



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO  
FEDERAL

Gabinete

Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados

Relatório SEI-GDF n.º 38/2020 - SEDUH/GAB/ASCOL

Brasília-DF, 17 de dezembro de 2020

### RELATÓRIO E VOTO

**Referência:** Processo SEI 00392-00006838/2019-12

**Interessado:** Companhia de Desenvolvimento Habitacional do DF - CODHAB

**Assunto:** Aprovação de Projeto – ARIS PRIMAVERA

#### I - APRESENTAÇÃO

O presente processo foi encaminhado ao CONPLAN para apreciação quanto ao Projeto Urbanístico referente à regularização do parcelamento de solo denominado ARIS Primavera, localizado no Setor Habitacional Primavera, na Região Administrativa de Taguatinga – DF – RA III.

Este projeto está atendendo à legislação vigente e tem por finalidade promover a regularização urbanística do parcelamento ARIS PRIMAVERA criado com a publicação do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar n.º 854, de 15 de outubro de 2012, em virtude da Estratégia de Regularização Fundiária (Título III, Capítulo IV, Seção IV).

A Estratégia de Regularização Fundiária visa, para fins de regularização, a adequação de assentamentos informais consolidadas por meio de ações prioritárias, de modo a garantir o direito à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

As Áreas de Regularização correspondem a unidades territoriais que reúnem assentamentos irregulares com características urbanas, a partir de critérios como proximidade, faixa de renda dos moradores e similaridade das características urbanas e ambientais, com o objetivo de promover o tratamento integrado no processo de regularização.

Os Setores Habitacionais de Regularização correspondem à agregação de Áreas de Regularização e áreas não parceladas, com o objetivo de auxiliar a promoção do ordenamento territorial e o processo de regularização a partir da definição de diretrizes mais abrangentes e parâmetros urbanísticos, de estruturação viária e de endereçamento.

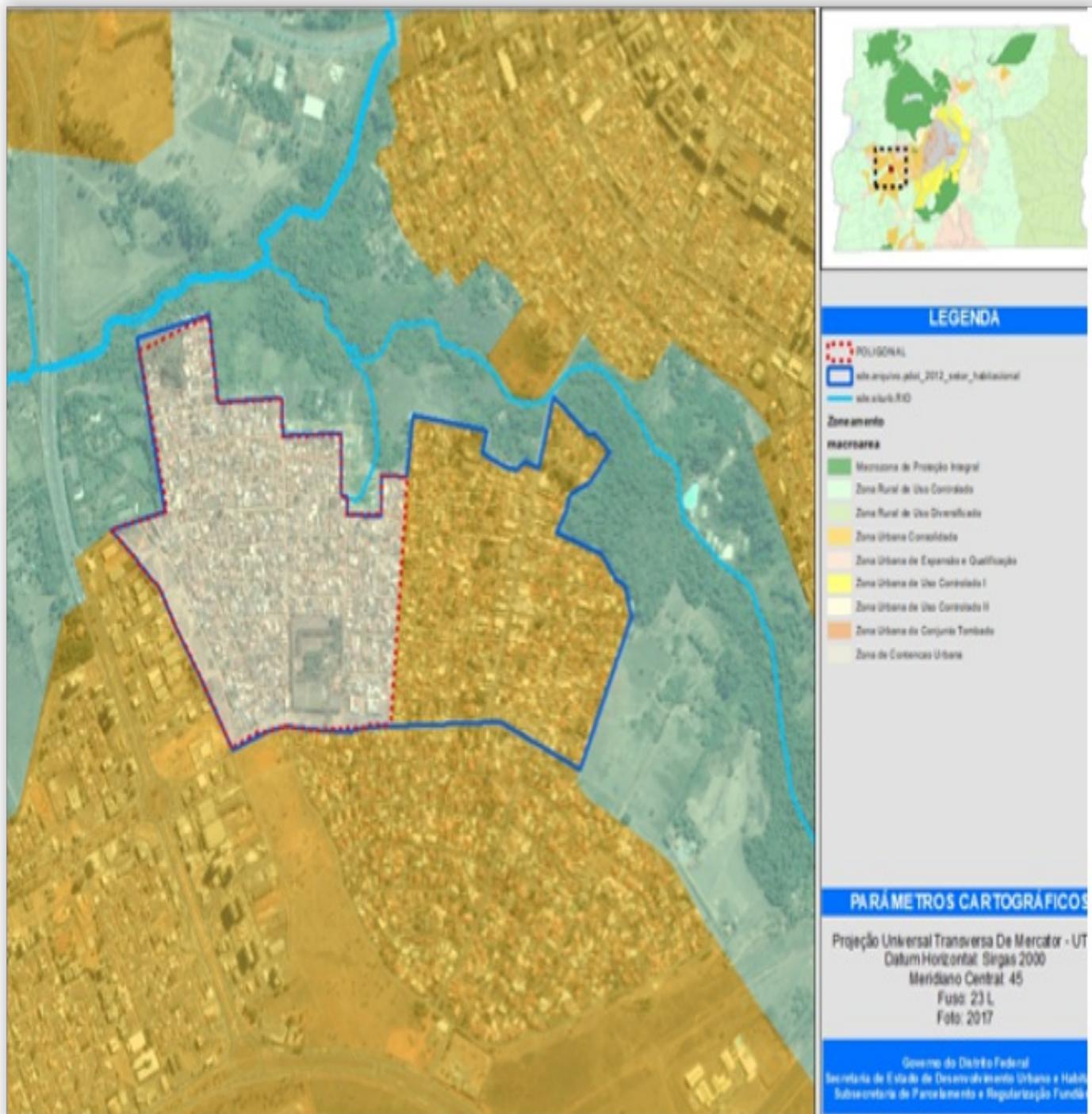
O Setor Habitacional Primavera integra a Estratégia de Regularização Fundiária do PDOT/2009, nos termos da Tabela 2A do Anexo II e o projeto está em conformidade com as Diretrizes Urbanísticas – DIUR 02/2019 emitidas pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH.

#### II - RELATO

##### II.1 - ZONEAMENTO EM FUNÇÃO DO PDOT

Segundo o Zoneamento do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT/2009, o Parcelamento ARIS PRIMAVERA está inserido integralmente no Setor Habitacional e de acordo com o Anexo I, Mapa 1A encontra-se na Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II.

**Figura 1: Zoneamento PDOT**



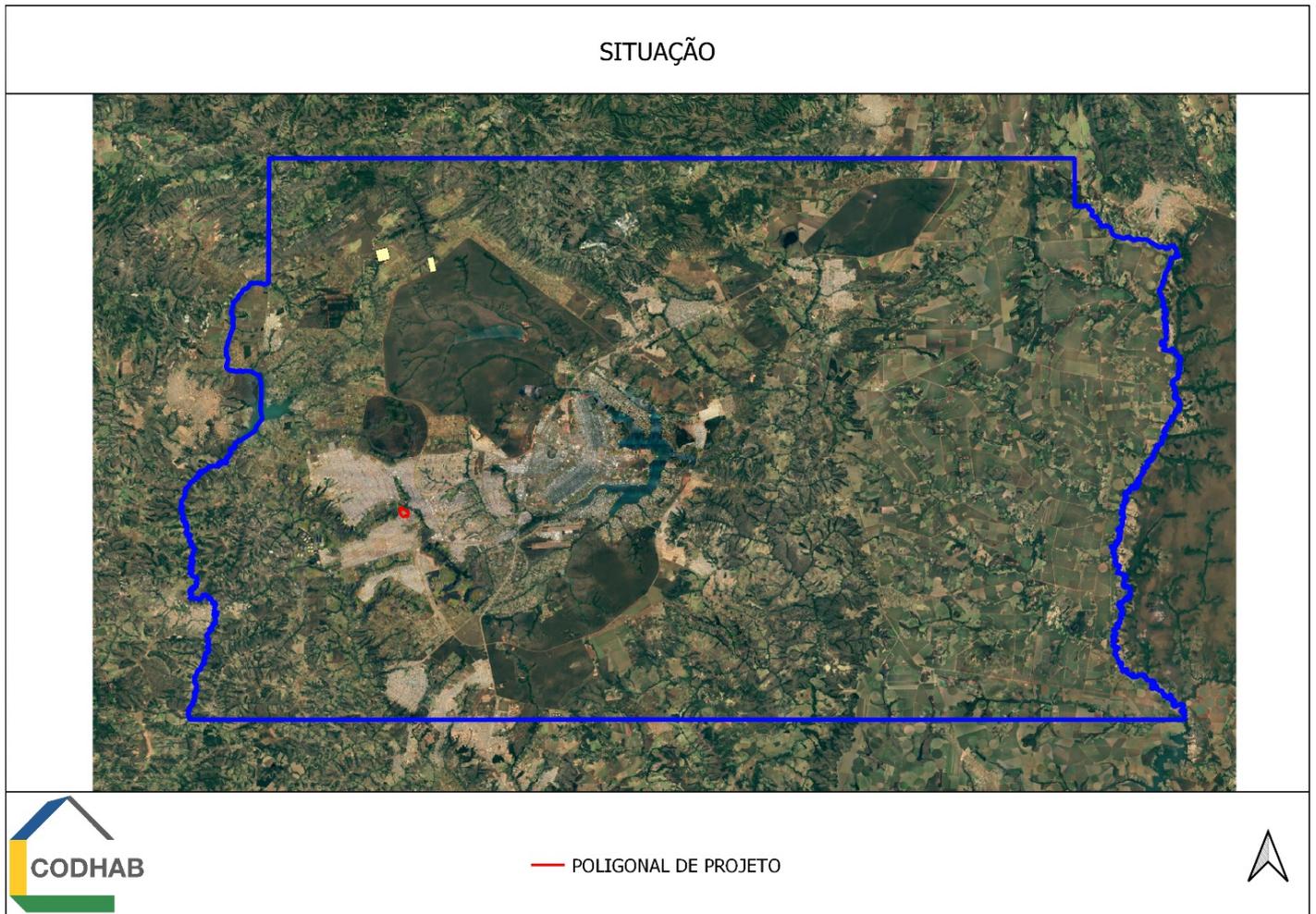
**Fonte:** Parecer Técnico 102 / SEDUH (51550019)

## II.2 - LOCALIZAÇÃO E CONFRONTAÇÕES

O parcelamento do solo denominado ARIS PRIMAVERA está localizado no Setor

Habitacional Primavera, onde está inserida a poligonal deste projeto, confronta o Setor de Mansões de Taguatinga a sul, o Setor L Norte a leste, a Avenida Elmo Serejo a norte a Taguatinga Sul a noroeste.

**Figura 2: Croqui de situação do parcelamento ARIS Primavera**



Fonte: MDE 135/2018

**Figura 3: Croqui de localização do parcelamento ARIS Primavera**

## LOCALIZAÇÃO



— POLIGONAL DE PROJETO



Fonte: MDE 135/2018

A gleba deste parcelamento perfaz uma área de 61ha 49a 30ca (sessenta e um hectares, quarenta e nove ares e trinta centiares).

### II.3 – SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Segundo dados retirados do Memorial Descritivo do Projeto (MDE- 135/2018, acostado ao presente processo sob o n. 00392-00006838/2019-12), a TERRACAP se manifestou a respeito do domínio das terras, em 24 de novembro de 2020, Processo SEI 00392-00000625/2019-79, Despacho 1973/2020-NUANF (cópia id. SEI 51367826):

*“Em atenção ao Memorando 51172625, que solicita informações fundiárias sobre a atualização de projeto urbanístico, informa-se que a área denominada "**Setor Habitacional Primavera - URB 125 - 2018 - Atualização**", ilustrada no croqui 51367403 elaborado por este núcleo, em anexo, possui a seguinte situação fundiária:*

#### **Setor Habitacional Primavera - URB 125 - 2018 - Atualização**

*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

Parte 2) - Destaque em AZUL

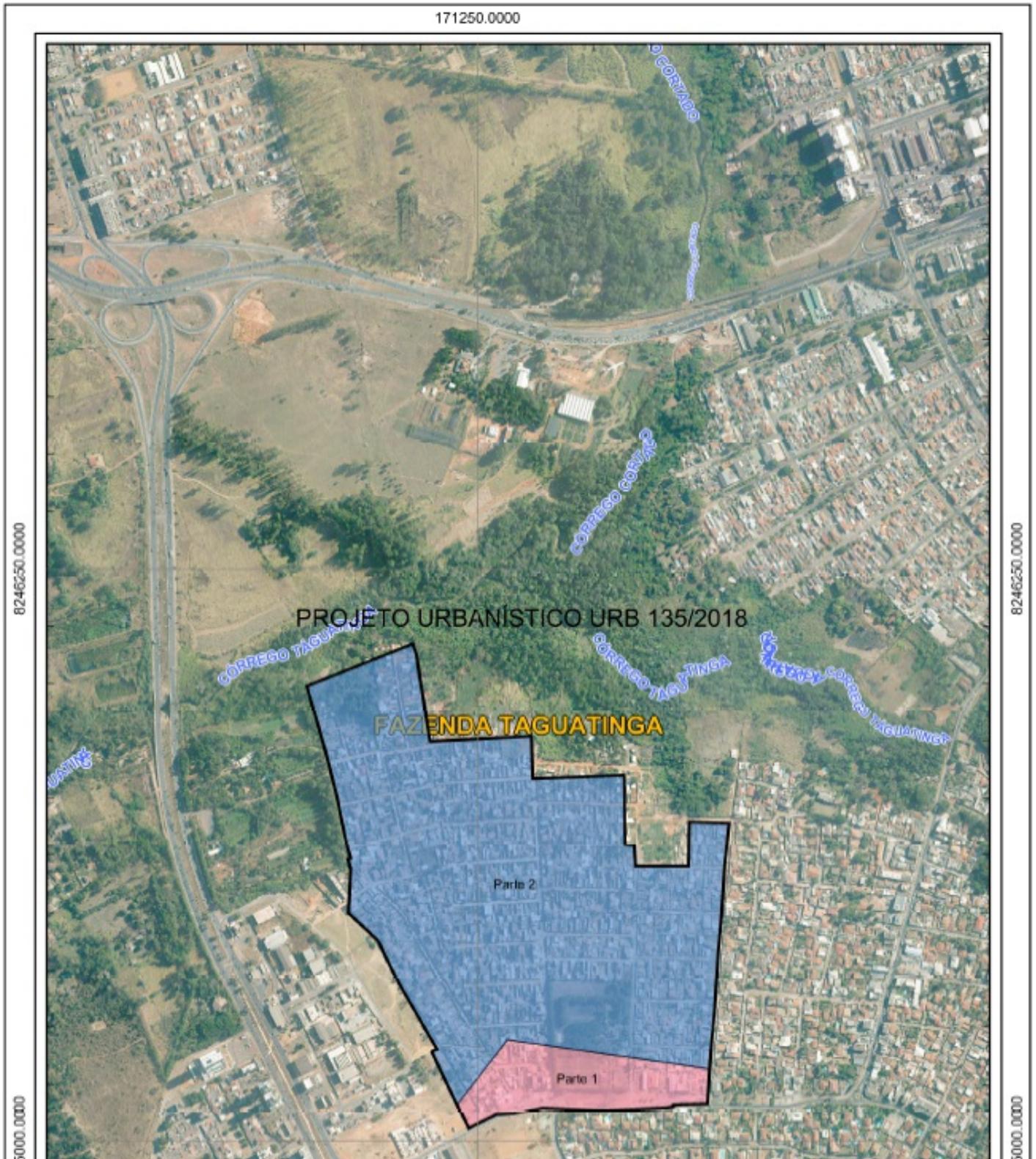
Imóvel: TAGUATINGA

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 4: Croqui da situação fundiária do parcelamento ARIS Primavera





**Fonte:** MDE 135/2018

E no mesmo processo, informa através do Despacho SEI-GDF/TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUREG (id. 17913486), que a área delimitada para o projeto URB-135/2018 – Setor Habitacional Primavera, parte interfere com área pública, de domínio do Distrito Federal, nos Termos do Artigo 22 da Lei n. 6.766/1979, constante na Av. 21 da Matrícula n. 214.724, e parte não interfere com nenhum Memorial de Loteamento Urbano ou área isolada registrada em Cartório por aquela Empresa ou sua antecessora, conforme consta em certidões de ônus.

## II.4 MANIFESTAÇÃO DAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS

Conforme Pareceres da NOVACAP (Ofício n. 1408/2020, de 22/06/2020 – Processo 00392-00005527/2020-61 – SEI 42236027), CEB (Laudo Técnico n. 44452543, de 30/07/2020 – Processo 00392-00005526/2020-17 – SEI 44452543), CAESB (Carta n. 236/2020, de 11/09/2020 – Processo 00392-00010982/2018-64 – SEI 46965368) e SLU (Despacho SEI-GDF SLU, de 06/11/2018 – Processo 00392-00010983/2018-17 – SEI 14715610), foram realizadas consultas às concessionárias de serviços públicos quanto à existência, interferência ou previsão de redes ou serviços, bem como quanto à possibilidade de atendimento ao parcelamento, na qual deram anuência a viabilidade da regularização.

A NOVACAP informou que no limite da poligonal está inserido rede de águas pluviais, que faz parte do lançamento do Setor de Mansões Samambaia (Taguatinga).

A CEB e CAESB informaram haver trechos com interferência com a rede aérea e de iluminação pública e com redes de água e de esgotos, respectivamente, com a possibilidade de remanejamento.

Quanto às obras complementares de pavimentação serão contempladas no cronograma físico financeiro e a solicitação do remanejamento e despesas dos serviços para as interferências com as redes da CEB e CAESB serão inteiramente de responsabilidade da CODHAB.

E por fim, O SLU, informou que realiza a coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais da Setor Primavera.

Informações complementares acerca de cada concessionária se encontram detalhadas no MDE 135/2018 e processos mencionados acima.

## II.5 – CONDICIONANTES AMBIENTAIS

**Parecer Técnico 102 e 106 - SEDUH/SUPAR/UREG/CORAIS (cópia id. 51550019 e 52391076):**

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

A área do parcelamento em comento está inserida na Área de Proteção Ambiental do Planalto Central e na ARIE- JK. A APA do Planalto Central corresponde à categoria de unidade de conservação, instituída por meio do Decreto s/n, de 10 de janeiro de 2002, com a finalidade de proteger os mananciais, regular o uso dos recursos hídricos e o parcelamento do solo, garantindo o uso racional dos recursos naturais e protegendo o patrimônio ambiental e cultural da região. A ARIE Parque JK, criada pela Lei nº 1.002, de 02 de janeiro de 1996, teve seus limites alterados pela Lei Complementar nº 885, de 24 de julho de 2014.

O plano de manejo da ARIE JK foi aprovado pela Portaria nº 112, de 09 de novembro de 2006, e precisou ser revisado devido a algumas incompatibilidades temporais entre normativos e a ocupação territorial. Foi aprovado a revisão do plano de manejo, em 10 de novembro de 2020, pelo IBRAM, conforme demonstrado no Parecer Técnico SEI-GDF n.º 36/2020 - IBRAM/PRESI/SUCON/DIPUC (nº SEI 50441245), consubstanciado no Processo nº 00391-00001883/2018-10.

Sobre esta matéria, o IBRAM se manifesta sobre a matéria id. 45432943 conforme transcrito a seguir:

*Portanto, considerando o estudo ambiental apresentado, a ocupação urbana precária existente e a necessidade de recuperação da qualidade ambiental nas áreas protegidas afetadas, entendo que a regularização é viável, exigindo-se a anuência do gestor dessa unidade de conservação e observadas as restrições dispostas no estudo. (...)*

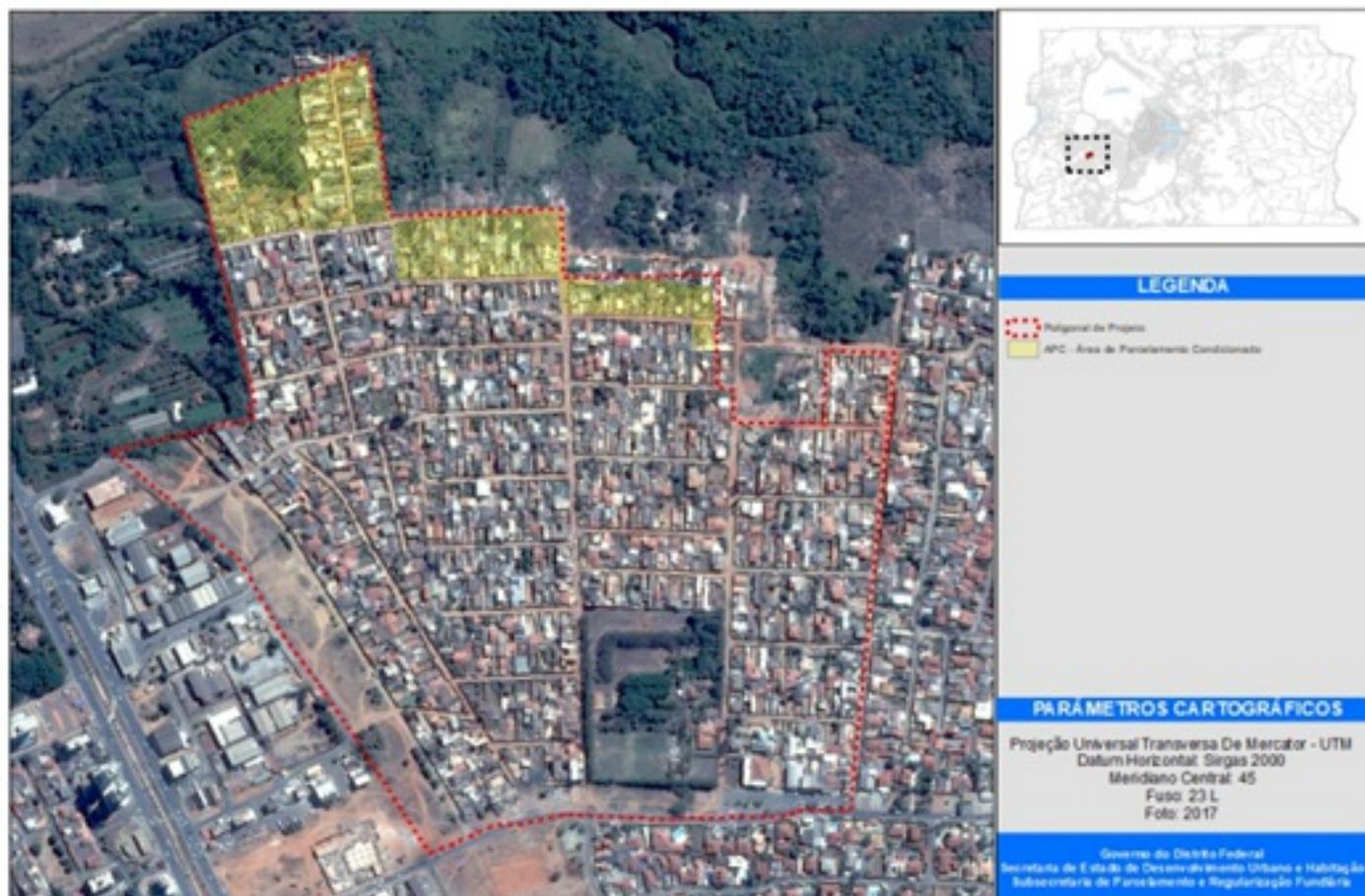
*O processo de licenciamento ambiental corretivo deve promover a recuperação das áreas degradadas decorrentes da ocupação, a compensação ambiental e florestal, a manutenção e conservação das APPs e remanescentes de vegetação nas zonas de restrição da ARIE JK (em consonância com seu plano de manejo), bem como promover a implantação do esgotamento sanitário, sistema drenagem pluvial e demais equipamentos públicos que contribuam para melhorar os aspectos urbanos e ambientais na área.*

De acordo com a Informação Técnica nº 6 (nº SEI 52390450), o IBRAM informa que no âmbito do licenciamento ambiental, para atender o Art. 36 da Lei Federal nº 9.985/2000 e Resolução CONAMA nº 428/2010, será emitida ciência ao ICMBio, órgão gestor da APA do Planalto Central.

O Parecer Técnico n.º 106/2020 - SEDUH/SUPAR/UREG/CORAIS (nº SEI 52391076) esclarece que o projeto ora em apreciação trata de um Projeto Urbanístico **preliminar**, o qual fora aprovado para manifestações mais precisas quanto às ações mitigadoras de sua ocupação, bem como para viabilizar as tratativas de projetos de infraestruturas necessárias para a redução do impacto ambiental da região.

Entendendo ser necessária a complementação de estudos ambientais específicos que comprovem a viabilidade ambiental da regularização das ocupações ali consolidadas, solicitou que a área de projeto incidente sobre o uso restrito da ARIE JK esteja identificada como Área de Parcelamento Condicionado – APC.

**Figura 5 – Identificação da APC**



Fonte: Parecer Técnico 106 – 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 2).

**Figura 6 - Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF**



**Fonte:** Banco de dados 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.*

## **SÍNTESE DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL**

*Pelo Processo nº 00391-00005329/2019-92 a CODHAB solicitou ao IBRAM consultoria para a elaboração do Termo de Referência – TR da ocupação em pauta.*

*Após a elaboração do Plano de Controle Ambiental – PCA, id. 43695595, 43698302, 43698536 e 43698932, o IBRAM emitiu o Parecer Técnico SEI-GDF n.º 21/2020 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I nº 432943, no qual entende que o estudo ambiental apresentado é **satisfatório para prosseguimento do processo de licenciamento ambiental.***

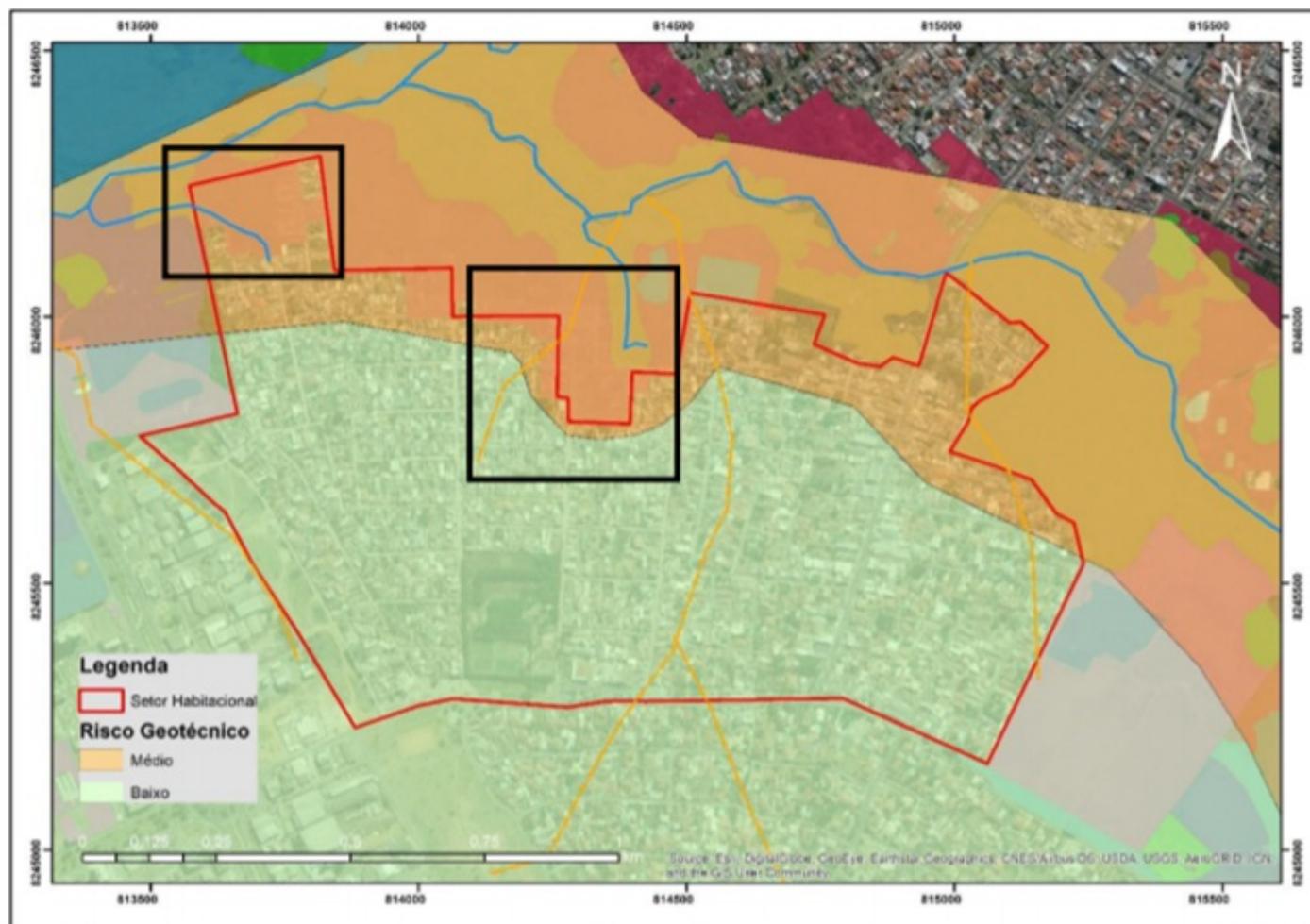
## **ASPECTOS AMBIENTAIS RESTRITIVOS À OCUPAÇÃO**

### **Risco ecológico**

*Dos aspectos restritivos à ocupação ressaltamos apenas a consideração do IBRAM, em seu Parecer Técnico SEI-GDF n.º 21/2020, sobre a tendência de acumulação e escoamento superficial de águas pluviais, no qual destaca que a “parte nordeste da ARIS são as áreas com maior susceptibilidade a alagamentos em período de intensa precipitação e a risco geotécnico, merecendo **maior atenção das autoridades públicas envolvidas no processo de regularização**” (figura 7).*

*Importante salientar que essas áreas estão sendo tratadas como Área de Parcelamento Condicionado – APC.*

Figura 7. Áreas susceptíveis de alagamentos e riscos geotécnicos (polígonos pretos)



Fonte: Anexo do PCA ARIS Primavera (43698932)

## II.6 – CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

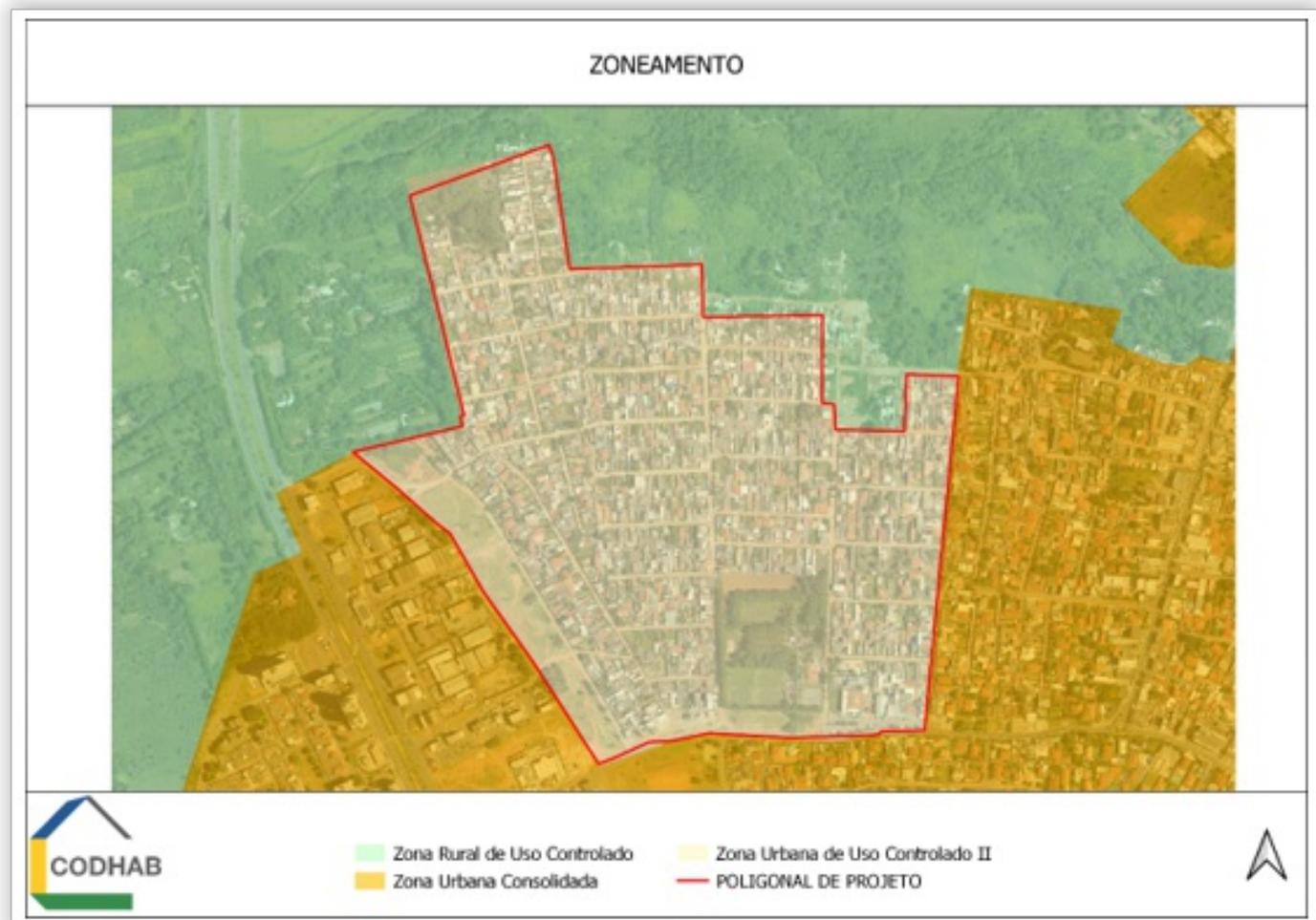
De acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, PDOT 2009/2012, o parcelamento localiza-se na Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II, Setor Habitacional Primavera, Região Administrativa de Taguatinga – RA III e deverá compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos, de acordo com as seguintes diretrizes:

- I – permitir o uso predominantemente habitacional de baixa e média densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação urbana (...);*
- II – respeitar o plano de manejo ou zoneamento referente às Unidades de Conservação englobadas por essa zona e demais legislação pertinente;*
- III – regularizar o uso e a ocupação do solo dos assentamentos informais inseridos nessa zona, considerando-se a questão urbanística, ambiental, de salubridade ambiental, edificação e fundiária;*
- IV – qualificar e recuperar áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais de modo a minimizar danos ambientais;*
- V – adotar medidas de controle ambiental voltadas para o entorno imediato das Unidades de Conservação de Proteção Integral e as Áreas de*

*Relevante Interesse Ecológico inseridas nessa zona, visando à manutenção de sua integridade ecológica;*

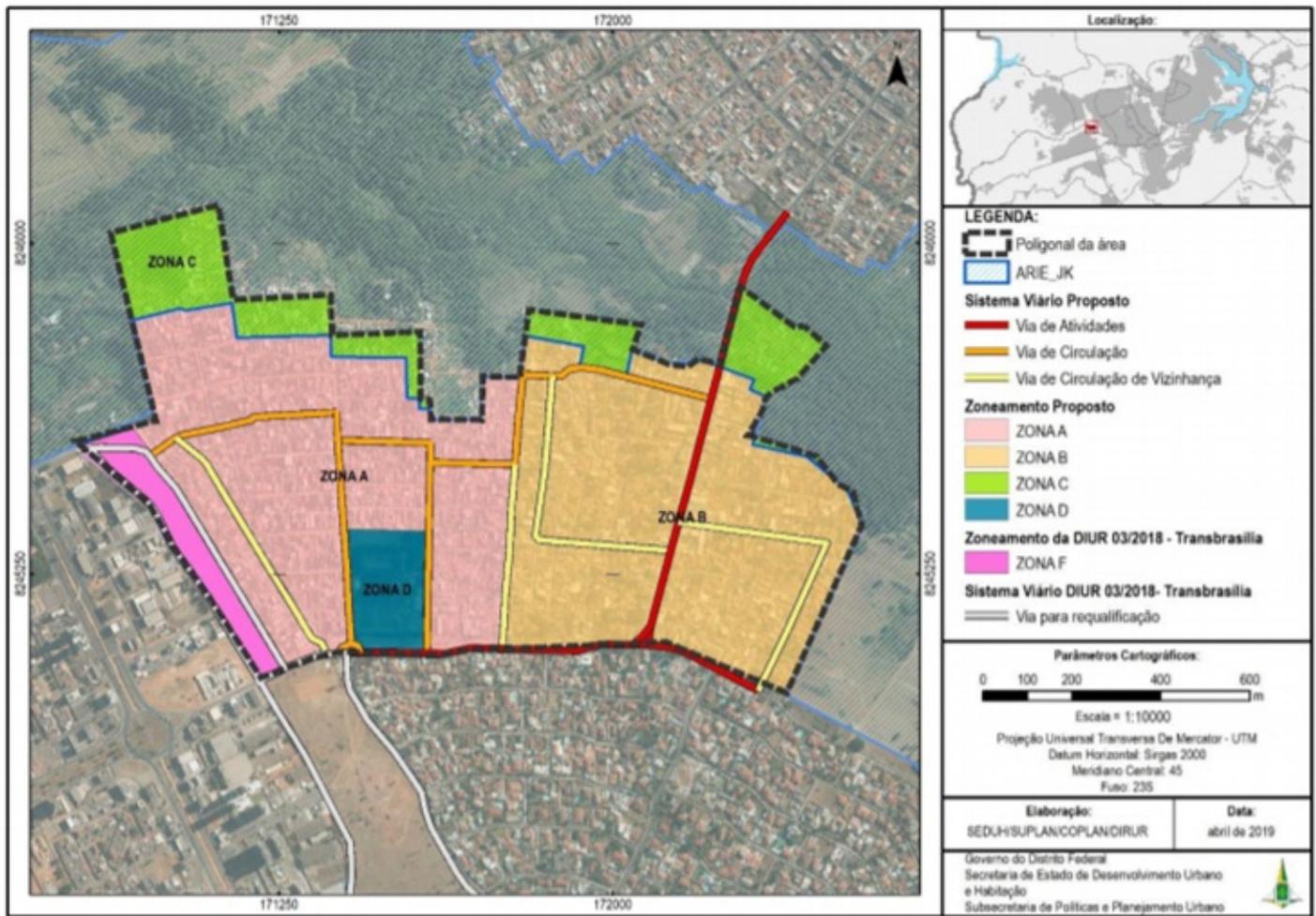
## II.6.1 Diretrizes Urbanísticas - DIUR

**Figura 8. Áreas susceptíveis de alagamentos e riscos geotécnicos (polígonos pretos)**



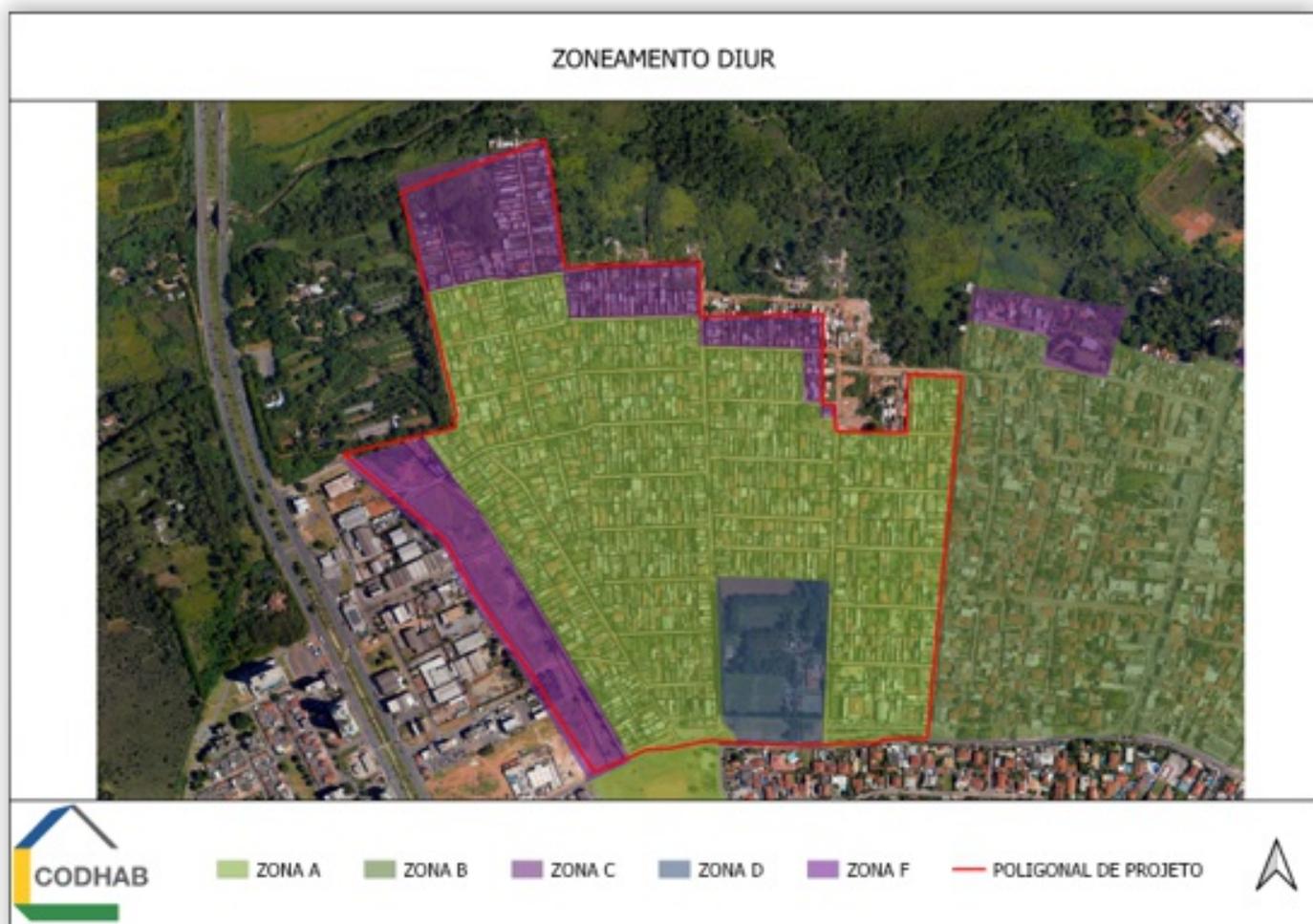
As Diretrizes Urbanísticas, aplicáveis ao Setor Habitacional Primavera, na Região Administrativa de Taguatinga RA III, constam na DIUR 02/2019.

**Figura 9: Zoneamento ARIS Primavera**



Fonte: DIUR 02/2019

Figura 10: Zoneamento do parcelamento definido pelo PDOT 2009/2012



Fonte: Parecer 102 – SEDUH (51550019)

A Zona A corresponde a porção da ocupação urbana do Setor Habitacional Primavera onde se encontra a Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Primavera, com predominância do uso residencial unifamiliar. Outros usos também podem ser observados principalmente próximo ao limite sul da poligonal na área de influência do sistema viário, como o uso residencial multifamiliar, comercial, prestação de serviços, institucional e misto.

A Zona C corresponde à sobreposição da poligonal da ARIE JK à poligonal do Setor Habitacional. Está localizada em uma zona de transição entre a ocupação urbana do Setor Habitacional Primavera e a Zona Rural, sendo caracterizada por uma maior sensibilidade ambiental. Essa Zona ainda apresenta algumas áreas desocupadas, sendo o uso residencial unifamiliar predominante nas porções já ocupada.

A Zona D corresponde à porção parcialmente desocupada ao sul da poligonal do Setor Habitacional Primavera. Dessa forma, a ocupação urbana não deve ocorrer nessa Zona, devendo ser proibido outros usos que não àqueles permitidos por essas Diretrizes. O Anexo II – Tabela 2A – Setores Habitacionais de Regularização do PDOT, estabelece que o SH Primavera deve prever 10% de Equipamentos Públicos Comunitários (EPC), Urbanos (EPU) e Espaços Livres de Uso Público (ELUP).

A Zona F corresponde a porção da poligonal da DIUR 03/2018 – Eixo de Dinamização da Via Transbrasília que sobrepõe a poligonal do Setor Habitacional Primavera. Trata-se de uma área de aproximadamente 4 hectares, localizada na porção oeste do Setor.

A Zona F da DIUR 03/2018 abrange áreas do Setor Habitacional Bernardo Sayão, no trecho do Guará, além do Park Way e uma pequena porção em Taguatinga. Essa Zona caracteriza-se por ser uma área de amortecimento da urbanização em relação às áreas de preservação. Dessa forma, seus parâmetros de uso e ocupação do solo devem estar de acordo com uma ocupação menos intensa,

com menores Coeficientes de Aproveitamento e maiores Taxas de Permeabilidade.

Devem ser admitidos nessa Zona os usos do tipo residencial multifamiliar, comercial, prestação de serviço, institucional e misto. Na Zona F, no mínimo, 60% da área deve ser de espaços livres de uso público (ELUP).

Devido ao Setor Habitacional Primavera já estar intensamente ocupado, restando poucas áreas vazias para a instalação de EPC, EPU e ELUP, a Zona F foi utilizada, em sua totalidade, para espaços livres de uso público (ELUP) para atender parte desse percentual e por estar em uma localização de fácil acesso da população

## II.6.2 Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização – PDOT

Com relação aos parâmetros de ocupação, a LUOS estabelece os Coeficientes de Aproveitamento para o Setor Primavera, conforme tabela apresentada a seguir.

**Tabela 1:** LUOS – Coeficiente de Aproveitamento área de incidência do projeto – DIUR 02/2019.

| Setor Habitacional Primavera | RO 1 ( $\leq 300\text{m}^2$ ) | RO 1 ( $\geq 300\text{m}^2$ ) | RO 2 ( $\leq 300\text{m}^2$ ) | RO 2 ( $\geq 300\text{m}^2$ ) | CSIR 2 NO | INST |
|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------|------|
| <b>Coef. Máximo</b>          | 2,00                          | 2,00                          | 2,00                          | 2,00                          | 2,00      | 2,00 |
| <b>Coef. Básico</b>          | 1,00                          | 0,8                           | 1,00                          | 0,8                           | 1,00      | 1,00 |

**NOTA:** Para o uso Inst EP, aplicam-se os parâmetros estabelecidos no Art. 11 da Lei Complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019.

Ainda de acordo com o PDOT/DF, para as áreas inseridas na ARIS o tamanho mínimo do lote é de 88 m<sup>2</sup> e máximo de 650 m<sup>2</sup>.

## II.6.3 Densidade Populacional

Conforme Anexo III, Mapa 5 do PDOT, acerca da densidade demográfica, a área está inserida em zona de densidade baixa – de 15 a 50 habitantes por hectare.

**Figura 11: Densidade Populacional**



Fonte: Parecer 106 SEDUH

Para o cálculo de densidade populacional foi adotado o índice de 3,1 habitantes por domicílio (PDAD/CODEPLAN 2018). O parcelamento em questão propõe **915 unidades imobiliárias - RO1, 146 unidades imobiliárias - RO 2 e 78 unidades imobiliárias - CSIIR 2 NQ** totalizando **1139 unidades habitacionais**. Dessa forma, a **população prevista é de 3.530,90 habitantes**.

Considerando a área total da poligonal de projeto, que corresponde a 60,5860 hectares e a população total apresentada acima, obtém-se a **densidade de 58,31 habitantes por hectare**, o que corresponde a um aumento de **16%** dos parâmetros estabelecidos no PDOT (baixa - de 15 a 50 habitantes por hectare).

De acordo com o parágrafo único do artigo 39, do PDOT, a "**densidade demográfica definida para cada porção territorial poderá variar dentro de uma mesma porção**, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que seja preservado, como média, o valor de referência estipulado neste artigo e que sejam observadas as condicionantes ambientais. (Parágrafo com a redação da Lei Complementar no 854, de 2012.)"

Esclarecemos que fora elaborado Estudo Ambiental para o **Setor Habitacional Primavera**, aprovado pelo IBRAM, tratado no Processo nº 00391-00005329/2019-92. Este estudo apontou que a população estimada para o **Setor** é de 5.651 habitantes, sendo sua área de 113,20 ha, chegando-se a uma densidade de 49,90 hab/ha.

Em relação ao cálculo de densidade demográfica, o PDOT utiliza a metodologia da "*divisão entre o número de habitantes e a área total das porções territoriais indicadas no Anexo III, Mapa 5*" (artigo 39, PDOT) e estabelece que, para a região do Setor Habitacional Primavera (ANEXO II – TABELA 2A – Setores Habitacional de Regularização) a densidade é baixa, com valores superiores a 15 e até 50 habitantes por hectare.

Portanto, apesar de possíveis variações de densidade entre ARIS e ARINE, a densidade permanecerá em consonância com o dispositivo legal, conforme apresentado pelo Estudo Ambiental.

#### II.6.4 Proporcionalidade de Equipamentos Públicos

O PDOT estabelece para o Setor Habitacional Primavera, nas Estratégias de Ordenamento Territorial, Anexo II, o percentual mínimo de 10% (dez por cento) da área parcelável para Espaços Livres de Uso Público - ELUP e Institucional Equipamento Público - Inst EP.

Para cálculo de proporcionalidade de Inst EP e ELUP, foi considerada a área parcelável do projeto, que corresponde a 605.860,74 m<sup>2</sup>.

O projeto propõe 28.023,58 m<sup>2</sup> de área destinadas a Inst-EP, 7.841,12 m<sup>2</sup> para UE 2 e 26.445,09 m<sup>2</sup> para ELUP, totalizando em 62.309,72 m<sup>2</sup>, que correspondem a aproximadamente **10,23 % da área parcelável**.

Diante do exposto, o projeto atende o percentual mínimo exigido pelo PDOT.

#### II.6.5 Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas

Tabela 2: Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas

| DESTINAÇÃO                                       | LOTES<br>(unid.) | ÁREA<br>(m <sup>2</sup> ) | PERCENTUAL<br>(%) |
|--|------------------|---------------------------|-------------------|
| Área Passível de Parcelamento                    |                  | 605.860,74                | 100               |
| <b>1. Unidades Imobiliárias</b>                  |                  |                           |                   |
| a. RO 1  | 915              | 345.545,37                | 57,04             |
| b. RO 2  | 146              | 38.493,17                 | 6,35              |
| c. CSIIR 2 NO                                    | 26               | 9.613,84                  | 1,59              |
| d. Inst  | 1                | 40.092,90                 | 6,62              |
| e. Inst EP                                       | 5                | 28.023,58                 | 4,62              |
| <b>Subtotal</b>                                  | <b>1093</b>      | <b>461.768,86</b>         | <b>76,22</b>      |
| <b>2. Espaços Livres de Uso Público e Praças</b> |                  |                           |                   |
| a. Espaços Livres de Uso Público – ELUP          |                  | 26.445,09                 | 4,36              |
| b. UE 2 (Praças)                                 |                  | 7.841,12                  | 1,29              |
| <b>Subtotal</b>                                  |                  | <b>34.286,21</b>          | <b>5,65</b>       |
| <b>3. Sistema de Circulação</b>                  |                  |                           |                   |
|  |                  | 109.805,67                | 18,13             |
| <b>Total</b>                                     |                  | <b>605.860,74</b>         | <b>100</b>        |

Fonte: MDE 135/2018 id.51379718

#### II.6.7 Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

O parcelamento é composto por 915 lotes residenciais de uso RO1, 146 lotes de uso

RO2, 26 lotes de uso CSIR 2 NO, 1 lote de uso INST e 5 lotes de uso INST-EP.

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.

**Tabela 3 - Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo**

| QUADRO DE PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO / SETOR HABITACIONAL PRIMAVERA |                              |       |       |             |             |         |     |     |        |        |          |         |                                |                  |
|---|------------------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|-----|-----|--------|--------|----------|---------|--------------------------------|------------------|
| UOS   | FAIXA ÁREA (m <sup>2</sup> ) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA                   | SUBSOLO          |
| RO 1  | a≤300                        | 1,00  | 2,00  | 100         | -           | 10,50   | -   | -   | -      | -      | proibida | -       | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| RO 1  | a>300                        | 0,80  | 2,00  | 80          | 10          | 10,50   | -   | -   | -      | -      | proibida | -       | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| RO 2  | a≤300                        | 1,00  | 2,00  | 100         | -           | 10,50   | -   | -   | -      | -      | proibida | -       | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| RO 2  | a>300                        | 0,80  | 2,00  | 80          | 10          | 10,50   | -   | -   | -      | -      | proibida | -       | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| CSIR 2 NO   | a≤500                        | 1,00  | 2,00  | 100         | -           | 15,50   | -   | -   | -      | -      | -        | -       | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| CSIR 2 NO   | 500<a≤3000                   | 1,00  | 2,00  | 70          | 10          | 15,50   | -   | -   | -      | -      | -        | -       | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| Inst  | 5000<a≤17000                 | 1,00  | 2,00  | 50          | 20          | 19,00   | -   | -   | -      | -      | -        | -       | ponto médio da edificação      | permitido-tipo 1 |

**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) |

**NOTAS / TAGUATINGA**

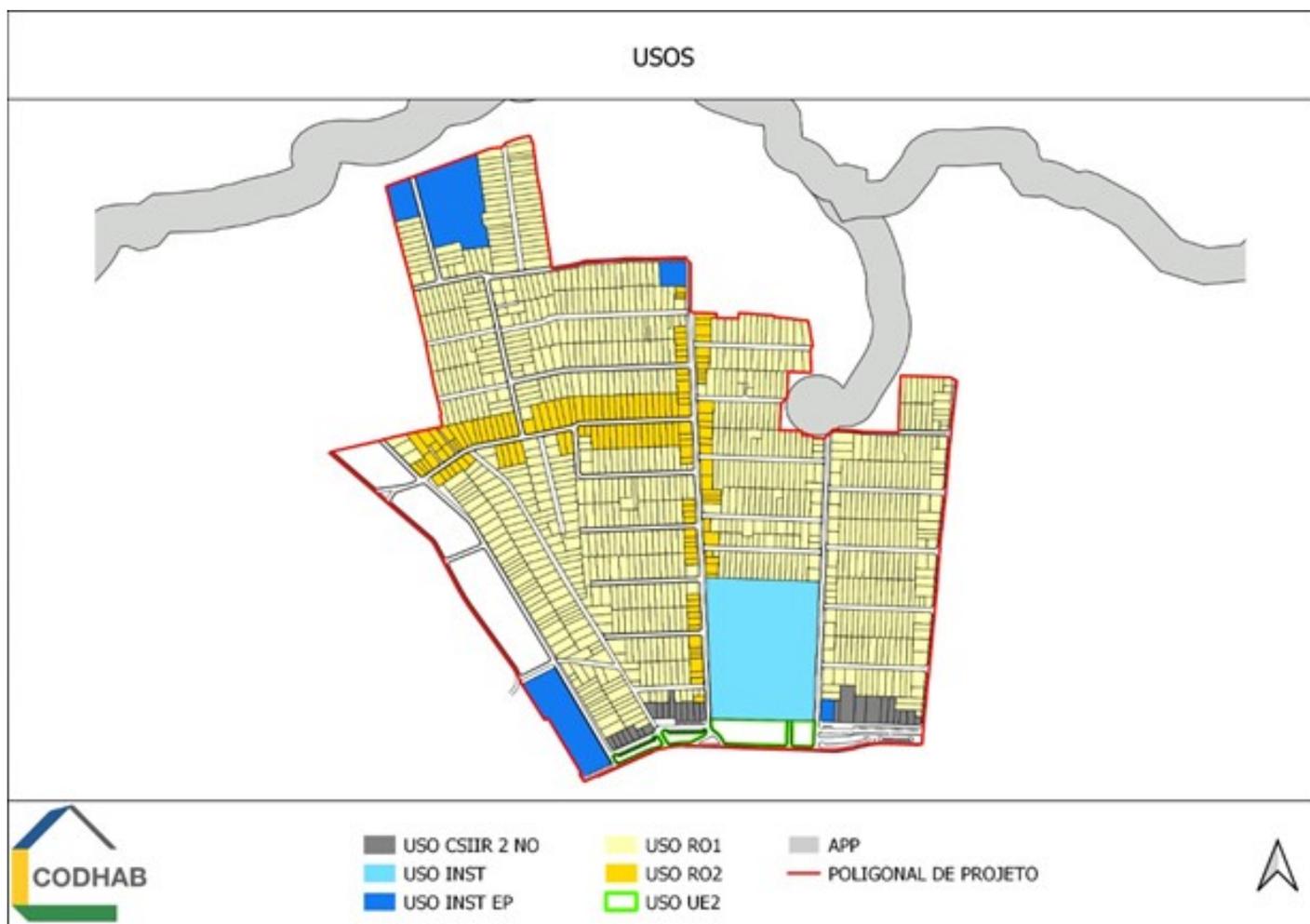
- (1) ALTURA MÁXIMA: Altura máxima 15,50m incluindo pilotis obrigatório;
- (2) TX OCUP: Taxa de ocupação de 100% é obrigatória;
- (3) MARQUISE: Marquise obrigatória de 2,00m no pavimento de acesso de pedestre, respeitado o disposto no art. 24, § 4º;
- (4) TX OCUP, CFA B, E CFA M: Taxa de ocupação e coeficiente 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 no art. 24;
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22;
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20;
- Para exigências de vagas, respeitar os arts. 25 ao 32.

Fonte: MDE 135/2018 id.51379718

**Figura 12 - Mapa de Usos - LUOS**



Fonte: MDE 135/2018 id. 51379718

### I.6.8 Sistema Viário

O Sistema Viário e de Circulação da ARIS Primavera foi hierarquizado afim de permitir a elaboração de Diretrizes de acordo com a capacidade e o potencial de cada via. A classificação viária foi feita de acordo com o disposto no Decreto nº 38.047/2017.

No que diz respeito ao uso e ocupação do solo, o Decreto nº 38.047/2017 classifica as vias urbanas em Vias de Atividade e de Circulação, conforme descrição a seguir:

- Via de Atividades: sistema viário estruturante que proporciona alta acessibilidade ao bairro em áreas com concentração de atividades de lazer, comércio, cultura, serviços, e ao uso misto, que privilegia o transporte coletivo, o tráfego de pedestres e de ciclistas, e se configura como uma área de confluência das pessoas que pode estar associada, em seu percurso, à via de circulação;
- Via de Circulação: sistema viário estruturante que visa à circulação intraurbana de setores ou bairros, para conferir, inclusive, conectividade às centralidades, e que pode se constituir como continuidade de uma via de atividades, com desenho distinto, adaptado às características do uso do solo lindeiro;
- Vias Compartilhadas:

**Figura 13: Sistema Viário**

## SISTEMA VIÁRIO



Fonte: MDE 135/2018 id. 51379718

### 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), Parecer Técnico 102 – SEDUH (SEI 51550019) e Parecer Técnico 106 – SEDUH (SEI 52391076), são estas as considerações finais:

1. O projeto em comento, segundo o PDOT, se insere em Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II, composta por áreas propensas à ocupação urbana;
2. A proposta vem ao encontro dos preceitos do PDOT, no que tange à Estratégia de Regularização Fundiária, por meio das áreas ocupadas dentro de setores habitacionais;
3. O projeto atendeu aos parâmetros estabelecidos do PDOT e DIUR 02/2019;
4. A situação fundiária descrita comprova que parte do projeto interfere com área pública, de domínio do Distrito Federal e parte não interfere com nenhum Memorial de Loteamento Urbano ou área isolada registrada em cartório pela TERRACAP;
5. As concessionárias de serviços públicos se manifestaram quanto à existência, interferência ou previsão de redes ou serviços, bem como quanto à possibilidade de atendimento, atestando à viabilidade da regularização da ocupação;
6. A propositura atende aos Condicionantes Ambientais e possibilita a continuidade ao Licenciamento Ambiental; e

7. As diretrizes urbanísticas definidas foram incorporadas ao parcelamento em análise, atendendo aos parâmetros de uso e ocupação do solo, elencados no item “Condicionantes Urbanísticos” deste relato.
8. Foi verificado que há imagens exibidas pela SEDUH que apresentam divergências em relação à poligonal de projeto, recomenda-se a atualização das mesmas no processo;
9. Sugere-se posteriormente a atualização da situação fundiária para etapas mais avançadas do projeto.

#### IV - VOTO

Do exposto, **VOTO FAVORAVELMENTE** pela aprovação do projeto de REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO **ARIS PRIMAVERA** consubstanciado no Projeto Urbanístico URB-135/2018 e seu respectivo Memorial Descritivo de Regularização de Parcelamento – MDE – 135/2018, acostados aos autos sob os números SEI GDF 51380328 e 51379718.

Em 11 de dezembro de 2020.

**HAMILTON LOURENÇO FILHO**

Representante Suplente da TERRACAP



Documento assinado eletronicamente por **HAMILTON LOURENÇO FILHO - Matr. 2875-4, Diretor(a) Técnico(a)**, em 18/12/2020, às 19:09, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
verificador= **52878410** código CRC= **72128874**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

3214-4101