



PARCELAMENTO
Residencial Calliandra
00390-00008687/2019-85

CONPLAN

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

PROCESSO SEI Nº
00390-00008687/2019-85

Parcelamento
Residencial Calliandra

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 – Novo Parcelamento

O projeto urbanístico denominado de "Parcelamento Residencial Calliandra", inserido parcialmente no Setor Habitacional Contagem e Setor Habitacional Boa Vista, Região Administrativa de Sobradinho II.

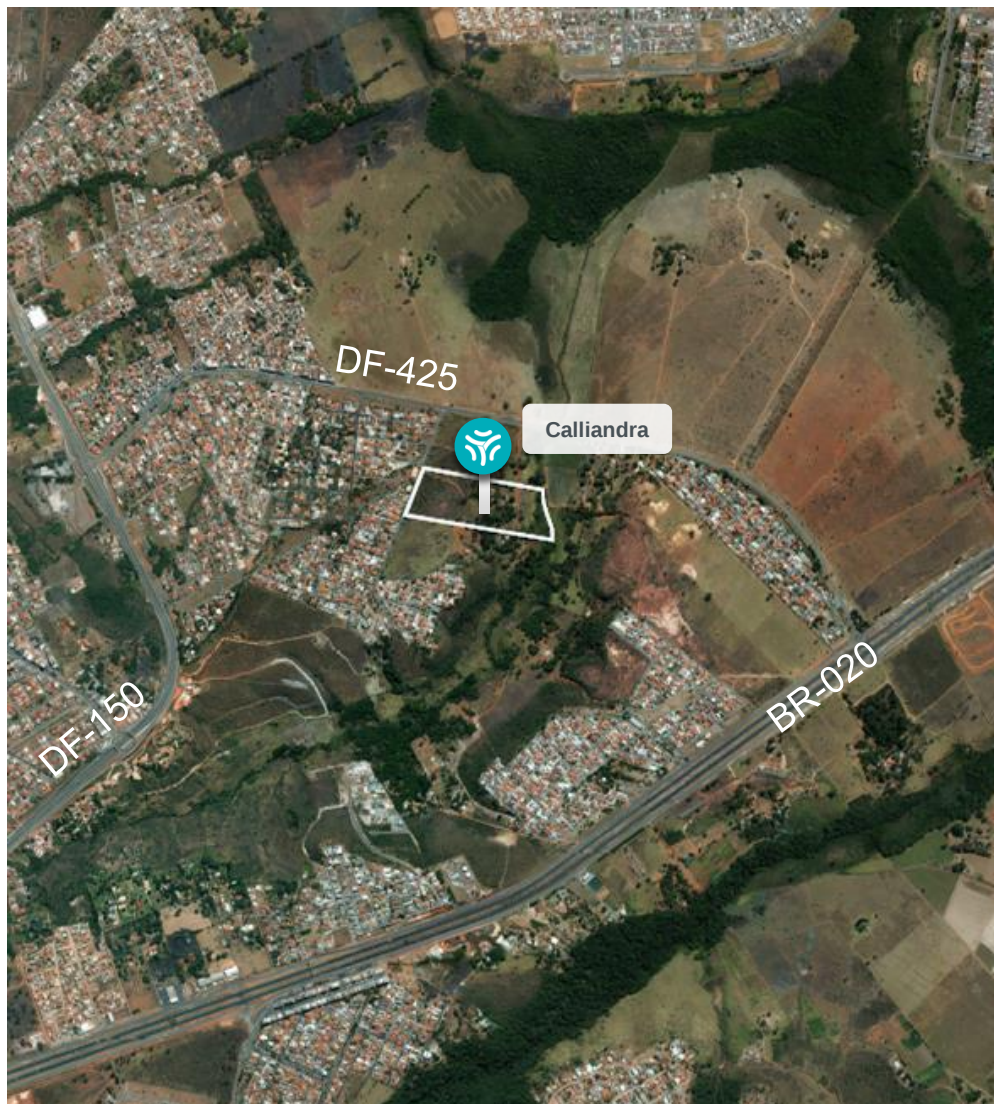
Situação



Localização



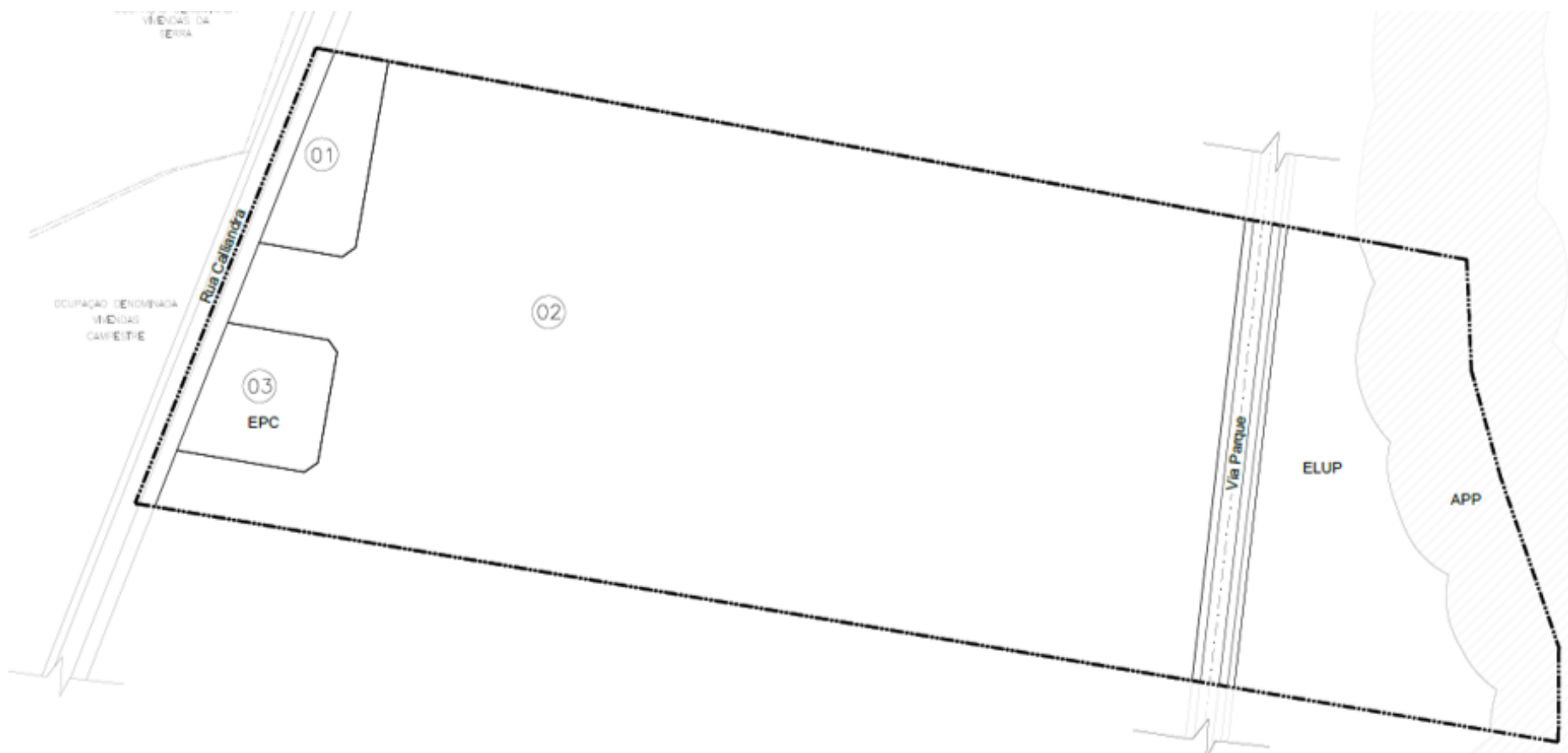
Localização



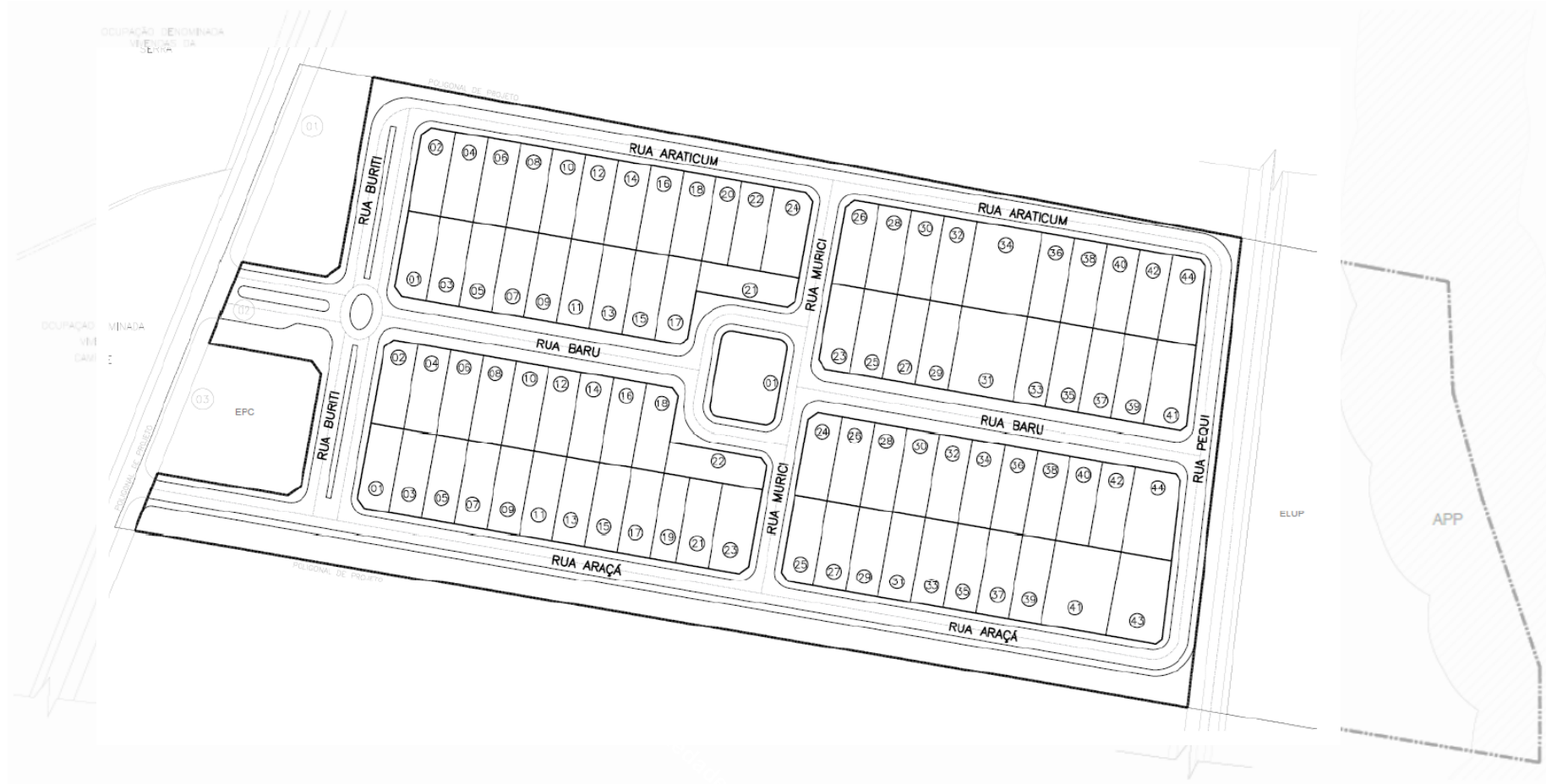
Localização



Parcelamento Residencial Calliandra



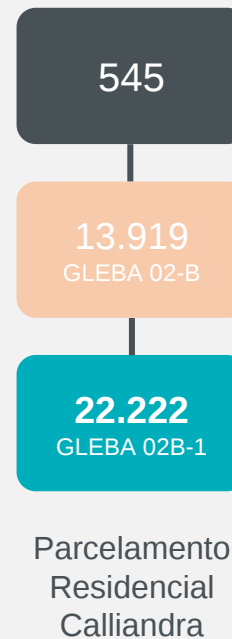
Parcelamento Residencial Calliandra



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.

Fluxograma de matrículas



Consultas às concessionárias

NOVACAP

“O projeto de drenagem do Parcelamento Residencial Calliandra 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 - NOVACAP/PRES/DU

Brasília-DF, 09 de março de 2020.

A DU,

Com relação ao contido no Ofício SEI-GDF Nº 81/2020 – SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT 36628403, o qual solicita informações quanto à existência de redes implantadas e/ ou projetadas, que interferem com a poligonal demarcada em arquivo digital na extensão DWG (36378033 e 36378277), bem como na extensão PDF (36391133 e 36391315), que trata do parcelamento urbano do solo, denominado Calliandra, a ser realizado em gleba objeto da matrícula nº 22.222 (7ª CRI-DF), com área de **8,3123 hectares** de propriedade de URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A, localizado na rodovia BR-020, Fazenda Paranoazinho, Gleba 02-B, da Região Administrativa Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI, informamos que de acordo com dados constantes em nosso arquivo técnico, existe interferência de rede de águas pluviais **projetada** na poligonal demarcada.

Trata-se do projeto de macrodrenagem elaborado para grupo de loteamentos denominado Contagem 03, no qual o parcelamento Caillandra está incluso. O projeto em questão foi elaborado pela empresa Csaneo, em 2013, contratada pela Urbanizadora Paranoazinho - UP e encaminhado à NOVACAP para análise. Entretanto, por se tratar de área particular, a NOVACAP não pode afirmar que o projeto tenha sido implantado conforme apresentado.

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.

Consultas às concessionárias

CEB

Fornecimento de Energia Elétrica

“O projeto de elétrica do Parcelamento Residencial Calliandra 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.



Laudo Técnico - CEB-D/DG/DR/SCB/GRGE

Laudo Técnico nº 39063264

Brasília-DF, 23 de abril de 2020

Interessado: BEATRICE ARRUDA ELLER GONZAGA

Existe Interferência: **SIM**

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 de Canal de Atendimento ao Cliente

Carta n.º 346/2020 - CEB-D/DG/DC/SAC/GCAC

Brasília-DF, 04 de maio de 2020

Referência: Ofício Nº 80/2020 - SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT

Assunto: Viabilidade de atendimento e interferência de rede referente parcelamento urbano do solo, denominado Calliandra, a ser realizado em gleba objeto da matrícula nº 22.222 (7º CRI-DF), com área de 8,3123 hectares de propriedade de URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A, localizado na rodovia BR-020, Fazenda Paranoazinho, Gleba 02-B, da Região Administrativa Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI

Em resposta ao ofício 80 (36626017), 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 Viabilidade Técnica – TVT nº036/2021 emitido em 19 de maio de 2021 pela CAESB.

O atendimento do parcelamento com sistema de abastecimento de água será viável apenas após a conclusão de obras, previstas para 2024.

Diretoria de Engenharia – DE
Superintendência de Projetos – EPR



TERMO DE VIABILIDADE TÉCNICA (TVT)

Nº de Processo: SEI nº 00390-00001491/2020-01 GDOC nº 00092-00041139/2020-89	Código de Setor: SU1577	Nº TVT: 036/2021
Solicitação: Viabilidade de Atendimento		Sistema: ☒ Água ☒ Esgoto
Empreendimento/ Endereço: Gleba de matrícula nº 22.222 (7ºCRI), parcelamento Calliandra, Fazenda Paranoazinho – Sobradinho II – RA XXVII/DF		
Empreendedor: Urbanizadora Paranoazinho S/A		

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

- 2.1. Existem redes de abastecimento nas proximidades do empreendimento;
- 2.2. Será viável o atendimento do empreendimento com sistema de abastecimento de água da Caesb somente após a conclusão das obras de ampliação do Sistema Produtor Paranoá Norte, previstas para 2024.
- 2.5. O empreendedor deverá dimensionar e implantar o sistema, conforme normas e parâmetros recomendados pela Caesb (vide itens 7 e 8), e posteriormente fazer a sua doação a esta Companhia, quando da sua interligação.

Consultas às concessionárias

ADASA

Sistema de Abastecimento de Água

O direito de uso de água subterrânea com a perfuração de 12 poços foi renovado pela ADASA através da Outorga Prévia nº 292/2019, de 08 de outubro de 2019.



Agência Reguladora de Águas, Energia
e Saneamento Básico do Distrito Federal

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

AGÊNCIA REGULADORA DE ÁGUAS, ENERGIA E SANEAMENTO
BÁSICO DO DISTRITO FEDERAL

Coordenação de Outorga da Superintendência de Recursos
Hídricos

Outorga Prévia SEI-GDF n.º 292/2019 - ADASA/SRH/COUT

Brasília-DF, 08 de outubro de 2019

Renova a outorga
prévia para reservar o
direito de uso de água
subterrânea
a Urbanizadora
Paranoazinho S.A, para
fim de abastecimento
humano.

O SUPERINTENDENTE DE RECURSOS HÍDRICOS DA AGÊNCIA REGULADORA DE ÁGUAS, ENERGIA E SANEAMENTO BÁSICO DO DISTRITO FEDERAL – ADASA, no uso de suas atribuições regimentais e com base na competência que lhe foi delegada pela Diretoria Colegiada, nos termos da Resolução nº 02, de 25 de janeiro de 2019, c/c Portaria nº 49, de 02 de maio de 2019 e com base no art. 12 da Lei nº 2.725, de 13 de junho de 2001, e inciso VII do art. 23 da Lei nº 4.285, de 26 de dezembro de 2008, tendo em vista o que consta do Processo SEI n.º **0197-000645/2015**, resolve:

Art. 1º Renovar a outorga prévia para reservar o direito de uso de água subterrânea a **Urbanizadora Paranoazinho S.A, CPF/CNPJ n.º 09.615.218/0001-25**, mediante a perfuração de 12 (doze) poços tubulares, para fim de abastecimento humano, localizado no Parcelamento Urbano da Fazenda Paranoazinho, Sobradinho - Distrito Federal, tendo a seguinte característica:

§1º A outorga prévia, objeto deste ato, consiste na autorização para:

- a) perfuração de, no máximo, o número de poços previstos na Resolução SEI-GDF n.º 28/2018; ou
- b) captação de água na vazão total diária outorgada (V Max) considerando todos os poços ($12 \times 162.000 = 1.944.000$ L/dia), o que ocorrer primeiro.

Consultas às concessionárias

CAESB

Sistema de Esgotamento Sanitário

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 Viabilidade Técnica – TVT nº036/2021 emitido em 19 de maio de 2021 pela CAESB.

Diretoria de Engenharia – DE
Superintendência de Projetos – EPR



TERMO DE VIABILIDADE TÉCNICA (TVT)

Nº de Processo: SEI nº 00390-00001491/2020-01 GDOC nº 00092-00041139/2020-89	Código de Setor: SU1577	Nº TVT: 036/2021
Solicitação: Viabilidade de Atendimento		Sistema: ☒ Água ☒ Esgoto
Empreendimento/ Endereço: Gleba de matrícula nº 22.222 (7ºCRI), parcelamento Calliandra, Fazenda Paranoazinho – Sobradinho II – RA XXVI/DF		
Empreendedor: Urbanizadora Paranoazinho S/A		

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.
- 3.5. 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 - SLU/PRESI/DITEC

Brasília-DF, 09 de março de 2020.

À Secretaria Executiva,

Em resposta ao Despacho - SLU/PRESI/SECEX (36664876), referente à solicitação contida no Ofício Nº 83/2020 - SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (36629660), referente ao parcelamento de solo na Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI, 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.

Consultas às concessionárias

DER

DER solicitou estudo específico de trânsito para projetos funcionais para a aprovação do parcelamento no DER.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO DISTRITO
FEDERAL

Chefia de Gabinete
Núcleo Administrativo

Ofício Nº 824/2020 - DER-DF/DG/CHGAB/NUADM

Brasília-DF, 03 de agosto de 2020.

Senhora Coordenadora,

Em resposta ao Ofício Nº 84/2020 - SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (SEI 36630643), encaminhamos as informações apresentadas pela Superintendências deste Departamento de Trânsito 42886443 ,Operações 44065148 e Técnica41823175 .

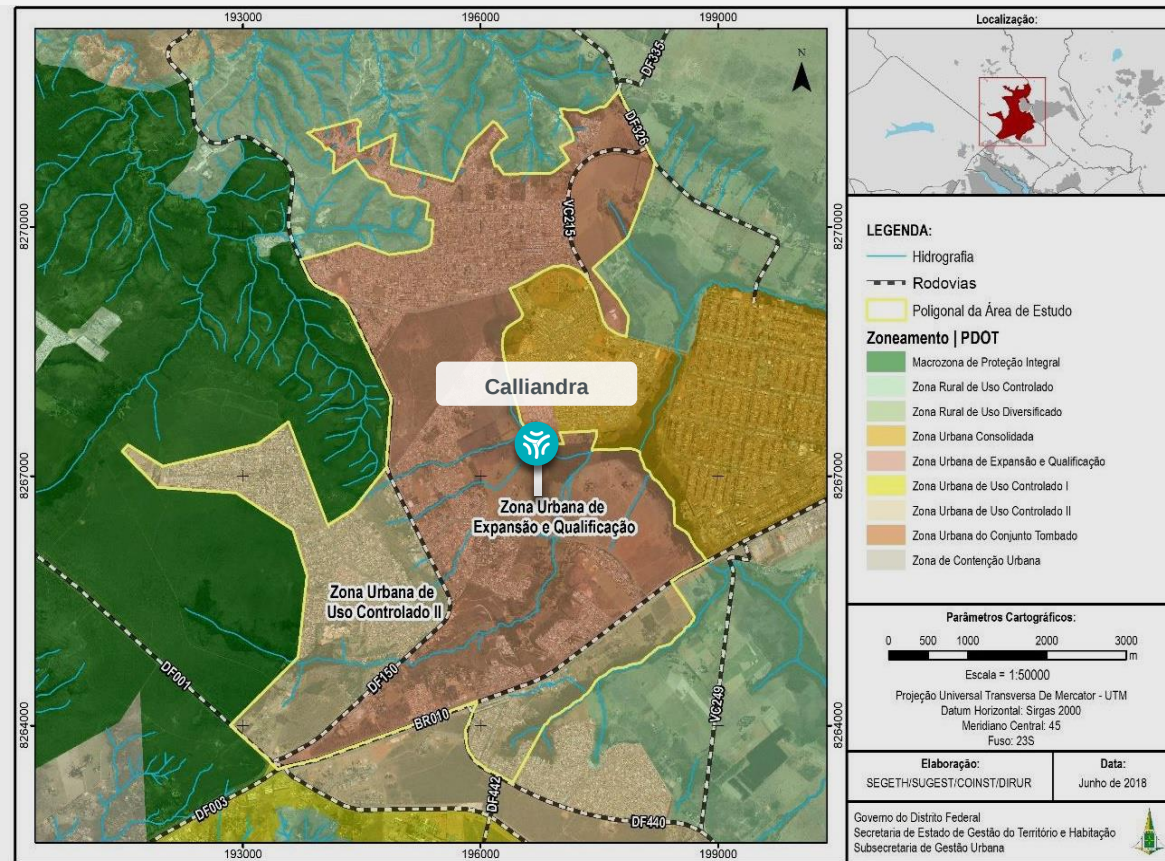
Em não havendo nada mais a acrescentar, colocamo-nos à inteira disposição para eventuais esclarecimentos que, porventura, se fizerem necessários.

Atenciosamente,
FAUZI NACFUR JÚNIOR
Diretor-Geral

Condicionantes Urbanísticas

PDOT 2009/2012

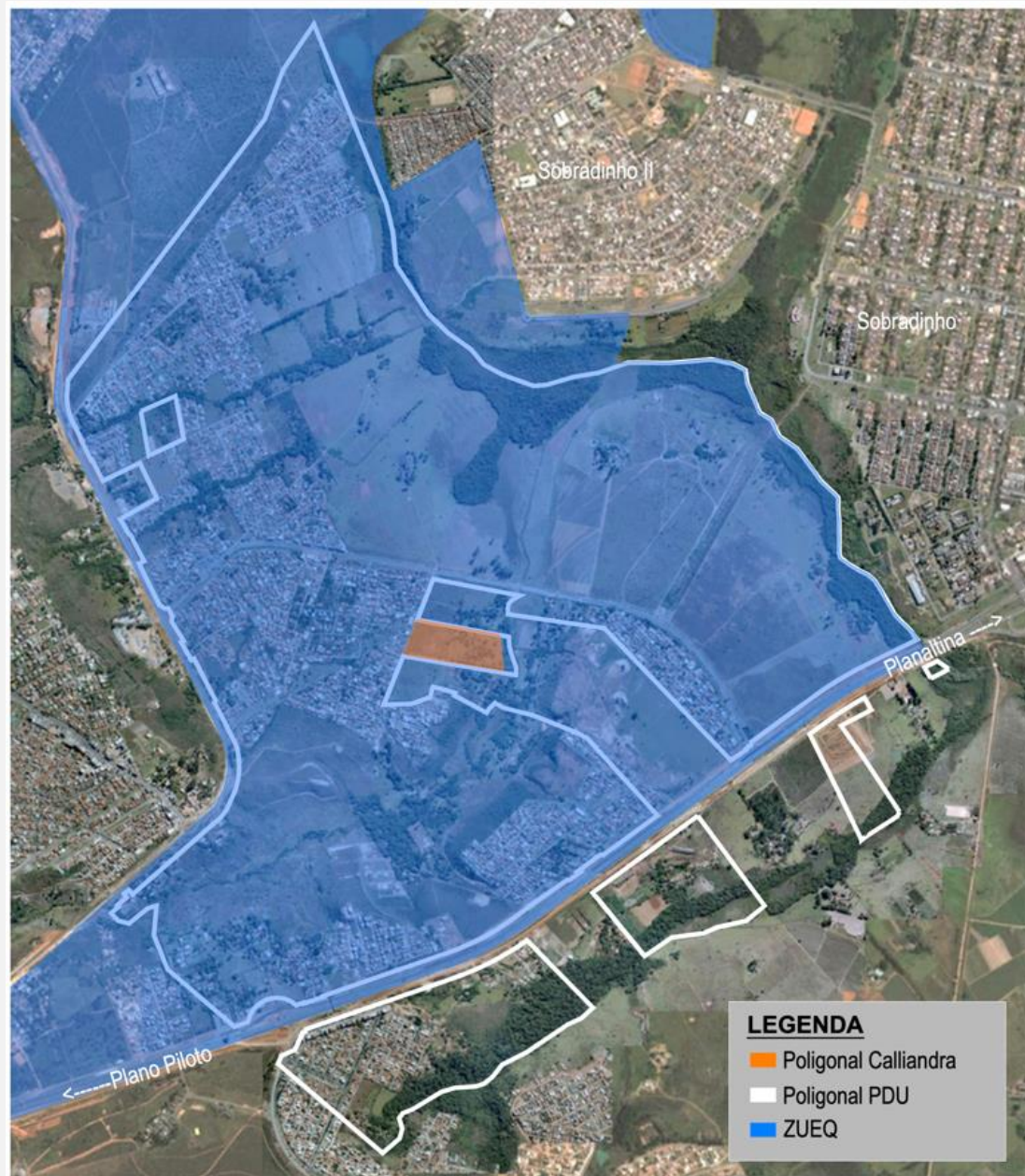
O PDOT 2009/2012, em seu anexo I, Mapa 1ª (e DIUR 08/2018 no item 1), informa que o zoneamento do Setor Habitacional Contagem se insere na Zona Urbana de Expansão e Qualificação - ZUEQ.



Condicionantes Urbanísticas

PDOT 2009/2012

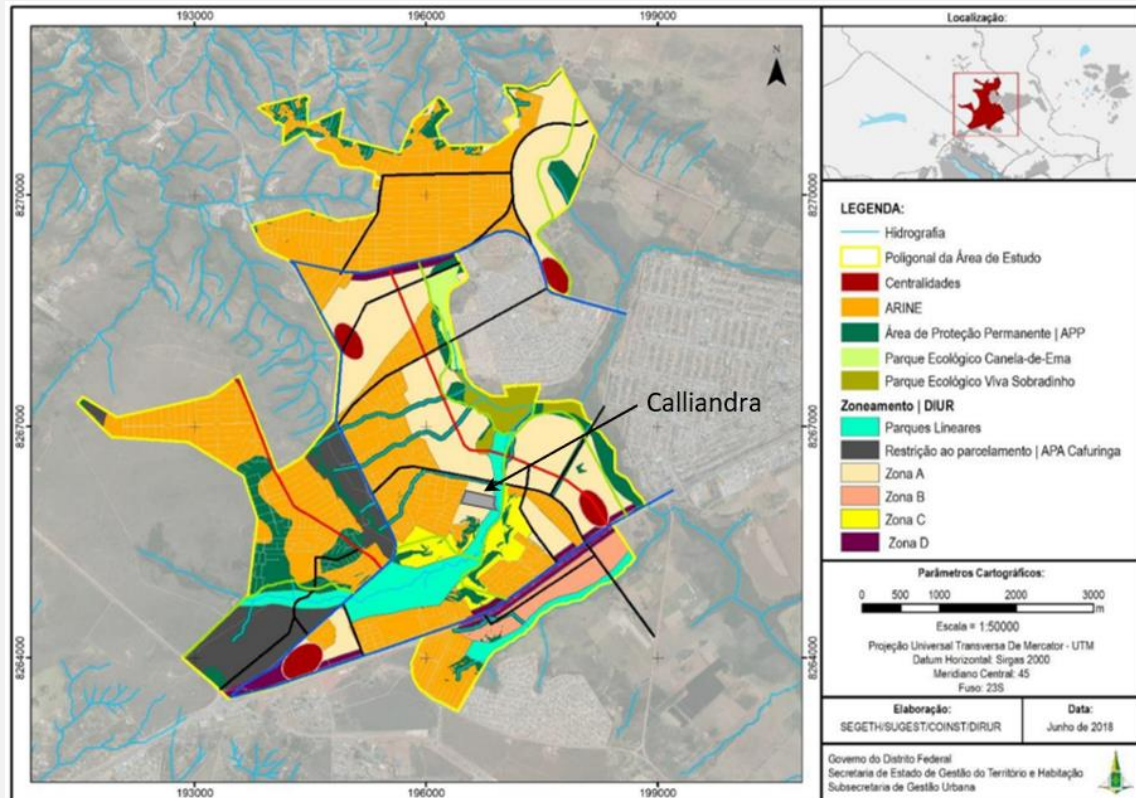
■ O Parcelamento Residencial Calliandra está inserido na Zona Urbana de Expansão e Qualificação - ZUEQ, conforme demonstrado na figura ao lado:



Condicionantes Urbanísticas

DIUR 08/2018

O Parcelamento Residencial Calliandra está inserido parcialmente na Zona A e parcialmente na Zona Parque, conforme demonstrado nas figuras ao lado:



Condicionantes Urbanísticas

DIUR 08/2018

O Parcelamento Residencial Calliandra está inserido parcialmente na Zona A e parcialmente na Zona Parque, conforme demonstrado nas figuras ao lado:



Condicionantes Urbanísticas

DIUR 08/2018

O Parcelamento Residencial Calliandra está inserido parcialmente na Zona A e parcialmente na Zona Parque, conforme demonstrado nas figuras ao lado:

Zona A é destinada, preferencialmente, ao uso residencial, sendo admitidos usos institucional, comércio, serviços e industrial compatível com a escala residencial.

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA A	Residencial – habitação coletiva; Residencial – habitação unifamiliar; Comércio de bens e prestação de serviços; Institucional ou Comunitário; Industrial de baixa incomodidade; Misto; Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).	- Permitir o comércio local compatível com a escala residencial; - Mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda; - Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico; e - Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão (*) no máximo em torno de 20.000m². Na hipótese de implantação de parcelamento no formato de condomínio urbanístico (casas) a dimensão de referência para o quarteirão é de 60.000m². Não será exigida essa permeabilidade para os casos que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e para atividades de grande porte, conforme dispuser Diretrizes Urbanísticas Específicas ao Parcelamento do Solo - DIUPE.

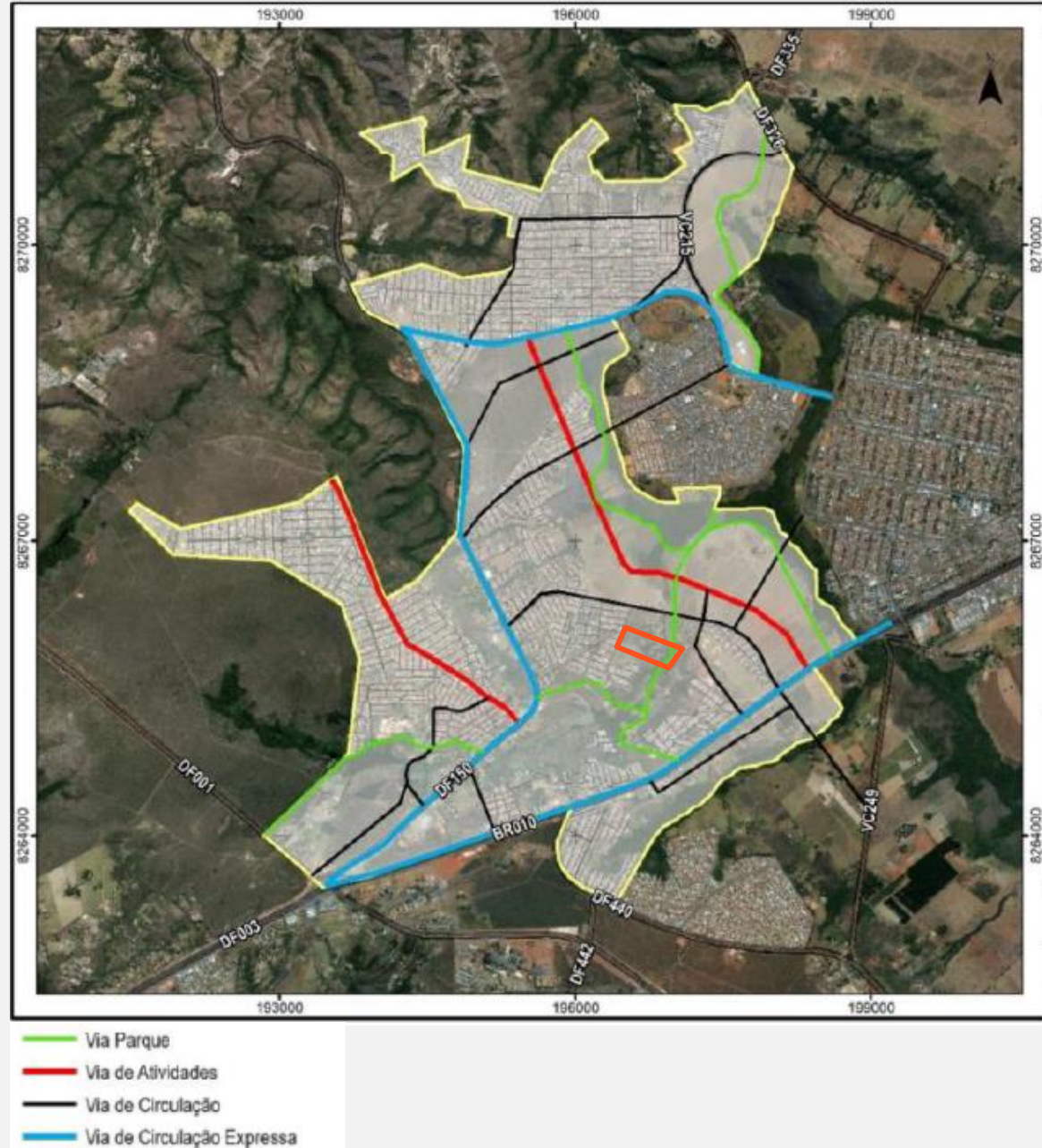
(*) porção do parcelamento circundada por elementos que propiciem a circulação por meios motorizados ou não.

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ESPAÇOS VERDES	Espaços livres de uso públicos. Estabelecimentos comerciais e de serviços de apoio às atividades esportivas, recreativas, culturais e gastronômicas. Institucionais ou comunitário Atividades administrativas dos parques e unidades de conservação, quando for o caso.	- As áreas verdes lineares, parques urbanos deverão ser delimitados por ciclovias e amplas calçadas bem iluminadas, acessível aos portadores de mobilidade reduzida. - Sempre que possível, as áreas ambientalmente protegidas (APP) devem ser delimitadas por ciclovias e amplas calçadas bem iluminadas, acessível aos portadores de mobilidade reduzida. - Os empreendimentos imobiliários nas quadras adjacentes às áreas verdes deverão ter sua frente preferencialmente voltada para esses espaços. - As edificações realizadas no interior de áreas verdes, Parques Urbanos e unidades de conservação não poderão ultrapassar 10m (dez metros) de altura e dois pavimentos. - Deve ser observado o potencial ecológico de preservação de algumas áreas, devido à sensibilidade ambiental.

Condicionantes Urbanísticas

DIUR 08/2018

Sistema viário proposto pela DIUR, destacando a localização do Parcelamento Residencial Calliandra conforme demonstrado na figura ao lado:

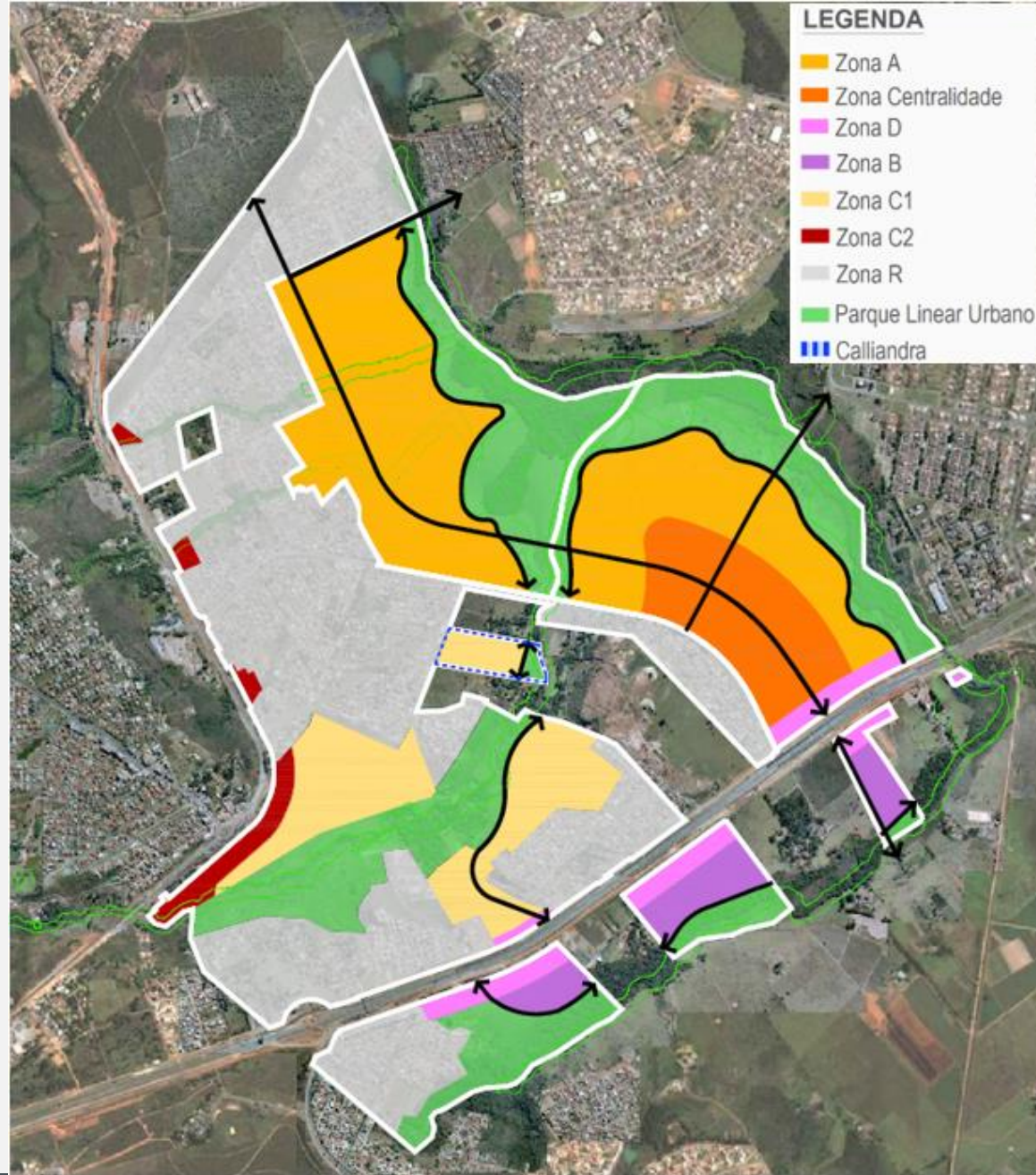


Condicionantes Urbanísticas

PDU - Urbitá

O Parcelamento Residencial Calliandra está inserido na Zona C1 e Zona Parque, conforme demonstrado na figura ao lado.

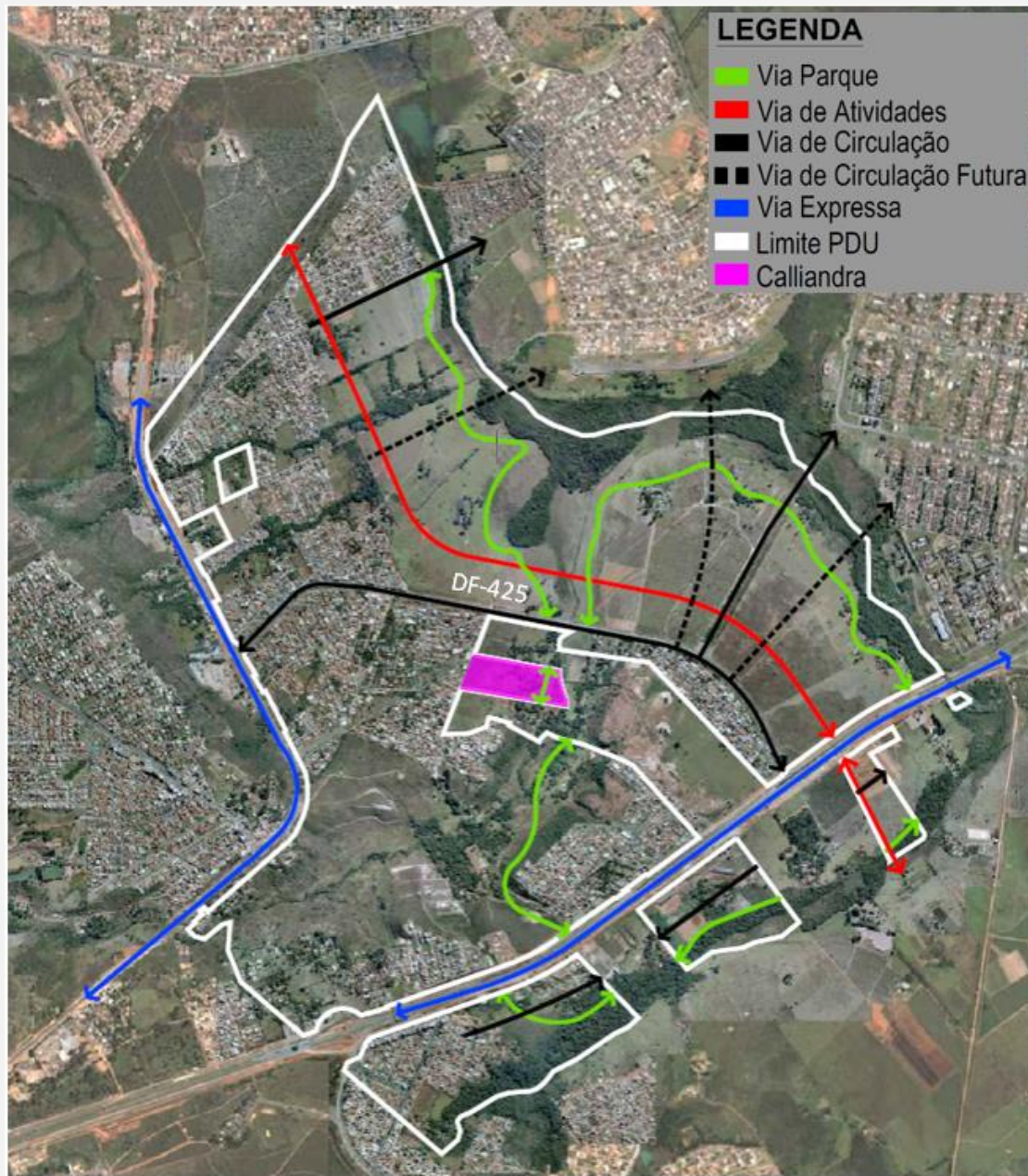
A Zona C1 está situada ao longo do córrego Paranoazinho, constituída de áreas de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo conforme DIUR 08/2018. A Zona C1 deve ser desenvolvida a partir de uma premissa de baixa densidade e alta permeabilidade do solo, de forma a contribuir com a Estratégia de Conectores Ecológicos prevista no PDOT. O PDU estabelece uma predominância de usos residenciais na Zona C1, sendo admitidas, inclusive as tipologias unifamiliares. Os usos não residenciais são limitados àqueles de pequeno porte, compatíveis com a escala residencial e de caráter não poluente.



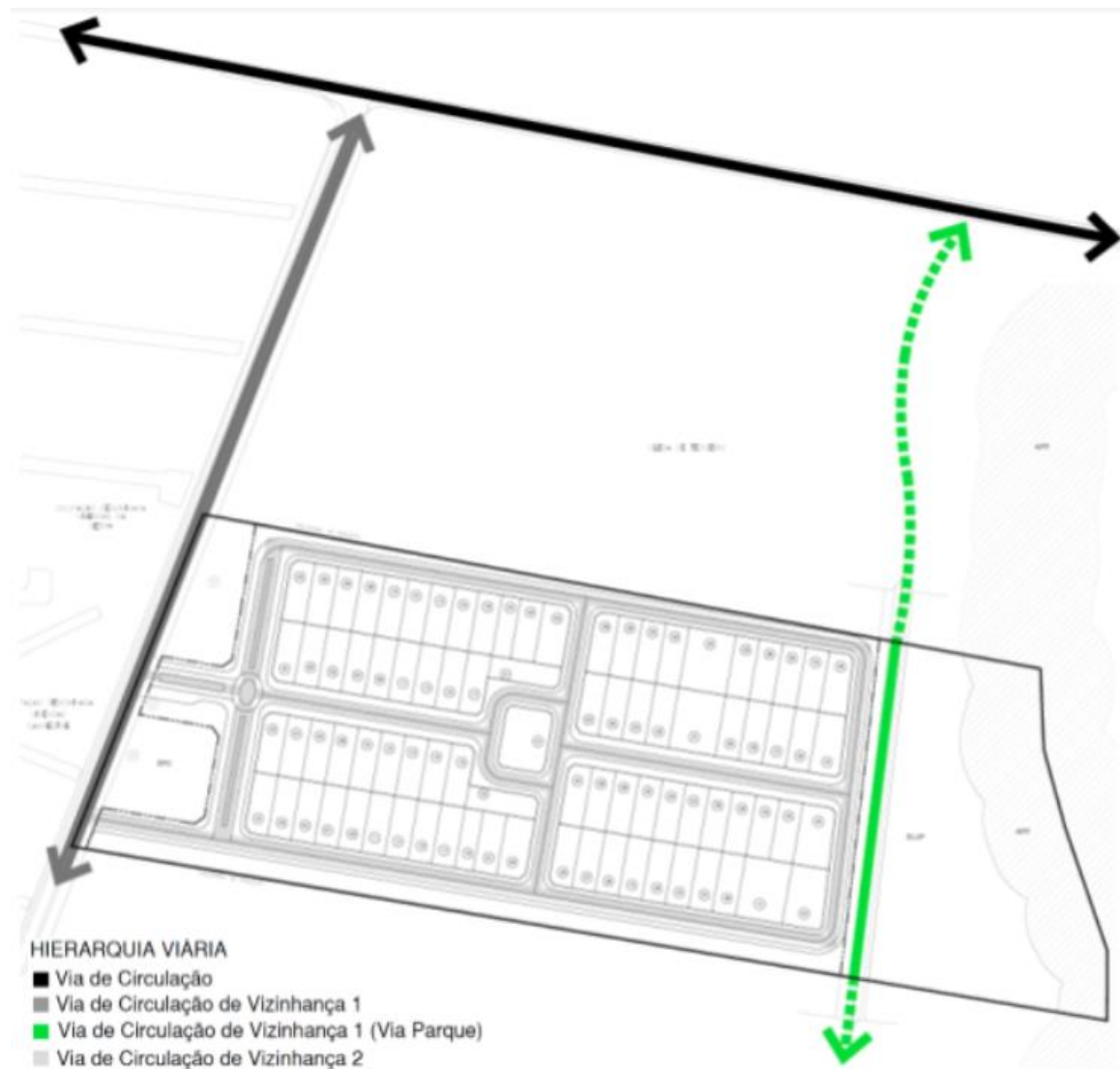
Condicionantes Urbanísticas

PDU - Urbitá

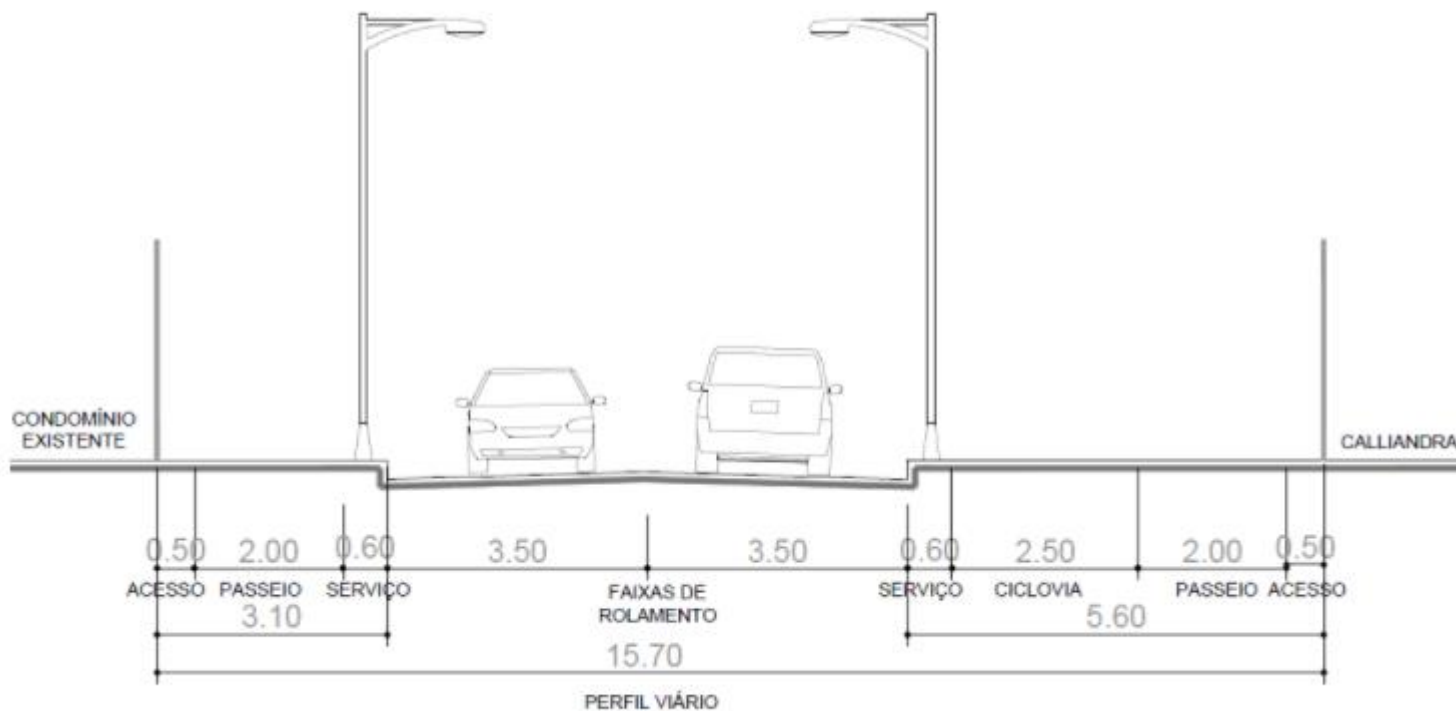
■ Sistema viário proposto no PDU, destacando a localização do Parcelamento Residencial Calliandra conforme demonstrado na figura ao lado:



Sistema Viário

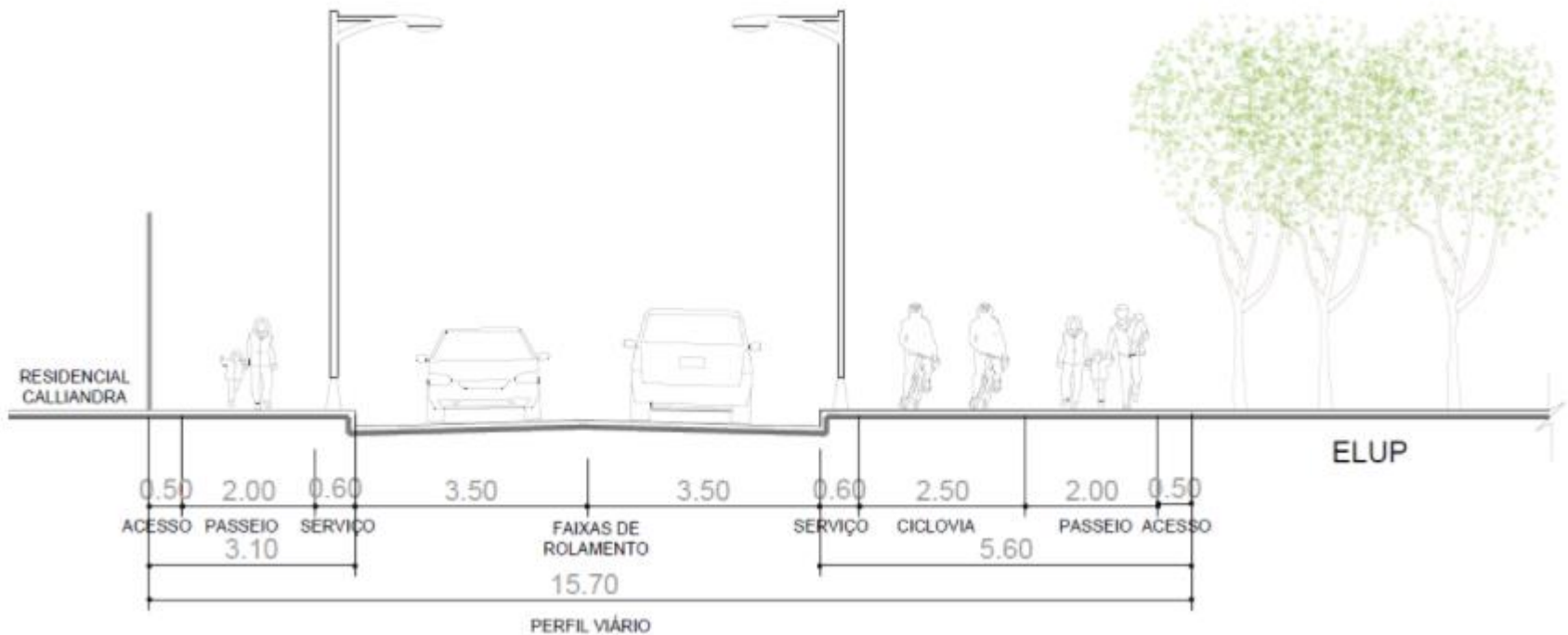


Sistema Viário



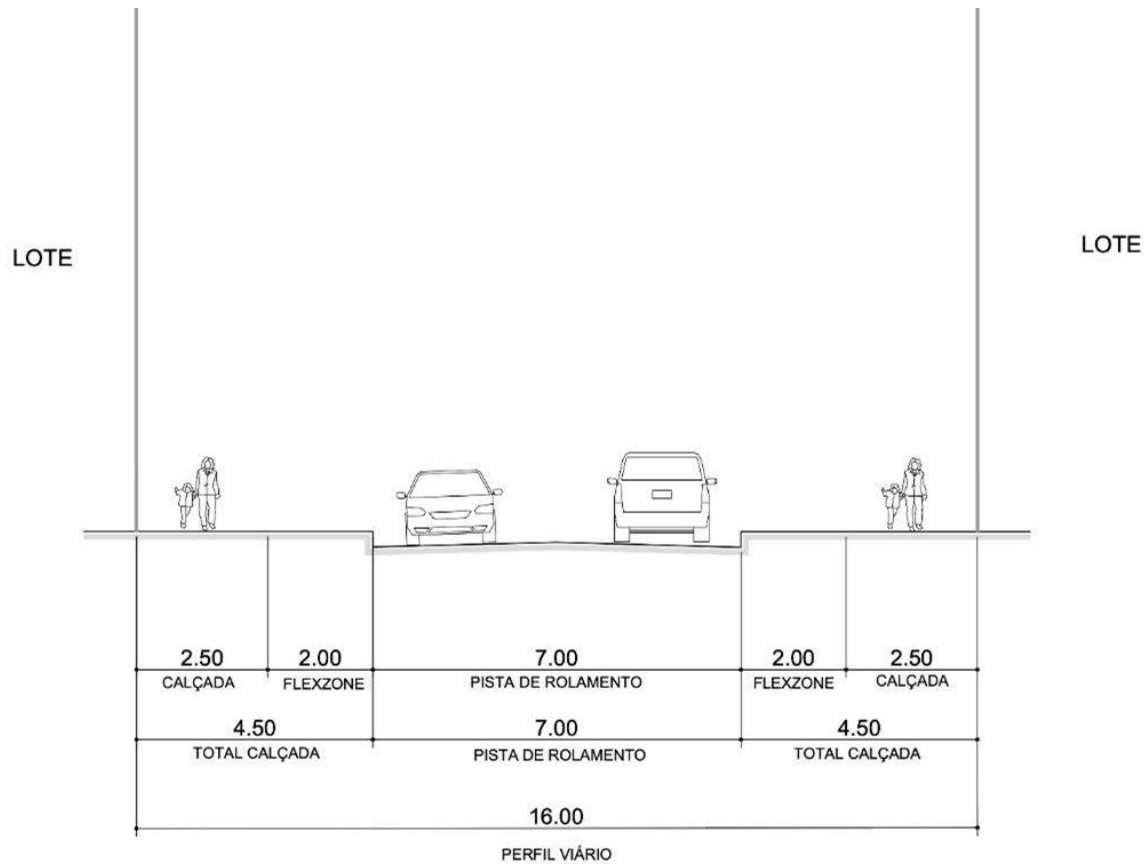
Via de Circulação de Vizinhança 1

Sistema Viário



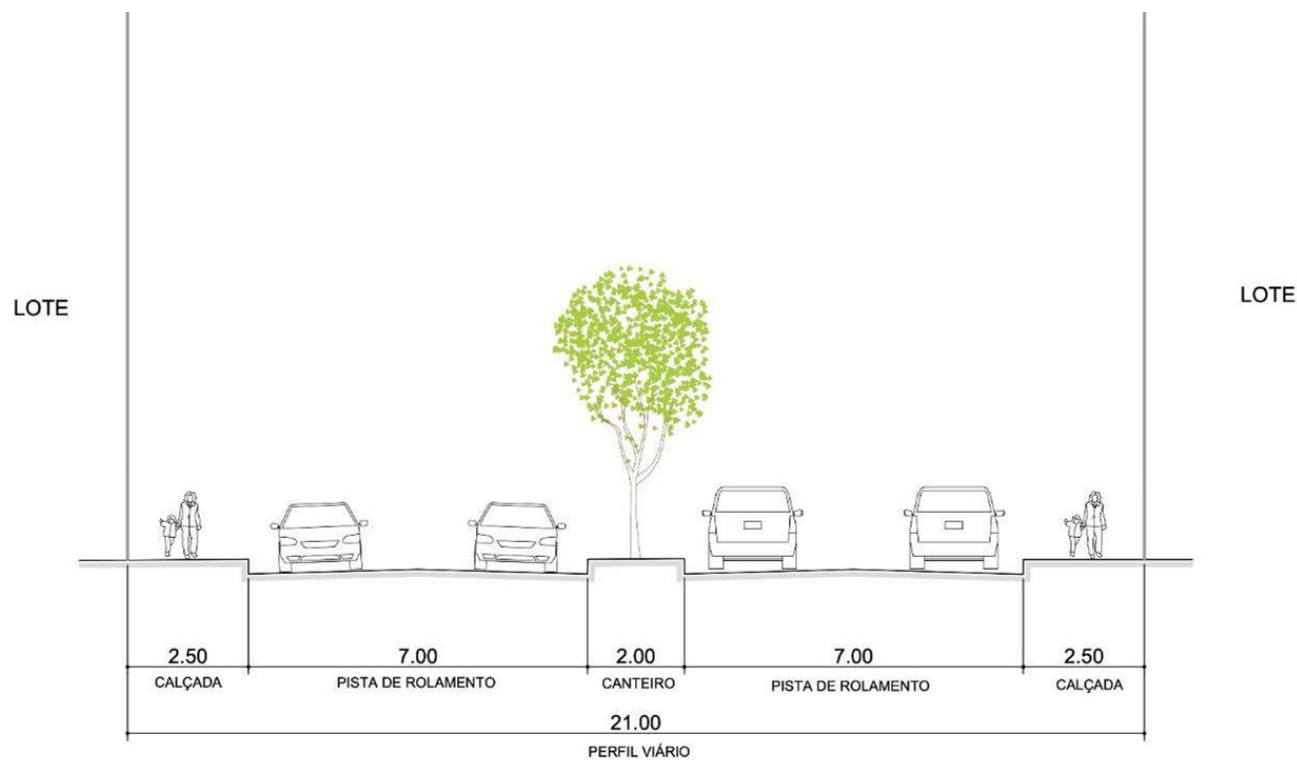
Via de Circulação de Vizinhança 1 (Via Parque)

Sistema Viário



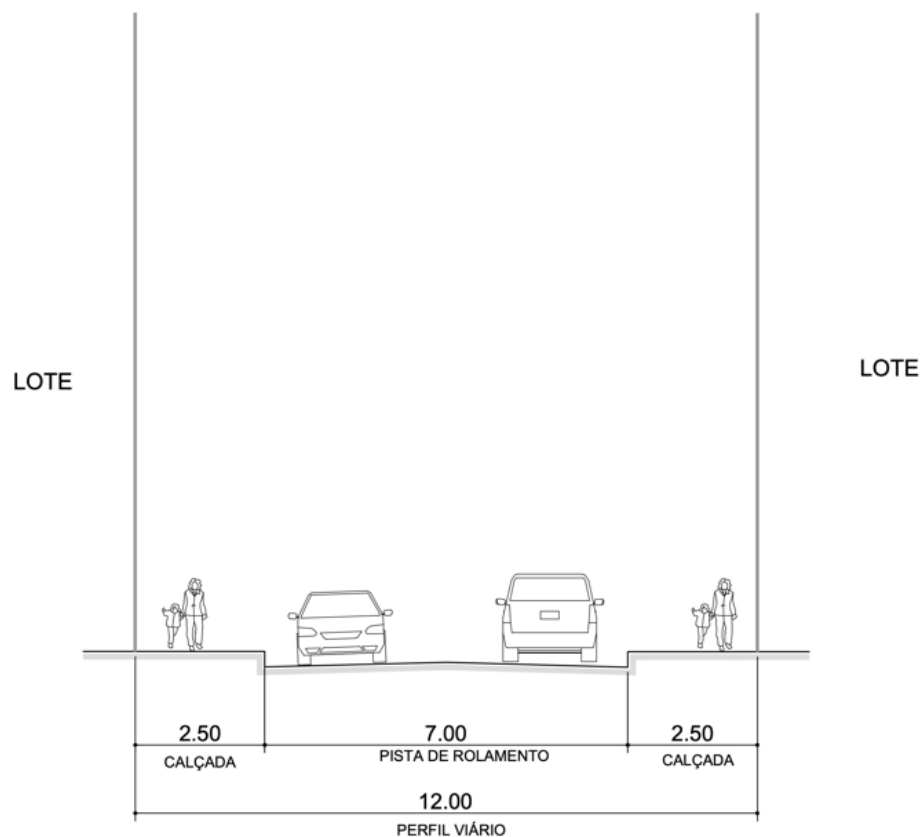
Via de Circulação de Vizinhaça 2 (Rua Central)

Sistema Viário



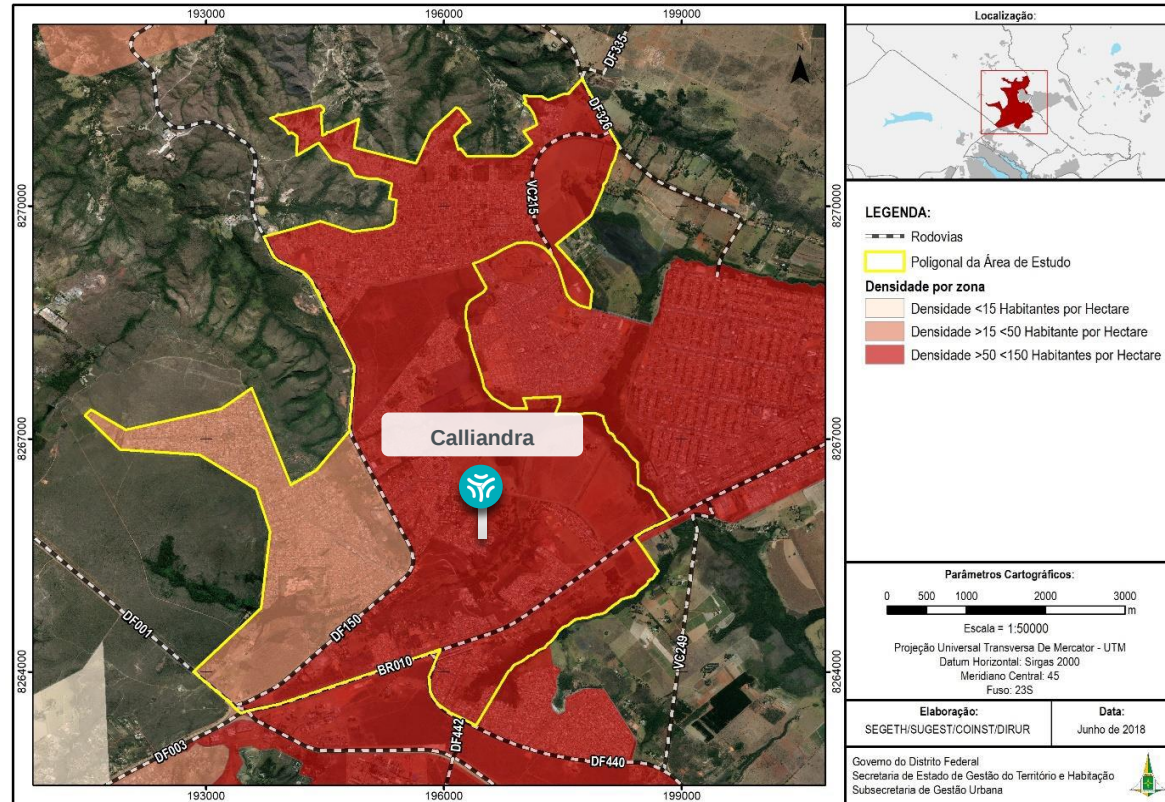
Via de Circulação de Vizinhança 2 (Rua Boulevard)

Sistema Viário



Rua Local

Densidade



Densidade do Parcelamento

O Parcelamento Residencial Calliandra está dentro da faixa de densidade permitida pelo PDOT.

A área total da poligonal de projeto é de 8,31 ha, sendo composta por 3 lotes. O lote PDEU, de UOS RE2, ou seja, de uso exclusivamente residencial, inclui 85 unidades autônomas e 1 unidade de uso comum. Já o lote de UOS CSIIR NO tem o potencial de desenvolver futuramente 66 unidades habitacionais multifamiliares.

Desta forma, considerando o índice de 3,3 habitantes por unidade habitacional, indicado pelas DIUR 08/2018, que tem como base o Censo IBGE 2010, o presente parcelamento tem uma população prevista de 498,3, ou seja, aproximadamente 500 habitantes. A densidade do parcelamento, portanto, é **60 hab/ha**, abaixo do limite permitido pelo PDOT de 150 hab/ha.

Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
I - Área da Poligonal de Projeto	83.121,300	100,00%
II - Área não passível de parcelamento	6.619,470	7,96%
a - Área de Proteção Permanente - APP	6.619,470	7,96%
b - Área Rural		
c - Área Outros ³		
III - Área passível de parcelamento: I - (II a + II b)	76.501,830	92,04%

(Obs.: Em caso de inexistência de área não parcelável, o quadro acima é desnecessário)

DESTINAÇÃO	LOTES (Unid.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		76.501,830	100%
1 - Unidades Imobiliárias			
a - UOS RE 2	1	58.894,770	76,98%
b - UOS CSIIR 1 NO	1	2.034,970	2,66%
c - Inst. EP	1	2.298,580	3,00%
Total	3	63.228,320	82,65%
2 - Espaços Livres de Uso Público - ELUP		9.321,040	12,18%
3 - Sistema de Circulação		3.952,470	5,17%
Inst. EP + ELUP²: 1c + 2		11.619,620	15,19%
Inst. EP + ELUP + Circulação³: 1c + 2 + 3		15.572,090	20,36%

¹ Acrescentar, quando ocorrer, as áreas não parceláveis definidas pelo Art. 3 da Lei 6.766 de 19 de Dezembro de 1979 ou por determinação da Licença Ambiental.

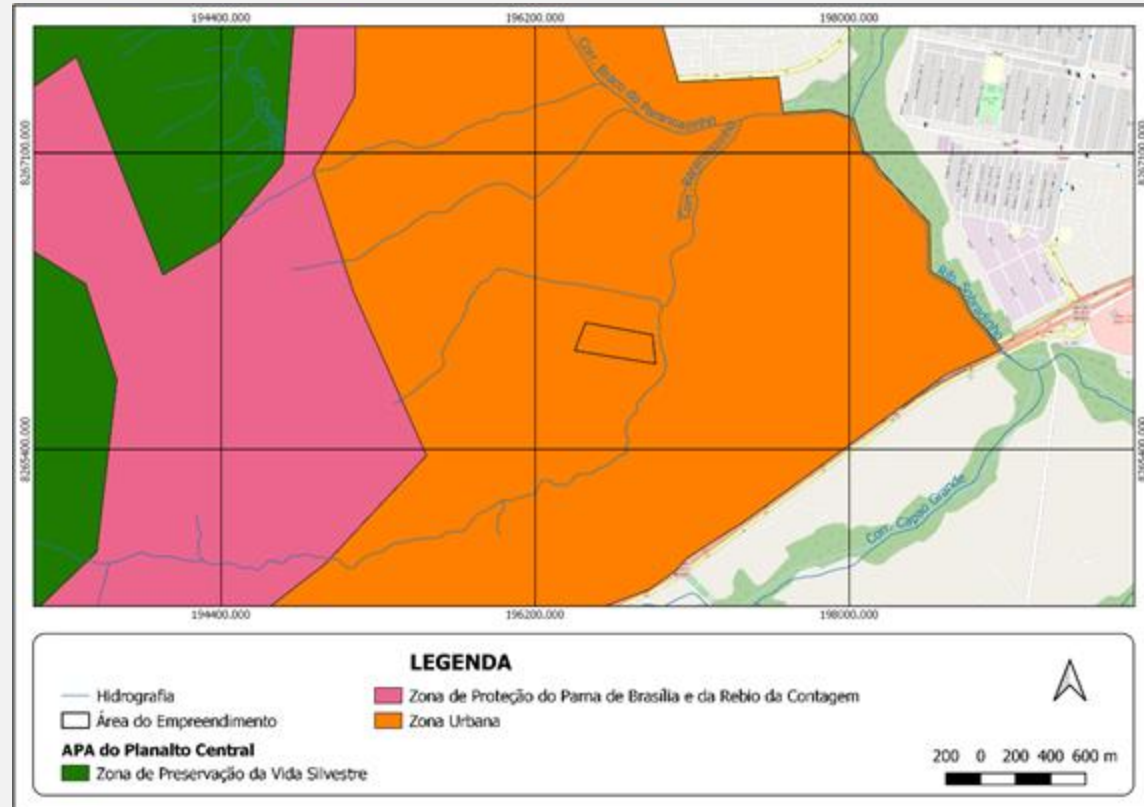
² Em atendimento ao disposto no Art. 43, parágrafo I, da Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012 (PDOT 2012).

³ Em atendimento ao disposto no Art. 4º, parágrafo II, da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Condicionantes Ambientais

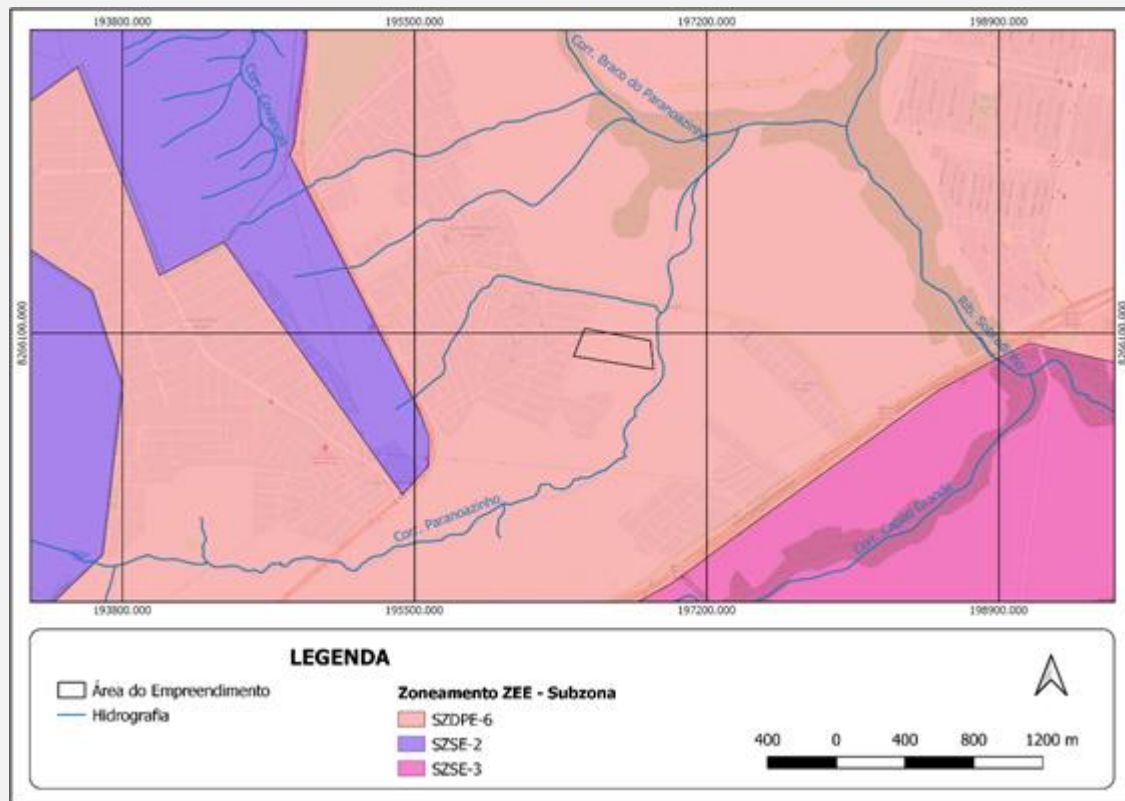
Com relação às unidades de conservação (UC), a área do empreendimento encontra-se inserida na Área de Proteção Ambiental (APA) do Planalto Central, criada pelo Decreto Presidencial s/n de 10 de janeiro de 2002.

Conforme o zoneamento da APA aprovado pela Portaria nº 28 de 17 de abril de 2015, o empreendimento está inserido na Zona Urbana (ZU).



Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal ZEE-DF

O Parcelamento Residencial Calliandra está localizada na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 (SZDPE) – SZDPE-6, conforme figura ao lado.



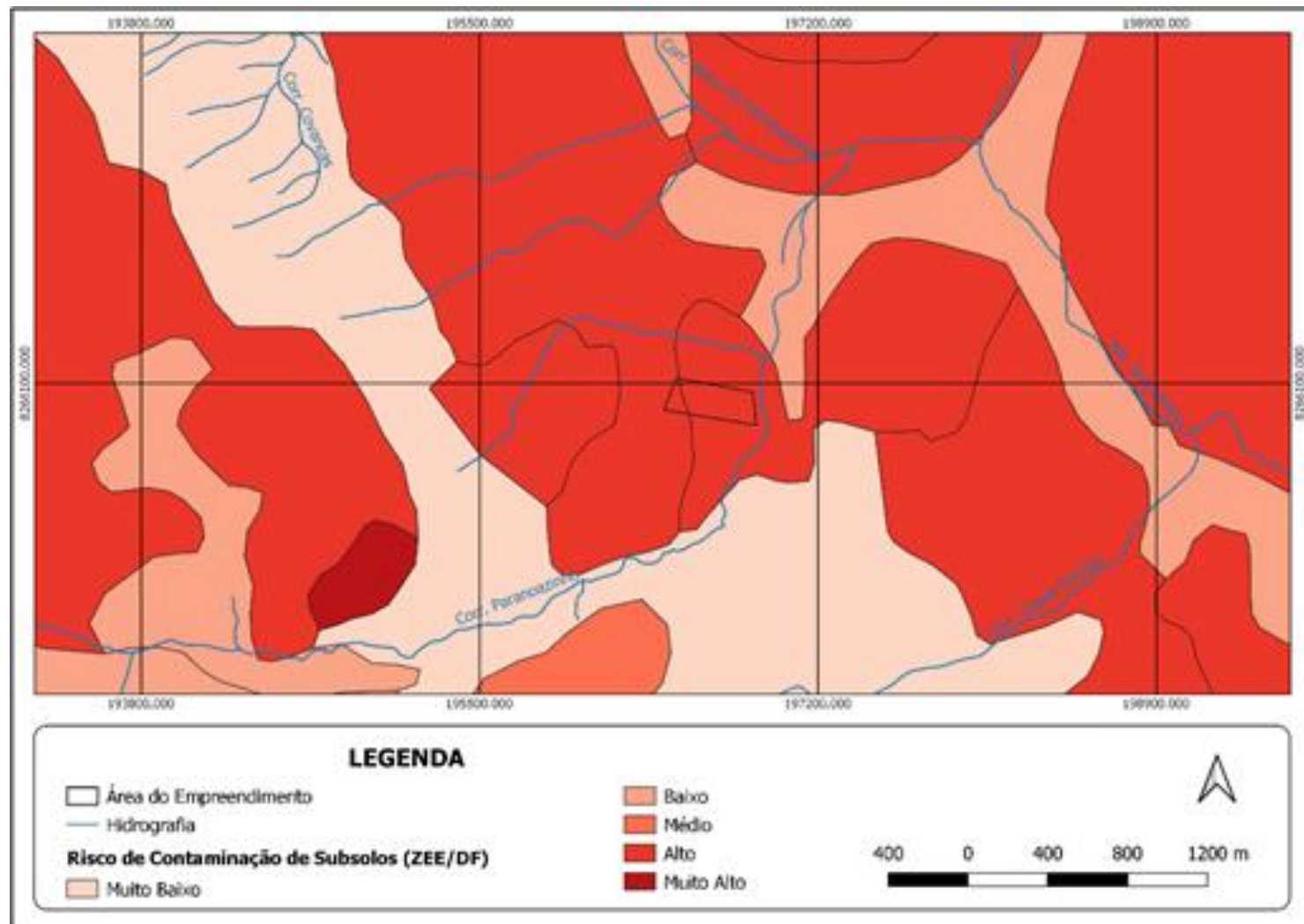
ZEE - DF

Com relação aos Riscos Ecológicos, indicados no Caderno Técnico da Matriz Ecológica do ZEE-DF, o Parcelamento Residencial Calliandra apresenta a seguinte:

Risco ecológico do parcelamento Calliandra, área do projeto URB –RP 021/2020

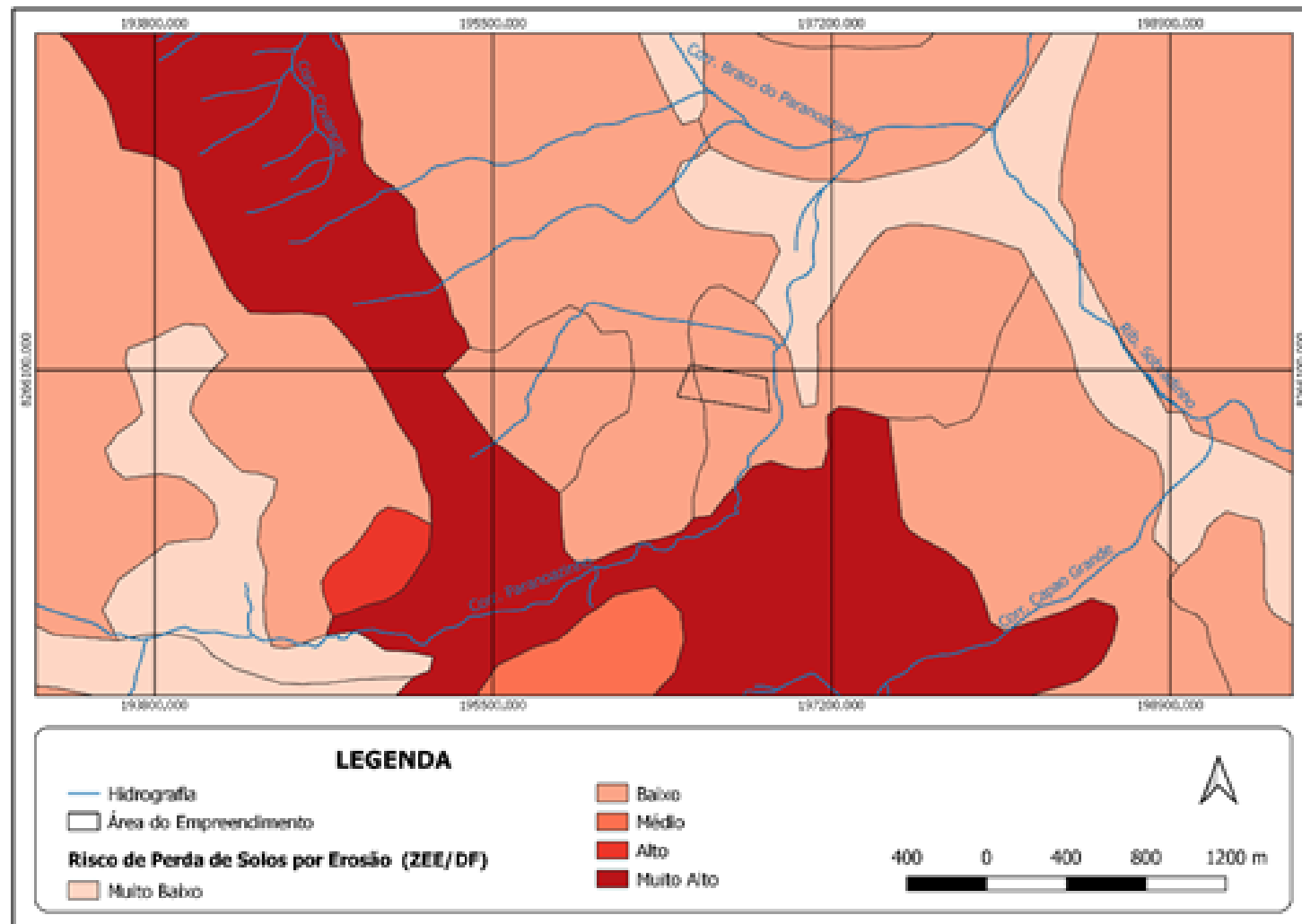
RISCO ECOLÓGICO			
Contaminação do Subsolo	Perda de Solo por Erosão	Perda de Área de Recarga de Aquífero	Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo
4 - Alto	2 - Baixo	3 - Médio	1 - Ausência de Cerrado Nativo; 4 - Muito Alto

ZEE - DF



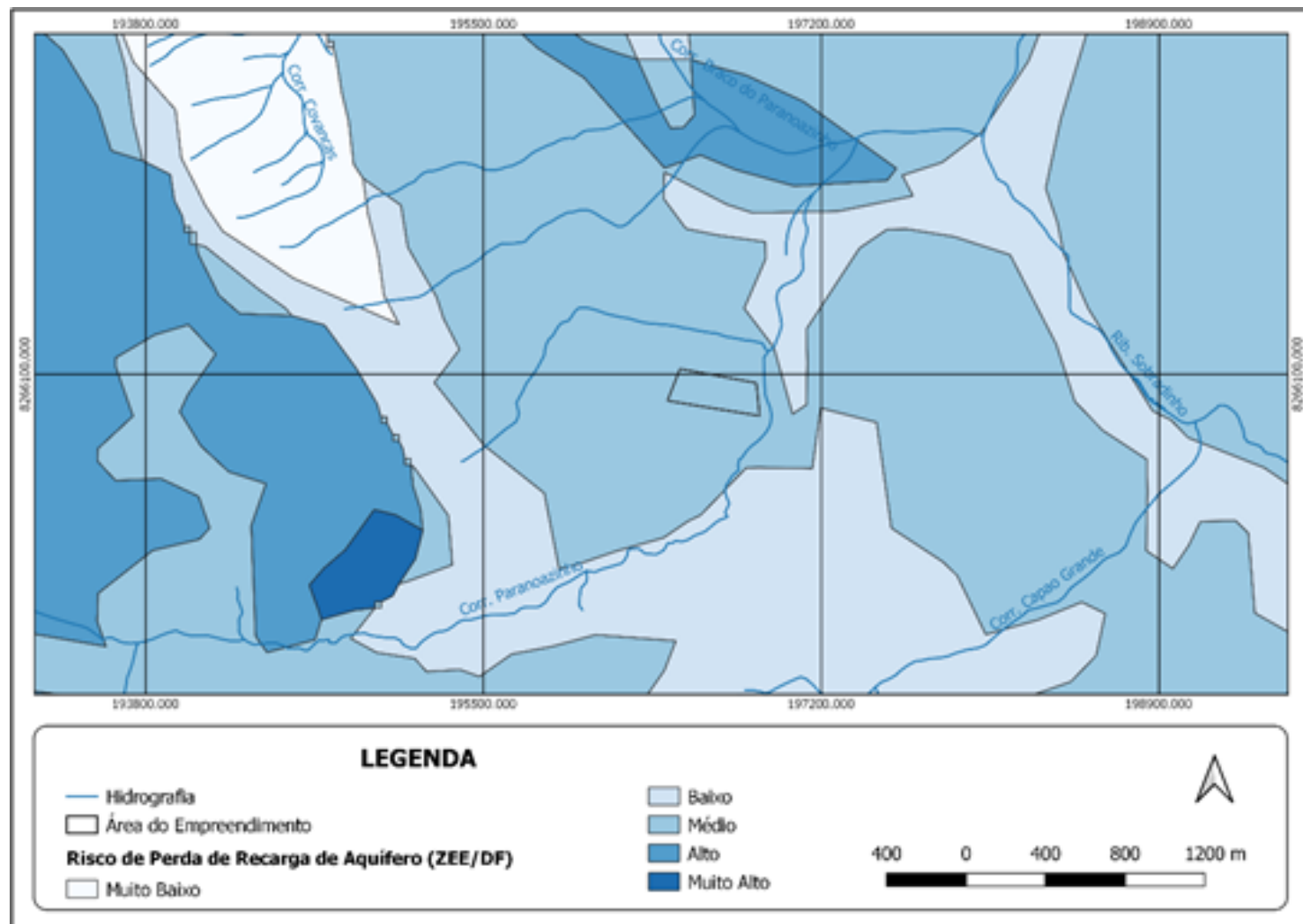
Mapa de Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo, com a localização da área em estudo.
Fonte: ZEE-DF.

ZEE - DF



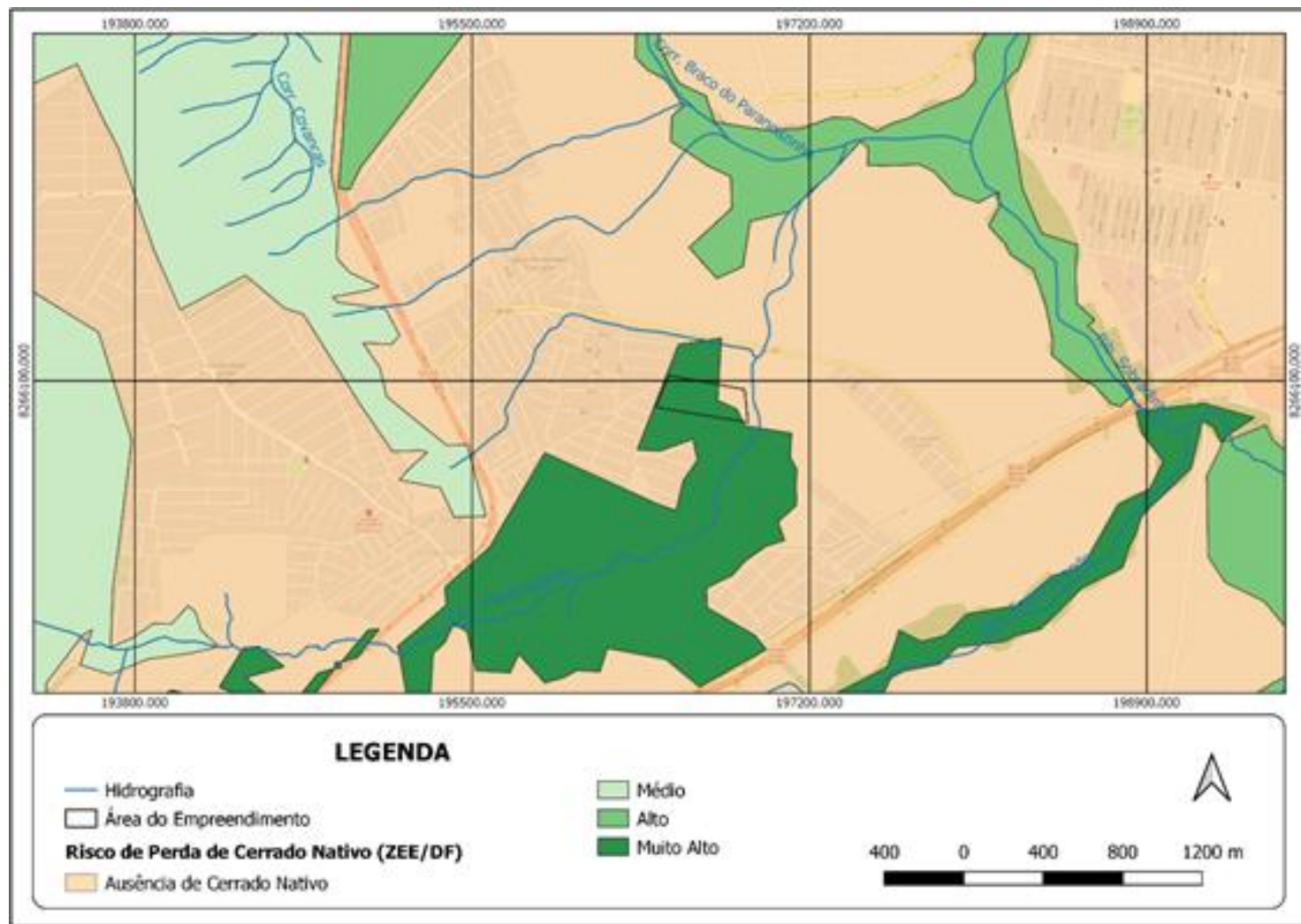
Mapa de Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão, com a localização da área em estudo.
Fonte: ZEE-DF.

ZEE - DF



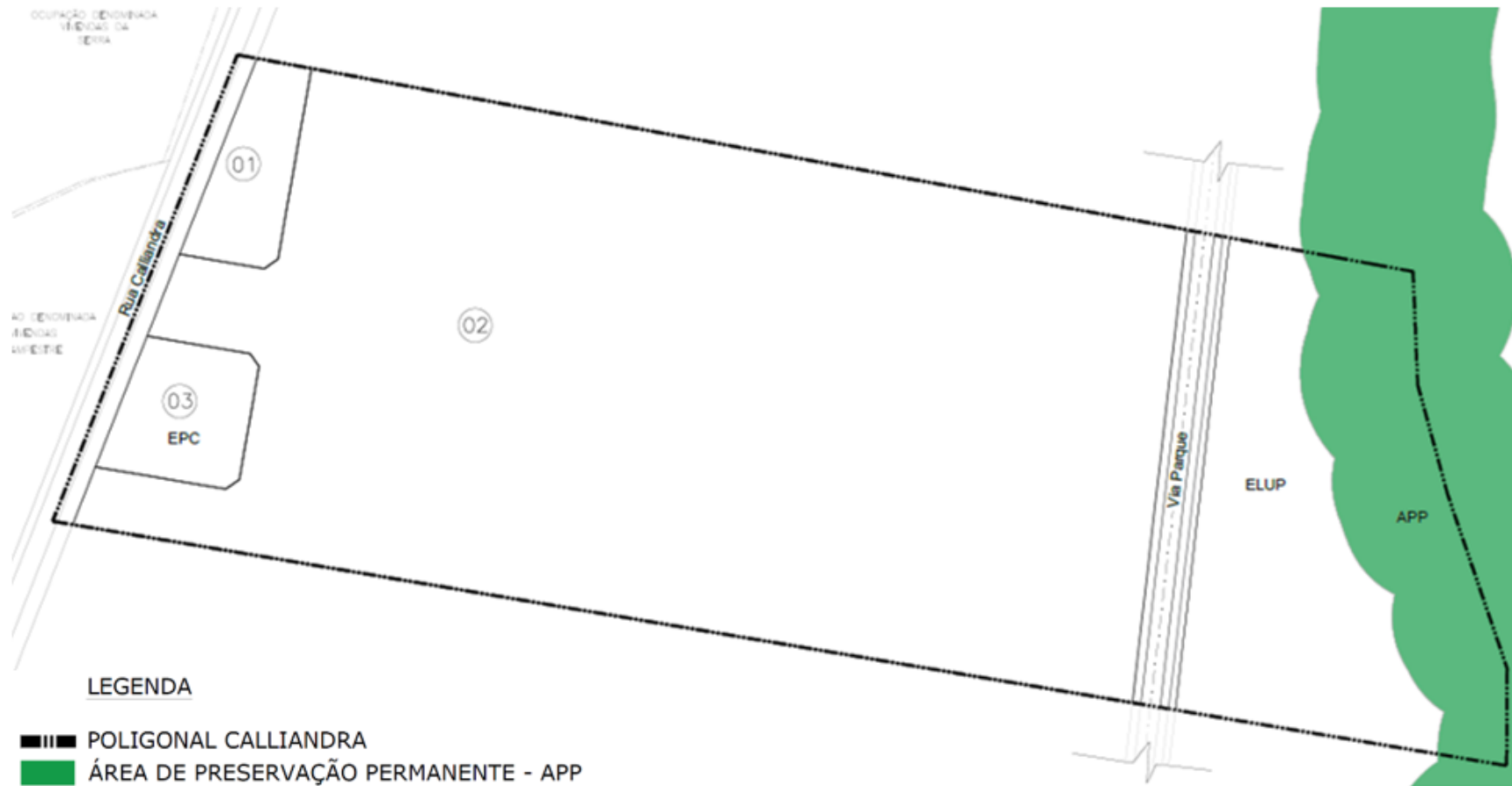
Mapa de Risco Ecológico de Perda de Áreas de Recarga de Aquífero, com a localização da área em estudo. Fonte: ZEE-DF.

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)

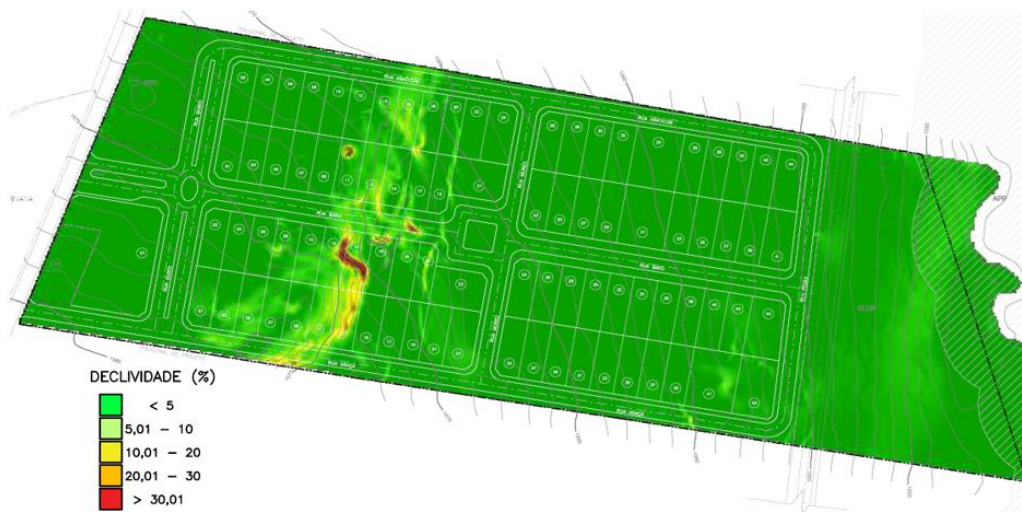


Sobrepõe ao presente parcelamento uma faixa de 30 metros de Área de Preservação Permanente- APP ao longo do trecho do Córrego Paranoazinho.

Declividade

As declividades predominantes da área de estudo encontram-se abaixo de 30%, predominando valores até 5%. Esse padrão caracteriza o relevo local como suave ondulado.

Através do Despacho- IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I de 30 de julho de 2021 (Anexo) que responde a Manifestação 10432 (processo SEI n 0039.000054 92-2020-99), o IBRAM considera que a área de declividade acima de 30% é de fato uma área alterada, podendo existir ocupações e que a única exigência a ser respeitada é a comprovação da estabilidade do talude a ser ocupado.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS HÍDRICOS DO DISTRITO FEDERAL

Superintendência de Licenciamento Ambiental

Diretoria de Licenciamento I

Despacho - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I

Brasília-DF, 30 de junho de 2021.

À SULAM,

Encaminho a Manifestação nº 10714 (64785760) para subsidiar resposta a Manifestação 10432 (63472397), e reforço o trecho em que esclarece que "...podem existir ocupações em área com declividade acima de 30%, desde que se atenda exigências específicas das autoridades competentes." Neste caso em tela, por se tratar de uma área já alterada, a única exigência a ser respeitada é a comprovação de estabilidade do talude a ser ocupado. e submeto à apreciação superior."

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

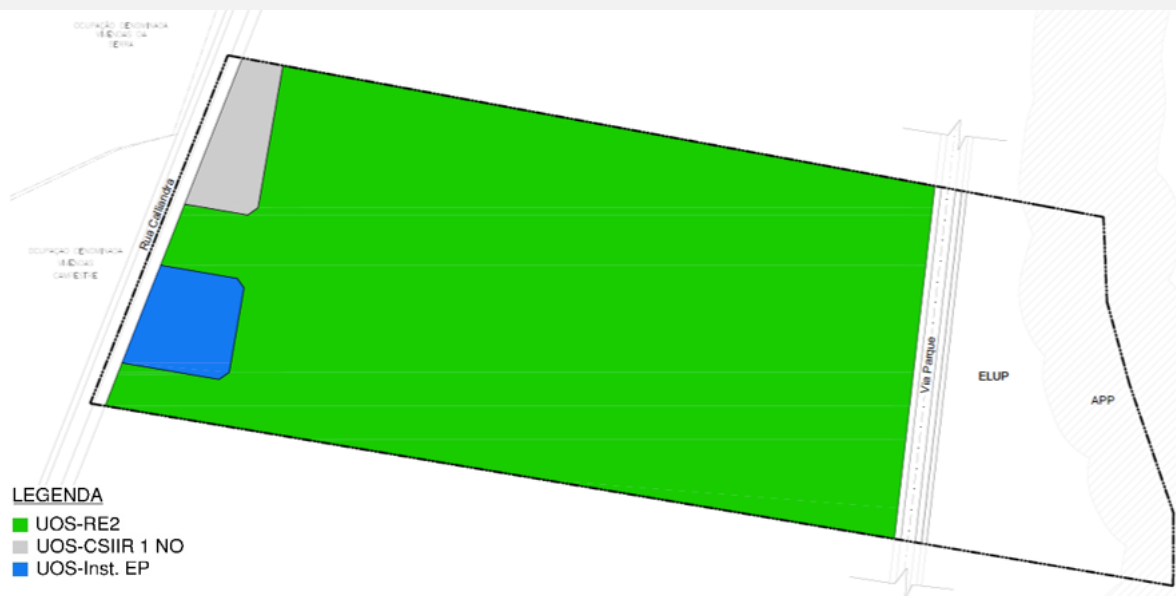
Prazo de Validade: 5 (cinco) anos

Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS

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

O Lote nº02 do Parcelamento do Solo - Residencial Calliandra, de UOS RE2, é considerado um lote de Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas - PDEU como já descrito anteriormente.

Este lote PDEU, classificado como Condomínio Urbanístico, compreende uma área de 5,88ha, que representa aproximadamente 77% da área do parcelamento do solo Calliandra.



Parâmetros Urbanísticos LUOS

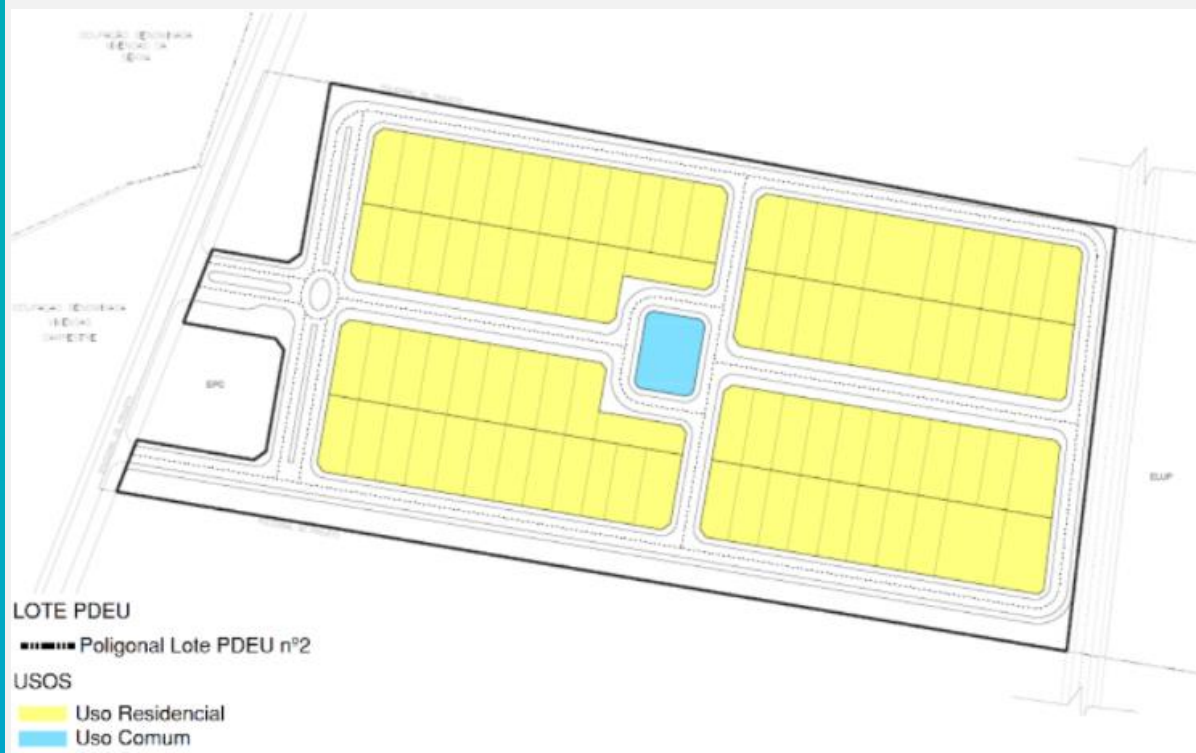
UOS	Uso	Altura Máxima (m)	Permeabilidade (%)	CA _{has}	CA _{max}
RE 2	Uso exclusivo Residencial Multifamiliar de tipologias de casas	10	20	0,7	1,0
CSIIR 1 NO	Comercial/Prestação de Serviços	37,5	10	1,0	3,0
	Residencial Multifamiliar				
	Institucional				
	Misto				
	Industrial				

Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS

O Lote nº02 do Parcelamento do Solo - Residencial Calliandra, de UOS RE2, é considerado um lote de Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU.

Este lote PDEU, classificado como Condomínio Urbanístico, compreende uma área de 5,88ha, que representa aproximadamente 77% da área do parcelamento do solo Calliandra.

É dividido em 85 unidades autônomas de uso residencial, com áreas variando entre 289,944 m² e 744,002 m², e 1 (uma) fração de uso comum do condomínio, com área equivalente a 742,67m².



Quadro de Parâmetros - LUOS

Anexo III - Quadro D - Parâmetros de Ocupação do Solo /Sobradinho II														
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
RE2 - CALLIANDRA	10.000 < a <60.000	0,70	1,00	70	20	10,00	-	-	-		não exigida	não exigida	ponto médio da edificação	permitido - tipo 1
CSIIIR 1 NO - CALLIANDRA	500 < a <3.500	1,00	3,00	80	10	37,50	-	-	-		não exigida	não exigida	ponto médio da testada frontal	permitido - tipo 1
LEGENDA: ÁREA NÃO EXIGIDO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA ALT MAX AFR AFU AF LAT AF OBS COTA SOLEIRA ALTURA MÁXIMA AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO COTA DE SOLEIRA (ver definição no art. 16 da Lei Complementar 948/2019)														
NOTAS GERAIS: - Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24 da Lei Complementar 948/2019 - Ver definição de subsolo permitido-tipo1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22 da Lei Complementar 948/2019 - Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20 da Lei Complementar 948/2019 - Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32 da Lei Complementar 948/2019 - Nas UOS CSIIInd 1, 2 e 3, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto no art. 15 da Lei Complementar 948/2019 - Na UOS CSIIIR NO-CALLIANDRA, deve ser respeitado o numero máximo de 66 unidades habitacionais.														

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
Paulo Henrique Cardoso
Roberta Vieira
Marilívia de Souza
Mirella Glajchman
Christóvão Esmeraldo

Arquiteta Urbanista
Arquiteta Urbanista
Arquiteta Urbanista
Arquiteto 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