CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL – CONPLAN

PROCESSO Nº: 0392.049662/2013
INTERESSADO: CODHAB
ASSUNTO: Projeto de Urbanismo da Quadra 406, Conjunto F, G e P, localizado na Região Administrativa Recanto das Emas – RA XV.
CONSELHEIRA: Eliane Torquato Alves – ASMUVIRF

Prezado(a)s Conselheiro(a)s,

Com fulcro no inciso VIII do art. 219 da Lei Complementar 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar 854, de 15 de outubro de 2012, de deliberar acerca da proposta de parcelamento do solo urbano, informo que o projeto de regularização das ocupações na Quadra 406, Conjunto F, G e P é contemplado pela Lei Complementar nº 882, de 02 de junho de 2014, a qual *"desafeta e afeta áreas públicas, altera a destinação de áreas públicas e dá outras providências"*. A Lei estabelece que, as áreas objeto deste projeto, ficam reconhecidas como de relevante interesse público e social a regularização, as quais passam a ser consideradas como Área de Regularização de Interesse Social – ARIS.

RELATO

Preliminarmente se faz necessário informar que o presente processo foi recepcionado na SEGETH, de interesse da CODHAB quanto ao Projeto Urbanístico da Quadra 406, conjunto F, G e P que está inserida na cidade Recanto das Emas criada pelo Projeto de Urbanismo URB 169/93 e MDE 169/93. O parcelamento da Quadra 406 se deu pelo Projeto de Urbanismo URB 115/98 e MDE 115/98, o qual registrou os conjuntos F, G e P originalmente da seguinte forma:

- Quadra 406 lote 15, Conjunto F;
- Quadra 406 lotes 10 e 11, Conjunto G;
- Quadra 406 lotes 39 e 40, Conjunto P.

O projeto de regularização em questão, desafeta as áreas no entorno do projeto registrado e acrescenta 30 lotes nos conjuntos F, G e P, alterando o projeto registrado dessa forma:

- Quadra 406, lotes 15 a 19, conjunto F;
- Quadra 406, lotes 10 a 21, conjunto G;
- Quadra 406, lotes 39 a 51, conjunto P.

Portanto, este projeto de regularização URB 028/18 é composto por três poligonais:

- Poligonal 01 – Quadra 406, lotes 15 a 19, conjunto F: corresponde a uma área de 0,084368 ha. Limita-se ao norte pela Quadra 406, lotes 10 a 14, conjunto F, ao sul e oeste por via pública e ao leste pela Quadra 406, lotes 1 a 7, conjunto F;
- Poligonal 02- Quadra 406, lotes 10 a 21, conjunto G: corresponde a uma área de 0,175107 ha. Limita-se ao norte, sul e oeste por via pública e a leste pela Quadra 406, lotes 1 a 9, conjunto G;
- Poligonal 03- Quadra 406, lotes 39 a 51, conjunto P: corresponde a uma área de 0,189253 ha. Limita-se ao norte, sul e oeste por via pública e ao leste pela Quadra 406, lotes 1 a 12, conjunto P.

Desta forma, o somatório das três poligonais que compõem o projeto, totaliza uma área de 0,448728 ha, composta por 30 lotes.

1. Plano Diretor do Distrito Federal

A LC 803/2009, atualizada pela LC 804/2012, aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal e, no que cabe a este projeto, ressalto as seguintes diretrizes estabelecidas por esta lei.

1.1 Em seu Art. 118, 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.

- Quanto as Áreas de Regularização, estas 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.

1.2 O parcelamento em questão está fora de Setor Habitacional, classificado como Área de Regularização de Interesse Social – Núcleo Urbano Recanto das Emas, conforme disposto no art. 127, VIII.

1.3 Segundo o Zoneamento do PDOT 2009/2012, o projeto está localizado em Zona Urbana Consolidada - ZUC III.

- Segundo Art. 72 desta legislação, a Zona Urbana Consolidada é composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, de baixa, média ou alta densidade demográfica, servidas de infraestrutura e equipamentos comunitários.

1.4 O Art. 39 do PDOT 2009/2012 considera, como densidade demográfica ou populacional, o valor resultante da divisão entre o número de habitantes e a área total das porções territoriais. Para toda a Zona Urbana Consolidada é definido uma densidade média, conforme Anexo II – Mapa 5. Em seu Art. 39, define os valores de referência para densidade média como valores superiores a 50 (cinquenta) e até 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare.

1.5 Na Estratégia de Regularização Fundiária do Anexo V – Coeficiente de Aproveitamento – Recanto das Emas – RA XV do PDOT 2009/2012 é estabelecido o coeficiente de aproveitamento básico e máximo acordo com a hierarquia viária e os usos existentes na região.

Tabela 1 Coeficientes PDOT 2009/2012

	Vias de Atividades	Vias de circulação	**Vias Secundárias ou Coletoras**	Centros **Urbanos**	**Subcentros Urbanos**	**Áreas Econômicas**	**Praças Locais**	**EPC[A]EPU**	**Demais áreas**
Coef. Máximo	(VETADO)	(VETADO)	(VETADO)	Definido pelo Projeto Urbanístico	Definido pelo Projeto Urbanístico	4[3]	-	2[4]	1,8
Coef. Básico	1,8	1,8[5]	1,8[5]	1,8	1,8	4[6]	-	1,8[7]	1,8

Exceções Coeficiente Máximo

[1]

– (VETADO)

– (VETADO)

– (VETADO)

[2]

– (VETADO)

[3]

ADE Recanto das Emas

– Lotes com área entre 200m² e 400m²: **CfAM=3,6**

– Lotes com área superior a 400m²: **CfAM=3,2**

[4]

– Lotes com área superior a 1.500m²: **CfAM=1,2**

Exceções Coeficiente Básico

[5]

– Lotes com área superior a 1.500m²: **CfAB=1,4**

[6]

ADE Recanto das Emas

– Lotes com área entre 200m² e 400 m²: **CfAB=3,6**

– Lotes com área superior a 400m²: **CfAB=3,2**

(7)

– Lotes com área superior a 1.500m²: **CfAB=1,2**

Exceções Gerais

– Quadras 900: **CfAM definido pelo Projeto Urbanístico**

– Quadra 800 Lote 1 DF-001: **CfAM=0,8**

Observação:

(A) Inclui os lotes constantes do Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias com uso Área Especial.

(B) (VETADO)

(C) (VETADO)

2. Licenciamento Ambiental

Quanto às questões ambientais, o IBRAM, em resposta ao Ofício 100.002.451/2017-PRESI/CODHAB/DF (SEI), considera em seu Ofício SEI-GDF n.º 192/2018 - IBRAM/PRESI/SULAM (SEI) que:

> "(...)caso o projeto não proponha a abertura de vias, implantação de infraestrutura como: redes de drenagem, esgotamento sanitário, abastecimento de água e energia elétrica, entende-se que não é necessário o licenciamento ambiental, pois não trata-se de um "empreendimento" potencial ou causador de significativa degradação ambiental, e as ações necessárias não necessitam de um controle ambiental que justifique a elaboração de estudos ambientais ou mesmo licenças específicas."

3. Situação Fundiária

De acordo com as Certidões de Ônus do Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, as áreas deste projeto não possuem nenhum ônus, hipoteca ou quaisquer registros relativos à existência das ações reais e pessoais reipersecutórias sobre os imóveis, até a data de 26 de setembro de 2018.

Endereço	Matrícula
Quadra 406 Conjunto F lote 15	178177
Quadra 406 Conjunto G Lote 10	178177
Quadra 406 Conjunto G Lote 11	178177
Quadra 406 Conjunto P Lote 39	178177
Quadra 406 Conjunto P Lote 40	178177

4. <u>Consultas aos órgãos e concessionárias de serviços públicos</u>

Sobre os pareceres das empresas concessionárias de serviços públicos, informo que:

- CAESB/ÁGUA/ESGOTO - **Carta GEDOC nº 17751/2017 – DE/CAESB (fl. 175 a 182 processo físico encerrado/digitalizado)**

Conforme Carta encaminhada pela CAESB, em resposta ao ofício 100.000.659/2017-PRESI/CODHAB/DF a concessionária informa que:

Interferência com o Sistema de Abastecimento de Agua

Ha interferência da poligonal 03 do projeto com a rede de abastecimento de agua de PVC, diâmetro 60. As poligonais 01 e 02 do projeto não apresentam interferência com o Sistema de Abastecimento de Água.

Interferência com o Sistema de Esgotamento Sanitário

Há interferência da poligonal 03 do projeto com rede coletora de esgoto em PVC, diâmetro 100. As poligonais 01 e 02 do projeto não apresentam interferência com o Sistema de Esgotamento Sanitário.

Foi verificado que há viabilidade técnica dos remanejamentos dos trechos de rede de abastecimento de água e de esgotamento sanitário que apresentam interferência.

Informações do projeto

Para atendimento dos lotes pertencentes ao projeto (poligonal 01, 02 e 03) com rede coletora de esgoto, é necessária uma complementação do Sistema de Esgotamento Sanitário. Em relação ao Sistema de Abastecimento de Água, não é necessária a complementação da rede para atendimento destes lotes.

O valor total estimado para as adequações necessárias foi de R$ 81.890,98, sendo todas as despesas de responsabilidade do interessado, conforme os Arts. 34 e 35, da Resolução nº14, de 27/10/2011, que estabelece as condições da prestação dos serviços públicos de Abastecimento de água e de esgotamento sanitário no Distrito Federal.

Informações Técnicas

A CAESB apresentou tabelas com os afastamentos a partir do eixo da rede para a implantação das faixas de servidão, caso haja edificações próximas ou projetas às redes de abastecimento, porém a CODHAB optou pelo remanejamento das interferências do projeto de regularização com a rede, portanto não foi tratado este aspecto no projeto.

- NOVACAP - **Ofício nº 1305/2015-Pres-NOVACAP (processo Sei nº 392-049662/2013 – documento de nº 9816715)**

Conforme Despacho encaminhado à CODHAB, em resposta ao Ofício nº 100.001.388/2015- PRESEI/CODHAB/DF, a Novacap informa que não há interferência de rede pública de águas pluviais implantadas e projetadas

- **CEB - Carta nº 175/2015/CGB-Int**

Segundo informações apresentadas pela CODHAB no MDE 10/2018:

Em resposta ao Ofício – 100.001.387/2015-PRESI/CODHAB, a CEB informa, segundo o Laudo nº 175/2105 que nas Pontas de Quadras dos Conjuntos F, G e P – Quadra 406 – Recanto das Emas existem trechos de interferência na Rede Aérea. Foi enviado à CEB o Ofício nº 100.000.651/2017 de 20/03/2017, solicitando posicionamento sobre possibilidade de remanejamento na área de tais interferências, no qual foi respondido pela Carta nº 972/2015/GRGC, informando que foi aberto o Protocolo de Atendimento nº 19926060/2017 e tão logo o orçamento seja emitido, será encaminhado para as devidas providencias de aceite. A CEB Distribuição S.A. possui condições técnicas para fornecer energia elétrica ao empreendimento em referência e as condições de atendimento serão definidas por meio de um estudo técnico, a ser elaborado após a formalização do pedido por parte do interessado, havendo, no entanto, a necessidade de melhorias e expansão do sistema de distribuição e torna-se necessário formalizar solicitação de orçamento junto a CEB ou contratar empresa legalmente habilitada.

Porém, o documento referente a esta resposta não foi anexo ao processo pela CODHAB.

- SLU - **Ofício nº 528/2018 – DIGER/SLU (fl. 193 a 195 processo físico encerrado/digitalizado)**

Conforme regulamentado pelo Decreto nº 2.668/74, em específico em seu Artigo 2º, o SLU encontra-se responsável pelo recolhimento de resíduos, em quantidade não superior a 100 litros ou 30 quilos por unidade imobiliária, quantitativo este que configura a coleta dita como "domiciliar". É importante informar que no caso de grandes geradores, ou seja, a produção de resíduos por dia seja acima de 100 litros ou 30 quilos, estes são responsáveis pela coleta, e o transporte dos resíduos até o destino final, de responsabilidade do Governo. Nas proximidades das áreas ponta de Quadra 406, Conjuntos F, G e P, na Região Administrativa do Recanto das Emas, o SLU 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 uma vez que esta Autarquia encontra-se equipada e preparada para executar a coleta na

área de ocupação prevista dentro da quantidade não superior ao acima mencionado. O gerador deverá providenciar por meios próprios, os recipientes necessários ao acondicionamento dos resíduos sólidos gerados, observando as características dos resíduos e seus quantitativos, assim como as especificações determinadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas para recipientes estacionários.

5. Proposições

Este projeto altera o parcelamento urbano da Quadra 406, Lote 15, Conjunto F, Lotes 10 e 11, Conjunto G e Lotes 39 e 40, Conjunto P, da Região Administrativa Recanto das Emas, devidamente registrado em cartório de registro de imóveis pela URB 115/98.

O Parcelamento Recanto das Emas Quadra 406 Conjunto F, G e P é composto por 30 lotes residenciais de habitação unifamiliar.

Tabela 2 Composição do Projeto

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (ha²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		0,44	100
1. Unidades Imobiliárias			
a. Residencial Unifamiliar - RU	30	0,44	100
Subtotal	**30**	**0,44**	**100**
2. Espaços Livres de Uso Público e Praças			
a. Praças e Espaços Livres de Uso Público – ELUP		-	-
Total	**30**	**0,44**	**100**

5.1 O Projeto Urbanístico registrado da Quadra 406 da Região Administrativa Recanto das Emas - URB 115/98 apresenta como densidade bruta os valores da Tabela abaixo:

Tabela 3 Cálculo de densidade

PROJETO	ÁREA (ha)	POPULAÇÃO (hab.)	DENSIDADE (hab/ha)
URB 115/98	26,73	2.524	94,42
População = nº de domicílios7 x 3, 51hab = 719 x 3,21 = 2.524 hab Densidade = população ÷ 26,73 ha = 2.524 ÷ 26,73 = 94,42 hab/ha			

As alterações de desafetações de lotes realizadas pelo projeto de regularização URB 028/2018 resultaram na criação 30 lotes, o que gerou aumento muito pequeno do número de habitantes. Considerando a mesma área do projeto originalmente registrada, a densidade passou a ser:

Tabela 3 Cálculo de densidade – alteração pela URB 028/2018

PROJETO	ÁREA (ha)	POPULAÇÃO (hab.)	DENSIDADE (hab/ha)
URB 028/18	26,73	2.629	98,53
População = nº de domicílios x 3, 51hab = 749 x 3,21 = 2.629 hab Densidade = pópulação ÷ 26,73 ha = 2.629 ÷ 26,73 = 98,53 hab/ha			

5.2 Quanto à demanda de equipamentos públicos comunitários e urbanos, já está sendo plenamente atendida pelo Projeto Urbanístico registrado. Ao todo, as áreas dos EPCs, ELUP/PRAÇA, representam 2,75 ha, que correspondem a 10,26% da área de 26,73 ha do projeto registrado.

Tabela 4 Cálculo de EPCs, EPUs e ELUPs

Equipamento	Área Poligonal (ha)	Área Parcelável (ha)	Área Equipamento (ha)	Percentual Exigido – PDOT (%)	Percentual Existente (%)
EPC	26,73	26,73	0,67	10	2,50
ELUP			2,08		7,76
Total	**26,73**	**26,73**	**2,75**	**10**	**10,26**

Tabela 5 Quadro de Equipamentos

QUADRO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS DE EQUIPAMENTOS				
Equipamento	**Tipo (Uso)**	**Endereço**	**Área (m²)**	**Órgão**
Creche	EPC	Quadra 406 Conjunto Z1 Lote 1	1.547,25	Educação
Escola	EPC	Quadra 406 Conjunto Z1 Lote 2	4.200,00	Educação

5.3 Com relação ao sistema viário da área, a Quadra 406 está inserida entre quatro vias Principais, sendo três Avenidas de atividades denominadas Central, Eucaliptos e Ponte Alta, e uma Avenida de circulação, denominada Monjolo. Também faz confrontação por uma via secundária paralela à Quadra 405 que liga a Avenida Eucaliptos à Avenida Ponte Alta. O acréscimo dos lotes tratados por este projeto de regularização não alterou o sistema viário existente.

5.4 Os parâmetros urbanísticos adotados neste parcelamento são aqueles especificados para áreas de Estratégia de Regularização Fundiária do Anexo V – PDOT 2009/2012, elencados no item 5 deste Parecer. Este projeto se enquadra, portanto, pela classificação "demais áreas" deste anexo.

Tabela 6 Parâmetro Urbanísticos PDOT

	Vias de Atividades	**Vias de circulação**	**Vias Secundárias ou Coletoras**	**Centros Urbanos**	**Subcentros Urbanos**	**Áreas Econômicas**	**Praças Locais**	**EPC[A] EPU**	**Demais áreas**
Coef. Máximo	(VETADO)	(VETADO)	(VETADO)	Definido pelo Projeto Urbanístico	Definido pelo Projeto Urbanístico	4[3]	-	2[4]	1,8
Coef. Básico	1,8	1,8[5]	1,8[5]	1,8	1,8	4[6]	-	1,8[7]	1,8

Exceções Coeficiente Máximo

[1]

– (VETADO)

– (VETADO)

– (VETADO)

[2]

– (VETADO)

[3]

ADE Recanto das Emas

– Lotes com área entre 200m² e 400m²: **CfAM=3,6**

– Lotes com área superior a 400m²: **CfAM=3,2**
(4)
– Lotes com área superior a 1.500m²: **CfAM=1,2**
Exceções Coeficiente Básico
(5)
– Lotes com área superior a 1.500m²: **CfAB=1,4**
(6)
ADE Recanto das Emas
– Lotes com área entre 200m² e 400 m²: **CfAB=3,6**
– Lotes com área superior a 400m²: **CfAB=3,2**
(7)
– Lotes com área superior a 1.500m²: **CfAB=1,2**
Exceções Gerais
– Quadras 900: **CfAM definido pelo Projeto Urbanístico**
– Quadra 800 Lote 1 DF-001: **CfAM=0,8**
Observação:
(A) Inclui os lotes constantes do Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias com uso Área Especial.
(B) (VETADO)
(C) (VETADO)

Os demais parâmetros urbanísticos são definidos na Norma de Gabarito NGB 028/2018, consubstanciado neste projeto de regularização, elaborada com base na NGB 115/98 do projeto registrado anteriormente, entre os quais destacamos os seguintes itens:

Tabela 7 Tabela de permeabilidade

Uso	Taxa
Residencial unifamiliar	10%

Tabela 8 Altura máxima

Uso	Altura (m)
Residencial unifamiliar	11,50

Voto

Em vista do exposto, e acolhido o Parecer Técnico SEI-GDF n.º 81/2018 - SEGETH/CAP/COURB/DIREP, bem como, realizei visita *IN LOCO*, nos conjuntos em comento, constatei a precariedade das condições em que residem as quase 200 (duzentas) famílias, **voto FAVORAVEL** pelo prosseguimento do Projeto Urbanístico de Regularização localizado na Quadra 406, Conjuntos F, G e P, da Região Administrativa Recanto das Emas, consubstanciado na URB 028/2018, MDE

028/2018 e NGB 028/2018, elaborado pela CODHAB. Observando que aquelas famílias sejam atendidas conforme o levantamento realizado pela Secretaria de Estado do Trabalho, Desenvolvimento Social, Mulheres, Igualdade Racial e Direitos Humanos (SEDESTMIDH), e as demais sejam realocadas para Quadra 400 / 600 – Subcentro Urbano na cidade do Recanto das Emas – DF.

Brasília, 24 de outubro de 2018

Eliane Torquato Alves

ELIANE TORQUATO ALVES
Conselheira Titular – ASMUVIRF