

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

1 **PROCESSO** Nº: 00392-00004215/2019-05

2 **INTERESSADO:** Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal
3 (CODHAB/DF)

4 **ASSUNTO:** Projeto Urbanístico de Regularização da Quadra 307 conjuntos 19 e 20,
5 localizados na Região Administrativa do Recanto das Emas - RA XV, consubstanciado no
6 Memorial Descritivo - MDE 059/2019, nas Normas de Edificação, Uso e Gabarito - NGB
7 059/2019, e Projeto de Urbanismo - URB 059/2019.

8 **RELATORES:** Ademir Basílio Ferreira – ASMORAR e Valterson da Silva – DF Legal
9

10 Conselheiras e Conselheiros, fundamentados na competência atribuída ao
11 Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN, de deliberar
12 sobre proposta de parcelamento do solo urbano, conforme disposto no inciso VIII, do artigo
13 219, da na Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009 (PDOT-DF), bem como nas
14 atribuições e competências regimentais contidas na Portaria n.º 75, de 14 de outubro de 2014
15 apresentamos o seguinte:

16 **RELATO**

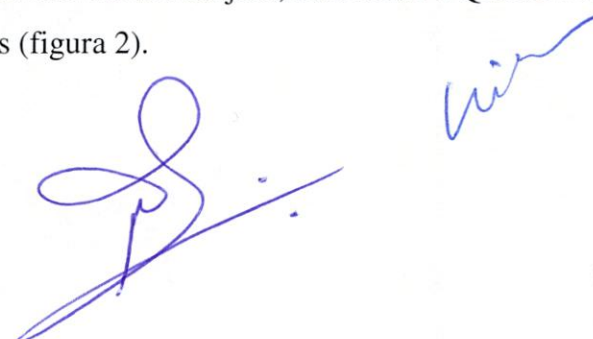
17 **Trata-se de Projeto Urbanístico de Regularização da Quadra 307**
18 **conjuntos 19 e 20, localizados na Região Administrativa do Recanto das Emas - RA XV,**
19 **que se encontra consubstanciado no Memorial Descritivo - MDE 059/2019, nas Normas de**
20 **Edificação, Uso e Gabarito - NGB 059/2019, e Projeto de Urbanismo - URB 059/2019.**

21 A área do projeto é originalmente registrada no Projeto Urbanístico URB
22 169/93, da Região Administrativa do Recanto das Emas - RA XV (figura 1), classificada
23 como Área de Regularização de Interesse Social — ARIS, conforme inciso VIII, do artigo
24 127 do PDOT/2009.

25 Pelo Projeto, busca-se a regularização da situação fática de lotes de interesse
26 social, denominados conjuntos 19 e conjunto 20, acrescidos à Quadra 307, limitados a
27 noroeste à Avenida Recanto das Emas, a sudeste à Avenida Monjolo, a sudoeste à Quadra 308
28 e a nordeste à Quadra 306 do Recanto das Emas (figura 2).

29

30



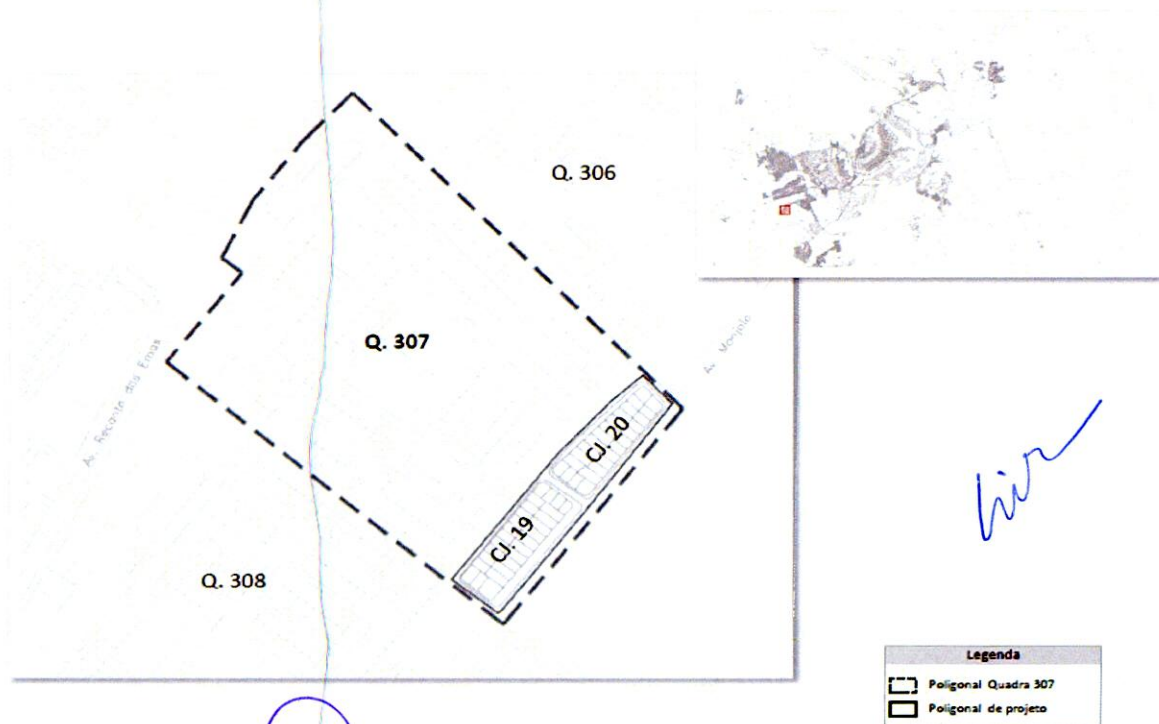
CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

31 Figura 1 – Quadra 307 (URB 169/93 - parcial)



32

33 Figura 2 – Croqui de Localização da poligonal de regularização – Fonte: CODHAB



34

35

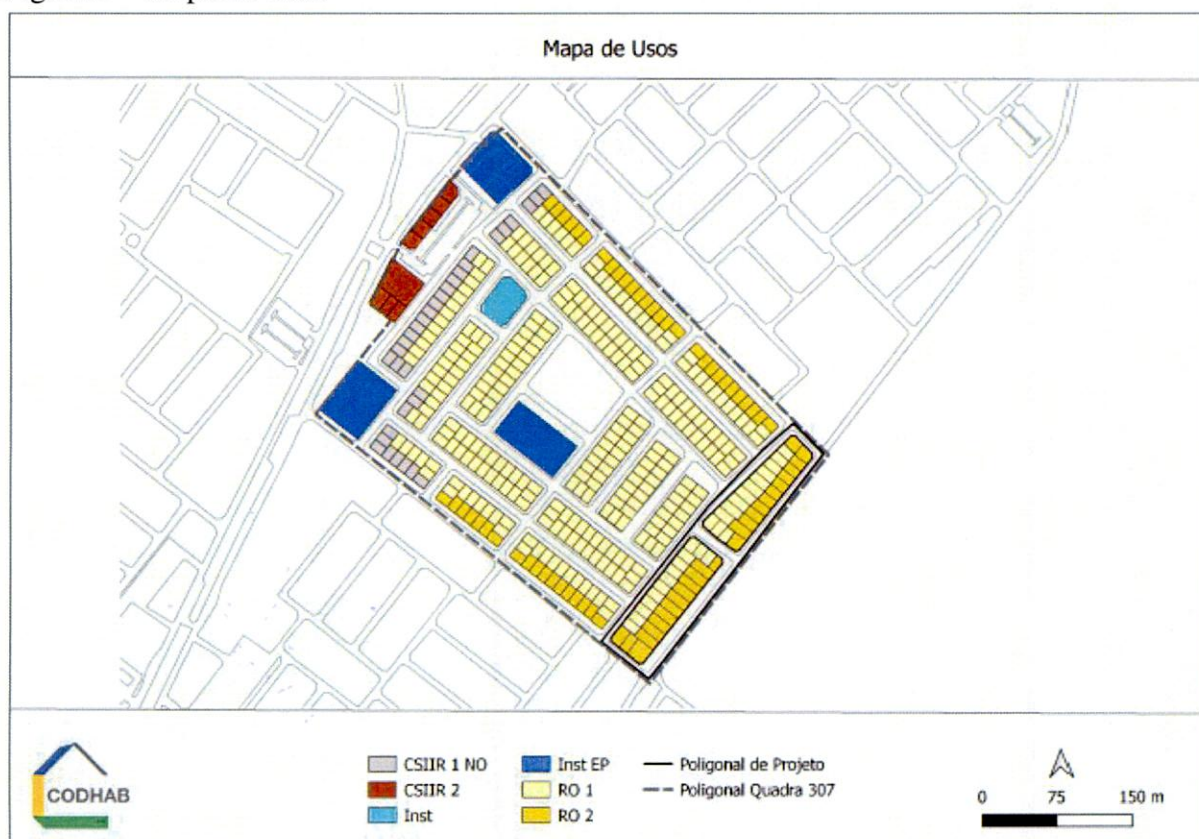
CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

Os lotes do parcelamento estão classificados como RO1 e RO2, conforme previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS (figura 3):

- **RO1**- onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente;
- **RO2**- localiza-se ao longo de vias de conexão entre conjuntos e quadras, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial exclusivamente no pavimento diretamente aberto para logradouro público e independente da habitação.

Para o cálculo de densidade desse projeto, foi considerado área total do Recanto das Emas, 1.661,84 ha e o índice de 3,51 moradores por domicílio, conforme PDAD/CODEPAN 2015. Visto que a URB 059/2019 acrescenta 53 lotes à URB 169/93. A densidade média é de 55,69 hab/ha.

Figura 3 – Mapa de Usos



**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

**DAS CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS E ÓRGÃOS
DO GOVERNO**

IBRAM

Processo SEI nº 00391-00003591/2019-01

Parcelamento dispensado de licenciamento ambiental. O Ibram informou, que por força da Resolução CONAM 10 de 20/12/2017, Item 17, o empreendimento em terreno consolidado, localizado em perímetro urbano e inserido em parcelamento já dotado de infraestrutura, é dispensado de licenciamento ambiental por se enquadrar como atividade de baixo potencial poluidor, degradador ou de baixo impacto ambiental.

TERRACAP

Processo SEI nº 00392-00003978/2019-21

De acordo com consulta feita a TERRACAP, o projeto localiza-se em área urbana consolidada, e trata-se das Áreas de Parcelamento Futuro 10 e 11, de propriedade da TERRACAP, consubstanciadas no Projeto de Urbanismo URB-169/93, devidamente registrado em cartório do 3º Ofício de Registro Imobiliário do Distrito Federal, com a Matrícula nº 178177.

NOVACAP

Processo SEI nº 00392-00003977/2019-86

Através do Ofício SEI-GDF nº 863/2019-NOVACAP/PRES/SECRE (21595349), as plantas apresentadas pela área técnica da Diretoria de Urbanização da Companhia (Doc. SEI/GDF números 21560404, 21269848, 21296424, 21296656 e 21296883), mostrando **não existir interferência** de rede pública de águas pluviais implantadas nem pavimentação asfáltica, com a área do projeto.

CEB: Fornecimento de Energia Elétrica

Processo SEI: 00392-00003976/2019-31

Segundo o Laudo Técnico nº 739 - CEB-D/DD/DR/SGB, na Quadra 307 conjuntos 19 e 20, existem interferências na Rede Aérea e que possui condições técnicas para fornecer energia elétrica ao empreendimento em referência e que as condições de atendimento serão definidas por meio de um estudo técnico, a ser elaborado após a formalização do pedido por parte do interessado. Afirma que o orçamento para eliminação da interferência sinalizada está vinculado ao envio do projeto urbanístico.

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

84 A CEB informa ainda, que havendo interesse na eliminação da(s)
85 interferência(s) sinalizada(s), torna-se necessário formalizar solicitação de orçamento junto a
86 CEB ou contratar empresa legalmente habilitada, observando as diretrizes estabelecidas na
87 Resolução 414/2010-ANEEL.

88 A solicitação do remanejamento das interferências e todas as despesas dos
89 serviços serão inteiramente de responsabilidade da CODHAB.

90 **CAESB**

91 **Processo SEI nº 00392-00003973/2019-06**

92 De acordo com a Carta nº 291/2019 – ESET/ESSE/DE, **existem interferências**
93 com redes de água e esgoto existentes.

94 No Despacho SEI nº 26075407, a CAESB aponta interferência das poligonais
95 informadas com o Sistema de Abastecimento de Água: redes de distribuição de água
96 existentes, assim como interferência com o Sistema de Esgotamento Sanitário: redes coletoras
97 de esgoto existentes.

98 As áreas de interferência, estão descritas no item 10.6 do Memorial Descritivo
99 – MDE 059/2019, porém, a CAESB informa ser possível o remanejamento dos trechos das
100 redes de distribuição de água e das redes coletoras de esgoto.

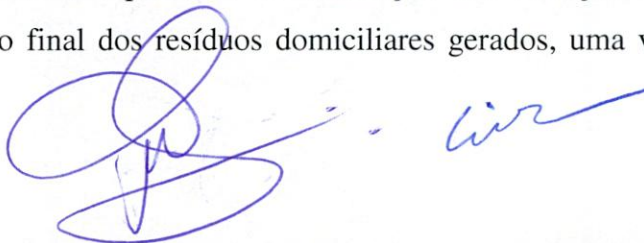
101 As despesas decorrentes da execução dos serviços correrão inteiramente por
102 conta do interessado, conforme os artigos 34 e 35 da Resolução nº 14, de 27/10/2014, que
103 estabelece as condições da prestação dos serviços públicos de abastecimento de água e de
104 esgotamento sanitário no Distrito Federal.

105 A solicitação do remanejamento das interferências e todas as despesas dos
106 serviços serão inteiramente de responsabilidade da CODHAB.

107 **SLU - Serviço de Limpeza Urbana**

108 **Processo SEI: 00392-00003979/2019-75**

109 De acordo com o Despacho SEI-GDF SLU/PRESI/DILUR, foi informado que
110 o SLU realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais na Quadra 307,
111 Conjuntos 19 e 20, Recanto das Emas, RA XV. Por essa razão a concessionária diz não
112 ocorrer impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta,
113 transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, uma vez que o



**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

114 SLU se encontra equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista,
115 desde que o volume dos resíduos não seja acima de 120 (cento e vinte) litros por dia.

116 **SEDUH - Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação**

117 A SEDUH, neste mesmo processo, por meio de **Parecer Técnico SEI-GDF n.º**
118 **25/2019 - SEDUH/SUPAR/UREG/CORAIS**, manifestou entendimento de que Estudo
119 Preliminar do parcelamento atende aos dispositivos legais estabelecidos pelo PDOT/2009,
120 sendo considerado apto ao seu prosseguimento, nos seguintes termos:

121 *“Diante do exposto, verificou-se que o Memorial*
122 *Descritivo - MDE 059/2019 (28798267), as Normas de Edificação,*
123 *Uso e Gabarito - NGB 059/2019 (28484782) e Projeto Urbanístico -*
124 *URB 059/2019 (28484612) referentes à Regularização da Quadra 307*
125 *conjuntos 19 e 20, localizado na Região Administrativa do Recanto*
126 *das Emas - RA XV, elaborado pela CODHAB, possui os requisitos*
127 *necessários para o prosseguimento de seu processo de*
128 *regularização, visando dar continuidade ao desenvolvimento dos*
129 *Projetos Executivos. (grifamos)*

130 *Por tanto, solicitamos o encaminhamento do presente*
131 *processo ao GAB/SEDUH, com vistas ao órgão colegiado CONPLAN,*
132 *para apreciação no conselho e posterior retorno a UREG/SUPAR*
133 *para continuidade do Projeto Urbanístico de Regularização.”*

134
135 Na 165ª Reunião Ordinária deste CONPLAN, realizada em 26 de setembro de
136 2019 fora distribuído o presente processo aos Conselheiros relatores que o subscrevem.

137 É o relatório.

138
139 **VOTO**

140
141 A Região Administrativa do Recanto das Emas (RA XV) foi criada em 28 de
142 julho de 1993, pela Lei nº 510/1993 e regulamentada pelo Decreto nº 15.046/1993 e naquele
143 mesmo ano procurou-se organizar a cidade a partir do já mencionado Projeto Urbanístico
144 URB 169/93, que se tenciona alterar, por meio da proposta de Projeto Urbanístico - URB
145 059/2019, ora em debate.



CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

Todavia, a “situação fática”, como foi mencionada nos autos, cuida-se de uma comunidade, cuja sua existência remonta à própria fundação da cidade satélite. Em uma rápida pesquisa ao portal de consulta pública da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, o geoportal, é possível verificar que desde 1997 aquela comunidade já compunha o quadro urbano daquela região (figura 4). Logo abaixo, outra imagem de 2017, a título de comparação (figura 5).

Figura 4 - Imagem de 1997. Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>



lir

[Signature]

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN

161 Figura 5 - Imagem de 2017. Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>



162
163
164 Nesse esteio, destaca-se o informado no próprio Memorial Descritivo – MDE
165 059/2019:

166 “O projeto em questão atende às diretrizes do PDOT supracitadas,
167 uma vez que a regularização proposta visa a regularização fundiária
168 de **assentamentos consolidados**, dotado de infraestrutura e
169 equipamentos, com o objetivo de garantir o direito à moradia, o
170 pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana, o
171 direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e a otimização
172 da capacidade da **infraestrutura urbana instalada.**” MDE 059/2019
173 – FL 12/29 (grifamos)

174
175
176

A large, stylized handwritten signature in blue ink, located at the bottom center of the page. It consists of several loops and a long horizontal stroke.

A smaller, more cursive handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page. It appears to be a name or a set of initials.

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

177 Pelo exposto, votamos pela APROVAÇÃO do Projeto Urbanístico de
178 Regularização da Quadra 307 conjuntos 19 e 20, localizados na Região Administrativa do
179 Recanto das Emas - RA XV, consubstanciado no Memorial Descritivo - MDE 059/2019, nas
180 Normas de Edificação, Uso e Gabarito - NGB 059/2019, e Projeto de Urbanismo - URB
181 059/2019.

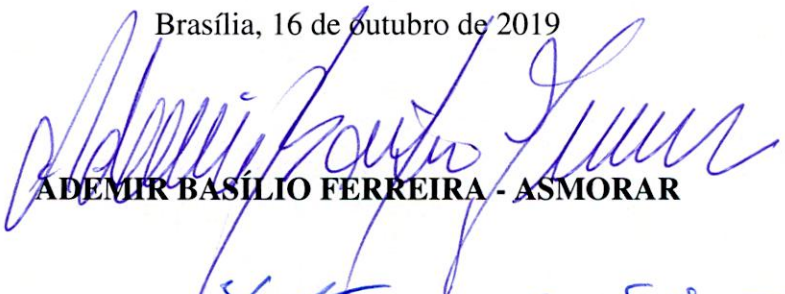
182

183

Brasília, 16 de outubro de 2019

184

185


ADEMIR BASÍLIO FERREIRA - ASMORAR

186

187


VALTERSON DA SILVA - DF LEGAL

