

PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO: 111.000.631/2011

PROCESSO AMBIENTAL: 391.000.548/2009


DECRETO DE APROVAÇÃO Nº _____ DE _____ DE _____ DE _____

PUBLICADO NO DODF Nº _____ DE _____ DE _____ DE _____

AGUARDA REGISTRO NO
RESPECTIVO CARTÓRIO DE
REGISTRO IMOBILIÁRIO



R.T.:


Júlio César de Azevedo Reis
CREA: 86.280/D-MG

MEMORIAL DESCRITIVO DE REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO

MDE-RP 066/13

**REGIÃO ADMINISTRATIVA DO VICENTE PIRES – RA XXX
SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES – TRECHO 3**

FOLHA: 01/57

PROJETO:

REVISÃO:

VISTO:

APROVO:

Data:
Abril/2017


DITEC/TERRACAP


Assessor/COURB


Diretor/COURB


Coordenador/COURB

1. APRESENTAÇÃO

O presente Memorial Descritivo tem por finalidade descrever o Projeto Urbanístico elaborado para a regularização do parcelamento de solo urbano, denominado, Trecho 3 do Setor Habitacional Vicente Pires (SHVP – Trecho 3), fornecendo informações complementares ao projeto, que explicam e justificam a regularização deste trecho do Setor Habitacional Vicente Pires – SHVP, localizado na Região Administrativa de Vicente Pires – RA XXX – DF, criada pela Lei nº 4.327, de 26 de maio de 2009.

O setor habitacional é formado por 5 (cinco) glebas de terras, parte de propriedade da União e parte de propriedade da Terracap. A área do setor, apesar de estar inserida em Zona Urbana desde o Plano Diretor de 1992, possuía restrições ambientais e apresentava uso rural, funcionando efetivamente como cinturão verde de proteção do Plano Piloto.

O reparcelamento irregular das glebas rurais se iniciou na década de noventa, resultando na constituição de setor habitacional em 1998, com a Lei nº 1.823/98. Das 5 (cinco) glebas que formam o setor, 4 (quatro) estão ocupadas irregularmente, para fins urbanos e 1(uma) não parcelada.

O objetivo do projeto é a regularização urbanística, ambiental e fundiária das ocupações existentes, de forma a atender a legislação vigente, contribuindo para mitigar os danos ambientais causados pela ocupação irregular, protegendo os recursos naturais existentes, e fixando padrões de ocupação e uso do solo compatíveis com a sensibilidade físico-ambiental, de modo a proporcionar aos ocupantes a segurança jurídica da posse, sua inserção à malha urbana regular com melhor qualidade de vida, pela oferta de equipamentos e serviços, assim como proporcionar à cidade a regularidade de parte do território, o que possibilita a inserção da área em sua economia, sendo fator gerador de renda.

A área abrangida pelo Trecho 3 foi classificada como Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Vicente Pires I, na Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT.

Cabe ressaltar que em 27 de maio de 2013, foi informado ao GRUPAR por meio do Ofício nº 19/2013-ARVIPS, da contratação da empresa Número 1 – Projetos e Resultados pela Associação Comunitária do Setor Habitacional Vicente Pires – ARVIPS com o objetivo de atualizar os projetos de urbanismo, nos termos do inciso II, do artigo 50, da Lei Federal nº 11.977/2009.

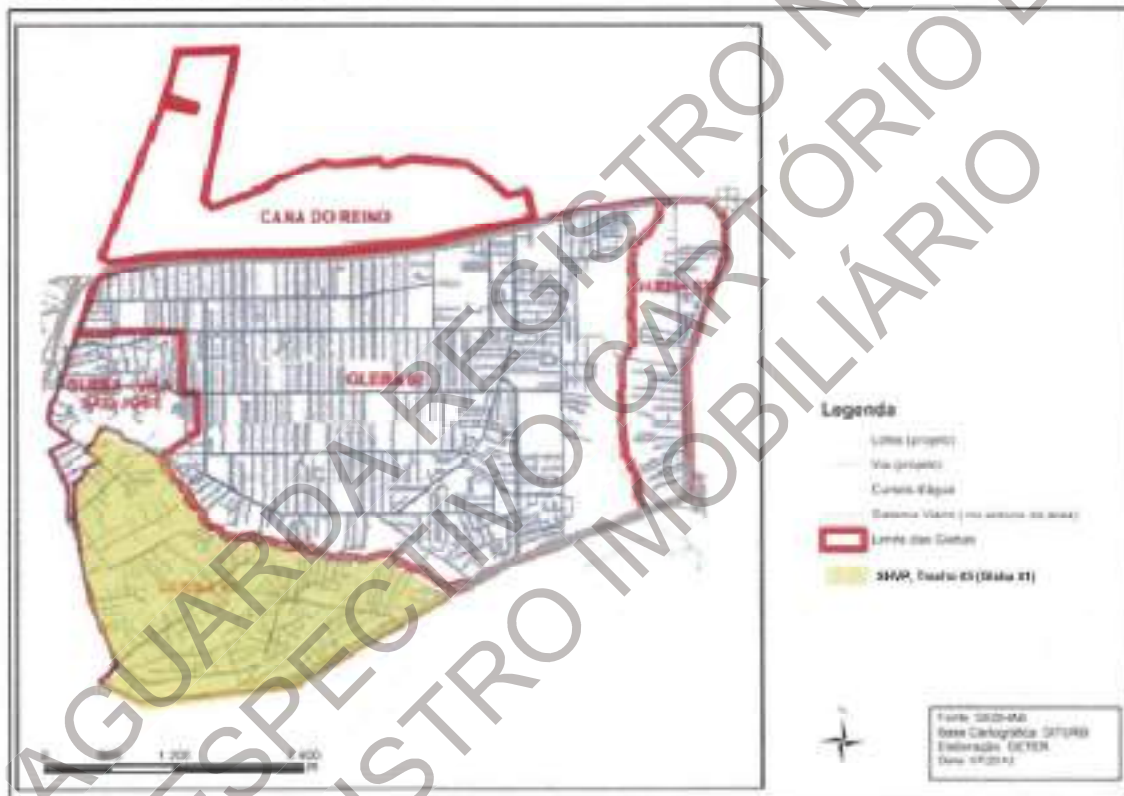
Deste modo, a pedido do GRUPAR, foram anexadas ao processo cópias dos seguintes documentos: Ata da Assembleia Geral Extraordinária de mudança do estatuto da ARVIPS, e Ata da Assembleia Geral Ordinária para eleição da Diretoria Executiva e Conselho Fiscal para o quadriênio 2011/2015 da ARVIPS; Contrato de Prestação de Serviços Ambientais nº 12-07-05 firmado entre a ARVIPS e a empresa GEO LÓGICA Consultoria Ambiental, para prestação de serviços técnicos especializados em meio ambiente, firmado em 2005; Contrato de Prestação de Serviços que celebram a ARVIPS e a empresa TOPOCART para a prestação de serviços técnicos especializados em cartografia firmado em 2005.

Contudo, uma nova versão do projeto de urbanismo, consubstanciado na URB-RP 066/2013 e MDE-RP 066/2013, foi produzida pela Terracap em atendimento as Diretrizes Urbanísticas – DIUR 02/2015, balizado em levantamento topográfico cadastral atualizado, realizado em 2016.

1.1 LOCALIZAÇÃO, ÁREA TOTAL, CONFRONTAÇÕES E CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:

O Trecho objeto do presente projeto perfaz área de 484,7840 ha (quatrocentos e oitenta e quatro hectares, setenta e oito ares e quarenta centiares), e está inserida na Região Administrativa do Vicente Pires – RA XXX – DF. A poligonal do Setor Habitacional Vicente Pires, abrange área de 2.770,3283ha, sendo 2.320,4183ha referente (1) às ARINES Vicente Pires I e II; (2) à ARIS São José e (3) à área de 145,2737ha, correspondente ao acréscimo (Taguaparque e área ao longo da EPTG); e (4) 449,91ha, referentes à porção não parcelada, denominada Cana do Reino.

Limita-se ao norte com terras de propriedade da União e particularmente com o córrego Samambaia, ao sul com a EPTG / Estrada Parque Taguatinga (DF-085) e a oeste com o chamado Complexo de Cultura e Lazer (Taguaparque) e a leste pela Gleba 02 do Setor Habitacional Vicente Pires.



1.2 ENUMERAÇÃO DOS PROJETOS ALTERADOS, ANULADOS, SUPRIMIDOS, SUBSTITUÍDOS OU COMPLEMENTADOS PELO PROJETO APRESENTADO:

Não existem projetos registrados nas proximidades da área parcelada.

O projeto urbanístico, anteriormente anotado como Gleba 1 do Setor Habitacional Vicente Pires, teve sua anotação alterada para Trecho 3 do Setor Habitacional Vicente Pires, por solicitação da Secretaria de Gestão do Território e Habitação – SEGETH, devido às Diretrizes de Endereçamento emitidas para o Setor.

1.3 COMPOSIÇÃO DO PROJETO:

O projeto do Trecho 3 do SHVP é constituído por este Memorial Descritivo – MDE-RP 066/13 e pelo Projeto de Urbanismo – URB-RP 066/13, conforme segue:

▪ Memorial Descritivo de Regularização de Parcelamento – MDE-RP 066/13 – 57 folhas.

▪ ANEXO I - Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias - 289 folhas

▪ Planta de Detalhe – DET-RP 066/13 (Áreas de Parcelamento Condicionado)

▪ Projeto de Urbanismo – URB-RP 066/13, constituído por: planta geral (escala 1:7.000) e plantas parciais (escala 1:1.000), conforme apresentado na Tabela 1, a seguir:

Tabela 1 – Descritivo das pranchas da URB

SIGLA	SICAD	FOLHA
URB-RP 066/13	135-I, 135-III, 135-IV	01/29
URB-RP 066/13	135-I-4-B	02/29
URB-RP 066/13	135-I-5-A	03/29
URB-RP 066/13	135-I-4-D	04/29
URB-RP 066/13	135-I-5-C	05/29
URB-RP 066/13	135-I-5-D	06/29
URB-RP 066/13	135-III-1-B	07/29
URB-RP 066/13	135-III-2-A	08/29
URB-RP 066/13	135-III-2-B	09/29
URB-RP 066/13	135-III-3-A	10/29
URB-RP 066/13	135-III-3-B	11/29
URB-RP 066/13	135-III-1-D	12/29
URB-RP 066/13	135-III-2-C	13/29
URB-RP 066/13	135-III-2-D	14/29
URB-RP 066/13	135-III-3-C	15/29
URB-RP 066/13	135-III-3-D	16/29
URB-RP 066/13	135-IV-1-C	17/29
URB-RP 066/13	135-IV-1-D	18/29
URB-RP 066/13	135-III-4-B	19/29
URB-RP 066/13	135-III-5-A	20/29
URB-RP 066/13	135-III-5-B	21/29
URB-RP 066/13	135-III-6-A	22/29
URB-RP 066/13	135-III-6-B	23/29
URB-RP 066/13	135-IV-4-A	24/29
URB-RP 066/13	135-IV-4-B	25/29
URB-RP 066/13	135-III-5-C	26/29
URB-RP 066/13	135-III-5-D	27/29
URB-RP 066/13	135-III-6-C	28/29
URB-RP 066/13	135-III-6-D	29/29

2. QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

O quadro a seguir descreve o polígono que delimita a área deste MDE-RP 066/13, com as Coordenadas UTM – Universal Transversa de Mercator, definidas a nordeste de cada vértice da poligonal, as distâncias topográficas entre os vértices, os azimutes UTM e a área do polígono em metros quadrados e hectares.

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERIMETRO

Setor Habitacional Vicente Pires – Trecho 3 (Matrícula R.1.171990, 3º C.R.I
Kr = 1.0007227

Pontos	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (M)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P01	8.250.136,4961	173.046,9627	4866,064	Córrego Samambaia	
P02	8.248.522,5338	176.287,2014	1490,616	237°25'24.6"	
P03	8.247.719,3690	175.030,1905	15,384	237°50'14.3"	
P04	8.247.711,1737	175.017,1679	46,138	239°29'30.8"	
P05	8.247.687,7344	174.977,3787	46,138	241°58'25.3"	
P06	8.247.666,0395	174.936,6218	46,138	244°27'19.4"	
P07	8.247.646,1299	174.894,9638	46,138	246°56'13.9"	
P08	8.247.628,0428	174.852,4827	46,138	249°25'8.4"	
P09	8.247.611,8121	174.809,2582	46,138	251°54'2.9"	
P10	8.247.597,4684	174.765,3714	46,138	254°22'57.4"	
P11	8.247.585,0385	174.720,9048	46,138	256°51'51.8"	
P12	8.247.574,5457	174.675,9415	46,138	259°20'46.0"	

AREA: 484,7840 ha

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERIMETRO

Setor Habitacional Vicente Pires - Trecho 3 (Matrícula R.1.171990, 3º C.R.I
Kr = 1.0007227

Pontos	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (M)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P13	8.247.566,0098	174.630,6661	15,384	261°0'2.9"	
P14	8.247.563,6017	174.615,3605	1219,889	261°24'52.2"	
P15	8.247.381,3586	173.408,2698	9,979	330°28'37.6"	
P16	8.247.390,0480	173.403,3490	19,735	326°6'37.1"	
P17	8.247.406,4419	173.392,3370	19,735	320°18'32.8"	
P18	8.247.421,6388	173.379,7244	19,735	314°30'28.8"	
P19	8.247.435,4830	173.365,6404	19,735	308°42'24.5"	
P20	8.247.447,8328	173.350,2291	19,735	302°54'20.2"	
P21	8.247.458,5615	173.333,6485	19,735	297°6'16.2"	
P22	8.247.467,5595	173.316,0684	19,735	291°18'11.9"	
P23	8.247.474,7344	173.297,6689	19,735	285°30'7.9"	
P24	8.247.480,0128	173.278,6383	19,735	279°42'3.6"	

ÁREA: 484,7840 ha

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERIMETRO

Setor Habitacional Vicente Pires - Trecho 3 (Matrícula R.1.171990, 3º C.R.I
Kr = 1.0007227

Pontos	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (M)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P25	8.247.483,3406	173.259,1717	19,735	273°53'59.6"	
P26	8.247.484,6838	173.239,4685	19,735	268°5'55.3"	
P27	8.247.484,0286	173.219,7303	9,979	263°43'54.8"	
P28	8.247.482,9383	173.209,8040	4,917	326°40'20.3"	
P29	8.247.487,0493	173.207,1007	225,582	340°31'21.7"	
P30	8.247.699,8758	173.131,8300	81,293	62°51'22.0"	ÁREA: 464,7840 ha
P31	8.247.736,9906	173.204,2217	239,827	332°51'22.0"	
P32	8.247.950,5587	173.094,7268	49,009	242°51'22.0"	
P33	8.247.928,1824	173.051,0843	726,498	340°31'21.7"	
P34	8.248.613,6003	172.808,6712	231,159	340°31'21.7"	
P35	8.248.831,6882	172.731,5396	113,159	64°26'52.1"	
P36	8.248.880,5326	172.833,7043	348,315	352°5'4.2"	

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERIMETRO
 Setor Habitacional Vicente Pires - Trecho 3 (Matrícula R.1.171990, 3º C.R.I
 Kr = 1.0007227

Pontos	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (M)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P37	8.249.225,7786	172.785,7025	18,235	9°27'44,3"	
P38	8.249.243,7786	172.788,7025	335,535	1°54'21,2"	
P39	8.249.579,3705	172.799,8699	45,348	61°40'39,0"	
P40	8.249.600,9005	172.839,8178	104,824	35°32'26,5"	
P41	8.249.686,2576	172.900,7939	26,401	318°21'14,8"	
P42	8.249.706,0004	172.883,2371	77,115	48°15'0,4"	ÁREA: 484,7840 ha
P43	8.249.757,3874	172.940,8108	89,309	71°47,3"	
P44	8.249.786,3825	173.025,3499	188,102	315°33'40,7"	
P45	8.249.920,7842	172.893,5562	84,828	46°53'14,6"	
P46	8.249.978,8002	172.955,5261	182,187	30°6'23,0"	
P01	8.250.136,4961	173.046,9627			

AQUARDA REGISTRO NO
 RESPECTIVO CARTÓRIO DE
 REGISTRO MOBILIÁRIO DE

D

3. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

O Trecho 3, destacado na cor azul, localiza-se no remanescente do Imóvel Vicente Pires, em terras desapropriadas, transferidas e incorporadas patrimônio da Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – TERRACAP, conforme matrícula nº 171.990 do 3º Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

A figura abaixo apresenta a situação fundiária do Trecho 3, emitida pelo Núcleo de Análise Fundiária vinculado à Gerência de Cartografia, Geoprocessamento e Topografia da Terracap – NUANF/GETOP.



Figura 2 - Croqui de Situação Fundiária

4. ASPECTOS E CONDICIONANTES URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Originalmente, o Setor Habitacional Vicente Pires foi aprovado a partir do Decreto nº 17.261, de 01/04/96 e da Lei nº 1.823 de janeiro de 1998, que reconhecem a existência de 06 (seis) novos setores habitacionais (Boa Vista, Dom Bosco, Jardim Botânico, São Bartolomeu, Taquari e Vicente Pires).

Entretanto, a Lei Complementar foi revogada com a promulgação do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT) – Lei Complementar nº 803/2009, que estabelece no art. 117º o seguinte:

[...] A estratégia de regularização fundiária visa à adequação de assentamentos informais preexistentes às conformações legais, 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 equilibrados [...].

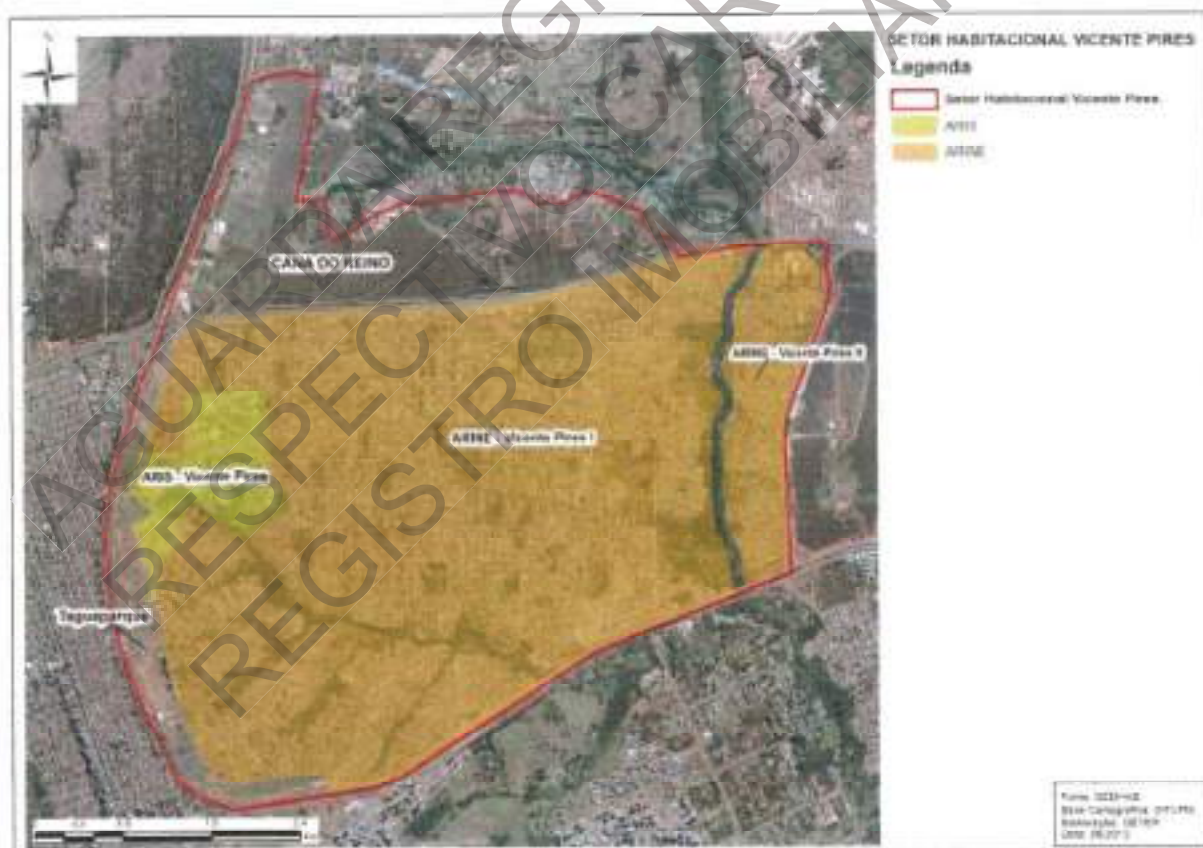
As Áreas de Regularização foram classificadas em Áreas de Regularização de Interesse Específico – ARINE e Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS, sendo estas últimas consideradas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, nos termos da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, e têm como objetivo a regularização fundiária de assentamentos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda.

4.1. URBANÍSTICOS:

O PDOT/2009, Lei Complementar 803/2009 atualizada pela Lei Complementar 854, de 15 de outubro de 2012, tem como um de seus objetivos, a valorização da ordem urbanística e fundiária como função pública, e propõe um conjunto de intervenções de estruturação do território, sustentada em estratégias que buscam, entre outras, a regularização fundiária, visando à adequação de assentamentos irregulares preexistentes às conformações legais, por meio de ações prioritárias nas Áreas de Regularização.

A Estratégia de Regularização estabelecida pelo PDOT corresponde a unidades territoriais que reúnem assentamentos informais a partir de critérios como proximidade, faixa de renda dos moradores e similaridade das características urbanas e ambientais, com o objetivo de promover o tratamento integrado do processo de regularização fundiária. A agregação de Áreas de Regularização e áreas não parceladas compõem os Setores Habitacionais, criados com o objetivo de auxiliar a promoção do ordenamento territorial e o processo de regularização a partir da definição de diretrizes mais abrangentes e parâmetros urbanísticos, de estruturação viária e de endereçamento.

O Setor Habitacional Vicente Pires foi delimitado, agregando duas Áreas de Regularização de Interesse Específico – ARINE Vicente Pires I e II; e uma Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Vicente Pires. A área, objeto deste Memorial Descritivo, foi classificada com ARINE Vicente Pires I.



Conforme Figura 3, as condições da atual ocupação, suas limitações, condicionantes do licenciamento ambiental e estratégias do PDOT, o partido urbanístico adotado para o parcelamento toma como diretrizes:

- o Tipologias residenciais unifamiliares para a fixação das moradias;
- o Dimensões mínimas e máximas dos lotes residenciais (125m² até 2.500m²);

- o Criação de áreas destinadas a uso misto para o desenvolvimento de atividades comerciais de pequeno porte, associadas ao uso residencial, visando dinamizar o parcelamento e atender às necessidades diárias dos moradores;
- o Criação de áreas para Equipamentos Públicos Comunitários e Urbanos – EPCs e EPU, além de Espaços Livres de Uso Público – ELUPs;
- o Adequação e hierarquização do sistema viário existente;
- o Promoção de mobilidade urbana com a implantação de calçadas, ciclovias e dispositivos de acessibilidade;
- o Implantação de infraestrutura; e
- o Atendimento de demandas sociais.

Nas Áreas de Preservação Permanente é possível promover a regularização fundiária, mediante apresentação de estudo específico:

• **Código Florestal – Lei Federal n.º12.651/2012:**

Art. 65. Na regularização fundiária de interesse específico dos assentamentos inseridos em área urbana consolidada e que ocupam Áreas de Preservação Permanente não identificadas como áreas de risco, a regularização ambiental será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009.

§ 1 O processo de regularização ambiental, para fins de prévia autorização pelo órgão ambiental competente, deverá ser instruído com os seguintes elementos:

I - a caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;

II - a identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;

III - a especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, outros serviços e equipamentos públicos;

IV - a identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas;

V - a especificação da ocupação consolidada existente na área;

VI - a identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;

VII - a indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

VIII - a avaliação dos riscos ambientais;

IX - a comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; e

X - a demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

§ 2 Para fins da regularização ambiental prevista no caput, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável com largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado.

§ 3 Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável de que trata o § 2o poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato de tombamento.

▪ Lei Federal n.º 11.977/09:

[...] § 1o O Município poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

4.1.1. Zoneamento em relação ao PDOT

Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial, aprovado pela Lei Complementar nº 803/2009, o Trecho 3 do Setor Habitacional Vicente Pires está inserido em Zona Urbana de Expansão e Qualificação, que, de acordo com os Arts. 74 e 75 do PDOT:

Art. 74 - A Zona Urbana de Expansão e Qualificação é composta por áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente habitacional, e que possuem relação direta com áreas já implantadas, [...] sendo também integrada por assentamentos informais que necessitam de intervenções visando a sua qualificação.

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

I - estruturar e articular a malha urbana de forma a integrar e conectar as localidades existentes;

II - aplicar o conjunto de instrumentos de política urbana adequado para qualificação, ocupação e regularização do solo;

III - qualificar as áreas ocupadas para reversão dos danos ambientais e recuperação das áreas degradadas;

IV - constituir áreas para atender às demandas habitacionais;

V - (Inciso revogado pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)

VI - (Inciso revogado pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)

VII - planejar previamente a infraestrutura de saneamento ambiental para a ocupação, considerando-se a capacidade de suporte socioambiental da bacia hidrográfica de contribuição do lago Paranoá.

Conforme o Anexo II, Tabela 2B, do PDOT, integram o Setor Habitacional Vicente Pires duas Áreas de Regularização de Interesse Específico e uma Área de Regularização de Interesse Social.

O Trecho 3 do Setor Habitacional Vicente Pires, objeto do presente Memorial Descritivo, é caracterizado, no referido Mapa do Anexo II, como Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE Vicente Pires I (ARINE 3.E- 1.).

O Art. 130 do PDOT estabelece:

[...] as Áreas de Regularização de Interesse Específico, indicadas no Anexo II/Tabela 2B, desta Lei Complementar, têm como objetivo a regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados predominantemente por população de média e alta renda.

Já o Art. 131 do PDOT determina que:

[...] na fixação dos índices urbanísticos das Áreas de Regularização, é considerada a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, devendo ser considerado o seguinte:

I – os usos permitidos, tamanho máximo e mínimo dos lotes residenciais, assim como os coeficientes de aproveitamento básico e máximo dos lotes de cada Área de Regularização, fixados no Anexo VI da Lei Complementar;

II – o percentual mínimo de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como de espaços livres de uso público, incluídas as áreas verdes, e a densidade demográfica calculados para os Setores Habitacionais de Regularização e fixados no Anexo VI desta Lei Complementar;

III – Os parâmetros urbanísticos para as Áreas de Regularização não inseridas em Setor Habitacional, definidos no Anexo VI desta Lei Complementar;

IV – o dimensionamento do sistema viário deverá considerar a configuração das vias e edificações existentes, de modo a minimizar as realocações, desde que garantida a acessibilidade aos serviços públicos indispensáveis à qualidade de vida da população;

V – (Inciso revogado pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)

O mesmo artigo, em seu Parágrafo Único, possibilita, no entanto, que os índices urbanísticos definidos sejam adaptados às especificidades da ocupação urbana já consolidada na área de estudo:

Em situações especiais, considerando-se a realidade consolidada até a data de publicação desta Lei Complementar, os índices urbanísticos para as áreas de regularização definidos nesta Lei Complementar poderão ser ajustados, mediante estudos ambientais e urbanísticos específicos, existentes ou a serem definidos pelos órgãos afins, desde que aprovados pelos órgãos legalmente competentes.

A Figura 4, a seguir, ilustra o zoneamento definido pelo PDOT.

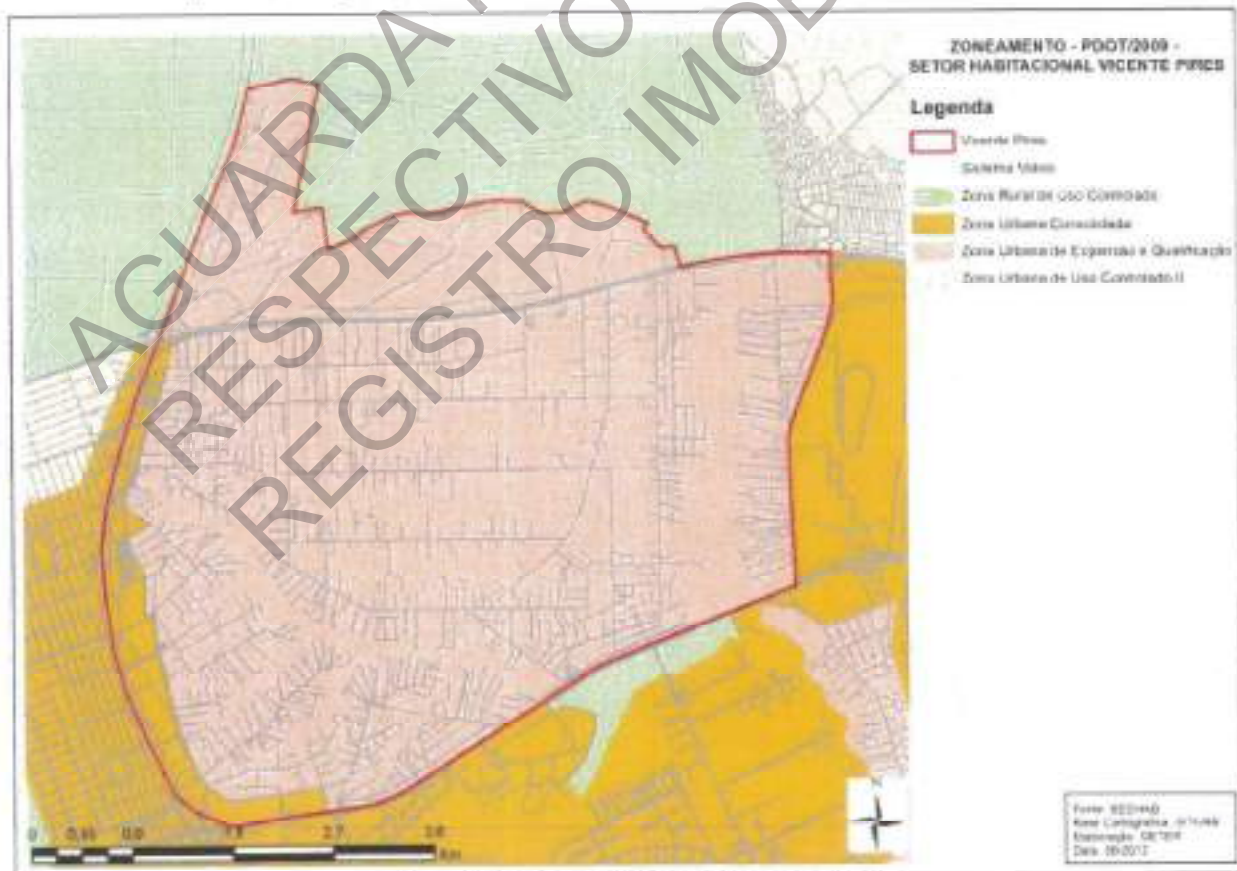


Figura 4 – Zoneamento em relação ao PDOT

4.1.2. Parâmetros de uso e ocupação do solo

O presente projeto urbanístico para o Trecho 03, do Setor Habitacional Vicente Pires, foi corrigido tendo como base o levantamento topográfico cadastral desenvolvido pela Terracap datado do segundo semestre de 2016.

Para as Áreas de regularização do Setor Habitacional Vicente Pires, o PDOT estabelece os seguintes parâmetros em seu anexo VI, conforme apresentado pela Tabela 2:

Tabela 2 - Parâmetros urbanísticos definidos pelo PDOT

Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m ²)		USOS								
			Coeficiente de Aproveitamento básico						Coeficiente de Aproveitamento máximo		
	Máximo	Mínimo	R _s 1000m ²	R _{>} 1000m ²	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE Vicente Pires I (3.E-1)	2.500	125	1	0,8	1	1	1	1	4	4	2

Legenda: R - Residencial unifamiliar; C - Comercial; I - Institucional; Ind - Industrial; M - Misto.

Obs.: Lotes destinados à produção agrícola podem ter sua área superior a 2.500 m² com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3.

O PDOT/2012 estabelece para a área do Trecho 03 inserido no Setor Habitacional Vicente Pires os tamanhos dos lotes residenciais da seguinte forma: área mínima do lote de 125 m² e área máxima do lote de 2.500 m². Além disso, estabelece como frente mínima para os lotes a dimensão de 5 (cinco) metros.

Conforme projeto de drenagem desenvolvido pela Secretaria de Estado de Infraestrutura e Serviços Públicos - SINESP, foi proposto que, devido às limitações urbanísticas, ocorram faixas de servidão no interior dos lotes para que possibilitem a passagem da referida rede de infraestrutura, que não poderá naquele trecho do terreno, ser ocupada com construção (permanente ou provisória, seja no térreo, no subsolo ou acima do solo), sob pena de danificar o sistema de drenagem implantado ou dificultar a sua manutenção.

Os usos admitidos no Trecho 03, estão indicados na DIUR 02/2015, destacados na figura a seguir.

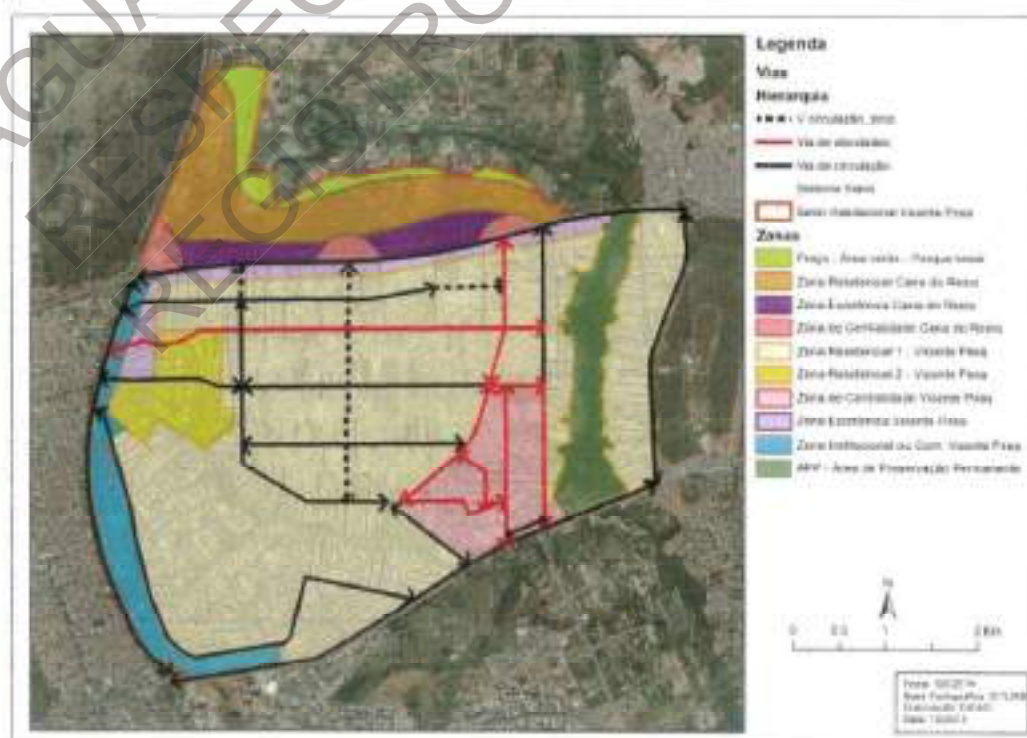


Figura 5: Mapa de Zoneamento - Fonte: DIUR 02/2015.

Tabela 3: Usos Admitidos - Fonte: Revisão - DIUR 02/2015.

ÁREA DO VICENTE PIRES		
ZONAS	USOS/ ATIVIDADES ADMITIDOS	CARACTERIZAÇÃO
Residencial I - Vicente Pires	<ul style="list-style-type: none"> -Residencial - habitação unifamiliar - comércio de bens e prestação de serviços de pequeno porte, compatível com o uso residencial. (*) (ver exceções) - Misto (Residencial - habitação coletiva /comércio e serviços) - admitido excepcionalmente para situações de fato - Industrial de pequeno porte. - Institucional ou Comunitário 	<p>Porção do Setor que corresponde às Áreas de Regularização de Interesse Específico - ARINE Vicente Pires I e II, onde predomina a ocupação com habitação unifamiliar de média renda.</p> <p>No processo de regularização fundiária, a destinação da área deve ser mantida, preferencialmente, para uso residencial unifamiliar. São admitidos usos compatíveis com a escala residencial, como equipamentos públicos, comércio de bens e serviços de baixo nível de incomodidade.</p> <p>É necessário considerar as indicações do EIA/RIMA do Setor Habitacional Vicente Pires relativamente a remoção das habitações localizadas em área de APP, observadas as disposições do novo Código Florestal em relação à regularização de interesse específico, art. 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.</p> <p>O uso Misto (Residencial multifamiliar/comércio de bens e serviços) é admitido de forma excepcional para os casos em que o projeto de regularização fundiária identificar como situação fática.</p> <p>Nos lotes ao longo das Vias de Circulação pode ser admitido o comércio, serviços e uso institucional e misto, desde que compatível com o uso residencial.</p>
Institucional ou Comunitário Vicente Pires	<ul style="list-style-type: none"> - Institucional ou Comunitário (Entidades Recreativas, Culturais e Desportivas, Serviços assistenciais) e EPC -Parques/gracil/áreas verdes - Comércio de bens e prestação de serviços (*) (ver exceções) 	<p>Área indicada para a implantação de Equipamentos Públicos Comunitários - EPC, com o objetivo de atender as demandas da população residente nas áreas de parcelamento irregular do solo da ARINE e ARIS Vicente Pires.</p> <p>A zona inclui a área do Taquaparque, cujo uso deve ser potencializado como polo de diversões para a região do Vicente Pires e Taquatinga, de forma a atender diretriz do PDOT/2009 de dinamização do Eixo Taquatinga.</p> <p>O Taquaparque foi incorporado ao Setor Habitacional Vicente Pires com o intuito de se obter o percentual mínimo de 10% de áreas públicas no Setor, conforme estabelecido pelo PDOT/2009 para fins de regularização fundiária.</p> <p>Os usos comercial e de serviços são admitidos desde que associados às atividades institucionais e do Taquaparque.</p>
APP	- São admitidos, segundo os usos, conforme estabelecidos na Lei Federal nº 12.651/2012 - novo Código Florestal.	<p>Área sob regime jurídico especial, Lei Federal nº 12.651 - novo Código Florestal, de 25 de maio de 2012, destinada à proteção da vegetação nativa. Na Zona de APP a supressão de vegetação nativa somente poderá ocorrer nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental, previstas no Novo Código Florestal (art. 4º) e nos termos admitido para efeitos de regularização fundiária previstas nos arts. 64 e 65.</p>

(*) A implantação de uso misto - Comércio de bens e prestação de serviços e Industrial em lotes regularizados com o uso residencial, somente será admitida mediante projeto urbanístico elaborado para o Setor, que defina os afastamentos, parâmetros para estacionamento e calçadas, compatíveis com esses usos, de forma a propiciar a qualificação do espaço urbano. Essa alteração de uso admitida estará sujeita à Outorga Onerosa de Alteração de Uso - ONALT.

(**) O Estudo de Impacto Ambiental elaborado para o Setor Habitacional Vicente Pires em 2007, com vistas à regularização fundiária, indica a necessidade de remoção das habitações situadas em áreas de risco e em Áreas de Preservação Permanente - APPs. Em relação às APPs, as recomendações devem ser cotejadas com as disposições do novo Código Florestal, Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, em especial os arts. 64 e 65. Ressalta-se a necessidade de identificação das situações de moradias em área de risco, conforme apontadas pelo EIA do Setor na ARIS do Vicente Pires.

Conforme já estabelecido nas Diretrizes Urbanísticas do SHVP, DIUR 02/2015, poderão ser adotados, no parcelamento urbano inserido no Setor Habitacional Vicente Pires, os instrumentos de política urbana previstos no PDOT/2012, em especial as Outorgas Onerosas do Direito de Construir (ODIR) e de Alteração de Uso (ONALT).

As Outorgas Onerosas do Direito de Construir (ODIR) e de Alteração de Uso (ONALT) configuram instrumentos que visam justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização e de recuperação da valorização imobiliária que advém com o potencial urbano conferido às diferentes áreas.

Especificamente sobre a Outorga Onerosa de Alteração de Uso (ONALT), o presente projeto urbanístico elenca os lotes de uso residencial unifamiliar que serão passíveis de utilização do instrumento urbanístico, conforme destacado na figura a seguir:



Figura 5: Mapa de lotes residenciais unifamiliares passíveis de ONALT.

O instrumento urbanístico de Outorga Onerosa de Alteração de Uso (ONALT) somente será permitido aos lotes de uso residencial unifamiliar cujas frentes estão voltadas para as vias Avenida da Igreja Auxiliadora, Rua São Mateus, Rua São Marcos, Avenida Misericórdia, Avenida São Francisco, Avenida Governador, Rua 09 e DF-085 - EPTG, conforme expostos na Figura 5, após a regularização fundiária do projeto urbanístico em questão, mediante a criação de lei específica. Tal definição levou em consideração as características integradoras das vias citadas, com o potencial de desenvolver atividades comerciais.

4.1.3. Dimensão dos lotes residenciais e quantitativo de lotes por uso

O projeto do Trecho 3 é constituído predominantemente por lotes de uso residencial unifamiliar.

A necessidade de atendimento às normas urbanísticas impede a criação de lotes menores que 125m² e maiores que 2.500m², com acesso frontal com menos de cinco metros. Contudo, após o levantamento topográfico cadastral desenvolvido pela Terracap, foram identificadas edificações em lotes que não atentem às dimensões mínimas, sendo então necessário realizar a união das edificações em lotes maiores a fim de atender as condicionantes estabelecidas.

Paralelamente, também foram mapeados lotes que contém mais de uma edificação principal em acesso comum. Neste caso, os lotes citados receberam a destinação de uso residencial (residencial coletivo com restrição a 2 domicílios por lote), conforme sua composição edilícia. Especificamente, os lotes localizados na Quadra 08, Conjunto 03, Lote 19 e Quadra 08, Conjunto 04, Lote 02 a destinação será de uso residencial (habitação coletiva) com restrição a 3 domicílios por lote).

A listagem a seguir apresenta os lotes que possuem mais de uma edificação principal compartilhando uma mesma unidade imobiliária:

Tabela 3 – Quantitativos de lotes de uso residencial (residencial coletivo)

QUADRA	CONJUNTO	LOTE	USO
1	5	54	Residencial coletivo (restrição 2 (duas) unidades)
1	6	21, 22, 45, 46	Residencial coletivo (restrição 2 (duas) unidades)
2	1	26	Residencial coletivo (restrição 2 (duas) unidades)
2	7	32	Residencial coletivo (restrição 2 (duas) unidades)
2	12	03	Residencial coletivo (restrição 2 (duas) unidades)
3	5	20	Residencial coletivo (restrição 2 (duas) unidades)
4	6	03	Residencial coletivo (restrição 2 (duas) unidades)
4	7	17, 21	Residencial coletivo (restrição 2 (duas) unidades)
4	11	10	Residencial coletivo (restrição 2 (duas) unidades)
4	13	13	Residencial coletivo (restrição 2 (duas) unidades)
5	5	58	Residencial coletivo (restrição 2 (duas) unidades)
6	2	25	Residencial coletivo (restrição 2 (duas) unidades)
6	18	07, 08	Residencial coletivo (restrição 2 (duas) unidades)
6	19	09	Residencial coletivo (restrição 2 (duas) unidades)
6	23	04, 08	Residencial coletivo (restrição 2 (duas) unidades)
6	25	26	Residencial coletivo (restrição 2 (duas) unidades)
6	29	04	Residencial coletivo (restrição 2 (duas) unidades)
6	30	04	Residencial coletivo (restrição 2 (duas) unidades)
6	34	05	Residencial coletivo (restrição 2 (duas) unidades)
6	38	10	Residencial coletivo (restrição 2 (duas) unidades)
7	3	21	Residencial coletivo (restrição 2 (duas) unidades)
8	3	18, 20, 21	Residencial coletivo (restrição 2 (duas) unidades)
8	3	19	Residencial coletivo (restrição 3 (três) unidades)
8	4	02	Residencial coletivo (restrição 3 (três) unidades)
TOTAL			32 lotes

Ao todo, o parcelamento é composto por:

- o 4.086 lotes de uso residencial unifamiliar e 32 lotes de uso residencial coletivo, com área variando entre 125m² a 2.500m²;
- o 14 lotes de uso misto (residencial coletivo) com área variando entre 492,97m² a 8.471,54m²;
- o 4 lotes de uso coletivo com áreas de 2.964,93m², 4.396,05m², 27.868,94m² e 31.805,97m², e
- o 2 lotes para posto de abastecimento de combustíveis com 966,12 m² e 1.500,78m².

Abaixo, segue a Tabela 4, com os quantitativos de lotes por uso:

Tabela 4 – Quantitativos de lotes por uso

USO DO LOTE	QUANTIDADE
Residencial unifamiliar	4.086
Residencial coletivo (restrito a 2/3 residências)	32
Misto (residencial/ comercial/ coletivo)	14
Coletivo	04
PAC	02
EPU	10
EPC	30
TOTAL	4.178

4.1.4. Densidade

Conforme o Anexo III, Mapa 05 do PDOT, que dispõe sobre as Densidades Demográficas, foi especificada para o Setor, a Densidade Média, com valores entre 50 (cinquenta) e 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare.

Considerando o número de domicílios de usos residenciais e misto, e aplicando-se a média de 3,3 moradores por domicílio apurada para o Distrito Federal (IBGE, Censo de 2010) atinge-se a população de 20.217 habitantes.

Somando a população referente ao Trecho 03, chegamos ao valor de 20.217 habitantes, que dividido pela área da gleba, ou seja, 484,7840 ha (quatrocentos e oitenta e quatro hectares, sessenta e oito ares e quarenta centiares), perfaz a densidade demográfica de 41,70 hab/ha.

De acordo com o PDOT/2009, a densidade demográfica pode variar dentro de uma mesma porção territorial desde que preservado, como média, o valor de referência estipulado pelo Plano Diretor e que sejam observadas as condicionantes ambientais (PDOT/2009, Parágrafo único do art. 39).

Dessa forma, no Trecho 3 do SHVP, a densidade habitacional projetada deverá ser de 41,70 hab/ha, inferior ao índice estabelecido pelo PDOT, conforme memória de cálculo, apresentada a seguir na Tabela 5.

Tabela 5 – Cálculo de densidade

USO	Nº DE LOTES	Nº DE DOMICÍLIOS	POPULAÇÃO
Residencial unifamiliar	4.086	4.086	13.483
Residencial coletivo	32	66	217
Misto	14	1.975 (Aptos. 75m ²)	6.517
TOTAL	4.132	6.127	20.217
População = nº de domicílios x 3,30			
Densidade = 20.217 hab. / 484,78 ha = 41,70hab/ha			

4.1.5. Proporcionalidade de equipamentos públicos comunitários / urbanos e espaços livres de uso público

O atendimento às demandas de Equipamentos Públicos Comunitários e Urbanos (EPC e EPU) está em conformidade com o que dita a Lei no 6.766/79 que em seu Art. 4º, Inciso I relata, conforme redação dada pela Lei nº 9.785, 29/1/99:

[...] as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.

O Anexo II, Tabela 2A do PDOT informa que o percentual mínimo de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como de espaços livres de uso público, incluídas as áreas verdes para o Setor Habitacional do Vicente Pires é de 10%. Tal percentual é ratificado na DIUR 02/2015.

Conforme determina a DIUR 02/2015, para o cálculo das áreas públicas destinadas a Equipamentos Públicos Urbanos e Comunitários e a Espaços Livres de Uso Público devem ser considerados os seguintes critérios:

- o O cálculo do percentual mínimo destinado ao uso público deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento da gleba: área total da gleba, excluídas as Áreas de Preservação Permanente – APP e as faixas de domínio de rodovias, redes de infraestrutura, dentre outros;

- o Não serão computadas como Espaços Livres de Uso Público (praças, jardins públicos, parques urbanos, áreas de lazer, recreação e áreas verdes) as nesgas de terra onde não se possa inscrever um círculo com raio mínimo de 10 (dez metros).

Os Espaços Livres de Uso Público (ELUP) foram estabelecidos de modo a garantir os percentuais definidos de área não impermeabilizada, viabilizando a absorção das águas pluviais e a recarga dos aquíferos subterrâneos. Nos Espaços Livres de Uso Público - como praças, jardins públicos, parques urbanos, áreas de lazer e de recreação - deverão ser garantidos o mínimo de 50% (cinquenta por cento) de áreas permeáveis.

As áreas destinadas aos Espaços Livres de Uso Público (ELUP) foram situadas preferencialmente próximas às áreas de alta sensibilidade ambiental, limitrofes as Áreas de Preservação Permanente – APP.

As áreas destinadas aos Equipamentos Públicos Comunitários (EPC) foram situadas preferencialmente em local de franco acesso, articuladas aos eixos mais integrados no conjunto do sistema viário, levando em consideração princípios de mobilidade e acessibilidade de todos.

Os EPCs foram criados, em sua maioria, com dimensionamento de grande porte, para obter maior abrangência espacial.

O percentual de áreas públicas do parcelamento está discriminado no item 7 deste MDE-RP.

Tabela 6 – Cálculo de EPCs, EPU e ELUPs* para o SHVP – Trecho 3

CATEGORIA	ÁREA (ha)	ÁREA (% sobre poligonal parcelável = ha) **
EPC	11,2450	2,78
EPU	4,2392	1,05
ELUP	32,9292	8,15
TOTAL	48,4134	11,98

* EPC/ EPU/ ELUP (Anexo II Tabela 2A – PDOT) = Somatório das áreas dos lotes destinados a Equipamento Público Comunitário Urbano e Espaços Livres de Uso Público.

** Segundo a DIUR 02/2015, o cálculo do percentual mínimo destinado ao uso público deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento da gleba: área total da gleba, excluídas as Áreas de Preservação Permanente – APP e as faixas de domínio de rodovias, redes de infraestrutura, dentre outros.

Conforme estabelecido na DIUR 02/2015, não foram computadas como Espaços Livres de Uso Público, praças, jardins públicos, parques urbanos, áreas de lazer, recreação e área verdes, nas nesgas de terra onde não foi possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10 (dez) metros.

Ressalta-se que parte dos equipamentos públicos e espaços livres de uso público encontram-se fora da poligonal de regularização fundiária estabelecida pelo PDOT/2009, contudo dentro do Setor Habitacional Vicente Pires e em concordância ao art.125, § 2º, na qual define que:

"Os polígonos das Áreas de Regularização e dos Setores Habitacionais definidos no Anexo II, Mapa 2, desta Lei Complementar, poderão ser reajustados quando da elaboração dos projetos de urbanismo, visando garantir áreas necessárias à localização de equipamentos públicos, à proteção de áreas ambientalmente sensíveis e à realocação de unidades imobiliárias desconstituídas, respeitado o limite de 10% (dez por cento) da área original."

Dessa forma, tem-se atendido o percentual de 10% de área pública (EPC, ELUP e EPU).

Para a localização dos Equipamentos Públicos no Setor Habitacional, foram observados os seguintes critérios:

- o A implantação já consolidada;
- o O raio de influência de cada equipamento;
- o A disponibilidade de terrenos com áreas mínimas exigidas para cada tipo de equipamento público; e
- o A homogeneidade na distribuição dos diversos tipos de equipamentos públicos na trama urbana.

4.1.6. Outros aspectos urbanísticos

• Usos:

A área já apresenta alto grau de consolidação e tem uso predominantemente residencial unifamiliar.

Devido ao grau de consolidação do parcelamento, o projeto endossou o uso residencial unifamiliar, criou lotes com usos mistos, coletivos, além de 30 lotes para Equipamento Público Comunitário e 10 lotes para Equipamento Público Urbano.

A Figura 6 ilustra os usos propostos em projeto para o Trecho 3.

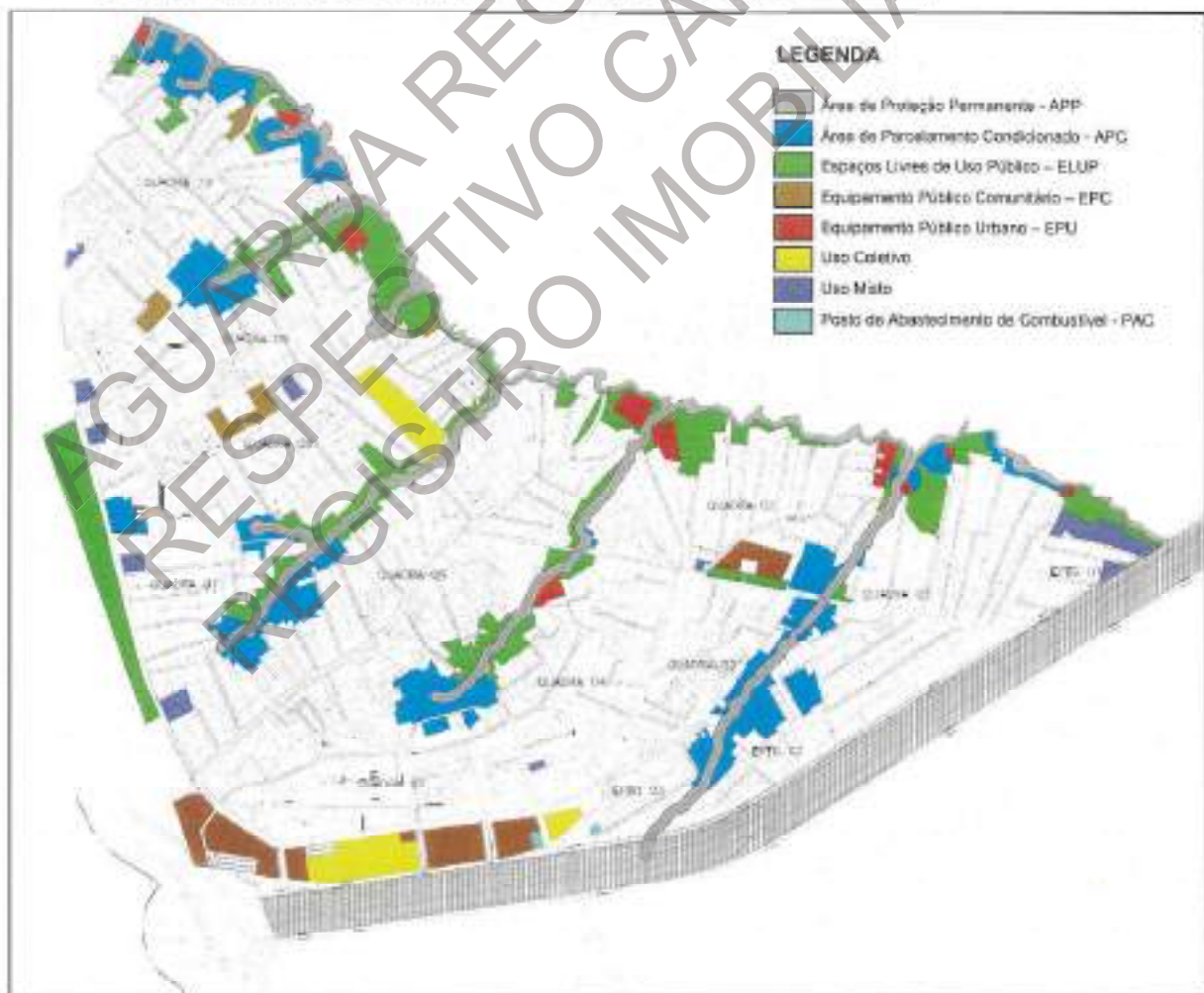


Figura 6: Usos propostos do projeto urbanístico

▪ **Sistema de endereçamento:**

A proposta de endereçamento procurou reordenar a situação existente, que é fragmentada em numeração de chácaras, com difícil reconhecimento por moradores e visitantes.

A Subsecretaria de Informação, Normatização e Controle, por meio de sua Diretoria de Geoinformações Urbanas e Territoriais, elaborou proposta de novo endereçamento para o Trecho 01 do Setor, que então foi adotada neste Trecho 03. A proposta foi incorporada ao presente projeto de parcelamento e traz as seguintes premissas:

- Estruturação espacial em quadras, conjuntos e lotes;
- Numeração das quadras do sentido sul para norte (em ordem crescente de baixo para cima);
- Numeração de conjuntos a partir das vias locais;
- Numeração dos lotes, voltados para a via que nomeia o conjunto, em ordem crescente, com números ímpares à esquerda e pares à direita; e
- Áreas Especiais, sejam elas EPC, EPU, Coletivo ou PAC, são numeradas conforme a quadra e conjunto em que se encontram; são indicados, em planta, com as siglas EPC, EPU e PAC.

Contudo, existem exceções à lógica de endereçamento, quanto ao posicionamento dos lotes pares e ímpares em lados opostos.

▪ **Sistema viário:**

O projeto urbanístico interferiu minimamente na estrutura do sistema viário existente, de forma a minimizar impactos sobre a situação já consolidada. Foram previstas mudanças no dimensionamento das caixas de via passíveis de adequação, ajustando, inclusive, os raios de giro de 6,00m (seis metros) e a criação de chanfros em lotes próximos a cruzamentos viários, com o objetivo de garantir a eficiência e a segurança no trânsito, de acordo com as normas estabelecidas pelo Decreto nº 33.741/2012, que trata do dimensionamento de sistema viário urbano de projetos urbanísticos.

A Norma Brasileira de Acessibilidade – NBR 9050:2004 estabelece que as calçadas mantenham uma faixa livre de, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura para a circulação de pedestres, com piso regular, antiderrapante e sem degraus. Juntos aos obstáculos, postes, ornamentos e caixas de correio, a Norma define como obrigatória a colocação de piso tátil para sinalização de tais elementos. As áreas com desnível e travessias de pedestres devem ter ligação por rampas ou por elevação das faixas de travessia de pedestres para possibilitar a circulação de carrinhos de bebê, de compras, de idosos e de cadeiras de rodas.

Quanto atendimento desses normativos, o tamanho reduzido das caixas de rolamento e calçadas de algumas vias locais, somado às ocupações já consolidadas em suas margens, dificultou o ajuste dessas dimensões aos padrões do Decreto Distrital nº 33.741/2012.

Entretanto, o artigo 131, inciso IV do PDOT prevê que, para as Áreas de Regularização, deve-se considerar a situação fática da ocupação, inclusive para o dimensionamento do sistema viário, que deverá considerar a configuração das vias e edificações existentes, de modo a minimizar as realocações.

Desta forma, em alguns casos extremos devido à ocupação consolidada foram adotadas em projeto algumas vias compartilhadas como forma de garantir acessibilidade ao usuário.

Sempre que possível, foram propostas calçadas de 1,20 m e 1,50m, em pelo menos um dos lados da via local com dimensões de, no mínimo, 6,00m. No entanto, algumas vias locais possuem ambas calçadas com dimensão inferior a 1,20m e vias com dimensões inferiores que 6 metros, nesses casos, foram classificadas como vias compartilhadas.

Sobre as distâncias mínimas em relação à linhas de condução de energia elétrica, no ato da aprovação do projeto de arquitetura junto à Administração Regional, deverão ser observadas as distâncias mínimas de segurança entre as redes urbanas vigentes. Vale destacar que, no caso particular da CEB, os afastamentos mínimos estão sujeitos ainda a outras exigências de ordem legal, representadas pelo Edital de Notificação nº 31.408/1993, expedido pela 1ª Vara da Fazenda Pública do Distrito Federal, que em algumas situações, determina afastamentos superiores aos das normas brasileiras.

Caso não seja possível atender aos afastamentos prescritos no edital, no ato do licenciamento da edificação, deverão ser adotadas soluções específicas para evitar contatos acidentais dos condutores com pessoas em janelas, sacadas, telhados, etc. Sugere-se que seja feita consulta à CEB, por parte do interessado, acerca da viabilidade de permanência dessas ocupações nos limites da faixa de servidão das redes e linhas de distribuição/transmissão de energia elétrica.

▪ Sistema de transporte público

O transporte público coletivo atende aos moradores do Trecho 03 apenas por linhas de ônibus que margeiam o parcelamento, pelas DF's 001 e 085. Essas linhas são, em geral, originárias de Taguatinga e Ceilândia.

As linhas 0.049 e 0.959, geridas pelo Serviço de Transporte Urbano do DF – DFTrans, cortam a região adjacente ao projeto, denominada Trecho 03 do Setor.

▪ Faixa de domínio e faixa *non aedificandi*:

As faixas de domínio das DFs 001 e 085, que margeiam o parcelamento, estão fixadas em 130,00m (cento e trinta metros), divididos simetricamente em relação ao eixo da rodovia, de acordo com o Decreto nº 27.365/2006.

A faixa *non aedificandi* está definida em 15 metros, a partir do limite da faixa de domínio, de acordo com a Lei nº 6.766/1979, artigo 4º, inciso III.

Em consulta feita ao DER, aquele Departamento informou, por meio do Ofício nº 1283/2012 – GDG/DER-DF, de 29 de agosto de 2012, que as faixas de domínio pertencentes ao Sistema Rodoviário do Distrito Federal são de administração exclusiva do DER-DF, e destinam-se às futuras ampliações das rodovias, facilitam a manutenção das estradas e são reservas de segurança de trânsito aos usuários e ocupantes de suas laterais.

Destaca-se que o projeto urbanístico referente ao Setor Habitacional Vicente Pires, Trecho 03, URB-RP 066/13, não interfere com a faixa de domínio da rodovia DF 001 e interfere parcialmente com a faixa de domínio e a faixa não edificante da rodovia 085, conforme informado pelo DER/DF.

Contudo, conforme anuência do DER, feita por meio do Ofício nº 1283/2012 – GDG/DER-DF, de 29 de agosto de 2012, não haverá desconstituições devido à incidência de edificações residenciais em faixa de domínio e/ou à faixa *non aedificandi*.

▪ Desconstituição de residências e edificações

Não haverá desconstituições devido à incidência de lotes em faixa de domínio e/ou à faixa *non aedificandi*, conforme anuência do DER, feita por meio do Ofício nº 1283/2012 – GDG/DER-DF, de 29 de agosto de 2012.

Também não serão necessárias, para este projeto de parcelamento, desconstituições de residências devido à incidência em Área de Preservação Ambiental – APP.

As ocupações que incidem em APP serão tratadas conforme os termos da Licença de Instalação Corretiva – LI nº 027/2015 – itens 24, Condicionantes, Exigências e Restrições.

Em atendimento à Licença de Instalação Corretiva, foi delimitado no projeto uma Área de Parcelamento Condicionado – APC, que abrange as Áreas de Preservação Permanente – APPs, identificadas pelo Estudo de Impacto Ambiental – EIA/RIMA do Setor, para estudo complementar específico, que definirá o limite exato das APPs e fará avaliação das ocupações nelas inseridas.

Foram incluídas nas pranchas de Detalhe – DET os quadros de caminhamento de perímetro das Áreas de Parcelamento Condicionado - APC de forma que possam ser devidamente identificadas e delimitadas.

Por isso, não foram incluídas no projeto as interferências com as APPs, uma vez que todas as ocupações inseridas nessa poligonal denominada APC serão objeto de estudo futuro, que irá subsidiar a decisão sobre sua possível regularização ou desconstituição.

• Descrição de interferências

Para os lotes onde acontece interferência com o sistema de drenagem, é necessária uma faixa de servidão no interior do lote, que possibilite a passagem da referida infraestrutura pública, que não poderá, em nenhuma hipótese, naquele trecho do terreno, ser ocupada com construção (permanente ou provisória, seja no térreo, no subsolo ou acima do solo), sob pena de danificar o sistema de drenagem implantado ou dificultar a sua manutenção.

A faixa de servidão é utilizada pelo sistema de infraestrutura somente em seu subsolo, o que permite que sua superfície possa ser usada como área verde/jardim, dentro dos limites dos lotes.

Dessa forma, entende-se que essa faixa de servidão é uma área privada, mas de interesse público. Essa solução ocorre em função do Setor Habitacional Vicente Pires ser uma área com alto grau de consolidação e ter sido a alternativa mais viável para a implantação do sistema de drenagem que beneficiará toda a população da região.

Vale esclarecer que a redução da área de solo edificável não implica na redução do seu potencial construtivo, que é calculado considerando-se a área integral do lote multiplicado pelo seu coeficiente de aproveitamento (básico e máximo), conforme o tipo de uso especificado. Ou seja, a área da faixa de servidão não poderá ser ocupada por edificação, mas é computada para o cálculo do potencial construtivo do lote.

As tabelas abaixo apresentam os lotes que sofreram interferência com o sistema de drenagem e com o sistema viário projetado.

Tabela 7 - Lotes com interferência no Sistema de Drenagem

LOTES COM INTERFERÊNCIA NO SISTEMA DE DRENAGEM			
ENDEREÇO ATUAL (coordenadas)		ENDEREÇO PROPOSTO	ÁREA (m ²)
N	E		
8.248.027,6803	175.057,7882	Quadra 01, Conjunto 08 Lote 10	1059,04
8.248.027,6803	175.057,7882	Quadra 01, Conjunto 08 Lote 12	307,37
8.248.477,8038	174.488,0180	Quadra 02, Conjunto 13, Lote 34	436,33
8.248.770,1217	175.033,5092	Quadra 02, Conjunto 06, Lote 21	482,97
8.248.770,1217	175.033,5092	Quadra 02, Conjunto 07, Lote 25	1010,74
8.248.770,1217	175.033,5092	Quadra 02, Conjunto 07, Lote 27	1169,60
8.247.974,5120	174.803,4435	Quadra 03, Conjunto 04, Lote 18	2.476,93
8.248.337,9186	174.909,9815	Quadra 03, Conjunto 11, Lote 03	997,05
8.248.337,9186	174.909,9815	Quadra 03, Conjunto 11, Lote 04	965,10
8.248.337,9186	174.909,9815	Quadra 04, Conjunto 01, Lote 10	2.197,86
8.248.337,9186	174.909,9815	Quadra 04, Conjunto 01, Lote 11	2.220,30

8.248.355,5869	174.482,2367	Quadra 04, Conjunto 02, Lote 19	1.640,67
8.248.323,6480	174.477,0428	Quadra 04, Conjunto 03, Lote 16	613,59
8.248.283,3730	174.519,5719	Quadra 04, Conjunto 04, Lote 11	335,79
8.248.283,3730	174.519,5719	Quadra 04, Conjunto 04, Lote 18	376,13
8.248.283,3730	174.519,5719	Quadra 04, Conjunto 04, Lote 20	430,42
8.248.042,8564	174.374,7811	Quadra 04, Conjunto 13, Lote 03	1.357,73
8.248.042,8564	174.374,7811	Quadra 04, Conjunto 13, Lote 04	1.141,33
8.248.324,8121	174.455,6691	Quadra 04, Conjunto 15, Lote 06	968,54
8.247.726,9947	174.051,4841	Quadra 05, Conjunto 02, Lote 03	1.108,86
8.247.726,9947	174.051,4841	Quadra 05, Conjunto 02, Lote 05	1.133,16
8.247.778,5852	173.984,5707	Quadra 05, Conjunto 05, Lote 49	360,43
8.247.778,5852	173.984,5707	Quadra 05, Conjunto 05, Lote 50	1.513,38
8.247.770,4628	173.975,2603	Quadra 05, Conjunto 06, Lote 13	413,70
8.247.770,4628	173.975,2603	Quadra 05, Conjunto 06, Lote 14	413,15
8.247.770,4628	173.975,2603	Quadra 05, Conjunto 06, Lote 22	491,26
8.248.610,6874	173.999,3170	Quadra 06, Conjunto 28, Lote 14	463,51
8.248.532,0288	174.352,8107	Quadra 06, Conjunto 29, Lote 28	659,72
8.248.532,0288	174.352,8107	Quadra 06, Conjunto 29, Lote 31	358,76
8.248.540,9941	174.331,7688	Quadra 06, Conjunto 31, Lote 19	222,52
8.248.869,1254	173.984,9782	Quadra 08, Conjunto 27, Lote 13	491,67

4.2. AMBIENTAIS:

4.2.1. Síntese do procedimento relativo ao licenciamento ambiental

Em junho de 2005, foi assinado Convênio de Cooperação Técnica entre a União, por intermédio da Secretaria de Patrimônio da União (SPU), o IBAMA/DF e a Associação Comunitária de Vicente Pires (ARVIPS) para o desenvolvimento de ações conjuntas visando à regularização fundiária. Por meio desse convênio, a ARVIPS assumiu a incumbência de contratar uma empresa de consultoria para elaborar o Estudo de Impacto Ambiental – EIA/RIMA, de acordo com o Termo de Referência emitido pelo IBAMA.

Em setembro de 2006, a ARVIPS encaminhou o EIA/RIMA, elaborado pela empresa Geo Lógica Ltda., para a SPU, que submeteu o estudo ao IBAMA.

Em 2007, foi celebrado um Termo de Ajustamento de Conduta – TAC, com participação do Ministério Público Federal, o IBAMA e o Governo do Distrito Federal – GDF, para licenciamento dos sistemas provisórios de abastecimento de água e esgotamento sanitário, além de ações de fiscalização, desobstrução e recuperação das APPs.

Em função desse TAC, foi emitida a Licença de Instalação nº 004/2007 – IBAMA/DF, para instalação dos subsistemas de água e esgoto, no processo específico de nº 092.002.664/2004.

Em 2008, após exigências do Grupo de Trabalho Interinstitucional que analisou o EIA, foram desenvolvidas etapas complementares ao estudo inicial, com insumos provenientes de sensoriamento remoto e processamento digital de imagens, contratados da empresa Topocart.

Em 2009, com o advento do Decreto s/nº de 29 de abril de 2009, que criou a APA do Planalto Central, o processo de licenciamento do Setor Habitacional Vicente Pires foi transferido ao IBRAM – Instituto Brasília Ambiental, que, após análise do EIA/RIMA, convocou audiência pública para apresentação e discussão do estudo (em 17 de setembro de 2009).

Após emissão do Parecer Técnico nº 16/2010 – GRUPAR, de 30 de abril de 2010 (às fls. 4644 a 4673), o processo ambiental foi enviado ao IBRAM com parecer favorável daquele Grupo para emissão da Licença Prévia – LP, para todo o Setor.

Em 29 de junho de 2012, o Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade – ICMBio emitiu a Autorização para Licenciamento Ambiental nº 05/2012/APAPC, referente ao empreendimento Setor Habitacional Vicente Pires (às fls. 5692 e 5693), tendo a Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap como empreendedora.

Em 2013, o EIA/RIMA teve sua qualidade técnica novamente atestada pelos membros do GRUPAR e representantes do IBRAM, por meio do Parecer Técnico nº 004/2013, no âmbito do processo de licenciamento ambiental nº. 391.000.548/2009.

Ainda em 2013 foi emitida a Licença Prévia nº 014/2013, com validade de 4 (quatro) anos e, posteriormente, a Licença de Instalação Corretiva nº 027/2015, com validade de 4 (quatro) anos, especificamente para o Trecho 03, SHVP.

4.2.2. Incidência do parcelamento em Unidade de Conservação e sobre Zoneamento de eventuais Áreas de Proteção Permanente

Do ponto de vista ambiental, o Trecho 3 encontra-se inserida na Área de Proteção Ambiental - APA do Planalto Central, criada a partir do Decreto s/nº de 29 de abril de 2009. A sua finalidade é a de proteger os mananciais, regular o uso dos recursos hídricos e o parcelamento do solo, garantindo o uso racional dos recursos naturais e protegendo o patrimônio ambiental e cultural da região.

As Unidades de Conservação protegidas por lei que interferem diretamente com o objeto do estudo, podem ser determinadas como sendo as áreas definidas pelo SNUC – Lei nº 9.985/2000 (Sistema Nacional de Unidades de Conservação) e/ou definidas pela legislação ambiental federal e distrital (Código Florestal, Resoluções CONAMA, Instruções Normativas e Decretos Distritais de criação de outras áreas protegidas).

Utilizando como referência o Mapa Ambiental de 2006 do Instituto Brasília Ambiental – IBRAM (antigo SEMARN), Decretos e Leis Distritais, e ainda levando em consideração o que dispõe a Resolução CONAMA nº 013/90, foram identificadas as unidades de conservação e/ou outras áreas protegidas que se enquadram no dispositivo acima citado, em relação à área de estudo.

A Figura 7 a seguir, ilustra a ocorrência dessas áreas protegidas.

As Unidades de Conservação num raio de 10 km são as seguintes:

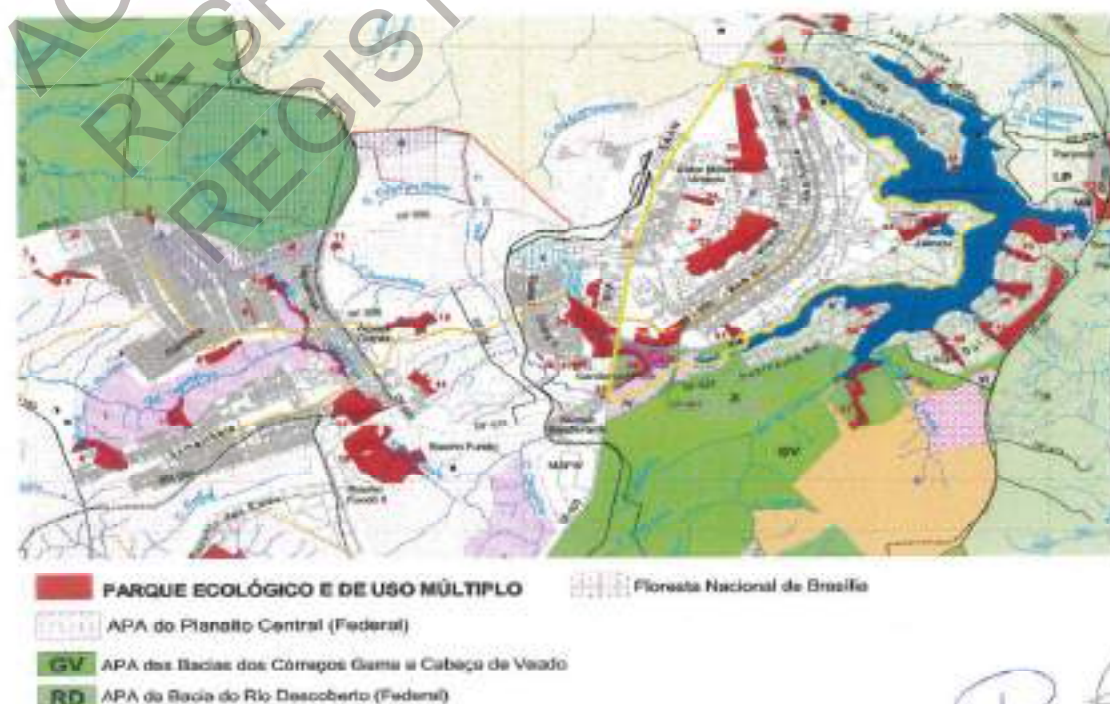


Figura 7: Mapa de Unidades de Conservação

Fonte: IBRAM

APA's em um raio de 10 km

- Apa Gama-Cabeça de Veado
- Apa do Planalto Central
- Apa do Descoberto

Parques Ecológicos em um raio de 10 Km

- Cortado
- Setor "O"
- Metropolitano
- Irmão Afonso Haus - Santuário dos Pássaros
- Saburo Onoyama
- Boca da Mata
- Águas Claras
- Areal
- Riacho Fundo
- Ezechias Heringer - Guará
- Bosque dos Eucaliptos
- Núcleo Bandeirante
- Candangolândia
- Aves
- Riacho Fundo
- Zoológico
- Burle Marx
- Recreativo Taguatinga
- Pioneiros
- Vivencial Denner
- Vivencial Bosque dos Eucaliptos
- Asa Sul

Florestas Nacionais a 10 km

- Floresta Nacional de Brasília

Das áreas elencadas acima, a poligonal do projeto urbanístico apresenta uma série de Áreas de Preservação Permanente, basicamente de áreas circulares com raio de 50 (cinquenta) metros em torno de nascentes e mananciais, e faixas de 15 (quinze) metros ao longo dos cursos de água para áreas em processo de regularização fundiária localizadas em zonas urbanas já consolidadas, conforme determina novo Código Florestal, Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

De acordo com o que estabelece a Instrução Normativa Nº 05, de 02 de setembro de 2009, do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio), o licenciamento ambiental de atividades ou empreendimentos que afetem as unidades de conservação federais, suas zonas de amortecimento ou áreas circundantes, dependem de prévia autorização daquele órgão, sem prejuízo das demais análises e avaliações de competência do órgão ambiental licenciador.

4.2.3. Viabilidade ambiental e aspectos ambientais restritivos à ocupação

Com relação ao atendimento da ocupação aos aspectos e condicionantes ambientais do sítio, tem-se que o Trecho 03 cumpre com todas as exigências referentes à área de Projeto. O Parcelamento do Solo está adequado e planejado segundo as restrições físico-ambientais. A existência das Áreas de Preservação Permanente, conforme o Item II do § 2º da Lei Nº. 4.771, de 15 de setembro de 1965, que define as Áreas de Preservação Permanente – APP como áreas protegidas nos termos da lei cobertas ou não por vegetação nativa com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a

biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

De acordo com o EIA/RIMA, que contempla o Setor Habitacional Vicente Pires, existe ocupações com interferência em Áreas de Proteção Permanente APPs, áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e outras áreas com restrições físico-ambientais à ocupação urbana.

Todas as APPs consideradas no estudo estão devidamente mapeadas e indicadas no Estudo de Impacto Ambiental – EIA e Relatório de Impacto Ambiental – RIMA previamente desenvolvidos.

Destarte este projeto alcança as necessidades de preservação das áreas citadas nos termos das leis ambientais, adequando a ocupação e propiciando o ordenamento territorial de forma a manter uma perfeita integração da rede viária planejada e da conformação dos lotes.

O projeto urbanístico da área leva em consideração as medidas mitigadoras propostas pelo referido EIA/RIMA, principalmente nos itens que se seguem:

- o Realização de obras que envolvam movimentação de terra e retirada da vegetação, preferencialmente, no período da seca;
- o Viabilização de uma planta urbanística que mantenha as áreas verdes entre as áreas a serem edificadas;
- o Implantação de áreas verdes;
- o Urbanização do Setor Habitacional Vicente Pires e complementação da infraestrutura.
- o Manutenção da vegetação em, no mínimo, 20% da área total de cada lote, visando mantê-la permeável;
- o Recomenda-se a elaboração de um novo endereçamento e a implantação de um sistema de sinalização em toda a área, inclusive chamando atenção para as áreas que necessitam de proteção ambiental ou que representam perigo para os moradores;
- o Destinação de áreas para colocações de equipamentos e serviços públicos no Setor Habitacional Vicente Pires;
- o Necessidade de abertura de vias internas de acesso para facilitar o deslocamento de moradores, caminhões de coleta de lixo e Reformulação da malha viária; implementação de rodovias; duplicação de pistas, construção de viadutos e de passagens para pedestres;
- o Estimular o comércio local visando favorecer o convívio local, minimizar os deslocamentos de automóveis e contribuir para redução dos congestionamentos e de outros transtornos como poluição e acidentes de trânsito;
- o Utilização do tributo contribuição de melhoria para melhorias gerais a serem implementadas, diminuindo os custos a serem despendidos pelo erário público e ao mesmo tempo, satisfaz as necessidades da comunidade que participa diretamente do processo.

Além disso, o presente parcelamento atende as exigências definidas pela Licença de Instalação Corretiva nº 027/2015, no que se refere:

- o Criação dos acessos que interligam a antiga colônia agrícola Samambaia à Vicente Pires, Gleba 2, suas Obras de Arte e alças de acesso, a remoção de interferências e a recuperação das áreas afetadas;
- o Criação de lote para destinação de área de disposição temporária de resíduos volumosos, (área de 1000 m²), que atenda catadores e carroceiros da região;
- o Criação de parâmetro para a instalação de reservatórios de águas pluviais individualizados para construções com área computável igual ou superior a 300 m²;
- o Atendimento na integridade da Diretriz Urbanística Específica de Parcelamento do Solo Urbano – DIUR 02/2015.
- o Criação de parâmetro para taxa de permeabilidade mínima de 20%;
- o Criação de parâmetro para afastamentos mínimos dos condutores e seus acessórios energizados;
- o Vedação de ocupação em locais críticos como as seções dos córregos sujeitos a inundações e desmoronamento das margens.

Com base nesse estudo ambiental constata-se que não há óbice ambiental para regularização fundiária da presente ocupação e, conseqüentemente, a aprovação de seu Projeto de Urbanismo, desde que adotadas as medidas necessárias à mitigação de possíveis danos ambientais e a promoção da sustentabilidade ambiental, as quais deverão observar as condicionantes estabelecidas pelo órgão licenciador no âmbito do licenciamento ambiental.

A partir do EIA/RIMA apresentado, o projeto urbanístico foi sobreposto às áreas ambientalmente sensíveis, sendo detectada a interferência de 21 (vinte e um) lotes sobre a poligonal de 15m (quinze metros) da APP de córrego e declividade, e 182 (cento e oitenta e dois) lotes sobre a poligonal da APP de nascente.

Em conformidade com Mapa de Preservação Permanente e Riscos Ambientais, Figura 8, desenvolvido pela empresa Geológica Consultoria Ambiental Ltda., em janeiro de 2014, foram identificadas Áreas de Preservação Permanente de Córrego e Nascente na área onde está inserida Gleba 01, do Setor Habitacional Vicente Pires.

Por sua vez, devido à necessidade de confirmação da localização precisa das APPs de nascente e de sua existência, as áreas onde se insere os lotes sobrepostos a estas APPs, deverão ser objeto de contratação pela Terracap para o desenvolvimento de estudo específico, conforme determina a Licença de Instalação Corretiva 027/2015. Estas áreas foram caracterizadas como Áreas de Parcelamento Condicionado – APC.

Após a conclusão do estudo, serão definidas as Áreas de Proteção Permanente e os lotes passíveis de regularização, estas APPs de córrego e nascente confirmadas deverão ser desobstruídas e devidamente recuperadas por meio de elaboração e execução de PCA/PRAD.





Figura 8: Mapa de Preservação Permanente e Riscos Ambientais.
 Fonte: Geológica Consultoria Ambiental Ltda.

▪ Aspectos ambientais restritivos à ocupação

Quanto aos condicionantes ambientais, destacam-se as APPs – Áreas de Preservação Permanente, protegidas por lei, conforme artigos seguintes do Código Florestal – Lei Federal nº 12.651/2012:

Art. 4 - Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas,

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:

30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura; (...);

V - as encostas ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

IV - as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros; (...);

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

XI - em veredas, a faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de 50 (cinquenta) metros, a partir do espaço permanentemente brejoso e encharcado.

Art. 65 - Na regularização fundiária de interesse específico dos assentamentos inseridos em área urbana consolidada e que ocupam Áreas de Preservação Permanente não identificadas como áreas de risco, a regularização ambiental será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009.

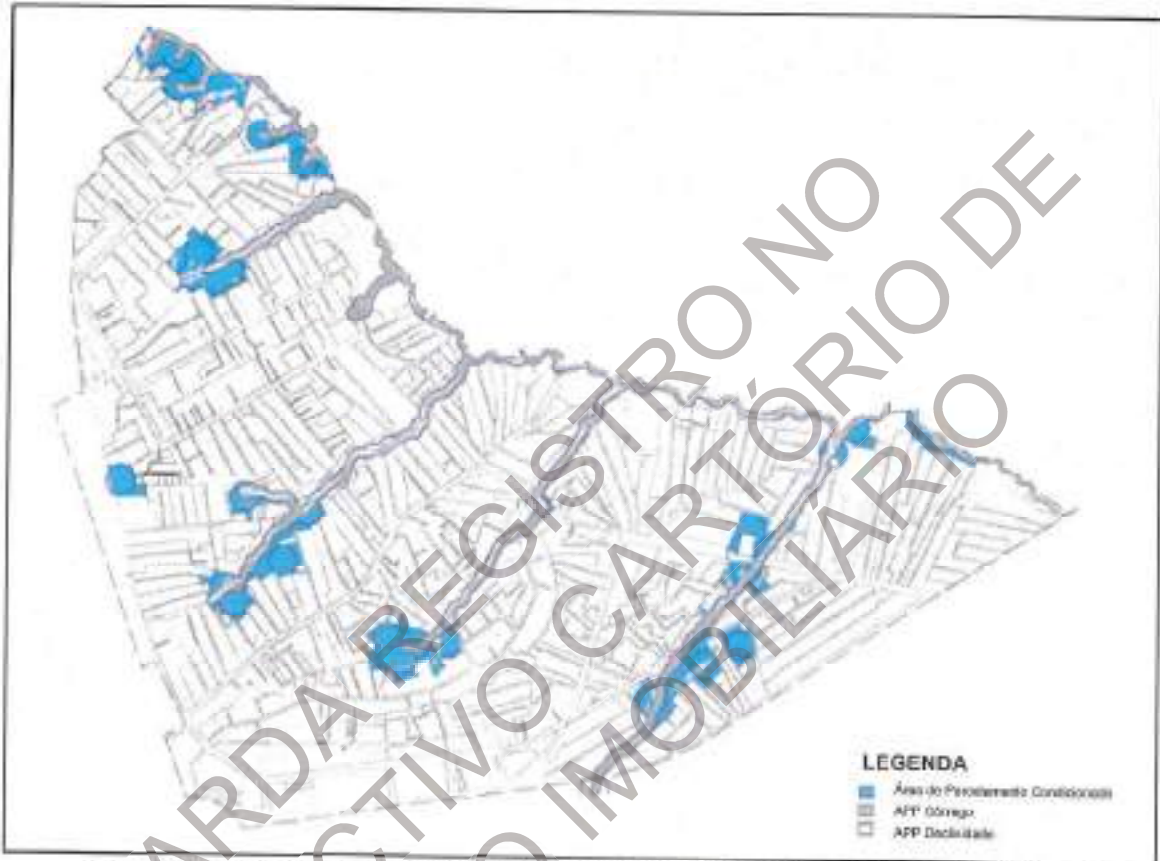


Figura 9: Mapa de Áreas de Preservação Permanente e Áreas Parcelamento Condicionado

O artigo 4º da Lei 6.766/79 cita em seu inciso III:

ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

A partir dessa prerrogativa, o projeto de parcelamento do Trecho 3 delimitou uma área denominada de Área de Parcelamento Condicionado – APC, abrangendo as APPs identificadas pelo EIA/RIMA do Setor, e que serão objeto de estudo específico, de acordo com a LI Corretiva.

Foram incluídas na poligonal dessa APC, as APPs de Nascente, de Vereda, de Córrego (margem entre 15m e 30m), áreas passíveis de risco geotécnico ou de inundação, bem como os lotes integralmente inseridos ou com interferência nessa poligonal. Para este último caso, foram consideradas as ocupações cuja edificação (residência) estivesse construída dentro da APC; caso a residência estivesse fora da APC, mas num lote com interferência na sua poligonal, a unidade imobiliária foi criada, desde que atendidas as dimensões mínimas de testada e superfície de lote.

As Áreas de Parcelamento Condicionado – APC identificadas no parcelamento do Setor Habitacional Vicente Pires, Trecho 03, foram mapeadas na planta de DET-RP 066/13, em anexo.

A APC serão objeto de estudo específico a ser contratado pela Terracap, para submissão ao órgão de licenciamento ambiental e discussão da possibilidade de regularização. Caso haja parecer favorável à regularização de alguma ocupação, elas farão parte de projeto de alteração do presente projeto de parcelamento.

• **Solos:**

Na área de influência direta do Setor Habitacional Vicente Pires (região Centro-Norte), principalmente em função das condições de relevo plano a suavemente ondulado, com declividades em grande parte inferiores a 10%, os processos pedogênicos foram mais intensos, o que acarretou na formação de solos bem desenvolvidos representados pelos latossolos: LE (Latosolo Vermelho), dominante e LV (Latosolo Vermelho-amarelo).

Ainda na área de influência direta do empreendimento, principalmente na colônia Agrícola Samambaia, onde o relevo torna-se mais inclinado com declividades superiores a 30%, o solo apresenta-se transportado, principalmente, em função do relevo. Nesta área foi identificada a presença de cambissolo. No limite Leste, mais precisamente nas margens do córrego do Vicente Pires, constatou-se a presença de solos hidromórficos do tipo Gleissolo, associados principalmente a um grande número de nascentes pertencentes à bacia do córrego do Vicente Pires.

Caracterização dos solos da área:

1) Latossolo Vermelho (LE) – Esta classe de solo abrange cerca de 60% da área de influência direta do empreendimento, mais concentrado em sua porção central, seu contato com os solos do tipo Latossolo vermelho amarelo é transicional. Sua gênese é resultante de processos pedogenéticos desenvolvidos a partir da unidade de Ardósia, que compõe o substrato rochoso desta região.

Os solos desta classe se desenvolvem em regiões planas a suavemente onduladas. Localmente, principalmente onde o relevo se torna mais aplainado, como ocorre na porção central do empreendimento, desenvolve-se crostas lateríticas formadas por concreções ferruginosas ocasionadas pelo enriquecimento residual de ferro. Estas concreções foram muito observadas em pontos próximos ao contato entre o latossolo e cambissolo.

2) Latossolo Vermelho-amarelo (LV) – Ocorre nas áreas de influência direta (10%) e indireta do empreendimento. Porém sua concentração na área de influência direta restringe-se a uma pequena mancha na porção central. Trata-se de solos minerais não hidromórficos, que apresentam pequena variação no teor de argila e horizontes A, B e C pouco diferenciados e bem desenvolvidos.

Compreende solos com horizonte A com características de fraco a moderado e horizonte B latossólico. São solos de perfis profundos, residuais, fertilidade natural baixa e saturação por base variando de baixa a muito baixa. Distingue-se do latossolo vermelho escuro (LE) por apresentar menor teor de hematita, resultando em cromas com cores mais amareladas e ocres nos matizes 5YR a 2,5 YR. Do ponto de vista físico, a característica de destaque é a porosidade proporcionada pelo alto grau de floculação das partículas de argila promovido pelo elevado teor de óxidos de ferro e alumínio presentes. A floculação faz com que as partículas muito finas se aglomerem formando grânulos que se assemelham aos grãos de areia fazendo com que estes solos apresentem uma alta taxa de infiltração mesmo quando argilosos.

3) Cambissolo – Estes solos estão concentrados na área de influência direta e indireta do empreendimento. Na área de influência direta sua predominância associa-se às áreas de relevo inclinado e ondulado e às linhas de drenagem, principalmente ao córrego Samambaia e seus afluentes, conferindo a este terreno riscos geotécnicos maiores, e problemas com a utilização de fossas sépticas seguidas de sumidouros. Os cambissolos e cambissolos litólicos correspondem a solos não hidromórficos, seqüência de horizontes A, (Bi), C, pouco a

moderadamente diferenciados com horizonte B incipiente (Bi), moderado a fortemente drenados, apresentando, em geral, baixa relação textural. Na área do empreendimento estes solos apresentam texturas silto-arenosa contendo fases cascalhentas e/ou pedregosas, muitas vezes formando grandes blocos rolados compostos em grande parte por quartzo e fragmentos de Ardósia. Os leitos dos córregos associados a esse solo são leitos rochosos, muitas vezes formando-se calhas que chegam a atingir 10m de profundidade podendo ocorrer também exposições do substrato rochoso. Estes solos representam cerca de 15% de todo o Setor Habitacional.

4) Solos Hidromórficos – Ocorrem exclusivamente no médio curso do córrego Samambaia onde o relevo é mais aplainado e a cerca de 200m das margens esquerda e direita do médio curso do córrego do Vicente Pires, atingindo também a área de influência indireta do empreendimento. Os solos hidromórficos estão relacionados a áreas cujas condições de relevo e regime hídrico implicam numa saturação permanente ou temporária em água, devido a uma baixa condutividade hidráulica condicionada a fatores físicos. O estudo das características morfológicas destes solos indica que estes são desenvolvidos sob grande influência do lençol freático próximo a superfície associado a um permanente processo de redução e por vezes oxidação do ferro, evidenciado pelo predomínio de cores acinzentadas e acúmulo de matéria orgânica nos horizontes superficiais.

Na área do Setor Habitacional Vicente Pires, principalmente nas margens esquerda e direita do córrego do Vicente Pires, estes solos foram profundamente alterados, o que dificulta sua delimitação espacial precisa. Em suas áreas naturais de exposição, assim como em todas as outras classes de solo, foram construídas vias de acesso e condomínios. Quando não eram aterrados, estes solos eram drenados, para escoamento das águas concentradas. Estes fatores levaram aos grandes danos ambientais.

A Figura 10 ilustra as áreas ambientalmente protegidas e áreas de risco, com mapeamento produzido pela empresa Número 1 – Projetos e Resultados, contratada pela Associação do Moradores – ARVIRS, em 2014, para revisão do projeto de regularização, após emissão da Diretriz Urbanística Específica – DIUPE 01/2013.

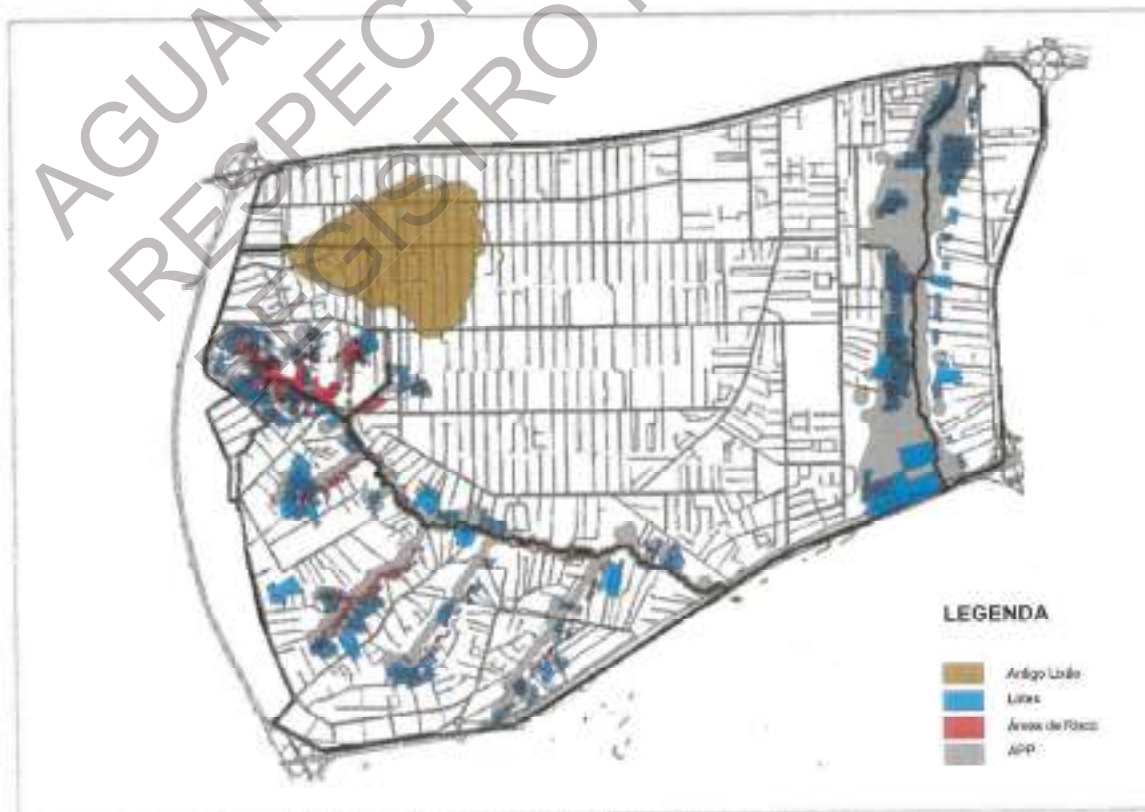


Figura 10 – Mapa de Áreas de Risco e APPs - produzido pela empresa Número 1

• Geomorfologia

A porção Centro-Norte da área de estudo encontra-se inserida no compartimento geomorfológico de Regiões de Chapada e a porção Sul na área relacionada à Região dissecada de vale. Mais precisamente, essas unidades podem ser atribuídas à Chapada de Brasília (A2) e à Depressão do Paranoá (B6), esta última identificada na parte sul da área de influência direta do empreendimento.

A região de Chapada, correspondendo à porção Centro-Norte da área, apresenta uma declividade relativamente baixa não ultrapassando 10%. Está recoberta, em quase sua totalidade, por solos bem desenvolvidos relacionados a latossolos espessos do tipo LV (Latosolo Amarelo) e LE (Latosolo Vermelho), que localmente mostram concreções lateríticas.

Topograficamente, a área de estudo situa-se sobre uma superfície plana, relacionada às regiões de chapada, com declividades inferiores a 10%. A altitude varia de 1095m a 1115m.

As características geomorfológicas encontradas em grande parte da área do Setor, tais como, relevo plano, declividade baixa, e desenvolvimento de solos bem drenados (LV e LE), são favoráveis à ocupação urbana. Contudo, a porção Centro-Sul, conforme já mencionado, apresenta algumas restrições à ocupação, em virtude de estarem numa área de dissecção intermediária, onde a declividade muda de forma abrupta, passando de 10% para cerca de 30-50%. Estas constatações estão fundamentadas não só no aspecto geomorfológico (declividades elevadas), como também as características geotécnicas do solo (cambissolos) existente nesta porção. Sendo assim, cuidados específicos deverão ser tomados, principalmente com os loteamentos já construídos próximos a este limite.

• Recursos hídricos superficiais

O comportamento hidrogeológico na área de influência direta e indireta apresenta dois domínios bastante distintos, as águas subterrâneas rasas e as águas subterrâneas profundas, respectivamente atribuídos aos aquíferos dos domínios porosos e fraturados. As águas subterrâneas rasas estão contidas no manto de cobertura das rochas, as quais compõem o Domínio Aquífero Fraturado, armazenando e transmitindo às águas subterrâneas profundas.

As águas do domínio aquífero poroso são aproveitadas através de poços escavados (cisternas, cacimbas ou poços amazonas) de grande diâmetro e pequena profundidade (inferiores a 25m). Contudo no caso de abastecimento urbano, estes aquíferos não devem ser considerados, pois apresentam poços com vazões reduzidas e muito variáveis em função da sazonalidade climática, além das águas serem muito susceptíveis à contaminação.

A recarga do sistema aquífero poroso se dá pela infiltração direta da água da chuva. Os exutórios são representados por fontes e pela própria rede de drenagem superficial. Considerando que a topografia do terreno em questão é relativamente plana, relacionada quase à totalidade do Setor estudado, pode-se considerar que a principal fonte de recarga de aquíferos deste sistema é a precipitação pluviométrica. Como a intensidade de precipitação anual varia entre 1400 e 1500mm, a recarga natural nas áreas de boa porosidade, principalmente nas áreas onde predominam o latossolo LE, que tende a formar solos com granulação mais arenosa, o que é satisfatório. Portanto, pode-se considerar que entre 10 a 15% da precipitação anual infiltra neste tipo de aquífero. Dados de infiltração, realizado principalmente na porção oeste do Setor Habitacional, próximo a Floresta Nacional (FLONA), corroboraram a sua boa condutividade hidráulica.

No sistema P2, correspondendo a 60% da área do Setor Habitacional Vicente Pires, as características pedológicas e geológicas enquadram o sistema de aquífero poroso associado ao tipo P2, apesar de localmente, ao longo do perfil, ter sido observado níveis mais arenosos. As características físicas desse sistema conferem também boas condições para

recarga de sistemas aquíferos fraturados, porém o substrato rochoso presente na gleba do empreendimento, não fornece condições favoráveis ao armazenamento de água.

Já o Domínio Fraturado é delimitado pelas rochas proterozóicas que compõem o substrato da área, onde a água fica armazenada e flui através dos sistemas de fendas (fraturas, diáclases, juntas e falhas) em profundidade. Estes sistemas de fendas representam a porosidade efetiva do domínio fraturado.

O Subsistema Q3/R3 desse domínio ocorre apenas no limite oeste da área do empreendimento, onde a recarga de aquífero é mais intensa. Este tipo de sistema aquífero na região do Distrito Federal é explorado através de poços tubulares com profundidades variáveis de 80 a 200m (em média de 150m). Em profundidades muito superiores, há uma tendência geral de acomodação dos sistemas de fissuramento em função da pressão litostática. A recarga destes aquíferos, na área do Setor Habitacional Vicente Pires, ocorre através das águas armazenadas no sistema poroso P1 sobreposto, que, por infiltração laminar, alcança o topo das zonas com maior densidade de fraturas, ocupando o sistema fissural. Por isso a análise das águas subterrâneas não pode ser realizada indistintamente para cada domínio de aquífero, uma vez que estes não são independentes.

Subsistema A representa cerca de 90% do aquífero fraturado na área do Setor Habitacional Vicente Pires e adjacentes, este aquífero está associado ao substrato rochoso denominado de ardósia. Este substrato mostra-se impermeável, tanto no ponto de vista granulométrico, quanto no ponto de vista estrutural. Apesar de possuir um grau de fraturamento elevado, estas fraturas encontram-se, normalmente, preenchidas por veios de quartzo remobilizado; o que confere a rocha pouca importância hidrogeológica. Estas características foram observadas, em áreas de influência direta localizadas nas porções mais dissecadas de relevo, como na Colônia Agrícola Samambala. Como a área em estudo está próxima do eixo do domo de Brasília, onde a compressão é mais intensificada, acredita-se ter maior quantidade de veios de quartzo remobilizado, conferindo, assim, maior preenchimento das juntas ou fraturas geradas.

Dessa forma, concluiu-se que os parâmetros hidrodinâmicos do Subsistema A estão mais relacionados à maior presença de fraturamento sem preenchimento.

• Águas subterrâneas

Em relação ao volume de água subterrânea explorada nos aquíferos subjacentes e o respectivo efeito desta exploração sobre suas reservas, deve ser informado que não existem dados disponíveis; como por exemplo: as vazões dos poços e cisternas, para se calcular de forma direta o impacto sobre a disponibilidade hídrica nos subsistemas aquíferos para o local em estudo.

Apesar disso, pela análise da cobertura original do solo (aproximadamente 80% composto por latossolos não impermeabilizados) e a forma de ocupação implantada nas antigas colônias agrícolas, a partir de 1990, o Estudo Ambiental inferiu que boa parte do volume de água, que anteriormente infiltrava para recarga dos aquíferos, atualmente escoava superficialmente. Esse fato, somado ao aumento da exploração, provocaria uma diminuição das reservas e desequilíbrio no balanço hídrico local.

Quanto à qualidade da água subterrânea, infere-se que as condições químicas e físicas deste recurso natural dependem, em primeiro lugar, de sua interação com o meio de reservação, ou seja, da interação da água que infiltra com o manto de intemperismo e as rochas. São importantes também; o tempo de circulação e os fatores externos, como o tipo de cobertura, precipitação atmosférica e principalmente utilização do solo.

Para avaliação qualitativa dos aquíferos situados na área do Setor foram utilizados 14 laudos de análise química de águas coletadas pela empresa Geo Lógica e 3 laudos de análise

de água consultados em processos existentes na ADASA. A pesquisa realizada gerou uma população de 17 pontos amostrados.

De uma maneira geral, a análise dos laudos possibilitou concluir a baixa qualidade da água utilizada para abastecimento humano no Setor, anteriormente à implantação das redes de esgotamento sanitário e abastecimento de água. Todos os poços amostrados, à época da elaboração do EIA/Rima, apresentavam desconformidade para coliformes totais, alguns indicavam a presença de amônia, alta condutividade elétrica e turbidez elevada.

4.2.4. Conclusão acerca da viabilidade ambiental do empreendimento

Com relação ao atendimento dos aspectos e condicionantes ambientais do sítio, tem-se que o projeto de regularização do Trecho 3 do Setor Habitacional Vicente Pires está adequado e planejado segundo as restrições físico-ambientais, conforme dispõe o Código Florestal.

De acordo com o EIA/RIMA do Setor Habitacional Vicente Pires, há neste parcelamento ocupações inseridas em Áreas de Proteção Permanente – APPs, áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e outras áreas com restrições físico-ambientais à ocupação urbana.

Entretanto, para o Trecho 3 do SHVP, todas as APPs identificadas no Estudo de Impacto Ambiental – EIA/Rima foram delimitadas em uma poligonal denominada de Área de Parcelamento Condicionado – APC, que será objeto de estudo específico, de acordo com a LI Corretiva.

Dessa forma, o presente projeto de parcelamento alcança as necessidades de preservação das áreas citadas, nos termos das leis ambientais, adequando a ocupação e propiciando o ordenamento territorial.

Com base no EIA/Rima elaborado para o Setor, constata-se que não há óbice ambiental para regularização do presente parcelamento e, conseqüentemente, à aprovação de seu projeto urbanístico de regularização, desde que adotadas as medidas necessárias à mitigação de possíveis danos ambientais e à promoção da sustentabilidade ambiental, as quais deverão observar as condicionantes estabelecidas pelo órgão licenciador no âmbito do licenciamento ambiental.

Esse entendimento encontra endosso na Licença de Instalação Corretiva nº 027/2015 – IBRAM/DF, emitida em 15 de outubro de 2015.

Os impactos ambientais negativos advindos da implantação do Setor dizem respeito especialmente ao desmatamento e às alterações nas áreas destinadas à implantação das obras. Essas áreas, porém, já vêm sofrendo há algum tempo alterações em suas características originais, em decorrência das atividades humanas.

Pelos prognósticos de evolução ambiental, pode-se concluir:

- Na hipótese de efetivação do empreendimento, predominam os prognósticos positivos quanto aos fatores ambientais antrópicos, desde que questões fundiárias ainda pendentes sejam resolvidas. Quanto aos fatores naturais, os efeitos dominantes são negativos, porém de abrangência restrita e que já se fizeram sentir na maior parte, em função da ocupação atual; e
- Na hipótese de ausência do empreendimento, com relação aos fatores ambientais antrópicos, a evolução do meio ambiente é significativamente negativa. Com relação aos fatores naturais há também uma predominância de prognósticos negativos, porém estes ocorrerão de forma mais lenta do que na hipótese anterior. Deve-se considerar que nessa situação, de ocupação atual da área sem a adoção

de medidas preventivas e com infraestrutura urbana precária, o processo de degradação ambiental já estabelecido tende a acelerar cada vez mais.

Por fim, a partir da análise dos principais efeitos do empreendimento sobre o meio ambiente, é possível concluir que a implantação do Setor é ambientalmente viável, desde que executada conforme as normas técnicas específicas e de acordo com as medidas indicadas no EIA/RIMA.

5. TERMO DE COMPROMISSO

Em fevereiro de 2017, a TERRACAP e o Governo do Distrito Federal, à época representado pela SEGETH, apartados pelo art. 62 §2º da Lei 11.977/09, firmaram o "Termo de Compromisso para a Regularização Fundiária e Ambiental do Setor Habitacional Vicente Pires – Trecho 03, Antiga Gleba 01", contemplando uma série de medidas relacionadas à regularização dos parcelamentos inseridos nas áreas de propriedade da TERRACAP.

O objetivo do Termo de Compromisso garantir o pleno atendimento das exigências ambientais e urbanísticas previstas na legislação para fins de regularização fundiária urbana do Trecho 3, antiga Gleba 1, a fim de viabilizar o registro do parcelamento em cartório.

Neste sentido, a TERRACAP assumiu obrigações decorrentes da regularização que por diversas razões e dificuldades não seriam adequadamente abordadas em processos individuais de aprovação e regularização de cada parcelamento, são elas:

5.1. COMPROMISSOS DA TERRACAP

- o Elaborar o Projeto de Urbanismo da Área de Parcelamento Condicionado – APC do Trecho 3 do SHVP, no valor estimado de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), a ser entregue à SEGETH no prazo de 60 (sessenta) dias após a aprovação do estudo para definição dos limites das APP, a definição da poligonal passível de parcelamento pelo órgão competente e a notificação da Terracap.
- o Elaborar o estudo ambiental complementar sobre as ocupações consolidadas situadas em Áreas de Parcelamento Condicionado – APC, no valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) e o Plano de Gestão Ambiental de Implantação – PGAI do Setor, no valor de R\$950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais), submetendo-os ao órgão ambiental competente para aprovação no prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da publicação do presente instrumento.
- o Elaborar o programa de Educação Ambiental, no prazo de 06 (seis) meses a contar da publicação do presente instrumento e executá-lo no prazo de 06 (seis) meses após aprovação pelo órgão ambiental competente, contabilizando o valor estimado de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).
- o Elaborar o Plano de Recuperação de Áreas Degradadas – PRAD para as áreas que deverão ser desocupadas e recuperadas localizadas em APP e APC, no prazo de 02 (dois) anos a contar da aprovação do Estudo Ambiental Complementar sobre as ocupações localizadas em Áreas de Proteção Permanente – APP e Área de Parcelamento Condicionado - APC, no valor estimado de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) e executá-lo no prazo de 02 (dois) anos após aprovação pelo órgão ambiental competente, contabilizando o valor estimado de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).
- o Definir após registro cartorial, em instrumento próprio e segundo as diretrizes estabelecidas no TAC nº 02/2007 e legislação vigente, os critérios de comercialização das unidades imobiliárias do parcelamento.

- o Estabelecer como obrigação por parte do adquirente, no Contrato de Compra e Venda da unidade imobiliária do parcelamento, a apresentação do habite-se da edificação para efeito de cumprimento do contrato.
- o Os critérios de comercialização das unidades imobiliárias do parcelamento deverão ser definidos pela Terracap em instrumento próprio segundo as diretrizes estabelecidas no TAC 02/2007 e legislação vigente, após o registro cartorial.

Complementarmente, o Instituto Brasília Ambiental – IBRAM, a Secretaria de Estado de Infraestrutura e Serviços Públicos – SINESP, a Agência de Fiscalização – AGEFIS também assumiram obrigações a fim de obter a regularização fundiária e ambiental da área, são elas:

5.2. COMPROMISSOS DO INSTITUTO BRASÍLIA AMBIENTAL – IBRAM

- o Analisar e aprovar o estudo ambiental de risco geotécnico da Área de Parcelamento Condicionado - APC do Trecho 3, do Setor Habitacional Vicente Pires, no prazo de 06 (seis) meses da data de entrega do estudo pelo órgão competente.
- o Analisar e aprovar o Plano de Recuperação de Áreas Degradadas – PRAD, relativo às áreas não passíveis de regularização situadas na APC, no prazo de 06 (seis) meses da data de entrega do estudo pelo órgão competente.
- o Analisar e aprovar o programa de Educação Ambiental no prazo de 06 (seis) meses da data de entrega do estudo pelo órgão competente.

5.3. COMPROMISSOS DA SECRETARIA DE ESTADO DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS – SINESP

- o Executar as obras de drenagem pluvial, pavimentação e acessibilidade do Setor Habitacional Vicente Pires – Trecho 3, antiga Gleba 1, no prazo de 04 (quatro) anos a partir do registro do parcelamento, mediante a disponibilização de recursos orçamentários pela fonte externa, ou na falta desta, pelo empreendedor.

5.4. COMPROMISSOS DA AGÊNCIA DE FISCALIZAÇÃO – AGEFIS E DA SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA E DA PAZ SOCIAL – SEPS

- o Exercer o poder de polícia sempre que necessário à adequação da realidade ao Projeto Urbanístico de Regularização aprovado, como por exemplo, a remoção de edificações e desobstrução de vias ou áreas públicas.

5.5. COMPROMISSOS CONJUNTOS – DO INSTITUTO BRASÍLIA AMBIENTAL – IBRAM, DA AGÊNCIA DE FISCALIZAÇÃO – AGEFIS E DA SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA E DA PAZ SOCIAL – SEPS

- o Adotar as providências administrativas e judiciais necessárias para se promover a remoção das edificações localizadas em APP que não sejam passíveis de regularização, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação do PRAD pelo órgão competente e notificação da Terracap.
- o Concluir a desobstrução, cercamento e sinalização das áreas destinadas à instalação de equipamentos públicos, urbanos e comunitários, e espaços de domínio público no Projeto Urbanístico, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir do registro do parcelamento, promovendo o seu monitoramento periódico.
- o Promover a adequação da situação fática ao Projeto Urbanístico aprovado, inclusive com a desobstrução das vias, equipamentos e áreas livres públicas nele

previstas, possibilitando o livre acesso e a locomoção de veículos e pessoas, no prazo de 180 dias a contar do registro do parcelamento.

- o Garantir a implantação das obras de infraestrutura em sintonia com os projetos executivos aprovados.

6. CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS E DEMAIS ORGÃOS

Conforme Relatório de Vistoria de Infraestrutura nº 003/2014-GRUPAR, o Setor Habitacional Vicente Pires é servido de rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública operadas pela CEB, rede de telefonia, coleta de resíduos sólidos realizada pelo Serviço de Limpeza Urbana – SLU, e sistema de abastecimento de água, realizado pela Companhia de Saneamento Ambiental – CAESB. O sistema de esgotamento sanitário está em fase de implantação, sendo atualmente realizado por fossas sépticas e sumidouros (unidades de tratamento primário de esgoto doméstico).

Em consulta às Concessionárias de Serviços Públicos, foram obtidas as seguintes informações:

▪ Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal - CAESB

▪ 2014

De acordo com a Carta nº 249/2014 – DE/CAESB, de 04 de setembro de 2014, é informado que a CAESB já possui implantado e em funcionamento, a rede de abastecimento de água que atende a todas as habitações e que estão sendo implantadas redes coletoras de esgotos nas glebas 1, 2 e 3 do Setor Habitacional Vicente Pires, e que não há interferência da área em regularização com outros sistemas operados pela CAESB.

▪ 2016

De acordo com a resposta ao Ofício nº 659/2016 – DITEC, a CAESB encaminhou as redes de água e esgoto para a área do empreendimento, na qual pode ser observado a existência de rede em concordância com o projeto urbanístico em questão.

▪ Companhia Energética de Brasília - CEB

▪ 2012

De acordo com a Carta nº 033/2012-DE - de 07 de fevereiro de 2012 é informado que: "[...] a CEB possui condições técnicas para fornecer energia elétrica e iluminação ao citado empreendimento. Foi verificada a existência de interferências da poligonal com as redes de energia elétrica de propriedade desta empresa[...]. Caso o empreendedor opte pela contratação desta distribuidora, para implantação da infraestrutura de distribuição de energia elétrica, o pedido de elaboração dos projetos e orçamentos deverá ocorrer com a antecedência mínima de 12 meses da data prevista para sua entrada em operação. Nesta ocasião, deverá ser fornecido o projeto urbanístico, com o memorial descritivo, contendo: a destinação, as atividades, o potencial de ocupação das unidades a serem implantadas e, ainda, o cronograma de implantação; e não será necessária a destinação de área para a instalação de equipamentos por esta concessionária. Ressaltamos que para a implantação do projeto de atendimento o local em questão deverá estar devidamente licenciado pelos órgãos ambientais, sendo a obtenção das licenças de responsabilidade do empreendedor(...)"

▪ 2014

A informação foi atualizada em 06 de fevereiro de 2014, por meio do Parecer Técnico nº 003/2014, onde a Companhia cita que "(...)quanto ao suprimento da energia, a CEB Distribuição S.A. tem condições técnicas de abastecer nos padrões de qualidade e

continuidade estabelecida pelo Órgão Regulador das Concessionárias de Energia Elétrica – ANEEL(...)”.

▪ **2016**

Em resposta ao Ofício nº 661/2016 – DITEC, a concessionária informa que poderá fornecer energia elétrica ao parcelamento, desde que sejam atendidas as condições de fornecimento, as quais serão definidas por meio de estudo técnico que será elaborado após a formalização do pedido por parte do interessado e responsável pelo parcelamento.

▪ **Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal – DER/DF**

De acordo com o Ofício no 1283/2012 – GDG/DER-DF de 29 de agosto de 2012, a área do SHVP está delimitada pelas seguintes vias: DF-001 (pistão norte), DF-085 (EPTG), DF-087 (EPVL) e DF-095 (EPCL/ Estrutural).

No documento, o Departamento informa que as faixas de domínio pertencentes ao Sistema Rodoviário do Distrito Federal são de administração exclusiva do DER-DF e destinam-se as futuras ampliações das rodovias, facilitam a manutenção das estradas e são reservas de segurança de trânsito aos usuários e ocupantes de suas laterais.

Foi anexado ao ofício, o Relatório n.º 078/2012 – DIDOM, onde as interferências foram elencadas conforme se segue:

Na DF-087 as interferências foram divididas em 11 pontos elencados. Todos estes pontos interferem na faixa de domínio e, conseqüentemente, com a área *non aedificandi*.

Com relação à DF-085 (EPTG), as interferências foram divididas em 19 pontos. Os pontos A a K e o ponto P não respeitam os limites da faixa de domínio, tão pouco os da área *non aedificandi*. Os pontos L, M, N, O, Q, R e S respeitam ambos os limites.

No que tange à DF-001 (EPCT/Pistão Norte), a mesma foi dividida em 16 pontos. Os pontos A e B não respeitam os limites da área *non aedificandi* (subestação da CEB e quiosques do Taguaparque). No ponto C acerca do Parque é a interferência, porém de menor monta. Nos demais pontos não há interferências.

Em relação à DF-095 (EPCL/Estrutural) a divisão foi de 21 pontos. Todos os pontos, exceto os L e S, têm pontos de interferência com a faixa de domínio e/ou área *non aedificandi*. De todo modo, a extensão da ocupação é tão grande que tornou praticamente impossível a utilização da área para ampliação da rodovia, uma vez que as ocupações estão consolidadas.

Após relato das interferências, o Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal, emite parecer para que onde haja ocupações residenciais consolidadas sejam dadas anuência e nos locais onde houver ocupação com muros, estabelecimentos comerciais, estacionamentos e etc., sejam desocupadas para preservação das faixas de domínio das rodovias. Tal ação foi realizada e o projeto urbanístico foi adequado para respeitar, sempre que possível, a faixa de domínio fornecida pelo DER.

▪ **Serviço de Limpeza Urbana – SLU**

De acordo com o Ofício nº 1087/2016-DIGER/SLU, o SLU informou que, nas proximidades do Projeto Urbanístico do Setor Habitacional Vicente Pires, Trecho 03 (Gleba 01), já realiza a coleta dos resíduos domiciliares e comerciais, e podemos afirmar que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos gerados, esclarecendo que a Autarquia encontra-se equipada e preparada para executar a coleta na área de ocupação prevista.

▪ **Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP**

▪ **2014**

De acordo com o Parecer Técnico nº 13/2014 NOVACAP/GRUPAR, de 22 de janeiro de 2014, a Companhia informa que foi realizada vistoria na área denominada ARINE (Área de Regularização de Interesse Específico), Vicente Pires (Glebas 01, 02 e 03), Vila São José, localizadas dentro do Setor Habitacional Vicente Pires, na Região Administrativa de Vicente Pires – RA XXX, no dia 13 de janeiro de 2014, para verificação do sistema viário e sistema de drenagem pluvial, a qual relata:

O sistema viário é composto por vias pavimentadas com malha asfáltica, vias com blocos intertravados e vias sem pavimentação. Possuem sinalização vertical e horizontal em algumas das vias principais. Apresenta calçadas em algumas das vias principais.

O sistema de drenagem pluvial ainda não foi implantado, o escoamento superficial das águas pluviais é realizado por lançamentos em áreas limítrofes ao assentamento irregular, entretanto, o projeto foi elaborado e, aprovado na ADASA respeitando a legislação vigente conforme os conceitos técnicos de dimensionamento e resolução ADASA n.º 09/2011 para lançamento de águas pluviais.

A implantação definitiva do sistema de drenagem e do sistema viário por parte do poder público dará condições plenas de segurança e qualidade de vida para a população.

Neste sentido, o processo de regularização de ARINE Vicente Pires (Glebas 01, 02 e 03) e na ARIS Vila São José estão em perfeita consonância com os parâmetros do sistema de drenagem e sistema viário.

▪ 2016

De acordo com a resposta ao Ofício nº 660/2016-DITEC/TERRACAP, a Companhia informou que existe sistema de drenagem pluvial projetado para o setor. Informaram ainda que tal sistema de drenagem há capacidade de atendimento após a implantação da rede.

7. QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E DE ÁREAS PÚBLICAS

Tabela 8 – Quadro síntese das unidades imobiliárias e de áreas públicas

Área Total da Gleba – Matrícula N° 98227		Área (ha)	Percentual
Área da Gleba		484,7840	100%
Área Passível de Parcelamento Urbano*		404,2774	83,39%
Área não passível de Parcelamento			
Área de Parcelamento Condicionado - APC		27,4115	5,65%
Faixa de Domínio da Rodovia		-	-
Faixa non aedificandi – Lei nº 6.766/79		5,6905	1,17%
APP Córrego - Faixa de 15m, inciso III, art. 4º da Lei nº 6.766/79		47,4046	9,78%
Subtotal		80,5066	16,61%
Área Total Líquida do Empreendimento		404,2774	100%
1. Unidades Imobiliárias	Lotes	Área (ha)	Percentual
a. Uso Residencial Unifamiliar – RU	4.086	290,1470	71,77%
b. Uso Residencial Coletiva – RC	32	1,7243	0,43%
c. Uso Comércio – COM (PAC)	2	0,2466	0,06%
d. Uso Misto – M	14	4,4565	1,10%
e. Uso Coletivo/Institucional - COL	4	6,7035	1,66%

f. Equipamento Público Comunitário – EPC	30	11,2450	2,78%
g. Equipamento Público Urbano – EPU	10	4,2392	1,05%
Subtotal	4178	318,7621	78,85%
2. Sistema de Circulação		52,5861	13,01%
3. Espaços Livres de Uso Público – ELUP			
h. Espaços Livres de Uso Público - ELUP (raio > 10m)		32,9292	8,15%
Subtotal (2 e 3)		85,5153	21,15%
Área Pública ⁽¹⁾ : (1f + 1g) + (3h)		48,4134	11,98%
TOTAL		404,2774	100%

(*) Conforme determinação das Diretrizes Urbanísticas DIUR 02/2015 (Item 2), o cálculo do percentual mínimo destinado ao uso público deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento da Gleba: a área total da poligonal, excluídas as Áreas de Preservação Permanente – APPs e as faixas de domínio de rodovias, redes de infraestrutura, dentre outros.

(1) Conceito de Área Pública conforme o disposto na Seção IV da Lei Complementar n° 803 (PDOT 2009) atualizada pela Lei Complementar n° 854 (PDOT 2012).

8. QUADRO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS E URBANOS, E ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO

Tabela 9 – Quadro de unidades imobiliárias de Equipamentos Públicos Comunitários (EPC) e Equipamentos Públicos Urbanos (EPU)

EQUIPAMENTO	TIPO (EPC, EPU)	ÁREA (m ²)	ENDEREÇO	ÓRGÃO
1	EPC	3.000,51	EPTG 04, Cj. 2, AE 02	A definir
2	EPC	5.005,02	EPTG 04, Cj. 2, AE 03	A definir
3	EPC	2.975,02	EPTG 04, Cj. 2, AE 04	A definir
4	EPC	2.411,81	EPTG 04, Cj. 2, AE 05	A definir
5	EPC	2.884,10	EPTG 04, Cj. 3, AE 01	A definir
6	EPC	3.302,28	EPTG 04, Cj. 3, AE 02	A definir
7	EPC	4.257,85	EPTG 04, Cj. 3, AE 03	A definir
8	EPC	2.899,17	EPTG 04, Cj. 3, AE 04	A definir
9	EPC	3.362,39	EPTG 04, Cj. 3, AE 05	A definir
10	EPC	4.308,75	EPTG 04, Cj. 3, AE 06	A definir
11	EPC	1.750,01	EPTG 04, Cj. 4, AE 01	A definir
12	EPC	6.008,31	EPTG 04, Cj. 4, AE 03	A definir
13	EPC	5.959,08	EPTG 04, Cj. 5, AE 01	A definir
14	EPC	2.461,81	EPTG 04, Cj. 5, AE 02	A definir
15	EPC	3.131,56	EPTG 04, Cj. 5, AE 03	A definir
16	EPC	4.395,10	EPTG 04, Cj. 5, AE 04	A definir
17	EPC	5.467,12	EPTG 04, Cj. 5, AE 05	A definir
18	EPC	4.705,24	EPTG 04, Cj. 6, AE 01	A definir
19	EPC	3.338,70	EPTG 04, Cj. 6, AE 02	A definir
20	EPC	2.270,56	EPTG 04, Cj. 6, AE 03	A definir
21	EPC	1.628,28	EPTG 04, Cj. 6, AE 04	A definir
22	EPC	1.000,00	EPTG 04, Cj. 6, AE 05	A definir
23	EPC	1.863,09	EPTG 04, Cj. 6, AE 06	A definir
24	EPU	1.445,82	Qd. 01, Cj. 1, AE 01	A definir
25	EPU	1.049,30	Qd. 01, Cj. 9, AE 01	A definir
26	EPU	1.070,14	Qd. 01, Cj. 11, AE 01	A definir
27	EPC	11.524,67	Qd. 02, Cj. 1, AE 01	A definir
28	EPU	6612,93	Qd. 02, Cj. 3, AE 01	A definir

29	EPU	7818,92	Qd. 02, Cj. 10, AE 01	A definir
30	EPU	4.753,64	Qd. 04, Cj. 16, AE 01	A definir
31	EPU	8.546,83	Qd. 06, Cj. 39, AE 01	A definir
32	EPC	5877,60	Qd. 08, Cj. 6, AE 01	A definir
33	EPC	1483,27	Qd. 08, Cj. 6, AE 02	A definir
34	EPC	1.996,20	Qd. 08, Cj. 14, AE 01	A definir
35	EPU	5.838,90	Qd. 09, Cj. 14, AE 01	A definir
36	EPC	7.105,33	Qd. 10, Cj. 3, AE 01	A definir
37	EPU	3.046,12	Qd. 10, Cj. 19, AE 01	A definir
38	EPC	1.306,71	Qd. 10, Cj. 19, AE 02	A definir
39	EPC	4.771,06	Qd. 10, Cj. 19, AE 03	A definir
40	EPU	2.210,11	Qd. 11, Cj. 3, AE 01	A definir

9. PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros construtivos de uso e ocupação do solo referentes ao Coeficiente de Aproveitamento, Tamanho Mínimo e Máximo de lotes, Taxa de Permeabilidade, Afastamentos e Altura da Edificação estão indicados nos itens subsequentes e deverão ser aplicados a todas as unidades imobiliárias, conforme especificações.

De acordo com as disposições do PDOT/2009, relativamente à fixação dos índices urbanísticos das Áreas de Regularização, deve-se considerar a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais. Dessa forma, por tratar-se de projeto de parcelamento já implantado serão adotados parâmetros diferenciados para as edificações já existentes e para as futuras edificações.

- **Uso Residencial Unifamiliar**

As edificações já consolidadas e presentes na área antes do registro serão regularizadas se atenderem a altura máxima de 10 metros e mediante apresentação de Laudos Técnicos que assegurem a integridade e segurança das construções.

- **Uso Comercial, Industrial, Misto, Institucional e Equipamentos Públicos**

As edificações já consolidadas e presentes na área antes do registro serão regularizadas, mediante enquadramento ao coeficiente máximo permitido sujeito a pagamento de Outorga, apresentação de Laudos Técnicos e Laudos de Segurança que assegurem a integridade e segurança das construções e da população.

Para as novas edificações, ou posteriores reformas, será obrigatório o atendimento a todos os parâmetros construtivos, indicados a seguir.

9.1. PARÂMETROS URBANÍSTICOS BÁSICOS:

9.1.1. Usos

Os usos permitidos para os lotes integrantes deste parcelamento encontram-se definidos na tabela 10 e no Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias – Anexo I deste MDE-RP; e obedecem ao que dispõe o PDOT, a DIUR 02/2015, e as Diretrizes do Grupo de Trabalho Especial Vicente Pires, criado pelo Decreto nº 36.590/2015.

- HU – Habitação Unifamiliar
- HC – Habitacional Coletivo (2 domicílios por lote ou 3 domicílios por lote)
- M – Misto (Habitação Coletiva/ Uso Comercial de Bens e Serviços/ Uso Coletivo)
- COM - Uso Comercial de Bens e Serviços
- COL – Uso Coletivo
- EPC – Equipamento Público Comunitário
- EPU – Equipamento Público Urbano
- ELUP - Espaço Livre de Uso Público

As atividades, permitidas para cada uso, ficam discriminadas na Tabela 10 a seguir:

Tabela 10 – Definição de Usos e Atividades

USO	UNIDADES			ATIVIDADES
	QUADRA	CONJUNTO	LOTES	
HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	EPTG 01	02	Lotes 02 a 22	ATIVIDADE: Habitação unifamiliar Unidade domiciliar em edificação destinada a uma única habitação ATIVIDADE: Habitação unifamiliar Unidade domiciliar em edificação destinada a uma única habitação
	EPTG 01	03	Lotes 01 a 20	
	EPTG 01	04	Lotes 01 a 13	
	EPTG 01	05	Lotes 01 a 04	
	EPTG 02	01	Lotes 01 a 26	
	EPTG 02	02	Lotes 01 a 22	
	EPTG 02	03	Lotes 01 e 13	
	EPTG 02	04	Lotes 01 a 45	
	EPTG 03	01	Lotes 01 a 51, exceto lote 02	
	EPTG 03	02	Lotes 01 a 23	
	01	01	Lotes 01 a 51	
	01	02	Lotes 01 a 46	
	01	03	Lotes 01 a 58	
	01	04	Lotes 01 a 43	
	01	05	Lotes 01 a 57, exceto lote 54	
	01	06	Lotes 01 a 48, exceto lotes 21,22, 45 e 46	
	HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	01	07	
01		08	Lotes 01 a 14	
01		09	Lotes 01 a 36	
01		11	Lotes 01 a 39	
01		13	Lotes 01 a 16	
02		01	Lotes 01 a 27, exceto lote 26	
02		02	Lotes 01 a 47	
02		03	Lotes 01 a 11	
02		04	Lotes 01 a 28	
02		05	Lotes 01 a 28	
02		06	Lotes 01 a 32	
02		07	Lotes 01 a 34, exceto lote 32	
02		08	Lotes 01 a 16	
02		09	Lotes 01 a 29	
02	10	Lotes 01 a 29, exceto lote 02		

AGUARDAR REGISTRO NO
 RESPECTIVO CARTÓRIO DE
 REGISTRO IMOBILIÁRIO DE

02	11	Lotes 01 a 39
02	12	Lotes 01 a 17, exceto lote 03
02	13	Lotes 01 a 41
03	01	Lotes 01 a 10
03	02	Lotes 01 a 08
03	03	Lotes 01 a 18
03	04	Lotes 01 a 19
03	05	Lotes 01 a 22, exceto lote 20
03	06	Lotes 01 a 20
03	07	Lotes 01 a 20
03	08	Lotes 01 a 29
03	09	Lotes 01 a 15
03	10	Lotes 01 a 17
03	11	Lotes 01 a 15
03	12	Lotes 01 a 11
04	01	Lotes 01 a 11
04	02	Lotes 01 a 20
04	03	Lotes 01 a 16
04	04	Lotes 01 a 22
04	05	Lotes 01 a 11
04	06	Lotes 01 a 16, exceto lote 03
04	07	Lotes 01 a 23, exceto lotes 17 e 21
04	08	Lotes 01 a 22
04	09	Lotes 01 a 19
04	10	Lotes 01 a 10, exceto lote 05
04	11	Lotes 01 a 19, exceto lote 10
04	12	Lotes 01 a 12
04	13	Lotes 01 a 14, exceto lote 13
04	14	Lotes 01 a 08
04	15	Lotes 01 a 07
04	16	Lotes 01 a 06
04	17	Lotes 01 a 08
04	18	Lotes 01 a 21
04	19	Lotes 01 a 19
05	01	Lotes 01 a 14
05	02	Lotes 01 a 18
05	03	Lotes 01 a 37
05	04	Lotes 01 a 53
05	05	Lotes 01 a 62, exceto lote 58
05	06	Lotes 01 a 28
05	07	Lotes 01 a 13
06	01	Lotes 01 a 17
06	02	Lotes 01 a 26, exceto 11, 12 e 25

HABITAÇÃO UNIFAMILIAR

ATIVIDADE: Habitação unifamiliar
 Unidade domiciliar em edificação destinada a uma única habitação

[Handwritten signature and initials]

AGUARDAR REGISTRO NO
RESPECTIVO CARTÓRIO DE
REGISTRO IMOBILIÁRIO DE

06	03	Lotes 01 a 07
06	04	Lotes 01 a 14
06	05	Lotes 01 a 79
06	06	Lotes 01 a 33
06	07	Lotes 01 a 32
06	08	Lotes 01 a 21
06	09	Lotes 01 a 34
06	10	Lotes 01 a 24
06	11	Lotes 01 a 30
06	12	Lotes 01 a 20
06	13	Lotes 01 a 19
06	14	Lotes 01 a 26
06	15	Lotes 01 a 13
06	16	Lotes 01 a 26
06	17	Lotes 01 a 09
06	18	Lotes 01 a 18, exceto 07 e 08
06	19	Lotes 01 a 16, exceto 09
06	20	Lotes 01 a 26
06	21	Lotes 01 a 38
06	22	Lotes 01 a 36
06	23	Lotes 01 a 12, exceto 04 e 06
06	24	Lotes 01 a 35, exceto 03
06	25	Lotes 01 a 38, exceto 26
06	26	Lotes 01 a 07
06	27	Lotes 01 a 12
06	28	Lotes 01 a 31
06	29	Lotes 01 a 34, exceto 04
06	30	Lotes 01 a 27, exceto 04
06	31	Lotes 01 a 20
06	32	Lotes 01 a 41
06	33	Lotes 01 a 24
06	34	Lotes 01 a 29
06	35	Lotes 01 a 29
06	36	Lotes 01 a 34
06	37	Lotes 01 a 25
06	38	Lotes 01 a 19
06	39	Lote 01 e 02
07	01	Lotes 01 a 18
07	02	Lotes 01 a 17
07	03	Lotes 01 a 26
07	04	Lotes 01 a 29
07	05	Lotes 01 a 20, exceto 16
07	06	Lotes 01 a 09
07	07	Lotes 01 a 19

HABITAÇÃO UNIFAMILIAR

ATIVIDADE: Habitação unifamiliar
Unidade domiciliar em edificação destinada a uma única habitação

[Handwritten signature]

AGUARDAR REGISTRO NO
RESPECTIVO CARTÓRIO DE
REGISTRO IMOBILIÁRIO DE

07	08	Lotes 01 a 12
07	09	Lotes 01 a 27
07	10	Lotes 01 a 17
07	11	Lotes 01 a 11, exceto 07
08	01	Lotes 01 a 13
08	02	Lotes 01 a 08, exceto 02
08	03	Lotes 01 a 27, exceto 18 a 21
08	04	Lotes 01 a 26, exceto 02
08	05	Lotes 01 a 12
08	06	Lotes 01 a 12
08	07	Lotes 01 a 25
08	08	Lotes 01 a 30
08	09	Lotes 01 a 33
08	10	Lotes 01 a 10
08	11	Lotes 01 a 21
08	12	Lotes 01 a 04
08	13	Lotes 01 a 21
08	14	Lotes 01 a 14
08	15	Lotes 01 a 07
08	16	Lotes 01 a 11
08	17	Lotes 01 a 03
08	18	Lotes 01 a 05
08	19	Lotes 01 a 04
08	20	Lotes 01 a 08
08	21	Lotes 01 a 35
08	23	Lotes 01 a 14
08	24	Lotes 01 a 19
08	25	Lotes 01 a 21
08	26	Lotes 01 a 08
08	27	Lotes 01 a 14
08	28	Lotes 01 a 16
08	29	Lotes 01 a 10
09	01	Lotes 01 a 12
09	02	Lotes 01 a 34
09	03	Lotes 01 a 27
09	04	Lotes 01 a 16
09	05	Lotes 01 a 20
09	06	Lotes 01 a 11
09	07	Lotes 01 a 08
09	08	Lotes 01 a 19
09	09	Lotes 01 a 23
09	10	Lotes 01 a 22
09	11	Lotes 01 a 08
09	12	Lotes 01 a 21

HABITAÇÃO
UNIFAMILIAR

**ATIVIDADE: Habitação
unifamiliar**
Unidade domiciliar em
edificação destinada a uma
única habitação.

	09	13	Lotes 01 a 14
	09	14	Lotes 01 a 07
	09	15	Lotes 01 a 09
	10	01	Lotes 01 a 29
	10	02	Lotes 01 a 19
	10	03	Lotes 01 a 26
	10	04	Lotes 01 a 17
	10	05	Lotes 01 a 20
	10	06	Lotes 01 a 14
	10	07	Lotes 01 a 21
	10	08	Lotes 01 a 16
	10	09	Lotes 01 a 04
	10	10	Lotes 01 a 11
	10	11	Lotes 01 a 10
	10	12	Lotes 01 a 25
	10	13	Lotes 01 a 15
	10	14	Lotes 01 a 16
	10	15	Lotes 01 a 26
	10	16	Lotes 01 a 25
	10	17	Lotes 01 a 09
	10	18	Lotes 01 a 13
	10	19	Lotes 01 a 28
	10	20	Lotes 01 a 30
	10	21	Lotes 01 a 03
	10	22	Lotes 01 a 08
	10	23	Lotes 01 a 09
HABITAÇÃO COLETIVO	01	05	Lote 54
	01	06	Lotes 21, 22, 45 e 46
	02	01	Lote 26
	02	07	Lote 32
HABITAÇÃO COLETIVO	02	12	Lote 03
	03	05	Lote 20
	04	06	Lote 03
	04	07	Lotes 17 e 21
	04	11	Lote 10
	04	13	Lote 13
	05	05	Lote 58
	06	02	Lote 25
	06	18	Lotes 07 e 08
	06	19	Lote 09
	06	23	Lote 04 e 08
	06	25	Lote 26
	06	29	Lote 04
	06	30	Lote 04

ATIVIDADE: Habitação coletiva
(restrição 2 (duas) unidades)

ATIVIDADE: Habitação coletiva
(restrição 2 (duas) unidades)

[Handwritten signature]

	06	34	Lote 05	
	06	38	Lote 10	
	07	03	Lote 21	
	08	03	Lotes 18, 20 e 21	
	08	03	Lote 19	ATIVIDADE: Habitação coletiva (restrição 3 (três) unidades)
	08	04	Lote 02	
MISTO	EPTG 01	01	Lotes 01 a 03	ATIVIDADE: Habitação unifamiliar
	EPTG 01	02	Lote 01	Unidade domiciliar em edificação destinada a uma única habitação.
	02	10	Lote 02	ATIVIDADE 52: Comércio varejista e reparação de objetos pessoais e domésticos.
	04	10	Lote 05	Exceto CLASSE #2.11-6
	06	02	Lotes 11 e 12	ATIVIDADE 55-B: Serviços de alimentação
	07	04	Lote 16	ATIVIDADE 63-B: Serviços de agências de viagens
	08	08	Lotes 12 e 13	ATIVIDADE 64-A: Serviços de correio
	08	11	Lote 07	ATIVIDADE 65: Intermediação financeira, exclusiva seguros e previdência privada
	10	02	Lote 20	ATIVIDADE 70: Serviços imobiliários
		10	04	Lote 16
COLETIVO	EPTG 04	01	AE 01 e AE 02	ATIVIDADE 91: Entidades associativas
	EPTG 04	04	AE 02	GRUPO 91.9: Outros serviços associativos CLASSE 91.91-0: Serviços de organizações religiosas
	08	22	Lote 01	ATIVIDADE 92: Entidades recreativas, culturais e desportivas GRUPO 92.6: Serviços desportivos e outros relacionados ao lazer ATIVIDADE 80-A: Educação GRUPO 80.1: Educação Pré-Escola e fundamental GRUPO 80.1: Educação média de formação geral, profissionalizante ou técnica.
EPC	EPTG 04	02	AE 02 a AE 05	Sem destinação específica
	EPTG 04	03	AE 01 a AE 06	

	EPTG 04	04	AE 01 e AE 03	
	EPTG 04	05	AE 01 e AE 05	
	EPTG 04	06	AE 01 e AE 06	
	02	01	AE 01	
	08	14	AE 01	
	10	3	AE 01	
	10	19	AE 02 e AE 03	
EPU	01	01	AE 01	Sem destinação específica
	01	09	AE 01	
	01	11	AE 01	
	02	03	AE 01	
	02	10	AE 01	
	04	16	AE 01	
	06	39	AE 01	
	09	14	AE 01	
	10	19	AE 01	
PAC	EPTG 03	01	Lote 01	ATIVIDADE 50-A: Comércio e reparação de veículos automotores e motocicletas GRUPO 50.2: Manutenção e reparação de veículos automotores GRUPO 50.3: Comércio a varejo e por atacado de peças e acessórios para veículos automotores ATIVIDADE 50-B: Comércio a varejo de combustíveis
	EPTG 04	02	AE 01	

O memorial descritivo especifica na Figura 5 e no Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias – Anexo I, os lotes de uso residencial unifamiliar que são passíveis de utilização do instrumento urbanístico, Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT.

9.1.2. Coeficientes de aproveitamento

Corresponde ao índice que, multiplicado pela área do lote, resulta na área máxima de construção permitida.

Os coeficientes de aproveitamento propostos no projeto, para os usos residencial unifamiliar, comercial e coletivo, são aqueles estabelecidos pelo PDOT, no Anexo VI – Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização, conforme descrição da Tabela 11, a seguir:

Tabela 11 – Parâmetros Urbanísticos Básicos definidos pelo PDOT

Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m²)		USOS								
			Coeficiente de Aproveitamento básico				Coeficiente de Aproveitamento máximo				
Área de Regularização	Máximo	Mínimo	R ≤ 1000m²	R > 1000m²	C	I	Ind	M	C	M	R

de Interesse Específico – ARINE Vicente Pires I (3.E-1)	2.500	125	1	0,8	1	1	1	1	4	4	2
---	-------	-----	---	-----	---	---	---	---	---	---	---

Legenda: R – Residencial unifamiliar; C – Comercial; I – Institucional; Ind – Industrial; M – Misto.

Obs. Lotes destinados à produção agrícola podem ter sua área superior a 2.500 m² com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3.

Tabela 12 – Coeficiente de aproveitamento

USOS	COEFICIENTE BÁSICO (CfAB)	COEFICIENTE MÁXIMO (CfAM)
Residencial (RU/RC ≤ 1000 m ²)	1	2
Residencial (RU/RC > 1000 m ²)	0,8	2
Misto - M	1	4
Coletivo - COL	1	1
Comércio – COM (PAC)	1	1
Equipamento Público Comunitário - EPC	1	1

A diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Básico e Máximo deve ser outorgada mediante o instituto da Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODICR.

9.1.3. Taxa mínima de permeabilidade das unidades imobiliárias

A Taxa de Permeabilidade Mínima corresponde ao mínimo percentual da área do lote que não pode ser edificado ou pavimentado, permitindo a absorção das águas pluviais diretamente pelo solo e a recarga dos aquíferos subterrâneos.

É a reserva de área verde (arborizada e ajardinada) dentro dos limites do lote, onde será proibida a impermeabilização do solo por edificação ou pavimentação.

A Licença de Instalação nº 27/2015 informa:

16. Nas áreas verdes públicas deve ser dada prioridade à manutenção ou plantio de espécies do bioma cerrado seguindo critérios técnicos para a escolha das espécies a serem plantadas.

18. Como medida mitigadora dos impactos provenientes da impermeabilização típica de ocupação urbana é recomendável a reserva de áreas permeáveis dentro dos limites dos lotes para favorecer a infiltração das águas pluviais no solo/subsolo. A taxa de permeabilidade recomendada é de no mínimo 20%.

Em consonância com a Licença de Instalação, fica estabelecida a Taxa de Permeabilidade Mínima de 20% (vinte por cento) para unidades imobiliárias localizadas na Gleba 01 do SHVP.

Dessa forma, as taxas estão discriminadas por uso na Tabela 13, a seguir:

Tabela 13 – Taxa de permeabilidade

USOS	TAXA DE PERMEABILIDADE
Residencial (RU/RC ≤ 1000 m ²)	20% (vinte por cento)
Residencial (RU/RC > 1000 m ²)	20% (vinte por cento)
Misto - M	20% (vinte por cento)
Coletivo - COL	20% (vinte por cento)
Comércio – COM (PAC)	20% (vinte por cento)
Equipamento Público Comunitário - EPC	20% (vinte por cento)

9.2. PARÂMETROS ESPECÍFICOS:

9.2.1. Número de pavimentos e Altura máxima

A altura máxima da edificação será medida a partir da cota de soleira que corresponde ao ponto médio do meio fio (calçada) da testada frontal do lote. Nos casos específicos em que houver dúvida sobre a cota de soleira, a mesma será fornecida pela Administração Regional.

O número máximo de pavimentos será o resultado da aplicação do coeficiente de aproveitamento, respeitando-se a altura máxima permitida.

Os lotes destinados a uso misto terão obrigatoriedade à destinação de uso comercial de bens e serviços no pavimento térreo.

Em especial aos lotes destinados ao uso misto que foram identificados por levantamento, adotou-se os mesmos parâmetros estabelecidos para a Zona Área Econômica definido pela DIUR 02/2015 por não existir parâmetro para a Zona Residencial 01, onde está inserido o Trecho 03, SHVP.

Tabela 14: Número de Pavimentos e Altura Máxima

USO	Nº PAVIMENTOS	ALTURA MÁXIMA (metros) (*)
Residencial (RU/RC)	2	9,00
Misto - M	4	14,50
Coletivo - COL	2	9,00
Comércio - COM (PAC)	2	9,00
Equipamento Público Comunitário - EPC	2	9,00

(*) A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cálculo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios.

9.2.2. Subsolo, Estacionamento e garagem

É permitida a construção de subsolo, desde que o Estudo Ambiental não apresente objeção.

Considera-se subsolo qualquer pavimento da edificação situado abaixo da cota de soleira, inferior ao pavimento térreo, que apresente sessenta por cento ou mais de seu volume enterrado em relação ao perfil natural do terreno. Considera-se subsolo aflorado o pavimento da edificação, aflorado do solo e situado abaixo da cota de soleira, imediatamente inferior ao pavimento térreo, que apresenta menos de sessenta por cento de seu volume enterrado em relação ao perfil natural do terreno.

As áreas dos subsolos não serão computadas no cálculo da área máxima de construção, se utilizados, exclusivamente, para garagem.

Para o planejamento das garagens, dos estacionamentos nos lotes e nas áreas públicas, bem como do acesso aos lotes para veículos devem ser atendidas as disposições do Decreto nº 33.741/2012, além daqueles estabelecidos neste MDE-RP, incluindo a taxa de permeabilidade. Os estacionamentos devem atender aos critérios de acessibilidade e de manutenção de áreas de permeabilidade do solo, sempre que aplicável, além de demarcação

de vagas para deficientes, ciclos e motos. A garagem é a área coberta para circulação e permanência de veículos, interna ao lote.

A quantidade de vagas de garagem, definida como obrigatória nas áreas internas ao lote ou projeção, deverá atender ao disposto no Decreto nº 33.741/2012. No mínimo 2% do total de vagas exigidas internas ao lote devem ser reservadas para veículos que transportem ou sejam conduzidos por pessoas com deficiência física ou visual, ou por idosos, sendo assegurada, no mínimo, uma vaga em locais próximos à entrada principal ou ao elevador, exceto nos casos de habitação unifamiliar em consonância com legislação específica.

9.2.3. Tratamento das divisas

Em atendimento à DIUR 02/2015, será permitido o cercamento murado (sem permeabilidade visual) apenas nas divisas entre os lotes, devendo-se respeitar uma altura máxima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).

Nas divisas de unidades imobiliárias voltadas para vias e outros logradouros públicos, deve ser garantida a permeabilidade visual mínima de 70% (setenta por cento), de forma a promover a integração, a visibilidade, a qualidade estética e a segurança do espaço público. Não deve ser admitido cercamento em lotes com 100% (cem por cento) de ocupação ou projeção, exceto para os lotes de PAC, para os quais não será admitido o cercamento frontal.

Os acessos para pedestres às unidades imobiliárias lideiras a espaços abertos – como ruas, praças e outros espaços livres de uso público – devem ser dispostos nas divisas voltadas para esses espaços, tendo em vista sua animação e a maior segurança dos usuários.

Ao longo das divisas dos lotes com as vias principais (vias de circulação, de atividades e coletoras) e praças e outros espaços livres de uso público devem ser evitadas fachadas cegas, de forma a garantir a integração, a visibilidade, a qualidade estética do parcelamento e a segurança dos usuários.

9.2.4. Afastamentos mínimos obrigatórios

Por tratar-se de projeto de regularização, onde se encontra implantado o parcelamento, serão adotados parâmetros diferenciados para as edificações já existentes e para as futuras edificações.

No caso destas edificações já existentes, caso forem executar modificações, deverá ser observado o § 2º do artigo n.º 25 do Decreto n.º 19.915, de 17/12/98 que regulamenta o Código de Edificações do Distrito Federal, o qual estabelece:

Art. 25 – O projeto de modificação será apresentado, para fins de aprovação ou visto, (...)

§ 2º - O projeto de modificação a que se refere este artigo será analisado e obedecerá às normas em vigor somente na parte alterada, não sendo objeto de análise a parte do projeto já aprovada ou licenciada.

As edificações existentes devem obedecer aos afastamentos mínimos estabelecidos no Código de Edificações do Distrito Federal (COE-DF).

Para as novas edificações, são obrigatórios os afastamentos mínimos expostos a seguir.

Tabela 15 – Afastamentos mínimos obrigatórios

USO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS		
	FRONTAL	LATERAL	FUNDO
Residencial unifamiliar e coletivo Lotes de 125m ² a 600m ²	2,00 m	1,00 m	2,00 m
Residencial unifamiliar e coletivo Lotes de 601m ² a 2.500m ²	2,00 m	1,50 m	5,00 m
Misto ▪ Quando utilizado o Coef. Básico	2,00 m	1,50 m	10,00 m
Misto ▪ Quando utilizado o Coef. Máximo	0,00 m (*) (pavimento térreo)	0,00 m (*) (pavimento térreo)	5,00 m
EPC - Equipamento Público Comunitário	5,00 m	5,00 m	5,00 m

Será permitida a ocupação dos afastamentos obrigatórios, conforme previsto no Código de Edificações do Distrito Federal, ressalvadas as condições estabelecidas nos itens 1, 2 e 3:

- Não será permitida a ocupação do afastamento obrigatório frontal com qualquer tipo de edificação. A ocupação do afastamento obrigatório frontal apenas será permitida para cobertura de garagem podendo ocupar no máximo 5,0m (cinco metros) da dimensão desta divisa em extensão linear, ao longo da sua testada;

- Não será permitida a ocupação do afastamento obrigatório lateral do lote quando este fizer divisa com a via pública;

- A edificação poderá encostar em apenas uma das divisas laterais e ocupar, no máximo, 1/3 (um terço) da dimensão desta divisa em extensão linear.

9.2.5. Castelo d'água

Para todos os usos, exceto para o Residencial Exclusivo, será permitida a construção de castelo d'água no interior do lote.

O castelo d'água e a torre, ou campanário, deverão manter afastamentos mínimos de 1/5 (um quinto) de sua altura das divisas do lote, considerada sua projeção horizontal, com o mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

9.2.6. Guarita interna ao lote

Para todos os usos, exceto para o Residencial, poderá ser construída uma edificação de até 6,00m² (seis metros quadrados). Sua área não será computada nas áreas de construção da taxa máxima de construção, coeficiente de aproveitamento ou nas taxas de ocupação.

9.2.7. Acessos

O acesso de veículos aos lotes com garagem subterrânea deverá ser feito por meio de rampa com no máximo 20% (vinte por cento) de inclinação, de acordo com os parâmetros estabelecidos no Código de Edificações do Distrito Federal.

As rampas deverão, obrigatoriamente, se desenvolver inteiramente dentro do lote.

As calçadas de pedestres deverão estar, sempre que possível, de acordo com os parâmetros estabelecidos na ABNT NBR 9050 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

Em casos de lotes com duas frentes, será permitido o acesso ao lote, também, pelo fundo. Vale ressaltar que o endereçamento não será alterado em função desses acessos alternativos.

Os estacionamentos devem seguir aos critérios de acessibilidade e de manutenção de áreas de permeabilidade do solo, além de demarcação de vagas para deficientes, ciclos e motos. No mínimo 2% do total de vagas exigidas internas ao lote (onde for obrigatório) devem ser reservadas para veículos de portadores de necessidades especiais ou visuais, idosos, assegurando pelo menos uma vaga perto da entrada principal ou ao elevador, conforme NBR 9050.

9.3. Disposições Gerais

Será permitido o remembramento de unidades imobiliárias, para fins de ajustamento das confrontações conflitantes existentes até o mês de agosto de 2015, desde que comprovado pelo levantamento aerofotogramétrico realizado pela Terracap no referido mês, respeitando o limite máximo do lote residencial unifamiliar de 2500 m².

Para as construções com área computável igual ou superior a 300 m², a emissão do alvará e/ou carta de habite-se será condicionada à instalação de reservatórios de águas pluviais individualizados, conforme Licença de Instalação nº 027/2015 e o estabelecido pela Lei Distrital nº 3.677/2005, alterada pela Lei Distrital nº 4.671/2011 (Relatório Técnico nº 278/2013 – GELIC/DIRAN, folas 7198 e 7199. Os parâmetros técnicos para balizar os projetos de caixas coletoras e reservatórios de água pluvial devem ser baseados na NBR 5626/1998, NBR 10844/1989 e NBR 15527m, e demais normas ou atualizações porventura instituídas.

Os parâmetros urbanísticos constantes deste MDE-RP são complementados pelo Código de Edificações do Distrito Federal. Casos omissos e exceções serão tratados pelo órgão gestor de planejamento urbano do Distrito Federal.

As construções deverão observar o cumprimento do que dispõe o decreto n.º 14.783, de 17 de junho de 1993, que se refere ao tombamento de espécies arbóreo-arbustivas.

Deverão ser plantadas nas áreas verdes ou mantidas à manutenção prioritariamente das espécies nativas do cerrado.

Deverão preservar as matas remanescentes ao longo dos córregos, de maneira a induzir a formação dos chamados corredores ecológicos, principalmente no Córrego Vicente Pires.

As modificações do Sistema Viário propostas para o Setor Habitacional de Vicente Pires foram feitas de acordo com as Diretrizes Urbanísticas e EIA/RIMA apresentadas para melhor atender a área urbana.

Vias coletoras foram criadas para melhorar as conexões entre as áreas de regularização e melhor atender a acessibilidade dos lotes lindeiros, pois hoje possui falta de permeabilidade viária. Uma via foi criada para melhorar a acessibilidade central do Setor e mobilidade para a população.

Nos casos em que não foi possível a implantação da caixa da via devido à ocupação, optou-se pela instalação de vias compartilhadas, que possuirão forma distinta de piso nas quais o pedestre terá preferência sobre o carro.



Observando a situação fática do parcelamento a ser regularizado, deverá ser adotado no projeto, sempre que possível, a Cartilha de Acessibilidade em Projetos Urbanos.

Para as edificações já existentes, além de ser obrigatório o atendimento dos parâmetros estabelecidos neste MDE-RP, deverão apresentar Laudos Técnicos que assegurem a integridade e segurança das construções.

10. EQUIPE TÉCNICA

REVISÃO DO PROJETO URBANÍSTICO DO SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES – TRECHO 3 (REVISÃO) REGIÃO ADMINISTRATIVA DE VICENTE PIRES – RA XXX MDE-RP – 066/13, complementado pelo Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento URB-RP – 066/13	Data: Maio/2017
---	----------------------------

EQUIPE DE ELABORAÇÃO DO PROJETO AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL - TERRACAP			
NOME	CATEGORIA PROFISSIONAL	CAU	RUBRICA
Adriano Bueno Machado	Arquiteto e Urbanista	A44059-0	
Bianca Ilha Pereira	Arquiteta e Urbanista	A69891-1	
Giulliano Magalhães Penatti	Arquiteto e Urbanista	A26719-8	
Marcella Mesquita Furlado	Arquiteta e Urbanista	A69699-4	
Lício Tavares	Desenhista	-	

EQUIPE DE ACOMPANHAMENTO DO PROJETO (ANÁLISE E REVISÃO) SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DE TERRITÓRIO E HABITAÇÃO - SEGETH			
NOME	CATEGORIA PROFISSIONAL	CAU	RUBRICA
Tatiana Santana Yeganiantz	Arquiteta e Urbanista	0000955230	
Priscila Alexandre Jorge	Arquiteta e Urbanista	A117988-8	
Lucas Santana Sigwalt	Arquiteto e Urbanista	A111593-6	
Gabriela Leão Marque Klinger	Arquiteta e Urbanista	A108042-3	
Marilivia de Souza	Arquiteta e Urbanista	A131518-8	

RODRIGO ROLLEMBERG
Governador do Distrito Federal

THIAGO DE ANDRADE
Secretário de Estado de Gestão do Território e Habitação

TEREZA LODDER
Coordenadora de Urbanismo

ROSEMAY MARTINS LEÃO PIMENTEL
Diretora de Viabilidade Legal

AGUARDA REGISTRO NO
RESPECTIVO CAPTÓRIO DE
REGISTRO IMOBILIÁRIO



AGUARDA REGISTRO NO
RESPECTIVO CARTÓRIO DE
REGISTRO IMOBILIÁRIO

R.T.: _____

MEMORIAL DESCRITIVO DE REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO

MDE-RP 066/13

**REGIÃO ADMINISTRATIVA DO VICENTE PIRES – RA XXX
SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES – TRECHO 3**

FOLHA: 59/59

PROJETO:

REVISÃO:

VISTO:

APROVO:

Data:

ANEXO I
QUADRO DEMONSTRATIVO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS

AGUARDA REGISTRO NO
RESPECTIVO CARTÓPIO DE
REGISTRO IMOBILIÁRIO

P