

PROCESSO: 020.000.139/1992

INTERESSADO: Urbanizadora Paranoazinho S.A

ASSUNTO: Regularização Parcelamento do Solo - MEUS SONHOS

Senhores Conselheiros do CONPLAN,

O presente processo vem a este Conselho de Planejamento Territorial e 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 a apreciação do Projeto de Regularização do Parcelamento de Solo Urbano denominado: MEUS SONHOS, localizado no Setor Habitacional CONTAGEM 3 da Fazenda Paranoazinho, consubstanciado no Parecer Técnico SEI-GDF n.º 28/2018 - SEGETH/CAP/COURB/DIREP de 22 de maio de 2018.

INTRODUÇÃO

O Setor Habitacional Contagem foi criado com a publicação do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, Lei Complementar nº. 802, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº. 854, de 15 de outubro de 2012, em virtude da Estratégia de Regularização Fundiária (Título III, Capítulo IV, Seção IV).

Artigo nº. 117 do PDOT/2009, atualizado pela Lei Complementar nº. 854/2012:

A estratégia de regularização fundiária, nos termos da Lei federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, visa à adequação de assentamentos informais consolidados, por meio de ações prioritárias nas Áreas de Regularização indicadas no Anexo II, Mapa 2 e Tabelas 2A, 2B e 2C, desta Lei Complementar, de modo a garantir o direito à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Parágrafo único. A regularização fundiária compreende as medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais promovidas por razões de interesse social ou de interesse específico.

Cabe ressaltar que a divisão do Setor Contagem em três etapas, obedece as características sócio econômicas e ambientais, conforme o TCRF Termo de Compromisso de Regularização Fundiária celebrado entre a UPSA – Urbanizadora Paranoazinho S/A e o Distrito Federal.

RELATÓRIO

Este projeto de regularização urbana insere-se na estratégia de regularização fundiária para áreas urbanas, nos moldes do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT/2009 – Lei Complementar n.º 803 de 25 de abril de 2009, atualizada pela LC nº854, de 15 de outubro de 2012 e conforme diretrizes emitidas pela antiga Secretária de Estado de Desenvolvimento Urbano Habitação – SEDHAB e atual Secretária de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH – Diretrizes Urbanísticas, Região de Sobradinho e Grande Colorado 02/2014, doravante o “DIUR 02/2014”.



O Projeto Urbanístico em pauta se refere ao Parcelamento Meu Sonho, inserido no Setor Habitacional Contagem 3. O projeto tem por objetivo viabilizar a regularização das ocupações já existentes, ordenando-as e contribuindo positivamente para reparar os danos ambientais do setor, bem como proteger os recursos naturais ali existentes. Para isso, são fixados padrões de ocupação do solo compatíveis, em termos de localização e densidade, com a sensibilidade físico-ambiental de todo o setor, de modo a proporcionar a seus habitantes uma elevação do padrão de qualidade de vida.

Além disso, este processo administrativo nº 020.000.139/1992 foi objeto do Termo de Compromisso para a Regularização Fundiária do Grupo de Loteamentos Irregulares “Contagem 3” da Fazenda Paranoazinho, celebrado entre a UPSA e o Distrito Federal, como “Loteamento Irregular Contemplado”. No referido termo, são estabelecidas medidas complementares à regularização de loteamento em tela, tornando-a compatível com o reordenamento urbano de todo o Setor Habitacional.

O parcelamento Meus Sonhos está inserido integralmente no referido Setor Contagem ARINE e dele ocupa apenas 1,15% do total da área inserida na Fazenda, o que representa 2,9815 ha (dois hectares e noventa e oito áreas e quinze centiares). Limita-se a noroeste, norte e nordeste e leste com o parcelamento Jardim América, a sudeste e sul com o parcelamento Residencial ipês, e ao sul/sudoeste e oeste com DF-150.

Atualmente, existem 37 (trinta e sete) parcelamentos irregulares no Setor Habitacional Contagem inseridos na poligonal da Fazenda Paranoazinho.

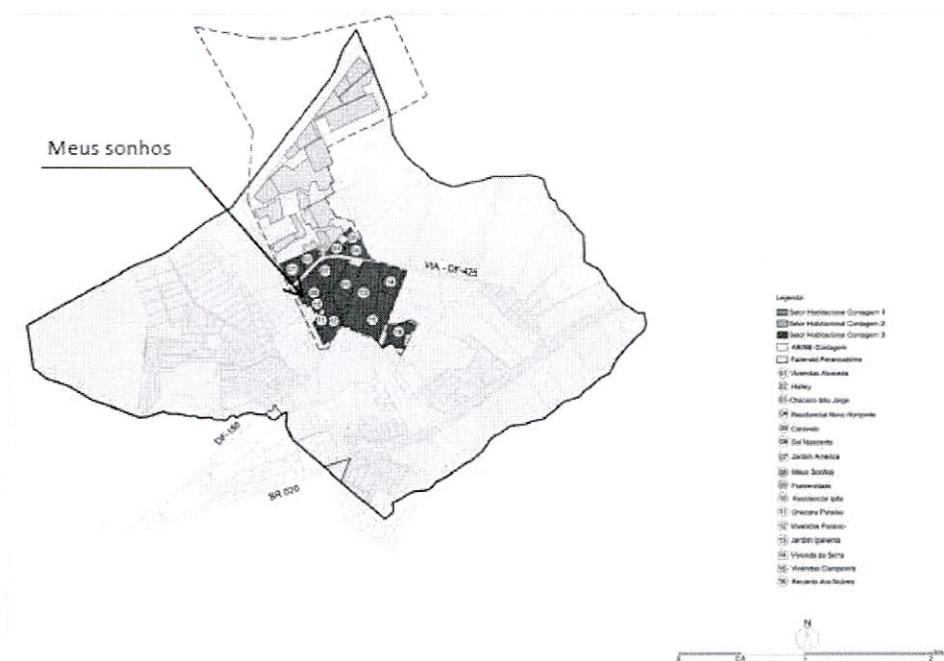


Imagem 1 – Localização do parcelamento Meus Sonhos – Fonte: Parecer Técnico nº. SEI-GDF nº. 28/2018 - SEGETH/CAP/CAP/COURB/DIREP de 22 de maio de 2018.

Handwritten signatures in blue ink, including a stylized signature and a circular stamp.

matrículas, 13.917, 13.918, 13.919, 13.920, 13.921, 13.922, 13.923, 13.924, 13.925, 13.926, 13.927, 13.928, 13.929 e 13.930, todas registradas no Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis conforme consta do R-13 da antiga matrícula nº 545.

Das novas matrículas foram desmembradas diversas outras, devido à regularização de diversos parcelamentos.

O Parcelamento Meus Sonhos encontra-se inserido na Matrícula 13.191, conforme certidão de ônus apresentada e MDE-PR-032/10.

PROJETO URBANÍSTICO E LICENCIAMENTO AMBIENTAL

Os parâmetros urbanísticos propostos pelos projetos atendem ao estabelecido para o Setor Habitacional Contagem, conforme no Anexo IV-01 do PDOT e às Diretrizes Urbanísticas – DIUR 02/2014.

ANEXO VI – PARÂMETROS URBANÍSTICOS DAS ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO ANEXO VI - 01 – ÁREAS INSERIDAS EM SETORES HABITACIONAIS

TORTO, PRIMAVERA, ITAPOÁ, CONTAGEM, MANSÕES SOBRADINHO E ESTRADA DO SOL											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes Residenciais (m²)		USOS								
	Máximo	Mínimo	Coeficiente de aproveitamento básico				Coeficiente de aproveitamento máximo				
			R ≤ 450m²	R > 450m²	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
Área de Reg. Interesse Social - ARIS (1.S-1;5.S-1;6.S-1;11.S-1;11.S-2;27.S-1)	650	88	1	0,8	1	1	1	2	2	2	2

OBS:

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

02 - Poderão ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares ocupados até a data de publicação desta Lei que possuam área inferior a estabelecida para o lote mínimo, desde que não seja inferior a 88m² e com testada mínima de 5m.

O Setor Habitacional Contagem 3 foi contemplado no EIA/RIMA elaborado pela empresa Geo Lógica. O Estudo Ambiental 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.

O Processo Ambiental nº. 391.000.617/2009 foi submetido ao Conselho do Meio Ambiente do Distrito Federal – CONAM, aprovado conforme ATA da 30ª Reunião extraordinária, publicada no DODF nº 98, de 21 de maio de 2012.

Em 25/04/2018 Foi emitida para o Setor Habitacional Contagem – Grupo 3 a Licença de Instalação Corretiva nº. 02/2018 e por iniciativa do IBRAM, em 30/04/2018, esta foi retificada pela Licença de Instalação 04/2018 para inclusão da condicionante nº. 2 do Item III, que diz respeito à compensação ambiental, conforme descrição:

“III – DAS CONDICIONANTES, EXIGÊNCIAS E RESTRIÇÕES:

2. O empreendedor terá prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da ciência da deliberação da Câmara de Compensação Ambiental e Florestal do IBRAM, para formalizar o Termo de Compromisso de Compensação Ambiental, conforme estabelecido no Termo de Concordância nº. 7/2018.”

Ainda durante a análise da Licença de Instalação Corretiva nº. 04/2018 em relação ao referido MDE e URB, a UPSA constatou o erro material no que diz respeito às áreas afetadas pela faixa de segurança do canal de escoamento da drenagem pluvial identificado no “Contagem 3” e imediatamente solicitou a correção ao IBRAM. Assim, em 11/05/2018 foi emitida a Licença de Instalação Corretiva nº. 06/2018, retificando as duas anteriores (LICs nº 02 e 04/2018). A condicionante nº 8 do item III passou a ter a seguinte redação:

“os lotes abaixo, em função de apresentarem edificações em faixas marginais de proteção de canais naturais, devem ser enquadrados como Área de Parcelamento Condicionado e estudos técnicos devem ser apresentados para subsidiar a tomada de decisão quanto a possibilidade de permanência das edificações, conforme preconiza a Art. 65 da Lei nº. 12.651/2015.”

Áreas dos lotes afetados pela faixa de segurança do canal de drenagem:

Quadras e Lotes	Áreas (m ²)	Condomínio
CJA – Lote 28	92,376	Meus Sonhos
CJA – Lote 26	5,232	Meus Sonhos

Com essa restrição foi diminuído de dois lotes a faixa de segurança determinada pela Licença.

ZONEAMENTO

O parcelamento foi implantado conforme o PDOT, em Zona Urbana de Expansão e Qualificação. Na fixação dos índices urbanísticos das áreas de regularização, foram consideradas as situações fáticas das ocupações, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, sendo considerados os parâmetros definidos para a ARINE Contagem (PDOT/2009).

Conforme Mapa 5 do PDOT/2009, atualizado pela Lei Complementar nº 854/2012, a densidade populacional dos parcelamentos do Contagem é classificado como média, entre 50 a 150 habitantes por hectare, ZUEQ.

ÁREAS DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

Os dezesseis parcelamentos urbanísticos localizados no Setor Contagem 3, entre eles o Meus Sonhos, perfazem atualmente um total de 90,4056ha de área parcelável, estabelecendo assim a necessidade de se oferecer 9,0406ha para áreas de espaços livres de uso público e equipamentos públicos, equivalentes aos 10% de áreas públicas. Foi então verificado que abatido o valor de 3,7239ha correspondente aos equipamentos existentes, resultaria em um déficit existente de 5,3167ha para o Setor Contagem 3 objeto desta análise.

Conforme o item 3.2.1 da DIUR 02/2014, o cálculo do percentual mínimo

destinado ao uso público deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento das glebas: área total da gleba, excluídas das Áreas de Preservação Permanente – APP e as faixas de domínio de rodovias, redes de infraestrutura, dentre outros. Estabelecendo assim, a necessidade de se oferecer 17,1368 há de equipamentos para o Setor Contagem inserida na Fazenda Paranozinho, sendo 0,2982 há 10% da área total parcelável do parcelamento Meus Sonhos, para implantação de Equipamentos Públicos Comunitários/Urbanos e ELUP, conforme estabelecido e regulado pela LC nº. 802/2009 (PDOT-DF), com as alterações introduzidas pela LC 854/2012. No entanto, o parcelamento apresenta 0,4285 há, o que gera um superávit de 0,13 que poderá ser utilizado para abater do déficit de outros parcelamentos do mesmo setor.

TERMO DE COMPROMISSO

O Termo de Compromisso foi respaldado nos termos do § 2º do art. 62 da Lei 11.977/09, e tem por objeto a definição das medidas de mitigação dos danos urbanísticos e das adequações de macrodrenagem, necessárias à regularização fundiária dos Loteamentos Irregulares Contemplados.

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

Para o suprimento do Déficit de Áreas Públicas do parcelamento, a UPSA, apresentou URB-RP e MDE-RP objetivando o loteamento de algumas Áreas Lindeiras Vinculadas denominadas “Projetos Adicionais Vinculados”.

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

De acordo com as disposições do PDOT/2009 art 131 e DIUR Diretrizes Urbanísticas região de Sobradinho 02/2014 ITEM 3.2.2, observa-se que relativo a fixação dos índices urbanísticos das Áreas de Regularização, deve-se considerar a situação fática da ocupação assim como suas especificidades urbanísticas ambientais e sociais.

Por tratar-se o Parcelamento Meus Sonhos de uma ocupação já consolidada, ou seja, situação fática será adotada parâmetros de ocupação diferenciados para as edificações atestadas às condições de habitabilidade.

Para as novas edificações e alterações em edificações consolidadas deverão ser resguardados todos os parâmetros previstos no Código de Edificações do Distrito Federal conforme dispõe no Anexo VI do PDOT/2009 e o item 3.1.6 da DIUR 02/2014, conforme tabela 05.



TORTO, PRIMAVERA, ITAPOÁ, CONTAGEM, MANSÕES SOBRADINHO E ESTRADA DO SOL											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m ²)		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico						Coeficiente de aproveitamento máximo		
	Máximo	Mínimo	R≤450m ²	R>450m ²	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	R≤450m ²	R>450m ²	C	I	Ind	M	C	M	R
			1	0,8	1	1	1	1	2	4	2
Área de Reg. Interesse Social – ARIS (1.S-1;5.S-1;6.S-1;11.S-1;11.S-2;27.S-1)	650	88	R≤300m ²	R>300m ²	C	I	Ind	M	C	M	R
			1	0,8	1	1	1	2	2	2	2

OBS:

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

02 - Poderão ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares ocupados até a data de publicação desta Lei que possuam área inferior à estabelecida para o lote mínimo, desde que não seja inferior a 88m² e com testada mínima de 5m.

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

Principais Parâmetros Urbanísticos:

Usos:

O parcelamento é composto por 32 lotes residenciais unifamiliares, com áreas variando entre 415,276 m² e 888,082 m² e um lote institucional/coletivo com área de 723,673 m².

Quadro Síntese das Unidades Imobiliárias e de Área Públicas

MEUS SONHOS			
DESTINAÇÃO	LOTES (Destinação)	ÁREA (%)	ÁREA (ha)
1. UNIDADES IMOBILIÁRIAS			
a - Residencial Unifamiliar - RU	32	69,01%	2,0574
b - Institucional - I	1	2,42%	0,0721
Subtotal 1	33	71,42%	2,1295ha
2 - SISTEMAS DE CIRCULAÇÃO (pedestre e veículos)		14,20%	0,4235ha
3 - ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO			
a - ELUP		14,37%	0,4285
Subtotal 2		14,37%	0,4285ha
TOTAL		100%	2,9815ha
EPC + EPU + ELUP (**) (3)		14,37%	0,4285ha

(**) - Em atendimento ao Anexo II - Tabela 2A - 10% - PDOT/2009.

Coeficiente de Aproveitamento:

O projeto urbanístico de regularização propôs trabalhar, por questões urbanísticas, com 02 (dois) tipos de coeficiente de aproveitamento, já consagrados pelo Estatuto da Cidade:

- um coeficiente de aproveitamento básico / CfAB, que representa a área máxima, em princípio, de construção permitida, e

- um coeficiente de aproveitamento máximo / CfAM, que representa a área máxima passível de ser construída sujeito a pagamento de Outorga.

A DIUR 02/2014, item 3.2.2 e o Anexo VI do PDOT/2009 estabelecem os parâmetros de ocupação do solo que se aplicam do Setor Habitacional Contagem. Esses parâmetros englobam tamanho máximo e mínimo dos lotes residenciais, coeficientes de aproveitamento básico para o uso residencial e institucional, coeficiente de aproveitamento máximo para o uso residencial, comercial e misto, conforme tabela abaixo:

USOS	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO
	R ≤ 450 m ²		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR e MISTO 1 e 2	R ≤ 450 m ²	1	2
	R > 450 m ²	0,8	
INSTITUCIONAL/ COLETIVO	1		1

Taxa Mínima de Permeabilidade:

Para o Setor Habitacional Contagem, fica obrigatória a reserva de área permeável dentro dos limites do lote, onde será proibida a impermeabilização do solo por edificação ou pavimentação, correspondente a, no mínimo, 10 % da área do terreno.

Esse índice foi assumido por ser a mesma taxa mínima requerida na DIUR 02/2014, tabela VI de Parâmetros de Ocupação do Solo das Unidades Imobiliárias para as zonas de uso, conforme tabela abaixo:

USOS	TAXA DE PERMEABILIDADE
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR e MISTO 1 e 2	10%(Dez por cento)
INSTITUCIONAL/ COLETIVO	

Número de Pavimentos:

O número máximo de pavimentos proposto foi o resultado da aplicação do coeficiente de aproveitamento, respeitando-se a altura máxima permitida e limitada ao número máximo de pavimentos permitido, conforme tabela abaixo:

USOS	NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR e MISTO 1 e 2	2
INSTITUCIONAL/ COLETIVO	2

Altura das Edificações:

A altura das edificações deverá ser calculada a partir da cota de soleira sendo adotado pelo ponto médio da testada frontal, fornecida pelo Órgão Gestor de Planejamento Urbano, incluída a caixa d'água e a casa de máquinas, conforme tabela abaixo:

USOS	ALTURA MÁXIMA DE PAVIMENTOS
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR e USO MISTO 1 E 2	10 m
INSTITUCIONAL/ COLETIVO	9,0 m

INFRAESTRUTURA

A infraestrutura implantada no parcelamento e a implantar, com base nas informações dos estudos ambientais apresentados, pactuadas no Termo de Compromisso, bem como as principais considerações constantes dos pareceres emitidos por representantes da NOVACAP, CEB e CAESB, constam do MDE-RP do parcelamento.

CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS

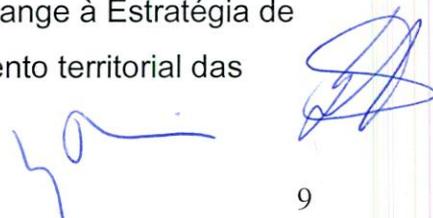
Conforme Pareceres da NOVACAP (VI nº 019/Novacap de 22/09/2015), CEB (CT nº 091/2015 de 02/10/2015), CAESB (CT nº 3469/2018 de 05/02/2018) e SLU (OF nº 825/2015 de 21/09/2015), foram realizadas consultas às concessionárias de serviços públicos quanto à existência, interferência ou previsão de redes ou serviços, bem como quanto à possibilidade de atendimento ao parcelamento, na qual deram anuência a viabilidade da regularização. Quanto as obras complementares de pavimentação e drenagem pluvial interna ao parcelamento, serão contempladas no cronograma físico financeiro, a ser apresentado pelo interessado e aprovado pela NOVACAP. (Proc. 020.000.139/1992 – folhas 275 a 305 e SEI documentos 6666353).

As obras de infraestrutura interna do parcelamento a ser complementada pelo interessado serão garantidas conforme prevê a legislação e o TCRF.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Face aos argumentos e documentação técnica apresentada pela SEGETH – Secretaria de Gestão do Território e Habitação, além da descrição contida no MDE-RP 032/10, e considerando que:

1. O projeto em comento, segundo o PDOT, se insere em Zona Urbana de Expansão e Qualificação - ZUEQ, composta por áreas propensas à ocupação urbana;
2. A proposta vem ao encontro dos preceitos do PDOT, no que tange à Estratégia de Regularização Fundiária, por meio da promoção do ordenamento territorial das áreas ocupadas dentro de setores habitacionais;



3. A situação fundiária descrita comprova a regularidade das matrículas que compõem a gleba, definindo-as como de domínio particular, e dando legitimidade a sua regularização;
4. As concessionárias de serviços públicos se manifestaram quanto à existência, interferência ou previsão de redes ou serviços, bem como quanto à possibilidade de atendimento, atestando à viabilidade da regularização da ocupação;
5. Que a propositura atende aos Condicionantes Ambientais, no que diz respeito ao EIA/ RIMA e Licenciamento ambiental, à incidência do parcelamento em Unidades de Conservação / Áreas de Proteção Permanente, e aos Aspectos Ambientais Restritivos à Ocupação, e
6. Que as diretrizes urbanísticas definidas para o Setor Habitacional Contagem 3 foram incorporadas ao parcelamento em análise, atendendo aos parâmetros de uso e ocupação do solo, incluindo os conceitos de centralidades, sistema viário, transporte público, ciclovias, etc, elencados no processo,

VOTO:

Pelas Razões expedidas neste parecer, voto no sentido de que seja aprovado o projeto de Regularização de Parcelamento do Solo denominado: **MEUS SONHOS, PROCESSO: N° 020.000.139/1992** por atenderem às normas vigentes e aos estudos realizados.

Brasília, 27 de setembro de 2018.

Sinésio Lopes Souto
Conselheiro Relator

Luiz Otavio Alves Rodrigues
Conselheiro Relator