

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

2 **PROCESSO SEI Nº:** 0429.000.133/2017

3 **INTERESSADO:** Urbanizadora Paranoazinho

4 **ASSUNTO:** Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento Vinculado Império dos
5 Nobres – Etapa IV

6 **RELATOR:** Sandra Maria França Marinho – conselheira-suplente

7 Senhores Conselheiros do CONPLAN

8 O presente processo vem a este Conselho de Planejamento Territorial Urbano do
9 Distrito Federal - CONPLAN, em cumprimento ao previsto no Art. 117 do Plano de
10 Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT/2009, atualizado pela Lei Complementar
11 nº 854/2012, para apreciação do Projeto de Regularização de Parcelamento Vinculado
12 denominado Império dos Nobres – Etapa IV, localizado no Setor Habitacional Boa Vista -
13 Região Administrativa de Sobradinho RA V – DF, consubstanciado nos documentos:

- 14 • Memorial Descritivo - MDE-RP 018/17 (Id. [61563753](#))
- 15 • Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias - QDUI (Id. [61355850](#))
- 16 • Projeto Urbanístico - URB-RP 018/17 (Id. [61355922](#))
- 17 • Parecer Técnico n.º 214/2021 - SEDUH/SUPAR/UREG/CORAIE (Id. [61581699](#))

18 **INTRODUÇÃO**

19 O Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento Vinculado Império dos
20 Nobres – Etapa IV, é o projeto de parcelamento do solo planejado para uma parte das “Áreas
21 Lindeiras Vinculadas”, previstas no Termo de Compromisso para a Regularização Fundiária do
22 Grupo de Loteamentos Irregulares “Boa Vista” da Fazenda Paranoazinho - TCRF, celebrado
23 entre a Urbanizadora Paranoazinho e o Distrito Federal em 12 de dezembro de 2014.

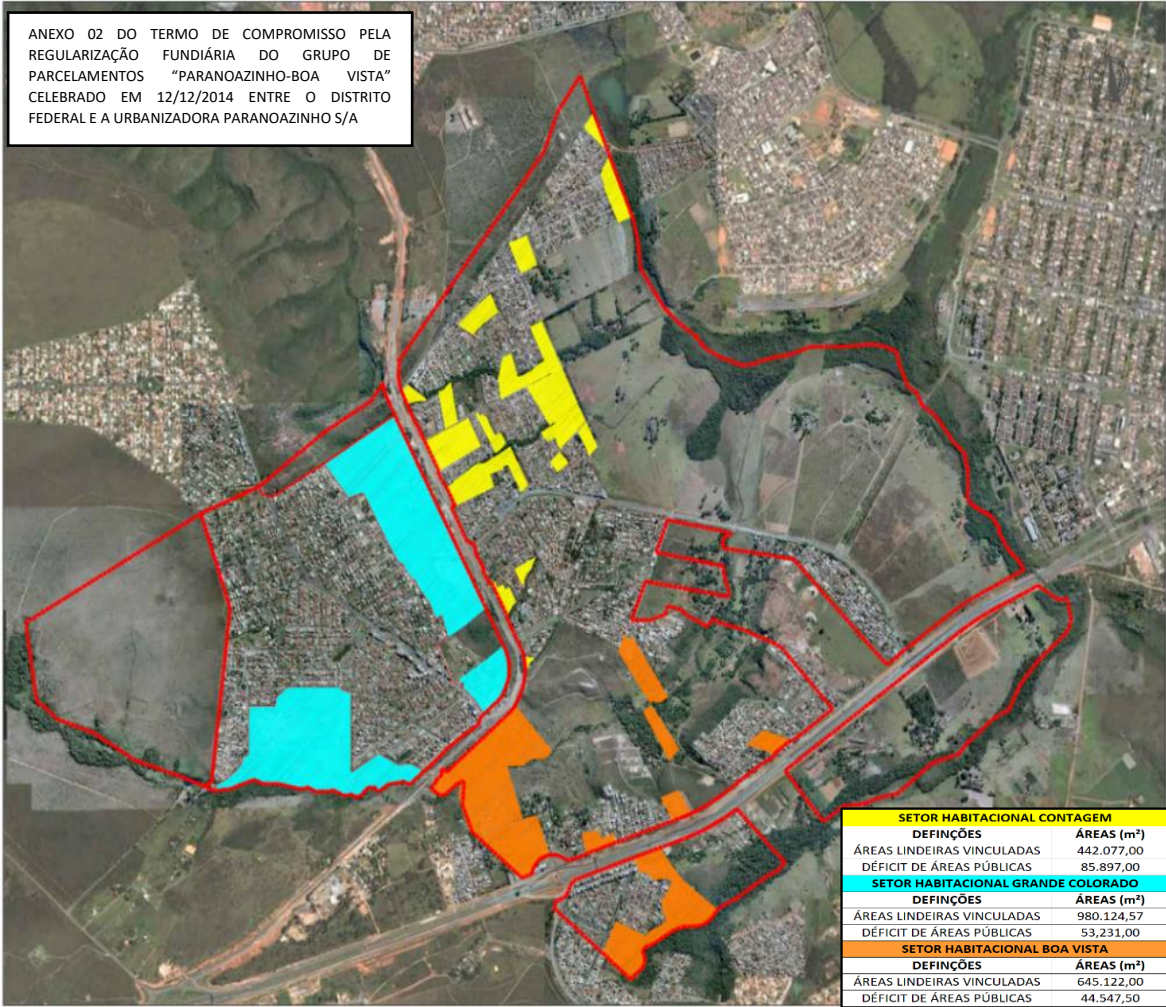
24 O presente parcelamento é um “Projeto Adicional Vinculado” (previsão do TCRF) e é
25 por este motivo que este parcelamento está submetido à regularização fundiária dos
26 parcelamentos irregulares do Setor Habitacional Boa Vista, tendo o principal objetivo de criar
27 área pública que irá auxiliar na supressão do déficit existente de equipamento público do
28 Setor.

29 **RELATÓRIO**

30 O Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento Vinculado **Império dos**
31 **Nobres – Etapa IV** insere-se na estratégia de regularização fundiária para áreas urbanas, nos
32 moldes do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT/2009 - Lei
33 Complementar nº 803 de 25 de Abril de 2009, atualizada pela LC nº 854, de 15 de outubro de
34 2012 e Diretrizes Urbanísticas 08/2018, aplicáveis à Região de Sobradinho e Grande Colorado,
35 doravante "DIUR 08/2018".

As “Áreas Lindeiras Vinculadas”, citadas na INTRODUÇÃO e representadas na Figura a seguir, corresponde o Anexo II do TCRF que consistem em áreas livres remanescentes, vizinhas às áreas ocupadas nos Setores Habitacionais Boa Vista, Contagem e Grande Colorado, com potencial para abarcar novos Equipamentos Públicos Urbanos (EPU), Equipamentos Públicos Comunitários (EPC), Espaços Livres de Uso Público (ELUP), ou novos lotes destinados à plena regularização fundiárias de toda região.

Figura 01 - Áreas Lindeiras Vinculadas



Fonte: Anexo 2 do Termo de Compromisso para a Regularização Fundiária do grupo de loteamentos irregulares Boa Vista.

DO TERMO DE COMPROMISSO

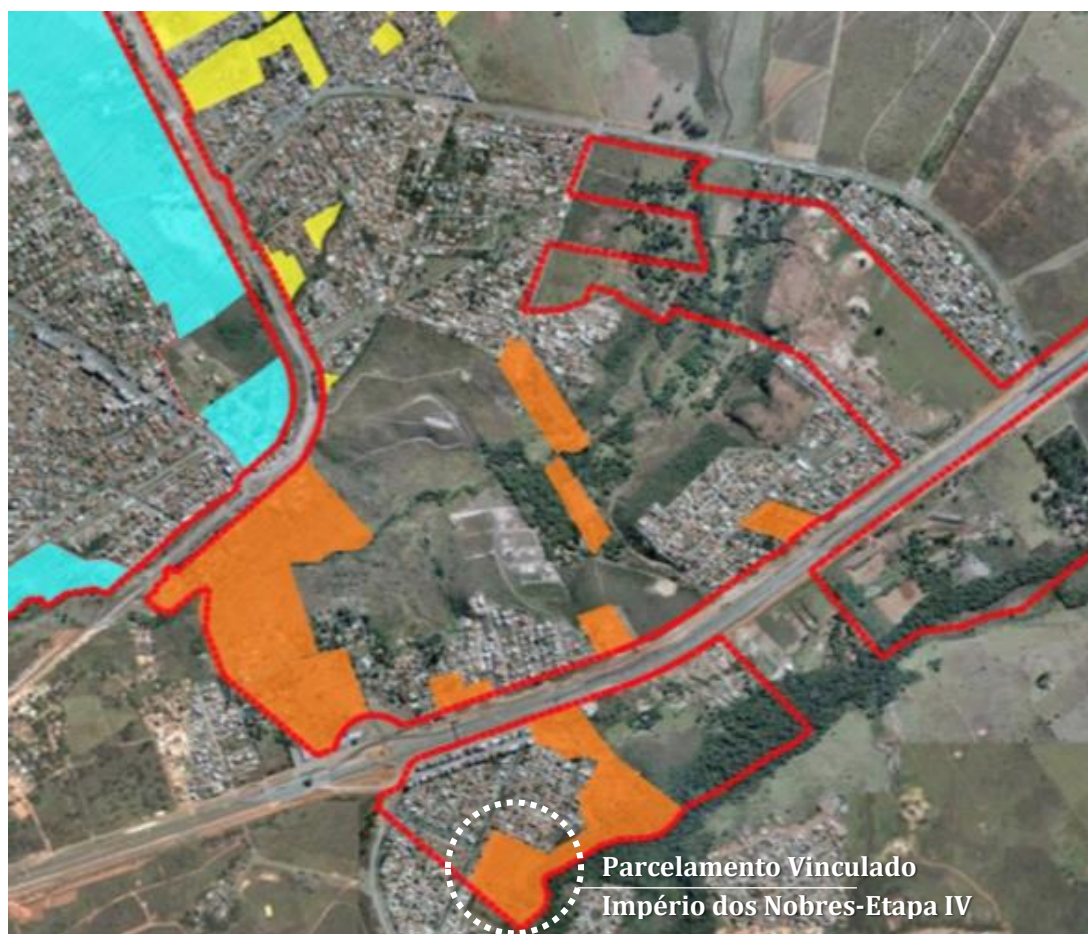
A Fazenda Paranoazinho, de propriedade da Urbanizadora Paranoazinho S/A, no presente processo na qualidade de interessado e empreendedor, é um imóvel privado composto por assentamentos irregulares e áreas não parceladas.

Considerando a situação fática dos loteamentos irregulares, que, em sua maioria, não permite a implantação de lotes para equipamentos públicos conforme parâmetros estabelecidos na legislação, bem como a existência de habitações em Áreas de Preservação Permanente e outras áreas com restrição de ocupação que devem ser realocadas, e ainda a necessidade de projetos para espaços que extrapolam os limites dos loteamentos existentes,

estabeleceu-se a possibilidade de utilizar as áreas não parceladas da Fazenda Paranoazinho para dirimir as questões supracitadas no âmbito regional, ao possibilitar a mitigação de danos urbanísticos e propiciar a regularização dos parcelamentos, nos termos do Artigo 118, inciso II do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT.

Ainda quanto à situação fática da Fazenda Paranoazinho, a sobreposição de sua poligonal aos limites de três Setores Habitacionais de Regularização, que possuem diferentes parâmetros urbanísticos definidos na legislação, quais sejam: Grande Colorado, Contagem e Boa Vista, aliada à grande extensão de seu território e às diferentes situações urbanas e ambientais dos loteamentos, levaram à divisão da Fazenda Paranoazinho em cinco grupos, para o prosseguimento dos processos de licenciamento ambiental e de regularização fundiária. São eles: Grande Colorado, Contagem 1, Contagem 2, Contagem 3 e Boa Vista, sendo o último, o grupo em que se encontra o parcelamento objeto deste parecer, o Império dos Nobres - Etapa IV, conforme demonstrado na Figura 02.

Figura 02 - Áreas Lindeiras Vinculadas com indicação do parcelamento



Fonte: Anexo 2 do Termo de Compromisso para a Regularização Fundiária do grupo de loteamentos irregulares Boa Vista.

Em razão dos fatos expostos, em 12 de dezembro de 2014, amparados pelo art. 62, §2º da Lei nº 11.977/2009, a Urbanizadora Paranoazinho e o Governo do Distrito Federal firmaram o Termo de Compromisso para a regularização fundiária do grupo de loteamentos irregulares Grupo Boa Vista da Fazenda Paranoazinho.

O objetivo do Termo de Compromisso é criar um elo jurídico entre os diferentes parcelamentos que estão sendo regularizados em um mesmo Setor Habitacional, além de vincular cada um dos processos de regularização às providências que deverão ser executadas em áreas externas às poligonais, quais sejam: supressão do déficit de áreas destinadas a implementação de áreas públicas, execução de obras de infraestrutura, notadamente obras de captação e drenagem das águas pluviais, criação de bacias de contenção e retenção, realocação e população residentes em Áreas de Preservação Permanente, quando existir, e sistema viário estruturante mediante a Projeto de Integração Viária.

Para suprimimento do Déficit de Áreas Públicas do parcelamento a Urbanizadora Paranoazinho deve apresentar URB-RP e MDE-RP objetivando o loteamento de algumas Áreas Lindeiras Vinculadas denominadas “Projetos Adicionais Vinculadas”.

O projeto urbanístico sob análise neste CONPLAN, **Império dos Nobres - Etapa IV**, é o que está então definido como **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 o objetivo de criar áreas públicas que irão auxiliar na supressão do déficit existente de equipamento público do Setor.

LOCALIZAÇÃO

O presente parcelamento está localizado na ARINE Boa Vista I, no Setor Habitacional Boa Vista, na Região Administrativa de Sobradinho - RA V. Limita-se ao norte com o parcelamento Império dos Nobres - Etapa I, a leste com Área de Preservação Permanente - APP, e ao sul e a oeste com o parcelamento Império dos Nobres - Etapa I, conforme indicado na Figura 03.

Figura 03 - Localização do parcelamento denominado Império dos Nobres - Etapa IV



Fonte: Memorial Descritivo MDE-RP 018/17

96 **SITUAÇÃO FUNDIÁRIA**

97 Conforme Despacho nº 2154/2019 – NUANF (31477394), constante no processo SEI
98 00390-00008375/2019-71, a respeito da regularidade fundiária da área da Fazenda
99 Paranoazinho, a Companhia Imobiliária de Brasília declarou que o imóvel não pertence ao
100 patrimônio da Terracap.

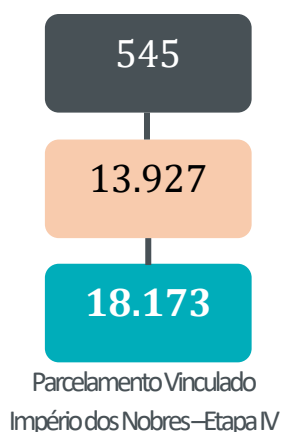
101 A Urbanizadora Paranoazinho tornou-se proprietária da Fazenda Paranoazinho, ao
102 adquirir parte dos direitos dos herdeiros de José Cândido de Souza, como consta nos autos do
103 processo de inventário (proc. 37.900.087-9), que tramitou perante a MM. 1ª Vara de Família e
104 Sucessões do Foro Central de São Paulo, e por compra aos demais sucessores das respectivas
105 áreas que lhes foram adjudicadas na partilha.

106 O imóvel Fazenda Paranoazinho inicialmente foi registrado sob o nº 545 e
107 posteriormente fora desmembrado em 14 (quatorze) Glebas, dando origem, portanto, a 14
108 novas matrículas, todas registradas no Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis conforme
109 consta do R-13 da antiga matrícula nº 545.

110 Dentre estas 14 matrículas, houve uma série de desmembramentos posteriores
111 ocasionados pela regularização de alguns parcelamentos inseridos na Fazenda Paranoazinho.

112 A matrícula 13.927, que é uma das 14 matrículas advindas da matrícula nº545,
113 também passou por um desmembramento, resultando a matrícula nº 18.173 rural.

114 É na matrícula nº 18.173 que se encontra o Parcelamento Império dos Nobres - Etapa
115 IV.



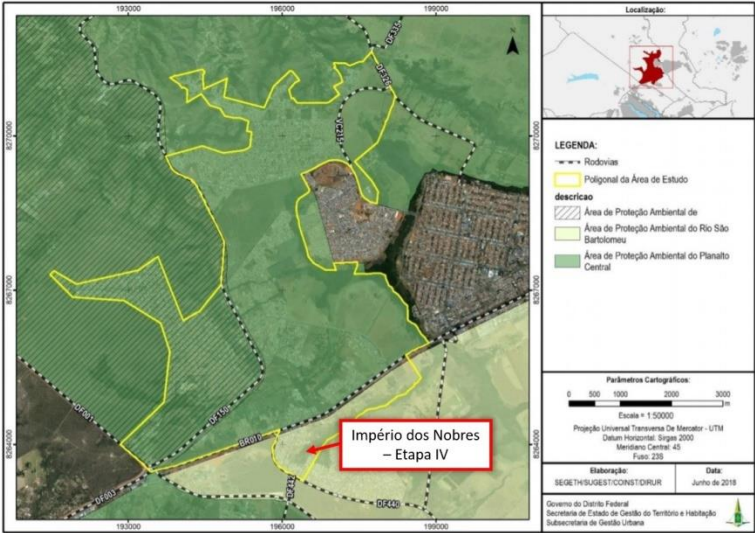
Fonte:UP

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

117 A área do parcelamento em comento está inserida na Área de Proteção Ambiental da
118 Bacia do Rio São Bartolomeu, que corresponde a categoria de unidade de conservação,

119 instituída por meio do Decreto nº 88.940, de 07 de novembro de 1983, com a finalidade de
120 proteger os mananciais, regular o uso dos recursos hídricos e o parcelamento do solo,
121 garantindo o uso racional dos recursos naturais e protegendo o patrimônio ambiental e
122 cultural da região.

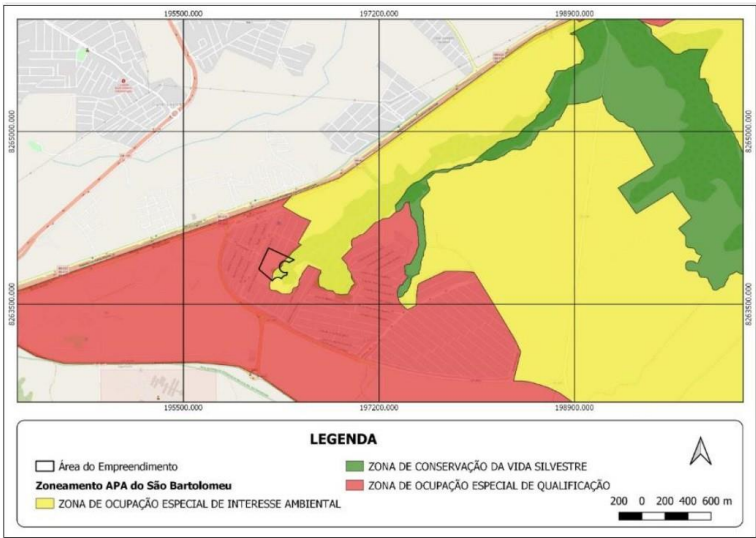
123 **Figura 04 - Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu**



Fonte: DIUR 08/2018, com identificação do parcelamento.

124 A Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu teve plano de manejo e
125 zoneamento ambiental aprovado pela Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014. Dentre as zonas
126 definidas no plano de manejo, a área do parcelamento incide na Zona de Ocupação Especial de
127 Interesse Ambiental - ZOEIA e na Zona de Ocupação Especial de Qualificação - ZOEQ, conforme
128 mapa abaixo:

Figura 05 - Zoneamento da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu



Fonte: DIUR 08/2018, com identificação do parcelamento pelo Memorial Descritivo MDE-RP 018/17

Conforme disposto na Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014, o plano de manejo da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu estabelece as seguintes diretrizes da Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental - ZOEIA:

Art. 12 A ZOEIA tem o objetivo de disciplinar a ocupação de áreas contíguas às ZPVS e às ZCVS, a fim de evitar as atividades que ameacem ou comprometam efetiva ou potencialmente a preservação dos ecossistemas e dos demais recursos naturais.

Art. 13 São estabelecidas as seguintes normas para a ZOEIA:

I– as normas de uso e gabarito de projetos de parcelamento urbano devem ser condizentes com os objetivos definidos para a ZOEIA;

II– as atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos;

III– os parcelamentos urbanos devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água;

IV– os novos parcelamentos urbanos devem utilizar infraestrutura de drenagem difusa e tratamento de esgoto a nível terciário para fins de reuso de água e devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água;

V– a impermeabilização máxima do solo nos novos empreendimentos urbanos fica restrita a, no máximo, 50 por cento da área total da gleba parcelada;

VI– as áreas não impermeabilizadas devem ser compostas de, no mínimo, 80 por cento de área com remanescentes do cerrado já existentes na gleba a ser parcelada e protegidas a partir da criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural ou Áreas de Servidão Ambiental;

VII– no licenciamento ambiental, deve ser avaliada a solicitação de exigências adicionais de mitigação e monitoramento de impactos compatíveis com as fragilidades específicas da área de interesse;

VIII– as atividades e empreendimentos urbanos devem executar projetos de contenção de encostas, drenagem de águas pluviais, sistema de coleta e tratamento de águas servidas, sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário, recomposição da cobertura vegetal nativa, pavimentação dos acessos, coleta de lixo e destinação adequada dos resíduos sólidos;

IX– a implantação de parcelamentos urbanos é permitida mediante a aprovação do projeto urbanístico pelo órgão competente, que deve priorizar os conceitos do planejamento urbano e da sustentabilidade ambiental;

X– os projetos de expansão, duplicação ou construção de novas rodovias devem prever a instalação de dispositivos de passagem de fauna, inclusive para grandes mamíferos;

XI– as áreas com remanescentes de cerrado devem ser mantidas no parcelamento do solo e destinadas à criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural, a serem mantidas e geridas pelo empreendedor ou condomínio, se for o caso.

Para a Zona de Ocupação Especial de Qualificação - ZOEQ, o plano de manejo define as seguintes diretrizes:

Art. 14 A ZOEQ tem o objetivo de qualificar as ocupações residenciais irregulares existentes, ofertar novas áreas habitacionais e compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos.

Art. 15 São normas para a ZOEQ:

I – é permitido 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 – as áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais devem ser qualificadas e recuperadas de modo a minimizar danos ambientais;

III – devem ser adotadas medidas de:

a) controle ambiental voltado para o entorno imediato das unidades de conservação, visando à manutenção de sua integridade ecológica;

b) controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais;

IV – para o licenciamento ambiental de empreendimentos, deve ser avaliada a solicitação de exigências adicionais de mitigação e monitoramento de impactos compatíveis com as fragilidades específicas da área de interesse;

V – os parcelamentos urbanos devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água.

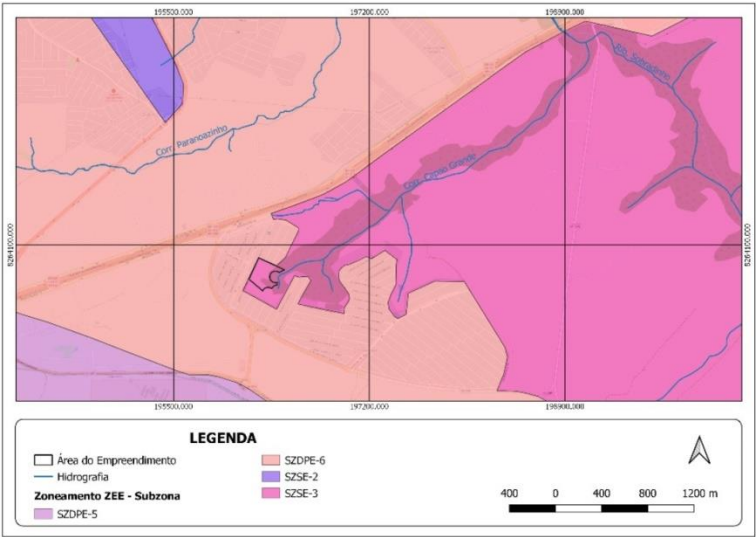
ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO DO DISTRITO FEDERAL - ZEE-DF

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 Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos - ZEEDPSE, a qual é subdivida em sete subzonas, de acordo com o Mapa 2. Dentre essas, o parcelamento se localiza na Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 3 - SZSE 3

Figura 06 - Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF



Fonte: ZEE-DF/2019, com identificação do parcelamento pelo Memorial Descritivo MDE-RP 018/17.

A lei supracitada, em seu Art. 12, inciso III, dispõe:

Art. 12. A ZEEDPSE está subdividida nas seguintes subzonas: [...]

III - Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 3 - SZSE 3, destinada à manutenção da recarga dos aquíferos; ao controle da contaminação das águas superficiais; à preservação e recuperação de áreas críticas para os corredores ecológicos; ao fortalecimento de atividades N1, N2 e N5, prioritariamente; e à implantação da ADP VII [ADP

- Áreas de Desenvolvimento Produtivo]; [...]

Em seu artigo 9º, o ZEE-DF, define as atividades produtivas citadas, N1, N2 e N5:

Art. 9º Fica criada, no âmbito do ZEE-DF, a classificação de naturezas de atividades produtivas para fins de diversificação da matriz produtiva e localização de atividades econômicas no território, da seguinte forma:

I - Atividades Produtivas de Natureza 1 - N1: atividades que dependam da manutenção do Cerrado e dos serviços ecosistêmicos associados para seu pleno exercício, tais como extrativismo vegetal, turismo rural e de aventura e atividades agroindustriais relacionadas;

II - Atividades Produtivas de Natureza 2 - N2: atividades relacionadas à exploração de recursos da natureza, tais como agricultura, agroindústria, mineração, pesca e pecuária;

233 [...]

234 V - Atividades Produtivas de Natureza 5 - N5: atividades
235 relacionadas à transformação de matérias-primas e preferencialmente
236 associadas a serviços tecnológicos de alto valor agregado, na forma de polos ou
237 distritos, podendo demandar a implantação de infraestrutura.

238 § 1º A classificação de naturezas de atividades produtivas visa
239 orientar a distribuição dos sistemas produtivos no território.

240 § 2º A alocação das diferentes atividades produtivas, segundo a
241 sua natureza, dá-se mediante a articulação dos diversos usos, observadas a
242 capacidade de suporte ambiental, a paisagem, a preservação dos serviços
243 ecossistêmicos, a aptidão agrícola dos solos, bem como a prevenção e mitigação
244 de riscos ecológicos no território.

245 § 3º As atividades N1 a N5 definidas no caput são utilizadas nesta
246 Lei para indicar, em cada zona e subzona, o conjunto de atividades produtivas
247 que devem ser incentivadas pelas políticas públicas em cada porção territorial,
248 sendo permitido o exercício de atividades de naturezas não prioritárias.

249 § 4º A definição e a distribuição espacial dos usos rural, ambiental,
250 residencial, comercial de bens, prestação de serviços, institucional ou
251 comunitário, industrial e misto são estabelecidas em legislação específica,
252 respeitadas as diretrizes desta Lei.

253
254 No Art. 18, são estabelecidas as diretrizes da Subzona de Diversificação Produtiva e de
255 Serviços Ecossistêmicos 3 - SZSE 3, conforme transcrito abaixo:

256 I - a preservação da qualidade e quantidade de água do Rio São
257 Bartolomeu como forma de resguardo do seu uso como manancial de
258 abastecimento público;

259 II - a implantação da ADP VII indicada no Mapa 14, conforme o
260 disposto na Tabela Única do Anexo Único;

261 III - a promoção de atividades econômicas de baixo impacto
262 ambiental e de baixa emissão de carbono, com prioridade para a geração de
263 emprego nas atividades N1, com foco em turismo ecológico, rural, gastronômico
264 e de aventura;

265 IV - a promoção de atividades econômicas de natureza N2 e o
266 incentivo à adoção de boas práticas agropecuárias pelos produtores rurais, bem
267 como a transição para a agricultura orgânica e agroecológica, sobretudo nas
268 áreas com riscos ecológicos colocalizados altos e muito altos de perda de solos
269 por erosão e de recarga de aquífero e de contaminação do subsolo;

270 V - a definição de infraestrutura viária e estratégias de
271 mobilidade humana e de transporte de cargas e mercadorias compatíveis com
272 os riscos ecológicos da Subzona;

VI - a adequação do Arco Sul do Anel Rodoviário do Distrito Federal, com vistas a assegurar o escoamento da produção e a mobilidade no sentido leste-oeste;

VII- o fortalecimento do monitoramento, controle e fiscalização dos parcelamentos irregulares do solo em áreas de nascente e na APP do Rio São Bartolomeu e de seus tributários;

VIII- a preservação e conservação dos remanescentes de vegetação nativa do Cerrado, inclusive em agrovilas;

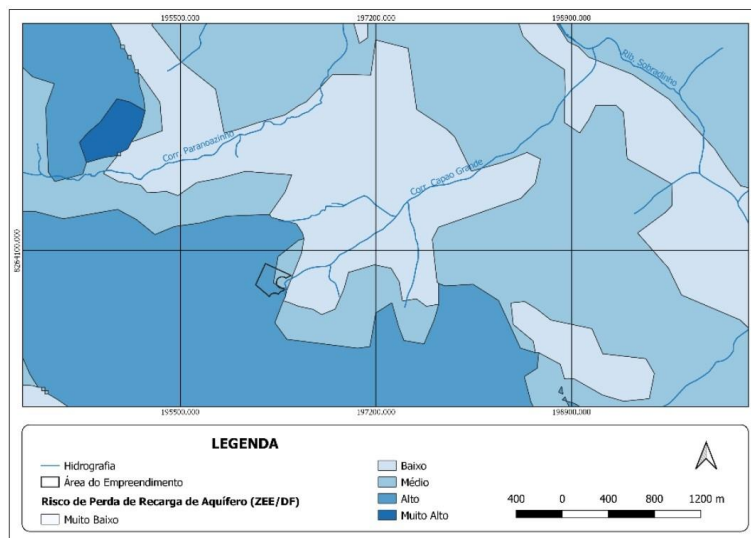
IX - a implantação dos programas de conservação e recuperação de Cerrado nativo, com vistas à garantia da quantidade e da qualidade das águas no Vale do São Bartolomeu;

X - a adoção de soluções alternativas adequadas de esgotamento sanitário com menor impacto ambiental e de manejo de águas pluviais;

XI - a adoção de medidas que garantam a quantidade e qualidade das águas em empreendimentos de extração de recursos minerais.

Quanto ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero, de acordo com a análise do Mapa 5 - Anexo único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta as classificações: Médio e Alto, conforme Figura 07.

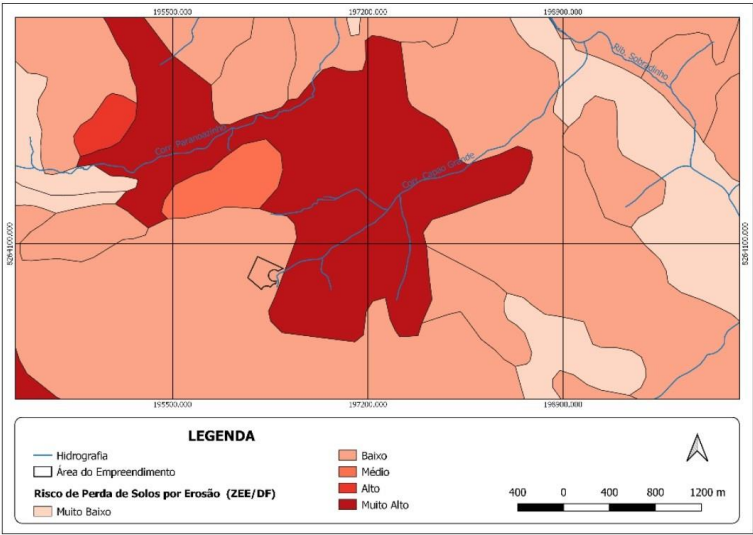
Figura 07 - Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero - ZEE-DF



Fonte: ZEE-DF/2019, com identificação do parcelamento pelo Memorial Descritivo MDE-RP 018/17

291 Quanto ao risco ecológico de perda de solo por erosão, de acordo com a análise do
292 Mapa 6 - Anexo único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta a classificação: Baixo, conforme
293 Figura 08.

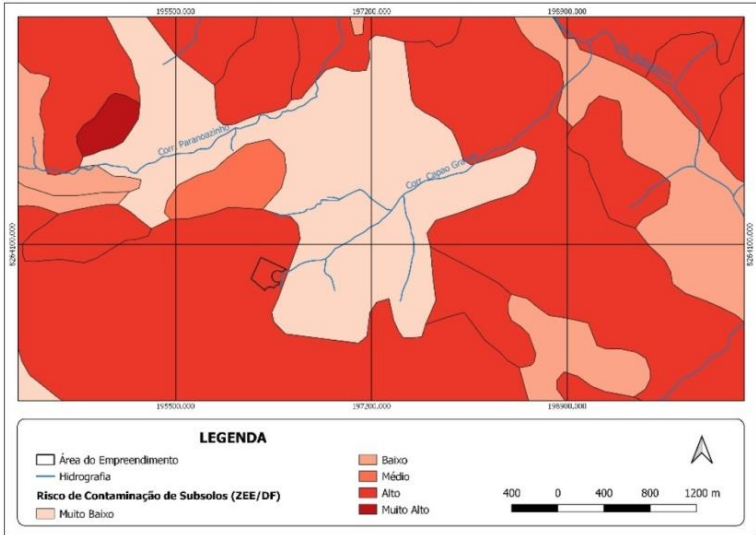
Figura 08 - Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão - ZEE-DF



Fonte: ZEE-DF/2019, com identificação do parcelamento pelo Memorial Descritivo MDE-RP 018/17

294 Quanto ao risco ecológico de contaminação do subsolo, de acordo com a análise do
295 Mapa 7 - Anexo único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta a classificação: Alto, conforme
296 Figura 09.

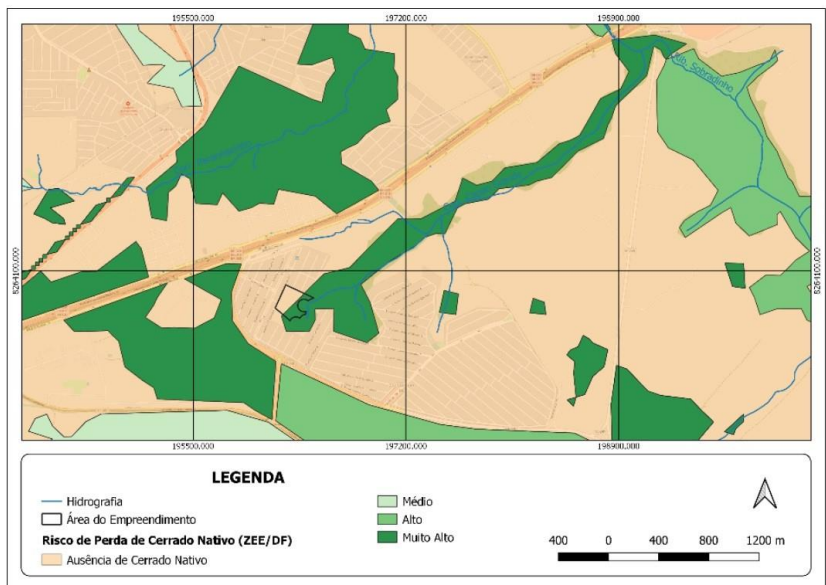
Figura 09 - Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo - ZEE-DF



Fonte: ZEE-DF/2019, com identificação do parcelamento pelo Memorial Descritivo MDE-RP 018/17

297 Quanto ao risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo, de acordo
298 com a análise do Mapa 8 - Anexo único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta as classificações:
299 Ausência de Cerrado Nativo e Muito alto, conforme Figura 10.

Figura 10 - Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo - ZEE-DF

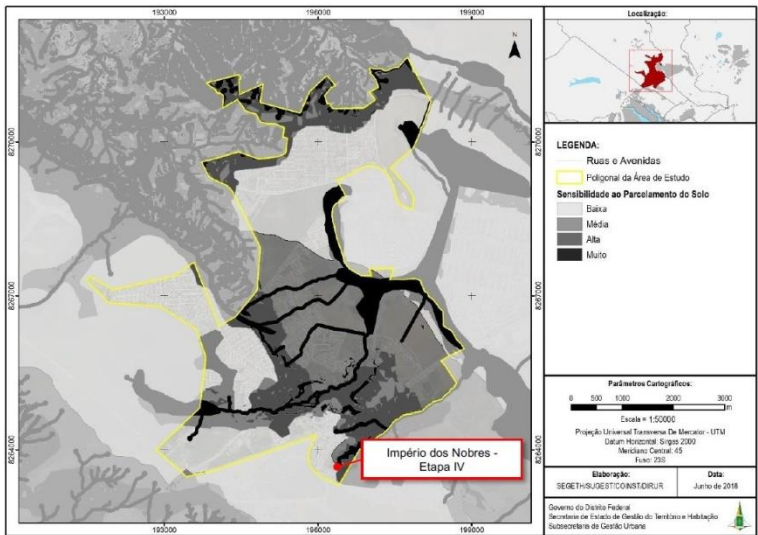


Fonte: ZEE-DF/2019, com identificação do parcelamento pelo Memorial Descritivo MDE-RP 018/17

300 **ASPECTOS AMBIENTAIS RESTRITIVOS À OCUPAÇÃO**

301 Segundo análise do Mapa de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo, da
302 DIUR 08/2018, a área de projeto localiza-se nas áreas de baixa, média e muito alta
303 sensibilidade, conforme demonstrado na Figura 11.

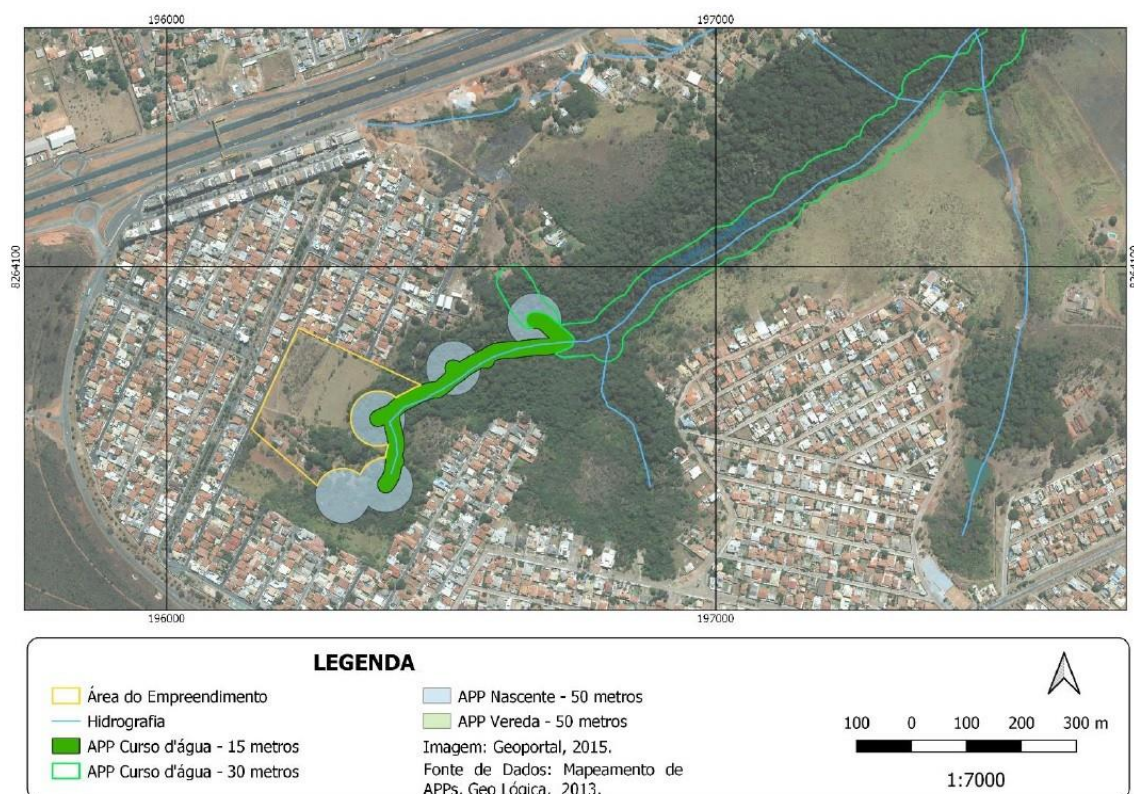
Figura 11 - Mapa de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo



Fonte: DIUR 08/2018, com inclusão de identificação da localização do parcelamento pelo Memorial Descritivo MDE-RP 018/17.

De acordo com o Mapeamento das Áreas de Preservação Permanente – APP - Fazenda Paranoazinho (Geo Lógica, 2013), aprovado por meio da Informação Técnica nº 012/2014-GEUSO/COLAM/SULFI, verificou-se que não há edificações com interferência em Áreas de Proteção Permanente, áreas com declividade superior a 30% e outras áreas com restrições físico-ambientais à ocupação urbana na área do projeto, conforme observado na Figura abaixo:

Figura 12 - Mapa das Áreas de Preservação Permanentes - APP em sobreposição à poligonal de projeto do parcelamento



Fonte: Memorial Descritivo MDE-RP 018/17

Ainda conforme Mapeamento supracitado, verifica-se que alguns lotes do Conjunto C e a área da ELUP estão inseridos em uma área de susceptibilidade alta a erosões, o que reflete as características naturais do terreno, considerando as variáveis declividade e tipo de solo.

Na implantação do parcelamento, o empreendedor deverá prever medidas mitigatórias para os impactos ambientais negativos sobre essa área, a fim de minimizar o risco de desenvolvimento de processos erosivos. Tais medidas estarão previstas no Plano de Controle Ambiental do empreendimento a ser executado durante a implantação.

PROCESSO DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL

O Setor Habitacional Boa Vista está contemplado no EIA/RIMA elaborado pela empresa Geológica. O Estudo Ambiental citado em epígrafe 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

326 meio do Parecer Técnico nº 05/2010, no âmbito do Processo de licenciamento ambiental nº.
327 391.000.617/2009.

328 A viabilidade ambiental do empreendimento foi atestada pelo Conselho de Meio
329 Ambiente do Distrito Federal - CONAM/DF, conforme se verifica na ata publicada no dia 21 de
330 maio de 2012 no DODF nº 98, que recomendou à Secretaria Executiva do CONAM encaminhar
331 o processo ao IBRAM para dar continuidade ao licenciamento, com a consequente emissão da
332 Licença Prévia nº 016/2012 (61444507) e subsequente emissão das Licenças de Instalação para
333 os Setores Habitacionais.

334 Em 07 de maio de 2021, foi emitida a Licença Prévia nº5/2021 (61563587), renovando
335 o licenciamento da regularização e urbanização da Fazenda Paranoazinho.

336 O parcelamento Império dos Nobres - Etapa IV está licenciado por esta LP nº 5/2021.

Figura 13 – Licença Prévia – LP SEI-GDF nº5/2021

	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		

Fonte: IBRAM-Processo nº00391-00015561/2017-77

337 Para a obtenção da Licença de Instalação após a aprovação do presente Projeto
338 Urbanístico, foi iniciado o processo SEI número 00391-00005370/2020-01. Foi determinada a
339 elaboração de um Plano de Controle Ambiental (PCA), que está sendo elaborado pela empresa

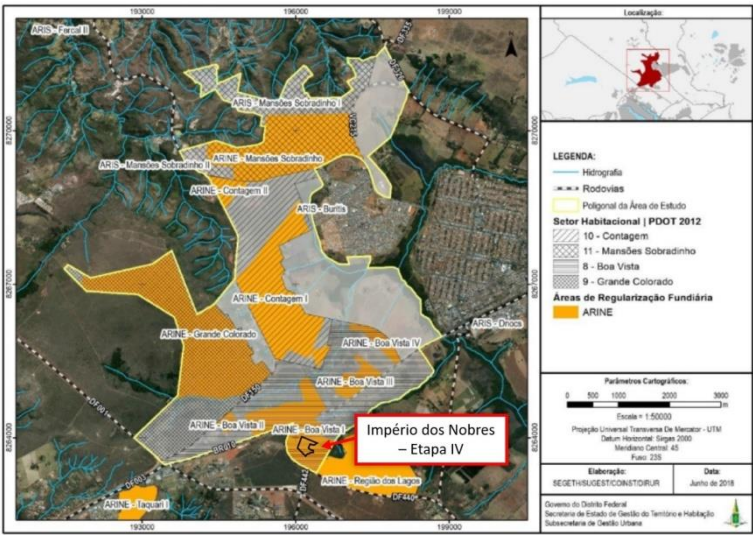
340 Paranoá Consultoria e Planejamento Ambiental Ltda, com base nos impactos ambientais
341 apresentados no EIA/RIMA da Fazenda Paranoazinho.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

342

343 O Parcelamento Vinculado Império dos Nobres – Etapa IV corresponde a área total
344 de 4,2806 ha e está inserido integralmente no Setor Habitacional Boa Vista, na ARINE-Boa
345 Vista I, conforme demonstrado na Figura 14.

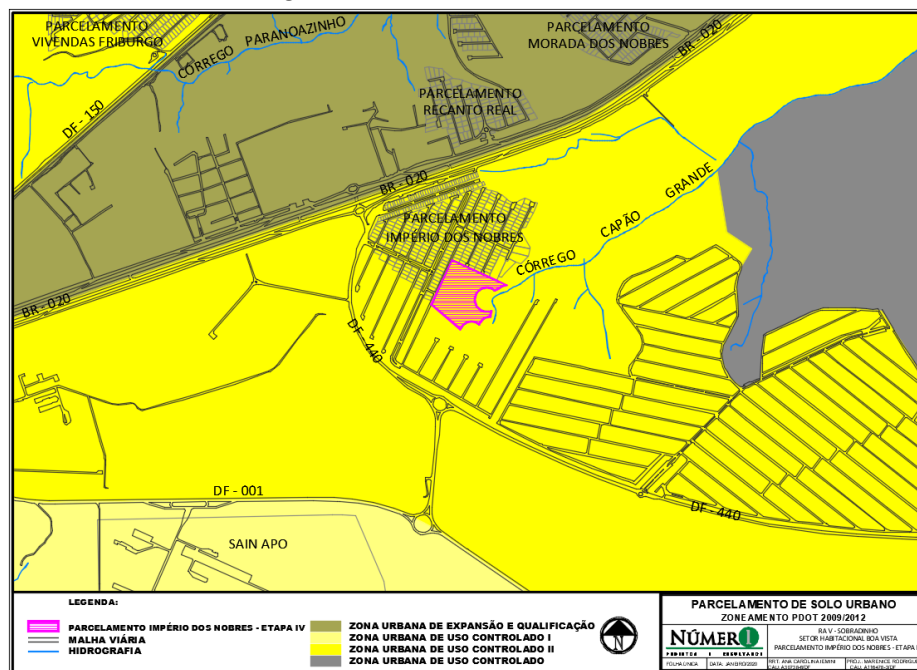
Figura 14- Estratégia de Regularização Fundiária Urbana



Fonte: DIUR 08/2018, com identificação do parcelamento

346 A DIUR 08/2018, no item 1, e o PDOT 2009/2012, em seu anexo I, Mapa 1A, informa
347 que o zoneamento do Setor Habitacional Boa Vista se insere parcialmente na Zona Urbana de
348 Uso Controlado II – ZUUC II e na Zona Urbana de Expansão e Qualificação - ZUEQ. O presente
349 parcelamento está inserido na Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II, conforme
350 demonstrado na Figura a seguir.

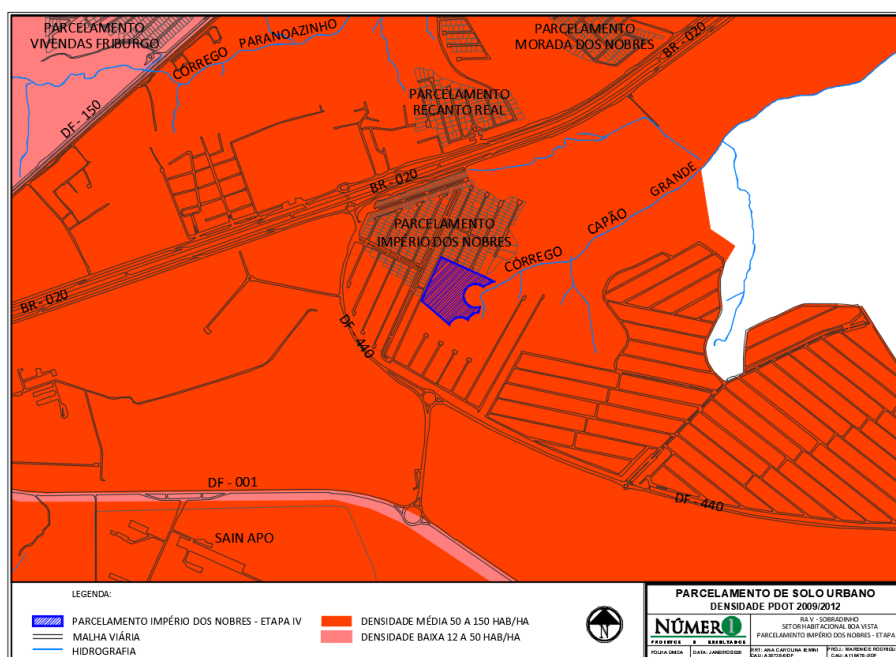
Figura 15- Zoneamento PDOT- 2009/2012



Fonte: PDOT 2009/2012, com identificação do parcelamento.

351 Conforme Anexo III, Mapa 5, do PDOT, que dispõe sobre as densidades
352 demográficas, a área do presente parcelamento está inserida em zona de densidade média -
353 de 50 a 150 habitantes por hectare, de acordo com a Figura 16.

Figura 16- Densidade demográfica estabelecida no PDOT



Fonte: PDOT 2009/2012, com identificação do parcelamento.

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

Tabela 01 - Parâmetros de Ocupação do Solo

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

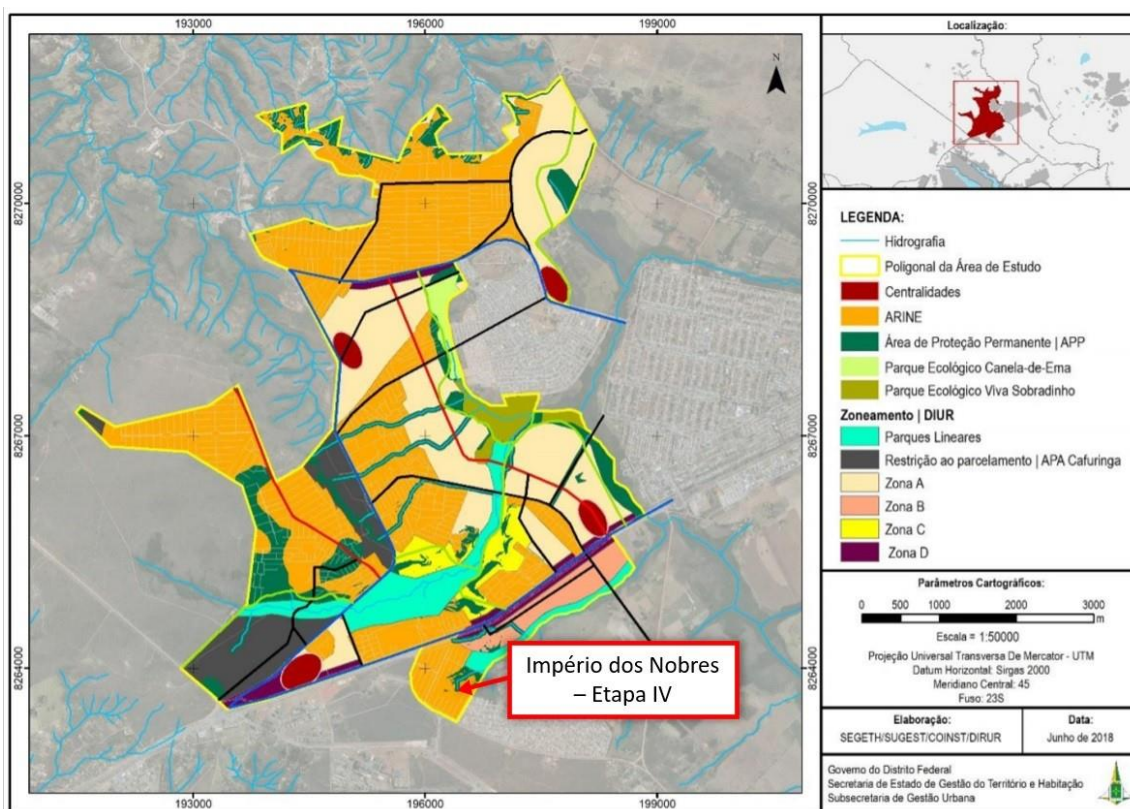
OBS:
 01 – Lotes destinados à produção agrícola e a condomínios urbanísticos poderão ter área superior a 2.500m², com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3. O tamanho máximo de lote para condomínio urbanístico será de 15.000m².
 02 – Poderão ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares 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

Fonte: PDOT, Anexo VI

Com relação as Diretrizes Urbanísticas - DIUR 08/2018 (61445071), onde está inserido o Setor Habitacional Boa Vista, os usos admitidos na Região são apresentados por zonas conforme Figura abaixo - Zoneamento de Usos.

Figura 17 - Zoneamento de Usos



Fonte: DIUR 08/2018, com inclusão de identificação do parcelamento.

Considerando que o parcelamento em questão está inserido em Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE, o presente projeto deve atender aos usos e atividades admitidas e diretrizes específicas, conforme Figura a seguir:

Figura 18 - Usos e atividades admitidas e diretrizes específicas para ARINE

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.

Fonte: DIUR 08/2018

PROJETO URBANÍSTICO

Segundo o Projeto Urbanístico apresentado, a área da gleba é de 4,2806 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 47 lotes para o uso Residencial Obrigatório - RO 1, que variam entre 345,810 m² e 1.384,368 m². O restante da gleba é composto por um Espaço Livre de Uso Público - ELUP e 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 47 lotes (de uso Residencial Obrigatório – RO 1). Dessa forma, a população prevista é de 155,10 habitantes.

Considerando a área total da poligonal de projeto, que corresponde a 4,2806 hectares e a população total apresentada acima, obtém-se a densidade de 36,2332 habitantes por hectare.

Apesar da densidade do parcelamento em si estar abaixo do limite de 50 habitantes por hectare estabelecido pelo PDOT, o Grupo Boa Vista, onde o Império dos Nobres - Etapa IV está inserido, possui uma população total de 5.524,20 habitantes em uma área de 95,7246 hectares, resultando em uma densidade de 57,7093 hab/ha, que está dentro dos parâmetros estabelecidos no PDOT (média - de 50 a 150 habitantes por hectare).

Na Tabela a seguir, retirada do MDE-RP-180/17, é possível aferir não somente a densidade do presente parcelamento como também o cálculo de densidade populacional do Setor Habitacional Boa Vista.

Tabela 02- Cálculo de Densidade Populacional do Setor Habitacional Boa Vista inserido na Fazenda Paranoazinho

PARCELAMENTO	Lotes RO 1	Habitantes em RO 1 (3,3 hab/unid.)	Lotes CSIR 1 NO	Habitantes em CSIR 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

(*) Conforme diretrizes emitidas pela antiga Secretaria de Estado de Gestão do Território – SEGETH, atual Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH – DIUR 08/2018 admite-se nas ARINE Boa Vista, Grande Colorado, Contagem para usos mistos o número máximo de 5 pavimentos. Sendo assim, para o cálculo de unidade em CSIR 1 NO foi considerado que o térreo será preferencialmente ocupado por comércio e serviço e os demais 04 pavimentos serão destinados a 02 moradias por pavimento.

Fonte: Memorial Descritivo MDE-RP 018/17 - Urbanizadora Paranoazinho, 2020.

390 DAS ÁREAS DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

391 O objetivo principal do presente projeto é ofertar áreas destinadas a equipamento
392 público, compensando o déficit existente nos demais parcelamentos do Grupo Boa Vista que
393 não possuem condições de ofertar áreas públicas devido à situação fática das ocupações.

394 O parcelamento Império dos Nobres - Etapa IV possui área destinada a Espaços Livres
395 de Uso Público de 16.385,451m², que equivalem a 38,28% da área parcelável da poligonal de
396 projeto. Desses 38,28%, 10% atendem à necessidade do próprio parcelamento, enquanto os
397 demais 28,28% são destinados à supressão de parte do déficit de áreas públicas do Grupo Boa
398 Vista, conforme demonstrado nas Tabelas abaixo:

Tabela 03 - Cálculo para Equipamentos Públicos do Grupo Boa Vista, inserido na Fazenda Paranoazinho

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

Fonte: Memorial Descritivo MDE-RP 018/17 - Urbanizadora Paranoazinho, 2020

Tabela 04 - Cálculo do déficit de Equipamentos Públicos do Grupo Boa Vista, inserido na Fazenda Paranoazinho

Déficit inicial	Área ofertada	Déficit final
4,4548 ha	1,2104 ha	3,2443 ha

Fonte: Memorial Descritivo MDE-RP 018/17 - Urbanizadora Paranoazinho, 2020

399 O atendimento do déficit de equipamentos públicos nos Projetos Adicionais
400 Vinculados, conforme já supracitado em item anterior, foi estabelecido no Termo de
401 Compromisso para Regularização Fundiária, firmado entre a Urbanizadora Paranoazinho S/A e
402 o Distrito Federal para o Grupo Boa Vista.

403 PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

404 Os parâmetros de uso e ocupação do solo do projeto foram classificados de acordo
405 com a Lei de Uso de Ocupação do Solo - LUOS, conforme Tabela e Figura a seguir,
406 considerando as determinações do PDOT e da DIUR 08/2018.

Tabela 05 - Síntese do Quadro de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

QUADRO DE PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO / SOBRADINHO I / IMPÉRIO DOS NOBRES - ETAPA IV							
UOS	FAIXA ÁREA (m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	SUBSOLO
RO 1 ⁽¹⁾	125≤a≤1000	1,00	2,00	70	20,00	10,00	permitido-tipo 2
RO 1 ⁽¹⁾	1000<a≤3500	0,80	2,00	70	20,00	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 Boa Vista I Império dos Nobres - Etapa IV

(1) ALTURA MÁXIMA: A altura máxima inclui a cobertura

NOTAS GERAIS:

- Nos casos onde for construída marquise, sua construção em área pública deve respeitar ao disposto no art. 24 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 PARÊMETROS:

AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE: Não exigido

AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO: Não exigido

AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL: Não exigido

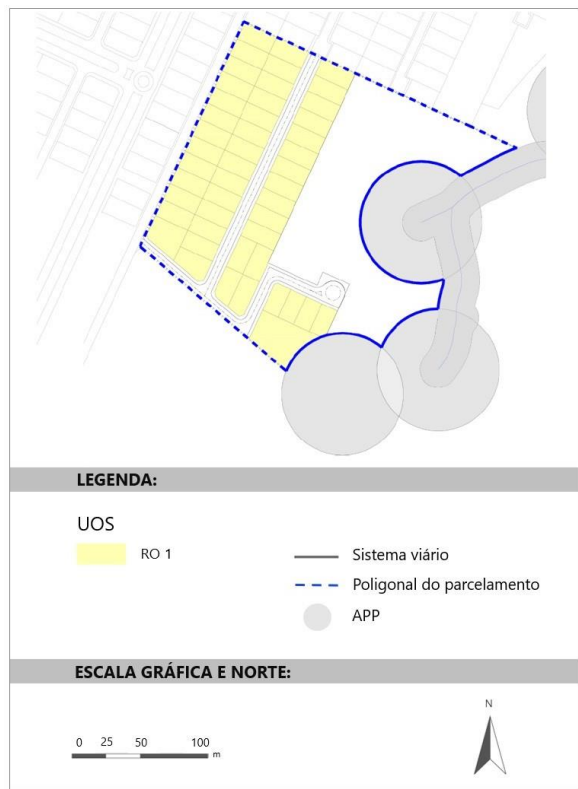
MARQUISE: Não exigido

GALERIA: Não exigido

COTA DE SOLEIRA: Ponto médio da testada frontal (Ver definição no Art. 16 da Lei Complementar 948/2019)

Fonte: Banco de dados SEDUH (Quadro original se encontra no MDE-RP 018/17)

Figura 19 - Mapa de Usos - LUOS



Fonte: Memorial Descritivo MDE-RP 018/17 - Urbanizadora Paranoazinho, 2020

QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E DE ÁREAS PÚBLICAS

Tabela 06 - 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			
Total		4,2806	100,00%
Área Pública (**): 2a +2b + 3		2,1897	51,15%
EPC+EPU+ELUP(***) : 2b		1,6385	38,28%

(*) 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 018/17 - Urbanizadora Paranoazinho, 2020

409 **CONSULTA AS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS**

410 No âmbito do desenvolvimento do Projeto Urbanístico do parcelamento em questão,
411 foram enviadas Cartas Consulta às Concessionárias de Serviços Públicos relativas ao
412 parcelamento através do processo SEI nº 00390-00005902/2019-96.

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

416 NOVACAP: Pavimentação Viária, Sinalização e Drenagem Urbana

417 Em 24 de outubro de 2019, através do Despacho SEI-GDF NOVACAP/PRES/DU
418 (30351641), a Companhia Urbanizadora da Nova Capital - NOVACAP afirma que “[...] de acordo com dados constantes em nosso arquivo técnico, não existe interferência com rede pública implantada e ou projetada na poligonal de estudo.”

421 Com relação à possibilidade de atendimento, informam que é necessário projeto
422 de drenagem específico, cuja elaboração é de inteira responsabilidade do interessado.
423 Ressaltam ainda que o projeto citado deve prever área destinada à instalação de
424 estrutura de amortecimento de vazão, conforme Resolução nº 09 da ADASA, de 08 de
425 abril de 2011.

426 CEB: Fornecimento de Energia Elétrica

427 Em 12 de novembro de 2019, a Companhia Energética de Brasília - CEB
428 encaminhou, através da Carta SEI-GDF n.º 1837/2019 - CEB-D/DD/DC/GCAC
429 (31305637), o Laudo Técnico nº 1072 (30999740).

430 O laudo supracitado afirma que existe interferência da poligonal com rede aérea
431 existente, mas que não é possível o levantamento para cada lote. Por esse motivo, a
432 Companhia elenca no documento diversas condicionantes para a caracterização de
433 interferências, disponibiliza cópia do cadastro técnico da CEB-D e fornece instruções
434 acerca das normas a serem consideradas. Quanto à eliminação das interferências, a
435 Companhia informa que: “torna-se necessário formalizar solicitação de orçamento
436 junto a CEB-D ou contratar empresa legalmente habilitada, observando as diretrizes
437 estabelecidas na Resolução 414/2010-ANEEL.”

438 Na Carta SEI-GDF n.º 1837/2019 - CEB-D/DD/DC/GCAC (31305637), a Companhia
439 afirma que há viabilidade técnica para o fornecimento de energia elétrica ao
440 parcelamento, desde que cumpridas as condições regulatórias descritas no
441 documento.

442 CAESB: Sistema de Abastecimento de Água

443 Em 03 de março de 2020, a Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito
444 Federal-CAESB encaminhou a Carta nº57/2020 – CAESB/DE (36431526) e o Despacho
445 SEI-GDF CAESB/DE/EPR/EPRC (35806876), o Termo de Viabilidade de Atendimento
446 EPR- 20/027 (35806712). Em janeiro de 2021 a CAESB emitiu o Termo de Viabilidade
447 Técnica (TVT) nº 002/2021 (55364281) revogando o Termo EPR-20/027.

448 O Termo vigente afirma que a região sul do Setor Habitacional Boa Vista, na qual
449 se localiza o empreendimento em tela, é abastecida pelo Sistema Produtor Paranoá

Norte. Portanto, há redes de abastecimento nas proximidades do empreendimento, sendo possível o seu atendimento por meio do sistema existente. O Termo informa que os estudos e projetos para a implantação do sistema de abastecimento proposto devem ser analisados e aprovados pela CAESB e estabelece diversas orientações que serão atendidas pelo interessado.

Em 24 de fevereiro de 2021 a CAESB emitiu o Termo de Aprovação – TAE nº003/2021 onde os estudos e projetos para a implantação do sistema de abastecimento proposto pela Urbanizadora Paranoazinho foram analisados e aprovados pela CAESB.

Salienta-se que as interferências de abastecimento com rede de água foram apontadas no Despacho SEI-GDF CAESB/DE/ESE/ESET (30166293), de 21 de outubro de 2019. Estas interferências foram compatibilizadas no projeto de abastecimento de água da Urbanizadora Paranoazinho, que como supracitado foi apresentado e aprovado pela Caesb através do Termo de Aprovação – TAE nº003/2021.

CAESB: Sistema de Esgotamento Sanitário

Quanto ao sistema de esgotamento sanitário, a Caesb informa no Termo de Viabilidade Técnica (TVT) nº 002/2021 (55364281) que a região onde se localiza o parcelamento em questão está inserida na Bacia de Atendimento da ETE Sobradinho. Informa ainda que existem redes de abastecimento próximas ao parcelamento e que será possível o atendimento por meio do sistema existente.

No termo citado, a Companhia afirma que o interessado deve implantar o sistema conforme normas e parâmetros recomendados pela Caesb e provê orientações que serão atendidas pelo interessado.

SLU - Serviço de Limpeza Urbana

De acordo com o Despacho SLU/PRESI/DILUR (30078591), de 18 de outubro 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.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Face aos argumentos e documentação técnica apresentada pela SEDUH, além da descrição contida no MDE-RP 018/17 é que:

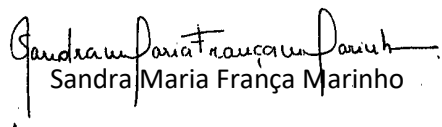
1. O projeto em comento, segundo o PDOT, Zona Urbana de Uso Controlado II - ZUUC II;
2. A proposta vem ao encontro dos preceitos do PDOT, no que tange a Estratégia de Regularização por meio de promoção do ordenamento territorial das áreas ocupadas dentro dos setores habitacionais;

- 490 3. A situação fundiária descrita comprova a regularidade das matrículas que
491 compõem a gleba, definindo-as como de domínio particular, e dando
492 legitimidade à sua urbanização;
493 4. As concessionárias de serviços públicos se manifestaram quanto a previsão de
494 redes ou serviços, bem como quanto à possibilidade de atendimento,
495 atestando à viabilidade da urbanização da ocupação;
496 5. Que a propositura atende às condicionantes ambientais, no que diz respeito
497 ao EIA/RIMA e Licenciamento Ambiental, a incidência do parcelamento em
498 Unidades de Conservação/áreas de Proteção Permanente e aos Aspectos
499 Ambientais Restritos a Ocupação;
500 6. Que as diretrizes urbanísticas definidas para o Setor Habitacional e o
501 parcelamento em análise atendendo aos parâmetros de uso do solo.

502 **VOTO**

503 Pelas Razões expedidas neste parecer, voto no sentido de que seja aprovado o Projeto
504 Urbanístico do Parcelamento Adicional Vinculado denominado **Império dos Nobres - Etapa IV -**
505 **PROCESSO SEI N º0429.000.133/2017.**

Brasília 10 de junho 2021


Sandra Maria França Marinho