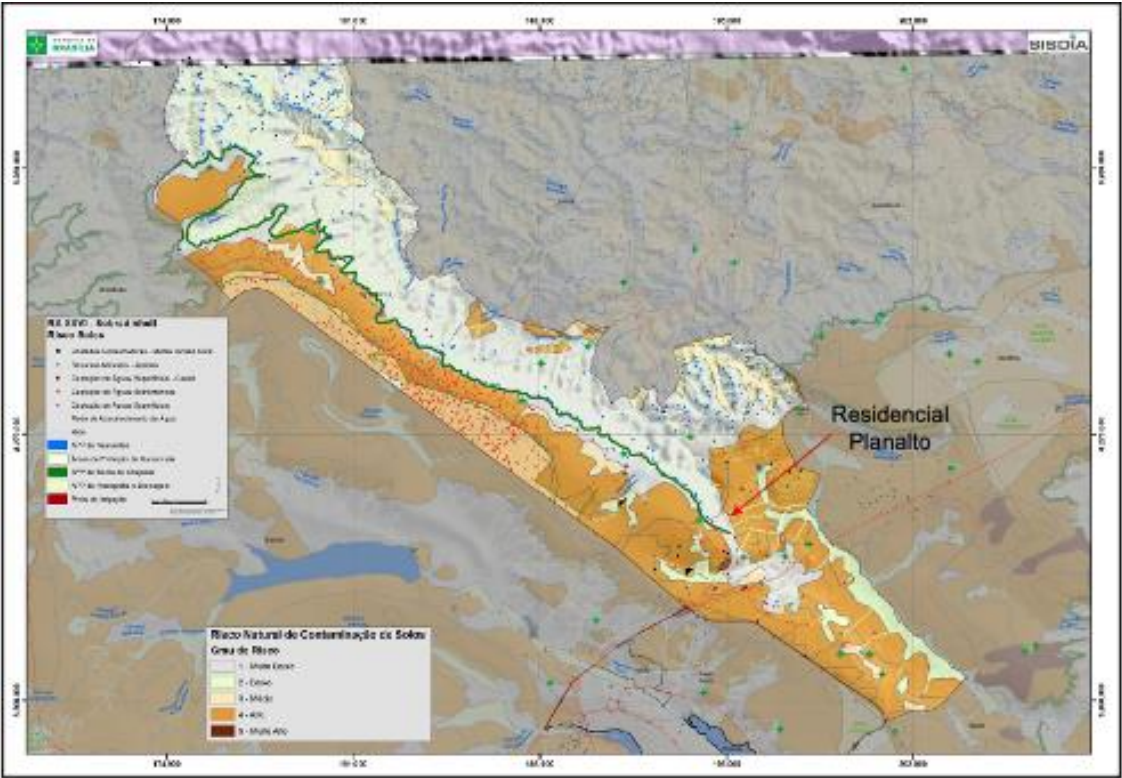


Figura 15: Risco Ecológico de Contaminação de Subsolo
Fonte ZEE-DF /2019/2019

185

186

187 Quanto ao risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo, de
188 acordo com a análise do Mapa 8 - Anexo único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta a
189 classificação: Ausência de cerrado nativo

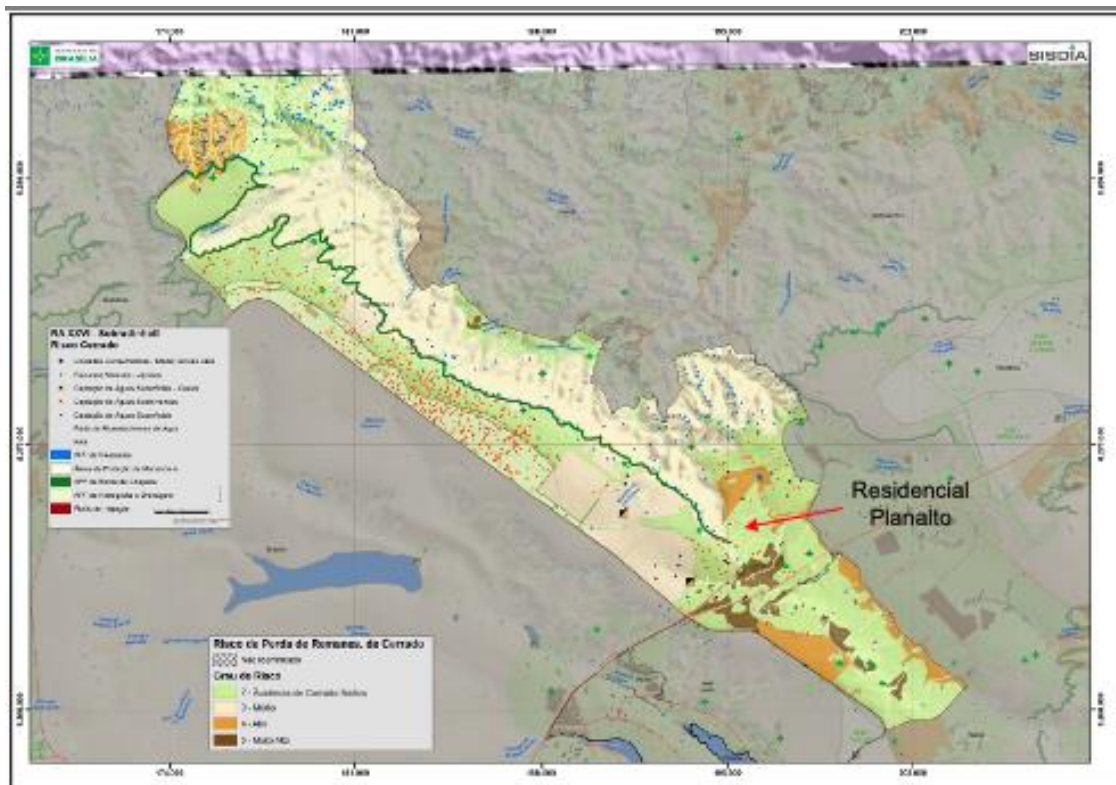
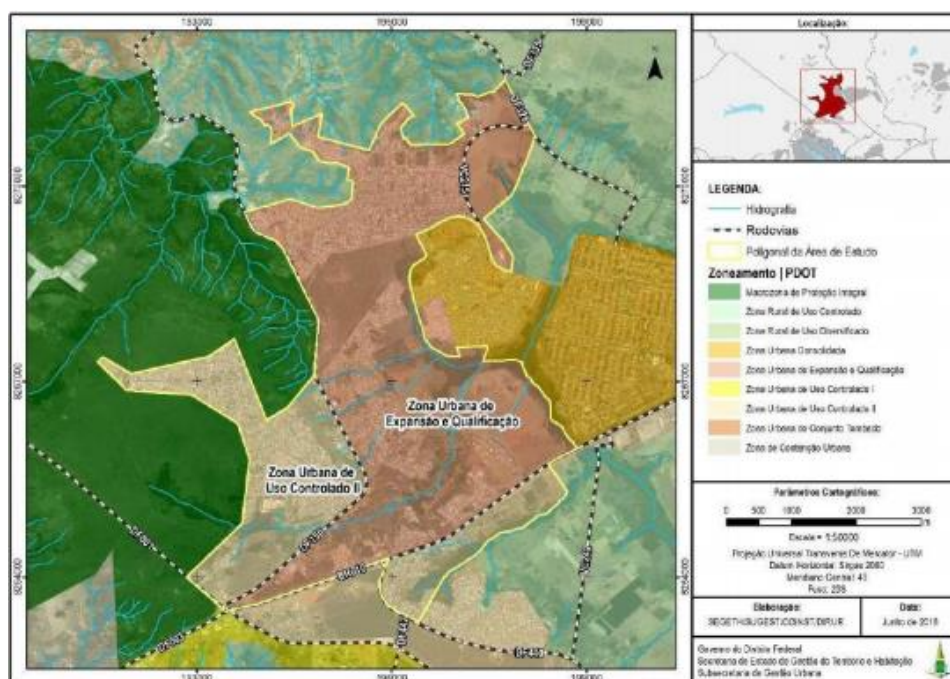


Figura 19: Risco Ecológico de perda de remanescentes de cerrado.
Fonte ZEE-DF /2019

DO ZONEAMENTO

O Parcelamento foi implantado, conforme o PDOT, em Zona Urbana de Expansão e Qualificação - ZUEQ. Na fixação dos índices urbanísticos das áreas 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.



Fonte: PDOT/2009

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 em questão propõe 53 lotes de uso Residencial Obrigatório - RO 1. Dessa forma, a população prevista é de 174,9000 habitantes.

Considerando a área total da poligonal de projeto, que corresponde a 2,5842 hectares e a população total apresentada acima, obtém-se a densidade de 67,6805 habitantes por hectare, dentro dos parâmetros estabelecidos no PDOT (entre 50 e até 150) habitantes por hectare.

PARCELAMENTO	Lotes RO 1	Total de Habitantes em RO 1	População Total	Área poligonal (ha)	Densidade Calculada (hab/ha)
		(3,3 hab/unidade)			
Residencial Planalto	53	174,9000	174,9000	2,5842	67,6805

Fonte: Memorial Descritivo 058/10 - UP

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 – EPCs, Equipamentos Públicos Urbanos – EPU e Espaços Livres de Uso Público – ELUPs.

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 da 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.

O Parcelamento Residencial Planalto prevê 0,0575 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.

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.

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, considerando somente a área de ELUP prevista no projeto. Para o atendimento deste percentual exigido pelo PDOT, o déficit de 0,2009 ha da área parcelável do parcelamento, será atendido nas áreas de Projeto Vinculado a ser desenvolvido dentro do referido Setor Habitacional.

PARCELAMENTO	Área Poligonal	Interferências	Área Parcelável	Equipamento exigido	Equipamento existente	Déficit
Medidas em hectares (ha)						
Vivendas da Alvorada	14,8533	0,0000	14,8533	1,4853	1,4236	-0,0613
Vila Rica	1,7444	0,0000	1,7444	0,1744	0,0000	-0,1744
Vivendas Beija Flor	3,8752	0,0000	3,8752	0,3875	0,2862	-0,1013
Residencial Planalto	2,5842	0,0000	2,5842	0,2584	0,0575	-0,2009
Residencial Serra Dourada II	5,6232	0,0000	5,6232	0,5623	0,2339	-0,3284
Jardim Vitória	2,4667	0,0000	2,4667	0,2467	0,0000	-0,2086
Chácara São José	2,0314	0,0126	2,0188	0,2019	0,0573	-0,1446
Residencial Sobradinho	2,3622	0,0000	2,3622	0,2362	0,0000	-0,2362
Serra Dourada I	2,4217	0,0000	2,4217	0,2422	0,0000	-0,2422
Mansões Sobradinho II	1,9394	0,0000	1,9394	0,1939	0,0000	-0,1939
Marina	1,9537	0,0000	1,9537	0,1954	0,0000	-0,1170
Total do Grupo Contagem 02	41,8554	0,0126	41,8428	4,1843	2,0585	-2,0088

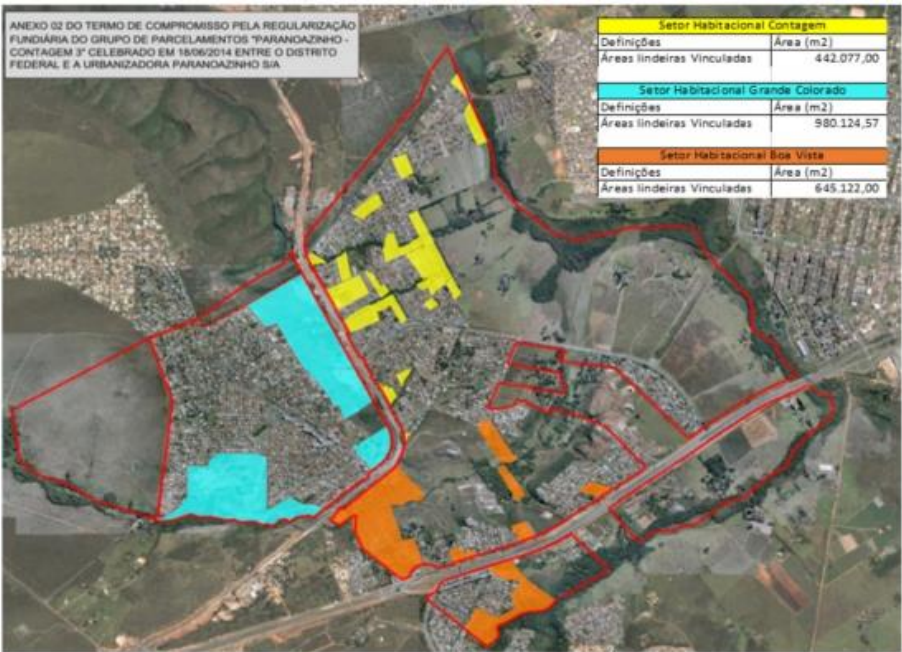
Fonte: Memorial Descritivo 058/10 - UP

DO TERMO DE COMPROMISSO

O termo de compromisso foi respaldado nos termos de § 2º do art. 62 da Lei 11.977/09 que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, sendo o 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 do Déficit de Áreas Públicas do parcelamento a UP apresentará URB-RP e MDE-RP objetivando o loteamento de algumas Áreas Lindeiras Vinculadas denominadas “Projetos Adicionais Vinculadas”.



Fonte: Anexo II do TCRF – Projetos Adicionais Vinculados

DOS PARAMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Quanto aos Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização, Anexo VI do PDOT, determina-se para as áreas inseridas em Setores Habitacionais os seguintes parâmetros, conforme tabela 2 a seguir:

Tabela 2 - Parâmetros de Ocupação do Solo

TORTO, PRIMAVERA, ITAPOÃ, 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≤450m²	R>450m²	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≤300m²	R>300m²							
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:

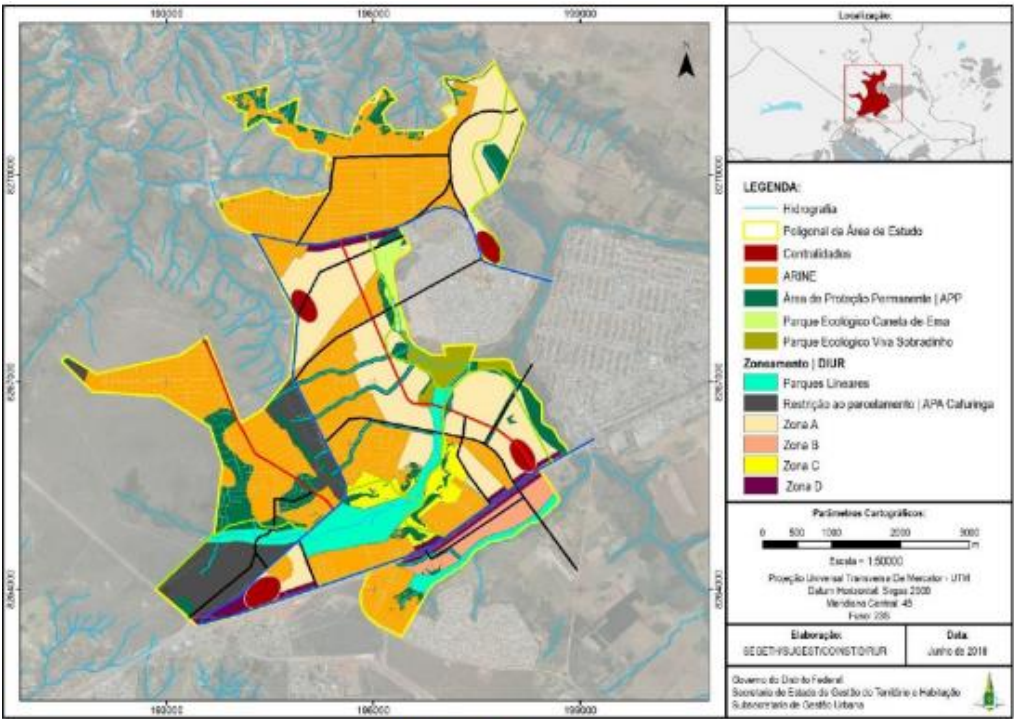
01 – Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a 2.500m², com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3.

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

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



277 Fonte: DIUR 08/2018

278

279 Considerando que o parcelamento em questão está inserido na ARINE, o Projeto
280 Urbanístico deve atender aos usos e atividades admitidas e diretrizes específicas.

281

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ARIS ARINE	Comércio de bens e prestação de serviços, compatível com a escala residencial. Industrial de baixa incomodidade de caráter não poluente. Residencial – habitação unifamiliar. Residencial – habitação coletiva (casas) Misto. Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).	• 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.

282 Fonte: DIUR 08/2018

283

PRINCIPAIS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

USOS

Segundo o Projeto Urbanístico apresentado, a área da gleba é de 2,5842 ha. Dentro da área parcelável estão distribuídos 53 lotes para o uso Residencial Obrigatório - RO 1, que variam entre 125,090m² e 606,059m². O restante da gleba é composto pela ELUP e Sistema de Circulação.

O uso definido em projeto foi o RO 1 que, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, possui a seguinte definição:

RO 1 - onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente;

QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E DE ÁREAS PÚBLICAS

ÁREAS CONSIDERADAS		ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto		2,5842	100,0000%
II. Área não Passível de Parcelamento		0,0000	0,0000%
III. Área Passível de Parcelamento (*):		2,5842	100,0000%
DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento			
1. Unidades Imobiliárias			
a - UOS RO 1	53	2,0178	78,0825%
Subtotal	53	2,0178	78,0825%
2. Espaço Livre de Uso Público – ELUP			
a - Praças/Áreas Verdes		0,0000	0,0000%
b - Espaço Livre de Uso Público - ELUP		0,0575	2,2263%
3. Sistema de Circulação		0,5089	19,6912%
Total		2,5842	100,0000%
Área Pública (**): 2a + 2b + 3		0,5664	21,9175%
EPC+EPU+ELUP(***) : 2b		0,0575	2,2263%

Fonte: Memorial Descritivo 058/10 - UP

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.

O uso 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 tabela de parâmetros abaixo e mapa.

Quadro nº1 - Parâmetros de Ocupação do Solo / Sobradinho II / Parcelamento Residencial Planalto													
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA
RO 1 ¹		125sa-450	1,00	2,00	80	10,00	10,00	-	-	-	-	-	-
RO 1 ¹		450-sa33500	0,80	2,00	80	10,00	10,00	-	-	-	-	-	-
LEGENDA: ÁREA NÃO EXIGIDO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA ALT MAX AFR AFU AF LAT AF OBS COTA SOLEIRA ALTURA MÁXIMA AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16 da Lei Complementar 948/2019) NOTAS / Setor ARINE Contagem I Parcelamento Residencial Planalto : (1) ALT MAX: Altura máxima inclui a cobertura. NOTAS GERAIS: - Nos casos onde a for construída marquise sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24 da Lei Complementar 948/2019. - Ver definição de subsolo permitido-tipo 2 no art. 22 da Lei Complementar 948/2019.													
												porto médio da testada frontal	permitted-tipo 2
												porto médio da testada frontal	permitted-tipo 2

INFRAESTRUTURA

A infraestrutura implantada no parcelamento e a que será implantada 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 e CAESB, constam no MDE-RP do parcelamento.

CONSULTA AS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS

NOVACAP: Pavimentação Viária, Sinalização e Drenagem Urbana

Com vistas a atender o ofício nº 80/2019 – SEDUH/SUPAR/UINF/COINT (21418694), de 24 de abril de 2019, a NOVACAP encaminhou o relatório de vistoria das obras de infraestrutura nos sistemas viários e de drenagem do parcelamento Residencial Planalto (21739148), por meio do Ofício SEI-GDF nº 637/2019 – NOVACAP/PRES/DU (23186697) e Despacho SEI-GDF NOVACAP/PRES/DU (23156894), constantes no processo SEI 00390-00002314/2019-09.

Em 30 de abril de 2019, foi realizada vistoria e emitido Relatório de Vistoria e Infraestrutura nº 21739148 que constatou-se a seguinte situação dos componentes de infraestrutura: ruas pavimentadas em blocos de concreto em bom estado de conservação, meios fio de concreto, passeios públicos em quase

toda extensão das ruas, sinalização vertical e horizontal não existente e rede de drenagem pluvial feita através de bocas de lobo e lançamento na Grota próximo ao Condomínio .

O relatório não atesta a regularidade das obras vistoriadas, cabendo a elaboração de projetos e a execução, correção ou adequação das obras já implantadas, conforme cronograma físico-financeiro para as obras de infraestrutura que serão executadas pelo proprietário.

CEB: Fornecimento de Energia Elétrica

Em 03 de junho de 2019, a CEB encaminhou à SEDUH o Laudo Técnico nº 755 (22184542) em resposta à solicitação do termo de verificação de obras relativo à instalação e operação das infraestruturas do parcelamento Residencial Planalto.

O laudo supra citado não levantou interferência lote a lote entretanto, determinou condicionantes para caracterizar as interferência quando apontadas e determinou também, que havendo a identificação, a Urbanizadora Paranoazinho deverá formalizar solicitação de orçamento junto à CEB-D ou contratar empresa legalmente habilitada, sempre observando as diretrizes estabelecidas na Resolução 414/2010 ANEEL.

Estas interferências deverão ser sanadas, conforme execução das obras de infraestrutura previstas para o parcelamento, e deverão ser contempladas em cronograma físico-financeiro com prazo de execução máximo de 4 anos a partir da emissão da Licença de Execução de Obras de Infraestrutura – LEOBI, portaria SEDUH nº 141 de 20 de setembro de 2019.

CAESB: Sistema de Abastecimento de Água

Em resposta à Carta Consulta, enviada pela SEDUH através do Ofício SEI-GDF nº 82/2019 – SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (21436154), a CAESB encaminhou, através da Carta nº 19/2020 – CAESB/DE (34850819) e Despacho – CAESB/DE/EPR/EPRC (34741928), o Relatório Técnico EPRC 20/003 (34741641), juntamente com os croquis de cadastro das redes implantadas (34741781 e 34741873).

O relatório emitido, que engloba todos os condomínios do Grupo Contagem 2, atesta um total geral de 876 ligações, das quais 817 encontram-se ativas e são abastecidas pelo Sistema Produtor Paranoá Norte. O atendimento das áreas que atualmente não estão ligadas ao Sistema de abastecimento da CAESB, será viável somente após a conclusão das obras de ampliação do Sistema Produtor Paranoá Norte, prevista para 2024.

Com relação ao parcelamento Residencial Planalto, conforme figura 2 do Relatório Técnico EPRC - 20/003, todas as unidades são atualmente atendidas.

CAESB: Sistema de Esgotamento Sanitário

Quanto à coleta de esgotos, a CAESB, em seu Relatório Técnico EPRC 20/003 (34741641), indica que o Setor Habitacional Contagem é atendido pelo Sistema de Esgotamento da ETE Sobradinho. Apresenta cerca de 876 ligações, porém somente 147 encontram-se ativas.

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

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

Segundo a CAESB, no mesmo relatório, o Parcelamento Residencial Planalto possui redes condominiais implantadas.

SLU - Serviço de Limpeza Urbana

Em 29 de abril de 2019, o SLU encaminhou Despachos SEI-GDF nº 21567335 SLU/PRESI/DILUR e SEI-GDF nº 21576346 SLU/PRESI/DITEC a respeito da coleta de resíduos, nele é destacado que o SLU realiza coletas domiciliares e comerciais nas proximidades do Setor Contagem, na região administrativa de Sobradinho II – RA XXVI – Grupo Contagem 02, de interesse da Urbanizadora Paranoazinho. Por essa razão afirma que não haverá impacto significativo quanto a 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 de 120 l/dia.

Interferência com o Sistema Rodoviário do DF-SRDF

Em 2020, em resposta à Carta Consulta enviada pela SEDUH, por meio do Ofício nº 317/2019 (32662074), o DER encaminhou Despacho DER-DF/DG/SUOPER (46525407), de 3 de setembro de 2020, informando que, por se tratar de ocupação consolidada (Art. 7º do Decreto nº 27.365/2006), sugere-se elaborar minuta de Decreto alterando o limite da faixa de domínio no trecho específico abarcando os limites da ocupação consolidada.

Já obtivemos anuência de alteração do limite da faixa de domínio por meio do Ofício nº 1090/2012 – GDG/DER/DF de 17 de julho de 2012 (45697073), onde o DER emitiu anuência à interferência do condomínio Residencial Planalto com o

limite de faixa de domínio da rodovia DF-150, a fim de viabilizar a conclusão dos processos de regularização dos lotes do parcelamento e o consequente registro dos mesmos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Face aos argumentos e documentação técnica apresentada pela SEDUH, além da descrição contida no MDE-RP 058/10 (Id. 49310816) é que:

1. O projeto em comento, segundo o PDOT, se insere em Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ. Composta por área propensas à ocupação urbana;
2. A proposta vem ao encontro dos 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 das matrículas que compõem a gleba, definindo-as como de domínio particular, e dando legitimidade à sua regularização;
4. As concessionárias de serviços públicos se manifestaram quanto a previsão de redes ou serviços, bem como quanto à possibilidade de atendimento, atestando à viabilidade da regularização da ocupação;
5. Que a propositura atende 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 atendendo aos parâmetros de uso do solo.

VOTO

Pelas Razões expedidas neste parecer, voto no sentido de que seja aprovado o projeto de Regularização de Parcelamento do Solo denominado **Residencial Planalto - PROCESSO SEI N.º 0030-017343/1992**.

Brasília 13 de novembro 2020.


SANDRA MARIA FRANÇA MARINHO

Representante Suplente – CODHAB/DF