

Brasília, de de 2016.

CONSELHEIRO: Júlio Cesar de Azevedo Reis

PROCESSOS: 030.011.520/1990, 030.003.426/1990, 030.003.869/1990,
030.011.373/1990, 429.005.090/2015, 030.011.440/1990 e
429.005.091/2015

INTERESSADO: Urbanizadora Paranoazinho S.A. - UPSA

ASSUNTO: Aprovação dos Projetos de Urbanismo de Regularização dos Parcelamentos Urbanos denominados: Vivendas Serranas, Morada dos Nobres, Pôr do Sol, Recanto Real, Nosso Lar, Bianca e Império dos Nobres – Setor Habitacional Boa Vista - SHBV.

RELATÓRIO

Este Parecer Técnico tem como objeto de análise sete processos de regularização de parcelamentos do solo para fins urbanos, localizados no Setor Habitacional Boa Vista – Região Administrativa de Sobradinho, RA V, em terras particulares pertencentes à Urbanizadora Paranoazinho S.A – UPSA, a saber: Vivendas Serranas, Morada dos Nobres, Pôr do Sol, Recanto Real, Nosso Lar, Bianca e Império dos Nobres.

Todos esses parcelamentos se encontram consolidados e foram contemplados pela Estratégia de Regularização Fundiária estabelecida pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT-DF, aprovado pela Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, e estão inseridos em Áreas de Regularização de Interesse Específico – ARINE.

Os projetos de urbanismo de regularização têm por objetivo possibilitar o registro cartorial dos parcelamentos, inserindo as ocupações na malha urbana regular da cidade, com a mitigação dos danos ambientais e a qualificação do espaço urbano, possibilitando ao ocupante obter, com a titulação, a segurança jurídica de sua ocupação.

A submissão deste parecer técnico à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN é motivada pela necessidade de atendimento à legislação urbanística distrital, que estabelece a política de regularização fundiária das ocupações urbanas consolidadas.

I. Caracterização da área de análise – Setor Habitacional Boa Vista.

O Setor Habitacional Boa Vista foi criado pela Lei nº 1.823, de janeiro de 1998, que estabeleceu parâmetros urbanísticos de regularização e as poligonais de estudo de 06 (seis) novos setores habitacionais no território do Distrito Federal: **Boa Vista**, Dom Bosco, Jardim Botânico, São Bartolomeu, Taquari e Vicente Pires, com a finalidade de regularizar ocupações urbanas consolidadas.

Com a aprovação do PDOT e sua atualização em 15 de outubro de 2012, o Setor Habitacional Boa Vista, contemplado com 04 (quatro) Áreas de Regularização de Interesse Específico - ARINE teve redefinidos seus parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo.

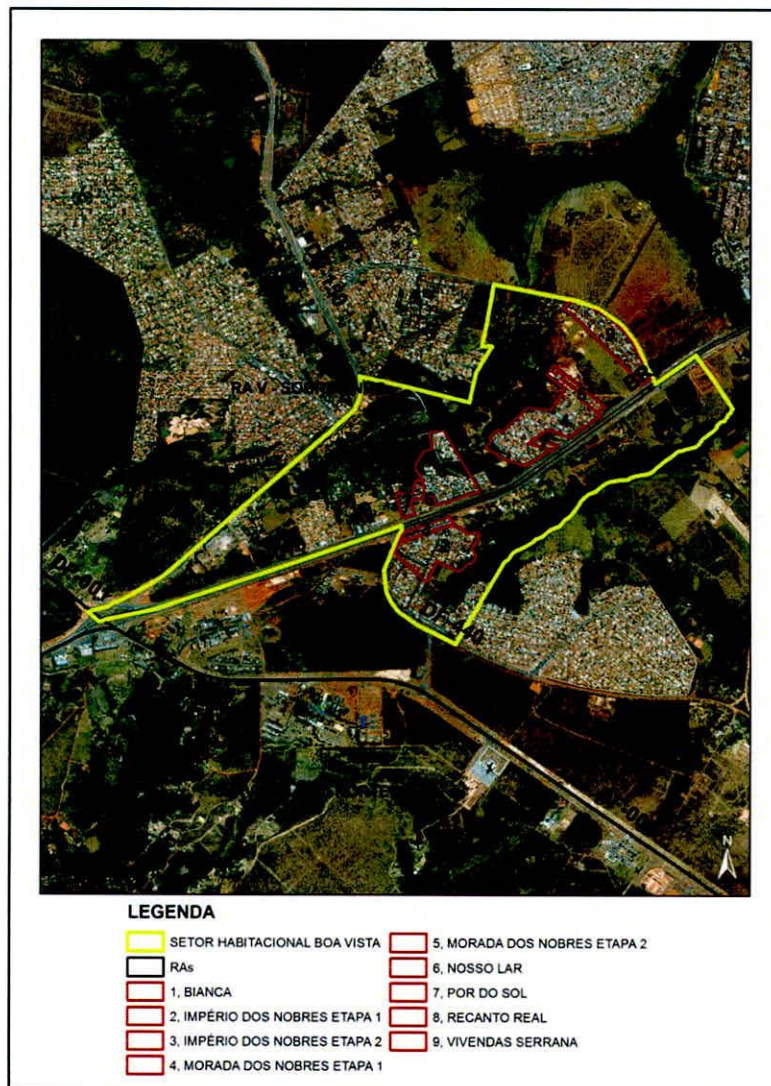


Figura 1 – Localização dos parcelamentos no Setor Habitacional Boa Vista.

O Setor Habitacional Boa Vista possui área de 595,4333 hectares, sendo totalmente formado pelo Imóvel Paranoazinho. A Urbanizadora Paranoazinho - UPSA possui 313,0789 hectares no imóvel Paranoazinho inserido no Setor Habitacional Boa Vista, onde estão localizados os sete parcelamentos, objeto deste Parecer Técnico.

Os sete parcelamentos perfazem 91,1299 hectares, correspondendo a 29,11% da área do Imóvel Paranoazinho pertencente à Urbanizadora Paranoazinho no Setor.

Tabela 1 – Situação Fundiária das terras inseridas no setor habitacional Boa Vista.

ÁREAS INSERIDAS NO SETOR HABITACIONAL	Área - Ha	Percentual %
UPSA	313,0789	52,58
Imóvel Pertencente a outros particulares	150,2960	25,25
Imóvel incorporado ao patrimônio da Terracap	105,2917	17,68
Faixa de Domínio da Rodovia (área da Terracap uso DER)	26,7867	4,49
SETOR HABITACIONAL BOA VISTA	595,4533	100

Inicialmente registrada sob o nº 545, a Fazenda Paranoazinho foi desmembrada em 14 (quatorze) glebas por força do Registro do formal de sobrepartilha do Espólio de José Cândido de Sousa, antecessor da UPSA na propriedade da Fazenda, dando origem, portanto, a 14 novas matrículas de nº 13917, 13918, 13919, 13920, 13921, 13922, 13923, 13924, 13925, 13926, 13927, 13928, 13929 e 13930, todas registradas no Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal conforme consta do R-13 da antiga matrícula nº 545.

Os parcelamentos Vivendas Serrana, Pôr do Sol, Recanto Real, Nosso Lar e Bianca estão totalmente inseridos na poligonal da Fazenda Paranoazinho, em terras pertencentes à UPSA, enquanto os parcelamentos Império dos Nobres possui parte de sua área em terras de propriedade da UPSA e parte em terras de propriedade da Terracap, e o parcelamento Morada dos Nobres possui parte de sua área em terras de propriedade da UPSA e parte em terras pertencentes a outros particulares no Imóvel Paranoazinho.

Este Parecer Técnico contempla os parcelamentos localizados em terras de propriedade da UPSA e a Etapa 2 do parcelamento Morada dos Nobres, localizada em terras não pertencentes a UPSA.

A Figura 2 apresenta o mapa fundiário do Setor Habitacional Boa Vista, formado por terras de propriedade da UPSA, da Terracap e pertencentes a outros particulares, conforme discriminado na Tabela 1.

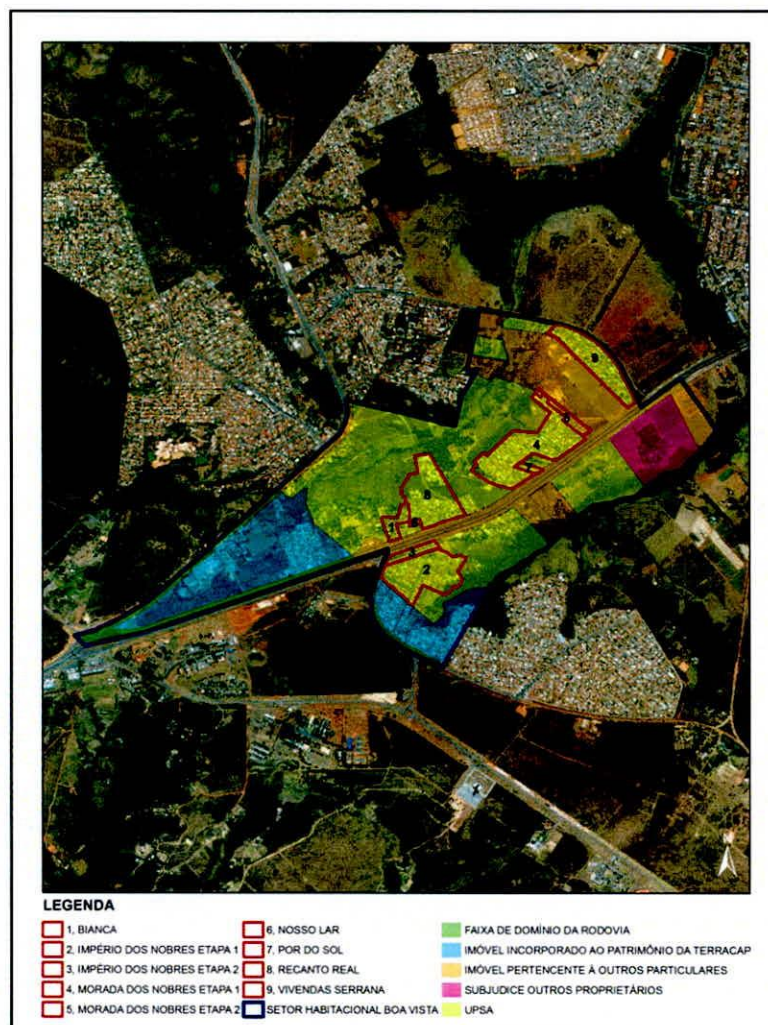


Figura 2 - Situação fundiária do Setor Habitacional Boa Vista.

II. Marco Legal – a ser considerado na análise:

a) Zoneamento Territorial – Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal-PDOT, aprovado pela Lei Complementar nº 803/2009 e atualizado pela Lei Complementar nº 854/2012.

Segundo o zoneamento estabelecido no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal– PDOT, o Setor Habitacional Boa Vista está inserido parte em Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II (a parte situada abaixo da BR-020), onde se localiza o parcelamento Império dos Nobres, e parte em Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ, onde se localizam os demais parcelamentos objeto do Parecer Técnico. Os parcelamentos Recanto Real, Nosso Lar, Bianca e parte do Império dos Nobres estão localizados na ARINE Boa Vista I; os parcelamentos Por do Sol e Morada dos Nobres na ARINE Boa Vista III e o

parcelamento Vivendas Serrana na ARINE Boa Vista IV (conforme Anexo II, Mapa 2, Tabela 2B, Estratégia de Regularização Fundiária Urbana / PDOT).

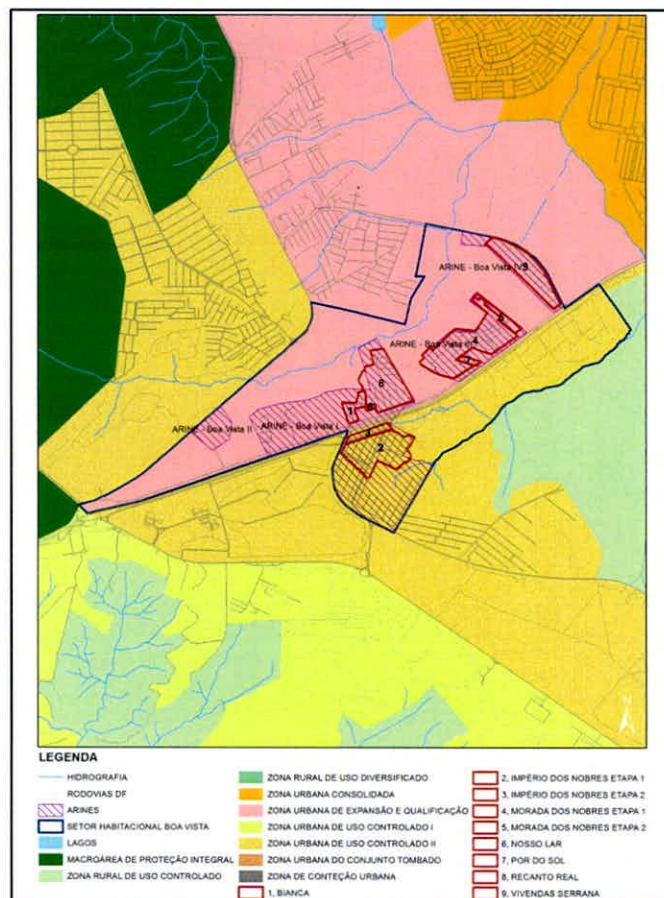


Figura 3 – Setor Habitacional Boa vista no PDOT – Zoneamento e Estratégia de Regularização Fundiária Urbana.

A Estratégia de Regularização Fundiária Urbana estabelece também parâmetros urbanísticos para as áreas de Regularização. A Tabela 2A do Anexo II, Tabela 2, define a densidade e o percentual de áreas públicas para Equipamentos Urbanos - EU Equipamentos Comunitários-EC e Espaços Livres de Uso Público - ELUP, do Setor Habitacional Boa Vista. Os parcelamentos devem possuir densidade populacional superior a 50 habitantes/hectares e até 150 habitantes por hectare, valores considerados como densidade média. Dez por cento da área do Setor deve ser destinada a áreas públicas. Tabela 2 – Densidade e percentuais de áreas Públicas.

ANEXO II- TABELA 2A – SETORES HABITACIONAIS DE REGULARIZAÇÃO		
Setor Habitacional	Densidade	EU/EC/ELUP
Setor Habitacional Boa Vista	Média	10%

No Anexo VI, Parâmetros Urbanísticos para as Áreas de Regularização, a Tabela do Anexo VI – 01 - Áreas inseridas em Setores Habitacionais, especificamente para os Setores Habitacionais Vicente Pires e Boa Vista - Tabela 3, estabelece os usos, o tamanho máximo e mínimo dos lotes residenciais, e os coeficientes de aproveitamento mínimo e máximo, para os tipos de uso estabelecidos: residencial, comercial, Institucional, Industrial e Misto.

Tabela 3 – Parâmetros Urbanísticos setores habitacionais Vicente Pires e Boa Vista.

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

VICENTE PIRES E BOA VISTA											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes Residenciais (m ²)		USOS								
	Máximo	Mínimo	Coeficiente de aproveitamento básico				Coeficiente de aproveitamento máximo				
			R ≤ 1000m ²	R > 1000m ²	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Reg. Interesse Específico – ARINE (3.E-1;3.E-2;8.E-1;8.E-2;8.E-3;8.E-4)	2.500	125	1	0,8	1	1	1	1	4	4	2
Área de Reg. Interesse Social - ARIS (3.S-1)	800	88	1	0,8	1	1	1	2	2	2	2

OBS:

01 - Lotes destinados à produção agrícola e a condomínios urbanísticos poderão ter área superior a 2.500m², com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3. O tamanho máximo de lote para condomínio urbanístico será de 15.000m².
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.

b) Diretrizes Urbanísticas para Região de Sobradinho e Grande Colorado – DIUR 02/2014 – Portaria nº 13/2014, publicada em 17/03/2014 – DODF nº 54.

O Setor Habitacional Boa Vista está contemplado nas Diretrizes Urbanísticas para a Região de Sobradinho e Grande Colorado – DIUR 02/2014, emitidas em fevereiro de 2014 pela extinta Sedhab, com validade de 04 (quatro) anos.

A DIUR 02/2014 estabelece diretrizes para os sistemas estruturantes do espaço urbano: Viário e de Circulação, Centralidade e Espaços Verdes; Diretrizes de Uso e Ocupação do solo; Diretrizes para a Mobilidade Urbana, Diretrizes de Drenagem Urbana Sustentável, Diretrizes para a Aplicação de Instrumentos Urbanísticos e Recomendações Relativas ao Saneamento Ambiental.

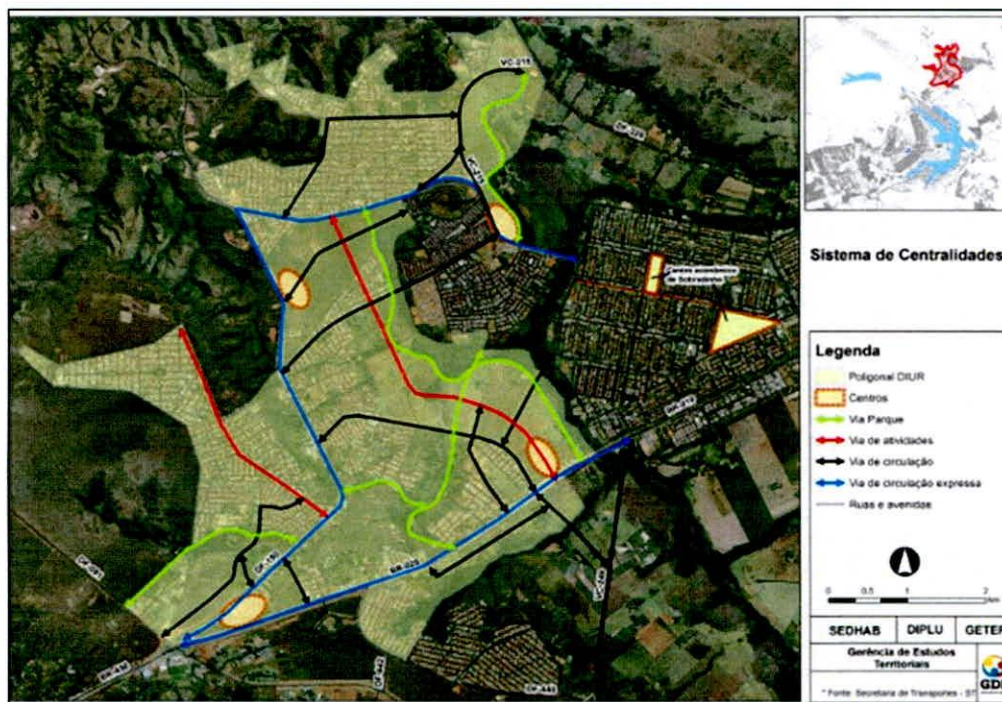


Figura 4 – Sistemas de Centralidades.

c) Zoneamento Ambiental – Área de Proteção Ambiental do Rio São Bartolomeu, Decreto nº 88.940/1983, e Área de Proteção Ambiental do Planalto Central, Decreto S/Nº, de 10/01/2002.

A BR – 020 que corta longitudinalmente o Setor Habitacional Boa Vista é o limite entre as Áreas de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central e São Bartolomeu. O parcelamento denominado Império dos Nobres, situado na área localizada ao sul da BR-020, se insere na Área de Proteção Ambiental do Rio São Bartolomeu, enquanto os demais parcelamentos, situados na área ao norte da BR – 020 se inserem na Área de Proteção Ambiental do Planalto Central.

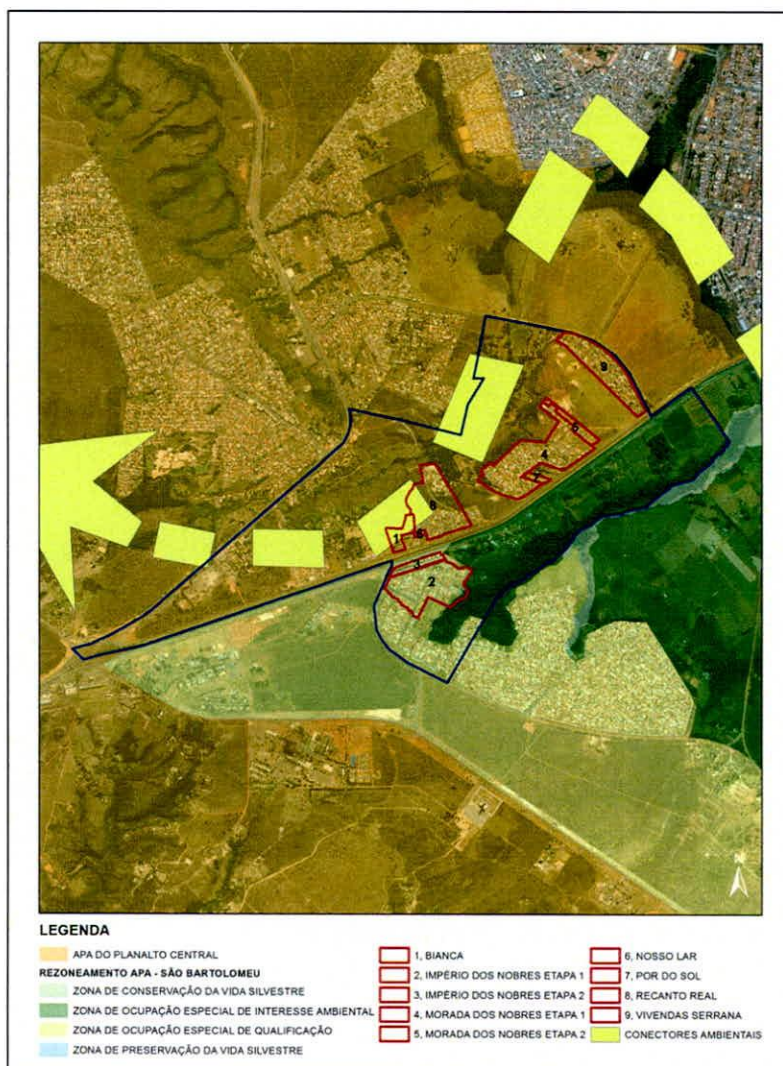


Figura 5 – Zoneamento Ambiental do Setor Habitacional Boa Vista.

d) Plano Diretor de Transportes Urbanos e Mobilidade do Distrito Federal – PDTU, Lei nº 4.566/2011.

O Setor Habitacional Boa Vista está inserido no Eixo Norte de Transportes, cuja infraestrutura viária inclui a BR-020 – EPIA, que secciona o Setor; a Av. Independência; as Vias urbanas de Sobradinho I, Sobradinho II e Planaltina; a 4ª Ponte do Lago Paranoá – Ligação da L4 Norte a Sobradinho; e as estações de transferência.

O Setor, portanto, está contemplado no Plano, sendo beneficiado com o provimento de transportes coletivos. O detalhamento do sistema viário, de mobilidade

e de transportes, assim como a integração dos modais de transportes está detalhado nas Diretrizes Urbanísticas - DIUR nº 02/2014.

e) Drenagem Urbana

O Projeto de Macrodrenagem Pluvial que contempla o Setor Habitacional Boa Vista foi submetido à análise da NOVACAP em 12/08/2013 e foi aprovado conforme Parecer Técnico nº 265/183. O detalhamento do projeto de drenagem do Setor Habitacional Boa Vista será objeto de licenciamento ambiental específico, conforme previsto no Termo de Compromisso para a Regularização Fundiária do grupo de loteamentos irregulares "Boa Vista", firmado em 12 de dezembro de 2014, entre a UPSA e o GDF.

III. Termo de Compromisso para Regularização Fundiária:

Em 12 de dezembro de 2014, amparados pelo art. 62, §2º da Lei nº 11.977/09, a UPSA e o Governo do Distrito Federal – à época representada pela Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios do Distrito Federal - SERCOND – firmaram "Termo de Compromisso para a Regularização Fundiária do Grupo de Loteamentos Irregulares Grupo Boa Vista da Fazenda Paranoazinho".

O Termo de Compromisso cria um elo jurídico e vincula cada um dos processos de regularização às providências que deverão ser executadas nas áreas externas às poligonais dos parcelamentos mencionados, como: supressão do déficit de áreas destinadas à implementação de áreas públicas; execução de obras de infraestrutura, drenagem e integração viária; realocação da população residente em Áreas de Preservação Permanente – APP.

Para o suprimento do Déficit de Áreas Públicas e a viabilização das desocupações necessárias inseridas em Áreas de Preservação Permanente, a UPSA apresentará URB-RP e MDE-RP objetivando o loteamento de algumas Áreas Lindeiras Vinculadas denominadas "Projetos Adicionais Vinculados", no prazo de 04 (quatro) anos contados a partir do registro em cartório de cada Loteamento Irregular Contemplado no Termo de Compromisso.

De acordo com a Cláusula Oitava, item 8.5.1, a apuração e o cálculo de áreas públicas levarão em conta os Loteamentos Irregulares Contemplados já aprovados e registrados até o momento, de modo a fornecer a informação precisa e condizente com a realidade daquele momento.

Outro aspecto abordado no Termo de Compromisso é a obrigação de elaboração dos Projetos de Abrangência Setorial, de projetos específicos de Macrodrenagem Pluvial e de Integração Viária.

O prazo para execução das obras dos Projetos de Abrangência Setorial, de Macrodrenagem e de Integração Viária, será de 04 (quatro) anos, a contar da conclusão das etapas de aprovação do Cronograma Físico Financeiro do correspondente Projeto; de emissão da Licença Ambiental - Licença de Instalação para implantação do correspondente Projeto; da publicação dos decretos de regularização dos Loteamentos Irregulares inseridos no SHBV; e do registro de 50%

dos lotes previstos para a área objeto do Termo de Compromisso no Cartório de Imóveis Competentes.

IV. Licença de Instalação n.º 10/2016:

A Urbanizadora Paranoazinho recebeu do Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental – IBRAM/DF, Licença de Instalação nº 10/2016, emitida em 12 de maio de 2016, para a atividade de parcelamento do solo urbano (regularização) do grupo Boa Vista, localizado no interior da poligonal da Fazenda Paranoazinho.

A Licença Ambiental estabelece a obrigação do empreendedor de firmar Termos de Compromisso de Compensação Ambiental e Florestal, executar na íntegra o Plano Básico Ambiental e o Programa de Educação Ambiental, além de cumprir o disposto nos autos do Processo nº 391.001.956/2015 – AUTO de Infração nº 6359/2015, referente à ocupação irregular em Área de Preservação Permanente Bianca.

V. Densidade e Área Públicas

Densidade Demográfica

Os parcelamentos em processo de aprovação totalizam uma população de 5.370 habitantes, considerando no cálculo 3,3 habitantes por domicílio, o que resulta numa densidade populacional de 58,93 habitantes por hectares.

Tabela 4 – Densidade Populacional dos projetos de regularização em análise.

USO	Nº DE LOTES	Nº DE DOMICÍLIOS	POPULAÇÃO
Residencial Unifamiliar	1011	1011	3.337
Misto	77	616*	2.033
TOTAL	1088	1627	5.370
Densidade = 5.370 hab. / 91,12 Ha = <u>58,93 hab./Ha</u>			

*No cálculo do número de domicílios foram consideradas duas unidades imobiliárias por pavimento e quatro pavimentos de uso residencial, sendo o uso comercial somente no térreo.

Áreas públicas

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT estabelece que o Setor Habitacional Boa Vista deverá ter 10% de sua área destinada a Equipamentos Comunitários - EC, Equipamentos Urbanos - EU e Espaços Livres de Uso Público – ELUP,

Os parcelamentos objeto deste Parecer Técnico perfazem área total de 88,8198 ha, sendo que para o atendimento à legislação é necessário que 8,8819 hectares sejam destinados à EPC, EPU e ELUP. Considerando que os projetos

apresentados totalizam 5,9898 hectares de áreas públicas, destinadas à EPC, EPU e ELUP, existe um déficit de 2,8921 hectares.

O déficit de áreas públicas nos parcelamentos em tela será suprido pelo o empreendedor, em terras de sua propriedade inseridas na poligonal do Setor Habitacional Boa Vista, conforme Termo de Compromisso firmado em 12 de dezembro de 2014, entre o Distrito Federal através da SERCOND e a Urbanizadora Paranoazinho S/A.

Tabela 5 – Quadro síntese das áreas públicas dos projetos de regularização em análise.

Parcelamento	Área de EPU, EPC e ELUP (ha)
Bianca	0,0294
Império dos Nobres – Etapa 1	1,3826
Império dos Nobres – Etapa 2	-
Vivendas Serranas	1,7567
Pôr do Sol	0,0376
Nosso Lar	0,0520
Recanto Real	0,8719
Morada dos Nobres – Etapa 1	1,8596
Morada dos Nobres – Etapa 2	-
Subtotal	5,9898

Tabela 6 - Quadro de áreas públicas em relação as propriedades no setor habitacional Boa Vista.

	Área (Ha)	Percentual no setor %	Área Pública exigida (10%) Ha
UPSA	313,0789	52,58%	31,3078
Imóvel Pertencente a outros particulares	150,2960	25,25%	15,0296
Imóvel incorporado ao patrimônio da Terracap*	132,0784	22,17%	13,2078
Setor Habitacional Boa Vista	595,4533	100%	59,5453

*Acrescido à área da faixa de domínio em terras de propriedade da Terracap.

VI. Sobre os Projetos de Urbanismo de Regularização:

Os processos de regularização dos sete parcelamentos urbanos objeto desse Parecer Técnico estão listados na **Erro! Fonte de referência não encontrada..** Observa-se que os parcelamentos Império dos Nobres e Morada dos Nobres foram divididos em etapas, cada uma correspondendo a um projeto de urbanismo de regularização, URB-RP.

Tabela 7 - Número dos Processos e dos Projetos de Regularização.

	Nº Processo	PROJETO DE REGULARIZAÇÃO
Bianca	030.011.440/1990	URB-RP 043/10
Império dos Nobres – Etapa 01 e 02	429.005.091/2015	URB-RP 109/09 e URB-RP 005/16
Morada dos Nobres – Etapa 01 e 02	030.003.426/1990	URB-RP 041/10 e URB-RP 006/2016
Nosso Lar	429.005.090/2015	URB-RP 044/10
Pôr do Sol	030.003.869/1990	URB-RP 045/10
Recanto Real	030.011.373/1990	URB-RP 005/11
Vivendas Serranas	030.011.520/1990	URB-RP 040/10



Tabela 8 - Quadro síntese de unidades imobiliárias dos parcelamentos em terras da UPSPA.

inseridos no Setor Habitacional Boa Vista.

USOS	Nº LOTES	ÁREA (Ha)	ÁREA UPSPA* (%)
1- UNIDADES IMOBILIÁRIAS			
Residencial Unifamiliar	1011	54,5125	17,41
Coletivo / Institucional	12	0,6539	0,42
Comercial	1	0,0782	0,02
Misto	77	1,5619	0,50
Chácara	1	0,3597	0,12
SUBTOTAL 1	1102	57,1662	18,47
EPC	-	-	-
EPU	2	0,0294	0,01
ELUP	-	5,9604	1,90
SUBTOTAL 2	2	5,9898	1,91
Sistema de Circulação	-	21,6012	6,90
APP	-	6,3727	2,03
SUBTOTAL 3	-	27,9739	8,93
TOTAL	1104	91,1299	-

VI.1 Parcelamento Bianca

O projeto urbanismo de regularização é composto pelo Projeto de Urbanismo – URB-RP 043/10, Memorial Descritivo - MDE-RP 043/10 e Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias. O parcelamento perfaz área de 3,4506 Ha.

O Projeto é constituído por 38 (trinta e oito) unidades residenciais unifamiliares. É importante destacar que em razão de duas ocupações incidirem em Áreas de Preservação Permanente - APP de Nascente, não foram contempladas como unidades imobiliárias no projeto de urbanismo o de regularização, sendo exigida a desobstrução e remoção de qualquer edificação no local, assim como a recuperação das áreas. Outras 02 (duas) ocupações, que interferiam com Área de Preservação Permanente - APP, após ajustes nas dimensões e área, atenderam aos requisitos previstos na Lei Federal nº 6.766/79, o que possibilitou a criação das unidades imobiliárias.

O Quadro Síntese das Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas do parcelamento Bianca é apresentado a seguir na Tabela 9.

Tabela 9 - Quadro síntese das unidades imobiliárias e de áreas públicas – Parcelamento Bianca.

USOS	QUANT. DE LOTES	ÁREA (Ha)	ÁREA POLIGONAL (%)
1 – UNIDADES IMOBILIÁRIAS			
Residencial unifamiliar	38	2,4361	74,00
SUBTOTAL 1	38	2,4361	74,00
2 – ÁREAS PÚBLICAS			
EPC	-	-	-
EPU	-	-	-
ELUP	-	0,0294	0,85
SUBTOTAL 2	-	0,0294	0,85
Sistema de Circulação	-	0,6025	14,07
APP	-	0,3826	11,08
SUBTOTAL 3	-	0,9851	25,15
TOTAL	38	3,4506	100,00

Em seguida, é apresentado o detalhe das ocupações do parcelamento que apresentam interferência com APP de nascente. Para atendimento aos critérios estabelecidos para constituição de unidade imobiliária pela Lei Federal nº 6.766/79, a ocupação após ajuste de sua área em relação à APP deverá possuir 5 (cinco) metros de frente, 125 m² (cento e vinte e cinco) de área e ter acesso por via pública.

As ocupações de número 22 e 26 foram desconstituídas por não atenderem aos critérios, enquanto as ocupações de número 21 e 25 tiveram suas dimensões ajustadas.



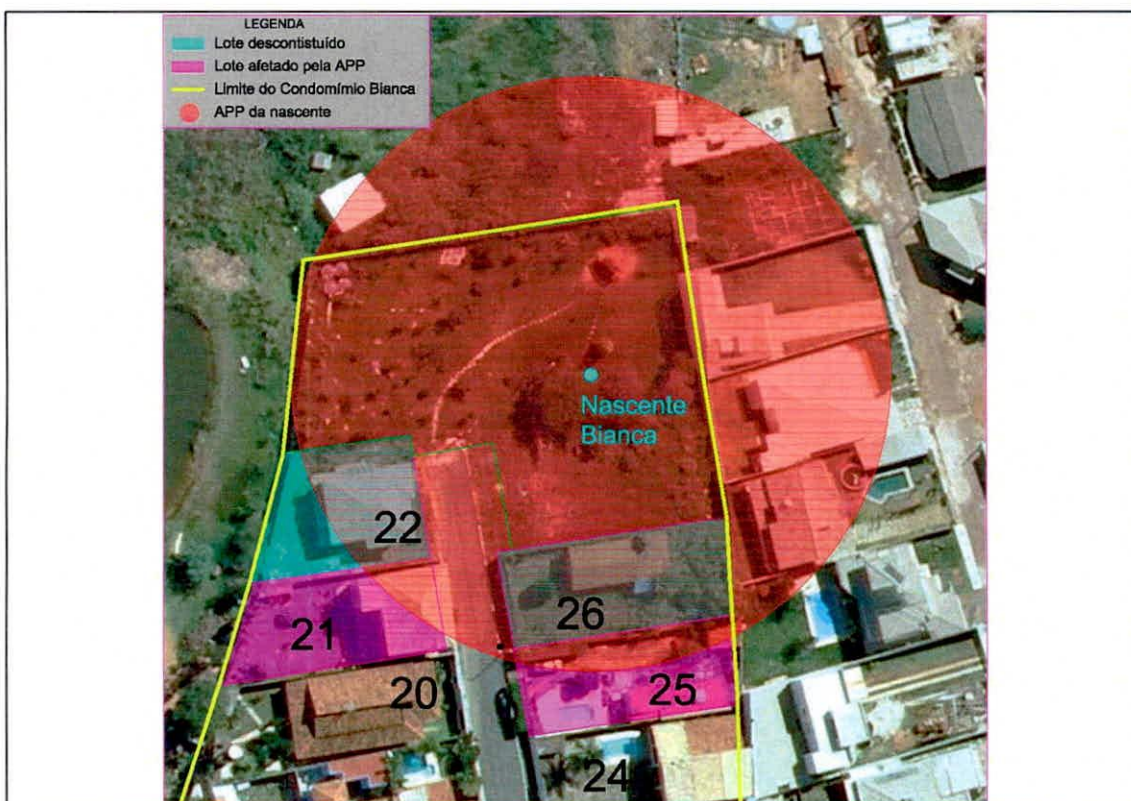


Figura 6 – Detalhe das Ocupações em APP Parcelamento Bianca.

Tabela 10 - Ocupações Ajustadas – Unidades Imobiliárias Criadas.

ENDEREÇO DAS OCUPAÇÕES AJUSTADAS – unidades imobiliárias criadas	ÁREA ORIGINAL (M ²)	ÁREA DA UNID. IMOBILIARIA CRIADA (M ²)
Lote 21	552,928	477,817
Lote 25	540,175	356,276

Tabela 11 - Ocupações Desconstituídas por interferência em APP de Nascente.

ENDEREÇO DAS OCUPAÇÕES DESCONTITUIDAS	ÁREA OCUPAÇÃO (M ²)
Lote 22	545,091
Lote 26	628,274

VI.2 Parcelamento Império dos Nobres.

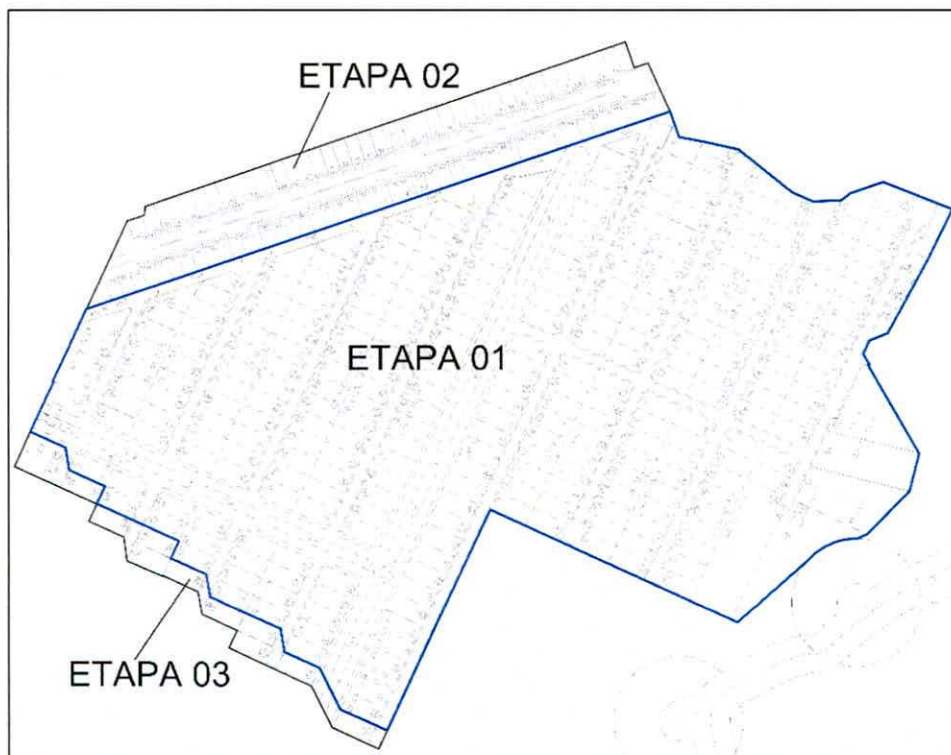


Figura 7 – Poligonais das Etapas 01 e 02 do Parcelamento Império dos Nobres.

O parcelamento Império dos Nobres, com área de 21,9376 hectares, possui a particularidade de se localizar parte em terras particulares e parte em terras públicas. O parcelamento é seccionado diagonalmente, resultando em algumas ocupações localizadas parte em terras particulares e parte em terras públicas conforme detalhe constante da Figura 7. Os projetos de parcelamentos de regularização apresentados, correspondentes às Etapas 01 e 02 do Parcelamento Império dos Nobres, respectivamente URB-RP 109/09 e URB-RP 005/2016, estão inseridos integralmente na área privada de propriedade da UPSA. A Etapa 03 não é objeto deste Parecer Técnico.

Parcelamento Império dos Nobres – Etapa 01

O projeto urbanismo de regularização é composto pelo Projeto de Urbanismo URB-RP 109/09, Memorial Descritivo - MDE-RP 109/09, e Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias - QDUI.

O Projeto de Urbanismo de Regularização da Etapa 1 perfaz área de 19,2213Ha (dezenove hectares, vinte e dois ares e treze centiares), sendo constituído predominantemente por lotes residenciais unifamiliares. O Quadro Síntese das Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas é apresentado na Tabela 12.

Tabela 12 - Quadro síntese das unidades imobiliárias e de áreas públicas do Parcelamento Império dos Nobres Etapa 01.

USOS	QUANT. DE LOTES	ÁREA (Ha)	ÁREA POLIGONAL (%)
1 – UNIDADES IMOBILIÁRIAS			
Coletivo/Institucional	03	0,2654	1,38
Chácara	01	0,3597	1,87
Residencial unifamiliar	284	13,2612	68,99
SUBTOTAL 1	288	13,8863	72,24
2 – ÁREAS PÚBLICAS			
EPC	-	-	-
EPU	-	-	-
ELUP	-	1,3826	7,19
SUBTOTAL 2	-	1,3826	7,19
Sistema de Circulação	-	3,9524	20,57
SUBTOTAL 3	-	3,9524	20,57
TOTAL	169	19,2213	100,00

Parcelamento Império dos Nobres – Etapa 02.

O Projeto de Urbanismo de Regularização da Etapa 02 do Império dos Nobres é formado pelo URB-RP 005/16, Memorial Descritivo - MDE-RP 005/2016 e Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias – QDUI.

Perfaz área de 2,7163 Ha (dois hectares, setenta e um ares e sessenta e três centiares), sendo constituído por 77 (setenta e sete) lotes de uso misto tipo 02. O Quadro Síntese das Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas é apresentado na Tabela 13, a seguir:

Tabela 13 - Quadro síntese das unidades imobiliárias e de áreas públicas do Parcelamento Império dos Nobres Etapa 02.

USOS	QUANT. DE LOTES	ÁREA (Ha)	ÁREA POLIGONAL (%)
1 - UNIDADES IMOBILIÁRIAS			
Misto 02	77	1,5619	57,56
SUBTOTAL 1	77	1,5619	57,56
2 - ÁREAS PÚBLICAS			
EPC	-	-	-
EPU	-	-	-
ELUP	-	-	-
SUBTOTAL 2	-	-	-
Sistema de Circulação	-	1,1544	42,44
SUBTOTAL 3	-	1,1544	42,44
TOTAL	77	2,7163	100,00

VI.3 Parcelamento Vivendas Serranas

O Projeto de Urbanismo de Regularização do Parcelamento Vivendas Serranas é formado pelo Projeto de Urbanismo URB-RP 040/10, Memorial Descritivo - MDE-RP 40/10, e Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias – QDUI.

A poligonal de projeto perfaz área de 15,0868 Ha (quinze hectares e oito ares e sessenta e oito centiares). O Projeto é constituído predominantemente por lotes residenciais unifamiliares. O Quadro Síntese das Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas é apresentado na Tabela 14 a seguir.

Tabela 14 – Quadro síntese das unidades imobiliárias e de áreas públicas do Parcelamento Vivendas Serrana.

USOS	QUANT. DE LOTES	ÁREA (Ha)	ÁREA POLIGONAL (%)
1 - UNIDADES IMOBILIÁRIAS			
Coletivo/Institucional	2	0,1054	0,70
Residencial unifamiliar	167	11,2076	74,28
SUBTOTAL 1	169	11,3130	74,98
2 - ÁREAS PÚBLICAS			
EPC	-	-	-
EPU	-	-	-
ELUP	-	1,7567	11,64
SUBTOTAL 2	-	1,7567	11,64
Sistema de Circulação	-	2,0171	13,38
SUBTOTAL 3	-	2,0171	13,38
TOTAL	169	15,0868	100,00

VI.4 Parcelamento Por do Sol

O Projeto de Urbanismo de Regularização do Por do Sol é composto pelo Projeto de Urbanismo URB-RP 045/10, Memorial Descritivo - MDE-RP 045/10, e Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias – QDUI.

A poligonal de projeto perfaz área de 1,0255 Ha (um hectare e dois ares e cinquenta e cinco centiares). O Projeto é constituído por 17 (dezesete) lotes residenciais unifamiliares. O Quadro Síntese das Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas está apresentado na Tabela 15, a seguir.

Tabela 15 - Quadro síntese das unidades imobiliárias e de áreas públicas do Parcelamento Por do Sol.

USOS	QUANT. DE LOTES	ÁREA (Ha)	ÁREA POLIGONAL (%)
1 – UNIDADES IMOBILIÁRIAS			
Residencial unifamiliar	17	0,8618	84,03
SUBTOTAL 1	17	0,8618	84,03
2 – ÁREAS PÚBLICAS			
EPC	-	-	-
EPU	-	-	-
ELUP	-	0,0376	3,67
SUBTOTAL 2	-	0,0376	3,67
Sistema de Circulação	-	0,1261	12,30
SUBTOTAL 3	-	0,1261	12,30
TOTAL	17	1,0255	100,00

VI.5 Parcelamento Nosso Lar.

O Projeto de Urbanismo de Regularização do Nosso Lar é composto pelo Projeto de Urbanismo URB-RP 044/10, Memorial Descritivo - MDE-RP 044/10, e Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias – QDUI.

A poligonal de projeto perfaz um total de 0,5024 Ha (cinquenta ares e vinte e quatro centiares). O Projeto é constituído apenas por 07 (sete) lotes residenciais unifamiliares. O Quadro Síntese das Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas é apresentado na **Erro! Fonte de referência não encontrada.**16, a seguir.

Tabela 16 - Quadro síntese das unidades imobiliárias e de áreas públicas do Parcelamento Nosso Lar.

USOS	QUANT. DE LOTES	ÁREA (Ha)	ÁREA POLIGONAL (%)
1 – UNIDADES IMOBILIÁRIAS			
Residencial unifamiliar	07	0,3670	73,05
SUBTOTAL 1	07	0,3670	73,05
2 – ÁREAS PÚBLICAS			
EPC	-	-	-
EPU	-	-	-
ELUP	-	0,0520	10,35
SUBTOTAL 2	-	0,0520	10,35
Sistema de Circulação	-	0,0834	16,60
SUBTOTAL 3	-	0,0834	16,60
TOTAL	07	0,5024	100,00

VI.6 Parcelamento Recanto Real.

O Projeto de Urbanismo de Regularização do Parcelamento Recanto Real é composto pelo Projeto de Urbanismo URB-RP 005/11, Memorial Descritivo - MDE-RP 005/11, e Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias - QDUI.

A poligonal de projeto perfaz área de 18,8855 Ha (dezoito hectares e oitenta e oito ares e cinquenta e cinco centiares). O Projeto é constituído predominantemente por lotes residenciais unifamiliares. O Quadro Síntese das Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas é apresentado na Tabela 17, a seguir.

Tabela 17 - Quadro síntese das unidades imobiliárias e de áreas públicas do Parcelamento Recanto Real.

USOS	QUANT. DE LOTES	ÁREA (Ha)	ÁREA POLIGONAL (%)
1 – UNIDADES IMOBILIÁRIAS			
Coletivo/Institucional	2	0,0010	0,005
Residencial unifamiliar	154	7,5583	40,02
SUBTOTAL 1	156	7,5593	40,02
2 – ÁREAS PÚBLICAS			
EPC	-	-	-
EPU	-	-	-
ELUP	-	0,8719	4,61
SUBTOTAL 2	-	0,8719	4,61
Sistema de Circulação	-	4,4642	23,63
APP	-	5,9901	31,71
SUBTOTAL 3	-	10,4543	55,34
TOTAL	156	18,8855	100,00

É importante destacar que em razão de interferência da ocupação com Áreas de Preservação Permanente – APP, 05 (cinco) ocupações do parcelamento Recanto Real deverão ser desconstituídas, sendo exigida a desobstrução, remoção e a recuperação da área de preservação permanente, não tendo sido estas ocupações contempladas como unidade imobiliária no Projeto de Urbanismo de Regularização.

No caso de 02 (duas) ocupações, houve ajuste nas dimensões conforme critérios já mencionados, sendo criadas no Projeto as unidades imobiliárias correspondentes. A **Erro! Fonte de referência não encontrada.** contém informações sobre as ocupações ajustadas que foram contempladas no projeto de urbanismo de regularização, após ajustes nas dimensões.

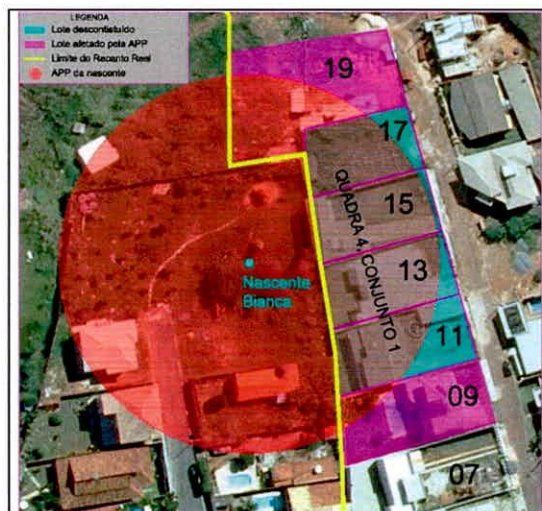


Figura 8 – Detalhe das Ocupações que interferem com APP – Parcelamento Recanto Real.



Figura 9 – Detalhe das Ocupações que interferem com APP – Parcelamento Recanto Real.

Tabela 18 - Ocupações Ajustadas – Unidades Imobiliárias Criadas.

ENDEREÇO OCUPAÇÕES AJUSTADAS - unidade imobiliária criada	ÁREA ORIGINAL (M ²)	ÁREA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA CRIADA (M ²)
Quadra 04 Conjunto 01 Lote 09	695,357	609,80
Quadra 04 Conjunto 01 Lote 19	1.121,749	585,94

Tabela 19 - Ocupações Desconstituídas por interferência em Área de Preservação Ambiental – APP.

ENDEREÇO OCUPAÇÕES DESCONSTITUIDAS	ÁREA ORIGINAL (M ²)
Quadra 02 Conjunto 02 Lote 07	241,830
Quadra 04 Conjunto 01 Lote 11	637,475
Quadra 04 Conjunto 01 Lote 13	589,343
Quadra 04 Conjunto 01 Lote 15	562,209
Quadra 04 Conjunto 01 Lote 17	218,619

VI.7 Parcelamento Morada dos Nobres – Etapas 1 e 2.

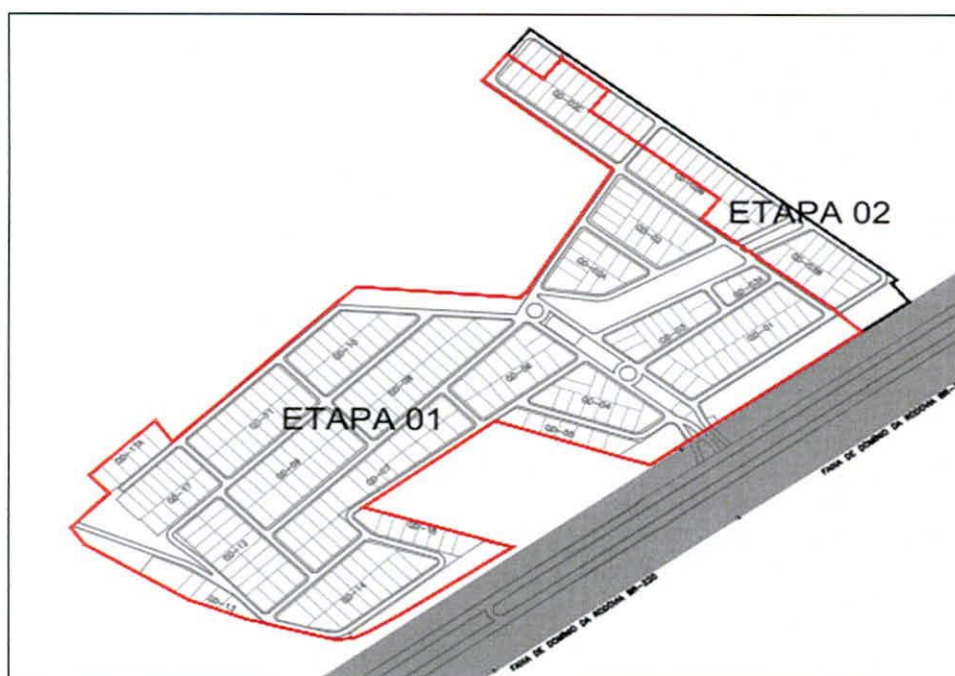


Figura 10 – Parcelamento Morada dos Nobres – Divisão em Etapas.

O Projeto de Urbanismo de Regularização do parcelamento Morada dos Nobres também foi subdividido em etapas por estar localizado em duas matrículas distintas da Fazenda Paranoazinho. O parcelamento perfaz área de 30,2415 (trinta hectares, vinte e quatro ares e quinze centiares).

A maior parte do Parcelamento Morada dos Nobres, que constitui a Etapa 1, perfazendo 27,2775 hectares se localiza em terras da matrícula nº 13.919, registradas do 7º Ofício de Registro de Imóveis, em nome da UPSA. O trecho menor, Etapa 2, com área de 2,9640 hectares, está inserido na matrícula nº 548 do 7º Ofício de Registro de Imóveis, de propriedade de terceiros.

Parcelamento Morada dos Nobres – Etapa 01.

O projeto é composto pelo Projeto de Urbanismo de Regularização – URB-RP 041/10, Memorial Descritivo - MDE-RP 041/10, e Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias – QDUI.

A poligonal de projeto perfaz área de 27,2775 ha (vinte e sete hectares, vinte e sete ares e setenta e cinco centiares). O parcelamento limita-se a norte/nordeste/sudoeste com a áreas do futuro parque urbano, a nordeste com Chácara João Carlos Sette Rocha e a sudeste com a BR-020, a Chácara Vale do Sol 2, a Chácara Vale do Sol 3 e a Chácara Por do Sol;

O Projeto é constituído predominantemente por lotes residenciais unifamiliares, verificando-se a existência de duas unidades imobiliárias destinadas a Equipamento Público Urbano – EPU, totalizando área de 0,0294 hectares. O Quadro Síntese das Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas é apresentado na Tabela 20 a seguir.

Tabela 20 - Quadro síntese de Unidades Imobiliárias e de áreas públicas Parcelamento Morada dos Nobres Etapa 01.

USOS	QUANT. DE LOTES	ÁREA (ha)	ÁREA POLIGONAL (%)
1 – UNIDADES IMOBILIÁRIAS			
Coletivo/Institucional	5	0,2821	1,03
Comercial	1	0,0782	0,28
Residencial unifamiliar	306	16,7725	61,49
SUBTOTAL 1	312	17,1328	62,80
2 – ÁREAS PÚBLICAS			
EPC	-	-	-
EPU	2	0,0294	0,10
ELUP	-	1,8302	6,70
SUBTOTAL 2	2	1,8596	6,80
Sistema de Circulação	-	8,2851	30,37
SUBTOTAL 3	-	8,2851	30,37
TOTAL	314	27,2775	100,00

Parcelamento Morada dos Nobres – Etapa 02.

O Projeto de Urbanismo de Regularização do Parcelamento Morada dos Nobres Etapa 02 está consubstanciado na URB-RP 006/16, no Memorial Descritivo - MDE-RP 006/16, e no Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias – QDUI.

A poligonal de projeto perfaz área total de 2,9640 ha (dois hectares, noventa e seis ares e quarenta centiares), limitando-se o parcelamento a norte/nordeste/sudoeste com a áreas do futuro parque urbano, a nordeste com Chácara João Carlos Sette Rocha e a sudeste com a BR-020, Chácara Vale do Sol 2, Chácara Vale do Sol 3 e Chácara Por do Sol.

O Projeto é constituído por 38 (trinta e oito) lotes residenciais unifamiliares. O Quadro Síntese das Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas é apresentado na Tabela 21 a seguir.

Tabela 21 - Quadro síntese de unidades imobiliárias e de áreas públicas do Parcelamento Morada dos Nobres Etapa 02.

USOS	QUANT. DE LOTES	ÁREA (ha)	ÁREA POLIGONAL (%)
1 – UNIDADES IMOBILIÁRIAS			
Residencial unifamiliar	38	2,0480	69,18
SUBTOTAL 1	38	2,0480	69,18
2 – ÁREAS PÚBLICAS			
EPC	-	-	-
EPU	-	-	-
ELUP	-	-	-
SUBTOTAL 2	-	-	-
Sistema de Circulação	-	0,9160	30,82
SUBTOTAL 3	-	0,9160	30,82
TOTAL	38	2,9640	100,00

VII. Infraestrutura Urbana:

As concessionárias manifestaram-se durante o processo de licenciamento ambiental acerca da anuência para provimento de infraestrutura: CAESB (água e esgoto), NOVACAP (drenagem pluvial e pavimentação) e CEB (energia) e SLU. Em seguida, a **Erro! Fonte de referência não encontrada.**22, com os conteúdos sumarizados relativos às consultas realizadas.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

Tabela 22 - Respostas às Consultas das Concessionárias de Serviços Públicos.

Empreendimento	CAESB		Novacap		CEB
	Água Potável	Esgoto Sanitário	Drenagem Pluvial	Pavimentação	Energia Elétrica
Bianca	Sistema de abastecimento operado pela Caesb. Poços profundos próprios, reservatórios e redes de distribuição em tubo de PVC. Carta n° 02/2016 - DE/CAESB (07.01.2016) Carta n° 102/2016 - DE/CAESB (09.05.2016).	Sistema individuais de tipo fossa séptica/ sumidouro. Sem esgoto <i>in natura</i> nas ruas. Encontra - se próximo às obras de implantação de redes coletoras de esgotos, devendo ser atendido por esse sistema em médio prazo (prevê - se a entrada em operação desse sistema ainda em 2016). Carta n° 02/2016 - DE/CAESB (07.01.2016)	O sistema é constituído por rede que se inicia na via de entrada do condomínio, com captação das águas de chuva com grelha coletora e bocas de lobo no terreno natural lançada fora deste. Relatório de Vistoria n° 008/Novacap (23.09.2015)	Vias em concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ) em bom estado com cordões de concreto e passeios de concreto em ambos os lados. Apenas sinalização vertical de velocidade e sinalização horizontal em parte com demarcação de faixa central. Relatório de Vistoria n° 008/Novacap (23.09.2015)	A rede de distribuição de energia elétrica existente encontra-se em operação comercial e é regularmente inspecionada e mantida por esta distribuidora. Carta n° 090/2015 - DI (02.10.2015)
Morada dos Nobres	Sistema de abastecimento operado pela Caesb. A concessionária possui no interior do assentamento três reservatórios de água. Relatório de Vistoria n° 102/2014 - Grupar Carta n° 340/ 2015 - DE/CAESB (18.12.2015) Carta n° 102/2016 - DE/CAESB (09.05.2016)	Esgotamento Sanitário em fase final de implantação pela Caesb. Relatório de Vistoria n° 102/2014 - Grupar Carta n° 340/ 2015 - DE/CAESB (18.12.2015)	Sistema de drenagem com redes de águas pluviais em diversas ruas. Apenas uma boca de lobo aberta sendo lançada dentro da área do condomínio em uma pequena bacia de retenção. Existem outras 02 bacias de retenção, que diminuem a velocidade da saída das águas, escoam naturalmente para o terreno da chácara contíguo ao condomínio. Relatório de Vistoria n° 004/Novacap. (17.09.2015)	Ruas com vias pavimentadas com aplicação de micro revestimento asfáltico em estado precário em algumas ruas e bom em outras. Algumas ruas apresentam uma pequena parte em blocos de concreto. Meios-fios de concreto de ambos os lados em todas as ruas. Passeios de ambos os lados em quase todos os lotes. Sinalização vertical com numeração das quadras. Relatório de Vistoria n° 004/Novacap. (17.09.2015)	A rede de distribuição de energia elétrica existente encontra-se em operação comercial e é regularmente inspecionada e mantida por esta distribuidora. Carta n° 090/2015 - DI (02.10.2015)
Nosso Lar	Sistema de abastecimento operado pela Caesb. Reservatórios e redes de distribuição em tubo de PVC. Poços profundos compartilhado com o condomínio vizinho. Atendimento será possível após	Sistema individuais de tipo fossa séptica/ sumidouro. Sem esgoto <i>in natura</i> nas ruas. Encontra - se próximo às obras de implantação de redes coletoras de esgotos, devendo ser atendido por esse sistema em médio prazo (prevê -	Não implantada. O escoamento acontece por gravidade sobre a rua e passa para o condomínio Recanto Real. Relatório de Vistoria n° 007/Novacap (22.09.2015)	Ruas existentes possuem pavimentação em bloco de concreto em parte em bom estado, em outra parte deteriorada. Uma via não possui nenhuma pavimentação. Não existem meios-fios e	A rede de distribuição de energia elétrica existente encontra-se em operação comercial e é regularmente inspecionada e mantida por esta distribuidora. Carta n° 090/2015 - DI

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

Empreendimento	CAESB		Novacap		CEB
	Água Potável	Esgoto Sanitário	Drenagem Pluvial	Pavimentação	Energia Elétrica
	a implantação do Sistema Produtor de água Paranoá, cuja entrada em operação é prevista para meados de 2018. Atenderá a todos os parcelamentos da região ainda não atendidos. Carta n° 02/2016 - DE/CAESB (07.01.2016) Carta n° 102/2016 - DE/CAESB (09.05.2016)	se a entrada em operação desse sistema ainda em 2016). Carta n° 02/2016 - DE/CAESB (07.01.2016)		passeios na via. Relatório de Vistoria n° 007/Novacap (22.09.2015)	(02.10.2015)
Recanto Real	Sistema de abastecimento não operado pela Caesb. Poços profundos próprios, reservatórios e redes de distribuição em tubo de PVC. Há indícios de que a produção de água não atenda a demanda em momentos críticos. Atendimento será possível após a implantação do Sistema Produtor de água Paranoá, cuja entrada em operação é prevista para meados de 2018. Atenderá a todos os parcelamentos da região ainda não atendidos. Carta n° 102/2016 - DE/CAESB (09.05.2016)	Sistema individuais do tipo fossa séptica/sumidouro. Sem esgoto <i>in natura</i> nas ruas. Encontra - se próximo às obras de implantação de redes coletoras de esgotos, devendo ser atendido por esse sistema em médio prazo (prevê - se a entrada em operação desse sistema ainda em 2016). Carta n° 02/2016 - DE/CAESB (07.01.2016)	Sistema existente constituído por duas redes de drenagem pluvial e calhas de concreto, com bocas de lobo. Todos com lançamento no terreno natural. Relatório de Vistoria n° 006/Novacap.(22.09.2015)	Ruas com capa asfáltica em tratamento superficial em bom estado, com exceção de uma rua deteriorada. Meios - fios em ambos os lados. Passeios em boa parte dos lotes. Apenas sinalização vertical com a numeração de todas as quadras. Relatório de Vistoria n° 006/Novacap. (22.09.2015)	A rede de distribuição de energia elétrica existente encontra-se em operação comercial e é regularmente inspecionada e mantida por esta distribuidora. Carta n° 090/2015 - DI (02.10.2015)

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

Empreendimento	CAESB		Novacap		CEB
	Água Potável	Esgoto Sanitário	Drenagem Pluvial	Pavimentação	Energia Elétrica
Vivendas Serranas	Sistema de abastecimento operado pela Caesb. <i>Relatório de Vistoria n° 101/2014 - Grupar Carta n° 340/ 2015 - DE/CAESB Carta n° 102/2016 - DE/CAESB (09.05.2016)</i>	Sistema individuais de tipo fossa séptica/sumidouro. Sem esgoto <i>in natura</i> nas ruas. Esgotamento Sanitário em fase final de implantação pela Caesb. <i>Relatório de Vistoria n° 101/2014 - Grupar Carta n° 340/ 2015 - DE/CAESB (18.12.2015)</i>	Não implantada. Porém, no final de cada rua existe captação com bocas de lobo dupla de meio-fio vazado, com lançamento em rede fora do condomínio. <i>Relatório de Vistoria n° 005/Novacap.(21.09.2015)</i>	Ruas com capa asfáltica em Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ). Ruas com cordões de concreto e meios-fios de concreto em ambos os lados. Passeio de ambos os lados em quase todos os lotes. Apenas sinalização vertical denominando os conjuntos. <i>Relatório de Vistoria n° 005/Novacap. (21.09.2015)</i>	A rede de distribuição de energia elétrica existente encontra-se em operação comercial e é regularmente inspecionada e mantida por esta distribuidora. <i>Carta n° 090/2015 - DI (02.10.2015)</i>
Pôr do Sol	Sistema de abastecimento e distribuição operados pela Caesb. <i>Relatório de Vistoria n° 103/2014 - Grupar Carta n° 340/ 2015 - DE/CAESB Carta n° 102/2016 - DE/CAESB (09.05.2016)</i>	Sistema individuais de tipo fossa séptica/sumidouro. Sem esgoto <i>in natura</i> nas ruas. <i>Relatório de Vistoria n° 103/2014 - Grupar Carta n° 340/ 2015 - DE/CAESB (18.12.2015)</i>	Não implantada. O escoamento acontece por gravidade sobre a rua. <i>Relatório de Vistoria n° 002/Novacap. (16.09.2015)</i>	Rua com pavimentação asfáltica e cobertura com micro revestimento asfáltico recém executado. Meios-fios de concreto de ambos os lados da via. Poucos passeios na rua. Não possui sinalização vertical e horizontal. <i>Relatório de Vistoria n° 002/Novacap. (16.09.2015)</i>	A rede de distribuição de energia elétrica existente encontra-se em operação comercial e é regularmente inspecionada e mantida por esta distribuidora. <i>Carta n° 090/2015 - DI (02.10.2015)</i>
Império dos Nobres	Sistema de abastecimento e distribuição operados pela Caesb. <i>Relatório de Vistoria n° 105/2014 - Grupar Carta n° 340/ 2015 - DE/CAESB Carta n° 102/2016 - DE/CAESB (09.05.2016)</i>	Esgotamento Sanitário em fase final de implantação pela Caesb. <i>Relatório de Vistoria n° 105/2014 - Grupar Carta n° 340/ 2015 - DE/CAESB (18.12.2015)</i>	Constituído por quatro redes de drenagem pluvial em calhas e tubos de concreto, com bocas de lobo não tradicional. Três lançamentos no terreno natural e uma com descida d'água em degrau até o córrego. <i>Relatório de Vistoria n° 001/Novacap. (11.09.2015)</i>	Ruas com capa asfáltica em Concreto Betuminoso a Quente (CBUQ), ruas em pequena parte em blocos intertravados de concreto. Todas as ruas levam meios-fios de concreto em ambos os lados. Todas as ruas existem calçadas em ambos os lados em quase todos os lotes. Apenas sinalização vertical com numeração das quadras. <i>Relatório de Vistoria n° 001/Novacap. (11.09.2015)</i>	A rede de distribuição de energia elétrica existente encontra-se em operação comercial e é regularmente inspecionada e mantida por esta distribuidora. <i>Carta n° 090/2015 - DI (02.10.2015)</i>

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

	SLU
Todos	<p>Possui instalações de manejo dos resíduos sólidos na Região Administrativa de Sobradinho, localizada na Área Especial para Indústria nº 03 Lotes 04 a 06.</p> <p>Há previsão de implantação de uma Área de Transbordo de Triagem e Reciclagem de Resíduos da Construção Civil para destinação de resíduos da construção civil acima de 1 m³ e seu beneficiamento, nas proximidades do Polo de Cinema de Sobradinho.</p> <p><i>Ofício nº 826/2015 – DAGER/SLU (21.09.2015)</i></p>



1 **VIII. Parecer:**

2 Diante do exposto, julgamos que a regularização dos loteamentos
3 em análise é urbanisticamente viável, com as seguintes ressalvas:

- 4 • A emissão de Decreto de Aprovação da Etapa 2, do parcelamento
5 Morada dos Nobres, URB-RP006/19, MDE-RP006/16 e respectivo QDUI,
6 deve ficar condicionado à apresentação de anuência do proprietário da
7 matrícula 548 por parte da UPSA, ou título de propriedade em nome da
8 Urbanizadora Paranoazinho S/A – UPSA.
- 9 • As unidades imobiliárias dos parcelamentos Bianca e Recanto Real que
10 incidem em área de Preservação Permanente deverão ter suas
11 dimensões e áreas analisadas segundo os critérios estabelecidos na Lei
12 Federal nº 6.766/79, devendo as unidades criadas atenderem os
13 seguintes critérios: possuir 05 (cinco) metros de frente; 125 m² (cento e
14 vinte e cinco metros quadrados) de área e acesso por via pública.

15

16 Considerando que os processos de regularização dos
17 parcelamentos, sob análise, cumpriram os requisitos ambientais, urbanísticos
18 e fundiários necessárias para apreciação favorável deste conselho, a saber:

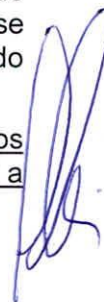
- 19 • Estudo de Impacto Ambiental – EIA/RIMA, apreciado favoravelmente no
20 CONAM, com obtenção de Licença de Instalação nº 10/2016, emitida em
21 12 de maio de 2016, pelo IBRAM;
- 22 • Projetos de Urbanismo de Regularização analisados pelos técnicos da
23 COURB/CAP/SEGETH, que considerou nos Pareceres Técnicos:
- 24 • Nº 279.000.140/2016 – COURB – Vivendas Serranas;
- 25 • Nº 279.000.141/2013 – COURB – Morada dos Nobres;
- 26 • Nº 279.000.142/2013 – COURB – Por do Sol;
- 27 • Nº 279.000.143/2013 – COURB – Recanto Real;
- 28 • Nº 279.000.144/2013 – COURB – Nosso Lar;
- 29 • Nº 279.000.145/2013 – COURB – Bianca;
- 30 • Nº 279.000.146/2013 – COURB – Império dos Nobres

31 Que as questões urbanísticas, ambientais e fundiárias foram
32 devidamente equacionadas, possuindo os parcelamentos os requisitos
33 necessários para prosseguimento de seu processo de regularização,
34 visando dar continuidade ao desenvolvimento dos Projetos Executivos;

- 35 • Títulos devidamente registrados no Cartório do 7º Ofício de Registro de
36 Imóveis do Distrito Federal das terras onde os parcelamentos se
37 localizam em nome da Urbanizadora Paranoazinho, exceto do
38 Parcelamento Morada dos Nobres Etapa 02 e;
- 39 • As informações prestadas pelas concessionárias de serviços públicos
40 nos relatórios de vistoria, prevendo a viabilidade de atendimento com a
41 execução de projetos complementares às obras implantadas.

42

43



44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76

VOTO DO RELATOR

Em vista do exposto e buscando contribuir para o ordenamento da cidade, por meio da regularização urbanística, ambiental e fundiária que possibilita integrar num único processo a oferta de moradia regular e a garantia ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, conforme preceitua o Estatuto da Cidade e o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, voto pelo acolhimento de todos os projetos de urbanismos de regularização apresentados, **condicionando a emissão do Decreto de aprovação do Projeto de Urbanismo de Regularização do Parcelamento Morada dos Nobres Etapa 02, consubstanciado na URB-RP 006/16, MDE 006/16 e respectivo QDUI, constantes do processo nº 030.003.426/1990, à** previa apresentação de anuência por parte do proprietário do imóvel objeto da matrícula nº 548 do Cartório do 7º R/DF, ou o título de propriedade da área pela Urbanizadora Paranoazinho S/A - UPSA.


Júlio Cesar de Azevedo Reis
Conselheiro