



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

CONPLAN

RELATO

Data: 16/08/2018

Conselheiro: Luiz Otavio Alves Rodrigues

Processo n.º 390.003.756/2007

Interessado: CODHAB

Ementa: Projeto Urbanístico de Regularização da Expansão da Vila São José, Quadras 33, 34, 45 a 48, 55 a 58, EQ 47/48, EQ 55/56, EQ 55/58, localizado na Região Administrativa de Brazlândia – RA IV, consubstanciado na Projeto de Urbanismo, URB 173/2017, com seu Memorial Descritivo, MDE 173/2018 e as Normas de Gabarito, NGB 173/2017, NGB 090/2018, NGB 091/2018.

INTRODUÇÃO

Com fulcro no disposto nos artigos 218 e 219 do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT - Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar n.º 854, de 15 de outubro de 2012 — e nas atribuições e competências contidas na Portaria n.º 75, de 14 de outubro de 2014, que publica o regimento interno do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal — CONPLAN, o presente processo, de interesse Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB, foi encaminhado a este Conselho para apreciação do projeto urbanístico de regularização da Expansão da Vila São José, classificada como Área de Regularização de Interesse Social – ARIS pelo PDOT.

A Expansão da Vila São José é uma ocupação urbana irregular localizada na Região Administrativa de Brazlândia - RA IV, implantada, conforme informações extraídas do MDE 173/2018, sem que houvesse projeto urbanístico aprovado pelo poder público, no entanto, parcialmente, de acordo com o traçado estabelecido pelo Estudo Urbanístico Preliminar, desenvolvido em 1993 como parte do Programa de Assentamento do Governo do Distrito Federal, elaborado com referência ao Estudo de Impacto Ambiental e respectivo

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 CEP: 70.306-918 – Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4007 – Fax (61) 3214-4081
COURB/CAP

“Brasília – Patrimônio da Humanidade”



A gleba objeto do projeto de regularização perfaz um total de 163,47 ha e limita-se ao norte, a leste e a oeste com áreas rurais e ao sul com a Vila São José – Quadras 35 a 38, conforme mapa de localização abaixo:



CONDICIONANTES URBANÍSTICAS E AMBIENTAIS

“Brasília – Patrimônio da Humanidade”



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

CONPLAN

O Projeto de Urbanismo em apreço procura cumprir as disposições do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, aprovado pela Lei Complementar n.º 803 de 25 de abril de 2009, atualizada pela LC n.º 854, de 15 de outubro de 2012, especialmente naquilo que concerne à obrigação do Estado em garantir o direito à moradia e o cumprimento dos objetivos da Estratégia de Regularização Fundiária do Plano:

Art. 117. A estratégia de regularização fundiária, nos termos da Lei federal n.º 11.977, de 7 de julho de 2009, visa à adequação de assentamentos informais consolidados, por meio de ações prioritárias nas Áreas de Regularização indicadas no Anexo II, Mapa 2 e Tabelas 2A, 2B e 2C, desta Lei Complementar, de modo a garantir o direito à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

A Estratégia de Regularização Fundiária define, para fins de regularização, três categorias de assentamentos, para as quais deverá ser elaborado projeto de regularização fundiária: Áreas de Regularização, Setores Habitacionais de Regularização e Parcelamento Urbano Isolado.

As Áreas de Regularização correspondem a unidades territoriais que reúnem assentamentos irregulares com características urbanas, 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 no processo de regularização.

O parcelamento em questão é classificado como S-1 - Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Expansão Vila São José, conforme Tabela 2B, Anexo II do PDOT, conforme mapa abaixo:



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

CONPLAN

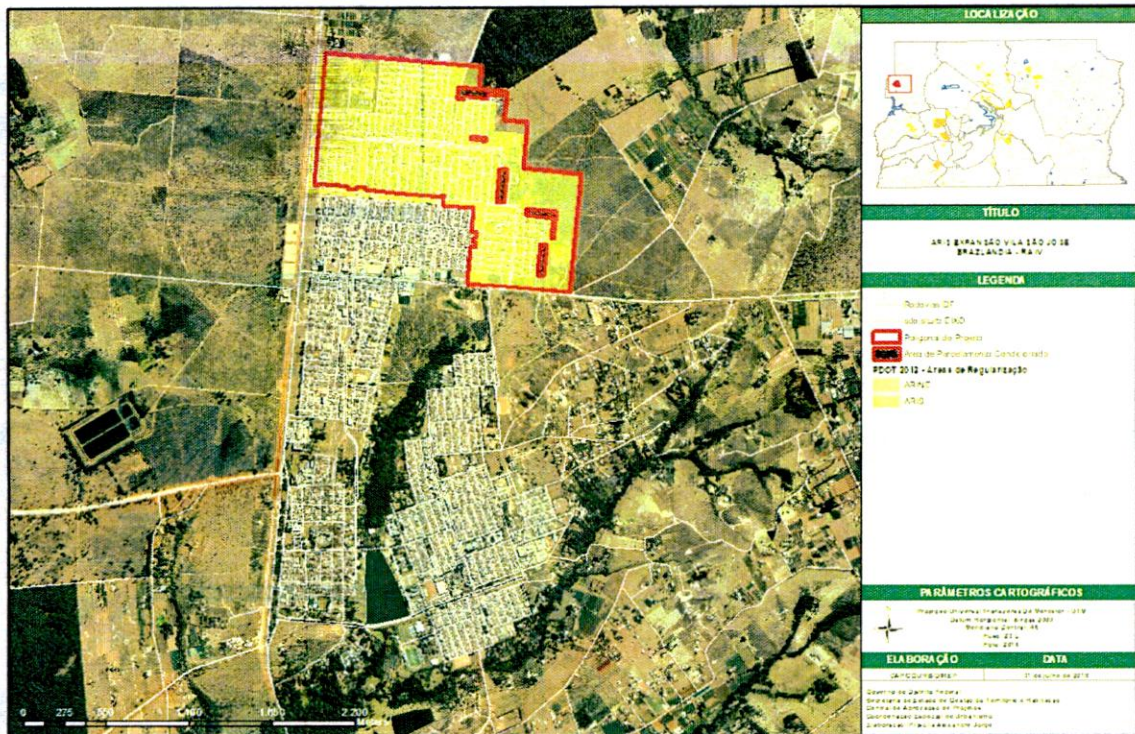


Figura 2 Estratégia de Regularização Fundiária do PDOT/2009

Segundo o Zoneamento do Plano de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT 2009/2012, o Parcelamento ARIS Expansão Vila São José está localizado em Zona Urbana de Uso Controlado II- ZUUC II e uma pequena porção em Zona Rural de Uso Controlado – ZRUC-1.

De acordo com o Art. 70 do PDOT 2009/2012, a Zona Urbana de Uso Controlado II é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, sujeitas a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água.

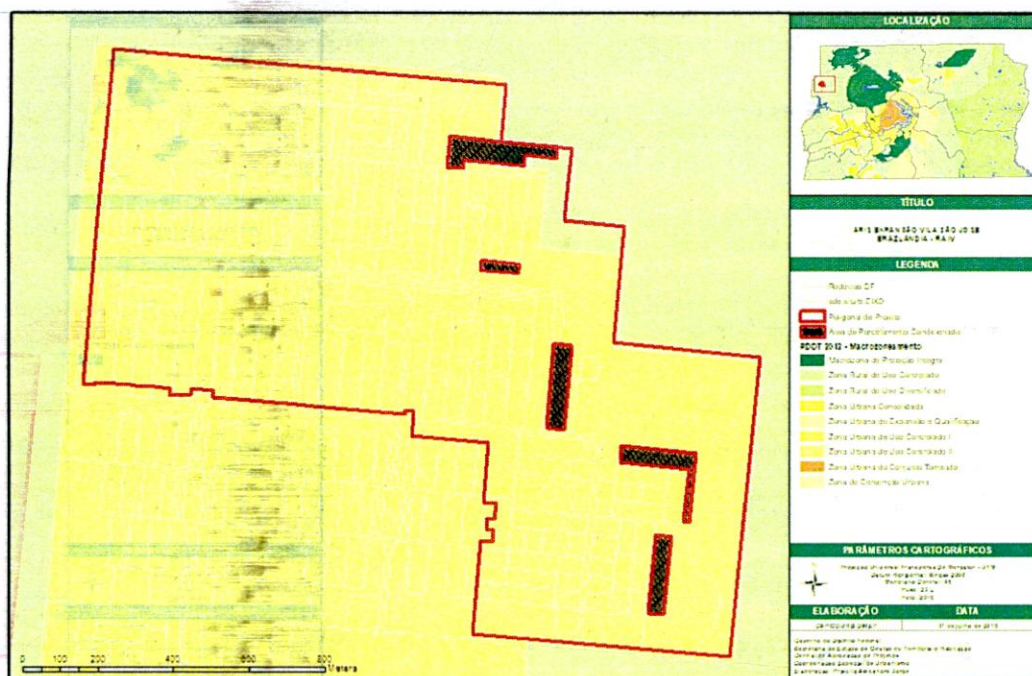
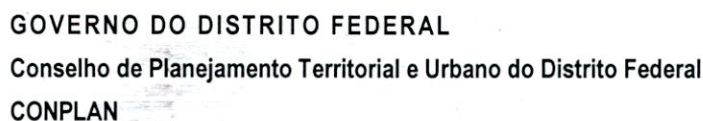


Figura 3 Macrozoneamento PDOT 2009/2012

O Art. 39 do PDOT considera, como densidade demográfica ou populacional, o valor resultante da divisão entre o número de habitantes e a área total das porções territoriais. Para a Zona Urbana de Uso Controlado II, o PDOT define em seu artigo 70 uma densidade baixa e média, com enclaves de alta densidade. Conforme Anexo II- Mapa 5 – Densidades Demográficas da referida lei complementar, para Brazlândia é definida uma densidade demográfica baixa, com exceção da ARIS Expansão da Vila São José cuja densidade demográfica é definida como média. Para a faixa média de densidade demográfica, o PDOT em seu artigo 39 define os seguintes valores de referência: valores superiores a 50 (cinquenta) e até 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare.

4a



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

CONPLAN

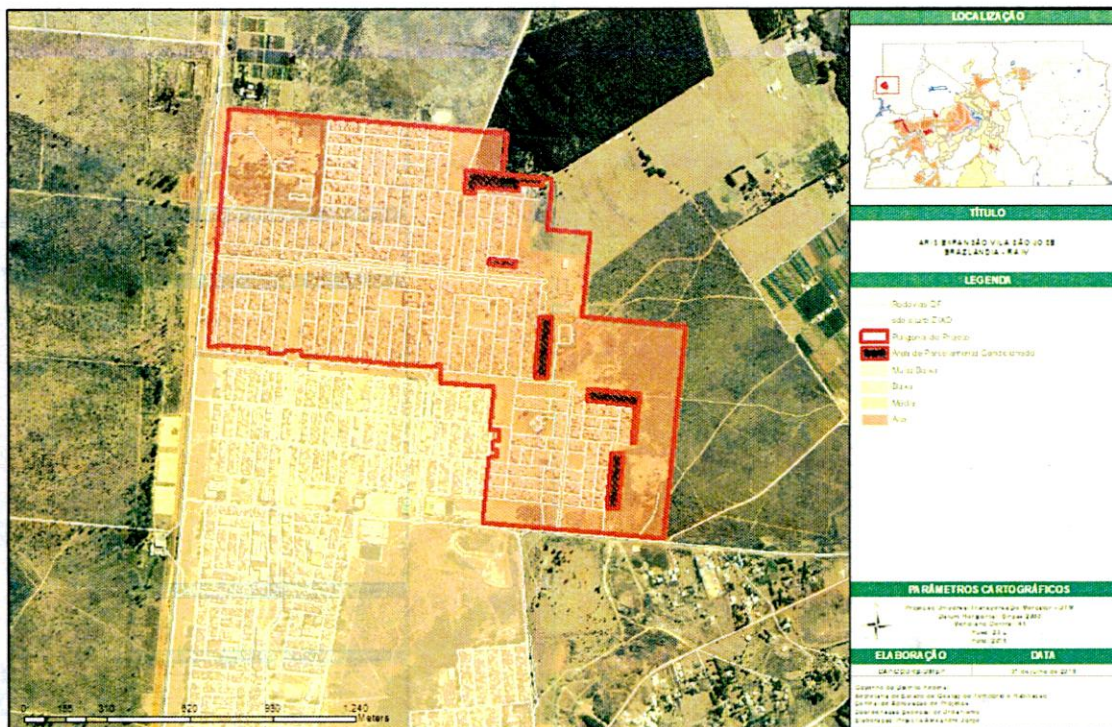


Figura 4 Densidade PDOT 2009/2012

Os Parâmetros Urbanísticos para as Áreas de Regularização são definidos Anexo VI, do PDOT, considerando a situação da ocupação em cada localidade, assim como suas características e potencialidades urbanas, sociais e ambientais. Para ARIS Expansão da Vila São José são definidos os seguintes parâmetros básicos:

Tabela 1 Coeficientes PDOT 2009/2012

EXPANSÃO DA VILA SÃO JOSÉ, QUEIMA LENÇOL, BURITIS, DNOCS, VILA CAUHY, PÔR DO SOL, PRIVÊ CEILÂNDIA, ESTRUTURAL, VIDA NOVA, CÉU AZUL, MORRO DA CRUZ, CAUB I E CAUB II E QNP 22 E 24 CEILÂNDIA											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes Residenciais (m²)		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico						Coeficiente de aproveitamento máximo		
	Máximo	Mínimo	R 150m² ≤	R 150m² >	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Reg. Interesse Social - ARIS (S-1;S-2;S-3;S-4;S-5;S-6;S-7;S-8;S-9; S-10;S-11;S-12;S-13)	600	60	1	0,8	1	1	1	2	2	2	2

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 CEP: 70.306-918 – Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4007– Fax (61) 3214-4081
COURB/CAP

“Brasília – Patrimônio da Humanidade”



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

CONPLAN

OBS:

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

02 - Poderão ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares ocupados até a data de publicação desta Lei que possuam área inferior à estabelecida para o lote mínimo, desde que não seja inferior a 60m² e com testada mínima de 5m.

Legenda

R-Residencial C-Comercial I-Institucional M-Mista CH-Chácara Ind-Industrial EU-Equipamento Urbano

EC-Equipamento Comunitário ELUP-Espaço Livre de Uso Público

99 No que se refere às condicionantes ambientais, destacamos inicialmente a
100 localização da ARIS Expansão da Vila São José na Área de Proteção Ambiental (APA) da
101 Bacia do Rio Descoberto, criada pelo Decreto 88.940, de 07 de novembro de 1983, com área
102 de 39.100 ha. As Áreas de Proteção Ambiental (APA) correspondem à categoria de unidade
103 de conservação de uso sustentável, de acordo com o Sistema Nacional de Unidades de
104 Conservação – SNUC, Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000. O plano de manejo da APA da
105 Bacia do Rio Descoberto e zoneamento são aprovados pela Portaria nº133, de 11 de dezembro
106 de 2014.

107 O zoneamento da Área de Proteção Ambiental- APA Bacia do Rio Descoberto
108 (6 zonas e 4 segmentos) é definido no Plano de Manejo, cujas zonas são descritas de forma a
109 ordenar as atividades permitidas e não permitidas dentro de seus limites. As justaposições das
110 áreas deste zoneamento com a poligonal do projeto são mostradas em mapa na figura a seguir:



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

CONPLAN

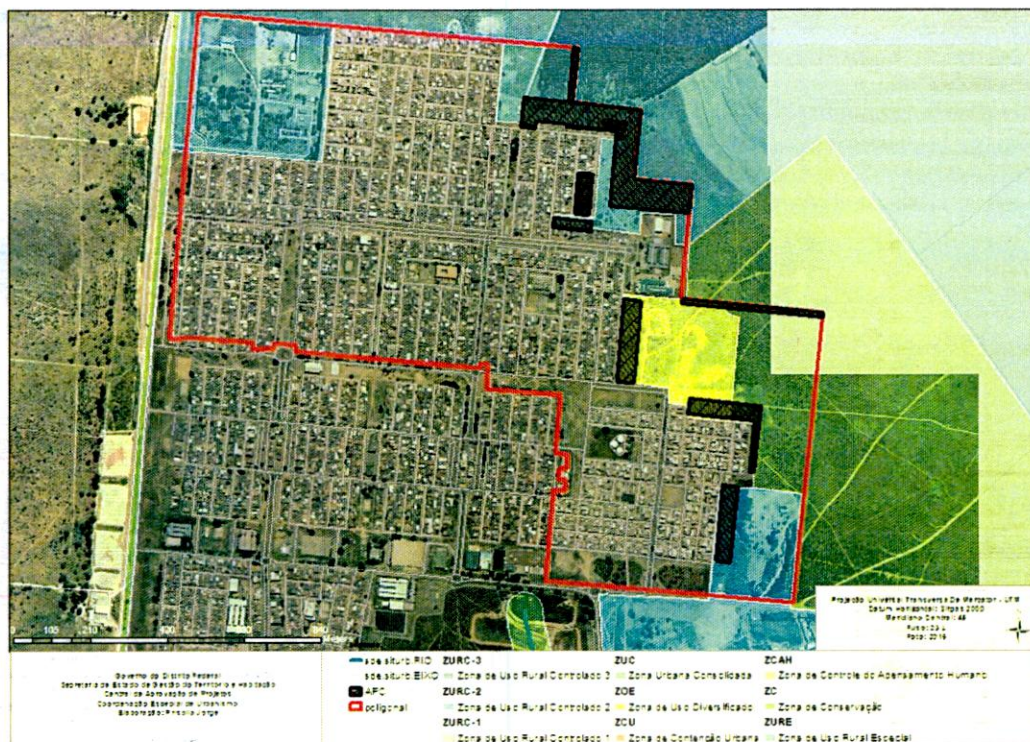


Figura 5 Zoneamento APA da Bacia do Rio Descoberto

Conforme pode ser observado, o parcelamento incide, em quase sua totalidade, na Zona Urbana Consolidada, a qual representa a área de ocupação urbana, devendo seguir as determinações urbanísticas do Plano Diretor e leis de usos e ocupação do solo, a fim de respeitar os princípios e norma gerais do zoneamento da APA.

As demais zonas que interferem com a poligonal do projeto são:

- Zona de Conservação - ZC
- Zona de Ocupação Especial -ZOE
- Zona Uso Rural - ZURC
 - Segmento Uso Rural 3 - ZURC 3
 - Segmento Uso Rural 2 – ZURC 2



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

CONPLAN

Devido às restrições e destinações estabelecidas pelo Plano de Manejo da referida APA para as zonas mencionadas no parágrafo anterior, os lotes inicialmente destinados ao uso residencial foram classificados no Projeto de Urbanismo como Áreas de Parcelamento Condicionado - APC, sujeitos à nova consulta ao ICMBIO, órgão gestor da APA. Foram mantidos os lotes destinados à Equipamentos Públicos Urbanos, destinados à infraestrutura e Equipamentos Públicos Comunitários destinados a atividades educacionais, culturais e sociais conforme permitido pelas diretrizes das zonas em que se inserem.

Em 20 de março de 2018, foi publicado no DODF nº54, a Licença de Instalação Corretiva – LI 001/2018, válida por 03 anos, do Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental – IBRAM/DF, concedida para o parcelamento de solo urbano denominado Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Expansão da Vila São José, estabelecendo condições gerais e específicas a serem observadas no planejamento da ocupação do parcelamento. São elas:

III – DAS CONDICIONANTES, EXIGÊNCIAS E RESTRIÇÕES:

Durante a implantação do empreendimento:

(...);

- 2. A CODHAB deverá ajustar o Projeto de Urbanismo do parcelamento de forma que respeite as restrições estabelecidas pelo Plano de Manejo da APA do Descoberto, no qual somente permite loteamento residencial no interior da Classe Zona Urbana Consolidada prevista no plano de Manejo da APA.*
- 3. As propostas de loteamento residencial na Quadra 33 conjunto T, Quadra 45 conjunto L, Quadra 55 conjuntos E e J e metade do conjunto H estão em área com restrição à ocupação, não podendo ser implantados, conforme Plano de Manejo da APA do Descoberto;*
- 4. A CODHAB deverá ajustar o Memorial Descritivo de forma que incorpore as informações relativas ao Plano de Manejo da APA;*
- 5. Implantar sistemas de drenagem urbana nas áreas onde o sistema de drenagem é inexistente e/ou há ocorrência de enxurradas;*

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 CEP: 70.306-918 – Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4007 – Fax (61) 3214-4081
COURB/CAP



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

CONPLAN

6. Executar as medidas mitigadoras prevista no PCA/PRAD durante a execução de obras e de infraestrutura do parcelamento
7. Executar o Programa de Educação Ambiental apresentado pela CODHAB e aprovado pela APA do Descoberto (processo: 00391-00002143/2018-09). A Execução do Programa deve ser feito em parceria com os gestores da APA do Descoberto, os quais emitirão documento comprobatório da execução do programa.
8. Executar Plano de Recuperação de Áreas Degradadas para as áreas impactadas no interior da Área de Proteção de Manancial - APM Barroão, conforme PCA/PRAD apresentado. O PRAD deve ser executado em parceria/auxílio da CAESB, podendo ser utilizado lodo seco produzido pelas ETES da CAESB para auxiliar na recuperação.

Em atendimento às exigências da Licença Ambiental, em especial ao item 3, as áreas relativas aos conjuntos H, G, e E da quadra 55; B, E e T da quadra 33 e L da quadra 45 são enquadradas para fins de registro cartorial como Área de Parcelamento Condicionado, conforme já mencionado. Deste modo, estudos técnicos futuros devem ser apresentados pela CODHAB para subsidiar a tomada de decisão quanto à possibilidade de parcelamentos destas áreas em função das Leis Nº 12.651, de 25 de maio de 2012 e Art. 12, da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017, supervenientes ao zoneamento da APA.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

CONPLAN

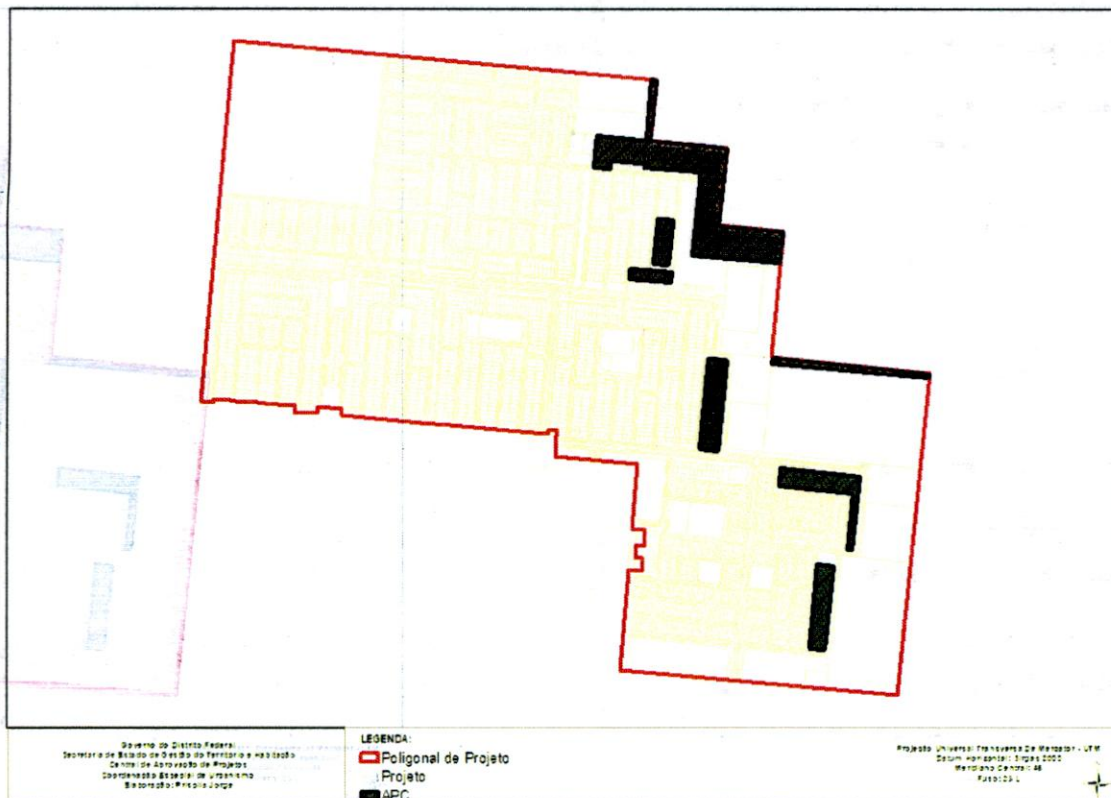


Figura 6 Áreas de Parcelamento Condicionado - APC

CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICO E ÓRGÃOS DO GOVERNO

TERRACAP - SEI (00392-00003092/2018-04)

De acordo com o Despacho nº 0891/2017 – NUANF/TERRACAP o parcelamento possui a seguinte situação fundiária:

Imóvel: **CHAPADINHA**

Situação: **IMÓVEL DESAPROPRIADO, PERTENCENTE AO DISTRITO FEDERAL**

Matrícula: R.1/126.999, Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Proprietário: GDF - GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Imóvel: **CHAPADINHA – Quinhão 14 – Desapropriado**

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 CEP: 70.306-918 – Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4007– Fax (61) 3214-4081
COURB/CAP

“Brasília – Patrimônio da Humanidade”



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

CONPLAN

Situação: **IMÓVEL INCORPORADO AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP**

Matrícula: R.1/91.012, 3º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Matrícula: R.2/90.997, 3º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Matrícula: R.2/91.007, 3º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Matrícula: Av.2/91.003, 3º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Matrícula: Av.2/91.006, 3º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Matrícula: Av.2/91.008, 3º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Matrícula: R.1/91.000, 3º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Matrícula: R.1/91.004, 3º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Matrícula: R.2/90.999, 3º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Matrícula: Av.2/91.001, 3º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Matrícula: Av.2/91.005, 3º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Matrícula: Av.3/17.471, 3º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Matrícula: R.23/3.098, 3º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Matrícula: R.21/3.098, 3º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Matrícula: R.1/91.009, 3º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Proprietário: **TERRACAP - COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA**

Situação: **IMÓVEL DESAPROPRIADO, PENDENTE APENAS INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP**

Matrícula: R.26/3.098, Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Matrícula: 140.832, Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Matrícula: 139.603, Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Matrícula: 139.234, Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Matrícula: 143.430, Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Matrícula: 139.233, Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Matrícula: 139.235, Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Matrícula: 143.431, Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Matrícula: 143.809, Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Transcrição: 796, Fls. 235, Livro 3, Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Transcrição: 797, Fls. 253, Livro 3, Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Transcrição: 798, Fls. 235, Livro 3, Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis - DF

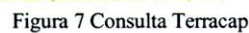
Transcrição: 800, Fls. 236, Livro 3, Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Matrícula: Av.7/139.311, Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Cota parte do Espólio de Artur Ribeiro (19,2012 ha), s/ registro cartorial.

Proprietário: **TERRACAP - COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA**

- Processo de Desapropriação 18.886/91 - 1ª Vara da Fazenda Pública do Distrito Federal.



“Brasília – Patrimônio da Humanidade”



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

CONPLAN

- Na quadra 34 a interferência com adutoras de ferro fundido com a quadra de campo sintético. Em tal situação não se mostrou necessário o remanejamento, já que a localização das redes não impossibilita a manutenção das mesmas quando houver necessidade.

- Na quadra 57 existe interferência com redes coletoras de esgoto, e também neste caso não se faz necessário o remanejamento, já que a localização das redes fica em área sem edificações o que não impossibilita a manutenção das mesmas quando for preciso.

As interferências analisadas com a poligonal não permitem possíveis avanços de subsolos nas áreas supracitadas. Caso haja avanço de subsolo, deverá ser analisada a avaliação de interferência pela referente concessionária.

De acordo com o Ofício da CAESB acima mencionado, o custo total estimado dos remanejamentos das redes de distribuição de água e esgotamento sanitário é de R\$ 50.000 (cinquenta mil reais). A concessionária afirma que as despesas decorrentes da execução dos serviços correrão inteiramente por conta do interessado, conforme os artigos 34º e 35º da Resolução nº 14, de 27/10/2014, que estabelece as condições da prestação dos serviços públicos de abastecimento de água e de esgotamento sanitário no Distrito Federal.

ADASA – DODF Nº 180, 19 de setembro de 2017

O Despacho nº 690, de 15 de setembro de 2017, emitiu a outorga prévia pela Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento Básico do Distrito Federal-ADASA, para lançamento de águas pluviais em dois pontos de descarga no córrego Veredinha – Bacia Hidrográfica do rio Descoberto, com validade de 03 anos a contar da data de publicação de seu extrato no Diário Oficial do Distrito Federal (ANO XLVI EDIÇÃO Nº-180, 19 de setembro de 2017), podendo ser renovado a critério da ADASA.

NOVACAP - SEI (0390-003756/2007)



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

CONPLAN

266 Em resposta ao Ofício nº 100.003.230/2017 – PRESI/CODHAB/DF, a NOVACAP
267 informou pelo Ofício nº 57/2018 SECRE/PRESI/NOVACAP que, de acordo com a
268 Diretoria de Urbanização daquela Companhia, existe rede pública de águas pluviais e
269 pavimentação asfáltica implantadas na Expansão da Vila São José, Brazlândia, conforme
270 cópia digital dos cadastros anexos à resposta.

271

272 **CEB - SEI (00392-00001862/2018-76)**

273 Pela Carta SEI-GDF nº 15/2018 Carta nº 112/2018-DC, a CEB encaminha o Laudo de nº.
274 274 SEI (8594997) onde é informado que “existem diversos trechos de rede aérea e de
275 iluminação pública dentro do polígono que envolve a área. ”. Destaca que havendo
276 interesse na eliminação da (s) interferência (s) sinalizada (s), torna-se necessário
277 formalizar solicitação de orçamento junto a CEB-D ou contratar empresa legalmente
278 habilitada, observando as diretrizes estabelecidas na Resolução 414/2010-ANEEL”.

279

280 Em complementação as respostas fornecidas pelas concessionárias de serviços públicos
281 CEB e CAESB, destacamos o Parecer Técnico – Parcelamento do Solo Urbano – LI SEI
282 – GDF nº 1/2018 – IBRAM/PRESI/SULAM emitido no âmbito do processo ambiental
283 00391-00000181/2018-19, no qual são elencadas as condicionantes cumpridas em relação
284 a infraestrutura de saneamento e energia.

285

Tabela 2 Cumprimento das condicionantes exigidas na LI nº 015/2009

CONDICIONANTE	CUMPRIMENTO
1 – Esta licença permite a implantação dos projetos de iluminação pública, abastecimento de água e de esgotamento sanitário, para atendimento à demanda das Quadras 34 e 57 do empreendimento denominado Expansão Vila São José;	- cumprida - Em vistoria verificou que todos os projetos estão devidamente implantados.
2 – A implantação da infraestrutura de saneamento ambiental (sistema de esgotamento sanitário, abastecimento de água) e de iluminação pública deverá ser realizada concomitantemente à urbanização;	- cumprida
3 – Os esgotos sanitários deverão ser coletados e receber destinação adequada de forma a se evitar contaminação de qualquer natureza, sendo vedado o lançamento de esgotos “in natura” a céu aberto ou na rede de água pluvial;	- cumprida

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 CEP: 70.306-918 – Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4007- Fax (61) 3214-4081
COURB/CAP

“Brasília – Patrimônio da Humanidade”



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

CONPLAN

4 – Deverão ser observadas as distâncias mínimas de segurança entre as edificações e as redes de energia, conforme padrão da Companhia Energética de Brasília-CEB;	- cumprida
5 – Restringir às intervenções necessárias a implantação da infraestrutura de saneamento ambiental aos locais definidos nos projetos básicos;	- cumprida
6- (...)	

286

287 **SLU - SEI (0390-003756/2007)**

288 Em resposta ao ofício 100.003.225/2017, a concessionária de Serviço de Limpeza Urbana
289 informa, pelo Ofício SEI-GDF nº16/2018 – SLU/DIGER/DIRAD:

290 “De acordo com a Lei federal nº 12.305/10 e Lei distrital nº 5.610/16, o SLU encontra-se
291 responsável a coletar resíduos sólidos domiciliares, resíduos não perigosos e não
292 inertes que sejam produzidos por pessoas físicas ou jurídicas em estabelecimentos de
293 uso não residencial em quantidade não superior a 120 (cento e vinte) litros por dia, por
294 unidade autônoma.

295 Ainda de acordo com a Lei distrital nº 5.610, Art.5º, §1º, e com o Decreto nº37.568/2016
296 e Decreto nº 38.021/2017, fica estabelecido que os grandes geradores, isto é, os
297 empreendimentos cuja geração de resíduos sólidos domiciliares, resíduos não perigosos e
298 não inertes seja acima de 120 (cento e vinte) litros por dia, devem assumir a
299 responsabilidade de gestão e gerenciamento dos resíduos sólidos que são por eles
300 gerados(...).

301 O SLU realiza nas proximidades da Expansão Vila São José, localizadas na Região
302 Administrativa de Brazlândia – RA IV, coleta comum dos resíduos domiciliares e
303 comerciais. Por essa razão pode-se afirmar que não haverá impacto significativo quanto à
304 capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final
305 dos resíduos domiciliares gerados, uma vez que o SLU encontra-se equipado e preparado
306 para executar a coleta na área de ocupação prevista, desde que o volume de resíduos
307 categorizados como domiciliares esteja dentro do limite citado no Item 1 deste
308 documento. (...)”

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 CEP: 70.306-918 – Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4007- Fax (61) 3214-4081
COURB/CAP



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

CONPLAN

309 **DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM – DER – SEI nº 00392-**

310 00006096/2018-36

311 Em consulta à Superintendência Técnica do DER, foi informado que a área em questão faz
312 interferência com a faixa de domínio da DF-180, que é de 100 metros dividida simetricamente
313 em relação ao eixo da pista da direita sentido Padre Bernardo de acordo com o Decreto
314 Distrital 27.365/2006, e com a faixa “non aedificandi”, que é projetada paralelamente à faixa
315 de domínio em 15 metros de acordo com a Lei Federal 6.766/1979. Informaram ainda que,
316 quanto a rodovia DF-430, deve ser preservada sua faixa de domínio, de 50 metros divididos
317 simetricamente em relação ao eixo da rodovia, conforme aduz o Decreto nº 27.365/2006.
318 Deve ser observado os termos do Decreto nº 37.214/2016, acima citado, sendo que em caso
319 da existência em seu trecho de ocupações consolidadas, aplica-se os termos do Art. 7º do
320 Decreto nº 27.365/2006, in verbis:

321 Art. 7º - Nos casos de loteamentos já consolidados às margens das rodovias do SRDF, os
322 limites das faixas de domínio serão fixados levando-se em consideração o projeto de
323 urbanização aprovado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

324 Na rodovia DF-430, deve ser observado os termos do Decreto nº 37.214/2016, o qual
325 acrescentou o §5º ao Artigo 5º do Decreto nº 27.365/2006, in verbis:

326 §5º Excepcionalmente, a faixa de domínio da rodovia EDF-430 entre a estaca 0 e a estaca
327 0+200 metros tem a largura de 14 metros do lado esquerdo e 25 metros do lado direito, em
328 relação ao eixo, no sentido crescente".



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

CONPLAN

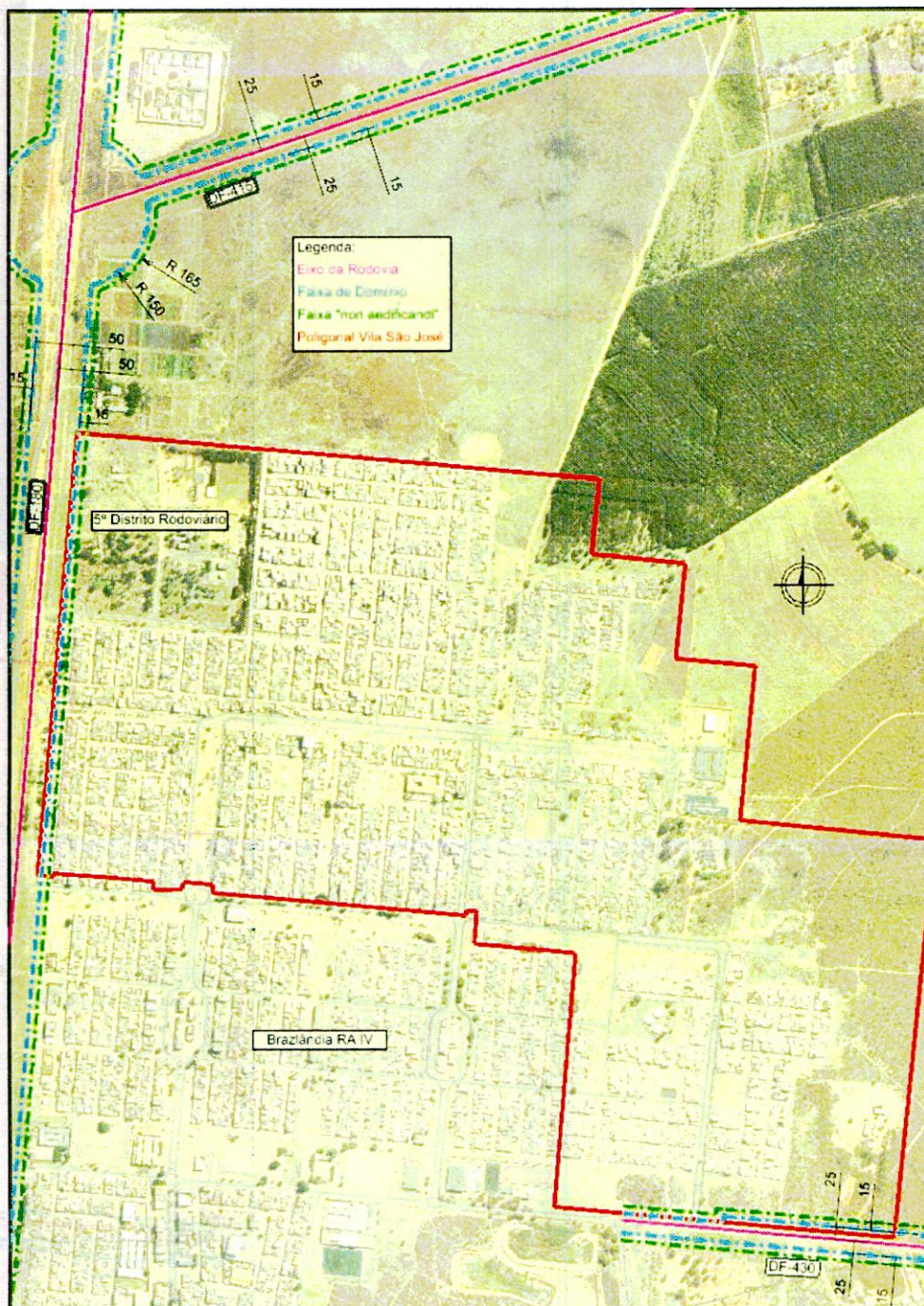


Figura 8 Interferências com Rodovias

DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTES –

DNIT - SEI nº 00392-00006096/2018-36

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 CEP: 70.306-918 – Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4007 – Fax (61) 3214-4081
COURB/CAP

“Brasília – Patrimônio da Humanidade”



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

CONPLAN

333 De acordo com orientação do DER, foi encaminhada consulta ao DNIT, em
334 função da sobreposição da DF 180 com a BR 080, sob jurisdição daquele órgão.
335 Considerando que a CODHAB ainda não obteve resposta do órgão federal, não há a definição
336 precisa do eixo da rodovia em razão da obra de duplicação em andamento e, por conseguinte,
337 o limite da faixa de domínio, de modo que permita a verificação de sua sobreposição com a
338 Quadras 48 e 57, localizadas no extremo oeste do parcelamento.

339 Deste modo, recomendamos que a aprovação do projeto urbanístico por
340 Decreto Governamental esteja condicionada à esta resposta e cumprimento das determinações
341 nela contidas quanto à permanência dos lotes ou sua remoção, caso seja comprovada sua
342 sobreposição.

343

344 **PROJETO DE URBANISMO**

345 Conforme já mencionado no presente relato, o projeto de urbanismo de
346 regularização da Expansão da Vila São José complementa e altera o parcelamento urbano
347 denominado Vila São José, devidamente registrado em cartório de registro de imóveis pelas
348 Plantas PR 63/1, PR 64/1, PR 65/1, PR 68/1 e PR 69/1. Também altera o projeto de
349 urbanismo URB 96/87, o qual criou e registrou a Área Especial 01, destinada ao Reservatório
350 da CAESB, que integrada na URB do presente projeto.

351

352 **USO DO SOLO**

353 O Parcelamento é composto por 3.134 lotes residenciais destinados à
354 habitação unifamiliar, 689 lotes de uso misto, 14 lotes de uso institucional, 21 lotes de
355 Equipamentos Públicos Comunitários, e 03 lotes de Equipamentos Públicos Urbanos,
356 distribuídos conforme mapa de usos ilustrado abaixo e Tabela 2 Composição do Projeto:



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

CONPLAN



Figura 9 Usos do parcelamento

Tabela 3 Composição do Projeto

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	1.634.754,51	100%
II. Área não Passível de Parcelamento	93.536,73	5,83%
a. Área de Parcelamento Condicionado – APC	89.374,67	5,46%
b. Faixas non aedificandi - DER	4.162,06	0,26%
III. Área Passível de Parcelamento: (I – II)	1.541.217,78	94,28%

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 CEP: 70.306-918 – Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4007 – Fax (61) 3214-4081
COURB/CAP

“Brasília – Patrimônio da Humanidade”



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal
CONPLAN

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		1.541.217,78	100%
1. Unidades Imobiliárias			
a. Residencial Unifamiliar - RU	3.134	454.308,97	29,47
b. Uso Misto - M	689	103.072,33	6,68
c. Uso Institucional - I	14	8.547,42	0,55
d. Equipamento Público Comunitário- EPC	21	371.809,75	24,12
e. Equipamento Público Urbano- EPU	03	82.515,92	5,23
Subtotal	3.861	1.020.254,39	64,03
2. Espaços Livres de Uso Público e Praças			
a. Praças e Espaços Livres de Uso Público – ELUP		13.434,41	0,85
3. Sistema de Circulação		507.312,68	32,15
Subtotal		520.747,09	33,00
Área Pública ⁽¹⁾ : (1d) + 2		385.244,16	24,99
Área Pública ⁽²⁾ : (1d) + 2 + 3		892.556,84	57,91
(1) Conceito de Área Pública conforme disposto na Seção IV da Lei Complementar nº803 (PDOT 2009) atualizada pela Lei Complementar nº nº 854 (PDOT 2012). (2) Conceito de Área Pública conforme Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.			

362

363 DENSIDADE HABITACIONAL

364 Para o cálculo da densidade de projeto, adotou-se a média de moradores por
365 domicílio da Região Administrativa de Brazlândia - 3,37 habitantes (PDAD/2015). Tendo em
366 vista a área total da gleba de 1.634.754,51 m² e o número de domicílios de 5.936, estima-se a
367 densidade média de 122,37 hab./ha, calculada conforme tabela a seguir:

368

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 CEP: 70.306-918 – Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4007 – Fax (61) 3214-4081
COURB/CAP



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

CONPLAN

369

Tabela 4 Cálculo de densidade

USO	Nº LOTES	Nº DOMICÍLIOS	POPULAÇÃO
Residencial Unifamiliar	3.134	3.134	10.561,58
Misto	697	2.756	9.287,72
TOTAL	3.831	5.890	19.849,30
População = nº de domicílios x 3,37hab Densidade = 19.849,30 hab. / 163,47 ha = 121,42 hab/ha			

370

371

372

373

374

Esta densidade encontra-se em conformidade com o PDOT no que diz respeito ao uso predominantemente residencial para a zona urbana na qual se insere o parcelamento e no que se refere aos valores da densidade média bruta estabelecida que corresponde ao intervalo de 50 a 150 habitantes por hectare.

375

ÁREAS PÚBLICAS

376

377

378

Entende-se por área pública aquelas destinadas à Equipamentos Públicos Urbanos - EPU, Equipamentos Públicos Comunitários - EPC e Espaços Livres de Uso Público - ELUP.

379

380

381

382

Os parâmetros para destinação de áreas públicas para a implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários, e para Espaços Livres de Uso Público, devem atender ao disposto no Anexo II, Tabela 2A do PDOT 2009 quanto ao mínimo de 10% (dez por cento) definido para os Setor Habitacional Vila São José.

383

384

385

As áreas e percentuais destinados aos equipamentos públicos no projeto de urbanismo estão detalhadas nas Tabelas 4 e 5 e dispostas conforme figura 10, abaixo:

Tabela 5 Cálculo de EPCs, EPUs e ELUPs

QUADRO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS						
Equipamento	Área Poligonal (ha)	Área Parcelável (ha)	Área não Parcelável (ha)	Área Equipamento (m²)	Percentual Exigido - PDOT (%)	Percentual Existente (%)
EPC	163,47	154,12	9,35	371.809,75	10	22,74
EPU				82.515,92		5,23
ELUP				13.434,41		0,85
Total	16,47	154,12	9,35	467.760,08	10	28,82
*EPC/EPU/ELUP (Anexo II TABELA 2ª -PDOT)= Somatório das áreas dos lotes destinados a Equipamento Público Comunitário/Urbano e Espaço Livres de Uso Público						

386

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 CEP: 70.306-918 - Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4007- Fax (61) 3214-4081
COURB/CAP

"Brasília - Patrimônio da Humanidade"



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

CONPLAN

387

Tabela 5 Quadro de Equipamentos

QUADRO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS DE EQUIPAMENTOS				
Equipamento	Tipo (Uso)	Endereço	Área (m²)	Órgão
Cultura	EPC	Qd. 33 AE 01	12.145,26	Cultura
A destinar	EPU	Qd. 33 AE 02	16.747,34	A destinar
SLU	EPU	Qd. 33 AE 03	54.590,05	SLU
Seagri	EPC	Qd. 33 AE 04	1.599,11	SEAGRI
A destinar	EPC	Qd. 34 AE 01	1.440,00	A destinar
Escola	EPC	Qd. 34 AE 02	10.826,87	Educação
ETA	EPC	Qd. 34 AE 03	7.230,53	CAESB
Escola Profissionalizante	EPC	Qd. 34 AE 04	19.198,62	Educação
Posto de Saúde	EPC	Qd. 45 AE 01	4.787,78	Saúde
Centro de Conv. Do Idoso	EPC	Qd. 45 AE 02	910,00	SEDESTMIDH
Escola Ens. Fundamental	EPC	Qd. 45 AE 03	14.378,83	Educação
Escola Ens. Infantil	EPC	Qd. 45 AE 04	13.702,18	Educação
Caesb	EPU	Qd. 45 AE 05	11.178,53	CAESB
A destinar	EPC	Qd. 45 AE 06	10.500,66	A destinar
Universidade Ens. Superior	EPC	Qd. 45 AE 07	91.115,63	UNB
Escola Ens. Fundamental	EPC	Qd. 46 AE 01	5.238,25	Educação
A destinar	EPC	Qd. 47/48 AE 01	2.238,58	A destinar
Terminal Rodoviário	EPC	Qd. 55 AE 01	16.083,18	SEMOB
A destinar	EPC	Qd. 55 AE 02	12.038,62	A destinar
A destinar	EPC	Qd. 55 AE 03	3.365,33	A destinar
Escola Ens. Médio	EPC	Qd. 55 AE 04	10.203,83	Educação
A destinar	EPC	Qd. 55 AE 05	32.195,64	A destinar
A destinar	EPC	Qd. 55/58 AE 01	1.631,73	A destinar
A destinar	EPC	Qd. 55/58 AE 02	1.510,87	A destinar
DER	EPC	Qd. 57 AE 01	131.663,38	DER

388 Nota: "O Órgão ou Setor e a destinação específica dos equipamentos públicos relacionados nos quadros acima foram
389 baseadas nas necessidades levantadas junto aos órgãos setoriais durante a elaboração deste Projeto. Tais destinações podem
390 ser alteradas caso haja mudança nas demandas".

4a



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

CONPLAN

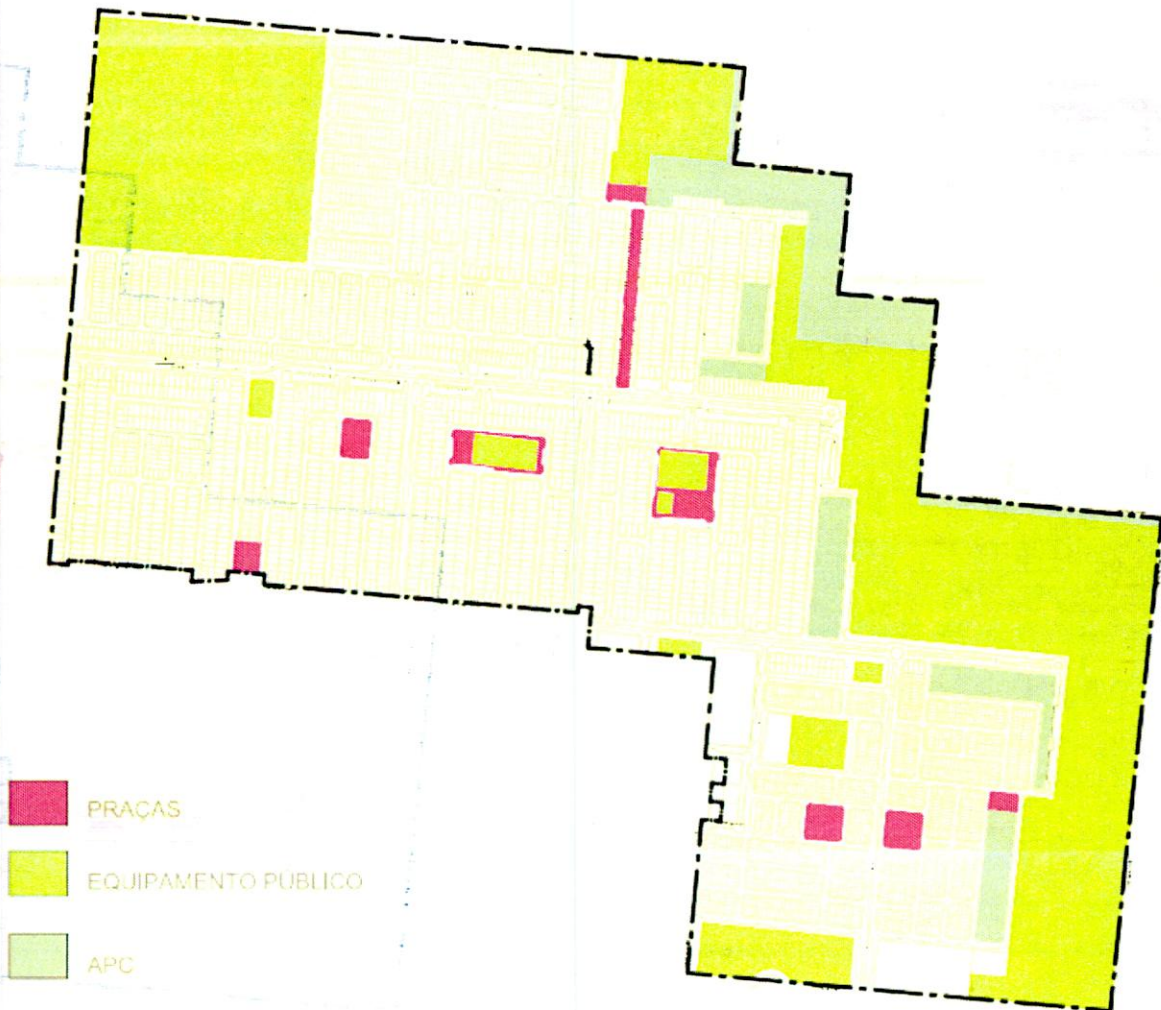


Figura 10 Áreas Públicas

SISTEMA VIÁRIO

O sistema viário do parcelamento é constituído de vias coletoras e vias locais. De acordo com as informações extraídas do MDE, as vias coletoras principais promovem a interação da área do parcelamento Vila São José com as áreas adjacentes de Brazlândia, bem como com a BR 080/ DF 180 à oeste. As demais vias dividem-se entre as locais e compartilhada, onde esta última busca a solução para a passagem de veículos e pedestres, devido à impossibilidade de implementação do sistema de calçamento separado do leito carroçável da via pois estas não atendem as normas do sistema viário. Constitui-se num só

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 CEP: 70.306-918 – Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4007– Fax (61) 3214-4081
COURB/CAP

“Brasília – Patrimônio da Humanidade”



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

CONPLAN

401 nível, com pavimentação diferenciada em blocos, com o objetivo de priorizar os pedestres e a
402 baixa velocidade.



Figura 11 Sistema Viário

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO O SOLO

Os coeficientes de aproveitamento adotados neste projeto são aqueles definidos para áreas de Estratégia de Regularização Fundiária do Anexo VI – 02 – Áreas Fora de Setores Habitacionais do PDOT 2009/2012:

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 CEP: 70.306-918 – Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4007- Fax (61) 3214-4081
COURB/CAP

“Brasília – Patrimônio da Humanidade”



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

CONPLAN

410

Tabela 6 Parâmetros Urbanísticos PDOT

EXPANSÃO DA VILA SÃO JOSÉ, QUEIMA LENÇOL, BURITIS, DNOCS, VILA CAUHY, PÔR DO SOL, PRIVÊ CEILÂNDIA, ESTRUTURAL, VIDA NOVA, CÉU AZUL, MORRO DA CRUZ, CAUB I E CAUB II E QNP 22 E 24 CEILÂNDIA											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes Residenciais (m²)		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico							Coeficiente de aproveitamento máximo	
	Máximo	Mínimo	R ≤ 150m²	R > 150m²	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Reg. Interesse Social - ARIS (S-1;S-2;S-3;S-4;S-5;S-6;S-7;S-8;S-9; S-10;S-11;S-12;S-13)	600	60	1	0,8	1	1	1	2	2	2	2

OBS:

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

02 - Poderão ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares ocupados até a data de publicação desta Lei que possuam área inferior à estabelecida para o lote mínimo, desde que não seja inferior a 60m² e com testada mínima de 5m.

Legenda

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

411 Os demais parâmetros urbanísticos são definidos nas Normas de Edificação, Uso e
412 Gabarito (NGB 173/2017, NGB 090/2018 e NGB 091/2017) propostas para o parcelamento,
413 elaboradas com base nos parâmetros gerais definidos no PDOT e situação fática existente no
414 local, entre os quais destacamos os seguintes:

415

416

Tabela 7 Tabela de permeabilidade

Uso	Taxa
Residencial Unifamiliar	10%
Misto	10%
Institucional e EPC ≤ 10.000m²	20%
Institucional e EPC > 10.000m²	35%

417

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 CEP: 70.306-918 – Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4007 – Fax (61) 3214-4081
COURB/CAP

“Brasília – Patrimônio da Humanidade”



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

CONPLAN

418

Tabela 8 Altura máxima

Uso	Altura (m)
Residencial Unifamiliar	8,00
Misto	16,00
Institucional e EPC	12,00

419

420

VOTO

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

Considerando que Projeto de Urbanismo em apreço procura cumprir as disposições do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, aprovado pela Lei Complementar n.º 803 de 25 de abril de 2009, atualizada pela LC n.º 854, de 15 de outubro de 2012, especialmente naquilo que concerne à obrigação do Estado em garantir o direito à moradia e o cumprimento dos objetivos da Estratégia de Regularização Fundiária, voto favoravelmente pela aprovação do Projeto Urbanístico de Regularização da Expansão da Vila São José, localizado na Região Administrativa de Brazlândia - RA IV, consubstanciado na Projeto de Urbanismo, URB 173/2017, com seu Memorial Descritivo, MDE 173/2018 e as Normas de Gabarito, NGB 173/2017, NGB 090/2018, NGB 091/2018, ressalvadas as áreas de parcelamento condicionado e aquelas localizadas na faixa de domínio da BR 080, as quais deverão obter as anuências dos respectivos órgãos gestores antes da aprovação do projeto de urbanismo por decreto governamental.

433

434

435

436

437

Brasília, 15 de agosto de 2018.

Luiz Otavio Alves Rodrigues

Conselheiro Suplente - SEGETH

