



Assunto: Projeto de Regularização Fundiária da Área de Regularização de Interesse Social - Aris Itapoã.

Interessado: CODHAB/GDF

Relator: Gilberto Alves Maranhão Bezerra - Representante Suplente – SEEC

1. INTRODUÇÃO

0.1. O presente documento, refere-se ao Projeto de Regularização Fundiária da ARIS Itapoã, que tem por finalidade promover a regularização urbanística do parcelamento, atendendo à legislação vigente, estando este instruído com os seguintes documentos:

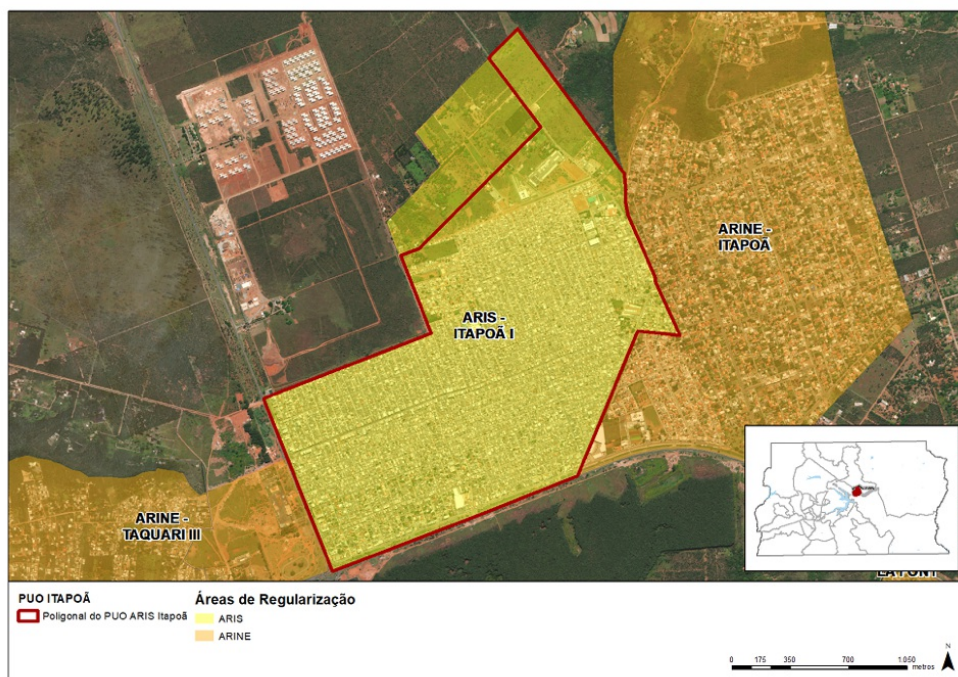
- Plano de Uso e Ocupação – Planta Geral (82627383;82627468);
- Planta de Usos (82627979;82628144);
- Plano de Uso e Ocupação - Memorial Descritivo (82628360);
- Anexos do Plano de Uso e Ocupação (82628595);
- NGB (82628720).

0.2. Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária informa que a Unidade de Regularização Fundiária/SUPAR/SEDUH (83348783), em concordância com a Coordenação de Áreas de Regularização de Interesse Social, informa que o Plano de Uso e Ocupação da ARIS Itapoã atendeu os preceitos legais vigentes e possui os requisitos necessários para o prosseguimento de seu processo de regularização, visando dar continuidade ao desenvolvimento do Projeto Executivo, considerando as questões urbanísticas, ambientais e fundiárias, conforme demonstrado pelo Parecer Técnico nº 33/2022 – SEDUH/SUPAR/UREG/CORAIS (83047737).

2. RELATÓRIO

2.1. **LOCALIZAÇÃO:** A área está localizada no Setor Habitacional Itapoã, na Região Administrativa Itapoã - RA XXVIII. Limita-se ao norte com o Itapoã Parque e Zona Rural de Sobradinho I, a leste com a ARINE Itapoã, a oeste com a Rodovia DF-001 e ARINE Taquari III, e ao sul com a Rodovia DF-250 e Parque Ecológico Cachoeirinha, conforme indicado na imagem abaixo (Figura 1).

Figura 1 - Localização do PUO da ARIS Itapoã

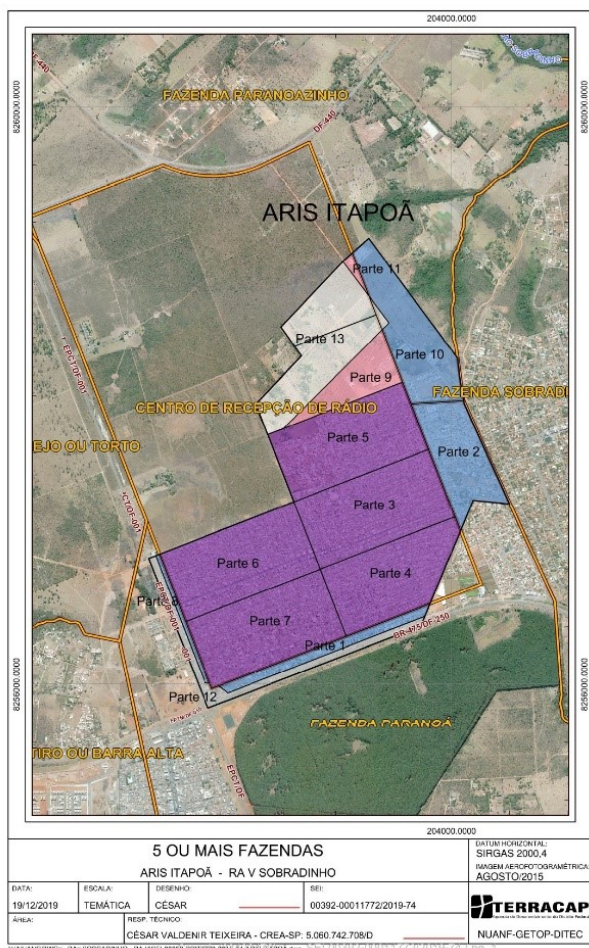


Fonte: Banco de dados SEDUH

3. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

3.1. A TERRACAP, através do Despacho nº 0976/2021 - TERRACAP/DICOM/GETOP/NUANF (62641636) e Laudo de Análise (62641607), informou que a Parte 13 (destacada em branca) é destinada a particular, e "o restante da área abrangida pela ARIS Itapoã é pública". Por esta razão, a definição dos limites da poligonal do Plano de Uso e Ocupação da ARIS Itapoã, não contempla a área que corresponde a Parte 13.

Figura 2 - Situação Fundiária da ARIS Itapoã



Fonte: Banco de dados TERRACAP

4. CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS

4.1. Destaca-se que, para atendimento das demandas apresentadas pelas concessionárias, a CODHAB arcará com os custos relativos aos projetos complementares necessários e à implantação das obras. Os esclarecimentos prestados foram resumidos considerando as informações mais relevantes para a aprovação do presente projeto.

5. NOVACAP: PROCESSO SEI Nº 00392-00000013/2020-10

5.1. Considerando o cadastro disponibilizado após a consulta, a CODHAB informa através do documento do PUO (82628360, FL 39/53), que "foram identificados interferências de drenagem em lotes", (82628360, FL 55/53), e que as responsabilidades quanto às solicitações e despesas dos serviços de remanejamento são da CODHAB.

5.2. Posteriormente, em 10 de junho de 2020, (41678594), a CODHAB solicitou maiores informações "quanto a capacidade de atendimento do sistema de drenagem existente", e "Outorga de Lançamento de Águas Pluviais no Córrego Cachoeirinha expedido pela Agência Reguladora de Águas e Saneamento do Distrito Federal - ADASA". A Diretoria de Urbanização da NOVACAP emitiu as seguintes manifestações (43530196 e 43930690):

1. O sistema de drenagem atende parcialmente a poligonal do PUO da Aris Itapoá, sendo a área destacada em laranja no Croqui (43529521), a que não possui rede ou projeto;
2. A área do PUO da ARIS Itapoá é objeto da Outorga Prévia nº 296/2019 (43930544), que autoriza o lançamento de águas pluviais em 02 pontos de descarga no Ribeirão Sobradinho e no Córrego Cachoeirinha, na Bacia Hidrográfica do Rio São Bartolomeu.

5.3. Em 26 de abril de 2021, após nova consulta quanto à existência de novas informações sobre a capacidade de atendimento do sistema de drenagem existente na ARIS Itapoá, pelo Despacho - NOVACAP/DEINFRA/DIPROJ/SEPROJ (61457520), informou que existe projeto de drenagem pluvial em fase de elaboração, que propõe intervenções em algumas áreas da ARIS Itapoá, e que os antigos impedimentos para a plena implantação de dois reservatórios do sistema de amortecimento da região foram solucionados, à partir da emissão de uma autorização para finalização das obras, por parte dos possuidores do terreno onde se localizam os reservatórios.

6. CEB: PROCESSO SEI Nº 00392-00000011/2020-21

6.1. Consultada quanto a existência de interferências, e se houvesse, quanto a possibilidade de remanejamento, solução e valor das despesas dos serviços, a Companhia Energética de Brasília - CEB, através do Laudo Técnico - CEB-D/DG/DR/SCB/GRGE (37026799), informou que:

Existem diversos trechos de rede aérea dentro do polígono que envolve a área e cruzando lotes e ocupações permanentes. Não é possível o levantamento de interferência para cada lote, via ou edificação existente dentro da área de projeto.

[...]

Caso haja a necessidade de remanejamento, é preciso que se encaminhe o projeto detalhado para a Superintendência de Engenharia de modo que seja possível a elaboração de orçamento considerando a retirada das interferências e o atendimento de novas cargas.

[...]

Em relação à possibilidade de remanejamento, é sempre possível o remanejamento de redes aéreas urbanas. A elaboração de projeto específico, bem como a avaliação de seus custos deve ser alvo de um pedido individualizado. [...]

7. CAESB: PROCESSO SEI Nº 00392-00000008/2020-15

7.1. Solicitada informações atualizadas acerca das interferências existentes das redes com a poligonal do PUO da ARIS Itapoã, e informações a respeito da Área de Proteção de Mananciais - APM, que interfere na área, a pelo Despacho - CAESB/DE/EPR/EPRQ (60701020), informou que constam interferências com redes de abastecimento de água e dispositivos do Sistema de Abastecimento de Água e com redes de esgotamento sanitário e dispositivos do Sistema de Esgotamento Sanitário.

7.2. Quanto a viabilidade técnica de atendimento, informou que:

A Caesb possui capacidade de atendimento para o parcelamento com Sistema de Abastecimento de Água, desde que o empreendimento esteja de acordo com a NGB / MDE e/ou PDOT / PDL atualmente vigentes.

7.3. E acrescentou que é viável o atendimento com Sistema de Abastecimento de Água e Sistema de Esgotamento Sanitário, e que a área do PUO em questão já contém tais sistemas implantados e em operação.

7.4. Quanto ao remanejamento de redes, a Companhia recomenda a utilização do Cadastro Técnico do sistema de Água e Esgoto durante a elaboração do projeto, para evitar remanejamentos de redes ou unidades da CAESB. Além disso, determina no Despacho referido, condicionantes sobre a possibilidade de remanejamentos.

7.5. Quanto a APM Cachoeirinha, a Companhia encaminha a Nota Técnica de Viabilidade Ambiental (65804545) referente aos possíveis impactos da ARIS Itapoã e orientações que devem ser consideradas na elaboração da proposta do PUO, visto que grande parcela de sua área sobrepõe a APM.

8. SLU: PROCESSO SEI Nº 00392-00000014/2020-64

8.1. Da consulta acerca das informações a respeito das infraestruturas de coleta e destinação final de lixo existentes na ARIS Itapoã, o Serviço de Limpeza Urbana do Distrito Federal - SLU, por meio do Despacho - SLU/PRESI/DILUR (34055878), informou que:

O SLU realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades da **ARIS Itapoã - RA XXVIII**. Por essa razão pode-se afirmar que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, uma vez que o SLU encontra-se equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista, desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares esteja dentro do limite citado no parágrafo anterior.

9. DER/DF: PROCESSO SEI Nº 00392-00000012/2020-75

9.1. Pela consulta, a CODHAB solicitou informações com relação a interferências com o sistema viário existente e a capacidade de absorção da demanda gerada pelo empreendimento, o Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal - DER, informou acerca da necessidade de manifestação da Diretoria Colegiada para que decidam pela permanência das ocupações e havendo a concordância, será necessário a apresentação de minuta de proposta de Decreto alterando os limites da faixa de domínio nos trechos que existam ocupações consolidadas, inseridas em Projetos de análise de Parcelamentos do solo urbano em trâmite na SEDUH, desde que não interfiram em projetos futuros de ampliação rodoviária já existentes.

9.2. Ato contínuo a CODHAB, através do Ofício Nº 949/2020 - CODHAB/PRESI, realizou nova consulta (46913038), solicitando manifestação do DER quanto as possibilidades propostas abaixo:

1. Adequar o projeto de urbanização respeitando as faixas de domínio e a consequente decisão de remover as ocupações com derrubada de muros, cercas e edificações;

2. Alterar os limites das faixas de domínio das rodovias, por meio do Decreto do poder executivo, de forma a regularizar as propriedades na situação atual. Onde a mesma seria apenas no trecho específico em que ocorre a interferência.

O item 1, onde se sugere a remoção para adequação à faixa de domínio, acarretaria na necessidade de remoção de 233 unidades habitacionais, o que geraria um grande impacto social, não sendo visto por esta equipe como uma solução viável.

No item 2, ocorre a sugestão da alteração dos limites da faixa de domínio, onde entendemos ser a opção viável, uma vez que conforme o Art. 7º do Decreto 27.365/2006, se faz viável a alteração.

9.3. Em atendimento a solicitação, o DER, através do Parecer SEI-GDF n.º 23/2021 - DER-DF/DG/PROJUR/DICAJ/GEMAF (64403795), emitiu a seguinte manifestação:

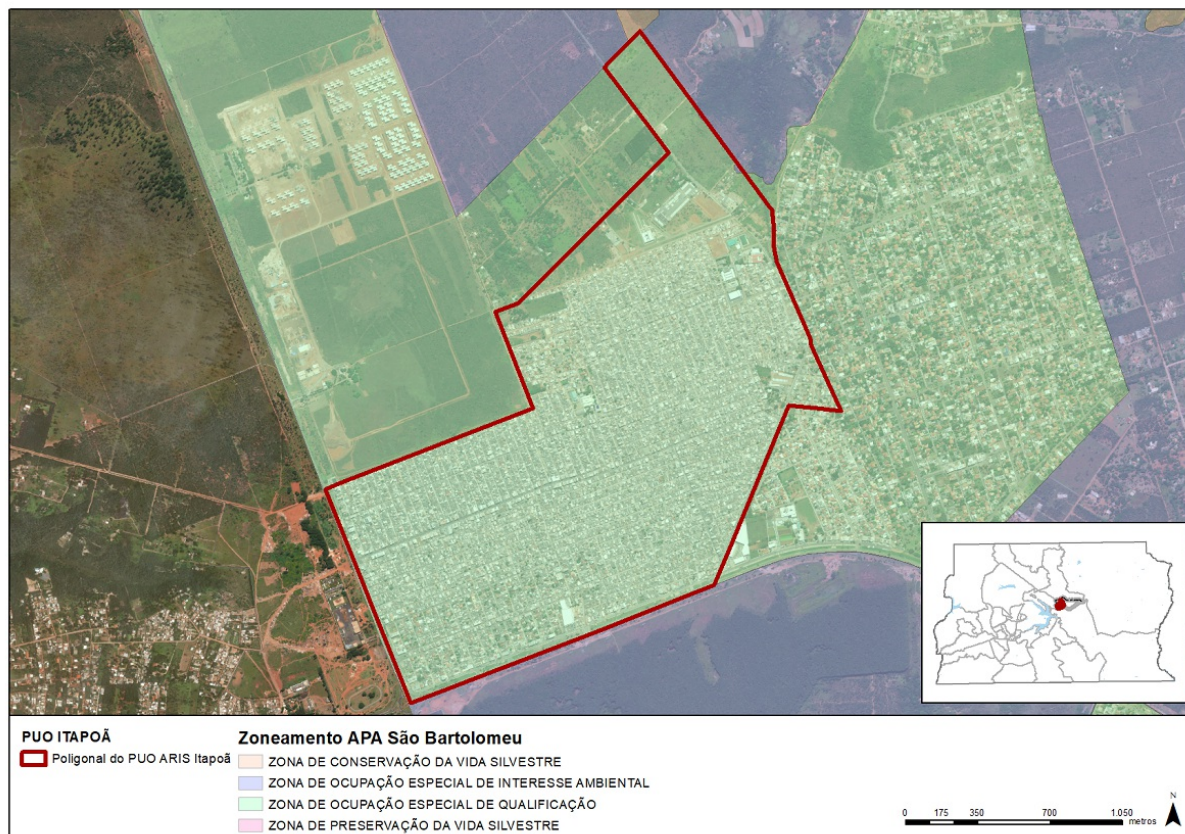
45. Visto que a área já está consolidada desde 2002, conforme amplamente exposto nos autos, **não há que se falar em outra alternativa que atenda ao interesse público, senão a alteração dos limites das faixas de domínio na área em questão**. Portanto, faz imperioso a apreciação da demanda pelo Conselho Rodoviário do Distrito Federal para a posterior aprovação do projeto urbanístico elaborado para o parcelamento de solo para fins urbano, denominado **ARIS Itapoã - RA XXVIII** (Grifo nosso)

10. CONDICIONANTES AMBIENTAIS - INCIDÊNCIA DO PARCELAMENTO EM UNIDADE DE CONSERVAÇÃO APA DA BACIA DO RIO SÃO BARTOLOMEU

10.1. A área do PUO em comento está inserida na Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu, que corresponde à categoria de unidade de conservação, instituída por meio do **Decreto nº 88.940, de 07 de novembro de 1983**, com a finalidade de proteger os mananciais, regular o uso dos recursos hídricos e o parcelamento do solo, garantindo o uso racional dos recursos naturais e protegendo o patrimônio ambiental e cultural da região.

10.2. A APA da Bacia do Rio São Bartolomeu teve plano de manejo e zoneamento ambiental aprovado pela **Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014**. Dentre as zonas definidas no plano de manejo, a área do parcelamento incide na Zona de Ocupação Especial de Qualificação - ZOEQ, conforme mapa abaixo:

Figura 3 - Zoneamento da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu

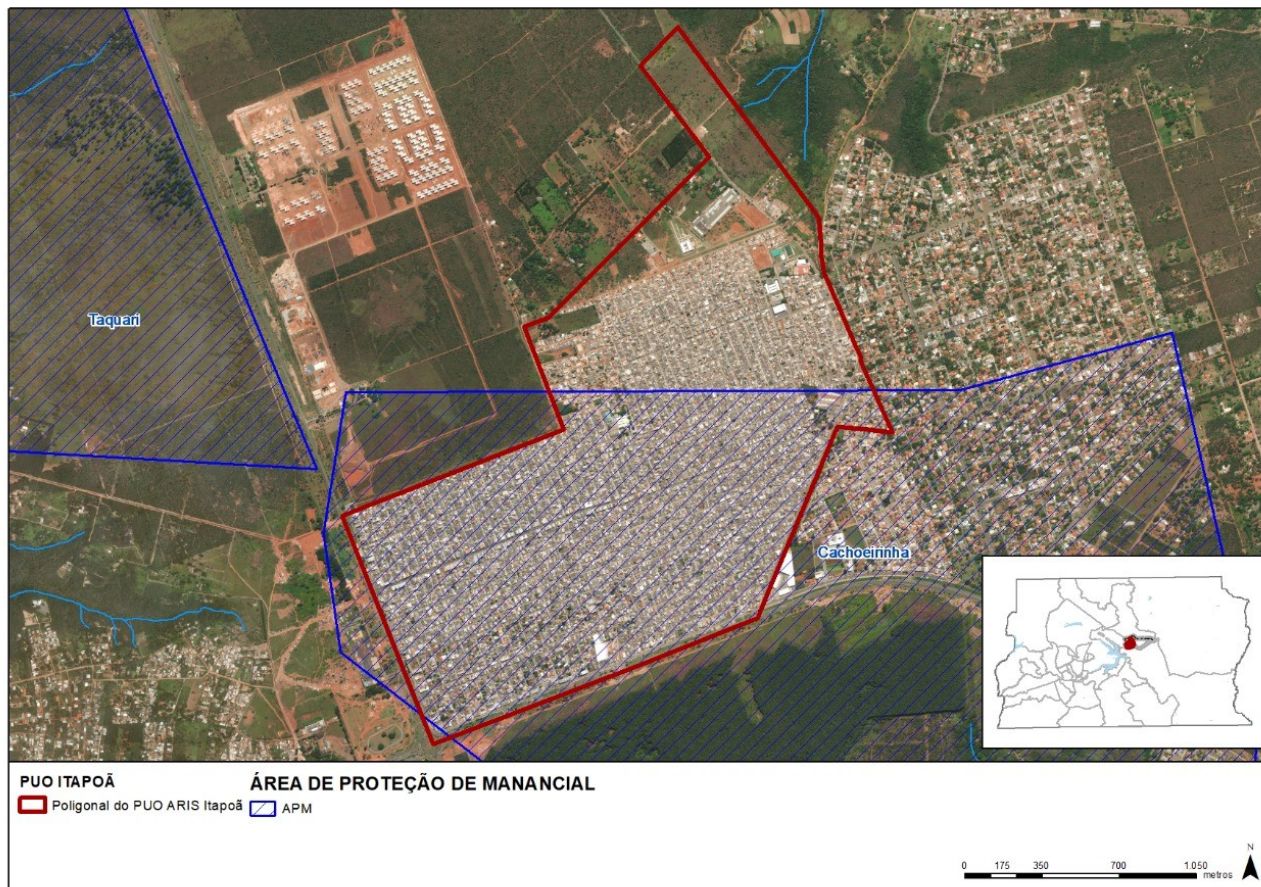


Fonte: Banco de dados SEDUH

11. ÁREA DE PROTEÇÃO DE MANANCIAL - APM CACHOEIRINHA

11.1. Dentre as APMs definidas pelo PDOT, a ARIS Itapoã encontra-se sobreposta à APM Cachoeirinha, conforme Figura 4.

Figura 4 - Área de Proteção de Manancial - APM



Fonte: Banco de dados SEDUH

11.2. Como exposto, o PUO da ARIS Itapoã apresenta uma grande parcela de sua área sobreposta à APM Cachoeirinha. E, por esta razão, foram realizadas consultas à Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal - CAESB, Agência Reguladora de águas, Energia e Saneamento do Distrito Federal - ADASA e Secretaria de Estado de Meio Ambiente do Distrito Federal - SEMA.

11.3. A CAESB como já apresentado neste parecer no subitem 1.3.3, no Processo SEI nº 00392-00000008/2020-15, emitiu a Nota Técnica de Viabilidade Ambiental (65804545), que conclui:

- A poligonal da ARIS Itapoã, objeto desta análise, apresenta uma grande parcela de sua área sobrepondo a poligonal da APM Cachoeirinha;
- O sistema de drenagem pluvial, a ser implantado, deve priorizar a infiltração na bacia hidrográfica e impedir impactos diretos ou indiretos aos recursos hídricos locais, superficiais e subterrâneos;
- A solução de esgotamento sanitário deve garantir a integridade das águas da bacia hidrográfica sob pena de comprometer o abastecimento de água da cidade do Paranoá - DF;
- O projeto urbanístico para a ARIS Itapoã deve observar a necessidade de assegurar a disponibilidade hídrica e garantir a manutenção de parâmetros de qualidade da água do córrego Cachoeirinha em conformidade com o estabelecido para corpos de água enquadrados como classe 1, uma vez que o referido córrego possui este enquadramento definido pela Resolução CRH/DF nº 02/2014.

Reiteramos, por fim, que as APMs do DF foram concebidas para a conservação dos recursos hídricos em função das captações superficiais de água destinadas ao abastecimento público.

11.4. A ADASA no Processo SEI nº 00392-00010252/2021-69, através do Memorando Nº 288/2021 - ADASA/SRH (73435802), informa que cabe à SEMA tratar quanto a APM Cachoeirinha, uma vez que essa exerce a competência de Secretaria Executiva do Comitê de Gestão e Monitoramento de APM do Distrito Federal, e ressalta que "(...) a Portaria Conjunta Nº 04/2020, firmada entre a SEMA e a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, estabelece diretrizes para a gestão e o monitoramento das Áreas de Proteção de Mananciais - APM (...)".

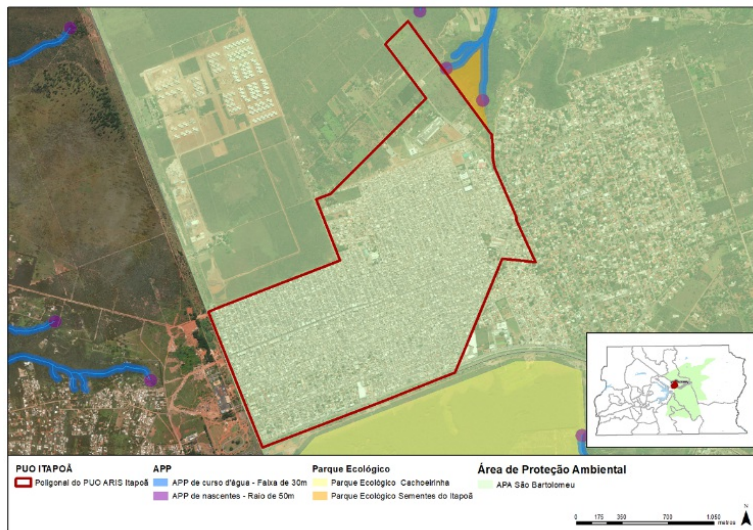
11.5. Em suma, a SEMA, (75246664), (75315970), (75764935), informou:

O comitê, após análise e discussão, entendeu que "a área já possui diretrizes urbanísticas específicas e que se enquadra nas exceções apresentadas pelo PDOT, conforme seu Art. 98, e conforme manifestado pela ASBIO/SEMA no documento inserido no processo (75246664)", **reconhecendo que não há impedimento legal para a continuidade do processo de regularização. Decidiu ainda "recomendar cuidados para evitar o transbordamento de efluentes na Área de Proteção do Manancial e a atenção às diretrizes para a área adjacente à área ocupada, incluída na APM Cachoeirinha", sem prejuízo das demais condicionantes do processo de licenciamento ambiental. (GRIFO NOSSO)**

12. PARQUES ECOLÓGICOS SEMENTES DO ITAPOÃ E CACHOEIRINHA

12.1. O Parque Ecológico Sementes do Itapoã e o Parque Ecológico Cachoeirinha, encontram-se adjacentes a área do PUO da ARIS Itapoã e a área do PUO em questão não possui interferências com as Áreas de Preservação Permanentes - APPs, conforme Figura 5.

Figura 5 - Unidades de Conservação e APP



Fonte: Banco de dados SEDUH

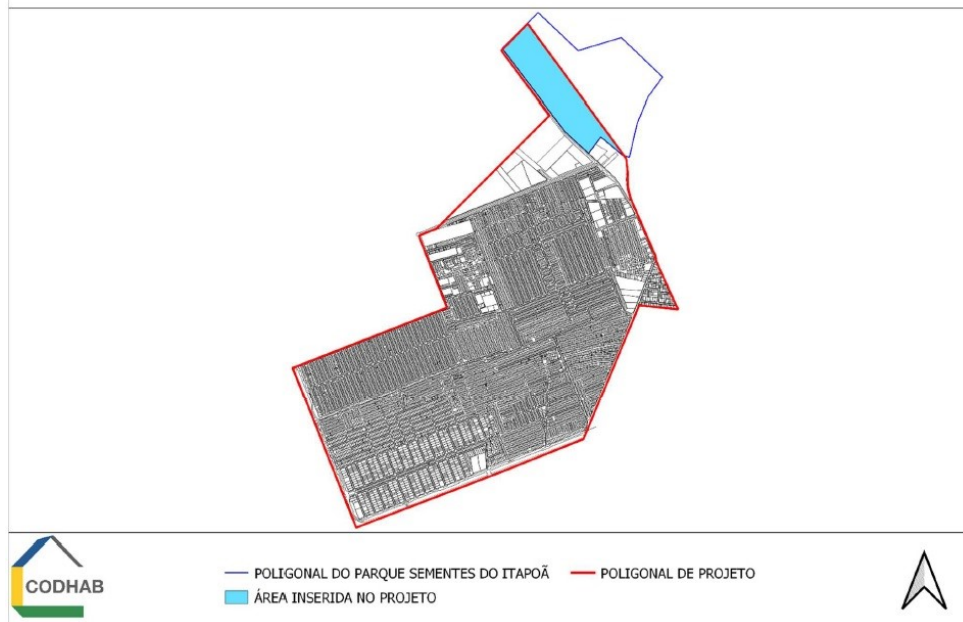
12.2. Quanto ao Parque Ecológico Sementes do Itapoã, existe proposta para a sua ampliação motivada tanto pela carência de espaços comuns para lazer, quanto pela preservação da área que possui vegetação nativa ainda conservada, nos arredores da atual poligonal do parque ecológico e a área proposta se sobrepõe em parte à poligonal da ARIS Itapoã, mais especificamente no Espaço Livre de Uso Público - Zona 7 - DIUPE 07/2019, conforme ilustrado no mapa.

12.3. Ao longo do processo de ampliação, são realizadas consultas junto aos órgãos competentes à matéria. Esta SEDUH, através do Ofício Nº 1291/2020 - SEDUH/GAB (38922854), sugere que a ampliação do Parque Ecológico Sementes do Itapoã seja considerada nos projetos de regularização da ARIS Itapoã, conduzidos pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB. A presente proposta do PUO da ARIS Itapoã considera a proposição de Parque conforme a ampliação sugerida.

12.4. É importante ressaltar que a análise da ampliação do parque em questão ainda está em andamento junto ao Instituto Brasília Ambiental - IBRAM, e deverá ser considerada na elaboração dos projetos executivos que compõem a ARIS Itapoã.

Figura 6 - Proposta de ampliação do Parque Ecológico Sementes do Itapoã

PROPOSTA DE AMPLIAÇÃO DO PARQUE SEMENTES DO ITAPOÃ

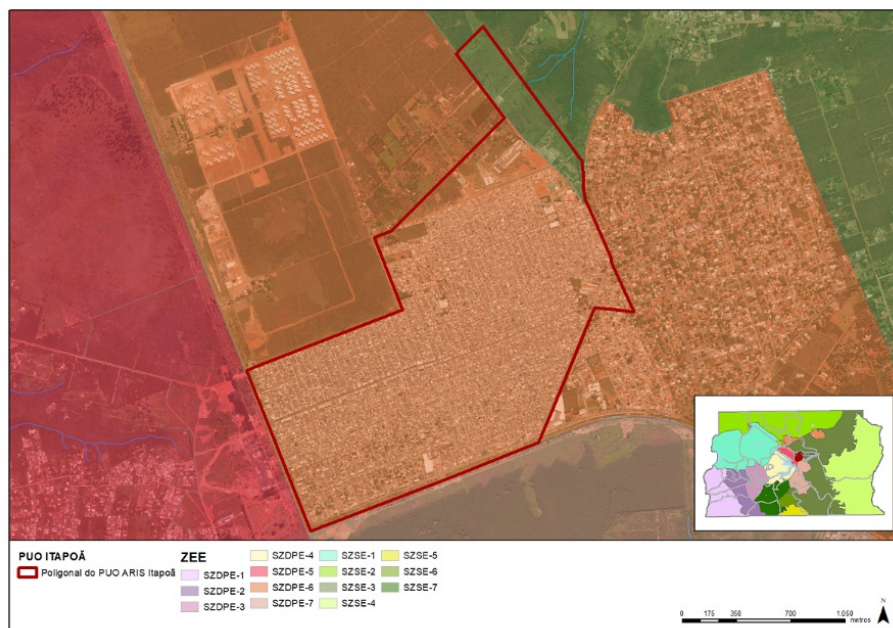


Fonte: PUO - Memorial Descritivo (82628360), FL 25/53, CODHAB, 2022

13. ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO DO DISTRITO FEDERAL - ZEE-DF

13.1. Quanto ao zoneamento, o PUO em questão está inserido na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE, a qual é subdividida em sete subzonas, de acordo com o Mapa 3 da Lei nº 6.269/2019. Dentre estas, o PUO da ARIS Itapoã se localiza na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 3 - SZDPE 3 e na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 - SZDPE 6.

Figura 7 - Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF



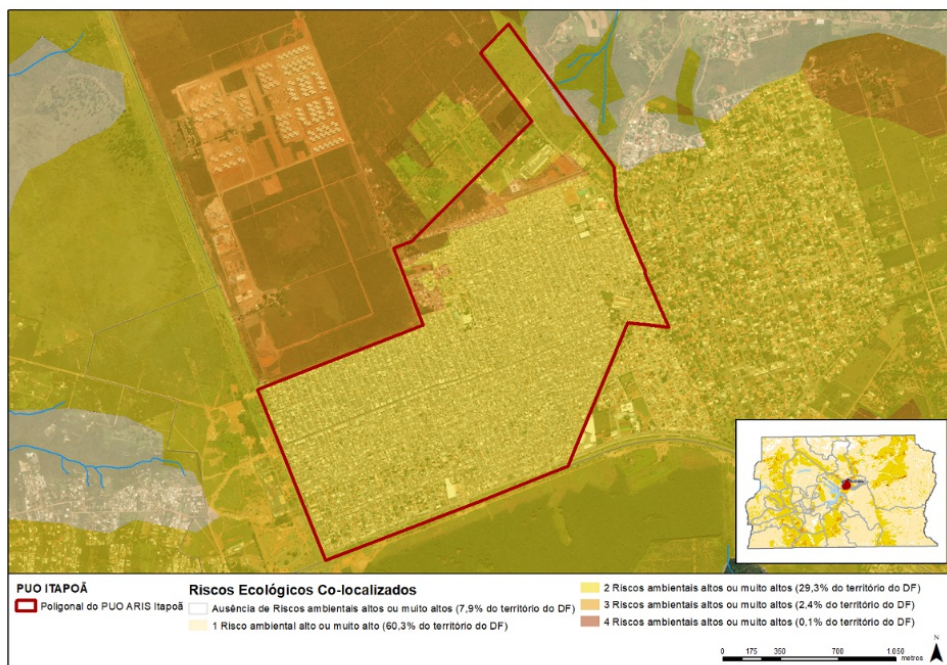
Fonte: Banco de dados SEDUH

14. RISCOS ECOLÓGICOS - ZEE-DF

14.1. O Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF apresenta análises, por meio de mapas, dos riscos ecológicos e socioeconômicos no DF, acerca da perda de área de recarga de aquífero, perda de solo por erosão, contaminação do subsolo e perda de áreas remanescentes de cerrado nativo.

14.2. Quanto aos riscos ecológicos co-localizados, de acordo com a análise do Mapa 4 - Anexo único do ZEE-DF, o PUO da ARIS Itapoã apresenta a classificação de: 2 Riscos ambientais alto ou muito alto e 3 Riscos ambientais alto ou muito alto, conforme Figura 8.

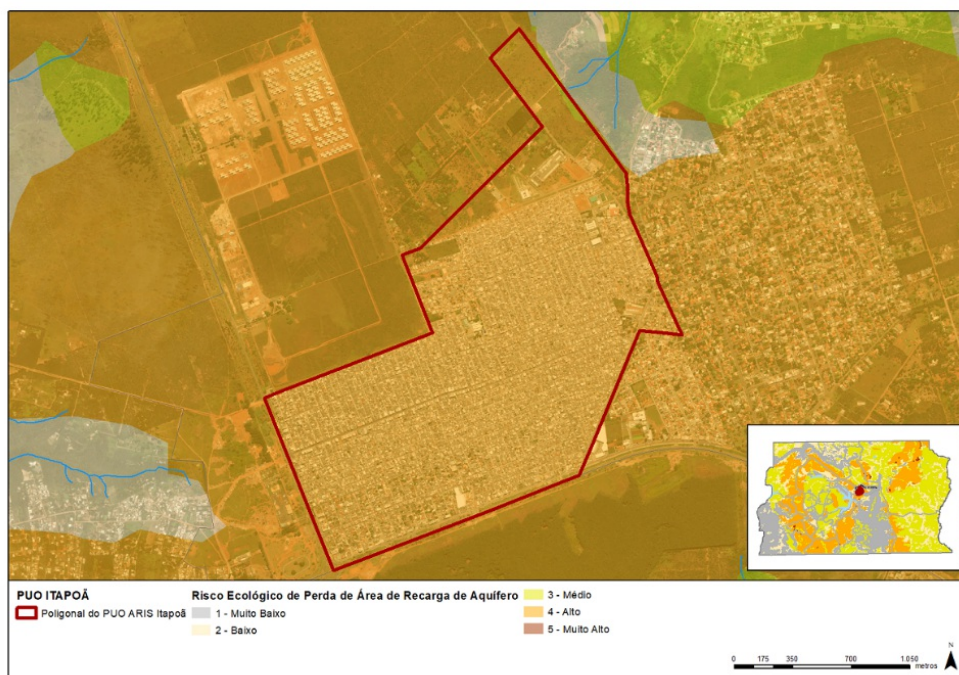
Figura 8 - Riscos Ecológicos Co-localizados - ZEE-DF



Fonte: Banco de dados SEDUH

14.3. 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 POU da ARIS Itapoã apresenta a classificação: Alto, conforme Figura 9.

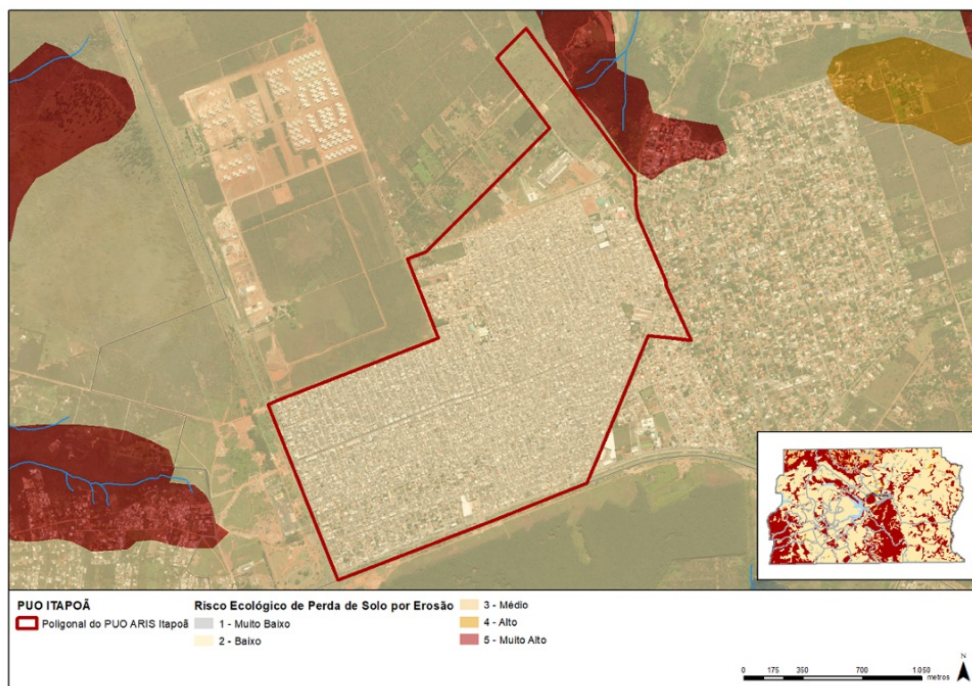
Figura 9 - Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero - ZEE-DF



Fonte: Banco de dados SEDUH

14.4. Quanto ao risco ecológico de perda de solo por erosão, de acordo com a análise do Mapa 6 - Anexo único do ZEE-DF, o POU da ARIS Itapoã apresenta a classificação: Baixo, conforme Figura 10.

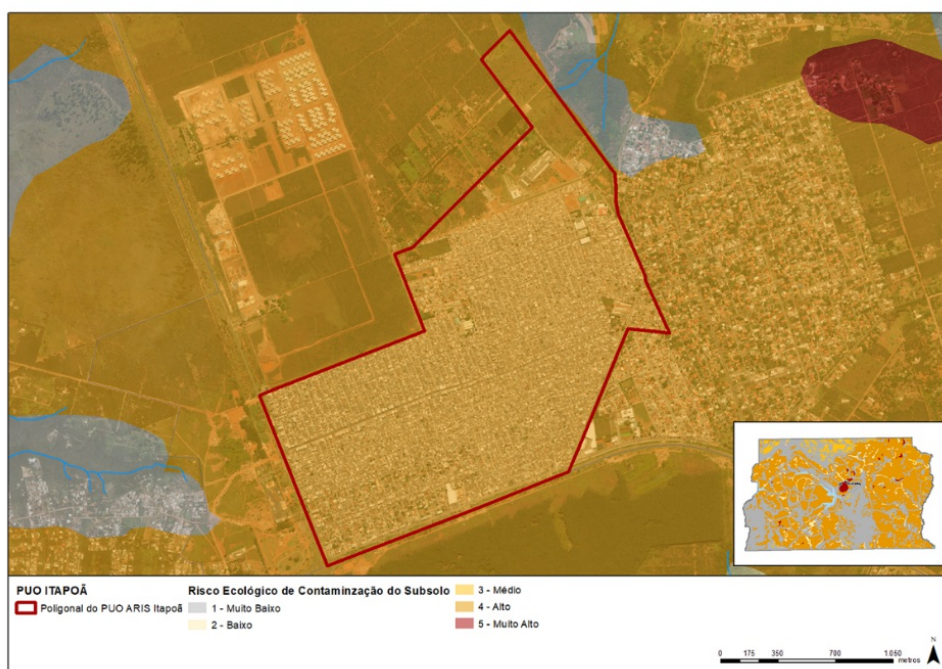
Figura 10 - Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão - ZEE-DF



Fonte: Banco de dados SEDUH

14.5. Quanto ao risco ecológico de contaminação do subsolo, de acordo com a análise do Mapa 7 - Anexo único do ZEE-DF, o PUO da ARIS Itapoã apresenta a classificação: Alto, conforme Figura 11.

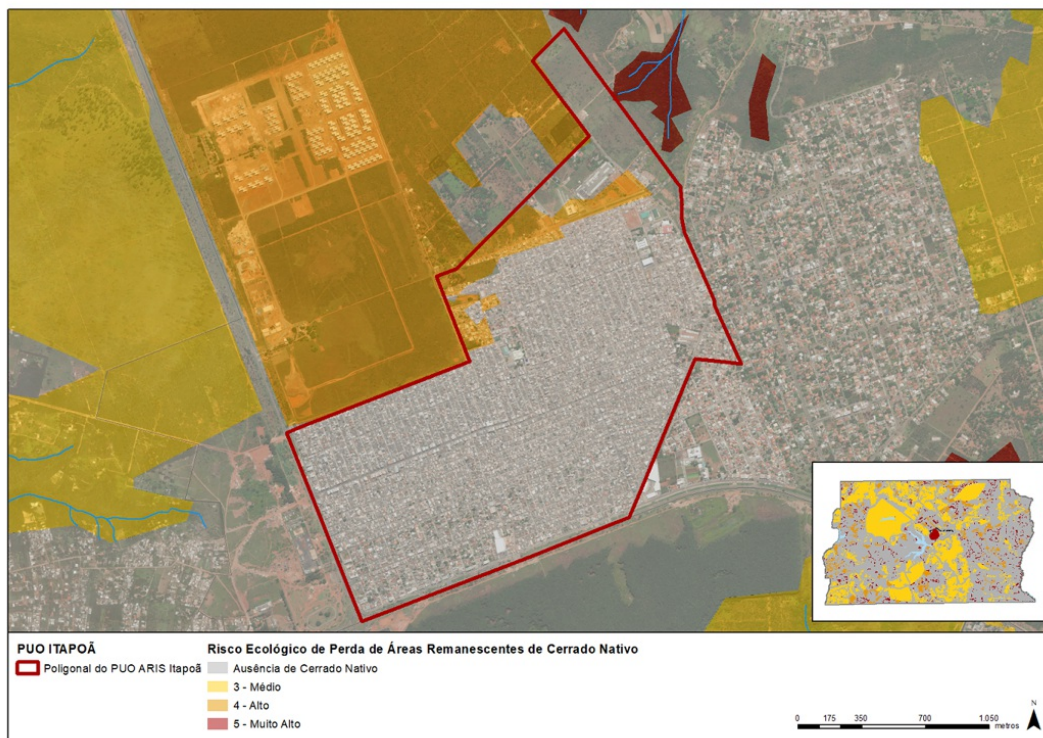
Figura 11 - Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo - ZEE-DF



Fonte: Banco de dados SEDUH

14.6. Quanto risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo, de acordo com a análise do Mapa 8 - Anexo único do ZEE-DF, o PUO da ARIS Itapoã apresenta a classificação: Ausência de Cerrado Nativo e Alto, conforme Figura 12.

Figura 12 - Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo - ZEE-DF



Fonte: Banco de dados SEDUH

15. SÍNTESE DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL

15.1. No âmbito do Processo SEI nº 00391-00006300/2019-28, que trata do licenciamento ambiental da ARIS Itapoã, o Instituto Brasília Ambiental - IBRAM, por meio da Informação Técnica SEI-GDF nº 67/2019 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-II (26465483), apresentou o histórico das informações que constam no processo nos volumes I e II, análise dos documentos que precisam ser cumpridos para emissão da Licença de Instalação Corretiva (LIC), análise sobre o estudo de fauna, e aponta nas considerações finais sobre a necessidade da CODHAB de apresentar o Relatório de Controle Ambiental - RCA e seu respectivo Plano de Controle Ambiental - PCA.

15.2. A CODHAB através do Ofício Nº 794/2020 - CODHAB/PRESI (44392077), em atendimento a Manifestação de Pendências SEI-GDF nº 142/2020 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I (38804990), encaminha versão complementada do **Relatório de Controle Ambiental - RCAe Plano de Controle Ambiental - PCA** para análise, tendo sido **aprovado** pelo IBRAM, por meio do IBRAM - Parecer Técnico SEI-GDF nº 20/2020 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I (45004851), devendo ser apresentado o Plano de Recuperação de Áreas Degradadas - PRAD.

15.3. A Companhia, por meio do Ofício Nº 212/2021 - CODHAB/PRESI (56511976), encaminha ao IBRAM a versão complementada do **Projeto de Recomposição de Áreas Degradadas (PRAD)** Em resposta, o IBRAM emiti Parecer Técnico nº 246/2021 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I (61376744), que diz:

Apesar das pendências ainda existentes no processo de licenciamento ambiental da ARIS Itapoã considerando a área urbana consolidada dotada de infraestrutura e sua irreversibilidade (tempo de ocupação e natureza das edificações); o interesse social; a aprovação do estudo ambiental; o regramento da Regularização Fundiária Urbana - Reurb; as manifestações favoráveis e não impeditivas dos prestadores de serviços públicos/infraestrutura (esgotamento sanitário, abastecimento de água, iluminação, coleta de resíduos sólidos, pavimentação e drenagem pluvial); o PDOT vigente e a necessidade de recuperação das áreas degradadas/alteradas, **não há óbice, ao meu ver, para a emissão de LIC para a ARIS Itapoã, desde que atendidas as condicionantes, exigências e restrições presentes neste Parecer.** Sugiro que o prazo de validade da LIC seja de três anos.

15.4. Após manifestação favorável, o IBRAM, em 17 de junho de 2021, emitiu a **Licença de Instalação - Corretiva SEI-GDF nº 4/2021 - IBRAM/PRESI (4124548)** para a ARIS Itapoã, com validade de 6 (seis) anos e inúmeras condicionantes exigências e restrições, a serem cumpridas. Visada a necessidade do atendimento das condicionantes constantes da LIC supracitada e o aguardo de manifestações técnicas, o processo segue em trâmite.

16. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL - PDOT

16.1. O Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, aprovado pela [Lei Complementar no 803, de 25 de abril de 2009](#), atualizada pela [Lei Complementar no 854 de 15 de outubro de 2012](#), trata sobre a estratégia de regularização fundiária em seus artigos 117 e 118. Em seu Anexo III, Mapa 5, do PDOT, que dispõe sobre as densidades demográficas, a área de regularização em estudo está inserida em zona de densidade média - de 50 a 150 habitantes por hectare.

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

16.3. **Fonte:** Anexo VI - LC nº 986, de junho de 2021.

17. DIRETRIZES URBANÍSTICAS

17.1. As Diretrizes Urbanísticas foram elaboradas como ferramenta de planejamento e ordenamento territorial, em complementação ao PDOT, fundamentadas nos aspectos ambientais e dinâmica urbana locais, estabelecendo critérios a serem observados nos projetos urbanísticos de regularização.

17.2. A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, órgão responsável pelo Planejamento Urbano e Territorial do Distrito Federal, emitiu as Diretrizes

Urbanísticas - DIUR 08/2016 para o Setor Habitacional Itapoã, e as Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 07/2019, referente a poligonal da ARIS Itapoã.

17.3. A DIUR 08/2016 propõe zoneamento preliminar, dividindo o Setor Habitacional Itapoã em grandes áreas de uso e áreas de centralidade local. A Tabela 1 da DIUR lista as características gerais e diretrizes de uso da terra para cada área. As zonas propostas para o Setor Habitacional são identificadas com base nos usos predominantes, como habitação, comércio e serviços, instituições e atividade econômica de médio porte.

17.4. De acordo com a DIUPE 07/2019, em seu item 3, que trata das Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo:

3.1. A gleba está localizada nas **Zonas 1, 2, 3, 4 e 7** da DIUR 06/2018 e deve seguir os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos nesta DIUPE, conforme **Tabela 1**;

3.1.1. A Zona 1 - Habitacional 1 corresponde a porção da ARIS Itapoã I caracterizada por uma ocupação informal, com a presença predominantemente do uso residencial unifamiliar;

3.1.2. Na Zona 1 - Habitacional 1 o uso misto deve acontecer apenas quando associado ao residencial unifamiliar e as áreas desocupadas devem ser destinadas, preferencialmente, aos EPCs e ELUPs;

3.1.3. Na Zona 1 - Habitacional 1 devem ser permitidos os usos: RO 1, RO 2, CSIR 1, CSIR 2, CSIR 1 NO, CSIR 2 NO, CSII 2, CSII 2, Inst e Inst EP;

3.1.4. A Zona 2 - Habitacional 2 corresponde a área de expansão do Setor Habitacional Itapoã, destinada prioritariamente à implantação de programas habitacionais de interesse social, voltados predominantemente ao uso habitacional multifamiliar;

3.1.5. Na Zona 2 - Habitacional 2 devem ser permitidos os usos: RO 1, RO 2, CSIR 1, CSIR 2, CSIR 1 NO, CSIR 2 NO, CSII 1, CSII 2, Inst e Inst EP;

3.1.6. A Zona 3 - Institucional corresponde a área indicada para a implantação de equipamentos públicos comunitários – EPC, com o objetivo de atender as demandas da população residente nas áreas de parcelamento irregular do solo da ARIS Itapoã I. Dessa forma, são permitidos outros usos, no entanto o Uso Institucional deve predominar;

3.1.7. Na Zona 3 - Institucional devem ser permitidos os usos: RO 1, RO 2, CSIR 1, CSIR 2, CSIR 1 NO, CSIR 2 NO, CSII 1, CSII 2, Inst e Inst EP;

3.1.8. A Zona 4 - Via de Atividades corresponde a área lindeira às vias de atividades prevista para o Setor Habitacional Itapoã, a ser destinada ao uso comercial e de prestação de serviços;

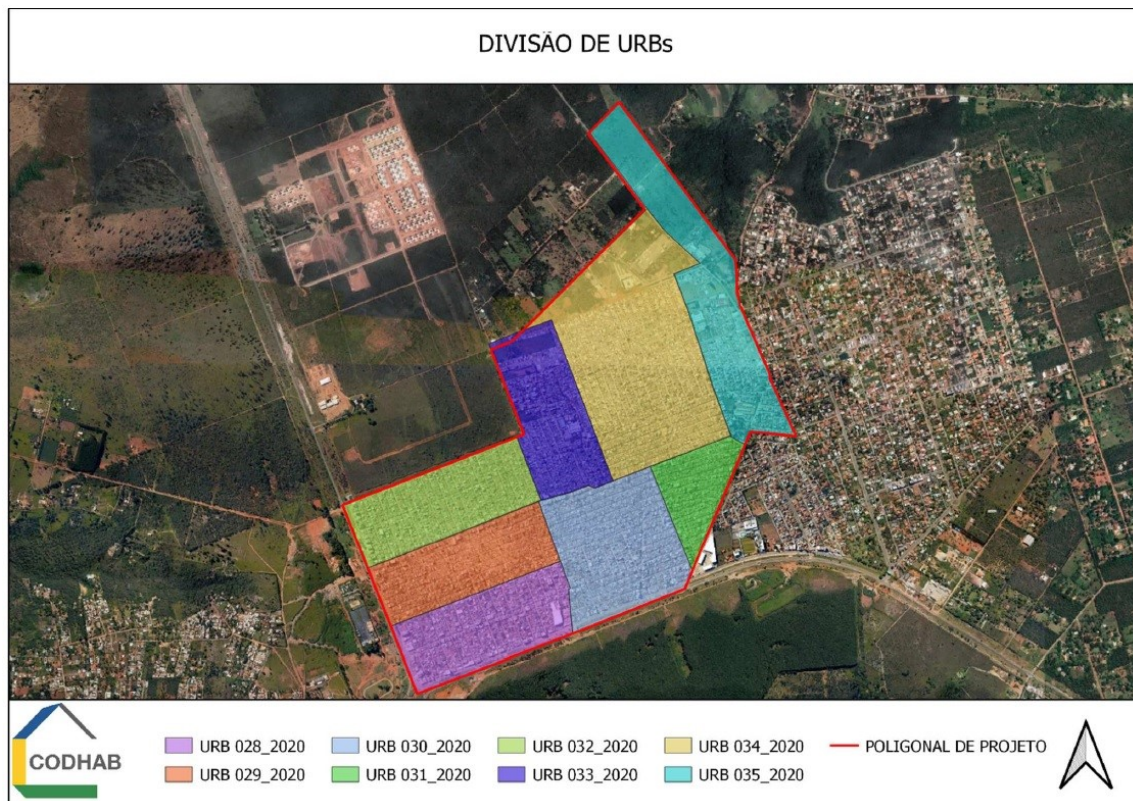
3.1.9. Na Zona 4 - Via de Atividades devem ser permitidos os usos: CSIR 1, CSIR 2, CSIR 1 NO, CSIR 2 NO, CSII 1, CSII 2, Inst e Inst EP;

3.1.10. A Zona 7 - Espaços Livres de Uso Público corresponde a áreas no setor que apresentam vocação para a implantação de parques urbanos, [...]

18. PLANO DE USO E OCUPAÇÃO CONCEPÇÃO URBANÍSTICA DO PROJETO

18.1. A proposta do Plano de Uso e Ocupação da ARIS Itapoã é subdividida em 8 (oito) Projetos Urbanísticos (URBs), que se baseia no novo endereçamento proposto pela CODHAB no âmbito do Processo SEI nº 00392-00012198/2019-71, em consulta à esta Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH. Cada URB corresponde a uma nova quadra, onde seus limites respeitam o eixo viário existente, conforme Figura e Tabela a seguir.

Figura 16 - Divisão das URBs - PUO Aris Itapoã



Fonte: PUO - Memorial Descritivo (82628360), FL 43/53, CODHAB, 2022

Figura 17 - Endereçamento - PUO Aris Itapoã

ENDEREÇAMENTO



QUADRA 101 QUADRA 103 QUADRA 201 QUADRA 203
 QUADRA 102 QUADRA 104 QUADRA 202 QUADRA 204 POLIGONAL DE PROJETO



Tabela 2 - Divisão das URBs - PUO Aris Itapoã

URB	Endereço	Área Poligonal (ha)	Quantidade de Lotes
URB 028/2020	Quadra 101	38,13	772
URB 029/2020	Quadra 102	34,88	1558
URB 030/2020	Quadra 103	47,41	2343
URB 031/2020	Quadra 104	18,26	983
URB 032/2020	Quadra 201	38,65	2049
URB 033/2020	Quadra 202	35,09	1382
URB 034/2020	Quadra 203	88,12	3561
URB 035/2020	Quadra 204	52,70	789

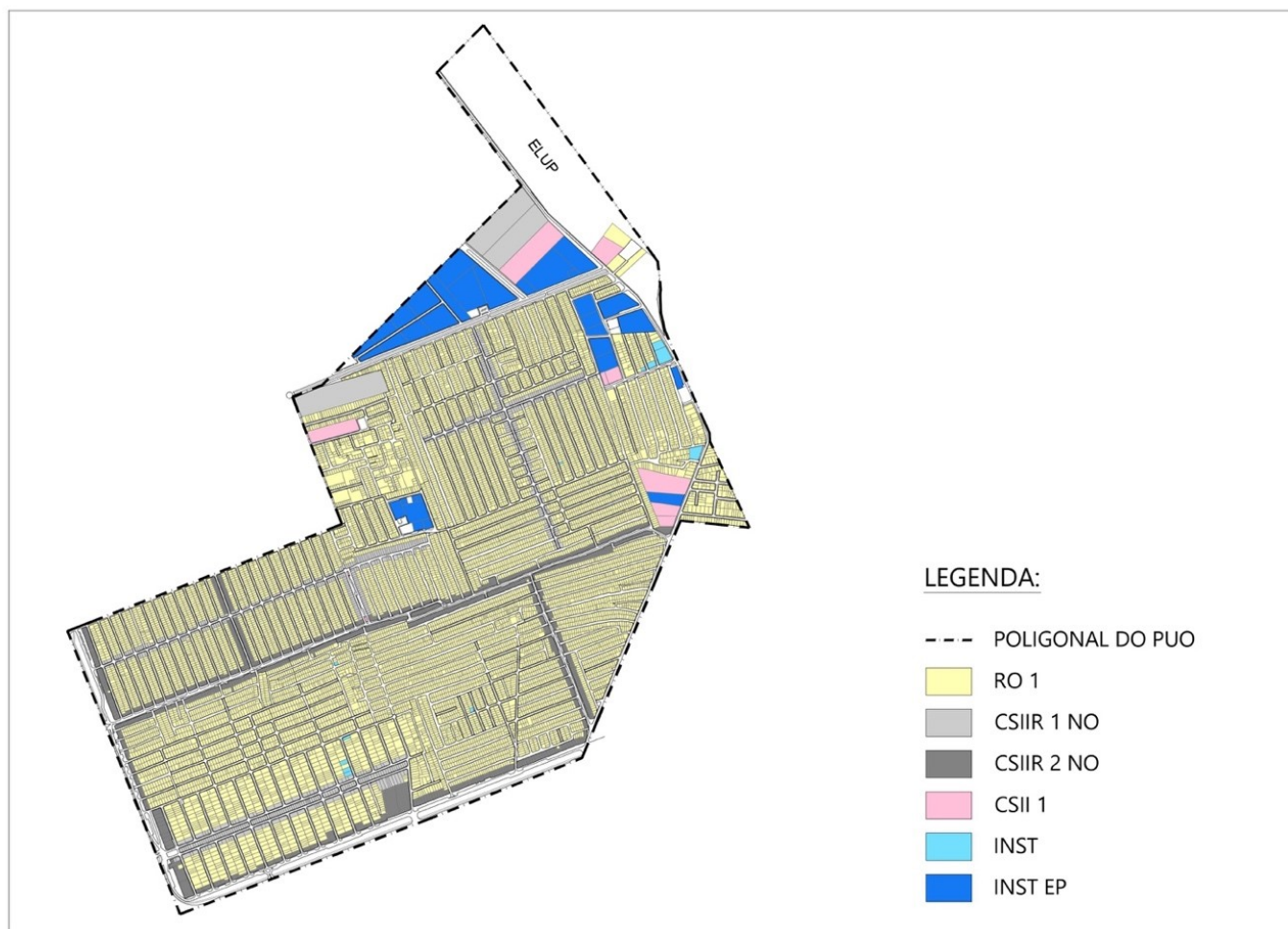
Fonte: PUO - Memorial Descritivo (82628360), FL 45/53, CODHAB, 2022

19. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

19.1. Os usos definidos em projeto são o Residencial Obrigatório - RO 1, Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório - CSIR 1 NO, , Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório - CSIR 2 NO, , Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial - CSII 1, Institucional - Inst e , Institucional Equipamento Público - Inst EP, 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](#), possuem as seguintes definições:

19.2. O PUO da ARIS Itapoã é composto por 11.910 lotes para o uso RO 1, 664 lotes para o uso CSIR 1 NO, 819 lotes para o uso CSIR 2 NO, 10 lotes para o uso CSII 1, 32 lotes para INST EP e 12 lotes para INST. O restante da gleba é composto por Espaços Livres de Uso Público - ELUP e por sistema de circulação.

Figura 18 - Usos - PUO da ARIS Itapoã



Fonte: Mapa elaborado com base nas informações contidas no PUO - Memorial Descritivo (82628360), FL 47/53, CODHAB, 2022

20. PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

20.1. Os parâmetros de uso e ocupação do solo do projeto foram classificados de acordo com a Lei de Uso de Ocupação do Solo - LUOS, Lei Complementar nº 948/2019, conforme Tabela 3, considerando as determinações do PDOT 2009/2012, da DIUR 08/2016 e DIUPE 07/2019.

21. DENSIDADE POPULACIONAL

21.1. Para o cálculo de densidade populacional foi adotado o índice de 3,44 habitantes por domicílio (PDAD/2018). O PUO em questão propõe 11.910 lotes de uso RO 1, que totalizam 11.910 unidades habitacionais, 664 lotes de uso CSIIR 1 NO, que totalizam 1.328 unidades habitacionais e 819 lotes de uso CSIIR 2 NO, que totalizam 1.638 unidades habitacionais. Dessa forma, a população prevista é de 51.173,44 habitantes.

21.2. Considerando a área total da poligonal do PUO da ARIS Itapoã, que corresponde a 353,08 hectares e a população total apresentada acima, obtém-se a densidade de 144,93 habitantes por hectare, dentro dos parâmetros estabelecidos no PDOT (média - de 50 a 150 habitantes por hectare).

22. PROPORCIONALIDADE DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

22.1. Para cálculo de proporcionalidade de Inst EP e ELUP, foi considerada a área parcelável do PUO da ARIS Itapoã, que corresponde a 353,08 ha. O projeto propõe áreas destinadas a Inst EP e ELUP, totalizando 43,27 ha, que correspondem a 12,26 % da área parcelável. Diante do exposto, o projeto atende o percentual mínimo exigido pelo PDOT.

23. QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

Tabela 4 - Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas

DESTINAÇÃO	LOTES (un.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		3.530.809,25	100%
1. Unidades Imobiliárias			
a. RO 1	11.910	1.907.025,08	54,01
b. CSIIR 1 NO	664	177.659,53	5,03
c. CSIIR 2 NO	819	148.022,67	4,19
d. CSII 1	10	58.072,95	1,64
e. Inst	12	8.911,37	0,25
f. Inst EP ¹	32	164.957,54	4,67
Subtotal	13.447	2.464.212,57	69,78
2. Espaço Livre de Uso Público - ELUP			
g. ELUP		267.800,83	7,58
3. Sistema de Circulação		798.795,85	22,63
Total	13.447	3.530.809,25	100

1. Inst EP - Institucional Equipamento Público, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários.

Fonte: PUO - Memorial Descritivo (82628360), FL 52/53, CODHAB, 2022

24. DA ANÁLISE DO PLANO DE USO E OCUPAÇÃO E CONCLUSÃO

24.1. Destaco que em face do Parecer Técnico n.º 19/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UREG/CORAIS (78862915) e Parecer Técnico n.º 29/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UREG/CORAIS (81704675), a CODHAB considerou as exigências do Plano de Uso e Ocupação da ARIS Itapoã. Após análise dos documentos que compõem o projeto, a Coordenação de Regularização de Áreas de Interesse Social aferiu que PUO em questão possui conteúdo mínimo necessário para apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano - CONPLAN, ainda que não esteja excluída a possibilidade de emissão de novas exigências após apreciação deste Conselho, visando dirimir qualquer adequação pendente.

24.2. Nesse viés, insta lembrar que, consultada, a TERRACAP emitiu Despacho nº 0976/2021 - TERRACAP/DICOM/GETOP/NUANF (62641636) e Laudo de Análise (62641607), informando que a Parte 13 (destacada em branca) é destinada a particular, e “o restante da área abrangida pela ARIS Itapoã é pública” e complementou que a definição dos limites da poligonal do Plano de Uso e Ocupação da ARIS Itapoã, não contempla a área que corresponde a Parte 13, acima exposta.

24.3. Por todo o exposto nos autos, considerando o Parecer Técnico n.º 33/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UREG/CORAIS que aduz que o Plano de Uso e Ocupação da ARIS Itapoã, localizado no Setor Habitacional Itapoã, na Região Administrativa Itapoã - RA XXVIII, atendeu aos parâmetros estabelecidos no PDOT, nas Diretrizes Urbanísticas - DIUR 08/2016, nas Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 07/2019, e possui os requisitos necessários para o prosseguimento de seu processo de regularização, visando dar continuidade ao desenvolvimento dos Projeto Executivos, considerando as questões urbanísticas, ambientais e fundiárias.

25. VOTO

25.1. Depreende destacar que o relato está consubstanciado no Parecer Técnico n.º 33/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UREG/CORAIS e pelas razões expeditas no Parecer Técnico supracitado, apresento o voto no sentido de que seja aprovado o **Plano de Uso e Ocupação da ARIS Itapoã**, localizado no Setor Habitacional Itapoã, na Região Administrativa Itapoã - RA XXVIII, por atender aos parâmetros estabelecidos no PDOT, nas Diretrizes Urbanísticas - DIUR 08/2016, nas Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 07/2019, e possui os requisitos necessários para o prosseguimento de seu processo de regularização, visando dar continuidade ao desenvolvimento dos Projeto Executivos, considerando as questões urbanísticas, ambientais e fundiárias, ressalvando a necessidade de cumprimento das orientações, adequações e condicionantes elencadas pela **SEDUH, SEMA, IBRAM, NOVACAP, CEB, CAESB, SLU e DER/DF**.

Gilberto Alves Maranhão Bezerra

Conselheiro Suplente – SEEC/DF



Documento assinado eletronicamente por **GILBERTO ALVES MARANHÃO BEZERRA - Matr.0277309-0, Chefe de Gabinete**, em 06/05/2022, às 18:15, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador=85890822 código CRC= 5864C327.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Praça do Buriti - Anexo do Palácio do Buriti - 10º andar - Sala 1001 - Bairro Zona Cívico-Administrativa - CEP 70075-900 - DF

3313-8106

00392-00003796/2020-93

Doc. SEI/GDF 85890822