

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

PROCESSO SEI nº: 0134-001089/1991

INTERESSADO: Urbanizadora Paranoazinho

ASSUNTO: Projeto Urbanístico de Regularização do parcelamento denominado Vila Verde.

RELATORA: Sandra Maria França Marinho – Conselheira Suplente (CODHAB/DF)

Senhores Conselheiros do CONPLAN

O presente processo vem a este Conselho de Planejamento Territorial Urbano do Distrito Federal - CONPLAN, em cumprimento ao previsto no Art. 117 do Plano de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT/2009, atualizado pela Lei Complementar nº 854/2012, para apreciação do Projeto Urbanístico referente à Regularização do parcelamento denominado Vila Verde, localizado na Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE - Contagem I, Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa Sobradinho II - RA XXVI, consubstanciado pelos seguintes documentos:

- Memorial Descritivo – MDE-RP 066/10 (Id. [80766802](#));
- Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias - QDUI (Id. [80766890](#)); e
- Projeto Urbanístico – URB-RP 066/10. (Ids. [81108396](#), [81111835](#), [80767053](#), [80767636](#), [80767135](#), [80767691](#), [80767451](#), [80767738](#), [80767516](#) e [80767803](#))

E, orientado pelo Parecer Técnico n.º 140/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UREG/CORAIE (Id. [81146451](#)).

RELATÓRIO

1 Este projeto de regularização urbana insere-se na estratégia de regularização fundiária
2 para áreas urbanas, nos moldes do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal
3 - PDOT/2009 - Lei Complementar nº 803 de 25 de Abril de 2009, atualizada pela LC nº 854,
4 de 15 de outubro de 2012 e Diretrizes Urbanísticas 08/2018, aplicáveis à Região de Sobradinho
5 e Grande Colorado, doravante "DIUR 08/2018".

6 O Parcelamento do Solo denominado Vila Verde está localizado no Setor Habitacional
7 Contagem, na Região Administrativa Sobradinho II - RA XXVI. Limita-se ao norte com
8 matrícula 22.224, a leste com Área de Preservação Permanente (APP) e matrícula 22.226, a
9 oeste com matrícula 22.226 e ao sul com matrícula 22.226.

Além disso, o processo SEI nº 0134-001089/1991 que trata do parcelamento denominado Vila Verde, foi objeto do Termo de Compromisso para Regularização Fundiária do Grupo de Loteamentos Irregulares Grupo Contagem 1 da Fazenda Paranoazinho, celebrados entre a UP e o Distrito Federal, como "Loteamentos Irregulares Contemplados". No referido termo, são estabelecidas medidas complementares à regularização dos loteamentos em tela, tornando-as compatíveis com o reordenamento urbano de todo o Setor Habitacional.

1. LOCALIZAÇÃO

O Parcelamento do Solo denominado Vila Verde está localizado no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa Sobradinho II - RA XXVI. Limita-se ao norte com matrícula 22.224, a leste com Área de Preservação Permanente (APP) e matrícula 22.226, a oeste com matrícula 22.226 e ao sul com matrícula 22.226.

Figura 1 - Localização do Parcelamento denominado Vila Verde



Figura 2 - Situação do Parcelamento em relação à Fazenda Paranoazinho e Setores Habitacionais envolvidos



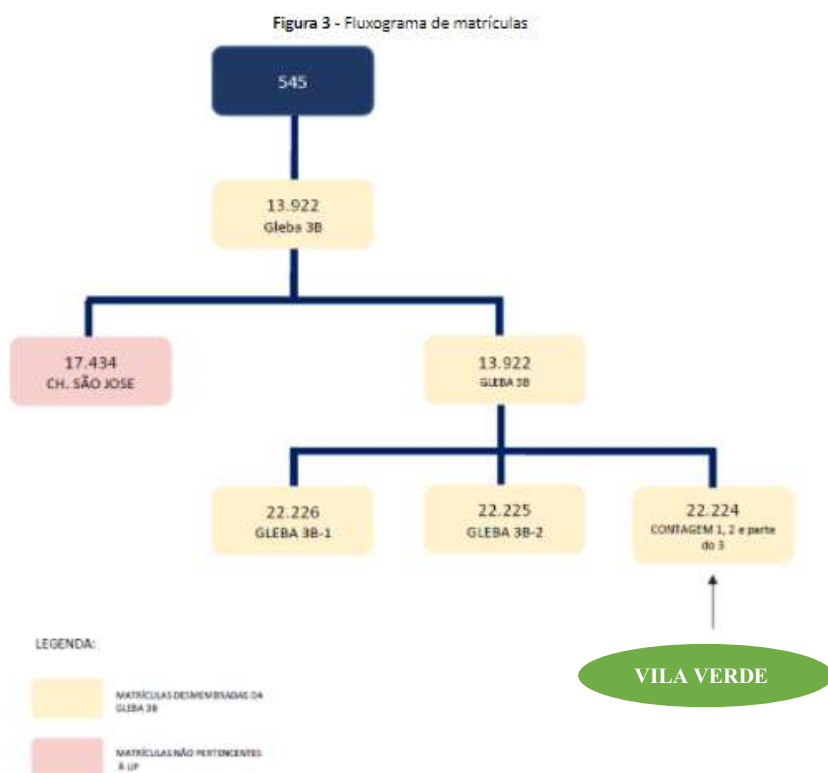
Fonte: Memorial Descritivo MDE-RP 066/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2022

2. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

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

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

Em razão do registro da sobrepartilha, o imóvel Fazenda Paranoazinho inicialmente registrado sob o nº 545 fora desmembrado em quatorze glebas, dando origem, portanto, às 14 (quatorze) novas matrículas, dentre elas a matrícula nº 13.922. A matrícula 13.922, por sua vez, foi desmembrada em três novas matrículas, sendo uma delas a 22.224, registrada no Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, conforme consta na Certidão de Ônus (Id.[81134318](#)). O fluxograma das matrículas é demonstrado na Figura 3 abaixo:



Fonte: Memorial Descritivo MDE-RP 066/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2022

3. TERMO DE COMPROMISSO

Devido à grande extensão da Fazenda e à existência de uma série de particularidades, como a sobreposição a três Setores Habitacionais diferentes, sua área foi dividida em cinco grupos visando possibilitar a regularização das ocupações neles localizadas, sendo:

Grande Colorado

Contagem 1

Contagem 2

Contagem 3

Boa Vista

A situação fática das ocupações irregulares da Fazenda Paranoazinho apresenta danos urbanos e ambientais, tais como: déficit de equipamentos públicos, presença de habitações construídas em Áreas de Preservação Permanente e áreas com restrições ambientais de ocupação, as quais deverão ser alvos de remoção e realocação.

A configuração de grande parte dessas ocupações não possibilita que os danos urbanísticos e ambientais supracitados sejam alvo de soluções de projeto dentro de suas poligonais, por não alcançarem o percentual necessário de áreas livres em seu interior. Por tanto, para que seja possível a regularização dessas ocupações irregulares e para garantir a mitigação dos danos por elas causados, são necessárias intervenções em áreas externas às suas poligonais.

Essas intervenções se darão nas áreas livres próximas às ocupações consolidadas, nos moldes dos Termos de Compromisso elaborados para cada grupo, celebrados entre UPSA e GDF, de forma a garantir a proposição das soluções ambientais e urbanísticas necessárias de cada ocupação de forma integrada.

Em dezembro de 2014, amparados pelo art. 62, §2º da Lei nº 11.977/2009, no Processo nº 0390-000229/2013, fora firmado o “Termo de Compromisso para a regularização fundiária do grupo de loteamentos irregulares ‘Grupo Contagem 1 da Fazenda Paranoazinho’”, no qual o presente projeto está abarcado. Para acompanhamento do Termo, foi criado o processo SEI nº 00390-00002760/2019-13, onde são apresentados relatórios semestrais.

Este Termo cria um elo jurídico e vincula cada um dos processos de regularização às providências que deverão ser executadas naquelas áreas livres de ocupação, inseridas na área de propriedade da UPSA, bem como resoluções urbanísticas para todo o Setor.

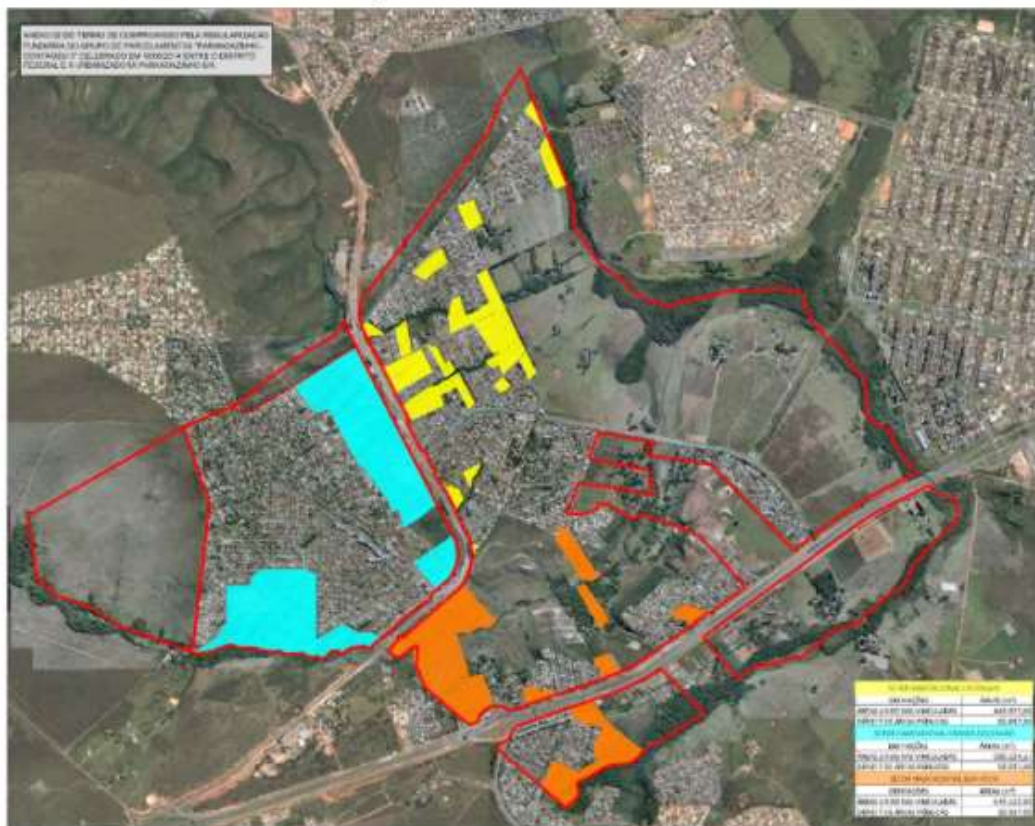
As áreas livres que serão alvo de projetos para a supressão do déficit de áreas públicas, foram definidas pelo Termo como:

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

Projetos Adicionais Vinculados: Projetos de parcelamentos de solo concebidos para as "Áreas Lindeiras Vinculadas" visando à criação de novas áreas institucionais e novos lotes urbanos para fins da plena regularização fundiária dos loteamentos Irregulares Contemplados, vinculados ao estabelecido no presente Termo de Compromisso, tão somente pelo fato de constituírem-se em processo administrativo novo, por não ter sido possível aproveitar a poligonal de um Loteamento Irregular Contemplado, já em processo de regularização.

Tendo como prazo de 04 (quatro) anos, contados a partir do registro em cartório de cada loteamento irregular, essas Áreas Lindeiras, identificadas no Anexo II do Termo de Compromisso (Figura 4), deverão ser contempladas pelo seu respectivo Projeto Adicional Vinculado.

Figura 4 - Áreas Lindeiras Vinculadas



Fonte: Anexo 2 do Termo de Compromisso para a Regularização Fundiária do grupo de loteamentos irregulares Contagem 3

Para fins de compatibilização de informação dos projetos e garantia do legítimo suprimimento do déficit de áreas públicas, a Cláusula Oitava, item 8.5, determina que após a publicação dos Decretos de Regularização dos Loteamentos Irregulares Contemplados e, antes de levar cada projeto aprovado a registro, a UPSA apurará o ‘Déficit de Áreas Públicas’ existentes, informando formalmente ao DF.

Para a execução de obras do Setor, como: infraestrutura; drenagem e integração viária, o Termo de Compromisso determina a elaboração dos **Projetos de Abrangência Setorial**, conforme subitem 3.3.1:

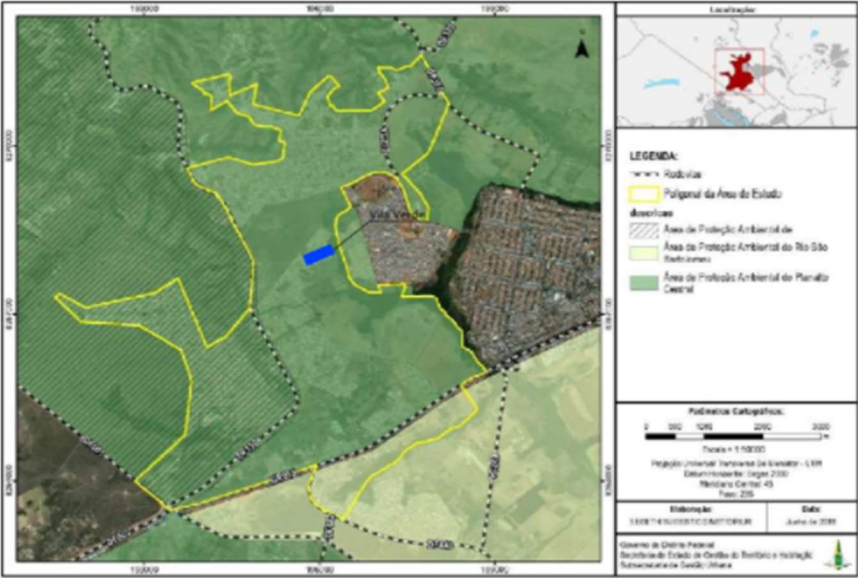
O prazo para execução das obras previstas nos Projetos de Abrangência Setorial será de 04 (quatro) anos, a contar da conclusão das etapas a seguir: (a) aprovação do Cronograma Físico-Financeiro do correspondente Projeto de Abrangência Setorial; (b) emissão da licença ambiental (Licença de Instalação) para implantação do correspondente Projeto de Abrangência Setorial, pelo órgão licenciador competente; (c) publicação dos decretos de regularização dos Loteamentos Irregulares Contemplados pelo Distrito Federal; (d) registro de 50% (cinquenta por cento) dos lotes previstos para a área objeto do presente Termo de Compromisso perante o Cartório de Imóveis Competentes.

77 **4. CONDICIONANTES AMBIENTAIS**

78 **4.1 INCIDÊNCIA DO PARCELAMENTO EM UNIDADE DE CONSERVAÇÃO**

79 A área do parcelamento em comento está inserida na Área de Proteção Ambiental do
80 Planalto Central (Figura 5), que corresponde à categoria de unidade de conservação, instituída
81 por meio do Decreto s/n, de 10 de janeiro de 2002, com a finalidade de proteger os mananciais,
82 regular o uso dos recursos hídricos e o parcelamento do solo, garantindo o uso racional dos
83 recursos naturais e protegendo o patrimônio ambiental e cultural da região.

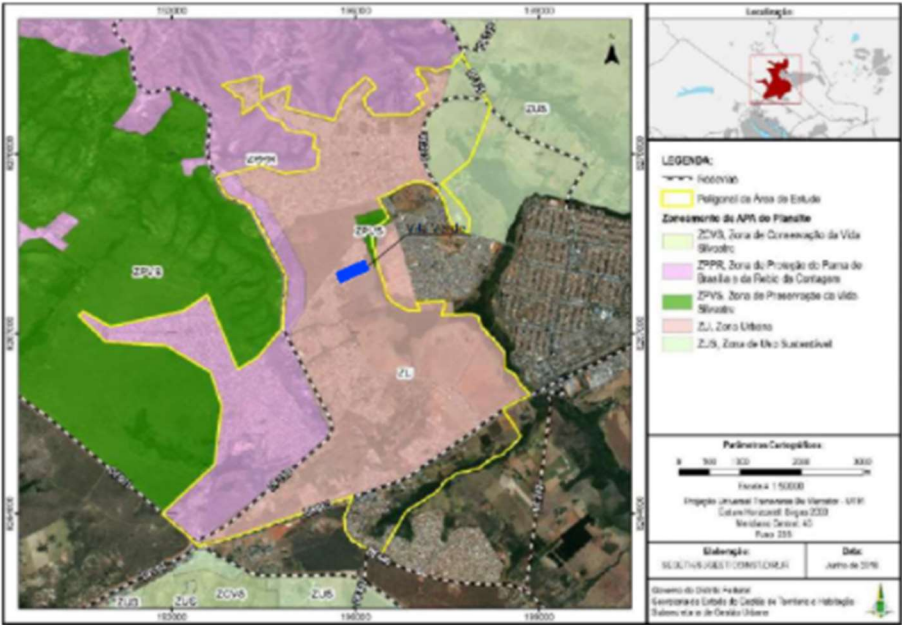
Figura 5 - Área de Proteção Ambiental do Planalto Central



Fonte: DIUR 08/2018, com identificação do parcelamento pelo MDE 066/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2022

84
85 A Área de Proteção Ambiental do Planalto Central teve plano de manejo e zoneamento
86 ambiental aprovado pela Portaria nº 28/2015. Dentre as zonas definidas no plano de manejo, a
87 área do parcelamento incide na Zona Urbana - ZU, conforme mapa abaixo:

Figura 6 - Zoneamento da Área de Proteção Ambiental do Planalto Central



Fonte: DIUR 08/2018, com identificação do parcelamento pelo MDE 066/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2022

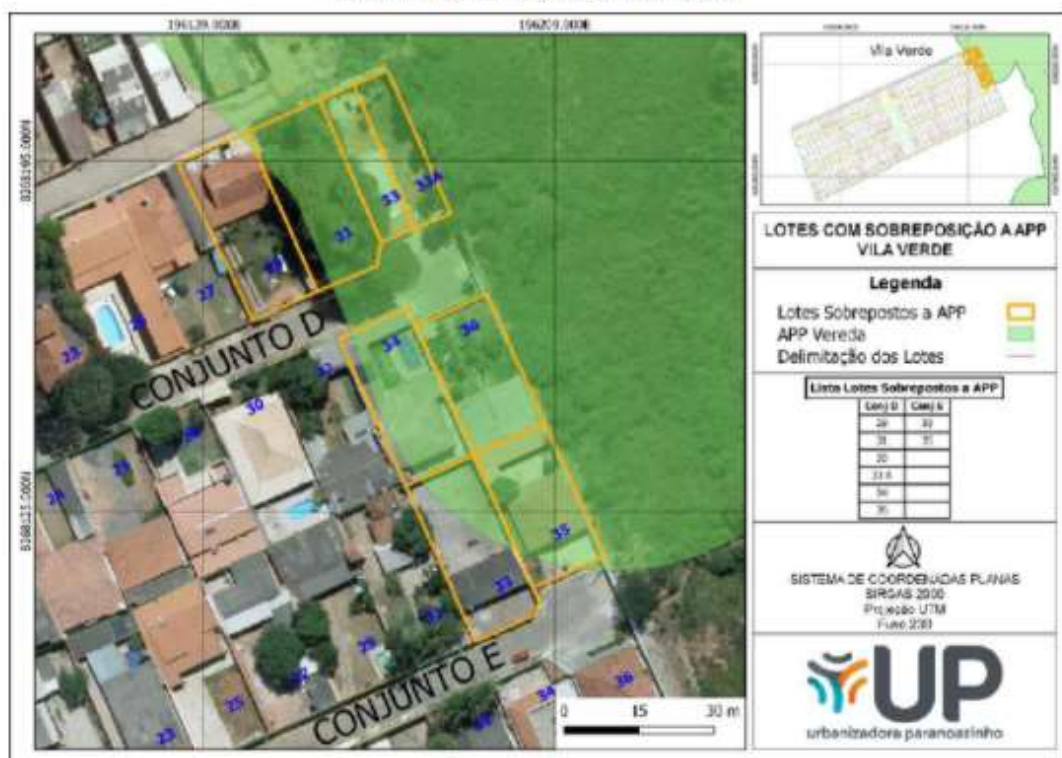
88 Segundo o plano de manejo da Área de Proteção Ambiental do Planalto Central são diretrizes
89 da Zona Urbana - ZU:

A Zona Urbana será regida pelas normas definidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Plano Diretor de Planaltina (GO), Padre Bernardo e demais documentos legais de ordem urbanística, ambiental e fundiária, naquilo que couber;

90 Alguns lotes estão localizados em Área de Preservação Permanente do tipo Vereda,
91 entretanto são passíveis de regularização e foram incluídos no projeto urbanístico. Essa
92 inclusão foi orientada por meio do Parecer Técnico nº 236/2021 -
93 IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I, que subsidia a Licença de Instalação LI SEI-GDF nº
94 6/2021 - IBRAM/PRESI. A orientação emanada baseou-se na Lei 12.651/2012:

“Art. 65. Na Reurb-E dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente não identificadas como áreas de risco, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei específica de regularização fundiária urbana.”

Figura 7 - Lotes em área de APP de Vereda



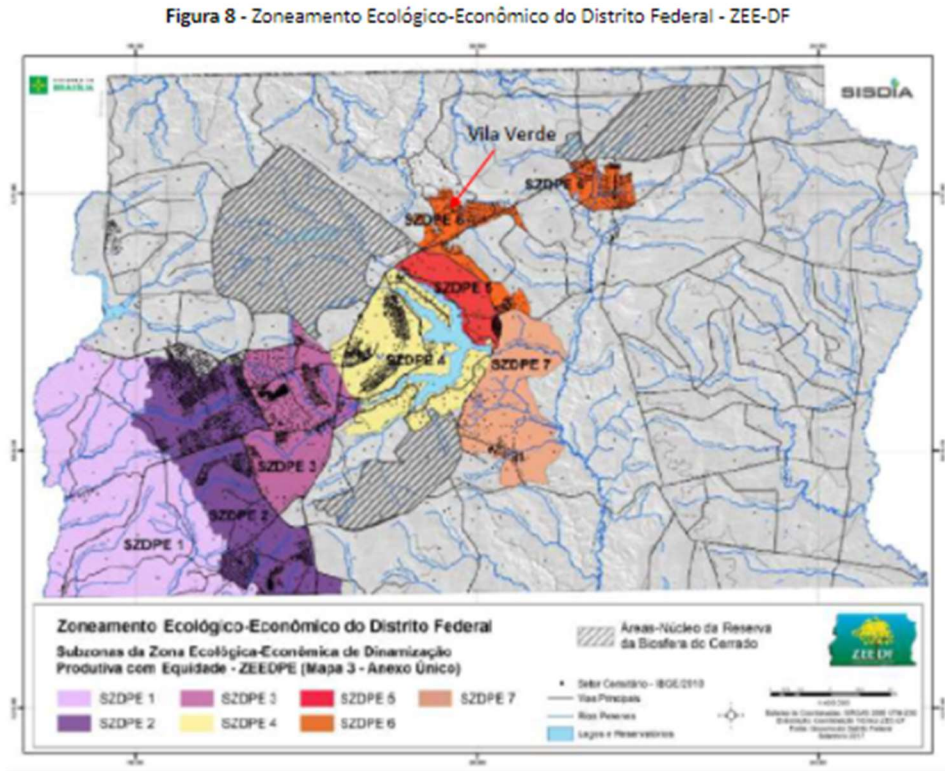
Fonte: MDE 066/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2022

4.2 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 Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE, a qual é subdividida em sete subzonas, de acordo com o Mapa 3. Dentre estas, o parcelamento se localiza na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 - SZDPE 6, conforme Figura 8.



Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019

VI - Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 - SZDPE 6, destinada à intensificação e diversificação das atividades produtivas para a garantia da geração de emprego e renda por meio do desenvolvimento de atividades N3 e N4, prioritariamente; e à implantação das ADP IV e VI, assegurados a qualificação urbana, o aporte de infraestrutura e a mitigação dos riscos ecológicos;

Ainda dentro da Lei 6.629/19 tem-se o Art. 29 que estabelece as diretrizes para a SZDPE

6:

Art. 29. São diretrizes para a SZDPE 6:

I - a implantação das ADP [Área de Desenvolvimento Produtivo] IV e VI, indicadas no Mapa 14, conforme o disposto na Tabela Única do Anexo Único;

II - a instituição de programas para promover capacitação e qualificação profissional de mão de obra voltada à interação entre a indústria e as instituições de níveis técnico e superior, de forma a reduzir os níveis de vulnerabilidade social, conforme o disposto no art. 50, I;

III - o incentivo à implantação de atividades N1, N3 e N4 [classificação de natureza das atividades produtivas, conforme Art. 9];

IV - a atração de empreendimentos-âncora de categoria N5 para o adensamento de cadeias produtivas;

V - a requalificação da cidade de Planaltina, com vistas à sua preparação como centralidade histórica voltada para a economia da conservação e para o turismo rural e ecológico no Distrito Federal;

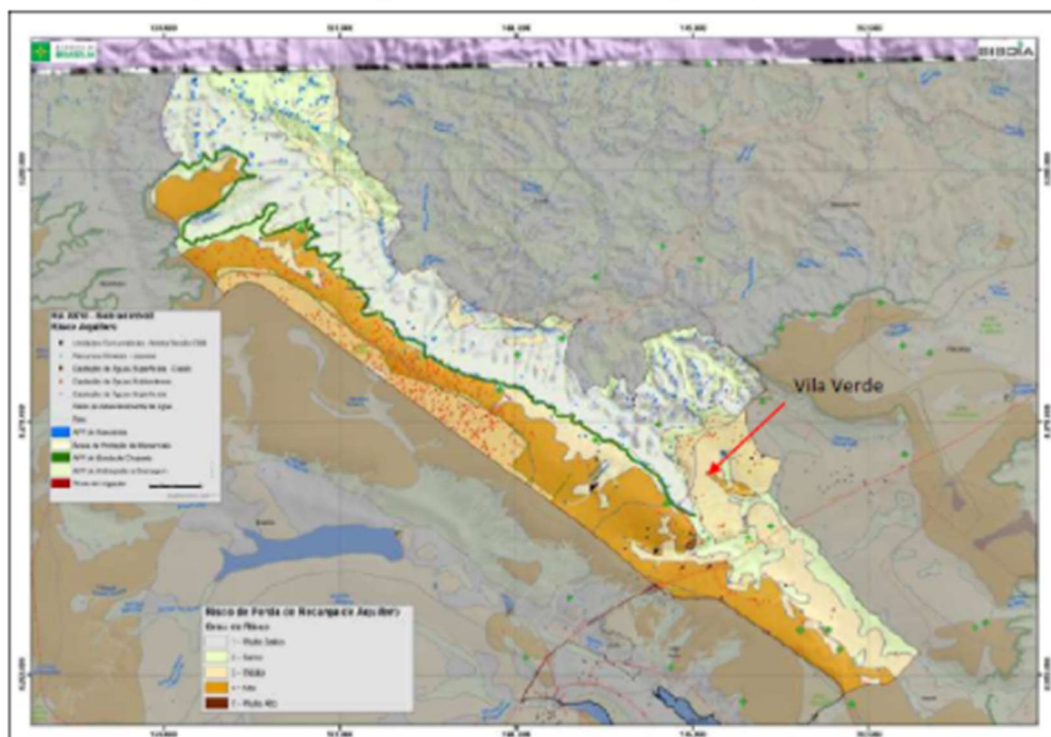
VI - a observância do risco de contaminação do subsolo indicado no Mapa 7 do Anexo Único;

VII - a redução das perdas de água na rede da concessionária, na extração e na distribuição, priorizando o monitoramento e a intervenção nas regiões administrativas com perdas superiores a 20%;

VIII - as intervenções nas Unidades Hidrográficas do Ribeirão Sobradinho e do Alto Rio São Bartolomeu com vistas ao cumprimento de resolução do CRH/DF relativa ao enquadramento de águas superficiais e subterrâneas do Distrito Federal.

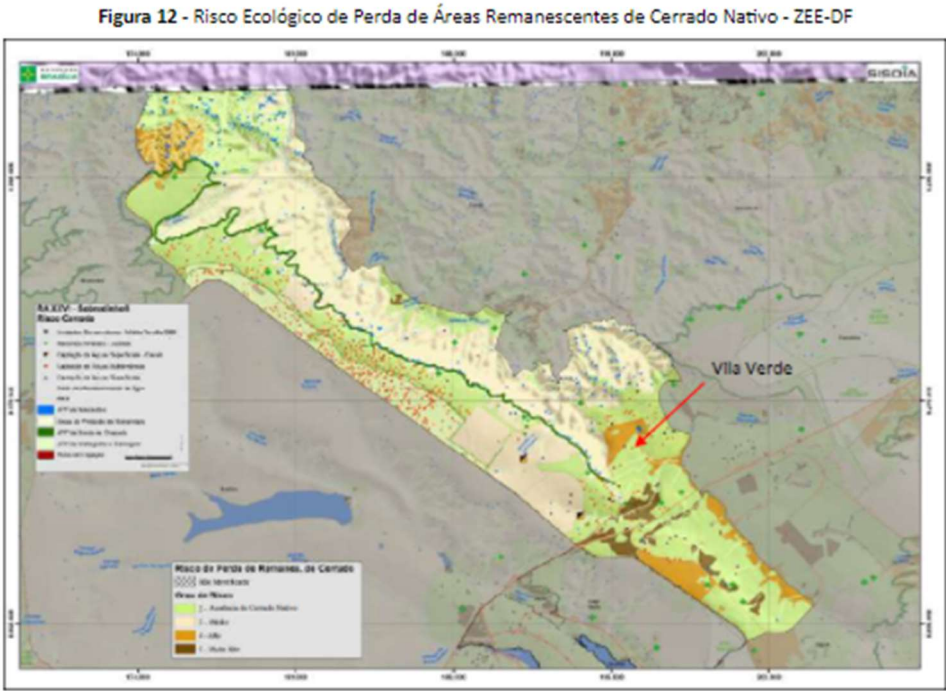
Quanto ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero, de acordo com a análise do Mapa 5 - Anexo único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta a classificação: Médio e Alto conforme Figura 9.

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



Fonte: ZEE-DF/2019, com identificação do parcelamento pelo MDE 066/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2022

Quanto ao risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo, de acordo com a análise do Mapa 8 - Anexo único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta a classificação: Ausência de Cerrado Nativo, conforme Figura 12.



Fonte: ZEE-DF/2019, com identificação do parcelamento pelo MDE 066/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2022

4.3 SÍNTESE DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL

O Setor Habitacional Contagem 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 meio do Parecer Técnico nº 05/2010, no âmbito do Processo de Licenciamento Ambiental nº. 391.000.617/2009.

Posteriormente, em 30 de dezembro de 2010, foi expedida Autorização nº 05/2010, para Licenciamento Ambiental na Área de Proteção Ambiental do Planalto Central – APAPC (Id.81135344), pelo Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade – ICMBio, autorizando o licenciamento na área da Fazenda Paranoazinho.

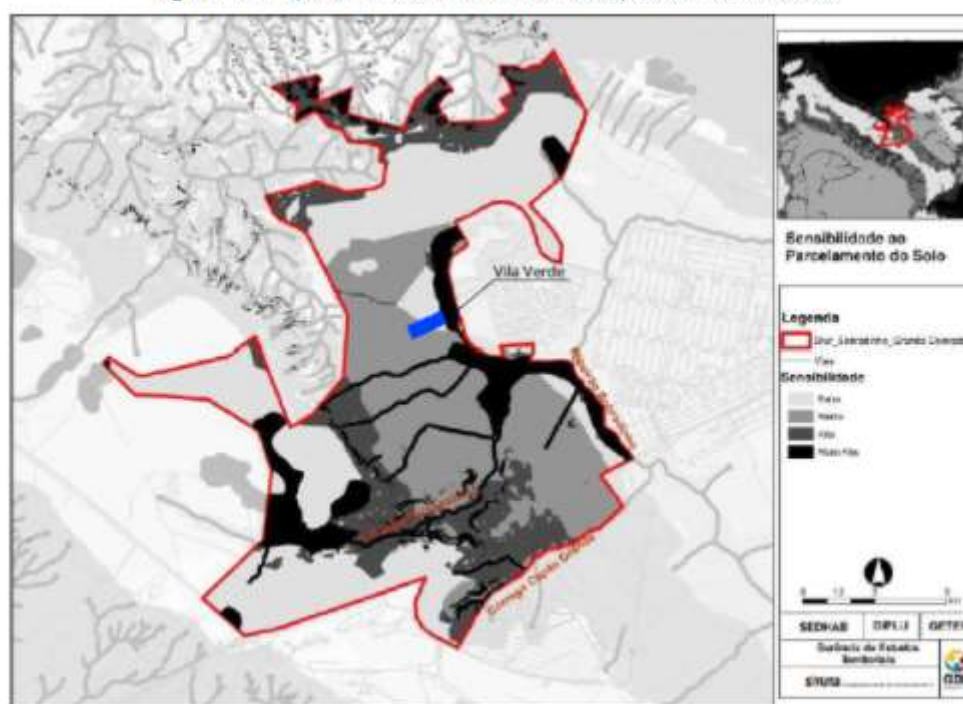
A viabilidade ambiental do empreendimento foi atestada pelo Conselho de Meio Ambiente do Distrito Federal - CONAM/DF, conforme se verifica na ata publicada no dia 21 de maio de 2012 no DODF nº 98, que recomendou à Secretaria Executiva do CONAM encaminhar o processo ao IBRAM para dar continuidade ao licenciamento, com a consequente emissão da Licença Prévia nº 016/2012 (Id.81135632) e subsequente emissão das Licenças de Instalação para os Setores Habitacionais.

O parcelamento **Vila Verde**, faz parte do grupo Contagem 1, do Setor Habitacional Contagem, no Processo de Licenciamento nº 00391-00021131/2017-94, que foi analisado pelo Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental – IBRAM/DF, para o qual foi emitida a Licença de Instalação Corretiva SEI-GDF n.º 6/2021 - IBRAM/PRESI (Id. [81135851](#)), em 08 de abril de 2021, para a atividade de Parcelamento de Solo Urbano do Grupo Contagem 1, localizado no interior da poligonal da Fazenda Paranoazinho, Setor Habitacional Contagem, com validade até 03/05/2023, conforme prazo a contar da publicação no Diário Oficial nº 81, de 03 de maio de 2021.

4.4 ASPECTOS AMBIENTAIS RESTRITIVOS À OCUPAÇÃO

Segundo análise do Mapa de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo, da DIUR 08/2018, a área de projeto localiza-se na área de baixa, média e muito alta sensibilidade, conforme demonstrado na figura 13 abaixo:

Figura 13 - Mapa de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo



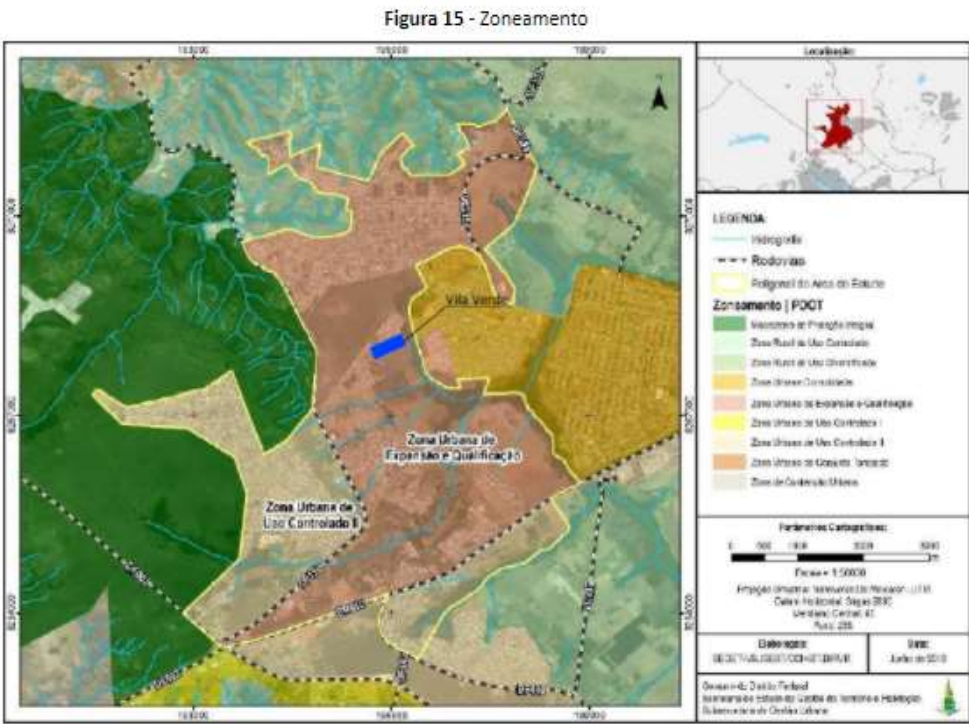
Fonte: DIUR 08/2018, com identificação do parcelamento pelo MDE 066/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2022

5. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

5.1 PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL - PDOT

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, aprovado pela Lei Complementar no 803/ 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854/2012, trata sobre a estratégia de regularização fundiária em seus artigos 117 e 118.

De acordo com o ANEXO I, Mapa 1A do PDOT 2009/2012, a poligonal do parcelamento em questão está inserida em Zona Urbana de Expansão e Qualificação - ZUEQ, conforme Figura abaixo:



A Zona Urbana de Expansão e Qualificação - ZUEQ é tratada nos artigos 74 e 75 do PDOT 2009/2012:

Art. 74. A Zona Urbana de Expansão e Qualificação é composta por áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente habitacional, e que possuem relação direta com áreas já implantadas, com densidades demográficas indicadas no Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, sendo também integrada por assentamentos informais que necessitam de intervenções visando a sua qualificação.

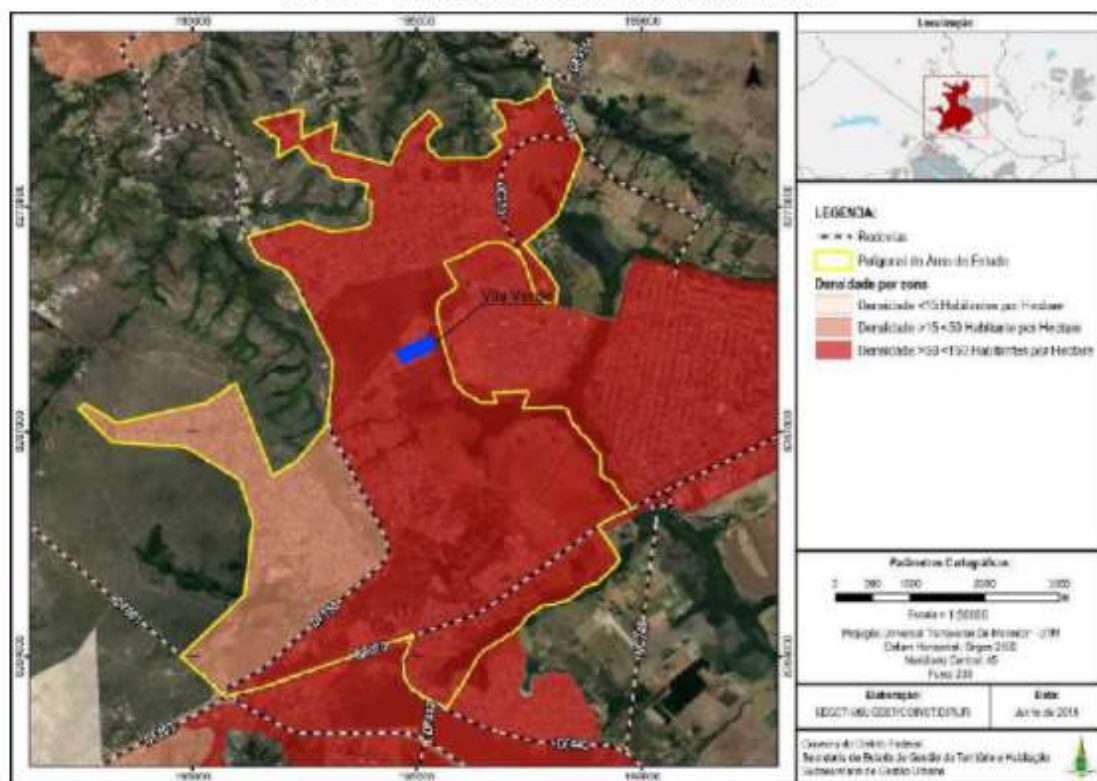
[...]

Art. 75. Esta Zona deve ser planejada e ordenada para o desenvolvimento equilibrado das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, de acordo com as seguintes diretrizes:

- I – estruturar e articular a malha urbana de forma a integrar e conectar as localidades existentes;*
- II – aplicar o conjunto de instrumentos de política urbana adequado para qualificação, ocupação e regularização do solo;*
- III – qualificar as áreas ocupadas para reversão dos danos ambientais e recuperação das áreas degradadas;*
- IV – constituir áreas para atender às demandas habitacionais;*
- V – (Inciso revogado pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)*
- VI – (Inciso revogado pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)*
- VII – planejar previamente a infraestrutura de saneamento ambiental para a ocupação, considerando-se a capacidade de suporte socioambiental da bacia hidrográfica de contribuição do lago Paranoá.*

Conforme Anexo III, Mapa 5, do PDOT 2009/2012, 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, de acordo com a Figura 16.

Figura 16 - Densidade demográfica estabelecida no PDOT



Fonte: DIUR 08/2018, com identificação do parcelamento pelo MDE 066/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2021

O PDOT 2009/2012 estabelece para o Setor Habitacional Contagem, nas Estratégias de Ordenamento Territorial, Anexo II, o percentual mínimo de 10% (dez por cento) da área parcelável para Espaços Livres de Uso Público - ELUP e Institucional Equipamento Público - Inst EP.

Quanto aos Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização, o Anexo VI do PDOT 2009/2012 definiu originalmente os índices de ocupação do solo urbano para os Setores Habitacionais. Com o advento da Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, esses índices foram alterados conforme demonstrados na Tabela 1:

Tabela 1 - Parâmetros de Ocupação do Solo

TORTO, PRIMAVERA, ITAPOÁ, CONTAGEM, MANSÕES SOBRADINHO E ESTRADA DO SOL											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m²)		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico						Coeficiente de aproveitamento máximo		
	Máximo	Mínimo	R≤450 m²	R>450 m²	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Reg. Interesse Específico – ARINE (1.E-1; 1.E-2; 1.E-3; 5.E-1; 6.E-1; 10.E-1; 10.E-2; 11.E-1; 27.E-1; 27.E-2; 27.E-3)	1.000	125	1	0,8	1	1	1	1	2	4	2
			R≤300 m²	R>300 m²							
Área de Reg. Interesse Social – ARIS (1.S-1; 1.S-2; 5.S-1; 6.S-1; 11.S-1; 11.S-2; 27.S-1)	650	-	1	0,8	1	1	1	2	-	-	-

OBS:

01 – Lotes destinados à produção agrícola podem possuir área superior a 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3 (três décimos).

02 – Podem ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares ocupados até a data de publicação desta Lei Complementar que possuam área inferior à estabelecida para o lote mínimo, desde que não seja inferior a 88m² (oitenta e oito metros quadrados) e com testada mínima de 5 m (cinco metros), dispensada esta exigência para as ARIS.

Fonte: LC nº 986, de 2021.

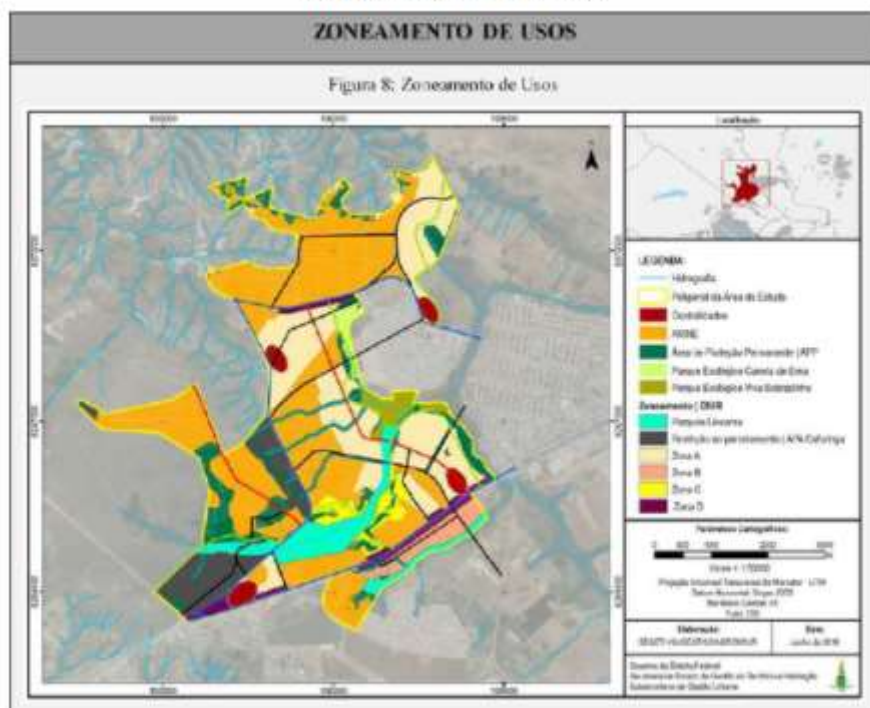
5.2 DIRETRIZES URBANÍSTICAS - DIUR

As Diretrizes Urbanísticas foram elaboradas como ferramenta de planejamento e ordenamento territorial, em complementação ao PDOT 2009/2012, fundamentadas nos aspectos ambientais e dinâmica urbana locais, estabelecendo critérios a serem observados nos projetos urbanísticos de regularização.

A SEGETH, atual Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, órgão responsável pelo Planejamento Urbano e Territorial do Distrito Federal, emitiu as Diretrizes Urbanísticas - DIUR 08/2018 (Id.[81135020](#)) para a Região de Sobradinho e Grande Colorado, onde está inserido o Setor Habitacional Contagem.

Os usos admitidos na Região supracitada são apresentados por zonas conforme Figura 17 - Zoneamento de Usos.

Figura 17 - Zoneamento de Usos



Fonte: DIUR 08/2018, com identificação do parcelamento

192 Considerando que o parcelamento em questão está inserido na Área de Regularização
193 de Interesse Específico – ARINE, o Projeto Urbanístico deve atender aos usos e atividades
194 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

6. CONSULTAS

No âmbito do desenvolvimento do Projeto Urbanístico do parcelamento em questão, foram enviadas Cartas Consulta às Concessionárias de Serviços Públicos relativas ao parcelamento através do processo SEI nº [00390-00006945/2021-11](#).

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

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

6.1 NOVACAP

O Despacho - NOVACAP/PRES/DU (Id. [74011064](#)), de 12 de novembro de 2021, sobre o parcelamento denominado Vila Verde, informa que de acordo com dados constantes no arquivo técnico da NOVACAP, não existe interferência com rede pública implantada ou projetada na poligonal do projeto em questão.

A NOVACAP informa que não tem capacidade de atendimento e, portanto, cabe ao empreendedor elaborar um projeto de drenagem pluvial completo e específico para o local, sendo de sua inteira responsabilidade de acordo com o nosso Termo de Referência e especificações para elaboração de sistema de drenagem pluvial no Distrito Federal, Abril de 2019 e aprovado pela Companhia.

Quando da elaboração do projeto de drenagem acima citado, deverá ser utilizado estrutura de amortecimento de vazão, dentro da poligonal do parcelamento em questão, de forma a obedecer ao previsto na Resolução nº 09, da ADASA, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha.

6.2 CEB e Neoenergia: Fornecimento de Energia Elétrica

Segundo Relatório Técnico - CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP (Id. [70604910](#)), não há interferência de iluminação pública e não há atendimento com iluminação pública no parcelamento Vila Verde.

Ainda, por meio da Carta no 148/2021 – GRGC (Id. [72849995](#)), de 26 de outubro de 2021, a Neoenergia informa que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento desde que o responsável pelo empreendimento submeta projeto elétrico para aprovação da distribuidora, implante a infraestrutura básica das redes de distribuição de energia pública e iluminação pública e os investimentos relacionados são de responsabilidade do empreendedor. Além disso, deve atender às distâncias mínimas de segurança entre edificações e redes elétricas e ainda observar espaços suficientes que permitam a implantação das redes em obediência à Lei de Acessibilidade.

6.3 CAESB

6.3.1 Sistema de Abastecimento de Água

De acordo com o Termo de Viabilidade Técnica – TVT nº112/2021 (Id.[76315590](#)), não consta interferência com redes implantadas de abastecimento de água.

O TVT informa que a região do parcelamento em questão é abastecida pelo Sistema Sobradinho/Planaltina e que caso exista a necessidade de executar novas ligações de água em lotes sem atendimento, estas deverão ser indicadas e solicitadas à Caesb.

6.3.2 Sistema de Esgotamento Sanitário

De acordo com o Termo de Viabilidade Técnica – TVT nº112/2021 (Id.[76315590](#)), não consta interferência com redes implantadas de esgotamento sanitário.

O TVT informa que a região do parcelamento em questão está inserida na bacia de atendimento da ETE Sobradinho. Quanto ao projeto de implantação de redes de esgoto, esse encontra-se previsto, porém não há previsão de implementação até que haja recurso disponível.

Para viabilizar o atendimento imediato será necessário que o empreendedor utilize solução independente de esgotamento sanitário.

6.3.2. SLU

A partir do Despacho – SLU/PRESI/DITEC (Id.[70155573](#)) e do Despacho – SLU/PRESI/DILUR (70161746) de 17 de setembro de 2021, o SLU informa que realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento Vila Verde. 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 esteja dentro do limite de 120 litros por dia.

7. PROJETO URBANÍSTICO

Segundo o Projeto Urbanístico apresentado, a área da gleba é de 110.455,866 m², sendo classificada em sua totalidade como área passível de parcelamento.

Os usos definidos em projeto são o Residencial Obrigatório - RO 1 e o Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório - CSIIR 1 NO que, de acordo com o a Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, aprovada pela Lei Complementar nº 948, de 16/2019, em seu Art. 5º § 1º possuem as seguintes definições:

[...]

II - UOS RO - Residencial Obrigatório, onde o uso residencial é obrigatório, sendo facultado o uso não residencial simultâneo, e que apresenta 2 subcategorias

a) 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;

[...]

IV - UOS CSIIR NO - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos, e que apresenta 2 subcategorias:

a) CSIIR 1 NO - localizam-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, e possui abrangência local;

[...]

Dentro da área parcelável estão distribuídos 208 lotes para o uso Residencial Obrigatório - RO 1 que variam entre 126,924 m² e 598,494 m² e 12 lotes para o uso Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório - CSIIR 1 NO que variam entre 160,932 m² e 231,734 m². O restante da gleba é composto por Espaços Livres de Uso Público - ELUP e por sistema de circulação.

7.1 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 208 lotes de uso Residencial Obrigatório - RO 1 e 12 lotes de uso Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório - CSIIR 1 NO, que totalizam 256 unidades habitacionais. Dessa forma, a população prevista é de 844,8 habitantes.

Considerando a área total da poligonal de projeto, que corresponde a 11,0456 hectares e a população total apresentada acima, obtém-se a densidade de 76,4829 habitantes por hectare conforme demonstrado na Tabela 2.

Tabela 2 - Densidade Populacional do Parcelamento Vila Verde

PARCELAMENTO	Lotes RO 1	Total de habitantes em RO 1	Lotes CSIIR 1 NO	Unidades em CSIIR 1 NO	Total de habitantes em CSIIR 1 NO	População Total	Área poligonal (ha)	Densidade Calculada (hab/ha)
		(3,3 hab/unidade)			(3,3 hab/unidade)			
Vila Verde	208	686,4000	12	48	158,4000	844,8000	11,0456	76,4829

(*) Conforme diretrizes emitidas pela antiga Secretária de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH - DIUR 06/2018, atual Secretaria de Estado e Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, admite-se nas ARINE Boa Vista, Grande Colorado e Contagem, que para o cálculo de unidades em CSIIR 1 NO considere-se o número máximo de 3 pavimentos sendo o térreo comercial e duas unidades por pavimentos nos demais.

Fonte: Memorial Descritivo MDE 066/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2022

277 7.2 PROPORCIONALIDADE DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

278 Para cálculo de proporcionalidade de Inst EP e ELUP, foi considerada a área parcelável
 279 do projeto, que corresponde a 11,0456 ha. O projeto propõe 0,2322 áreas destinadas a ELUP,
 280 totalizando 2,1 % da área da gleba, que não correspondem aos 10 % mínimo exigido pelo
 281 PDOT 2009/2012.

282 Por se tratar de projeto de regularização e, portanto, relativo à situação fática da
 283 ocupação, não foi possível criar novas áreas para equipamentos públicos, assim como acontece
 284 na maioria dos parcelamentos do Grupo Contagem 1, conforme demonstrado na tabela abaixo:

Tabela 3 - Cálculo para Equipamentos Públicos do Grupo Contagem 1, inserido na Fazenda Paranoazinho

PARCELAMENTO	Área Poligonal	Interferências	Área Parcelável	Equipamento exigido	Equipamento existente	Déficit
	Medidas em hectares (ha)					
Sobradinho III	3.6198	0.0000	3.6198	0.3620	0.0000	-0.3620
Vila Rosada	5.2876	0.0000	5.2876	0.5288	0.1198	-0.4090
Vila Centro Sul	1.0141	0.0000	1.0141	0.1014	0.0000	-0.1014
Residencial Morada	3.3483	0.0221	3.3262	0.3326	0.0000	-0.3326
Petrópolis	1.2485	0.0000	1.2485	0.1249	0.0000	-0.1249
Boa Sorte	1.0537	0.0248	1.0289	0.1029	0.0000	-0.1029
Versalles	5.4124	0.0000	5.4124	0.5412	0.0311	-0.5101
Vila Verde	11.0456	0.0000	11.0456	1.1046	0.2322	-0.8724
Residencial Bem Estar	6.7237	0.0035	6.7202	0.6720	0.1040	-0.5680
Total do Setor Contagem 01	38.7537	0.0504	38.7033	3.8703	0.4871	-3.3832

*De acordo com as DIUR 06/2018 o cálculo do percentual mínimo destinado ao uso público deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento da gleba, excluídas das Áreas de Preservação Permanente - APP, faixas de domínio de rodovias e redes de infraestrutura.

Fonte: Memorial Descritivo MDE 066/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2022

285 No entanto, foi estabelecido no Termo de Compromisso para Regularização Fundiária,
 286 firmado entre a Urbanizadora Paranoazinho S/A e o Distrito Federal para o Grupo Contagem 1
 287 – detalhado no item 3 deste parecer - que o déficit de áreas para equipamentos públicos será
 288 atendido nos Projetos Adicionais Vinculados. Nessas áreas lindeiras aos parcelamentos em
 289 regularização, as quais estão vazias e são de propriedade da Urbanizadora Paranoazinho S/A,
 290 serão desenvolvidos projetos que incluirão, dentre outras exigências, as áreas necessárias à
 291 implantação de equipamentos públicos.

7.3 QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

Estão demonstrados no Quadro Síntese, conforme Tabela 4, o quantitativo e áreas totais das unidades imobiliárias a serem criadas pelo parcelamento segundo sua categoria de uso, o total das áreas públicas a serem destinadas aos espaços livres e ao sistema de circulação, com seus respectivos percentuais de ocupação em relação à Poligonal do Projeto (sendo considerada toda a área parcelável).

Tabela 4 - Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas

ÁREAS CONSIDERADAS		ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto		11,0456	100%
II. Área não Passível de Parcelamento		0	0
III. Área Passível de Parcelamento (*):		11,0456	100,00%
DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento			
1. Unidades Imobiliárias			
a. UOS - RO 1	208	8,5391	77,31%
b. UOS CSIIR 1 NO	12	0,2104	1,90%
Subtotal	220	8,7494	79,21%
2. Espaço Livre de Uso Público - ELUP			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		0,2322	2,10%
3. Sistema de Circulação		2,0640	18,69%
Total		11,0456	100,00%
Área Pública (**): 2a + 3		2,2962	20,79%
EPC+EPU+ELUP(***) : 2a		0,2322	2,10%

(*) 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 066/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2022

298

299
300
301

Quadro nº1 - Parâmetros de Ocupação do Solo - Subdivisão 8 - Vila Verde																
CÓDIGO	UOB	ÁREA (m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARGEM	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSÓLO	
RD 1 m		120x4030	1,00	2,00	80	10,00	10,00	-	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	perímetro tipo 1
RD 1 m		400x43500	0,80	2,00	80	10,00	10,00	-	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	perímetro tipo 2
CSBR 1 NO		100x43500	1,00	2,00	80	10,00	15,00	-	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	perímetro tipo 2

LEGENDA:			
+	ÁREA	ALT MAX	ALTURA MÁXIMA
-	NÃO EXISTE	AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	AFU	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	AF LAT	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AF OBS	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
TX PERM	TAXA DE PERMISIBILIDADE MÍNIMA	COTA SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16 da Lei Complementar 948/2018)

NOTAS / Setor ARIPE Contagem - Vila Verde:

(1) ALT MAX: Altura máxima incluída cobertura.

NOTAS GERAIS

- Nos casos onde a obra construída em área pública deve respeitar o disposto art. 24 da Lei Complementar 948/2018.
- Ver definição de subsólo no inciso 2.º do art. 22 da Lei Complementar 948/2018.

(1) ALT MAX: Altura máxima incluída a cubetura

302

303

304

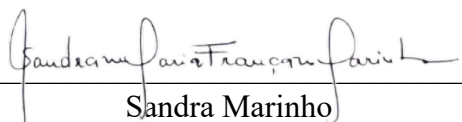
- 305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316

- 317 5. Que as proposituras atendem às condicionantes ambientais, no que diz
318 respeito ao EIA/RIMA e Licenciamento Ambiental, a incidência do
319 parcelamento em Unidades de Conservação/áreas de Proteção
320 Permanente e aos Aspectos Ambientais Restritos a Ocupação;
321 6. Que as diretrizes urbanísticas definidas para o Setor Habitacional e o
322 parcelamento em análise atende aos parâmetros de uso do solo.

323 **9. VOTO**

324 Pelas Razões expendidas neste parecer, voto no sentido de que seja aprovado Projeto
325 Urbanístico de Regularização do parcelamento denominado **VILA VERDE, PROCESSO SEI**
326 **nº 0134-001089/1991.**

Brasília, 31 de Março 2022.



Sandra Marinho
Conselheira-suplente - CODHAB/DF