



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 8/2021 - SEDUH/GAB/ASCOL

Brasília-DF, 07 de maio de 2021

Processo nº: 429-000298/2016

Interessada: Urbanizadora Paranoazinho S/A

Assunto: Apreciação do Projeto de Urbanismo do parcelamento denominado **RESIDENCIAL SOBRADINHO** localizado na Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Contagem II, do Setor Habitacional Contagem, da Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI.

“A regularização fundiária urbana, abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.”

INTRODUÇÃO:

Com fulcro no disposto nos artigos 218 e 219 do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT - Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar n.º 854, de 15 de outubro de 2012 — e nas atribuições e competências contidas na Portaria n.º 75, de 14 de outubro de 2014, que publica o regimento interno do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal — CONPLAN, o processo em epígrafe vem a esse conselho para apreciação do Projeto de Urbanismo referente à Regularização do parcelamento ocupado de maneira consolidada denominado RESIDENCIAL SOBRADINHO

LOCALIZAÇÃO:

O Parcelamento do Solo denominado **RESIDENCIAL SOBRADINHO** está localizado no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa de Sobradinho II - RA XXVI. Limita-se ao norte com as matrículas 17.434 e 22.225, a leste com a ocupação denominada São José, a oeste com a DF- 150 e a sul com a APP do braço do Ribeirão Sobradinho.

Conforme o Plano de Ordenamento Territorial do distrito Federal-PDOT, o Setor Habitacional Contagem abrange duas Áreas de Regularização de Interesse Específico: ARINE Contagem I e ARINE Contagem II. A Estratégia de Regularização Fundiária é tratada nos artigos 117 e 118 do PDOT/2009.

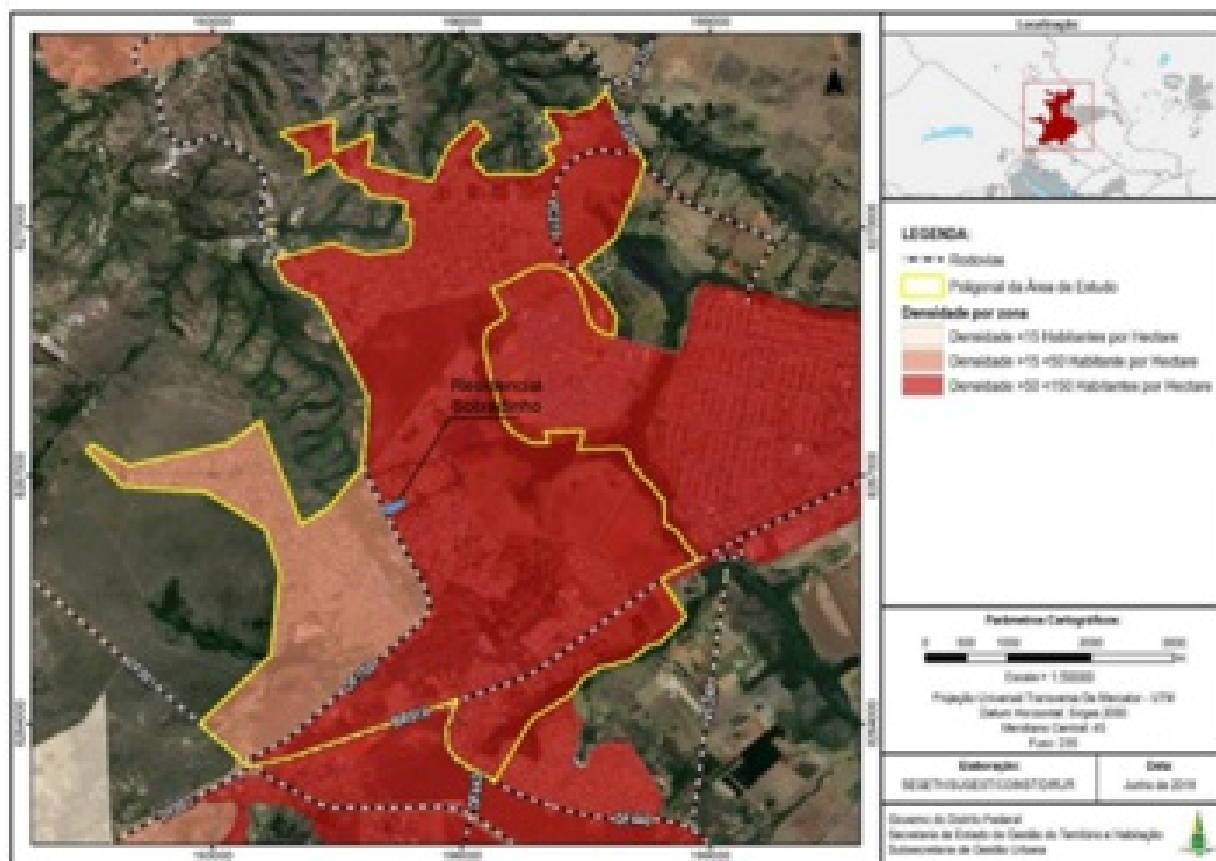
O Parcelamento RESIDENCIAL SOBRADINHO está inserido integralmente no Setor Habitacional Contagem, na ARINE Contagem I da Região Administrativa de Sobradinho II.

O Setor Habitacional Contagem foi criado pela Lei Complementar nº 218 de 07 de junho de 1999, sendo posteriormente recepcionado pela Lei Complementar nº 803/2009, que aprovou o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT.

De acordo com o ANEXO II, Mapa 1A do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/ 2009 - Lei Complementar no 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar no 854 de 15 de outubro de 2012, a poligonal do Parcelamento denominado SÃO JORGE está inserida em Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ-1. Conforme Anexo III, Mapa 5, do PDOT, que dispõe sobre as densidades demográficas, a área de regularização em estudo está inserida em zona de média densidade populacional, com valores entre 50 (cinquenta) a 150 (cento e cinquenta) hab/ha, de acordo com a figura abaixo:

O PDOT estabelece para o Setor Habitacional Contagem, 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, Equipamentos Públicos Urbanos - EPU e Equipamentos Públicos Comunitários - EPC.

Quanto aos Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização, no anexo VI do referido instrumento legal, determina-se para as áreas inseridas em Setores Habitacionais o seguinte.



Fonte: DIUR 08/2018, com identificação do parcelamento pelo Memorial Descritivo MDE-RP 059/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2020

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.

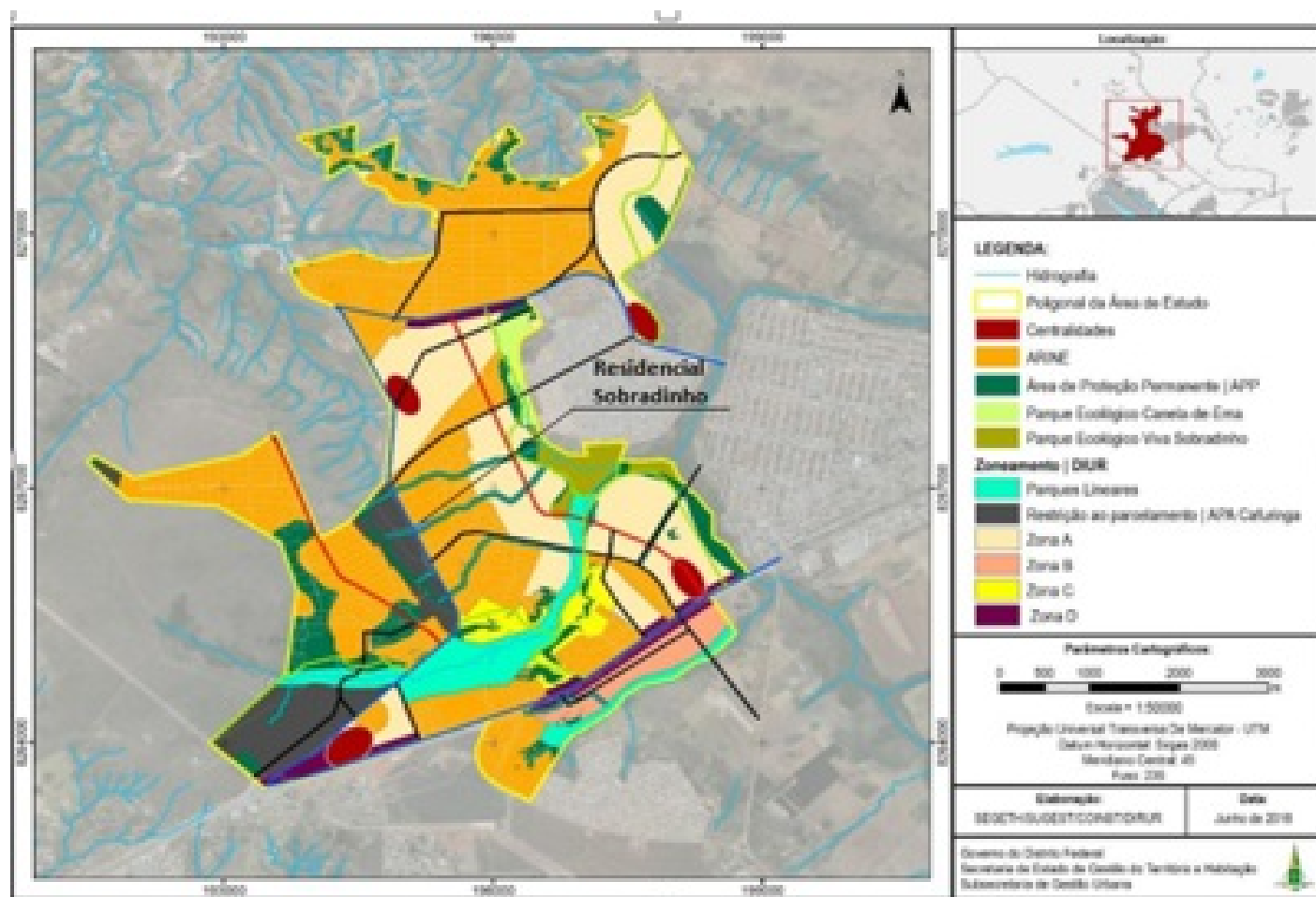
Legenda: R – Residencial; C – Comercial; I – Institucional; M – Mista; CH – Chácara; Ind – Industrial; EU – Equipamento Urbano; EC – Equipamento Comunitário; ELUP – Espaço Livre de Uso Público

Tabela 1 - Parâmetros de Ocupação do Solo - Fonte: LC 803/2009

DIRETRIZES URBANÍSTICAS – DIUR:

Em complementação ao disposto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial, também se aplicam à área as Diretrizes Urbanísticas para a Região de Sobradinho e Grande Colorado – DIUR 08/2018 (38250140), elaboradas pela antiga SEGETH, atual Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH.

Dentre outros condicionantes urbanísticos, a DIUR 08/2018 estabeleceu o zoneamento dos usos do solo, usos e atividades admitidas e diretrizes específicas para as ARINEs, bem como o sistema viário para a Região.



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.

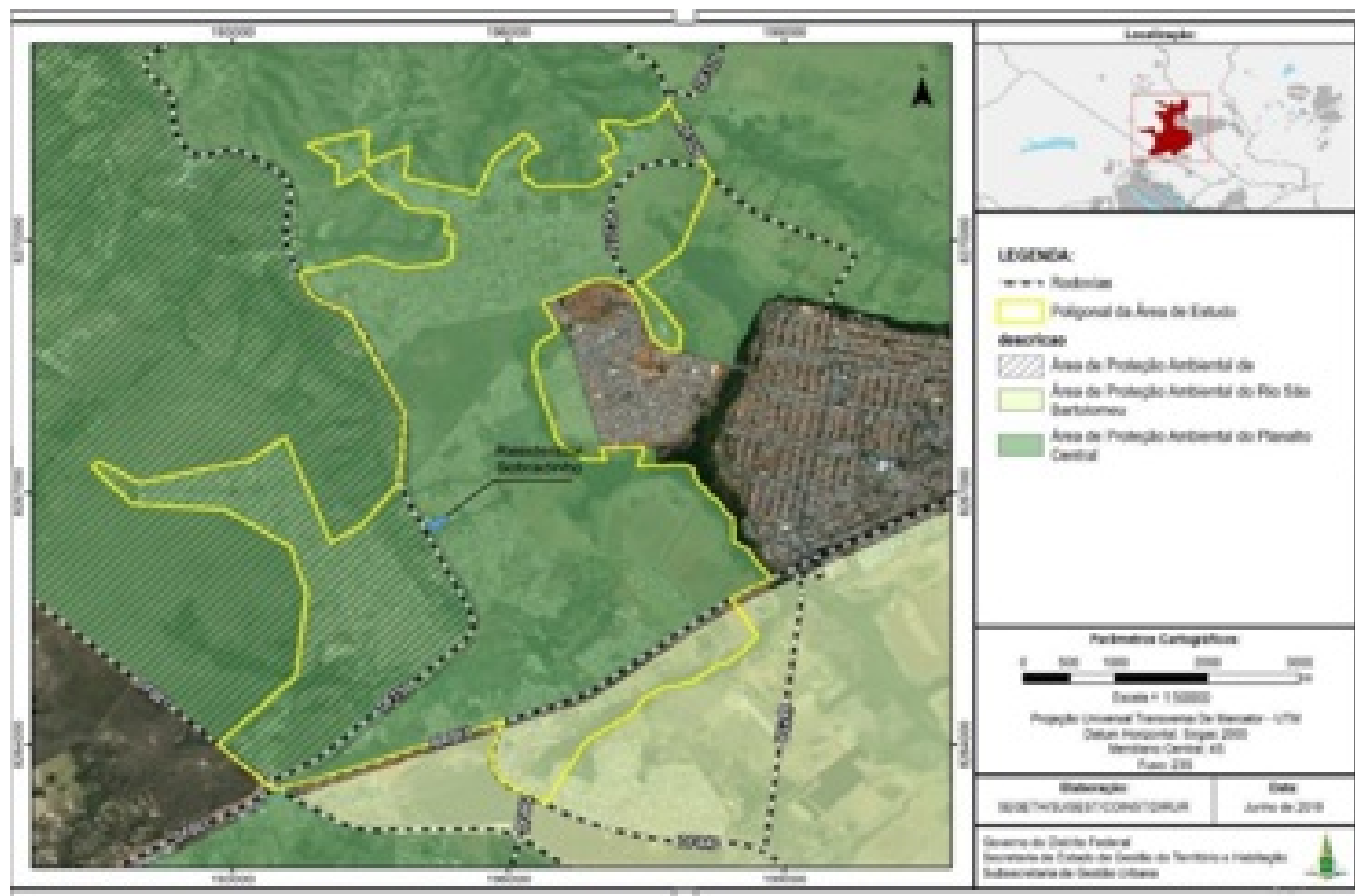
Figura 6 – Usos e atividades admitidas e diretrizes específicas para as ARINEs – Fonte: DIUR 08/2018

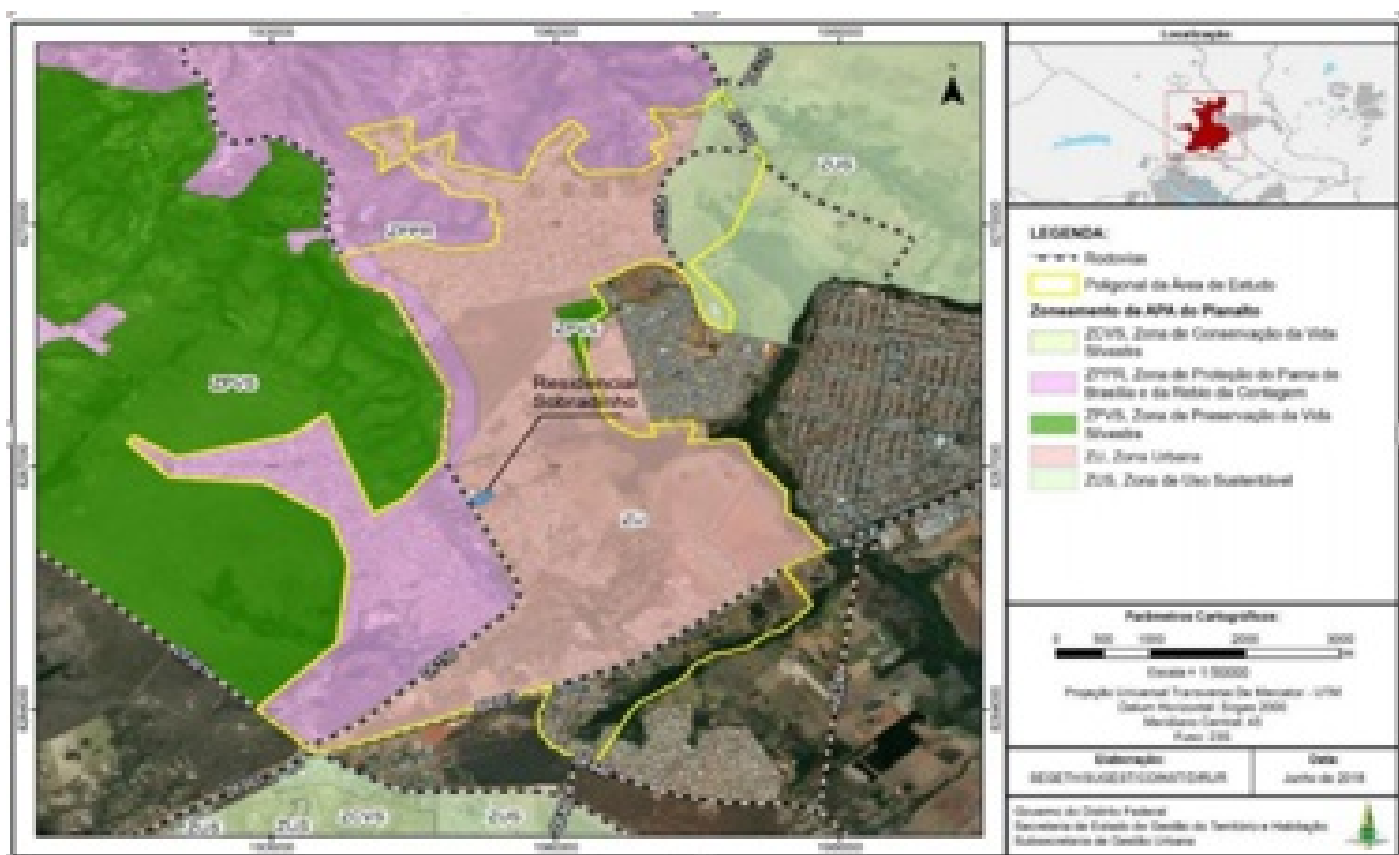
AMBIENTAIS:

A área do parcelamento em comento está inserida na Área de Proteção Ambiental do Planalto Central (APA), que corresponde à categoria de unidade de conservação de uso sustentável, de acordo com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC, Lei nº 9.985, de 18 de julho

de 2000. A Área de Proteção Ambiental (APA) do Planalto Central constitui unidade de conservação federal (administração de competência do Instituto Chico Mendes), instituída por meio do Decreto Federal 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.

Parte da Região de Sobradinho se insere na APA do Planalto Central cujo plano de manejo e respectivo zoneamento ambiental foi aprovado pela Portaria nº 28 de 17 de abril de 2015. Das sete zonas definidas no plano de manejo, a poligonal da área do parcelamento RESIDENCIAL SOBRADINHO incide na Zona Urbana – ZU, que possui a seguinte norma:





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.

O Setor Habitacional Contagem está contemplado no EIA/RIMA elaborado pela empresa Geológica. O Estudo Ambiental refere-se à regularização dos Setores Habitacionais Grande Colorado, Boa Vista, Contagem e Mansões Sobradinho e teve sua qualidade técnica atestada pelos membros do GRUPAR e representantes do IBRAM, por meio do Parecer Técnico nº 05/2010, no âmbito do Processo de licenciamento ambiental nº. 391.000.617/2009.

Posteriormente, em 30 de dezembro de 2010, foi expedida Autorização nº 05/2010, para Licenciamento Ambiental na Área de Proteção Ambiental do Planalto Central – APAC (38250342), pelo Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade – ICMBio, autorizando o licenciamento na área da Fazenda Paranoazinho.

A viabilidade ambiental do empreendimento foi atestada pelo Conselho de Meio Ambiente do Distrito Federal - CONAM/DF, conforme se verifica na ata publicada no dia 21 de maio de 2012 no DODF nº 98, que recomendou à Secretaria Executiva do CONAM encaminhar o processo ao IBRAM para dar continuidade ao licenciamento, com a consequente emissão da Licença Prévia nº 016/2012 e subsequente emissão das Licenças de Instalação para os Setores Habitacionais.

O parcelamento RESIDENCIAL SOBRADINHO faz parte do grupo “Contagem 3”, do Setor Habitacional Contagem, no processo de licenciamento nº 00391-00017706/2017-74, que foi analisado pelo Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental – IBRAM/DF, para o qual foi emitida a Licença de Instalação corretiva nº 12/2019 (38291945), em 06 de maio de 2019, para a **atividade de Parcelamento de Solo Urbano (Regularização) do Setor Habitacional Contagem, localizado no interior da poligonal da Fazenda Paranoazinho, com validade de 6(seis) anos.**

ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO DO DISTRITO FEDERAL:

Para análise dos aspectos ambientais da região, foram levantadas informações do diagnóstico do Zoneamento Ecológico-Econômico – ZEE/DF referentes ao meio físico e biótico, particularmente acerca de risco ecológico dos solos à erosão, do risco ecológico dos aquíferos à redução de recarga e produção hídrica e da cobertura vegetal remanescente.

Conforme o Art. 2º da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, que institui o ZEE-DF, o Setor Habitacional Contagem com o respectivo parcelamento RESIDENCIAL SOBRADINHO, está inserido na Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – ZEEDPE 6 (inciso III, Mapa 3 do ZEE-DF). De acordo com o Art. 13, inciso 6 estabelece:

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 IV e VI, assegurados a qualificação urbana, o aporte de infraestrutura e a mitigação dos riscos ecológicos;

Já no Art. 29 da mesma LEI, são diretrizes específicas da SZDPE 6:

I - A implantação das ADP 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;

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.

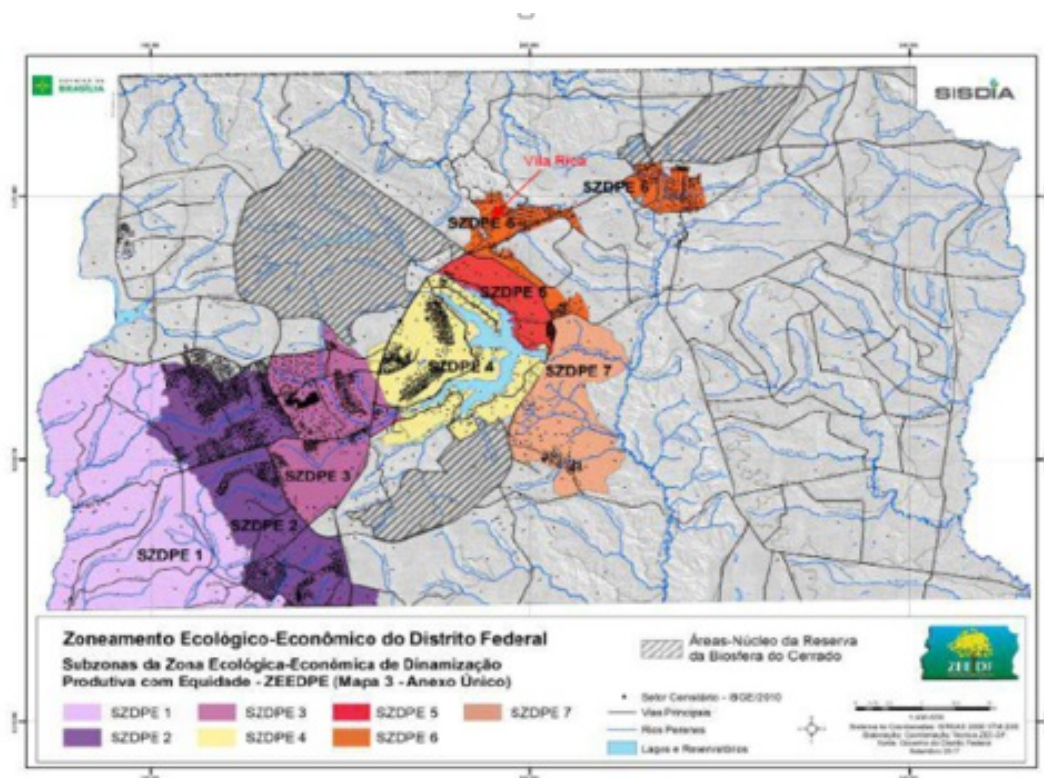


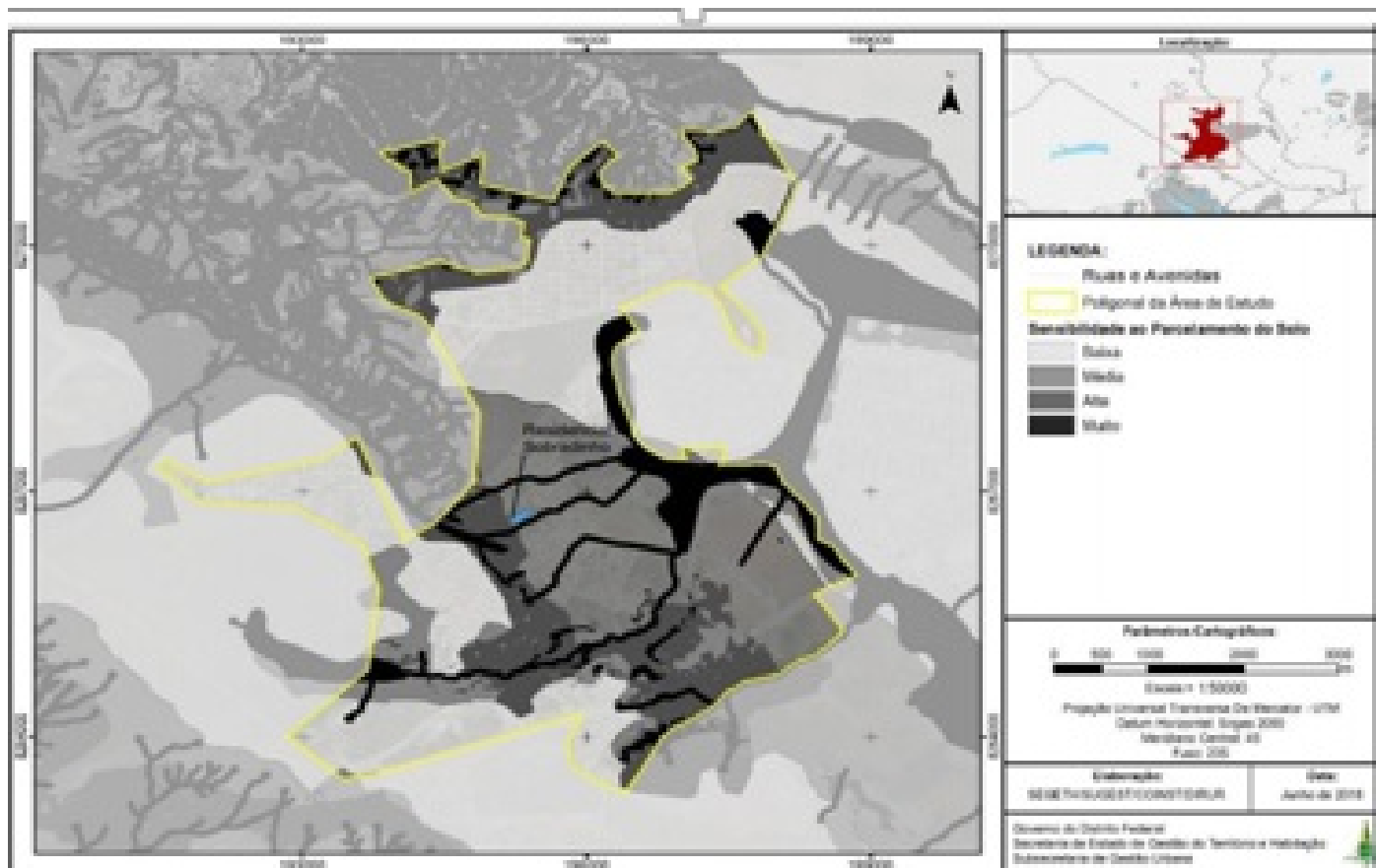
Figura 10 - ZEE-DF, Mapa 3, Subzonas da Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - Fonte: ZEE-DF/2019

Com relação aos Riscos Ecológicos os riscos ecológicos indicados no Caderno Técnico da Matriz Ecológica do ZEE-DF, o parcelamento apresenta a seguinte classificação conforme tabela e ilustrações a seguir:

ASPECTOS AMBIENTAIS RESTRITIVOS À OCUPAÇÃO:

De acordo com o Mapeamento das Áreas de Preservação Permanente – APP, da Fazenda Paranoazinho (Geo Lógica, 2013) , aprovado pelo IBRAM conforme informação técnica nº 012/2014-GESUSO/COLAM/SULFI, constatou-se não haver edificações com interferência em Áreas de Proteção Permanente (APPs), áreas com declividade superior a 30% (trina por cento) e outras áreas com restrições físico ambientais à ocupação urbana.

Quanto aos aspectos físico-ambientais, segundo o que foi estabelecido no item 1 da DIUR 08/2018 e, demonstrado na figura abaixo, o projeto URB-RP 056/10 se insere na área de média do risco ecológico de ocupação de solo.



LICENCIAMENTO AMBIENTAL:

O Setor Habitacional Contagem está contemplado no EIA/RIMA elaborado pela empresa Geológica. O Estudo Ambiental refere-se à regularização dos Setores Habitacionais Grande Colorado, Boa Vista, Contagem e Mansões Sobradinho e teve sua qualidade técnica atestada pelos membros do GRUPAR e representantes do IBRAM, por meio do Parecer Técnico nº 05/2010, no âmbito do Processo de licenciamento ambiental nº. 391.000.617/2009.

Posteriormente, em 30/12/2010, foi expedida Autorização nº 05/2010, para Licenciamento Ambiental na Área de Proteção Ambiental do Planalto Central – APAPC, pelo Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade – ICMBio, autorizando o licenciamento na área da Fazenda Paranoazinho.

A viabilidade ambiental do empreendimento foi atestada pelo Conselho de Meio Ambiente do Distrito Federal - CONAM/DF, conforme se verifica na ata publicada no dia 21 de maio de 2012 no DODF nº 98, que recomendou à Secretaria Executiva do CONAM encaminhar o processo ao IBRAM para dar continuidade ao licenciamento, com a consequente emissão da Licença Prévia nº 016/2012 (58988194) e subsequente emissão das Licenças de Instalação para os Setores Habitacionais.

O parcelamento RESIDENCIAL SOBRADINHO faz parte do grupo “Contagem 3”, do Setor Habitacional Contagem, no processo de licenciamento nº 00391-00017686/2017-31 que foi analisado pelo Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental – IBRAM/DF, para o qual foi emitida a Licença de Instalação corretiva nº 06/2018, na data 11/05/2018, para a atividade de Parcelamento de Solo Urbano (Regularização) do Setor Habitacional Contagem, localizado no interior da poligonal da Fazenda Paranoazinho, com validade de 5 (cinco) anos.

De acordo com o Mapeamento das Áreas de Preservação Permanente – APP, constante no EIA/RIMA da Fazenda Paranoazinho, constatou-se não haver edificações com interferência em Áreas de Proteção Permanente - APPs, áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e outras áreas com restrições físico ambientais à ocupação urbana neste parcelamento.

PROJETO URBANÍSTICO:

Segundo o Projeto Urbanístico apresentado, a área da gleba é de 2,3441 hectares, sendo em sua totalidade, classificada como área passível de parcelamento.

O uso definido em projeto é o Residencial Obrigatório - RO 1, que, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, aprovada pela Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, 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.

Dentro da área parcelável estão distribuídos 56 lotes para o uso Residencial Obrigatório - RO 1, que variam entre 150,062m² e 483,121m². O restante da gleba é composto pelo Sistema de Circulação.



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 56 lotes de uso Residencial Obrigatório - RO 1, que totalizam 56 unidades habitacionais. Dessa forma, a população prevista é de 184,8 habitantes.

Considerando a área total da poligonal de projeto, que corresponde a 2,3441 hectares e a população total apresentada acima, obtém-se a densidade de 78,8362 habitantes por hectare, dentro dos parâmetros estabelecidos no PDOT (média - de 50 a 150 habitantes por hectare).

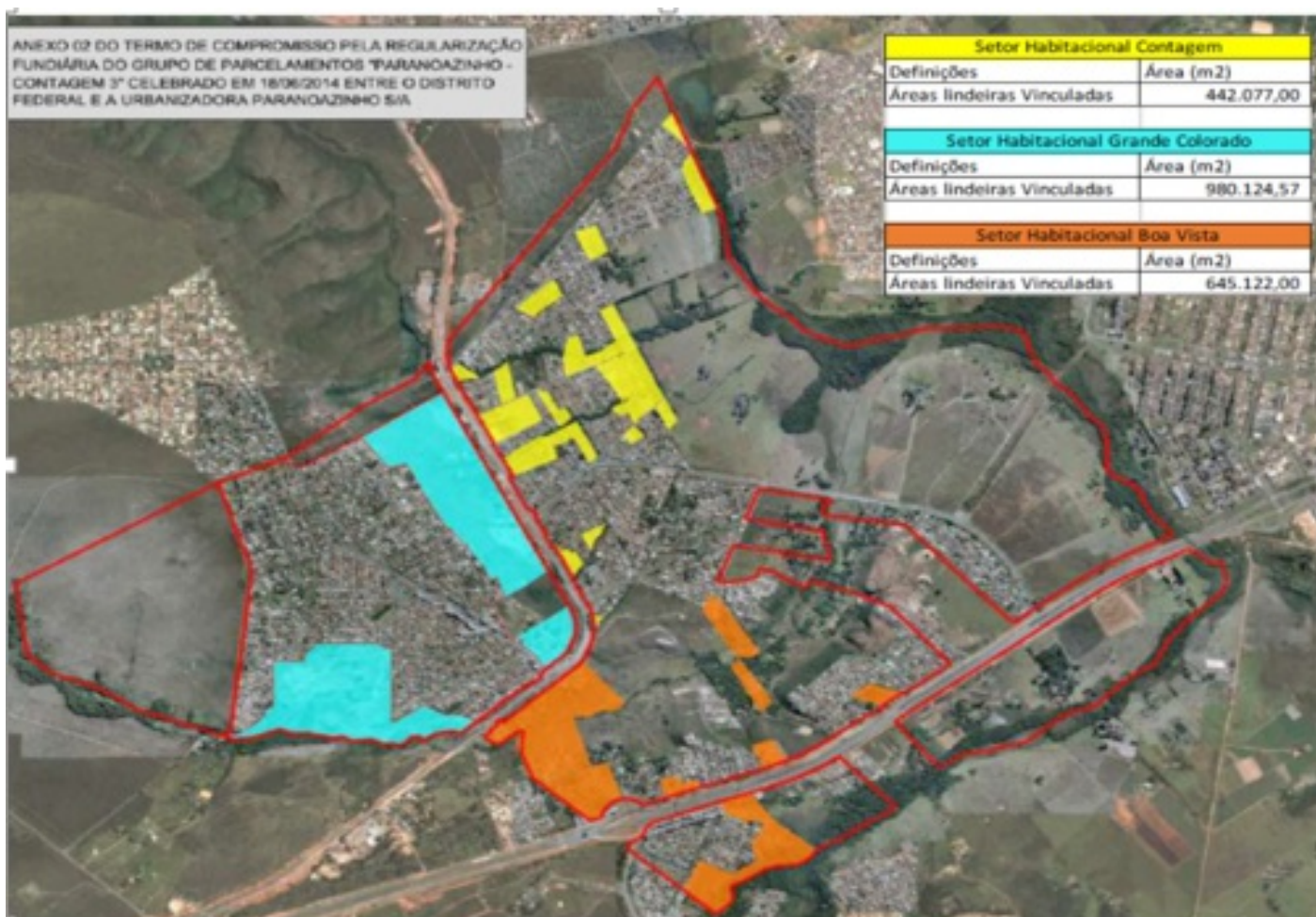
PARCELAMENTO	Lotes RO 1	Total de Habitantes em RO 1	População Total	Área poligonal (ha)	Densidade Calculada (hab/ha)
		(3,3 hab/unidade)			
Residencial Sobradinho	56	184,80	184,80	2,3441	78,8362

TERMO DE COMPROMISSO:

Em 12 de dezembro de 2014, amparados pelo art. 62, §2º da Lei nº 11.977/2009, a UPSA e o Governo do Distrito Federal firmaram o **Termo de Compromisso para a regularização fundiária do grupo de loteamentos irregulares 'Grupo Contagem II da Fazenda Paranoazinho**.

O Termo de Compromisso cria um elo jurídico e vincula cada um dos processos de regularização contemplados no documento às providências que deverão ser executadas nas áreas externas às suas poligonais, como: supressão do déficit de áreas públicas; execução de obras de infraestrutura, drenagem e integração viária; e relocação da população residente em áreas não passíveis de regularização.

Para o suprimento do Déficit de Áreas Públicas e a viabilização das desocupações necessárias, a UPSA apresentará Projetos Urbanísticos objetivando o loteamento de Áreas Lindeiras Vinculadas, assim definidas e identificadas no Termo de Compromisso, denominados "Projetos Adicionais Vinculados", no prazo de 04 (quatro) anos contados a partir do registro em cartório de cada Loteamento Irregular Contemplado no Termo de Compromisso. Após a publicação dos Decretos de Regularização dos Loteamentos Irregulares Contemplados e, antes de levar cada projeto aprovado a registro, a UPSA apurará o 'Déficit de Áreas Públicas' existentes, informando formalmente ao DF.



Outro aspecto abordado no Termo de Compromisso é a obrigação de elaboração dos Projetos de Abrangência Setorial, de projetos específicos de Macrodrenagem Pluvial e de Integração Viária.

O prazo para execução das obras dos Projetos de Abrangência Setorial, de Macrodrenagem e de Integração Viária será de 04 (quatro) anos, a contar da conclusão das etapas de aprovação do Cronograma Físico Financeiro do correspondente Projeto; de emissão da Licença Ambiental para implantação do correspondente projeto; da publicação dos decretos de regularização dos Loteamentos Irregulares inseridos no Setor Habitacional Contagem, Grupo 1; e do registro de 50% dos lotes previstos para a área objeto do Termo de Compromisso no Cartório de Imóveis Competentes.

O extrato da publicação do Termo está no DODF nº 269, pag. 149, de 24/12/2014, e a cópia do Termo de Compromisso anexa aos autos do presente processo.

Segue, abaixo, o mapa com a indicação das **Áreas Lindeiras Vinculadas** que poderão ser utilizadas para suprimimento de áreas públicas.

O Parcelamento RESIDENCIAL SOBRADINHO não possui área destinada para Espaços Livres de Uso Público – ELUP.

PROPORCIONALIDADE DE INST-EP E ELUP

Para cálculo de proporcionalidade de Inst EP e ELUP, foi considerada a área parcelável do projeto, que corresponde a 0,9265 ha. Como o projeto não possui áreas destinadas a equipamentos públicos, não atende o percentual mínimo de 10%, exigido pelo PDOT. Por se tratar de

projeto de regularização e, portanto, relativo à situação fática da ocupação, não foi possível criar novas áreas para equipamentos públicos, assim como acontece na maioria dos parcelamentos do Grupo Contagem 3, conforme demonstrado na tabela abaixo:

PARCELAMENTO	Área Poligonal	Interferências	Área Parcelável	Equipamento exigido	Equipamento existente	Déficit
Medidas em hectares (ha)						
São Jorge	0.9265	0.0000	0.9265	0.0927	0.0000	-0.0927
Halley	2.1851	0.0000	2.1851	0.2185	0.0000	-0.2185
Residencial Vivendas Rural Alvorada	4.3534	0.0000	4.3534	0.4353	0.3323	-0.1030
Caravelo	2.0082	0.0000	2.0082	0.2008	0.0000	-0.2008
Residencial Novo Horizonte	1.9827	0.0000	1.9827	0.1983	0.0000	-0.1983
Residencial Sol Nascente	3.4151	0.0000	3.4151	0.3415	0.0628	-0.2787
Jardim América	12.6702	0.0000	12.6702	1.2670	0.5883	-0.6787
Meus Sonhos	2.9808	0.0000	2.9808	0.2981	0.4284	0.1303
Residencial Ipês	2.0316	0.0000	2.0316	0.2032	0.0000	-0.2032
Fraternidade - Etapa 2	0.5697	0.0000	0.5697	0.0570	0.0000	-0.0570
Fraternidade	9.3604	0.1233	9.2371	0.9237	0.1126	-0.8111
Vivendas Paraíso	7.6844	0.9508	6.7336	0.6734	0.3564	-0.3170
Paraíso	1.5479	0.0000	1.5479	0.1548	0.0672	-0.0876
Jardim Ipanema	11.5027	0.4766	11.0261	1.1026	0.2977	-0.8049
Vivendas da Serra	6.5413	0.4936	6.0477	0.6048	0.2362	-0.3686
Vivendas Campestre	15.3614	1.3244	14.0370	1.4037	1.2059	-0.1978
Recanto dos Nobres	5.7151	0.0000	5.7151	0.5715	0.0676	-0.5039
Total do Grupo Contagem 03	90.8365	3.3687	87.4678	8.7468	3.7554	-4.9914

*De acordo com DIUR 08/2018 o cálculo do percentual mínimo destinado ao uso público deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento da gleba, excluídas das Áreas de Preservação Permanente – APP, faixas de domínio de rodovias e redes de infraestrutura.

Fonte: Memorial Descritivo MDE-RP 153/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2021

No entanto, foi estabelecido no Termo de Compromisso para Regularização Fundiária, firmado entre a Urbanizadora Paranoazinho S/A e o Distrito Federal para o Grupo Contagem 3 - a ser detalhado no próximo item do presente documento - que o déficit de áreas para equipamentos públicos será atendido nos Projetos Adicionais Vinculados. Nessas áreas lindeiras aos parcelamentos em regularização, as quais estão vazias e são de propriedade da Urbanizadora Paranoazinho S/A, serão desenvolvidos projetos que incluirão, dentre outras exigências, as áreas necessárias à implantação de equipamentos públicos.

QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS:

ÁREAS CONSIDERADAS		ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto		2,3441	100%
II. Área não Passível de Parcelamento (#)		0	0,00%
III. Área Passível de Parcelamento (*):		2,3441	100,00%
DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento			
1. Unidades Imobiliárias			
a. Residencial Unifamiliar - RO1	56	1,7004	72,54%
Subtotal	56	1,7004	72,54%
2. Espaço Livre de Uso Público - ELUP			
a. Praças / Áreas Verdes	0	0	0,00%
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP	0	0	0,00%
3. Sistema de Circulação		0,6437	27,46%
Total		2,3441	100,00%
Área Pública (**): 2a + 2b + 3		0,6437	27,46%
EPC+EPU+ELUP(***) : 2b		0	0,00%

(*) conceito extraído do item 3.2.1 da DIUR -08/2018.

(**) Conceito extraído da lei nº 6766, de 19 de Dezembro de 1979, Art. 4º inciso I;

"as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem."

(***) Em atendimento ao disposto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT 2009/2012, Anexo II.

Fonte: Memorial Descritivo MDE-RP 059/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2020

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:

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

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

QUADRO DE PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO / SOBRADINHO II / RESIDENCIAL SOBRADINHO							
UOS	FAIXA ÁREA (m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	SUBSOLO
RO 1	125≤a≤450	1,00	2,00	80	10,00	10,00	permitido-tipo 2
RO 1	450<a≤3500	0,80	2,00	80	10,00	10,00	permitido-tipo 2

LEGENDA:

a	ÁREA
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
ALT MAX	ALTURA MÁXIMA

NOTAS / Setor ARINE Contagem | Parcelamento Residencial Sobradinho :

(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. 22 da Lei Complementar 948/2019.
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 2 no art. 22 da Lei Complementar 948/2019.

OBSERVAÇÕES:

INFORMAÇÕES RESUMIDAS DO QUADRO DE PARÂMETROS

AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE: Não exigido

AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO: Não exigido

AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL: Não exigido

MARQUISE: Não exigido

GALERIA: Não exigido

COTA DE SOLEIRA: Ponto médio da testada frontal (ver definição do Art. 16 da Lei Complementar 948/2019)

CONSULTAS:

No âmbito do desenvolvimento do Projeto Urbanístico do parcelamento em questão, foram enviadas Cartas Consulta às Concessionárias de Serviços Públicos relativas ao parcelamento através do processo SEI nº 00390-00002314/2019-09.

Cabe ressaltar que, para atendimento das demandas apresentadas pelas concessionárias, o interessado arcará com os custos relativos aos projetos complementares necessários e à implantação das obras.

Os esclarecimentos prestados foram resumidos considerando as informações mais relevantes para a aprovação do presente projeto.

NOVACAP

O Despacho SEI-GDF NOVACAP/PRES/DU, de 31 de maio de 2019, encaminha o Relatório de Vistoria das obras de infraestrutura do sistema viário e de drenagem do parcelamento Residencial Sobradinho, realizada no dia 06 de maio de 2019.

Com relação ao sistema viário, o parcelamento apresenta pavimentação viária em Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ), meios-fios de concreto, passeios públicos, não possui sinalização horizontal e a sinalização vertical possui a nominação das ruas.

Referente a drenagem pluvial, a captação é feita através de bocas de lobo que é lançada em uma grota próxima ao condomínio.

O relatório detectou a necessidade de elaboração de projetos executivos, execução, correção e adequação das obras já implantadas, cabendo ao proprietário a execução, conforme cronograma físico e financeiro para as obras de infraestrutura.

CEB

Em 03 de junho de 2019, em resposta à consulta, a Companhia Energética de Brasília - CEB encaminhou, através da Carta SEI-GDF n.º 808/2019 - CEB-D/DD/DC/GCAC , o Laudo Técnico nº 755.

O laudo supracitado, referente às poligonais de projeto dos parcelamentos do grupo Contagem 02, afirma não ser possível levantar interferência para cada lote, via ou edificação existente. Entretanto, determina condicionantes para caracterizá-las e afirma que, havendo interesse na eliminação de interferências identificadas, o interessado 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, regulamentada na portaria SEDUH nº 141 de 20 de setembro de 2019.

CAESB

SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Em 29 de janeiro de 2020, a Companhia de saneamento ambiental do Distrito Federal – CAESB encaminhou, através da Carta n.º 19/2020 - CAESB/DE e do Despacho SEI-GDF CAESB/DE/EPR/EPRC, o Relatório Técnico EPRC 20/003 (34741641) e os croquis do cadastro de redes de abastecimento de água e de esgotamento implantadas.

Conforme constante no Relatório Técnico EPRC 20/003, em sua figura 2, todas as unidades do Residencial Sobradinho são atualmente atendidas.

SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Quanto à coleta de esgotos, a CAESB, no Relatório Técnico EPRC 20/003 (34741641), indica que o Setor Habitacional Contagem é atendido pelo Sistema de Esgotamento da ETE Sobradinho. Conforme constante no Relatório Técnico supracitado e nos croquis de cadastro disponibilizados, o Residencial Sobradinho possui redes condominiais implantadas.

SLU

De acordo com o Despacho SLU/PRESI/DILUR, de 29 de abril de 2019, o Serviço de Limpeza Urbana do Distrito Federal – SLU afirma que não haverá impacto significativo quanto à

capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, tendo em vista que realiza coleta nas proximidades da área em questão e que encontra-se equipado e preparado para executar o serviço na localidade, desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares não exceda o limite de 120 (cento e vinte) litros por dia.

CONCLUSÃO:

Diante do exposto, verificou-se que o Projeto de Urbanismo do parcelamento denominado RESIDENCIAL SOBRADINHO, localizado na Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Contagem II, do Setor Habitacional Contagem, da Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI, atendeu aos parâmetros estabelecidos no PDOT/2009, nas Diretrizes Urbanísticas DIUR 08/2018, e possui os requisitos necessários para o prosseguimento de seu processo de regularização, visando dar continuidade ao desenvolvimento do Projeto Executivo, considerando as questões urbanísticas, ambientais e fundiárias.

VOTO:

Pelas Razões expedidas neste relatório, votamos no sentido de que seja aprovado o Projeto de Urbanismo de Parcelamento do Solo denominado: **RESIDENCIAL SOBRADINHO**, processo nº 429-000298/2016 implantado no Setor Habitacional Contagem, Região Administrativa de Sobradinho II-RAXXVI, consubstanciado no Memorial Descritivo - MDE-RP 059/10, Projeto Urbanístico - URB-RP 059/10 e Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias – QDUI, por atender às normas vigentes e aos estudos realizados.

Júnia Maria Bittencourt Alves de Lima

Conselheira Suplente - UNICA/DF

Renato Oliveira Ramos

Conselheiro Suplente - CACI



Documento assinado eletronicamente por **RENATO OLIVEIRA RAMOS - Matr.1697916-8, Assessor(a) Especial**, em 11/05/2021, às 14:10, 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.



Documento assinado eletronicamente por **Junia Maria Bittencourt Alves de Lima, Usuário Externo**, em 11/05/2021, às 17:49, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?



acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **61429614** código CRC= **1190884F**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

3214-4101

0429-000298/2016

Doc. SEI/GDF 61429614