

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the center, there is a large, rectangular green field. Surrounding this field are numerous houses with red-tiled roofs. In the background, a wide road or highway runs horizontally across the image. The overall scene depicts a planned urban development.

PARCELAMENTO VINCULADO
Império dos Nobres-Etapa IV

0429-000.133/2017

CONPLAN

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

PROCESSO SEI Nº
0429-000.133/2017

Parcelamento Vinculado
Império dos Nobres – Etapa IV

Interessado:
Urbanizadora Paranoazinho S/A

Histórico

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

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

Introdução – Parcelamento Vinculado

O projeto urbanístico denominado de "Parcelamento Império dos Nobres – Etapa IV", inserido no Setor Habitacional Boa Vista, Região Administrativa de Sobradinho, é um projeto de parcelamento do solo planejado para uma parte das "Áreas Lindeiras Vinculadas", conforme Termo de Compromisso para a Regularização Fundiária do Grupo de Loteamentos Irregulares "Boa Vista" da Fazenda Paranoazinho - TCRF, celebrado entre a Urbanizadora Paranoazinho e o Distrito Federal em 12 de dezembro de 2014.

Situação



Termo de Compromisso

O presente parcelamento, sistema viário e demais áreas, foi projetado com a finalidade de ser integrado ao parcelamento existente – Império dos Nobres Etapa I.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios

**TERMO DE COMPROMISSO PARA A
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO GRUPO DE
LOTEAMENTOS IRREGULARES “BOA VISTA DA
FAZENDA PARANOAZINHO” QUE ENTRE SI
CELEBRAM O DISTRITO FEDERAL E A
URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A.**

Processos Administrativos nºs 030.011.520/90 (Vivendas Serranas); 030.000.426/90 (Morada dos Nobres); 390.000.707/2009 (Pôr do Sol); 030.011.373/90 (Recanto Real); 390.000.707/09 (Nosso Lar); 030.011.440/90 (Bianca); 390.000.707/09 (Sítio dos Anjos); 134.000.016/92 (Império dos Nobres);

- O Parcelamento Vinculado Império dos Nobres - Etapa IV é um “Projeto Adicional Vinculado” e é por este motivo que este parcelamento está submetido à regularização fundiária dos parcelamentos irregulares do Setor Habitacional Boa Vista, tendo como principal objetivo criar áreas públicas que irão auxiliar na supressão do déficit existente de equipamento público do Setor.

Termo de Compromisso

■ O que é o Termo de Compromisso?

O Termo de Compromisso pela Regularização Fundiária (TCRF) é um instrumento jurídico proposto pela UP ao GDF em 2012, como forma de viabilizar a regularização fundiária dos mais de cinquenta Parcelamentos irregulares da Fazenda Paranoazinho.

O TCRF visa estabelecer obrigações e responsabilidades referentes às providencias de caráter urbanístico, social e ambiental necessárias a plena regularização dos Loteamentos Irregulares da região, servindo assim de elemento de ligação entre a regularização de cada processo administrativo individual de cada loteamento irregular e o contexto regional da Fazenda Paranoazinho.

■ São três os principais elementos tratados no Termo de Compromisso, a saber:

- ❑ a execução de obras de infraestrutura macro, atendendo a todo o Setor Habitacional e integrando as redes internas de cada parcelamento;
- ❑ a realocação das populações em áreas de ocupação vetada cujos lotes, justamente por serem vetados, não integram os projetos de regularização; e
- ❑ a viabilização da destinação de áreas à criação de equipamentos públicos para suprir o déficit causado pela insuficiência de áreas desta natureza no interior dos parcelamentos regularizados.

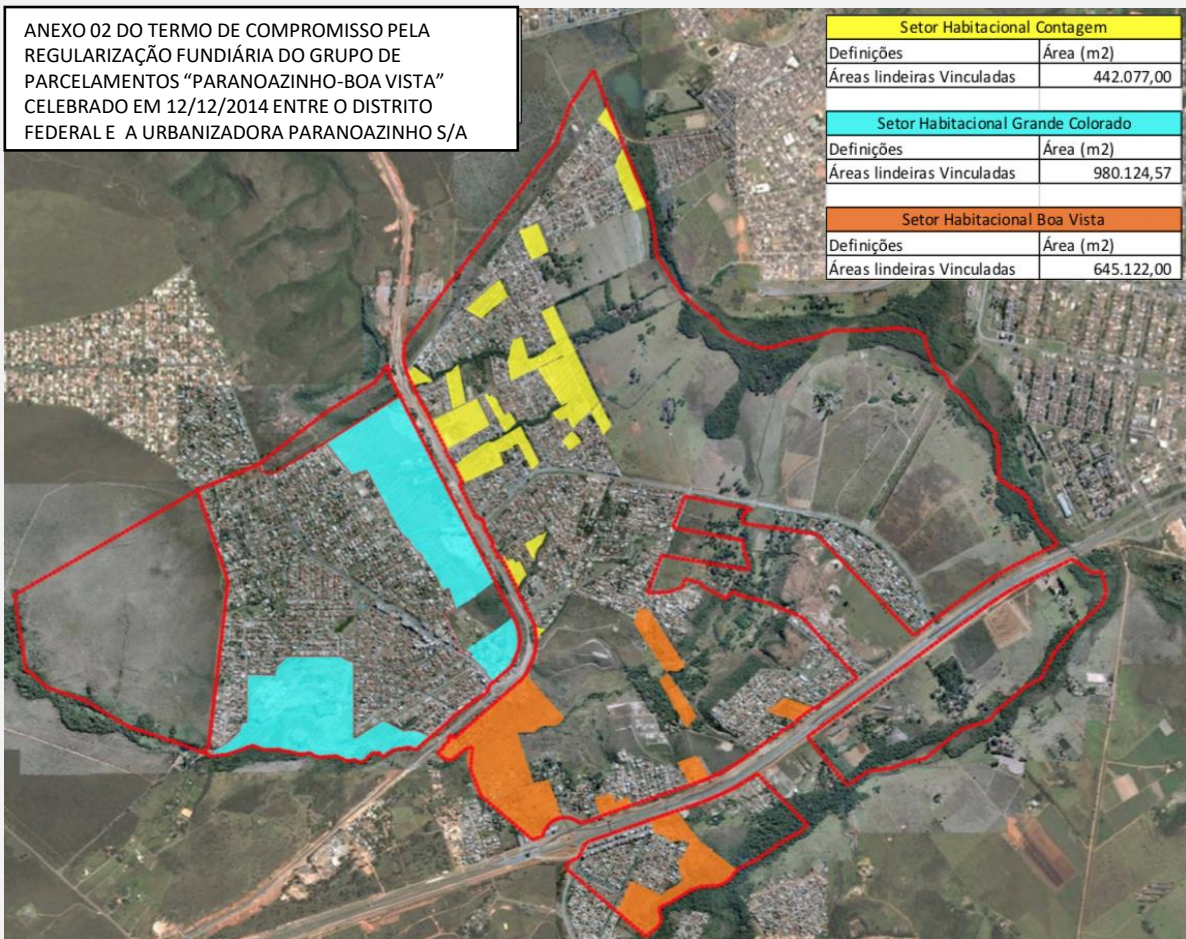
Termo de Compromisso

As Áreas Lindeiras Vinculadas:

São áreas inseridas na Fazenda Paranoazinho, identificadas no mapa Anexo 2, inseridas ou vizinhas aos Setores Habitacionais **Grande Colorado**, **Boa Vista** e **Contagem**, também carentes de regularização fundiária, vinculadas ao presente Termo de Compromisso por seu potencial para abarcar novos equipamentos públicos urbanos (EPU), equipamentos públicos comunitários (EPC) e espaços livres de uso público (ELUP), lotes destinados à plena regularização fundiária de toda a região, podendo já apresentar características de ocupação urbana ou não.

Áreas Lindeiras Vinculadas dentro da Paranoazinho

ANEXO 02 DO TERMO DE COMPROMISSO PELA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO GRUPO DE PARCELAMENTOS "PARANOAZINHO-BOA VISTA" CELEBRADO EM 12/12/2014 ENTRE O DISTRITO FEDERAL E A URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A



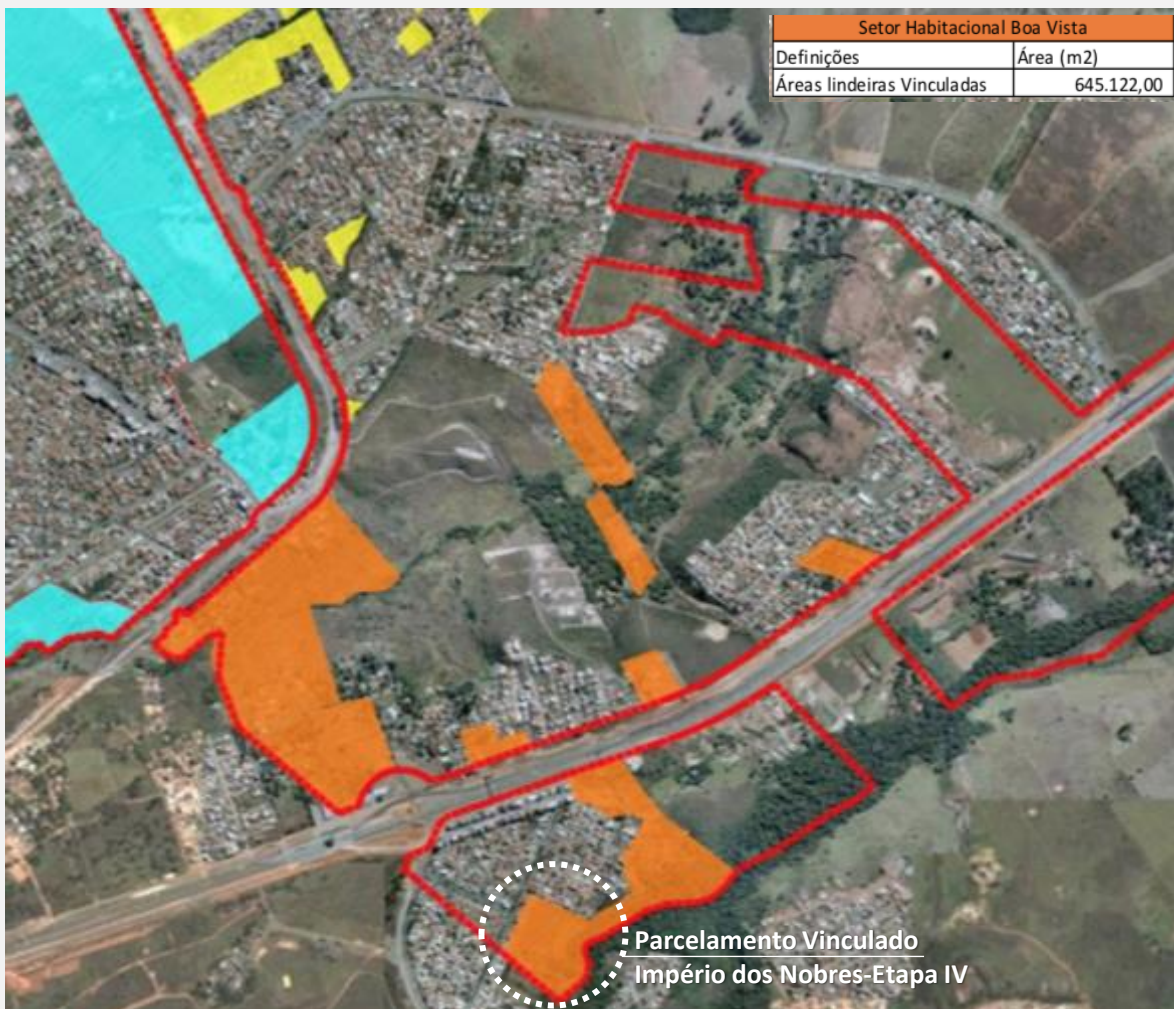
Termo de Compromisso

O papel do presente Projeto Adicional Vinculado é fundamental para a regularização, tendo em vista que já foram registrados 6 (seis) parcelamentos do Setor Habitacional Boa Vista, que são:

- ☐ Império dos Nobres - Etapa 01 (processo nº 429.005.091/15);
- ☐ Império dos Nobres – Etapa 02 (processo nº 429.005.091/15);
- ☐ Morada dos Nobres – Etapa 01 (processo nº 030.003.426/90);
- ☐ Morada dos Nobres – Etapa 02 (processo nº 030.003.426/90);
- ☐ Pôr do Sol (processo nº 030.003.869/90);
- ☐ Recanto Real (processo nº 030.011.373/90).

Obs: O presente parcelamento vinculado foi projetado com a finalidade de ser integrado ao parcelamento existente – Império dos Nobres Etapa 01.

Áreas Lindeiras Vinculadas dentro da Paranoazinho



Localização



Localização



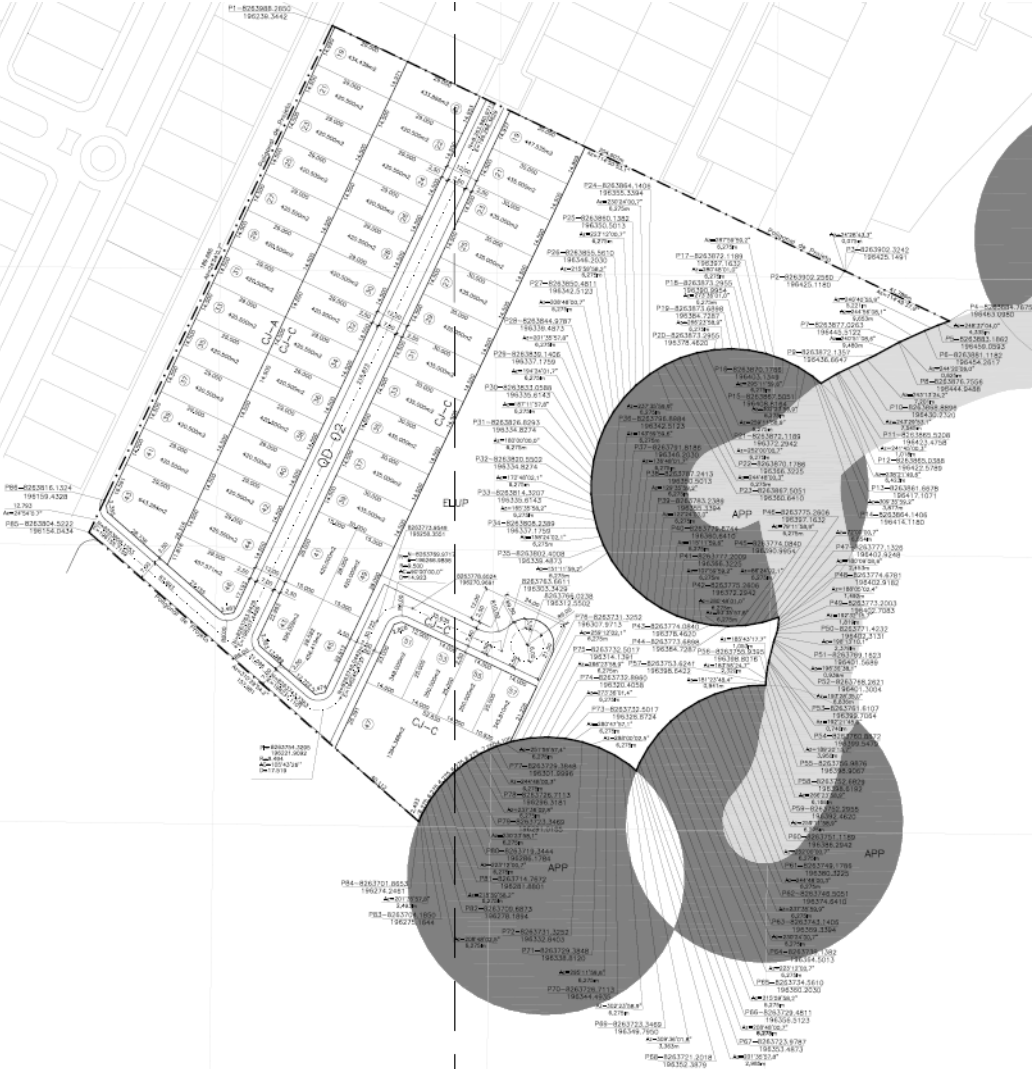
Parcelamento Vinculado Império dos Nobres - Etapa IV



Parcelamento Vinculado Império dos Nobres - Etapa IV



Parcelamento Vinculado Império dos Nobres - Etapa IV

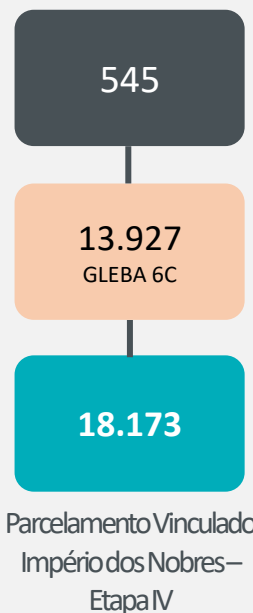


SITUAÇÃO FUNDIÁRIA DO PARCELAMENTO

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

Os Parcelamentos Irregulares e grande parte dos Parcelamentos Vinculados da Fazenda Paranoazinho estão em Área de Regularização de Interesse Específico (ARINE), de acordo com o PDOT, e estão sendo regularizados de acordo com as diretrizes da legislação federal e local associadas ao tema.

Fluxograma de matrículas



Consultas às concessionárias

NOVACAP

“O projeto de drenagem do Parcelamento Vinculado Império dos Nobres-Etapa IV está em fase de elaboração pela Urbanizadora Paranoazinho e atenderá todas as normativas e resoluções apontadas pela NOVACAP e ADASA. “



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL
Presidência da Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil
Diretoria de Urbanização

Despacho SEI-GDF NOVACAP/PRES/DU

Brasília-DF, 24 de outubro de 2019

Com relação ao contido no Ofício SEI-GDF Nº 275/2019 – SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT 30039588, o qual solicita informações quanto à existência de redes construídas ou projetadas, que interferem com a poligonal demarcada em arquivo digital na extensão DWG 30017531 , bem como na extensão PDF 30017359, que trata do projeto urbanístico de regularização do parcelamento denominado Império Etapa IV, localizado na Área de Regularização de Interesse Específico – Boa Vista I, Setor Habitacional Boa vista, , na Região Administrativa de Sobradinho – RA V, informamos que de acordo com dados constantes em nosso arquivo técnico , **NÃO EXISTE interferência com rede pública** implantada e ou projetada na poligonal de estudo..

Quanto à possibilidade de atendimento, informamos ser necessária a elaboração de um projeto de drenagem específico para o local, inclusive lançamento final, sendo de inteira responsabilidade do empreendedor a elaboração deste.

Observamos ainda que, quando da elaboração do projeto de drenagem acima citado, deverá ser utilizada estrutura de amortecimento de vazão, dentro da poligonal do parcelamento em questão, de forma a obedecer ao previsto na Resolução nº 09, da ADASA, de 08 de abril de 2011, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha. Assim , quando da elaboração do projeto de urbanismo da área em questão, deverá ser reservada área para instalação dessa estrutura.

Consultas às concessionárias

CEB

Fornecimento de Energia Elétrica

“O projeto de elétrica do Parcelamento Vinculado Império dos Nobres-Etapa IV está em fase de elaboração pela Urbanizadora Paranoazinho.

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



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
CEB DISTRIBUIÇÃO S.A.
Superintendência de Gestão do Cadastro Técnico e Administração da Base de Remuneração

Laudo Técnico SEI-GDF - CEB-D/DD/DR/SGB

Laudo Técnico nº 1072

Brasília-DF, 06 de novembro de 2019

Interessado: SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Existe Interferência: **SIM**

Observações Adicionais ao Laudo:

Existem diversos trechos de rede aérea dentro do polígono que envolve a área. Não é possível o levantamento de interferência para cada lote, via ou edificação existente dentro da área de projeto. Entretanto, elencam-se nos parágrafos seguintes as condicionantes para a caracterização de interferência.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

CEB DISTRIBUIÇÃO S.A.

Gerência Canal de Atendimento ao Cliente

Carta SEI-GDF n.º 1837/2019 - CEB-D/DD/DC/GCAC

Brasília-DF, 12 de novembro de 2019

Referência: Ofício SEI-GDF Nº 274/2019 - SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT

Assunto: Viabilidade de atendimento e interferência de rede referente ao projeto urbanístico de regularização do parcelamento denominado Império Etapa IV, localizado na Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE Boa Vista I, Setor Habitacional Boa Vista, na Região Administrativa de Sobradinho

Em resposta ao Ofício 274 (30038401), informamos que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento, objeto da consulta, desde que o responsável pelo empreendimento satisfaça as condições regulatórias abaixo transcritas:

Consultas às concessionárias

CAESB

Sistema de Abastecimento de Água

O projeto para a implantação do sistema de abastecimento de água proposto pela Urbanizadora Paranoazinho foi analisado e aprovado pela CAESB através do Termo de Aprovação – TAE nº003/2021 emitido em 24 de fevereiro de 2021 pela CAESB.

As interferências de abastecimento com rede de água apontadas no Despacho SEI-GDF CAESB/DE/ESE/ESET (30166293), são compatibilizadas no projeto de abastecimento de água da Urbanizadora Paranoazinho, que como supracitado foi apresentado e aprovado pela Caesb.

TERMO DE VIABILIDADE TÉCNICA (TVT)

Nº de Processo: 00092-00039949/2020-25	Código de Setor: SU2187	Nº TVT: 002/2021
Solicitação: Viabilidade de Atendimento		Sistema: ☒ Água ☒ Esgoto
Empreendimento/Endereço: Império Etapa IV, Setor Habitacional Boa Vista – Sobradinho – RA V		
Empreendedor: Urbanizadora Paranoazinho S.A.		

¹ Para fins de viabilidade de atendimento, o Termo de Viabilidade Técnica TVT nº 002/2021 revoga o Termo de Viabilidade de Atendimento TVA nº 20/027.

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

- 2.1. A região sul do Setor Habitacional Boa Vista, na qual se localiza o empreendimento em tela, é abastecida pelo Sistema Produtor Paranoá Norte.
- 2.2. Existem redes de abastecimento nas proximidades do empreendimento e, portanto, será possível o seu atendimento por meio do sistema existente.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
COMPANHIA DE SANEAMENTO AMBIENTAL DO DISTRITO FEDERAL
Superintendência de Suporte à Expansão e Operação
Gerência de Cadastro Técnico

Despacho SEI-GDF CAESB/DE/ESE/ESET

Brasília-DF, 21 de outubro de 2019

Conforme solicitação da DE (30055326), segue para providências o presente processo referente ao Ofício SEI-GDF Nº 276/2019 - SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (30040282). Encaminhamos o Cadastro Técnico das redes de água e esgoto implantadas na localidade (30166107), bem como os arquivos em meio digital (30179823), (30180119). Temos a informar que existe interferência com rede de água na poligonal fornecida pelo cliente (30017531).

Consultas às concessionárias

CAESB

Sistema de Esgotamento Sanitário

O projeto do sistema de esgotamento sanitário proposto pela Urbanizadora Paranoazinho foi analisado e aprovado pela CAESB através do Termo de Aprovação – TAE nº003/2021 emitido em 24 de fevereiro de 2021 pela CAESB.

Diretoria de Engenharia – DE
Superintendência de Projetos – EPR



TERMO DE VIABILIDADE TÉCNICA (TVT)

Nº de Processo: 00092-00039949/2020-25	Código de Setor: SU2187	Nº TVT: 002/2021
Solicitação: Viabilidade de Atendimento		Sistema: ☒ Água ☒ Esgoto
Empreendimento/ Endereço: Império Etapa IV, Setor Habitacional Boa Vista – Sobradinho – RA V		
Empreendedor: Urbanizadora Paranoazinho S.A.		

¹ Para fins de viabilidade de atendimento, o Termo de Viabilidade Técnica TVT nº 002/2021 revoga o Termo de Viabilidade de Atendimento TVA nº 20/027.

3. QUANTO AO SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO (SES)

- 3.1. A região na qual localiza-se o empreendimento está inserida na Bacia de atendimento da ETE Sobradinho.
- 3.2. Existem redes de esgotamento sanitário nas proximidades do empreendimento e, portanto, será possível o seu atendimento por meio do sistema existente.
- 3.3. O ponto de interligação na rede para atendimento do empreendimento é indicado na Figura 03.
- 3.5. O empreendedor deverá implantar o sistema, conforme normas e parâmetros recomendados pela Caesb (vide itens 7 e 8), e posteriormente fazer sua doação a esta Companhia, quando da sua interligação.

Consultas às concessionárias

SLU

Serviço de Limpeza Urbana



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SERVIÇO DE LIMPEZA URBANA DO DISTRITO FEDERAL
Presidência
Diretoria Técnica

Despacho SEI-GDF SLU/PRESI/DITEC

Brasília-DF, 18 de outubro de 2019

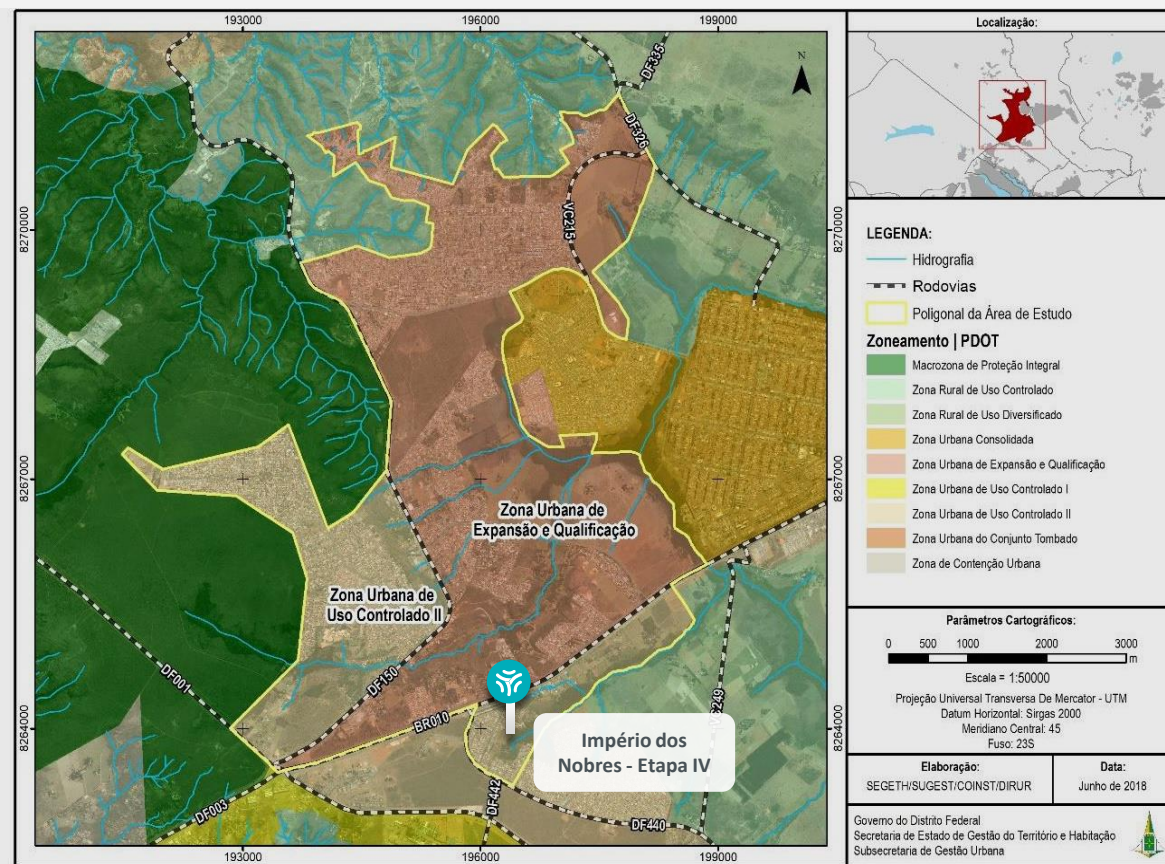
À Secretaria Executiva,

Em resposta ao Despacho SEI-GDF SLU/PRESI/SECEX (30050631), referente à solicitação contida no Ofício SEI-GDF Nº 273/2019 - SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (30036017), o qual solicita consulta tendo em vista a regularização do parcelamento denominado Império Etapa IV, localizado na Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE Boa Vista I, Setor Habitacional Boa Vista, na Região Administrativa de Sobradinho – RA V, temos a elencar as seguintes informações que visam contribuir com o solicitante na ocasião da elaboração dos projetos citados.

Por fim, o SLU realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais na proximidade da localidade do local em questão na Região Administrativa, não havendo impacto significativo nos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares esteja dentro do limite citado na lei nº 5.610 de 16 de fevereiro de 2016 que dispõe sobre a responsabilidade dos grandes geradores.

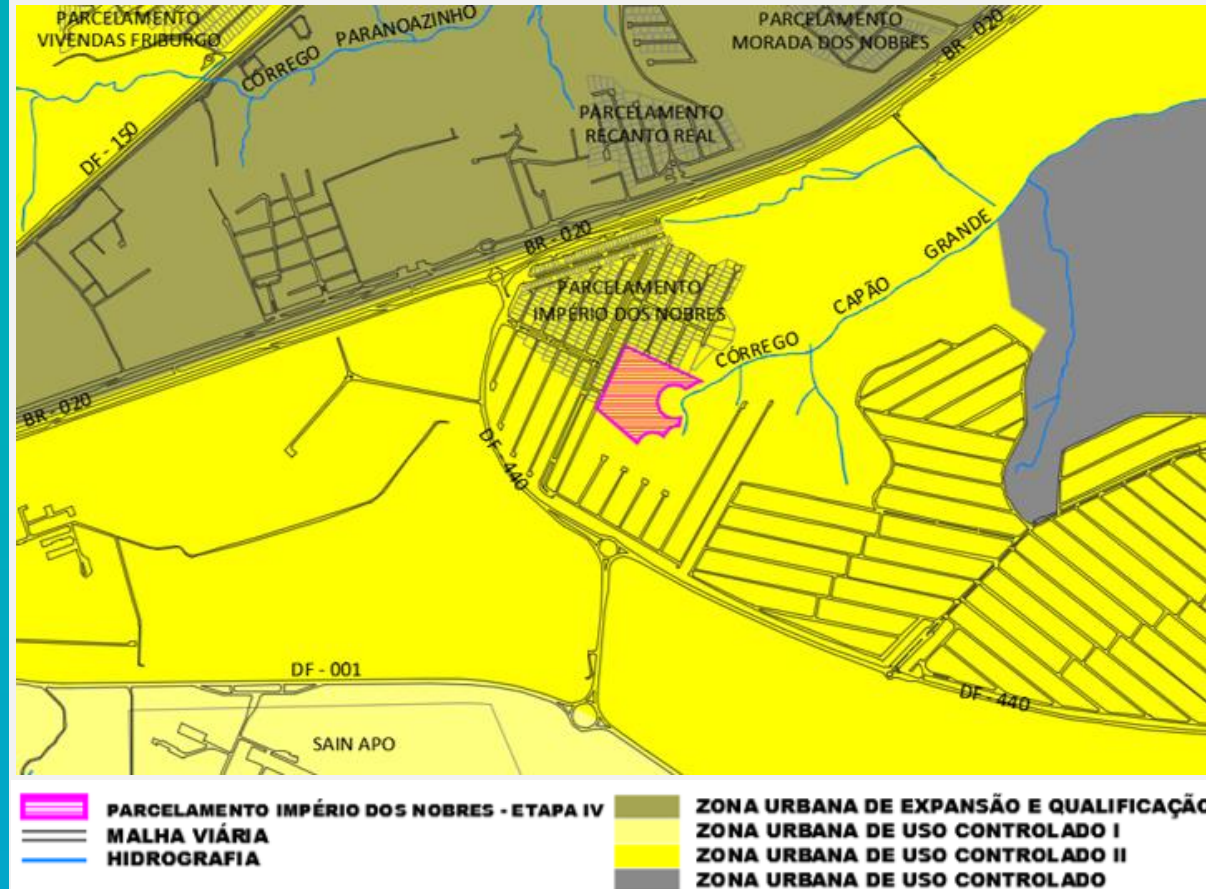
PDOT 2009/2012

O PDOT 2009/2012, em seu anexo I, Mapa 1ª (e DIUR 08/2018 no item 1), informa que o zoneamento do Setor Habitacional Boa Vista se insere parcialmente na Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II e na Zona Urbana de Expansão e Qualificação - ZUEQ.



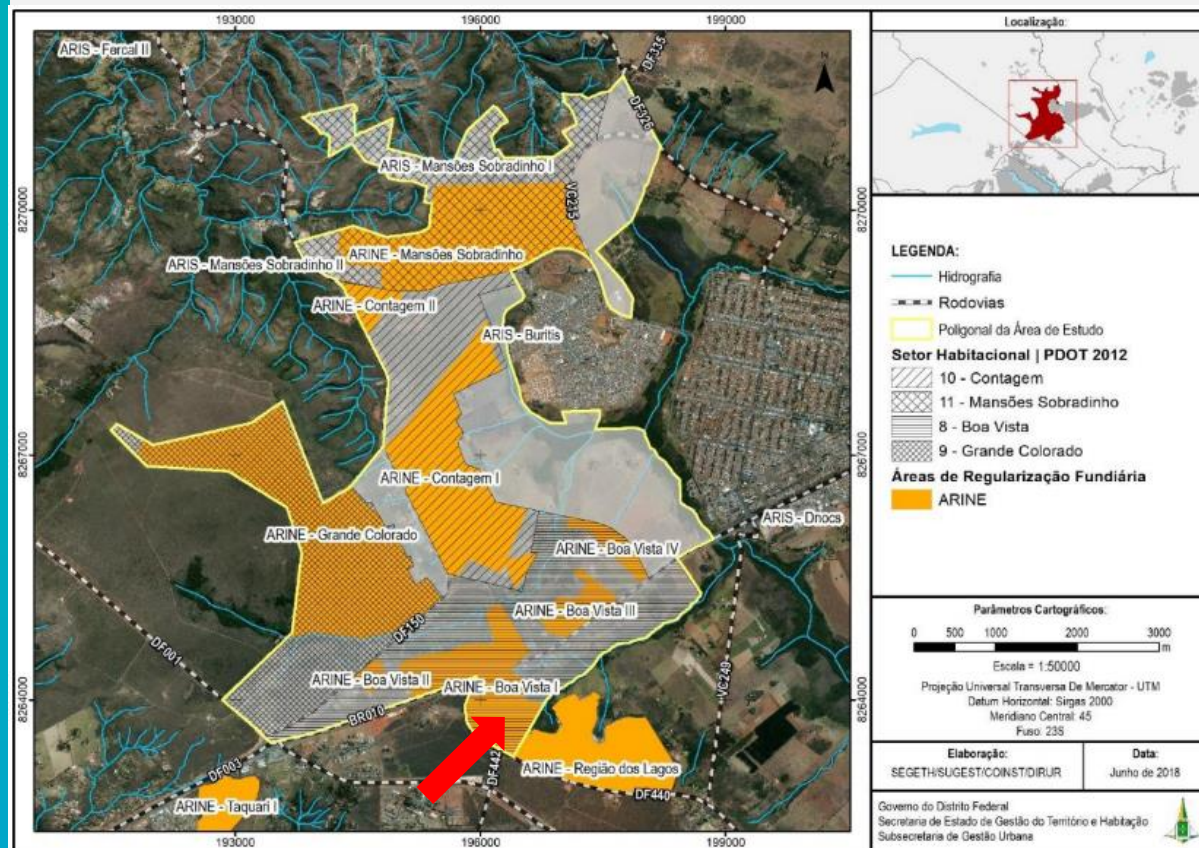
PDOT 2009/2012

O Parcelamento Vinculado Império dos Nobres – Etapa IV está inserido na Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II, conforme demonstrado na figura ao lado:



DIUR 08/2018

Conforme a DIUR 08/2018, item 1, e conforme o Anexo II, Mapa 2 e Tabela 2B, do PDOT 2009/2012, o Setor Habitacional Boa Vista contemplado na Estratégia de Regularização Fundiária do PDOT 2009/2012, abrange Áreas de Regularização de Interesse Específico – ARINE, dentre elas, a **ARINE – Boa Vista** onde o **parcelamento Impérios dos Nobres – Etapa IV** está inserido.



Parâmetros Urbanísticos

VICENTE PIRES E BOA VISTA											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m²)		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico						Coeficiente de aproveitamento máximo		
	Máximo	Mínimo	R≤1000m²	R>1000m²	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Reg. Interesse Específico – ARINE (3.E-1;3.E-2;8.E-1;8.E-2;8.E-3;8.E-4)	2.500	125	1	0,8	1	1	1	1	4	4	2
			R≤400m²	R>400m²							
Área de Reg. Interesse Social – ARIS (3.S-1)	800	88	1	0,8	1	1	1	2	2	2	2

OBS:

01 – Lotes destinados à produção agrícola e a condomínios urbanísticos poderão ter área superior a 2.500m², com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3. O tamanho máximo de lote para condomínio urbanístico será de 15.000m².

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

Déficit de Equipamentos Públicos

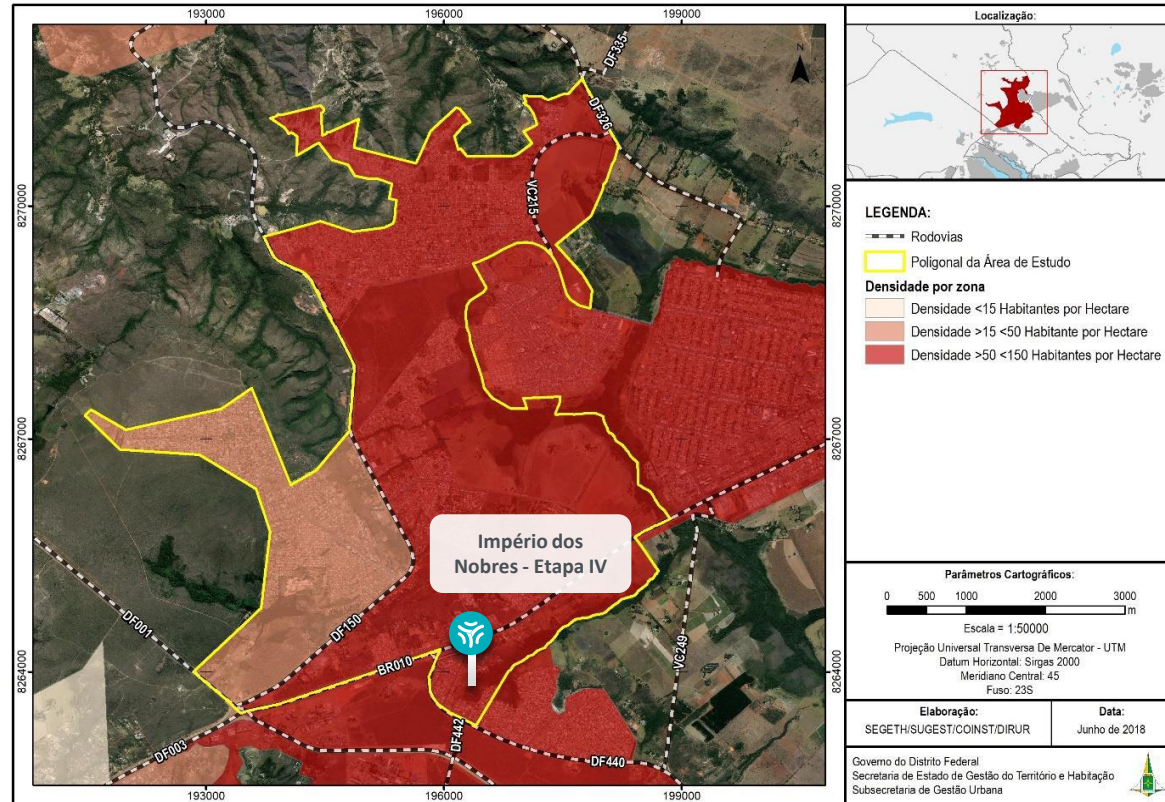
Os parâmetros para destinação de áreas públicas para a implantação de Equipamentos Públicos e para Espaços Livres de Uso Público, atende ao disposto no Anexo II, Tabela 2A do PDOT/2009 quanto ao mínimo de 10% (dez por cento) definido para os Setores Habitacionais Boa Vista, Grande Colorado, Contagem.

A maioria dos parcelamentos em regularização neste Setor Habitacional 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 – 2009/2012, conforme ao lado:

SETOR	GRUPO	PARCELAMENTO	Área Poligonal (ha)	Área Parcelável	Equipamento Exigido	Equipamento Existente	Deficit (ha)
Boa Vista	Boa Vista	Vivendas Serranas	15,0868	14,9228	1,4923	1,2654	-0,2269
		Morada dos Nobres - Etapa I	27,2775	26,6835	2,6684	1,8332	-0,8352
		Morada dos Nobres – Etapa II	3,2176	3,0780	0,3078	0,2771	-0,0307
		Pôr do Sol	1,0255	1,0145	0,1015	0,0376	-0,0639
		Recanto Real	18,8855	12,8146	1,2815	0,4970	-0,7845
		Nosso Lar	0,5024	0,5024	0,0502	0,0520	0,0018
		Bianca	3,4506	3,4506	0,3451	0,0294	-0,3157
		Império dos Nobres – Etapa I	19,2213	19,2213	1,9221	0,0000	-1,9221
		Império dos Nobres – Etapa II	2,7768	2,7768	0,2777	0,0000	-0,2777
		Total Setor Boa Vista Inserido na Fazenda Paranoazinho	91,4440	84,4645	8,4465	3,9917	-4,4548
		Império dos Nobres – Etapa IV	4,2806	4,2806	0,4281	1,6385	1,2104
		Total Setor Inserido na Fazenda Paranoazinho + Projeto Lindeiro Vinculado	95,7246	88,7451	8,8745	5,6302	-3,2443

- O parcelamento Império dos Nobres – Etapa IV apresenta área destinada de Espaços Livres de Uso Público - ELUP de 16.385,451 m², que equivalem a 38,28% da área parcelável da poligonal de projeto. Destes 38,28% de ELUP, 10% é destinado para atender o presente parcelamento e os 28,28% são destinados para a supressão do déficit de áreas públicas do Setor Habitacional Boa Vista.

Densidade Setor Boa Vista



Densidade do Parcelamento

O Parcelamento Vinculado Império dos Nobres – Etapa IV está dentro da faixa de densidade permitida pelo PDOT.

PARCELAMENTO	Lotes RO 1	Habitantes em RO 1 (3,3 hab/unid.)	Lotes CSIIR 1 NO	Habitantes em CSIIR 1 NO	População total	Área poligonal (ha)	Densidade calculada (hab/ha)
Vivendas Serranas	167	551,10	0	0	551,10	15,0868	36,5286
Morada dos Nobres - Etapa 1	306	1009,80	0	0	1009,80	27,2775	37,0195
Morada dos Nobres – Etapa 2	38	125,40	0	0	125,40	3,2176	38,9731
Pôr do Sol	17	56,10	0	0	56,10	1,0255	54,7050
Recanto Real	154	508,20	0	0	508,20	18,8855	26,9095
Nosso Lar	7	23,10	0	0	23,10	0,5024	45,9793
Bianca	38	125,40	0	0	125,40	3,4506	36,3415
Império dos Nobres – Etapa 1	284	937,20	0	0	937,20	19,2213	48,7584
Império dos Nobres – Etapa 2	0	0,00	77	2.032,80	2032,80	2,7768	732,0657
Total Setor Boa Vista Inserido na Fazenda Paranoazinho	1011	3336,30	77	2.032,80	5.369,10	91,4440	58,7146
Parcelamento Império dos Nobres - Etapa IV (Projeto Adicional Vinculado)	47	155,10	0	0	155,1	4,2806	36,2332
Total Setor Boa Vista + Projetos Adicionais Vinculados	1058	3491,40	77	2.032,80	5.524,20	95,7246	57,7093

Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas

ÁREAS CONSIDERADAS		ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto		4,2806	100%
II. Área Passível de Parcelamento (*):		4,2806	100,00%
DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento			
1. Unidades Imobiliárias			
a. Residencial Unifamiliar – RO1	47	2,0909	48,85%
Subtotal	47	2,0909	48,85%
2. Espaço Livre de Uso Público - ELUP			
a. Praças / Áreas Verdes		0	0,00%
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		1,6385	38,28%
3. Sistema de Circulação		0,5512	12,88%
Total		4,2806	100,00%
Área Pública (**): 2a +2b + 3		2,1897	51,15%
EPC+EPU+ELUP(***) : 2b		1,6385	38,28%

(*) Em atendimento à exigência do item 3.2.1 da DIUR -08/2018.

(**) Em atendimento às exigências do 1º. parágrafo do artigo 4º. Da Lei no. 6.766, 19 de dezembro de 1979.

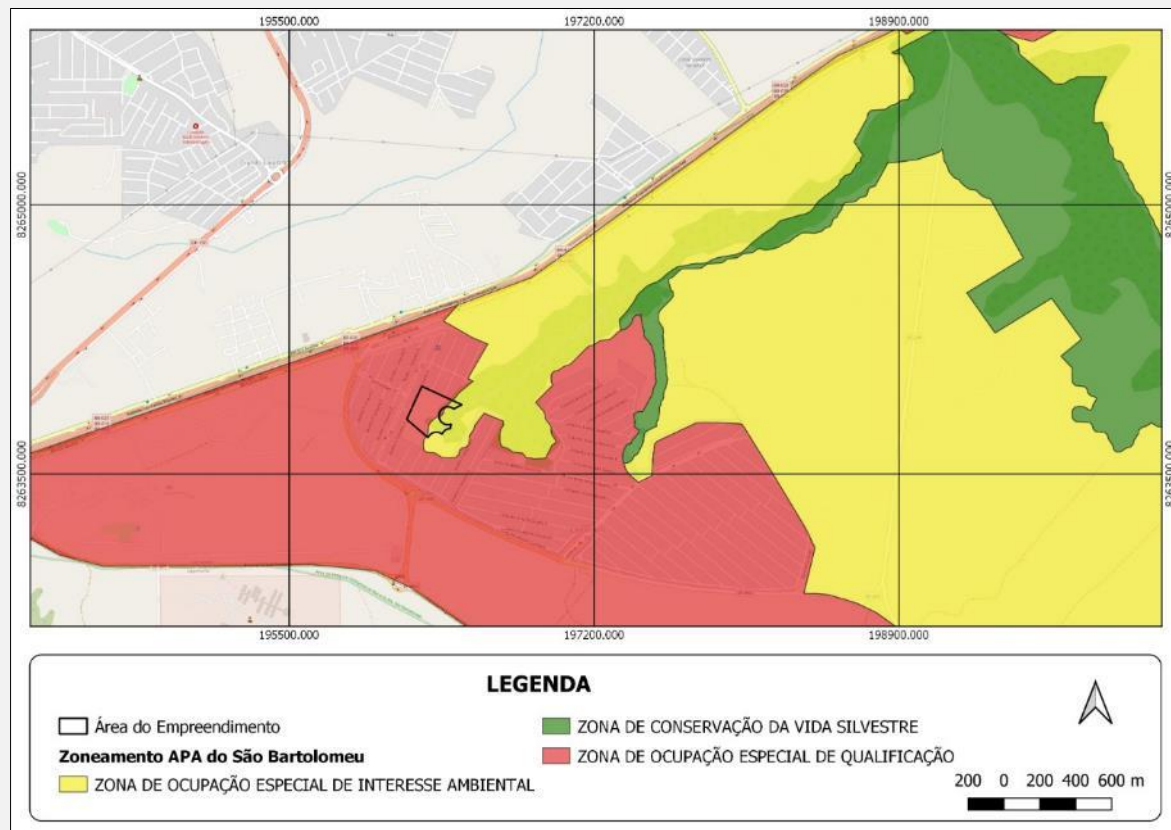
(***) Em atendimento ao Anexo II – Tabela 2A – 10% - PDOT/2009.

Condicionantes Ambientais

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

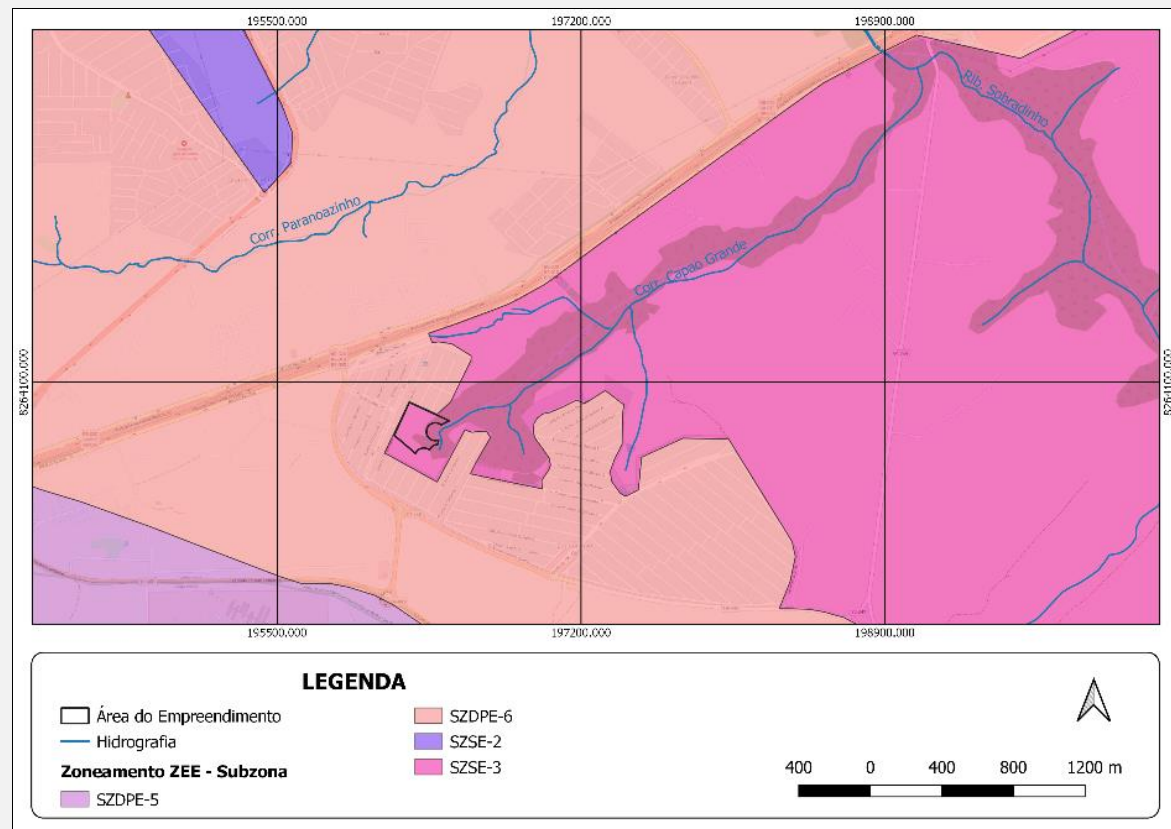
A APA da Bacia do Rio São Bartolomeu teve seu plano de manejo e seu respectivo zoneamento aprovado pela Lei nº 5.344/2014.

o empreendimento está inserido na Zona de Ocupação Especial de Qualificação (ZOEQ) e uma pequena parte na Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental (ZOEIA), conforme figura ao lado.



Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal ZEE-DF

O Parcelamento Vinculado Império dos Nobres-Etapa IV está localizada na Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos (SZSE) – SZSE-3, conforme figura ao lado.

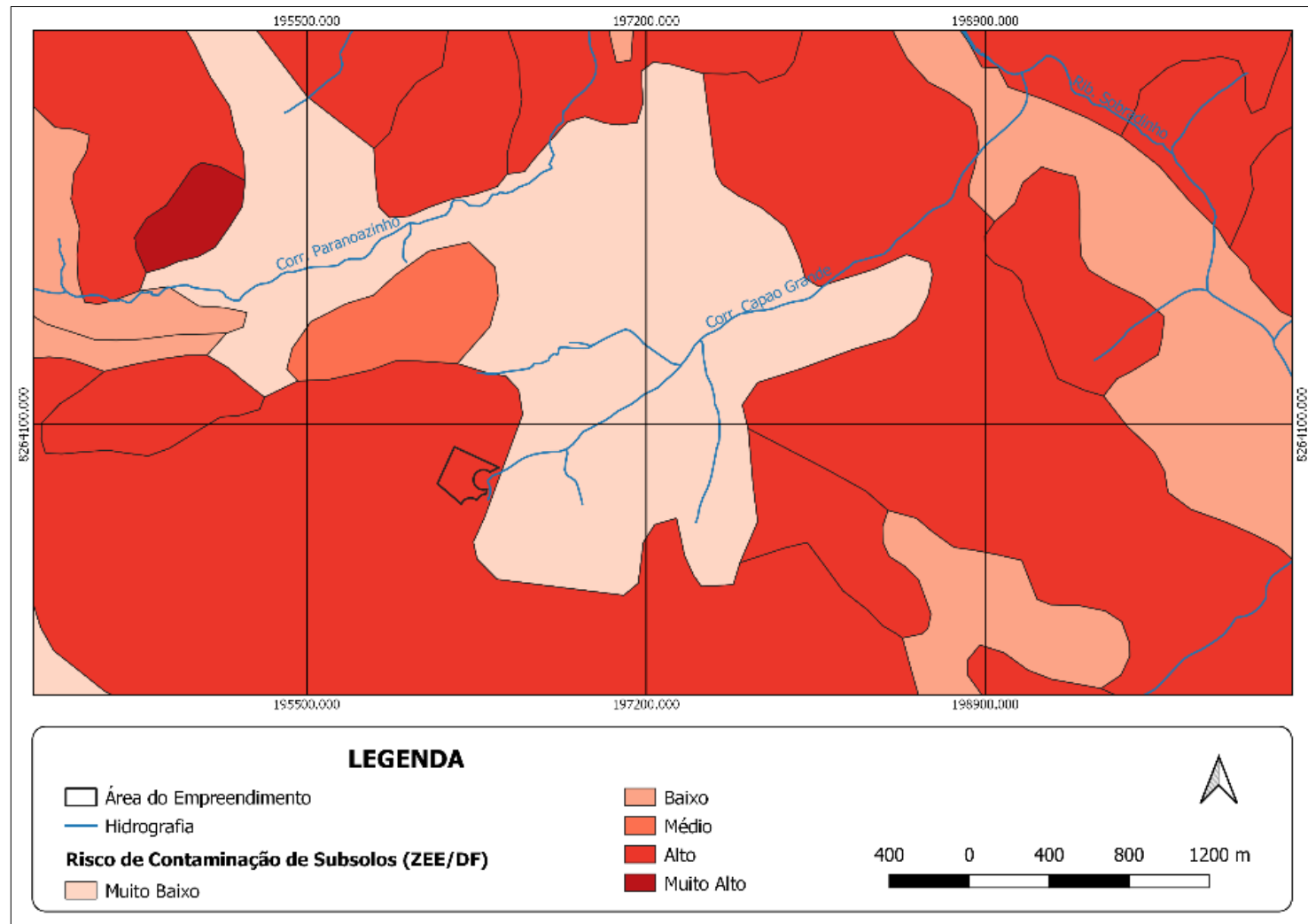


ZEE - DF

Com relação aos Riscos Ecológicos, indicados no Caderno Técnico da Matriz Ecológica do ZEE-DF, o Parcelamento vinculado Império dos Nobres – Etapa IV apresenta a seguinte:

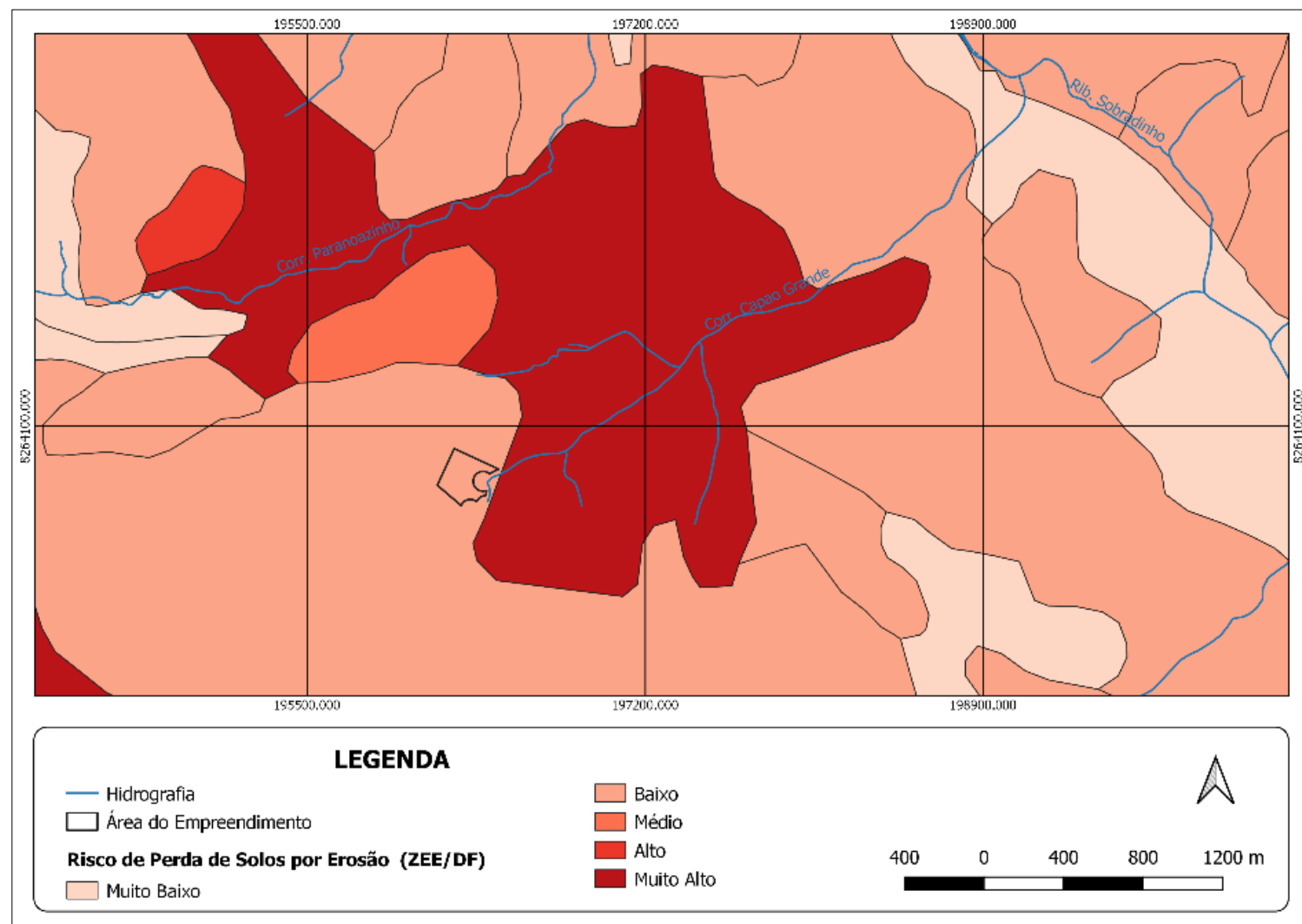
Parcelamento	RISCO ECOLÓGICO			
	Contaminação do Subsolo	Perda de Solo por Erosão	Perda de Recarga de Área de Aquífero	Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo
Império dos Nobres – Etapa IV	4 - Alto	2 - Baixo	3 - Médio 4 - Alto	0 - Ausência de Cerrado Nativo 4 - Muito Alto

ZEE - DF



Mapa de Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo, com a localização da área em estudo.
Fonte: ZEE-DF.

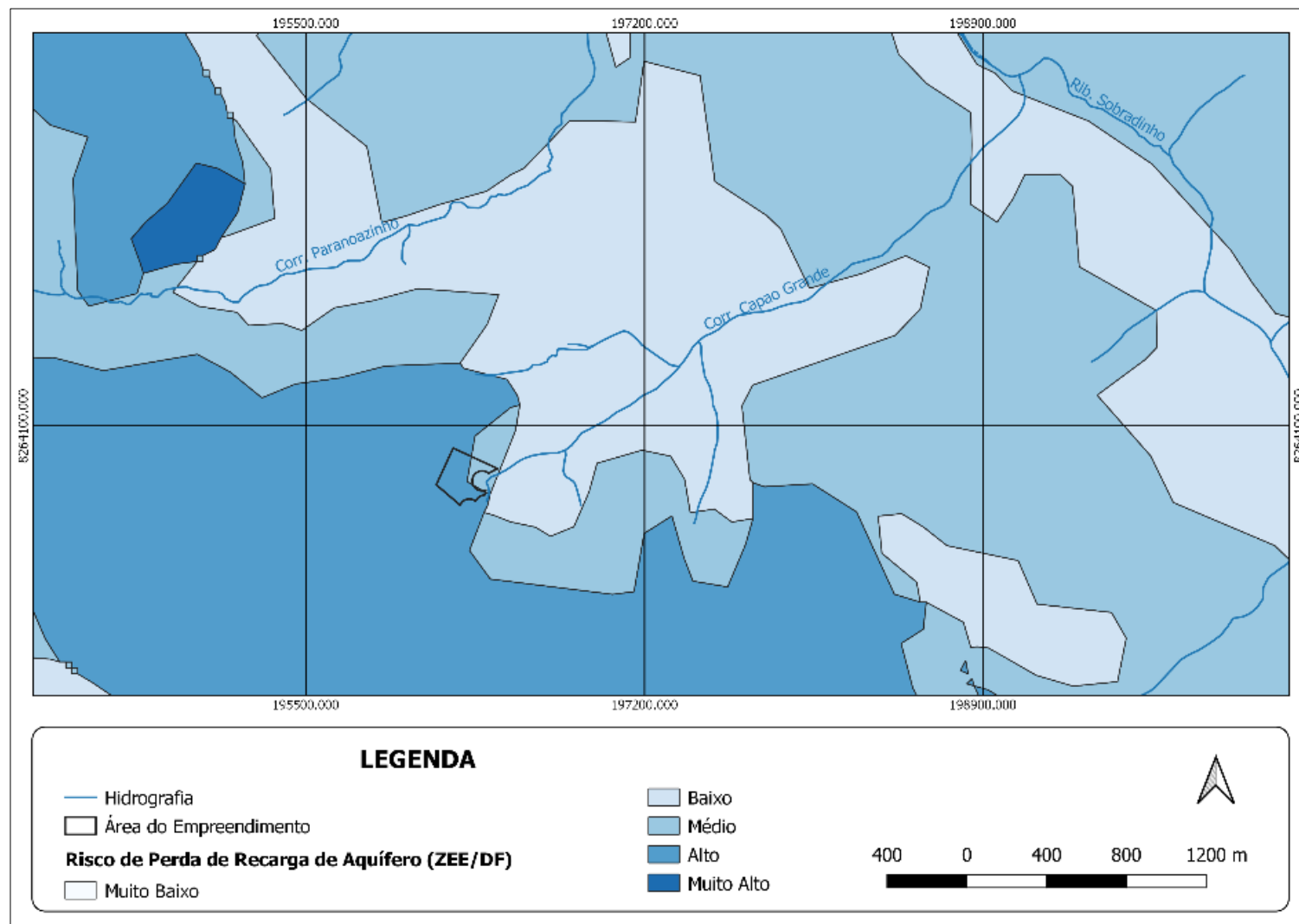
ZEE - DF



Mapa de Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão, com a localização da área em estudo.

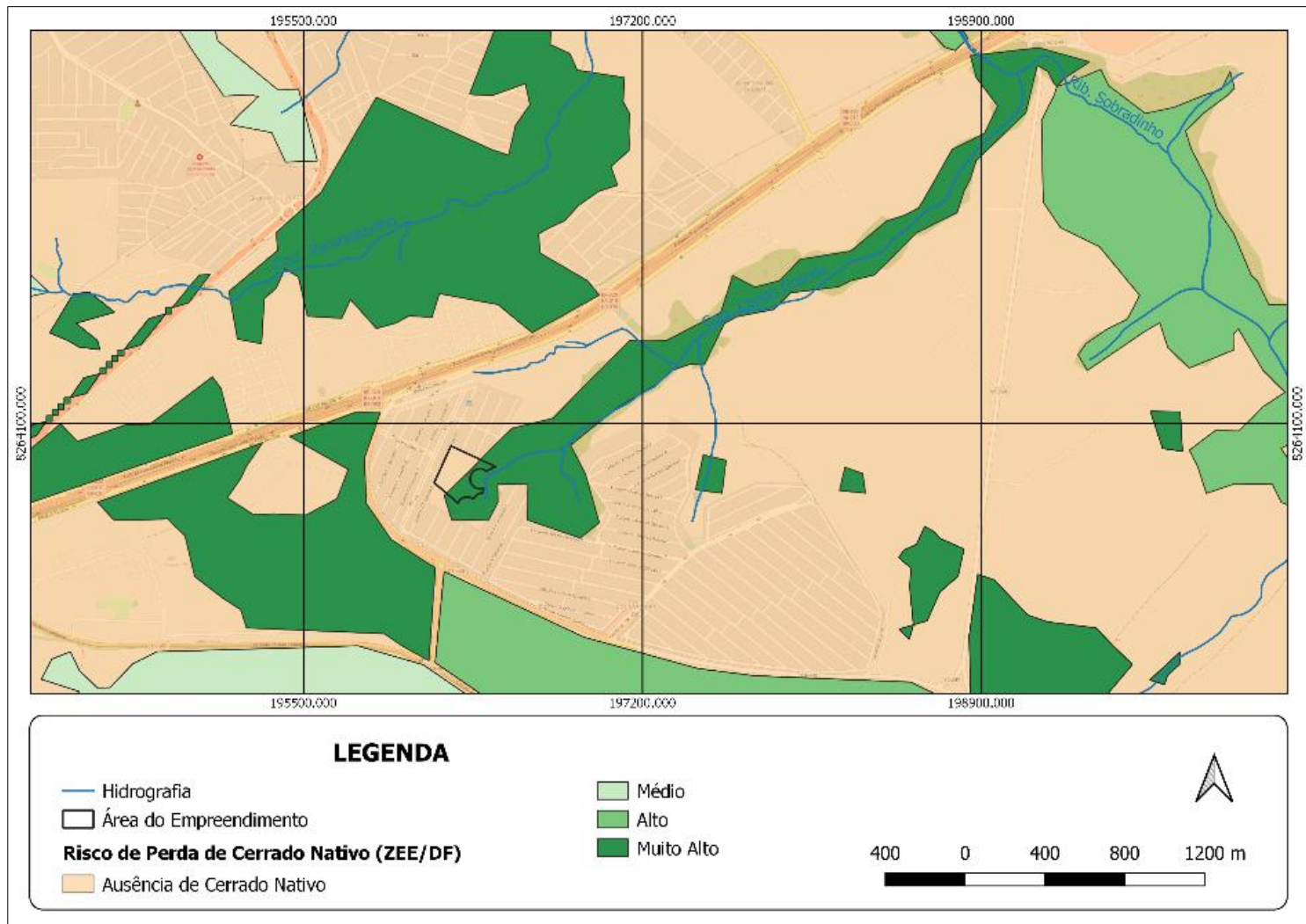
Fonte: ZEE-DF.

ZEE - DF



Mapa de Risco Ecológico de Perda de Áreas de Recarga de Aquífero, com a localização da área em estudo. Fonte: ZEE-DF.

ZEE - DF



Mapa de Risco Ecológico de Perda de Áreas de Remanescentes de Cerrado Nativo, com a localização da área em estudo. Fonte: ZEE-DF.

Área de Preservação Permanente (APPs)



LEGENDA

- Área do Empreendimento
- Hidrografia
- APP Curso d'água - 15 metros
- APP Curso d'água - 30 metros

APP Nascente - 50 metros

APP Vereda - 50 metros

Imagem: Geoportal, 2015.

Fonte de Dados: Mapeamento de APPs, Geo Lógica, 2013.



100 0 100 200 300 m



1:7000

Licenciamento Ambiental

Em 07 de maio de 2021, foi emitida a Licença Prévia nº005/2021, renovando o licenciamento da regularização e urbanização da Fazenda Paranoazinho.



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

Presidência



Licença Prévia - LP SEI-GDF n.º 5/2021 - IBRAM/PRESI

Processo nº: 00391-00015561/2017-77

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

Interessado: URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A

CPF ou CNPJ: 09.615.218/0001-25

Endereço: SOBRADINHO, RA -V

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

Bacia Hidrográfica: Rio São Bartolomeu

Porte: Grande

Potencial Poluidor: Alto

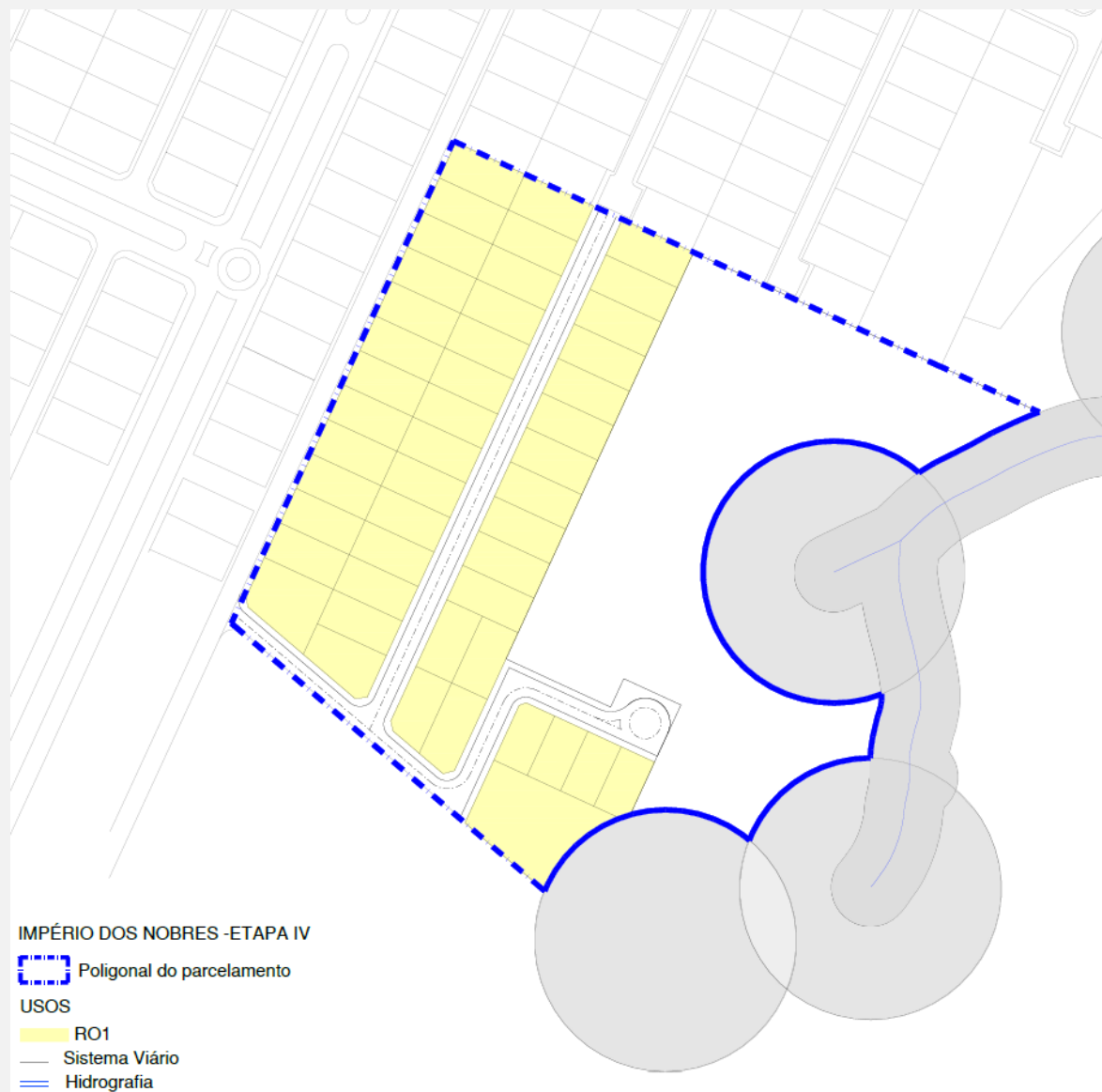
Registro no CAR: Não se aplica

Atividade Licenciada: Parcelamento de Solo

Prazo de Validade: 5 (cinco) anos

Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS

Os usos do solo e parâmetros de ocupação das unidades imobiliária do Parcelamento Vinculado Império dos Nobres – Etapa IV foram classificados de acordo com a Lei de Uso de Ocupação do Solo – LUOS, Lei Complementar nº 948/2019 conforme mapas e tabelas de parâmetros apresentados.



Quadro de Parâmetros - LUOS

Quadro nº1 - Parâmetros de Ocupação do Solo / Sobradinho I / Império dos Nobres - Etapa IV

CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
	RO 1 ⁽¹⁾	125≤a≤1000	1,00	2,00	70	20,00	10,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
	RO 1 ⁽¹⁾	1000<a≤3500	0,80	2,00	70	20,00	10,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2

LEGENDA:

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

NOTAS / Setor ARINE Boa Vista - Império dos Nobres - Etapa IV

(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.

Equipe Técnica

Coordenação

Ricardo Birmann
Luis Antônio Reis
Luiz Guilherme Falluh

Diretor
Diretor
Gerente Geral

Área Técnica

Lahys Miranda
Thaynã Figueiredo Reis
Luísa Sabino Rodrigues
Marilívia de Souza
Mirella Glajchman
Christóvão Esmeraldo

Arquiteta Urbanista
Arquiteta Urbanista
Arquiteta Urbanista
Arquiteta Urbanista
Bióloga
Engenheiro Civil

Jurídico

Manoel Walter Veras
Maria Eugênia Cabral
Francielly Queiroz
Julio César dos Santos
Maycon Brito Souza

Advogado
Advogada
Advogada
Advogado
Auxiliar jurídico

Comunicação

Márcio Caetano Setúbal Alves
Lucas Dantas
Fernando Santana
Giovanna de Cássia

Jornalista

Jornalista
Designer
Jornalista