

## Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – Conplan

221ª Reunião Ordinária

Data:

10/10/2024

**Conselheira Relatora:** Maíra de Sousa Silva Torquato Cedraz

**Processo SEI nº:** 00080-00161359/2020-16

**Interessado:** CEMI-GAMA

**Assunto:** Projeto Urbanístico de incorporação de área pública contígua ao lote Centro de Ensino Médio Integrado- CEMI, localizado na Área Especial – AE da EQ 12/16, no Setor Oeste do Gama, na Região Administrativa do Gama – RA II

### INTRODUÇÃO

Trata o presente de processo da incorporação da área pública contígua ao lote do Centro de Ensino Médio Integrado - Cemi, localizado na Área Especial - AE da EQ 12/16, no Setor Oeste do Gama, para ampliação da área construída da escola com o intuito de implementar o novo ensino médio.

Além da ampliação do lote, o projeto faz o ajuste de locação do lote em relação à sua posição definida na URB 110/1989, devido a divergência da implantação dos muros da escola e interferência com o sistema viário implantado, incluindo a regularização da via existente, onde acontece o embarque/desembarque da escola.

Em atendimento às diretrizes, o projeto também contempla uma área de Praça, com a previsão de equipamentos de lazer, quadra poliesportiva, projeto paisagístico e mobiliário urbano, criando um espaço de lazer e descanso para a comunidade.

### HISTÓRICO

A demanda é proveniente da Coordenação Regional de Ensino do Gama – CRE Gama. A EQ 12/16 do Setor Oeste do Gama foi criada pela Planta CSG PR 4/1, registrada em cartório, onde a área pública pleiteada consta como “*área reservada para serviços de utilidade pública*”. O lote AE 12/16, ocupado pelo Cemi/Gama, foi criado pelo Projeto de Urbanismo URB 110/89, registrado em cartório.

A referida solicitação está em consonância com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, Lei Complementar nº 803/2009, atualizada pela Lei Complementar nº

854/2012, que insere a área em Zona Urbana Consolidada, assim como, atende os termos da Lei Complementar nº 1027, de 28 de novembro de 2023, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal.

## **ANÁLISE**

O lote AE 12/16 foi criado pelo Projeto de Urbanismo URB 110/89, registrado em cartório com 7.860,86m<sup>2</sup>. A ampliação do lote abrangeu a área posterior (fundos), com 1.844,41m<sup>2</sup>, onde existe uma quadra de esportes que não se encontra em boas condições de uso, perfazendo um total de 9.705,27 m<sup>2</sup> para a unidade imobiliária, após a ampliação.

Destaca-se que o lote que está sendo ampliado está localizado em área urbana consolidada, servida de infraestrutura, possuindo pavimentação nas vias, bem como rede de água e esgoto, drenagem pluvial, instalação de energia elétrica e iluminação pública e que para elaboração do projeto, foi realizado o Levantamento Topográfico Planialtimétrico Semi-cadastral, em março de 2021, atendendo as normas técnicas vigentes, conforme consta nos autos.

Os parâmetros urbanísticos do lote não foram alterados, permanecem conforme definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS (Lei Complementar nº 948/2019, alterada pela Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022), que classifica o lote com o uso Inst EP – Institucional Equipamento Público.

As consultas às concessionárias de serviços públicos quanto à capacidade de atendimento, interferências com redes existentes ou projetadas, faixas de servidão destas redes e seu custo de remanejamento relativas à CAESB, CEB, NEOENERGIA, NOVACAP e Coordenação de Aprovação e Licenciamentos de Infraestruturas Urbanas – COLINF não inviabilizam o atendimento ao pleito e todas estão anexadas ao processo SEI nº: 00080-00161359/2020-16, com referência de todas as respostas.

No que se refere à coleta de resíduos, o SLU informa que, de acordo com a Lei no 11.445/2007, cabe ao Governo realizar a coleta domiciliar e manejo dos resíduos em todo o DF, o que inclui as novas áreas urbanizadas. No entanto, deve-se atentar para alguns condicionantes, entre eles consta que a coleta de resíduos dos serviços de saúde, entulhos e de grandes geradores é de responsabilidade do gerador de resíduos.

A desafetação da referida área pública para a ampliação da área da escola será objeto de Projeto de Lei Complementar, a ser encaminhado à Câmara Legislativa do Distrito Federal – CLDF, em conformidade com o disposto no artigo 51 da Lei Orgânica do Distrito Federal.

No que tange ao Zoneamento Ecológico-Econômico - ZEE, Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, a área encontra-se na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2, destinada à integração de núcleos urbanos no eixo sudoeste-sul do Distrito Federal, por meio da implantação de infraestrutura de transporte público coletivo de média e alta capacidade; à

consolidação de centralidades urbanas e à qualificação urbana.

Cabe ainda informar que, em consulta ao Geoportal, nas camadas referentes aos condicionantes ambientais, foi verificado que na área de projeto não existem quaisquer categorias de Áreas de Preservação Permanente – APPs ou Unidades de Conservação.

Assim, o projeto se enquadra na Dispensa de Licenciamento Ambiental, prevista no item 14 do Anexo Único da Resolução CONAM nº 10, de 20/12/2017, que dispõe sobre a dispensa de licenciamento ambiental para empreendimentos/atividades de baixo potencial poluidor/degradador ou baixo impacto ambiental, no âmbito do Distrito Federal.

Dessa forma, foi realizada no dia 17/05/2022, Audiência Pública virtual, sobre os projetos em desenvolvimento pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação para a Região Administrativa do Gama, em que a proposta para o lote em questão foi apresentada à comunidade, com resultado plenamente favorável, conforme Ata publicada no DODF nº 104, de 03 de junho de 2022(88507795).



Quadra ao fundo do Centro de Ensino Médio Integrado - CEMI



Área localizada ao fundo do lote



Ajuste de locação e ampliação do lote



Novo posicionamento e área do lote



Requalificação da praça em frente à escola

## CONCLUSÃO

Com todas essas considerações, o projeto incorpora a área pública contígua ao lote do Centro de Ensino Médio Integrado - Cemi, localizado na Área Especial - AE da EQ 12/16, no Setor Oeste do Gama, para ampliação da área construída escola e ajusta a locação do lote, conforme situação consolidada.

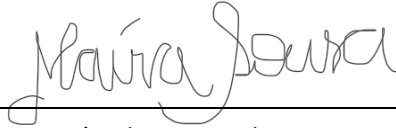
Além disso, o projeto atende às recomendações da Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Sul - SEDUH/SEGEST/COGEST/DISUL (66410361), com a requalificação da área pública em frente ao Centro Educacional, por meio da implantação de uma praça, considerando o relevante interesse público do pleito e as determinações previstas no PDL do Gama.

O projeto observa os princípios da acessibilidade na área pública e recomenda que esses princípios sejam adotados também no interior do lote, com implantação de rotas internas livres de quaisquer obstáculos e implantação de paraciclos para incentivar a mobilidade ativa.

O projeto recomenda também que o tratamento das divisas do lote com os logradouros públicos incentive a interação entre o espaço privado e público por meio da permeabilidade visual, com vistas a contribuir com a segurança dos transeuntes e usuários do Equipamento.

## VOTO

Assim, considerando ainda que foram cumpridos os procedimentos da elaboração e revisão do projeto urbanístico, estando atendidos os requisitos técnicos e regramentos estabelecidos pela legislação vigente, **VOTO FAVORÁVEL** ao processo acima citado.



---

Maíra de Sousa Silva Torquato Cedraz  
Conselheira Titular  
ASMIG