

An aerial photograph of a densely populated urban area, likely a favela or informal settlement, with a red outline indicating the project boundary. The area is characterized by a high density of small, closely packed buildings and structures. The surrounding landscape is a mix of green vegetation and brown, possibly cleared or undeveloped land. The text 'Projeto de regularização' is overlaid in a large, white, serif font, with a red line crossing through it diagonally.

Projeto de regularização

PROCESSO Nº 0030-004808/1990

CONPLAN

Interessados: AMOBÉV /TERRACAP / UNIÃO

No Parecer nº 60/2023 CORAIE concluí que o Projeto Urbanístico do parcelamento denominado Vivendas Bela Vista atendeu aos parâmetros estabelecidos no PDOT, nas Diretrizes Urbanísticas - DIUR 08/18, 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, enviando o processo para apreciação deste Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN.

Parcelamento Vivendas Bela Vista

PROCESSO Nº 0030-004808/1990

MDE-RP 32/2019

URB-RP 32/2019

Interessados: AMOBÉV /TERRACAP / UNIÃO

Localização



O projeto de regularização Vivendas Bela Vista está localizado no Setor Habitacional Grande Colorado, na região Administrativa de Sobradinho II – RAXXVI.

A gleba possui 100,13 ha
(cem hectares e treze ares)

junto ao projeto consta também uma área objeto de cessão entre TERRACAP e União para compensação de área pública.

Área da compensação de
área pública de 7,06 ha
(Atende Lago Azul e Vivendas Bela Vista)

Situação

Vivendas Bela Vista



Situação fundiária

Matrícula 8665

Poligonal do projeto



Área do parcelamento

O parcelamento Vivendas Bela Vista foi implantado nos limites da antiga Fazenda Contagem de São João, registrada no Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis do DF e sob a Matrícula nº 8665 de propriedade da União Federal.

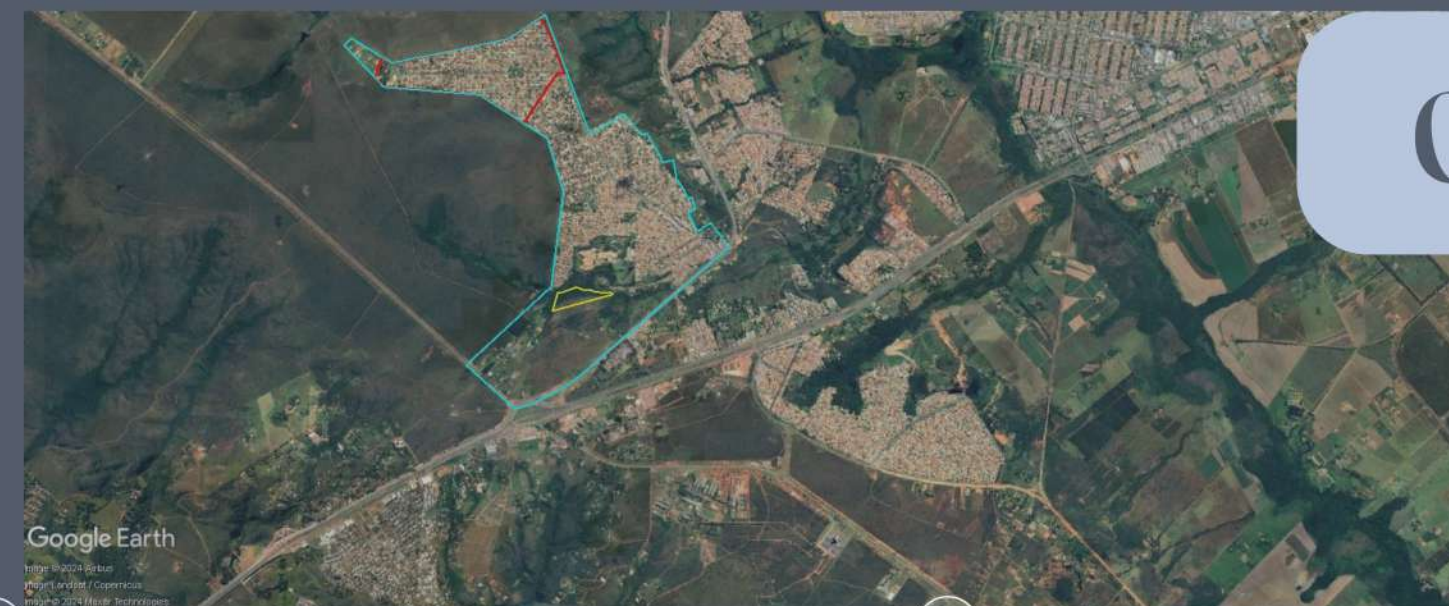
Termo de Conciliação UNIÃO e TERRACAP nº 03/2022

Após a assinatura do Termo de Conciliação, toda a área da Fazenda Contagem de São João está em processo de incorporação ao patrimônio da TERRACAP.

Situação fundiária

Área de compensação

05



ACT – Acordo de Cooperação Técnica

Foi realizado um acordo entre União, Ministério do Planejamento, desenvolvimento e gestão, e o Governo do Distrito Federal, por meio da TERRACAP e CODHAB, com a finalidade de promover políticas e ações necessárias para a devida celeridade nos processos de regularização das áreas nele discriminado, entre elas a área do parcelamento do presente projeto.

FIRMADO EM 06 DE JUNHO DE 2016

Associação de Moradores do Cond. Vivendas Bela Vista – AMOBEV

com base nesse acordo a associação solicitou a SEDUH as tramitações necessárias para a compensação de área para destinação a Espaços Livres de Uso Público – ELUP e Equipamentos Públicos – EPC/EPU, com o objetivo de cumprir ao disposto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, com vistas à regularização do referido condomínio. O requerimento é tratado pelo Processo Nº 00390-00002295/2019-11

Gleba TERRACAP

Após devidas tramitações entre a SEDUH e Terracap, foi disponibilizada gleba de propriedade daquela Companhia à UNIÃO, para uso da SPU/ME, visando a compensação no âmbito de regularização fundiária de ocupação urbana dos núcleos urbanos denominados “Condomínio Vivendas Lago Azul” e “Condomínio Vivendas Bela Vista” conforme Decisão Nº 137/2021-DIRET.

A gleba apresenta uma área total de 70.607,38m² e, subtraída a área correspondente à Área de Preservação Permanente – APP, área destinada à compensação do déficit de 48.321,35m²

Área de compensação

A decisão favorável consta nos autos 00390-00002295/2019-11, juntamente com as demarcações da área. Em um Termo de Conciliação nº3/2022/CCAF/CGU/AGU, entre a União e a Terracap, onde resolvem perante a CCAF/CGU/AGU, encerrar o conflito referente à integralização do capital social da Terracap pela União, a Fazenda Contagem de São João onde estão inseridos os Vivendas Lago Azul e Vivendas Bela Vista encontra-se em processo de incorporação ao Patrimônio da empresa.

Com a incorporação, a assinatura de um documento doando a área cedida para a União perdeu o sentido, já que o processo de regularização fundiária do Vivendas Bela Vista passa a ser tratado pela Terracap e não mais “pela SPU, inclusive sobre a solicitação da área de compensação cedida.

Condicionantes ambientais

Unidade de conservação

O **área parcelamento** encontra-se inserida na Área de Proteção Ambiental – APA do Cafuringa, onde, de acordo com o Decreto nº 24.255, de 27 de novembro de 2003, que dispõe sobre o zoneamento ambiental da referida APA, enquadra a poligonal de estudo, em sua maior parte, em Zona de Uso Urbano Controlado I – ZUUC I.

Vale ressaltar que o zoneamento apresentado na aprovação do plano de manejo, apresentou indícios de erros ou equívocos na delimitação das zonas, conforme mencionado no Parecer Técnico n.º 443/2023 – IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I id.128706461, com isso ficou definindo que o parcelamento deverá ser considerado em sua totalidade inserido na ZUUC I.

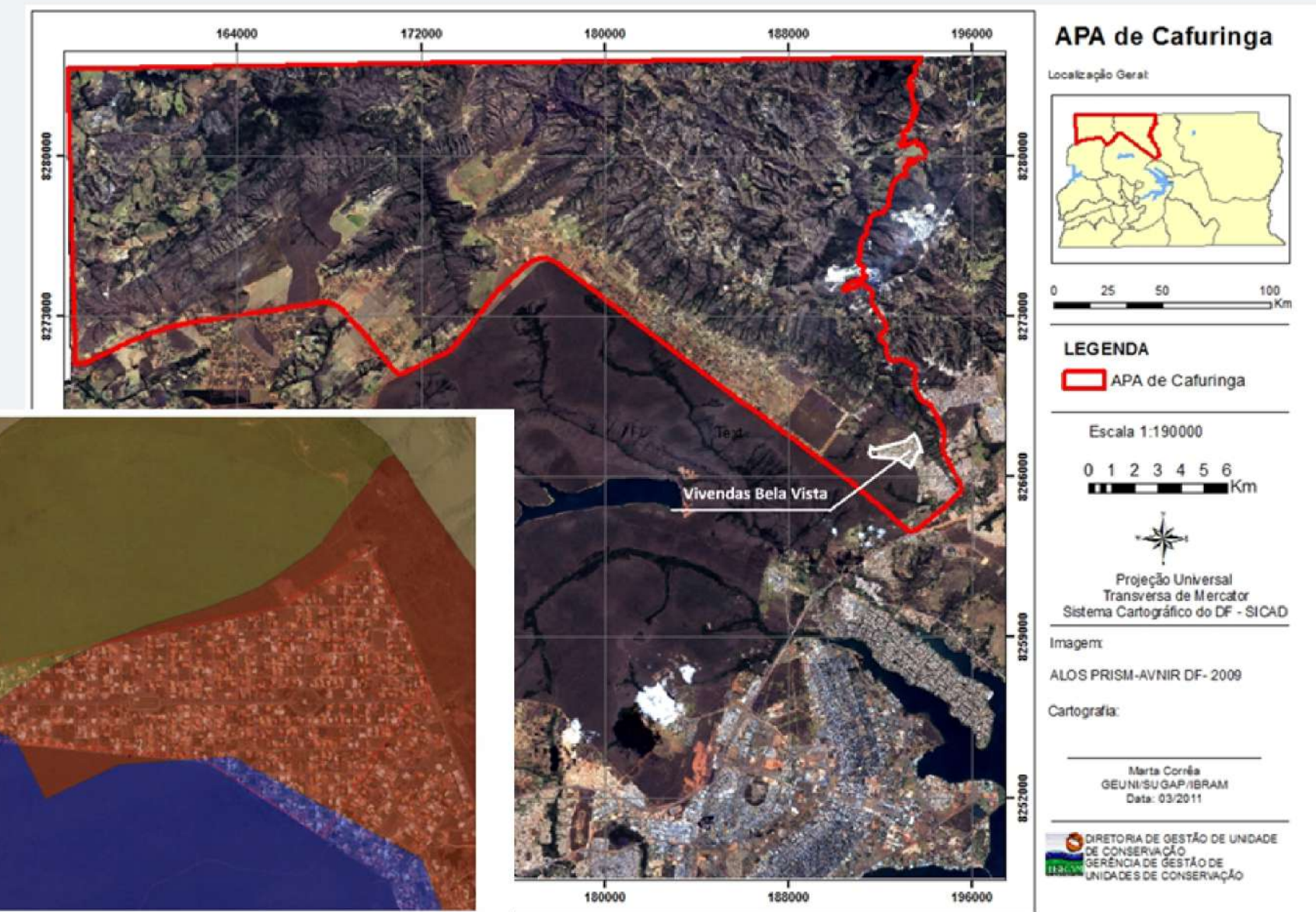


Figura 6 - Zoneamento da APA Cafuringa sobreposto com imagem Google Earth de maio de 2002. Zoneamento foi aprovado em novembro de 2003.

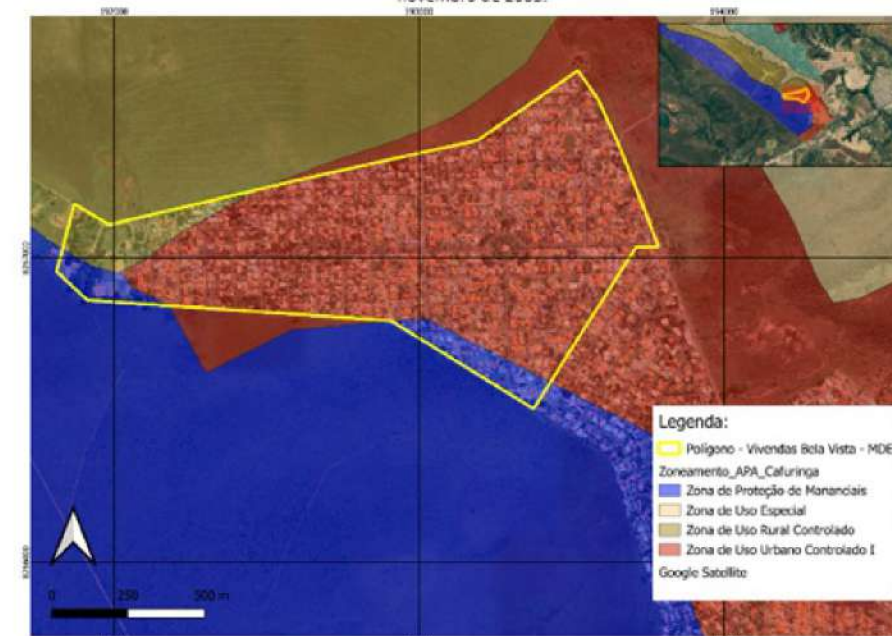


Figura 7 - Zoneamento da APA de Cafuringa na área do parcelamento. Fonte: SISDIA.

Diretrizes principais: Promover a implantação de sistemas de esgotamento, abastecimento e drenagem, assim como promover o licenciamento ambiental dos parcelamentos existentes para regularização junto ao órgão ambiental.

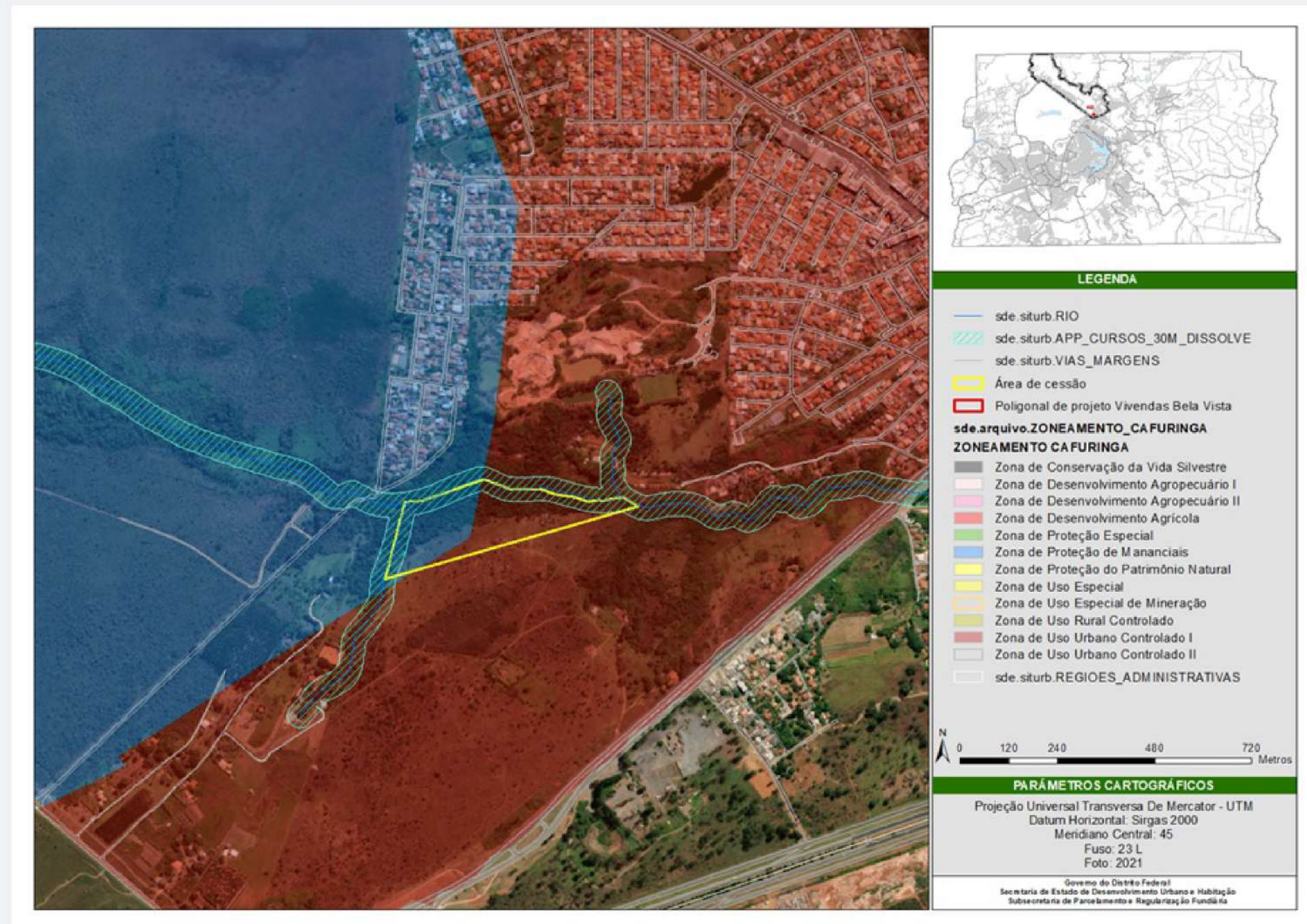
Condicionantes ambientais

Unidade de conservação

A **área cedida** está inserida na Área de Proteção Ambiental – APA do Cafuringa, onde, de acordo com o Decreto nº 24.255, de 27 de novembro de 2003, que dispõe sobre o zoneamento ambiental da referida APA, enquadra a poligonal em duas zonas, sendo elas Zona de Proteção de Mananciais – ZPM e Zona de Uso Urbano Controlado I – ZUUC I.

A área cedida será destinada exclusivamente a projeto de Espaço Livre de uso público em toda sua delimitação, respeitando os limites da APP de 30m.

Diretrizes principais ZPM: limitar a área ocupada por obras que promovam a impermeabilização do solo, assim como promover a recuperação de áreas degradadas;



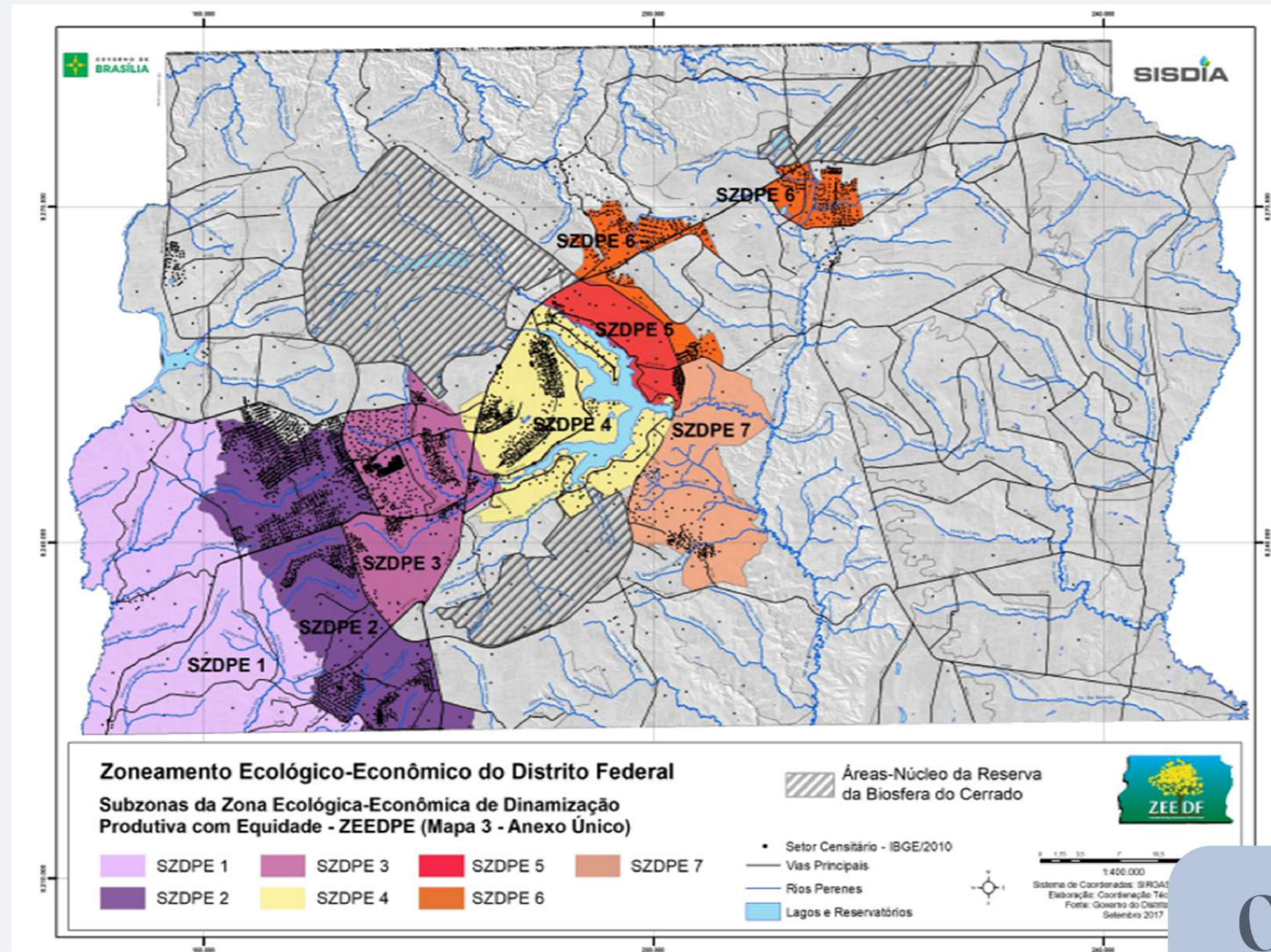
Condicionantes ambientais

ZEE-DF

O parcelamento está localizado na Zona Ecológica Econômica de Dinamização Produtiva Equidade - ZEEDPE, e nas subzona ZEE SZDPE-6, segundo o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE, Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019.

A área cedida, está integralmente inserida na Subzona de Dinamização produtiva com Equidade 6 - SZDPE 6.

Quanto aos riscos ecológicos o parcelamento em sua maioria apresenta baixo riscos quanto a erosão, contaminação do subsolo, perda de recarga e ausência de classificação quanto perda de áreas do cerrado.



Licença ambiental

LI SEI-GDF nº 57/2023

O parcelamento obteve sua licença de Instalação -LI SEI-GDF nº 57/223 - IBRAM/PRESI id 128707211 assinada em novembro de 2023, a qual esta autorizada a regularização do parcelamento de solo denominado Vivendas Bela Vista e a instalação de infraestrutura urbana complementares, conforme Projeto Urbanístico a ser aprovado, com validade de 6 ano.

Condicionantes da Licença:

- Implantação de sistema de drenagem e manejo das águas pluviais, por etapas e durante 3 anos
- Termo de compensação ambiental

01/12/2023, 19:43

SEI/GDF - 128209257 - Licença de Instalação - LI



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

Presidência



Licença de Instalação - LI SEI-GDF nº 57/2023 - IBRAM/PRESI

Processo nº: 00391-00022782/2017-00

Documento Técnico nº: Parecer Técnico nº 443/2023 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I

Interessado: ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO CONDOMÍNIO VIVENDAS BELA VISTA (AMOBV)

CPF ou CNPJ: 14.495.648/0001-90

CNAE: 6810-2/03

Endereço: Condomínio Vivendas Bela Vista, RODOVIA DF-150, KM 2,5 (AVENIDA SÃO FRANCISCO), Região Administrativa Sobradinho I – RA XXVI - Brasília/DF.

Coordenadas Geográficas: X - 193.752,87 / Y - 8.267.068,81 - UTM SIRGAS 2000 - Zona 23 L

Bacia Hidrográfica: Rio Maranhão

Porte: Grande

Potencial Poluidor: Alto

Registro no CAR: Não se aplica

Atividade Licenciada: Parcelamento de solo - regularização

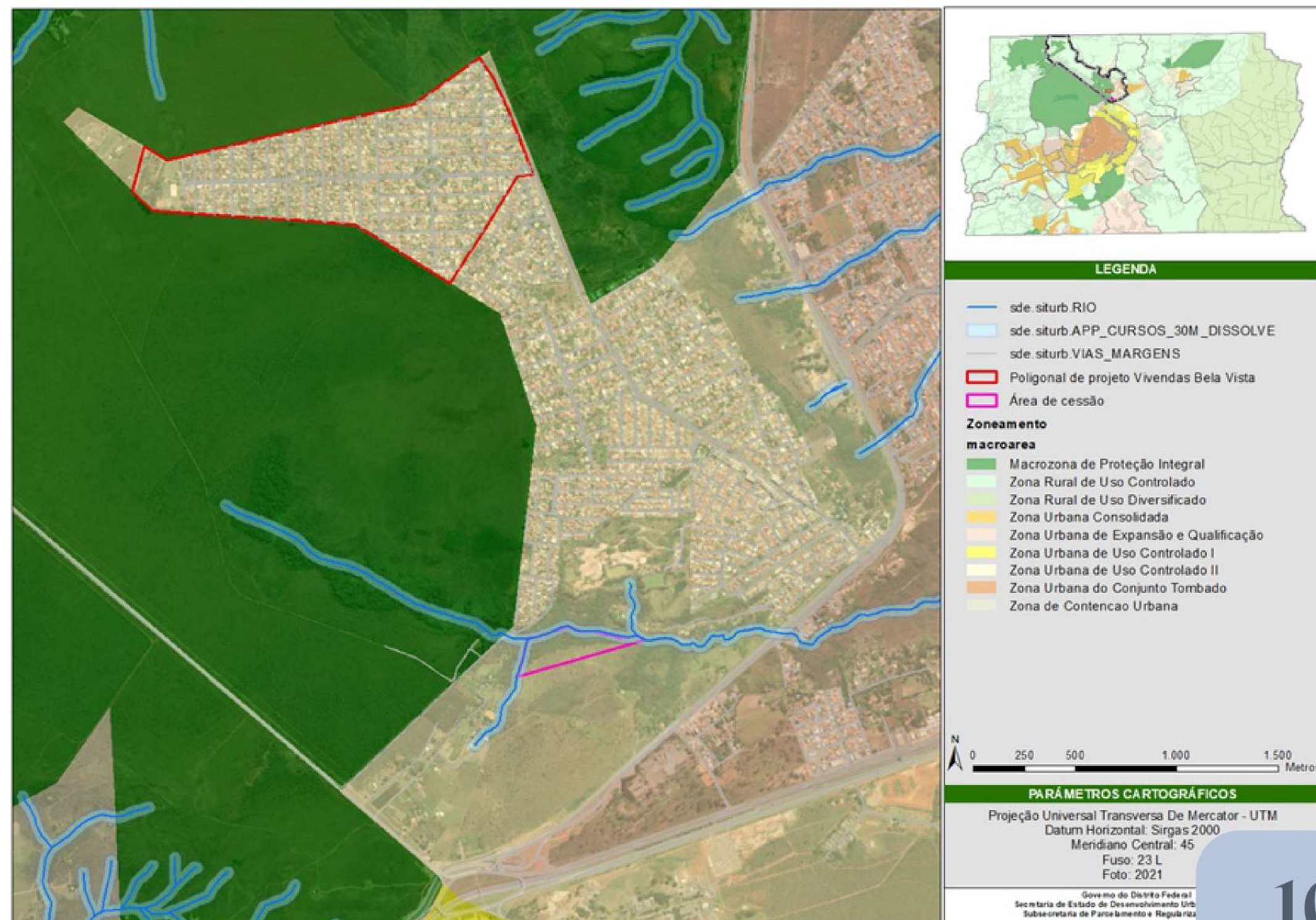
Prazo de Validade: 6 (seis) anos

Condicionantes urbanísticas

PDOT/2019 atualizada pela LC nº 854/2012, LC nº 951/2019 e nº 986/2021

O projeto de urbanismo do parcelamento Residencial Vivendas Bela Vista considerou os aspectos e condicionantes urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT 2009/2012 e na DIUR 08/2018 Diretrizes para Região de Sobradinho e Grande Colorado.

Conforme esta legislação, o parcelamento e a área cedida, objeto do presente projeto, localizam-se na Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II, Setor Habitacional Grande Colorado, Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI.



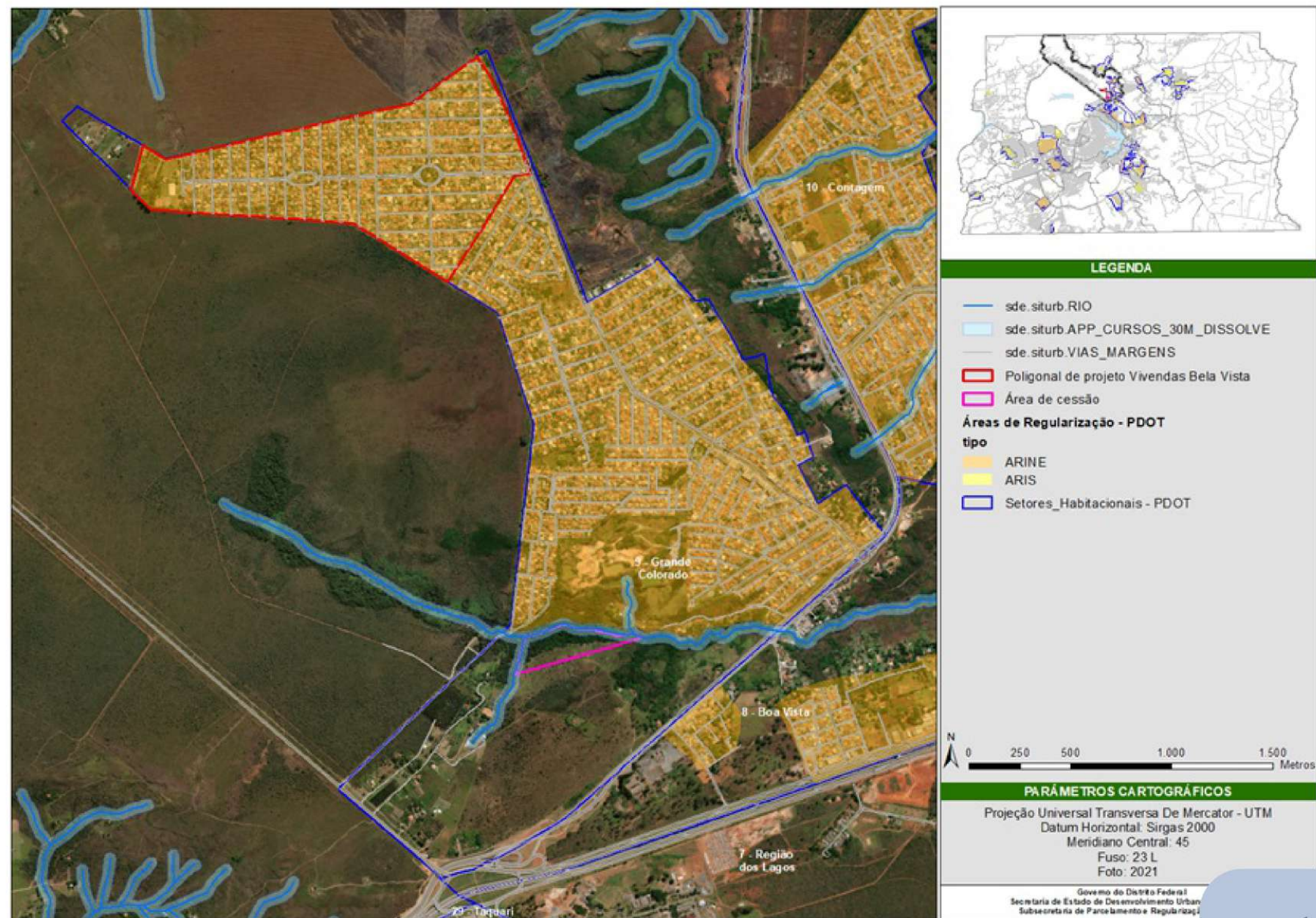
Condicionantes urbanísticas

PDOT

Estratégia de regularização

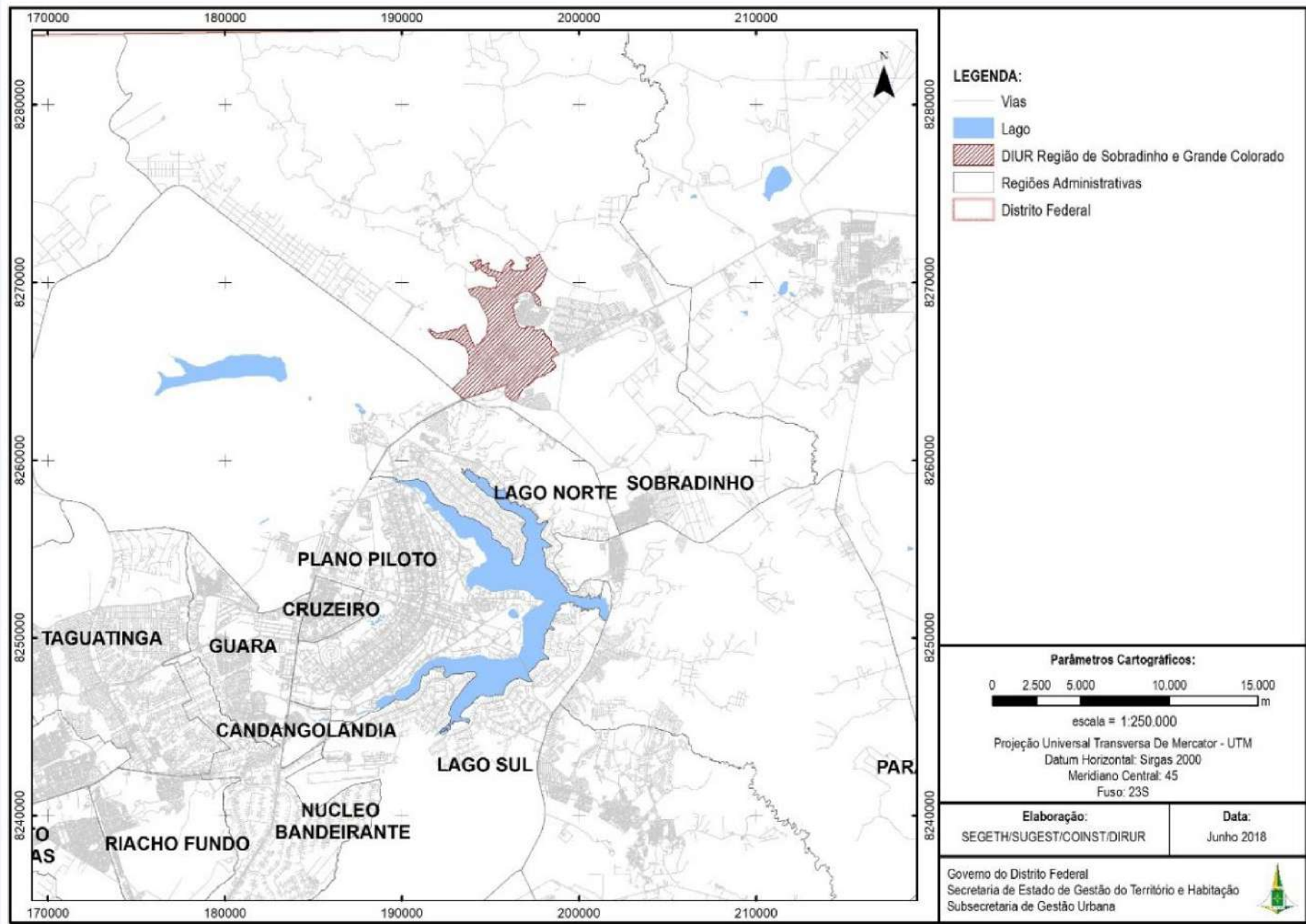
O parcelamento Vivendas Bela Vista está inserido integralmente no Setor Habitacional Grande Colorado, contemplado em estratégia de regularização urbana pela área de regularização de interesse específico ARINE Grande Colorado 9.E-1.

■ Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE

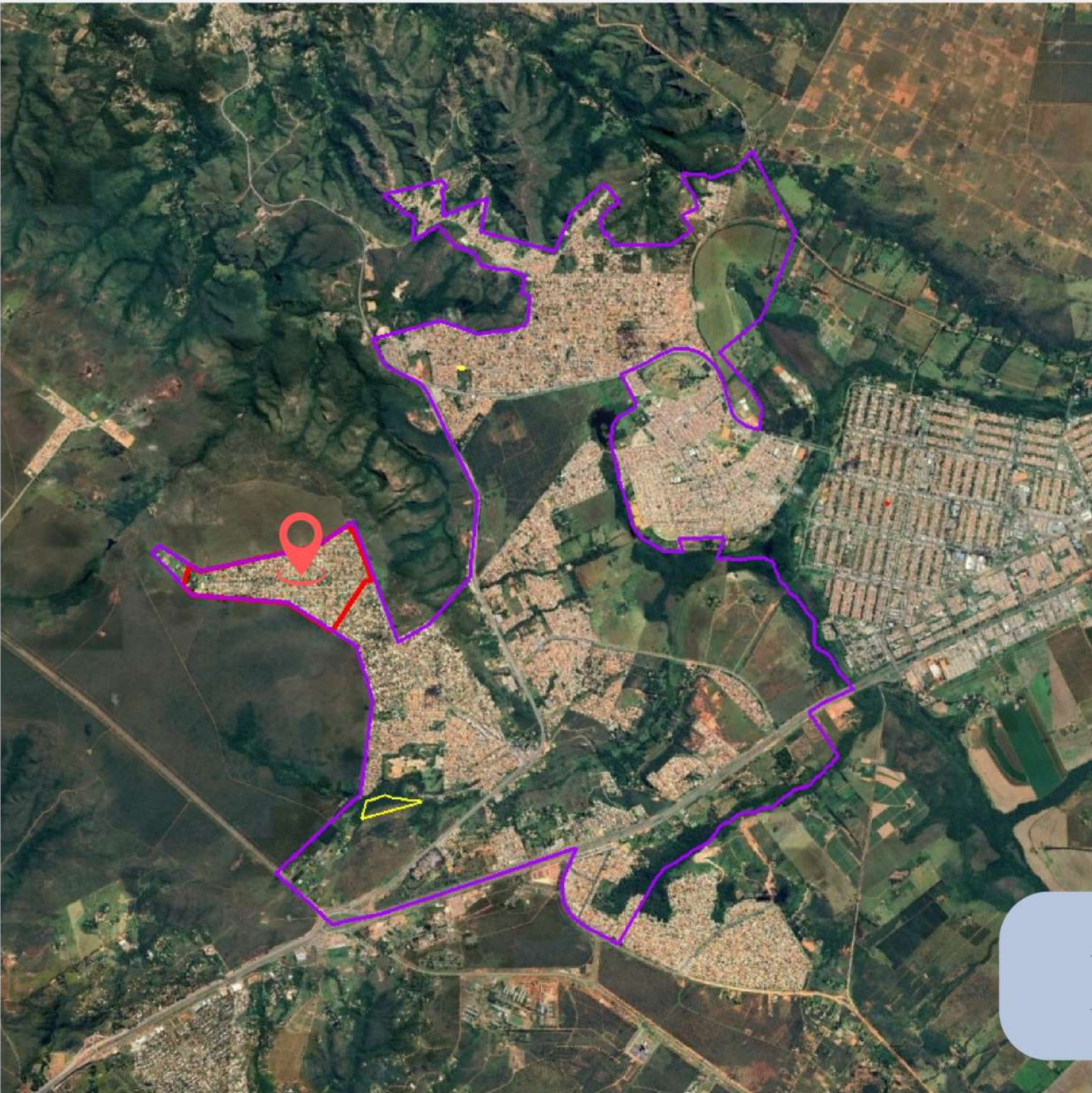


Diretrizes Urbanísticas

DIUR 08/2018



DIRETRIZES PARA REGIÃO DE SOBRADINHO E GRANDE COLORADO
DIUR 08/2018 emitidas pela SEDUH abrangem porção os
núcleos urbanos de Sobradinho I e Sobradinho II.

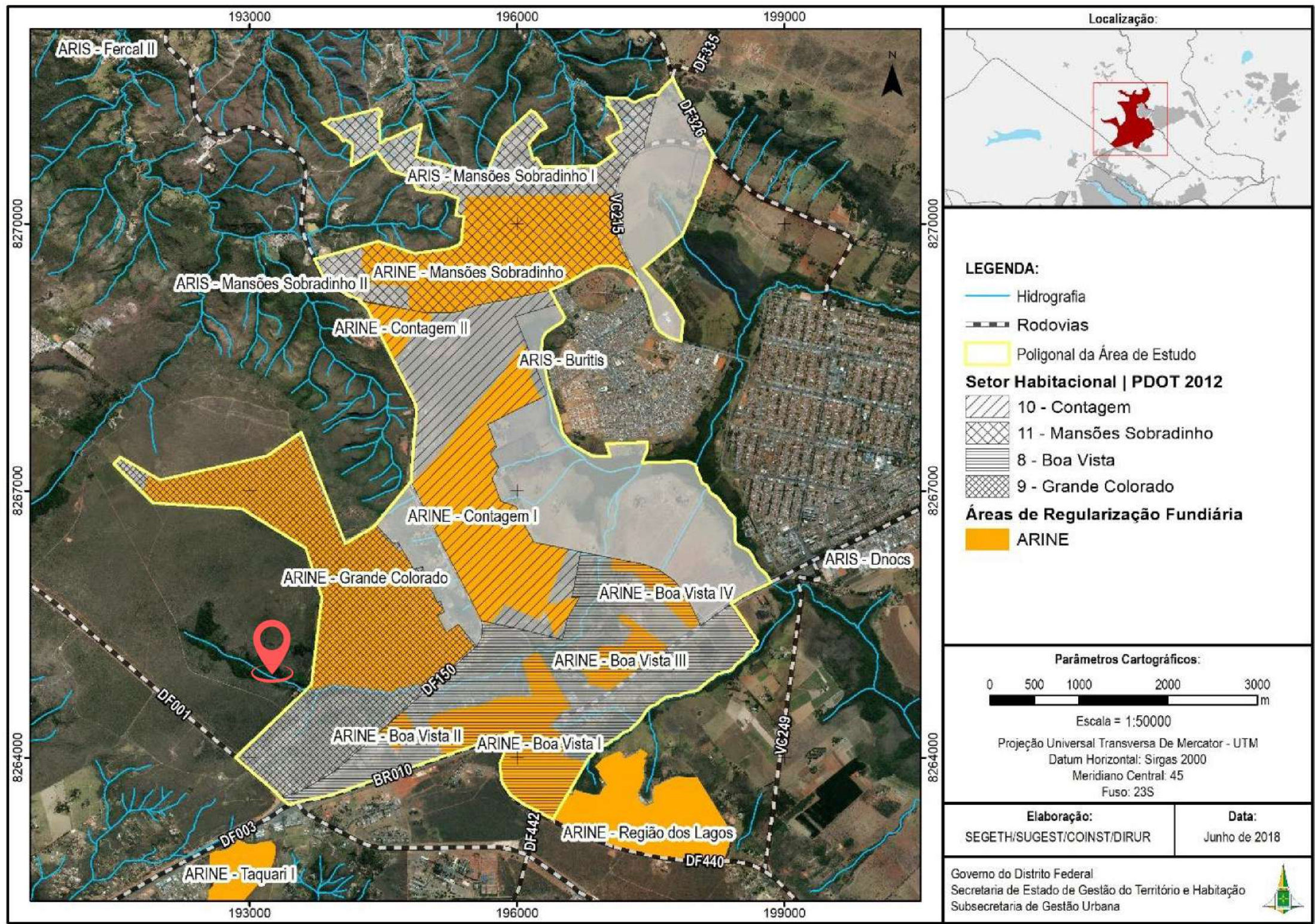


Diretrizes para Região de Sobradinho e Grande colorado.

Diretrizes Urbanísticas

DIUR 08/2018

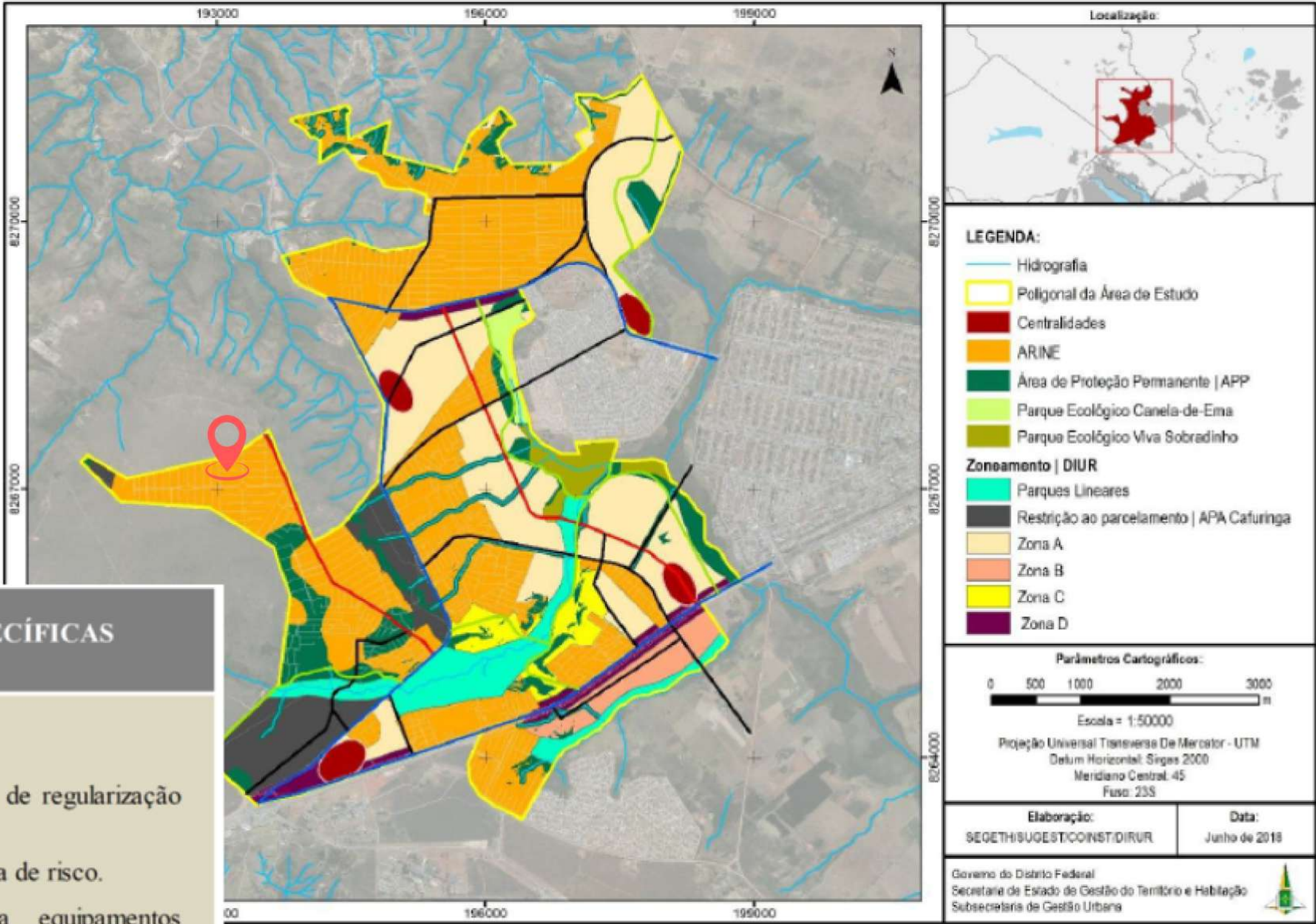
Conforme as Diretrizes Urbanísticas 08/2018, que engloba a poligonal do Setor Habitacional Sobradinho e Grande Colorado, a área do parcelamento se encontra inserida na na zona Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Grande Colorado conforme figura ao lado.



Diretrizes Urbanísticas

DIUR 08/2018

Os usos admitidos na região supracitada são apresentados por zonas conforme figura de Zoneamento de Usos e quadro de diretrizes



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.

Diretrizes Urbanísticas

DIUR 08/2018

O PDOT 2009/2012, em seu anexo VI, estabelece parâmetros urbanísticos para as áreas de regularização, os quais englobam tamanho mínimo e máximo dos lotes residenciais; coeficiente de aproveitamento básico para uso residencial, comercial, institucional, industrial e misto; e coeficiente de aproveitamento máximo, aos usos residenciais, comercial e misto

TABELA V - Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização inseridas em Setores Habitacionais – Anexo VI/01 PDOT

PONTE DE TERRA, ARNIQUEIRA, REGIÃO DOS LAGOS, GRANDE COLORADO , ALTO DA BOA VISTA, NOVA COLINA, ALTIPLANO LESTE, SÃO BARTOLOMEU, BERNARDO SAYÃO, TORORÓ, JARDIM BOTÂNICO, DOM BOSCO E TAQUARI											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m²)		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico						Coeficiente de aproveitamento máximo		
	Máximo	Mínimo	R≤400m²	R>400m²	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Reg. Interesse Específico – ARINE (2.E-1; 4.E-1; 7.E-1; 9.E-1; 13.E-1; 14.E-1; 14.E-2; 19.E-1; 19.E-2; 20.E-1; 22.E-1; 25.E-1; 25.E-2; 25.E-3; 25.E-4; 25.E-5; 25.E-6; 26.E-1; 28.E-1; 28.E-2; 29.E-1; 29.E-2; 29.E-3)	2.500	125	1	0,8	1	1	1	1	2	4	2

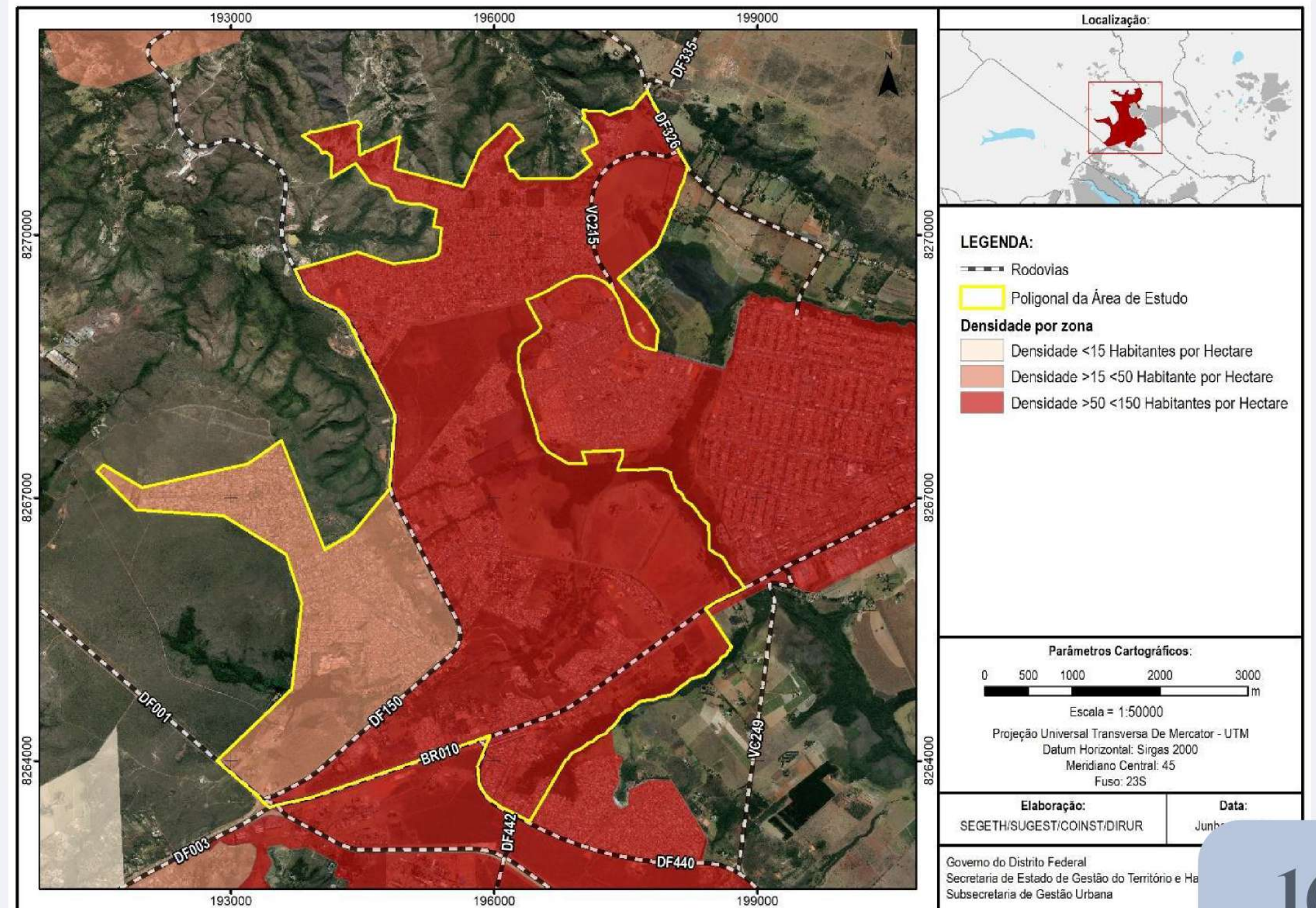
OBS:
01 – Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a 2.500m², com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3.

Legenda: R – Residencial; C – Comercial; I – Institucional; M – Mista; CH – Chácara; Ind – Industrial; EU – Equipamento Urbano; EC – Equipamento Comunitário; ELUP – Espaço Livre de Uso Público

Densidade setor

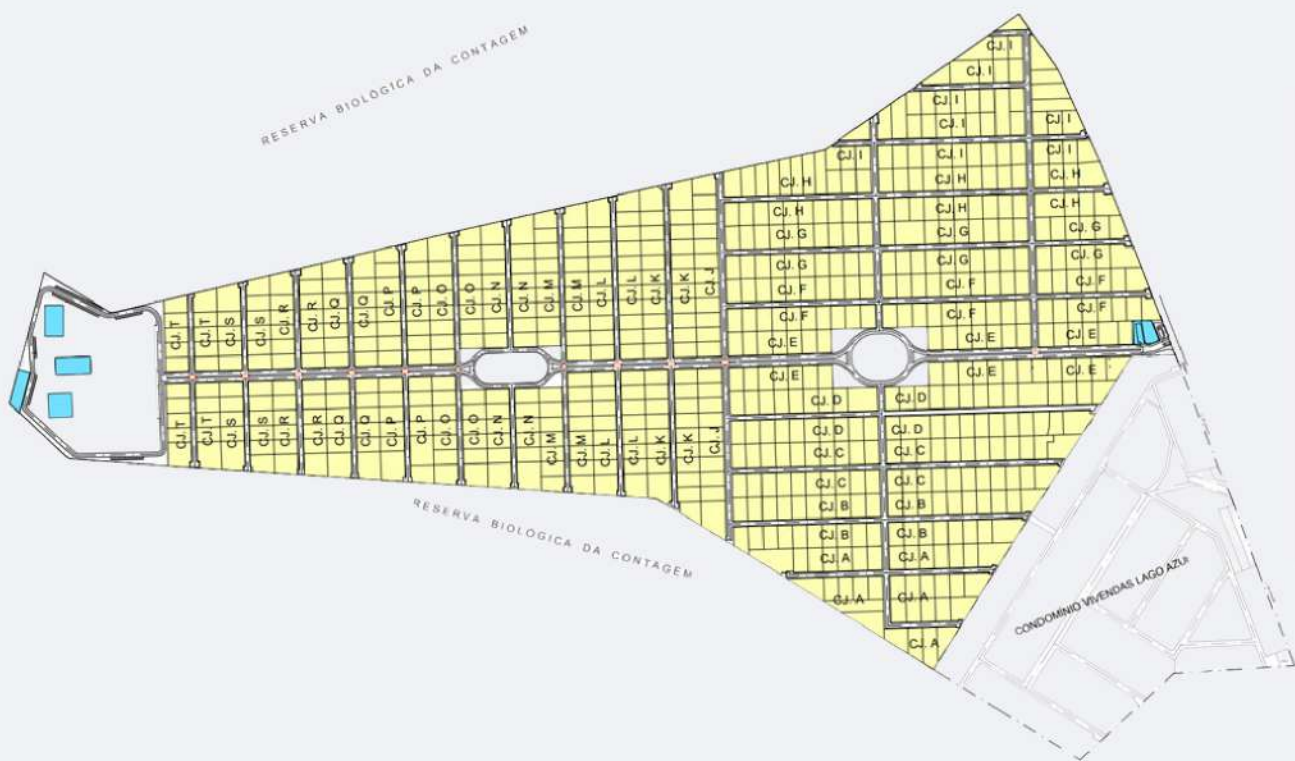
A Região de Sobradinho e Grande Colorado enquadra-se nas categorias de densidade populacional baixa (superior a 15 e até 50 habitantes por hectare) e média (superior a 50 e até 150 habitantes por hectare), conforme estabelecido pelo PDOT/2009 (Figura 10).

Para a área do parcelamento foi estabelecido pela diretrizes uma densidade baixa superior a 15 e até 50 habitantes por hectare



Densidade do parcelamento

O parcelamento Vivendas Bela Vista está dentro da faixa de densidade permitida pelo PDOT



O parcelamento possui uma área de 100,13 hectares e constituido por:

- 720 (setecentos e vinte) lotes residenciais unifamiliares,
 $720 \times 3,3 \text{ hab/UH} = 2.376 \text{ habitantes}$

Foi considerado para o cálculo da densidade o índice de 3,3 hab/unidade residencial (indicado na DIUR, que tem como referência o Censo de 2010 do IBGE)

Tendo em vista a área total da gleba de 1.001.371,39 m², o número de domicílios de 720, estima-se a densidade média de 23,76 habitantes/ha,

QUADRO DE DENSIDADE POPULACIONAL					
Usos	Nº de lotes	Habitantes por Unidade Residencial	População Total (hab)	Área Poligonal (ha)	Densidade (hab/ha)
RO 1	720	3,3	2.376,00	100,13	50hab/há
TOTAL	720	3,3	2.376,00	100,13	23,76 hab/ha

Tabela 06 – Cálculo de Densidade Populacional do Parcelamento Vivendas Bela Vista

Deficit de equipamento público

O PDOT estabelece para as Áreas de Regularização o percentual de 10% (dez por cento) para Equipamentos Públicos Urbanos, Equipamentos Públicos Comunitários e Espaços Livres de Uso Público – ELUP.

Por se tratar de uma área de regularização já consolidada, não foi possível atender o percentual exigido no PDOT de 10% de equipamentos públicos dentro da área da gleba.

Sendo assim, e visando atender essas normativas para a compensação de áreas públicas, foi realizada a cessão de gleba de propriedade da Terracap à União, para uso da SPU/ME, visando a compensação ambiental no âmbito de regularização fundiária de ocupação urbana – REURB dos núcleos urbanos denominados “Condomínio Vivendas Lago Azul” e “Condomínio Vivendas Bela Vista”, no Setor Habitacional Grande Colorado/DF, conforme Decisão Nº 137/2021-DIRET id. 128705131.

QUADRO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS					
Equipamento	Área Poligonal (ha)	Área Parcelável (ha) ¹	Área Equipamento (ha)	Percentual Exigido - PDOT (%)	Percentual Existente (%)
Inst-EP	100,137	100,137	-	10,0	-
			-		-
ELUP			6,904		6,86
Total	100,137	100,137	6,904	10,0	6,86

¹ Área Parcelável = Área total da gleba, excluídas as Áreas de Proteção Permanente – APP, Áreas com declividade acima de 30% e Faixas de servidão.

Tabela 07 – Cálculo de Equipamentos Públicos

	Área (ha)	Percentual
Área Total de cessão	7,06	100%
Área não parcelável - APP	2,22	31,56%
Área parcelável	4,84	68,44%

Tabela 08 – Porcentagem adicional pela área de cessão

	Área (ha)	Percentual
Área parcelável total (área de cessão + área de projeto)	11,688	11,67 %
Área para Equipamento Público - Projetos	6,856	6,84 %
Área para Equipamento Público - Cessão	4,840	4,83 %
Total		11,67 %

Tabela 09 – Total de Porcentagem de Equipamentos Públicos

Área de compensação

Termo de Compromisso

Termo de compromisso – TERRACAP/SEDUH

Considerando que a área ocupada pelo Parcelamento Vivendas Bela Vista é formado por terras públicas, em processo de transferência para a Companhia Imobiliária do Distrito Federal –Terracap, e é objeto de estudos urbanísticos e ambientais para regularização das ocupações, será assinado um Termo de Compromisso, entre a Terracap e a SEDUH, de forma que se garanta as áreas necessárias ao devido cumprimento do percentual de equipamentos públicos estabelecidos pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal –PDOT., e a mesma conduzirá as tratativas junto a SEDUH quanto a concessão da gleba, com a assinatura de termo de compromisso dando a devida destinação

Condomínio Vivendas Bela Vista, em especial daquelas relacionadas ao atendimento de exigências e condicionantes impostas pelas autoridades urbanísticas.

CLÁUSULA PRIMEIRA — DO OBJETO

1.1. O presente **TERMO DE COMPROMISSO** vem respaldado nos termos do inciso V do Art. 122, da Lei Complementar n.º 803/2009 - PDOT, e tem por objeto a garantia do pleno atendimento das exigências urbanísticas e ambientais previstas na legislação vigente, para fins de regularização fundiária e urbanística do Condomínio Vivendas Bela Vista.

1.2. São disciplinados por este Termo de Compromisso:

1.2.1. Adoção de medidas visando o cumprimento dos parâmetros urbanístico de percentual mínimo de áreas públicas exigido pela legislação urbanística vigente;

2. CLÁUSULA SEGUNDA — DA ABRANGÊNCIA

2.1. O presente Termo de Compromisso abrange a possibilidade de inserção das localidades abaixo no cálculo das áreas públicas do projeto de regularização do Parcelamento Informal Vivendas Bela Vista (ver ANEXO I):

2.1.1. Área localizada na fazenda Paranoazinho, de propriedade da Companhia Imobiliária do Distrito Federal – TERRACAP.

2.1.2. O Instituto Brasília Ambiental-IBRAM, no que concerne a implantação de Espaço Livre de Uso Público - ELUP na área mencionada, se manifestou no sentido que não há óbice quanto a implementação deste equipamento público, desde que respeitada a Área de Preservação Permanente - APP, a Área de Proteção de Mananciais - APM e as diretrizes urbanísticas (DIUPE 05/2020).

1. CLÁUSULA TERCEIRA — DOS COMPROMISSOS DA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP E DA SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL – SEDUH.

1.1. COMPROMISSOS DA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP

1.1.1. Conceder a área constante do anexo I para cumprimento do percentual mínimo de equipamentos públicos e espaços livres de uso público definidos no PDOT, considerando o disposto no art. 125 § 2º do PDOT;

Parecer Técnico

- IBRAM



A área em questão foi destinada, em projeto, com ELUP – Espaço livre de uso público e respeita a faixa de proteção da APP de 30m. Diante da análise do IBRAM, é possível observar que não existe impedimento para implantação de ELUP nessa gleba.

25/01/2024, 13:45

SEI/GDF - 131772824 - Parecer Técnico



Governo do Distrito Federal
Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal
Superintendência de Licenciamento Ambiental
Diretoria de Licenciamento Ambiental I

Parecer Técnico n.º 6/2024 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I

NÚMERO DO PROCESSO: 00391-00022782/2017-00

INTERESSADO: ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO CONDOMÍNIO VIVENDAS BELA VISTA (AMOBV)

CNPJ: 14.495.648/0001-90

ENDEREÇO ELETRÔNICO: administracao@vivendasbelavista.com.br; amobev@vivendasbelavista.com.br

ENDEREÇO DA ATIVIDADE: Condomínio Vivendas Bela Vista, RODOVIA DF-150, KM 2,5 (AVENIDA SÃO FRANCISCO), Região Administrativa Sobradinho I – RA XXVI - Brasília/DF.

COORDENADAS GEOGRÁFICAS: X:193752.87m, y: 8267068.81m UTM SIRGAS 2000 ZONA 23S

BACIA HIDROGRÁFICA: Bacia Hidrográfica do Rio Maranhão - Ribeirão da Contagem

ATIVIDADE: Parcelamento de solo - regularização

PORTE: GRANDE (>200 LOTES): 723 lotes

POTENCIAL POLUIDOR: ALTO($3 < IB < 6$ (7,23)) >723/100,13ha

COMPENSAÇÃO AMBIENTAL: SIM

COMPENSAÇÃO FLORESTAL: NÃO (desmatamento ocorrido antes de 1991)

Registro CAR: Não se aplica

CNAE: 6810-2/03 Loteamento de imóveis próprios

LICENÇA: Licença de Instalação - LI 57 (128209257), aprovada pelo Parecer Técnico 443 (122778770)

4. CONCLUSÃO

Com base no exposto acima, no que concerne a implantação de Espaço Livre de Uso Público - ELUP na área mencionada e no que cabe a esta diretoria, não há óbice quanto a implementação deste equipamento público, desde que respeitada a Área de Preservação Permanente - APP, a Área de Proteção de Mananciais - APM e as diretrizes urbanísticas (DIUR 08/2018).

Quadro síntese de unidades imobiliárias e área de cessão

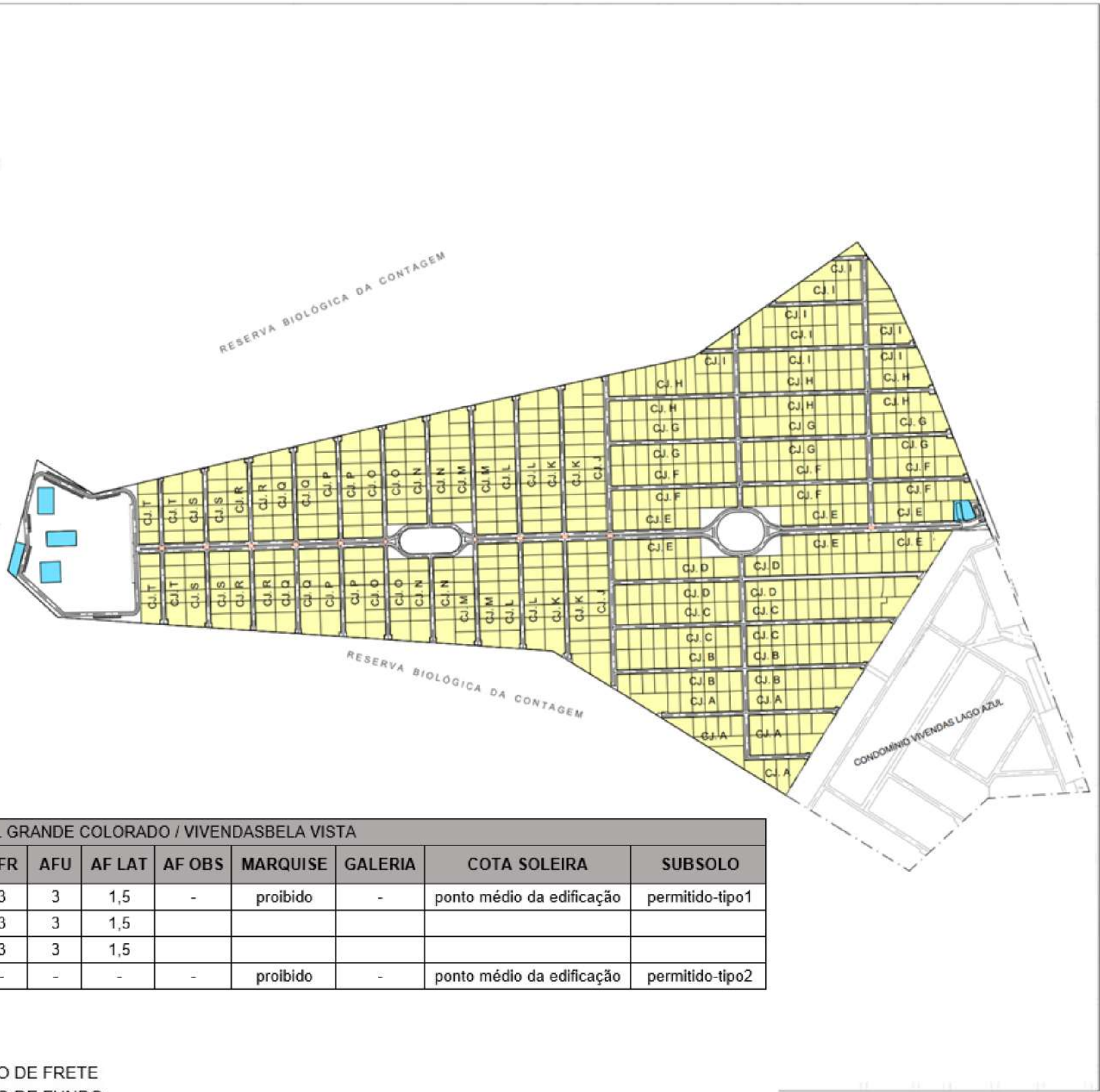
ÁREAS CONSIDERADAS		ÁREA (m²)	PERCENTUAL
I. Área Total da Poligonal de Projeto		1.001.371,39	100%
DESTINAÇÃO	LOTES (un.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		1.001.371,39	100%
1. Unidades Imobiliárias			
a. RO 1	720	767.734,12	76,668%
b. <u>Inst</u>	05	7.938,95	0,792%
Subtotal	725	775.673,07	77,46%
2. Áreas Públicas			
a. Espaços Livres de Uso Público – ELUP		68.568,13	6,847%
Total de Áreas Públicas ²		68.568,13	6,85%
3. Sistema de Circulação		157.130,20	15,69%
TOTAL	725	1.001.371,39	100%
II. Área Total da Cessão		70.607,38	100%
III. Área não Passível de Parcelamento		22.286,03	31,56%
a. Área de Proteção Permanente		22.286,03	31,56%
IV. Área Passível de Parcelamento: (II - III)		48.321,35	68,43%

LUOS

Lei de Uso e Ocupação do Solo

Os usos do solo e parâmetros de ocupação das unidades imobiliária do parcelamento, foram classificados de acordo com a Lei de Uso de Ocupação do Solo – LUOS, Lei Complementar nº 948/2019 conforme tabela de parâmetros abaixo.

- RO 1 – Residencial Obrigatório
- Inst – Institucional



Parâmetros de Ocupação do Solo/ SETOR HABITACIONAL GRANDE COLORADO / VIVENDASBELA VISTA															
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA (m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP(%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
	RO 1(1)(2)	800<a<1000	1	1	65	10	9,5	3	3	1,5	-	proibido	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo1
	RO 1(1)(2)	1001<a<1500	1	1	45	10	9,5	3	3	1,5					
	RO 1(1)(2)	1501<a< 2500	1	1	40	10	9,5	3	3	1,5					
	Inst	700<a<2000	1,5	1,5	80	20	12	-	-	-	-	proibido	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo2

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

NOTAS / SETOR HABITACIONAL GRANDE COLORADO/VIVENDASBELA VISTA
(1) AF LAT: 3,00 metros de afastamento para divisas voltadas para vias públicas
(2) ALT MAX: Altura máxima não inclui a caixa D'água

NOTAS GERAIS
- Ver definição de subsolo permitido-tipo1 e subsolo permitido-tipo2 no art.22
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20.



Consultas as Concessionárias

NOVACAP

CONSULTA – Ofício SEI-GDF nº50/2019 – SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (id. 2068916)

RESPOSTAS – Despacho SEI-GDF NOVACAP/PRES/DU (id. 20871163)

(...) Informamos que **NÃO EXISTE** interferência com rede pública implantada e ou projetada.

1. Recomendações

Necessidade de elaboração de um projeto de drenagem específico para o local, inclusive lançamento final, com estrutura de amortecimento de vazão dentro da poligonal do parcelamento e conforme Resolução nº 09 ADASA.

2. Soluções

Conforme indicado na LI 057/2023, a Associação dos Condôminos do Condomínio Vivendas Bela Vista vão aprovar o projeto de drenagem junto a NOVACAP no prazo de 1 ano, assim como obter a outorga de lançamento de águas pluviais junto a ADASA.

Consultas as Concessionárias

CEB

CONSULTA – Ofício SEI-GDF nº48/2019 – SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (id. 20679961) e Ofício SEI-GDF nº49/2019 – SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (id. 20680542)

RESPOSTAS – Despacho SEI-GDF CEB-D/DD/DR/SGB (id. 20909693), Laudo Técnico SEI-GDF/CEB-D/DD/DR/SGB (id. 20906760), Croqui Cadastral (id 20909693)

(...)informa que existe interferência a porção da gleba referente ao condomínio Vivendas Bela Vista, e que tais interferências devem ser observadas quanto as recomendações normativas dessa concessionaria.

1. Recomendações

Ressaltaram a necessidade de cumprimento de normas técnicas de segurança do trabalho para colocação de andaimes, equipamentos ou infra-estruturas próximo a redes áreas da CEB-D. Assim como os cuidados com escavações, e construções que possam danificar a rede.

2. Soluções

Por se tratar de um parcelamento consolidado, o mesmo já se encontra atendido por energia e não apresenta interferências de risco para a ocupação.

Consultas as Concessionárias

CAESB

CONSULTA – Ofício SEI-GDF nº51/2019 – SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (id. 20690083)

RESPOSTAS – Despacho SEI-GDF CAESB/DE/ESE/ESET(id. 21154411),
Planta cadastro (id. 21154262, 21153719, 21153719)

OUTORGA DA ADASA– Despacho SEI-GDF Nº 81, de 29 de Fevereiro de
2012 e registro nº 11 de 29 de fevereiro de 2012)

(...) informa por meio do cadastro das redes de água e esgotos existentes no local analisado (21154262), bem como os arquivos em meio digital (21153598), (21153719). **NÃO EXISTEM INTERFERÊNCIAS** com redes de água e que não existem redes de esgoto na localidade.

1. Recomendações

Quanto ao abastecimento na região do Grande Colorado, o atendimento das áreas que atualmente não estão ligadas ao Sistema de Abastecimento da CAESB, será viável somente após a conclusão das obras de ampliação do Sistema Produtor Paranoá Norte, previstas para 2024.

2. Soluções

Abastecimento de água: abastecimento de água por meio de 09 (nove) poços tubulares, outorgados pela ADASA que serão utilizadas até a conclusão da implantação da nova SES do Setor Habitacional para atender o parcelamento.

Consultas as Concessionárias

CAESB

CONSULTA – Ofício SEI-GDF nº51/2019 – SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (id. 20690083)

RESPOSTAS – Despacho SEI-GDF CAESB/DE/ESE/ESET(id. 21154411),
Planta cadastro (id. 21154262, 21153719, 21153719)

(...) informa por meio do cadastro das redes de água e esgotos existentes no local analisado (21154262), bem como os arquivos em meio digital (21153598), (21153719). **NÃO EXISTEM INTERFERÊNCIAS** com redes de água e que não existem redes de esgoto na localidade.

1. Recomendações

Quanto ao Sistema de Esgotamento Sanitário, é importante mencionar que dentre as alternativas possíveis de caminhamento das redes levantadas para a elaboração do projeto básico, a que apresentou menor interferência com a Reserva Biológica da Contagem não foi considerada viável pelo órgão ambiental competente e, por esta razão, não foi possível dar prosseguimento à implantação do sistema de esgotamento sanitário na região.

2. Soluções

Esgotamento sanitário: O parcelamento já adota a solução de esgotamento tipo fossa séptica/sumidouro ou fossa séptica/vala de infiltração, até as resoluções necessárias para a implantação desta infraestrutura.



Consultas as Concessionárias

SLU

CONSULTA – Ofício SEI-GDF No 47/2019 – SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (id. 20678180);

RESPOSTAS – Despacho SEI-GDF SLU/PRESI/DILUR id. 20762680.

(...)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.

1. Recomendações

Gerador deverá providenciar por meios próprios os recipientes necessários para o acondicionamento dos resíduos sólidos gerados para a coleta, observando as características dos resíduos e seus quantitativos.

2. Soluções

Não há uma necessidade específica de solução sendo apenas a providencia de providenciar o recipiente para acondicionamento e seu quantitativo pelo gerador.

Equipe técnica

Resp. técnico
Charlene Franco
Arquiteta e urbanista