

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

Brasília, 26 de março de 2015

Conselheiro: Persio Marco Antonio Davison

Processo: 390.000.048/2010

Interessado: Assentamento Marisol (representante Roberto Abdala)

Assunto: Regularização de parcelamento

RELATÓRIO

O Processo em tela refere-se à regularização urbanística do parcelamento Marisol, localizado no Setor Habitacional Arapoanga, região administrativa de Planaltina. A área está localizada no antigo imóvel Mestre D'Armas, desmembrado do Município de Planaltina-GO e incorporado ao Território do Distrito Federal. Referida área não integra o patrimônio da TERRACAP.

O projeto de regularização de parcelamento compreende 02 glebas com área de 14,423ha, a serem desmembradas da matrícula nº 88040, registrada no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis, L2, área essa, inicial, com aproximadamente 35ha. O desmembramento objetiva a regularização fundiária de parcelamento já existente.

A área do parcelamento Marisol encontra-se consolidada, com implantação iniciada há cerca de 20 anos. É atendido por energia elétrica com infraestrutura de distribuição aérea em alta e baixa tensão, em conformidade com normas técnicas da concessionária; é servido por coleta de lixo domiciliar; o serviço de abastecimento d'água é prestado pela CAESB, com fonte nos mananciais Piripau e mestre d'Armas, com tratamento; a coleta de esgoto conta com rede coletora instalada e estruturada através do sistema condominial e os efluentes serão destinados à estação de tratamento de Planaltina, sendo que atualmente ainda é atendida através de sistemas individuais de esgotamento tipo fossa-sumidouro.

As vias públicas contam com meio-fio e estão manilhadas e com duas bacias de retenção instaladas para a drenagem pluvial, sendo necessárias a instalação de bocas de lobo e construção de rede de lançamento para as águas pluviais. Há iluminação pública e vias asfaltadas.

O relatório de controle ambiental atesta a qualidade do plano de controle ambiental (PCA) – Informação técnica nº 015/2011 de 05/11/2011 (Processo de licenciamento ambiental) constatando não haver óbice ambiental para regularização do



Parcelamento do solo, estando respeitadas as faixas restritivas à ocupação de APPs, referente a áreas de risco e declividade acima do permitido.

Portando, o parcelamento do assentamento Marisol encontra-se com asfaltamento, meio-fio, rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água, fossas assépticas/sumidouro e parte do sistema de drenagem pluvial implantado, estando carente de calçamento(pedestres) e sinalização para o tráfego. As áreas de preservação permanentes estão atendidas e desocupadas.

Verifica-se que os procedimentos para a regularização do parcelamento estão de acordo com o estabelecido na Lei 992/95 e sua regulamentação, referente aos projetos de parcelamento urbano no DF.

O parcelamento Marisol teve início de ocupação ainda na década de 90 e encontra-se consolidado. Conta com área total de cerca de 14,4ha e sua localização verifica-se em área de Zona Urbana de Uso Controlado II – compatibilizando o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, recuperação ambiental e proteção de recursos hídricos (PDOT). Insere-se dentro da Área de Proteção Ambiental do Rio São Bartolomeu. Não se constatou processos erosivos e a declividade máxima é inferior a 10%. O projeto da NOVACAP previu e está em implantação duas bacias de retenção, com área total de 2,82ha, correspondendo a 19,7% da área do parcelamento.

Verifica-se a existência de 268 lotes de habitação unifamiliar, com área dos lotes variando de 102m² a 738m² e aproximadamente 30.000m² para equipamento público urbano. A população do assentamento é estimada em 900 habitantes. Sua localização e características estão classificadas para atendimento de uma densidade média, no intervalo de 50 a 150 habitantes/hectare. O condomínio apresenta uma densidade de 68,9 habitantes por hectare.

O parcelamento não incide sobre nenhuma área de preservação permanente – APP, encontrando-se distante a aproximadamente 128m do córrego Atoleiro, que apresenta mata ciliar preservada, de acordo com as imagens de satélite.

O local é caracterizado como área de regularização de Interesse Social (ARIS II) e incluído no contexto da estratégia de regularização fundiária que visa a adequação de assentamentos informais preexistentes as conformações legais, visando garantir o direito à moradia e o atendimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Quadro síntese das unidades imobiliárias e das áreas públicas:

1. Residencial unifamiliar – 280 lotes com área de 7,647ha (53,02% da área total).
2. Equipamento público urbano – 1 lote, com área de 2,828ha (19,61% da área total).
3. Sistemas de circulação (pedestre/veículos) – área 3,948ha (27,37% da área total).

O Projeto atende às diretrizes urbanísticas que visam à ocupação urbana do Setor Habitacional Arapoanga (Região Administrativa de Planaltina – RA VI. Objetivando manter baixa a densidade no local não é permitida a subdivisão dos lotes e é estabelecida taxa de permeabilidade mínima de 20% para as unidades imobiliárias.

Processo: 390.048/2010 –ASSENTAMENTO MARISOL

O empreendimento recebeu do Instituto do Meio Ambiente dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – IBRAM/DF, a licença de instalação nº 012/2013, para atividade de parcelamento de solo assentamento Marisol, com validade de 04 anos.

Considerando que as questões urbanísticas, ambientais e fundiárias da ocupação assentamento Marisol não apresentam impedimentos legais, conforme se depreende do Processo em análise, e atendem aos pressupostos para sua urbanização em termos de prestação dos serviços públicos, e de qualidade ambiental, somos de entendimento quanto a que os requisitos necessários à regularização estão presentes.

Em face ao exposto, encaminho voto, que submeto aos meus pares, pela aprovação da regularização do Assentamento Marisol - **Processo:** 390.000.048/2010.



Persio Marco Antonio Davison

Conselheiro Representante da ONG Rodas da Paz