



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO  
FEDERAL

Gabinete

Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados

Relatório SEI-GDF n.º 2/2020 - SEDUH/GAB/ASCOL

Brasília-DF, 02 de abril de 2020

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

**CONSELHEIRO RELATOR:** ADEMIR BASÍLIO FERREIRA

**PROCESSO:**0030-001405/1997

**INTERESSADO:** SEDUH

**ASSUNTO:** Projeto de regularização da Expansão da cidade de Santa Maria - RA XV - Quadras 416, 417, 418, 516, 517 e 518, implantadas por projeto do Governo, consolidado em 1997, mas não levado a registro cartorial.

**Senhores Conselheiros do CONPLAN,**

O projeto em análise é baseado na antiga URB-MDE 77/97, elaborada pelo Grupo de Assentamento – GAS/SO/GDF, criado em 1993.

A ocupação da área destinada à implantação do Núcleo Habitacional Santa Maria foi fundamentada no Plano de Ocupação e Uso do Solo elaborado pela ENGEVIX, em dezembro de 1990, aprovado pela Decisão nº 01/90 do CAUMA.

O citado Plano previu etapas de implantação, sendo que este projeto trata da regularização da 4ª etapa, denominada Expansão de Santa Maria.

Assim, seguem relatório, parecer e voto.

**RELATÓRIO**

Na década de 90 foi elaborado um Estudo Prévio de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA para a Expansão do Núcleo Habitacional Santa Maria, onde concluiu-se que a área não apresentava nenhum impeditivo de ordem física, condições geológicas, geotécnicas ou geomorfológicas à aprovação do parcelamento.

Em 1992, o Instituto de Ecologia e Meio Ambiente, por meio da Licença de Instalação nº 17/1992, autorizou a implantação do Núcleo Habitacional Santa Maria.

O projeto da 4ª etapa foi consolidado na URB 077/97, tendo como preocupação básica manter a ocupação urbana a uma distância segura dos cursos d'água e das áreas de maior declividade, bem como as demais recomendações contidas no EIA/RIMA.

No que diz respeito à situação fundiária, de acordo com o Despacho nº 0114/2018 do Núcleo de Análise Fundiária – NUANF/TERRACAP, de 09 de fevereiro de 2018, a Expansão de Santa Maria está situada na Fazenda Santa Maria, pertencente ao patrimônio da TERRACAP, sob a Matrícula R.1/42.884, do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis – DF (Escritura em anexo 6078474).

A TERRACAP informa ainda que a área não interfere com nenhum Memorial de Loteamento Urbano ou área isolada registrada em cartório por esta Empresa ou sua antecessora e que não existe pendência fundiária/cartorial referente à matrícula do imóvel.

As consultas às concessionárias de serviços públicos foram realizadas em junho de 1992, quando da elaboração do projeto pelo Grupo de Assentamento – GAS/DeU/SO. Como o parcelamento foi implantado naquela época, consideraram-se desnecessárias novas consultas, pois a área encontra-se dotada de toda infraestrutura (água, esgoto, drenagem, pavimentação e energia).

Em relação aos condicionantes urbanísticos, de acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, Lei Complementar nº 803/2009, a área de projeto encontra-se na Zona Urbana Consolidada.

Para Santa Maria, o PDOT define a densidade média com valores superiores a 50 (cinquenta) e até 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare, com coeficiente máximo de aproveitamento de 9 (nove).

Quanto aos usos e demais parâmetros urbanísticos, foram adotados os critérios e metodologia da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS (Lei Complementar nº 948/2019).

A Nota Técnica nº 2 da DISOLO/COPROJ informa que a área do parcelamento está

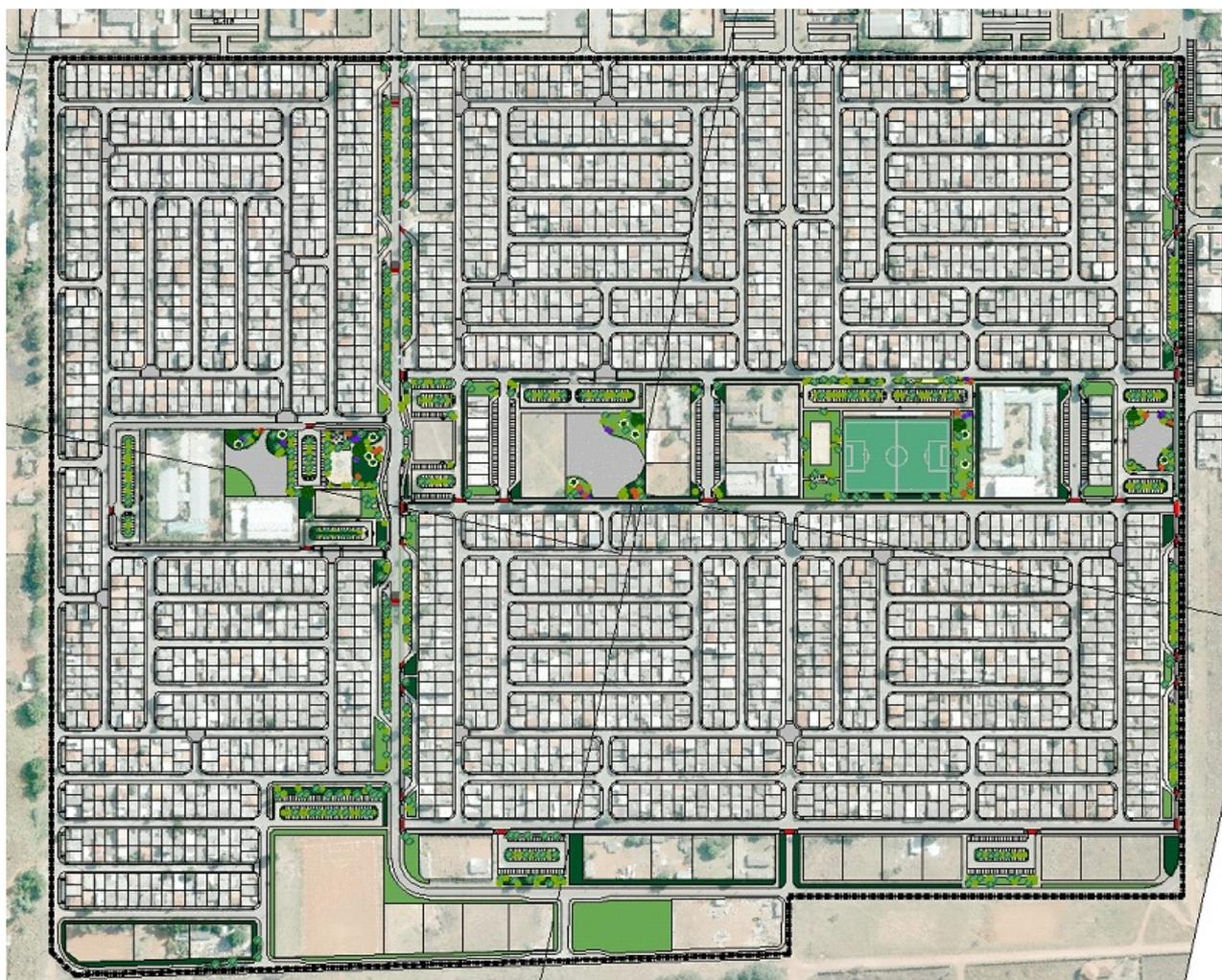
localizada no contexto de um tecido urbano predominantemente residencial, com 2.580 lotes que incluem também os usos comercial, institucional, serviços, industrial e equipamentos públicos.

Na concepção original do projeto, as praças foram concentradas em uma faixa central do parcelamento, no sentido longitudinal, entremeando os equipamentos públicos e comunitários, bem como o comércio de apoio. No sentido transversal, existe uma Via de Atividades onde já circula o transporte coletivo, com bolsões de estacionamentos e comércios implantados.

Considerando que se passaram vários anos desde que a referida minuta de projeto foi elaborada, que nesse ínterim houve alterações no arcabouço legal e considerando que a revisão do projeto acrescentou elementos de acessibilidade e mobilidade, foi adotado um novo número de Projeto de Parcelamento do Solo (URB 015/2020) para caracterizar essa atualização do projeto.

Na revisão do projeto, a partir do redimensionamento das áreas asfaltadas ao longo da Via de Atividades, foram propostas ciclovias e arborização (prioritariamente com espécies do bioma cerrado).

As calçadas foram redimensionadas e rebaixos e travessias foram inseridos. Também foram definidas rotas acessíveis a partir das praças, em direção à Via de Atividades, para facilitar o acesso ao transporte coletivo.



**Figura 1:** Visão geral do parcelamento com as praças na faixa central.

Ao longo dos anos, várias demandas dos moradores foram implantadas, de tal modo que já estão instalados no local campo de grama sintética, área de exercícios e quadra poliesportiva.

Conforme consta no MDE 015/2020, nas demais áreas foram propostos bosques arborizados para contribuir com a recarga dos aquíferos, conforme diretriz do ZEE - Zoneamento Ecológico-Econômico do DF, constituindo estratégia de manutenção da permeabilidade do solo, infiltração, recarga, manejo de águas pluviais e melhoria do microclima urbano.

A área apresenta na matriz ecológica do ZEE riscos ambientais 2 e 3, com risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero alto; risco de perda de solo por erosão baixo em sua maior parte, sendo alto em seu trecho final a sudeste; risco de contaminação do subsolo alto e ausência de cerrado nativo. Dessa forma, a revisão do projeto manteve baixa intensidade de ocupação nas áreas de maior fragilidade ecológica e propôs bosques arborizados prioritariamente com espécies do bioma cerrado.

Na matriz socioeconômica do ZEE, as diretrizes para a Subzona em que a área se

encontra indicam a promoção de Atividades Produtivas de Natureza N3, N4 e N5, que: não dependam diretamente da manutenção do Cerrado e estejam relacionadas a comércio e serviços como educação, saúde, telecomunicações, transporte e turismo (N3); atividades relacionadas à exploração do potencial logístico do Distrito Federal, tais como armazenagem e transporte, localizadas preferencialmente nas extremidades da malha urbana ou contíguas às rodovias (N4); atividades relacionadas à transformação de matérias-primas e preferencialmente associadas a serviços tecnológicos de alto valor agregado, na forma de polos ou distritos, podendo demandar a implantação de infraestrutura (N5). Os usos propostos para o parcelamento de acordo com a metodologia da LUOS também permitem esse usos.

Por solicitação do SLU, e em consonância com as diretrizes constantes no ZEE para a Subzona SZDPE 2, foi destinada uma área para organizações de catadores de materiais recicláveis, com vistas à implantação de central de triagem e reciclagem.

Tendo sido realizados os procedimentos de elaboração do projeto, o Processo SEI nº 0030-001405/1997 foi encaminhado para apreciação pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN.

#### **EQUIPE TÉCNICA DE REVISÃO DO PROJETO**

<b>Nome/Forma e participação</b>	<b>Categoria Profissional</b>	<b>Órgão de classe</b>
<b><u>Supervisão:</u></b>		
<b>Vicente Correia Lima Neto</b> Subsecretário de Políticas e Planejamento Urbano	Urbanista Arquiteto e	CAU/DF: A163250-7
<b><u>Coordenação:</u></b>		
<b>Anamaria de Aragão Costa</b> Coordenadora de Projetos - COPROJ	Urbanista Arquiteta e	CAU/DF: A23937-2
<b><u>Revisão:</u></b>		
<b>Eliane Pereira Victor Ribeiro</b> Diretora DISOLO/COPROJ/SUPLAN	Urbanista Arquiteta e	CAU/DF: A23568-7
<b><u>Projeto:</u></b> Marcio Comas Brandão Paula Ferri Paixão Hadália Katarini de Oliveira e Sousa	Urbanista Arquiteto e	CAU/DF: A38531-0
	Urbanista Arquiteta e	CAU/DF: A50513-7
	Urbanista Arquiteta e	CAU/DF: A119127-6
	Urbanista	

É o relatório.

#### **PARECER**

Considerando que:

- Este Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN, como integrante do Sistema de Gestão Urbana do Distrito Federal, zela pelo interesse público e o tem como norteador de suas decisões;

- A ocupação consolidada desde 1997 foi implantada conforme projeto do Governo, que foi revisado e atualizado conforme a legislação vigente;

- A área do parcelamento não apresenta problemas fundiários, de acordo com os documentos apresentados pelo Núcleo de Análise Fundiária da TERRACAP;

- A implantação do Núcleo Habitacional Santa Maria foi autorizada pelo Instituto de Ecologia e Meio Ambiente, por meio da Licença de Instalação nº 17/1992;

- A revisão do projeto considerou as diretrizes do Zoneamento Ecológico-Econômico do DF - ZEE para a área;

- A regularização proposta permitirá o registro das 2.580 unidades imobiliárias em cartório, com todos os benefícios decorrentes desse fato para a população e para o Governo;

**VOTO**

VOTO favoravelmente pela aprovação do Projeto Urbanístico URB-MDE-NGB 015/2020, de regularização da Expansão da cidade de Santa Maria - RA XIII - Quadras 416, 417, 418, 516, 517 e 518, nos moldes propostos nos autos, desde que: atendidas as manifestações técnicas apresentadas pelos integrantes deste Colegiado; respeitados os dispositivos previstos na legislação em vigor, em especial a Lei Orgânica e o Plano Diretor de Ordenamento Territorial e Urbano do Distrito Federal; e observadas as normas supervenientes.

**Brasília, 02 de abril de 2020**

**ADEMIR BASÍLIO FERREIRA**

Conselheiro Titular - ASMORAR



Documento assinado eletronicamente por **ADEMIR BASILIO FERREIRA RG nº 223740 - SSP/DF, Usuário Externo**, em 03/04/2020, às 11:32, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
verificador= **38091070** código CRC= **976A2F00**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 2º andar - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF

3214-4101