

PROCESSOS: num. Processo SEI 0390-000356/2014				
DECISÕES/ATOS:				
ATO DE APROVAÇÃO:				
PUBLICAÇÃO: DODF- nº				
<p>I- CARACTERIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO</p> <p>I.1 Croqui de Localização I.2 Croquis Complementares</p> <p>II- CARACTERIZAÇÃO DO USO/ATIVIDADE E PORTE</p> <p>III- CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO</p> <p>IV- MANIFESTAÇÃO DAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS – INTERFERÊNCIAS</p> <p>V- ANÁLISE DA VIABILIDADE URBANÍSTICA DA CIRAÇÃO OU ALTERAÇÃO DO LOTE OU DE ALTERAÇÃO DE USO</p> <p>VI- CONCLUSÃO</p> <p>VII - EQUIPE TÉCNICA</p>				
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO - SEDUH				RT.:
ESTUDO DE VIABILIDADE URBANÍSTICA				
EVU XX/2021		REGIÃO ADMINISTRATIVA DO GAMA– RA-II ESTUDO DE VIABILIDADE URBANÍSTICA – EVU (CENTRO DE CONVIVÊNCIA AO IDOSO – PARQUE URBANO)		
Folha: 01/13	PROJETO:	REVISÃO:	VISTO:	APROVO:
Data: Junho de 20212	Ver Equipe	Diretor(a) SUDEC ou SCUB	Subsecretário(a) SUDEC ou SCUB	Comitê de Regularização

I. CARACTERIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO

O presente projeto de urbanismo tem como finalidade a regularização fundiária com criação de unidade imobiliária de área pública ocupada aproximadamente 14 anos pela Associação Maria da Conceição – Centro da Melhor Idade localizada na Região Administrativa do Gama – RA II.

O projeto em questão tem a finalidade de regularização de área ocupada já consolidada sito a Setor Norte Avenida Geralda Werneck Q 3 Lote J – Gama/ Distrito Federal.

A regularização consiste em criação de unidade imobiliária de uso Institucional para assim contribuir para a vida cotidiana dos moradores da região oferecendo festividades, atendimentos e oficinas.

Com essa finalidade apresentamos os parâmetros e informações técnicas sobre o lote e uma proposta para suas confrontações aos logradouros públicos, considerando os impactos às redes públicas de transporte, saneamento e energia elétrica.

O processo administrativo nº 0390-000356/2014 visa à regularização da ocupação estabelecendo as medidas complementares à regularização de loteamento em tela, tornando o compatível com o reordenamento urbano de todo o entorno.

I.1 – CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

A área ocupa pela área objeto desse Estudo de Viabilidade Urbanística – EVU está inserida na poligonal do Setor Norte do Gama, figuras 01 e 02 em frente ao Conjuntos “J” e “E” da Quadra 01 categorizado como UOS RO1 e RO2 – Residencial Obrigatório que segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 1.007, de 28 de abril de 2022, é facultado o uso não residencial simultâneo, limítrofe à área do Parque Ecológico do Criado.

O principal acesso a Associação Maria da Conceição – ASMACA dar-se pela Avenida Geralda Wemec.

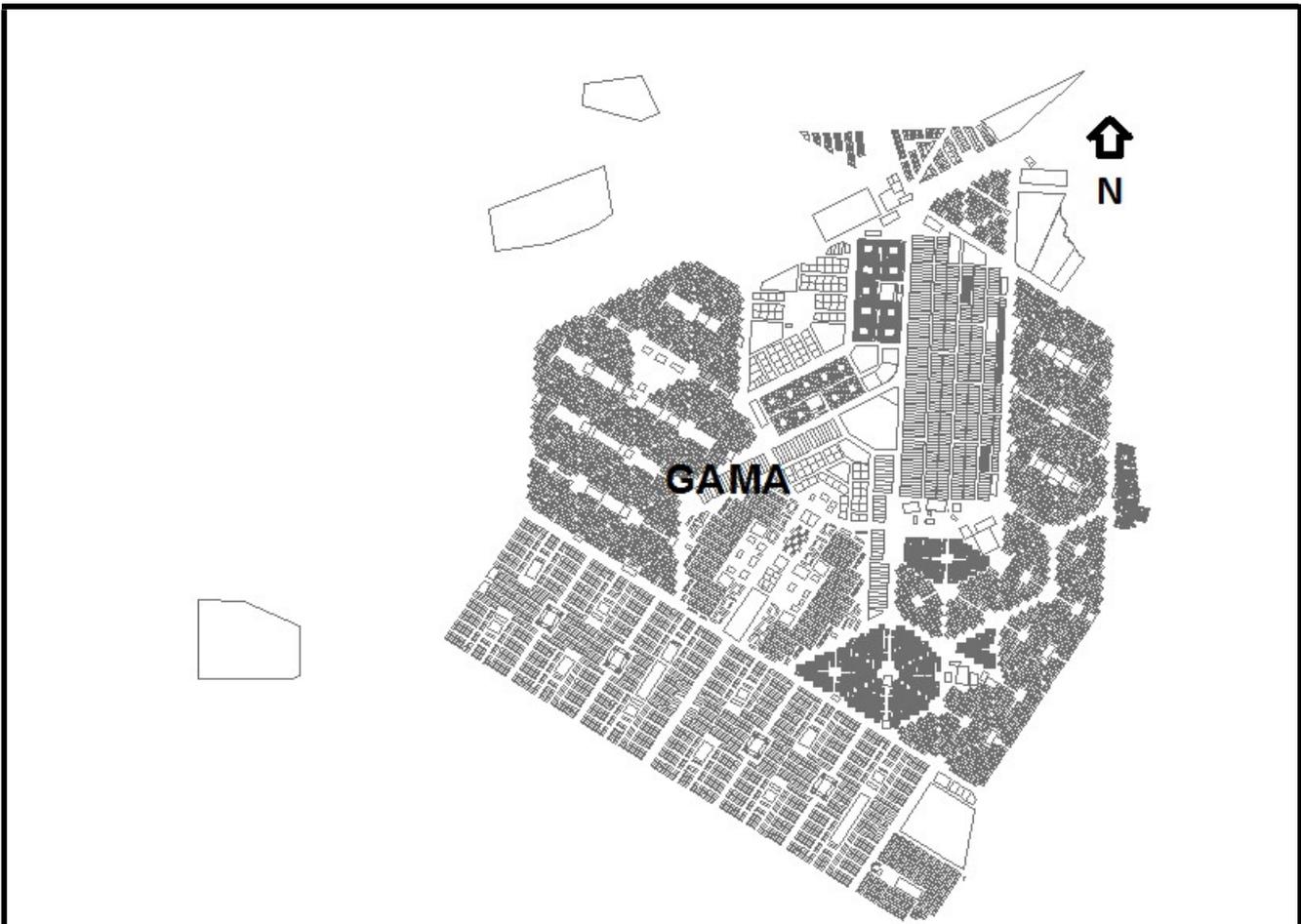


Figura 01. Mapa do GAMA



19/06/2021 15:44:04

Lotes Luos	RE 3	RO 2	CSIR 1	CSIR 2	CSII 1	CSII 3	CSInd 1	CSInd 3
	RE 1	RO 1	CSIR 1 NO	CSIR 2 NO	CSIR 3	CSII 2	CSIndR	CSInd 2
	RE 2							Inst EP

1:3.618
0 0,03 0,06 0,12 mi
0 0,05 0,1 0,2 km
SEDUH-FOTO 2015

Figura 02. Lotes LUOS- Entorno imediato

 ASMAC

I.2 – CROQUIS COMPLEMENTARES

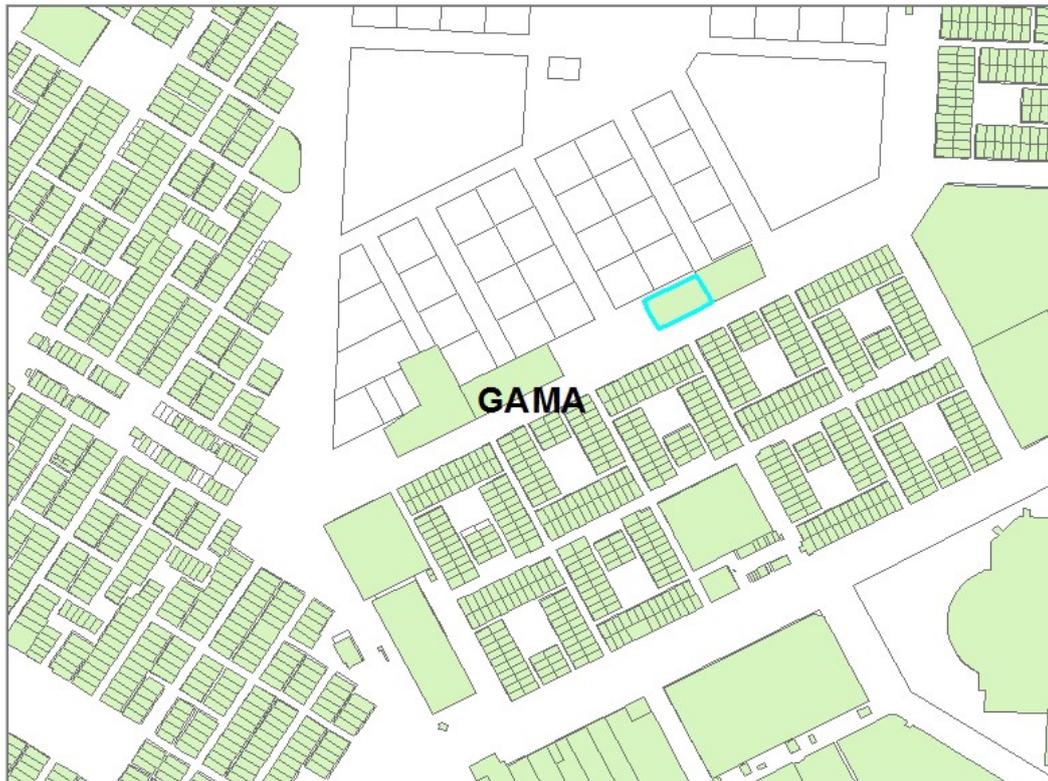


Figura 03. Localização da área com relação a lotes registrados

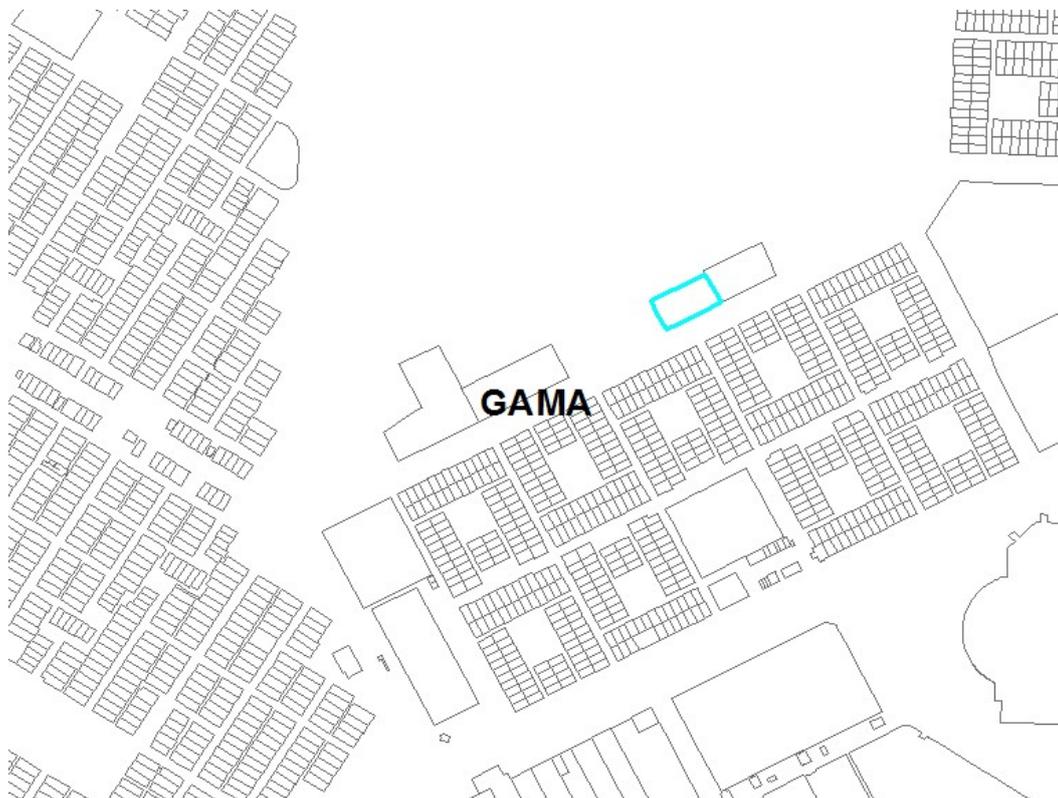


Figura 04. Localização da área com relação a lotes implantados

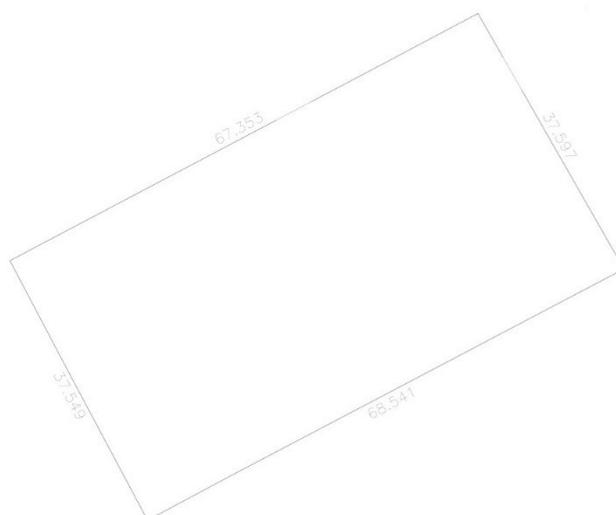


Figura 05. Dimensões do lote



Figura 06. Poligonal do Parque Ecológico do Gama

II. CARACTERIZAÇÃO DO USO/ATIVIDADE E PORTE

O lote é caracterizado pelo uso institucional no qual são desenvolvidas as seguintes atividades:

O Centro de Convivência de Idosos Associação Maria da Conceição – ASMAC, executa o Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos para Pessoas Idosas, conforme a Tipificação Nacional de Serviços Socioassistenciais assim se configura a especificidade do serviço para

idosos: tendo por foco o desenvolvimento de atividades que contribuam no processo de envelhecimento saudável, no desenvolvimento da autonomia e de sociabilidades, no fortalecimento dos vínculos familiares e do convívio comunitário e na prevenção de situações de risco social.

A intervenção social será pautada nas características, interesses e demandas dessa faixa etária e considerará que a vivência em grupo, as experimentações artísticas, culturais, esportivas e de lazer e a valorização das experiências vividas constituem formas privilegiadas de expressão, interação e proteção social, incluindo vivências que valorizam suas experiências e que estimulem e potencialize a condição de escolher e decidir.

Os parâmetros urbanísticos pretendidos para o lote visando às melhorias da edificação e ampliações das atividades desenvolvidas são:

UOS	FAIXA ÁREA	CFA B	CFA M	TX OCUP.	TX PERM	ALT MX	AFR	AFU	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
INST	2.557,3271	0,5	0,5	50%	20%	8,50	5,0	-	-	-	-	PONTO MÉDIO DA TESTADA FRONTAL	PROIBIDO

*Dimensão do lote de acordo com a camada lote implantados do GEOPORTAL.

A associação terá como uso exclusivo a atividade de assistência social com atividades complementares com caráter secundário e de apoio à Atividade.

A taxa de permeabilidade mínima deve ser mantida obrigatoriamente permeável à água e com cobertura vegetal de estratos arbóreo, arbustivo e forração;

Permeabilidade visual com grade de 70% em todo o limite frontal;

O acesso de veículos ao lote a ser regularizado e as vagas existentes dentro desse, adequando-o às indicações da Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022 (Lei de Uso e Ocupação do Solo), referente a quantidade mínima de vagas de veículos no interior de lotes.

entende-se que há exigência de vagas sendo estas a definir de acordo com artigo 27 da LUOS.

De acordo com a Lei nº 5632, de 17 de março de 2016 a atividade não se enquadra como polo gerador de viagem – PGV.

III. CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO

De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do solo – LUOS (Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019) o entorno imediato ao lote e constituído de lotes com dois usos do solo (UOS).

A mais predominante é a UOS RO na qual é obrigatório o uso residencial sendo nela facultativo o uso não residencial a qual apresenta-se em duas tipologias de acordo com o Art. 5°:

- a) RO 1 - 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;
- b) RO 2 - 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.

O segundo uso do solo é Inst EP – Institucional onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado.

No entorno imediato encontra-se também o Parque Ecológico do Gama.

A associação deverá conservar os atributos naturais de paisagem urbana do entorno.

IV. MANIFESTAÇÃO DAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS – INTERFERÊNCIAS

- CEB (NEOENERGIA DISTRIBUIÇÃO BRASÍLIA)– **Não existe interferência.**
De acordo com Laudo Técnico nº 00034/2021 – Não consta interferência com rede elétrica existente.

Observações pertinentes adicionais ao Laudo:

Não existem trechos de rede elétrica dentro do polígono que envolve a área. Entretanto, elencam nos parágrafos seguintes as condicionantes para a caracterização de interferência.

Para redes aéreas de média e baixa tensão, é necessário levar em conta dois aspectos. As normas da NEOENERGIA DISTRIBUIÇÃO BRASÍLIA estabelecem uma distância horizontal mínima de 0,2 m entre início da calçada (meio-fio) e a face do poste. Qualquer poste que não respeite tais parâmetros deve ser alvo de remanejamento. Além disso, devem ser adotadas todas as recomendações previstas na Lei de Acessibilidade (Lei nº 258, de 05 de maio de 1992 e suas alterações) no que diz respeito ao projeto de vias, calçadas ou acessos e suas distâncias para equipamentos da NEOENERGIA DISTRIBUIÇÃO BRASÍLIA.

Na existência de Linhas de Distribuição Aérea (LD) de 138 KV e/ou 34,5 KV nas proximidades da poligonal de regularização em tela. A NEOENERGIA DISTRIBUIÇÃO BRASÍLIA adota, por meio da NTD 4.36 (baseada na NBR/5422), as faixas horizontais de segurança conforme a tabela 1:

Tabela 1 – Faixas Horizontais de Segurança

Tensão (kV)	Largura (metros)	Observação
34,5	8	4 metros para cada lado do eixo da LD
69	12	6 metros para cada lado do eixo da LD
138	16	8 metros para cada lado do eixo da LD

Dessa forma, qualquer tipo de ocupação do solo que esteja a uma distância menor que as citadas, interfere com a LD. Além disso, existem os casos de travessia, ou seja, quando a LD precisa cruzar obstáculos como rodovias, vias, parques, matas etc. Nesses casos, as normas de projeto determinam que o ângulo entre o eixo da LD e o obstáculo deve ser maior que 15ºe, ainda, que a distância do condutor ao solo (asfalto) deve ser no mínimo de 10 metros. Caso o estudo elaborado implique em alterações nas proximidades da LD ou de suas estruturas suportantes, é necessária consulta formal à NEOENERGIA DISTRIBUIÇÃO BRASÍLIA indicando a natureza da intervenção pretendida.

- TELEFONIA

Devido à existência de diversas operadoras fica inviável a consulta de interferência de rede telefônica, no entanto, em vistoria no local verificou-se que a rede telefônica está localizada na mesma rede aérea da CEB.

- CAESB - Não existe interferência.

De acordo com Carta 421/2021 – ESET/ESSE/DE – Não consta interferência com rede(s) de água e esgotos existente(s).

Em locais onde existem redes do Sistema de Abastecimento de Água (SAA) e do Sistema de Esgotamento Sanitário (SES), as locações de qualquer espécie deverão evitar remanejamentos dessas redes.

Para proteção da(s) tubulação(ões) existente(s), deverão ser mantidos os recobrimentos (a partir da geratriz superior do tubo) e faixas de servidão (com afastamento para cada lado do eixo da rede), conforme tabelas abaixo:

Redes de Água			
Diâmetro (mm)	Material	Recobrimento Mínimo (m)	Afastamento a partir do eixo da rede (m)
Até 150	PEAD/PVC	0,80	1,50
	F°F°	0,60	
Acima de 150 até 200	PEAD/PVC	0,80	2,00
	F°F°	0,60	
Acima de 200 até 250	PEAD/PVC	0,80	2,00
	F°F°	0,85	
Acima de 250 até 300	Todos	1,10	2,00
Acima de 300 até 350		1,25	5,00
Acima de 350 até 400		1,50	5,00
Acima de 400 até 1500		2,00	6,00

Redes de Esgoto			
Até 3,50	Até 100	0,70	Redes em vias públicas: 0,90
	Acima de 100 até 150	1,50	
	Acima de 150 até 350	2,50	
	Acima de 350 até 600	5,00	
	Acima de 600 até 1500	6,00	
Acima de 3,50 até 5,00	Até 350	3,00	Redes em passeios ou área verde: 0,60
	Acima de 350 até 1500	6,00	
Acima de 5,00	Até 1500	7,50	

Informamos que as possíveis interferências com ramais prediais deverão ser detectadas pelo interessado.

Para implantação de **Central de Gás (GLP) e respectivas canalizações** em locais onde existem redes de distribuição de água e/ou de coleta de esgotos as faixas de servidão deverão ser obedecidas. Nos cruzamentos das canalizações de gás com as redes da CAESB, observar:

Quanto às redes de água: a área abaixo ou acima das redes poderá ser ocupada, desde que a distância mínima da geratriz da canalização de gás mais próxima da rede de distribuição de água seja:

- para tubos com diâmetro **menor que 400 mm: 0,30m**
 - para tubos com diâmetro **maior ou igual a 400mm: 0,50m**
-
- **NOVACAP- Não existe interferência.**

Captação de Águas Pluviais – Doc. SEI/GDF 94977873

- 1) É possível e viável o lançamento das águas pluviais do lote em questão, do ponto de vista hidrológico/hidráulico na rede pública de águas pluviais lindeiras, no poço de visita denominados PV-15 (mais próximos da jusante do lote final), vide Planilha Verificação Hidráulica de Redes (Doc. SEI-GDF nº.64976852) e Croqui de Área de Contribuição (Doc. SEI-GDF n.º 6977691)). Destaca-se que nos cálculos forma realizados em função dos parâmetros para qual a rede fora projetada na época de sua implantação.
- 2) Vale lembrar que o projeto de drenagem interna do lote deverá atender a resolução nº 09 da ADASA, que estabelece os procedimentos gerais para requerimento e obtenção de outorga de lançamentos de águas pluviais em corpo hídrico de domínio do Distrito Federal e naqueles delegados pela União e Estados no seu capítulo IV referente ao reservatório de quantidade, e os critérios do DODF nº 26 do dia 06-2-2017, página 5, em que a Diretoria Colegiada da NOVACAP, por meio de seção extraordinária N° 4.284ª de 30/01/2017, normatiza o lançamento de drenagem pluvial urbana em corpos hídricos do Distrito Federal mediante outorga , no que tange ao cumprimento do limite de vazão final de lançamento do sistema público, para as novas construções com áreas de lote igual e superior a 600m².

Lançamento de Águas Pluviais na Rede Pública – Doc. SEI/GDF 67276564

O lançamento de águas pluviais na rede pública deverá ser na sarjeta, na boca de lobo ou poço de visita, nas seguintes condições:

Quando o lançamento da rede predial ocorrer na sarjeta a águas oriunda da mesa deverá correr pelo lado do lançamento sem atravessar a pista, esta água deve ser captada em uma boca de lobo próxima, o diâmetro máximo dos tubos de lançamento da rede predial deverá ser lançado na sarjeta Ø 100 mm com número de 5un. (Em casos de maior quantidade deverá ser avaliado pela SEMAD). Caso o lançamento da rede predial seja na sarjeta e a água atravesse a pista, esta condição deverá ser avaliada.

Quando a rede predial for lançada no poço de visita, deverá ser executado o acabamento no interior do mesmo não deixando nenhum tipo de saliência no interior da caixa, não se permitindo de forma alguma o lançamento da aduela; caso seja feito lançamento na boca de lobo o tubo deverá ter diâmetro máximo do tubo Ø 300 mm (diâmetro maior deverá ser avaliado) com a devida recuperação da parede e sem saliências no interior da mesma.

V. ANÁLISE DA VIABILIDADE URBANÍSTICA DA CRIAÇÃO OU ALTERAÇÃO DO LOTE OU DE ALTERAÇÃO DE USO

A área pleiteada em questão não interfere em lotes registrados ou aprovados porém interfere em sistema viário implantado.

Ao se falar do Plano Diretor Local- Lei Complementar nº 728, de 18 de agosto de 2006 a área está localizada na Zona Urbana de Dinamização, conforme art. 14, Mapa 01 - Macrozoneamento.

A ocupação não está inserida próxima da poligonal do Parque Ecológico do Gama, conforme figura 06.

VI. CONCLUSÃO

A regularização está baseada no anexo V da Lei Complementar nº 806/2009 – que dispõe sobre a política de regularização urbanística e fundiária de lotes e áreas públicas ocupadas por entidades religiosas de qualquer culto ou de assistência social, regulamentada pelos Decretos nº 35.738, de 18 de agosto de 2014, e nº 38.499, de 20 de setembro de 2017 (Dec. 35.738/2014 e Dec. 38.499/2017).

O projeto se insere na estratégia de regularização fundiária para áreas urbanas, nos moldes do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT/2019 – Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012 e conforme diretrizes emitidas pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

As consultas realizadas na CAESB, NEOENERGIA e NOVACAP não indicaram interferências que impossibilitem a criação da unidade imobiliária.

Conclui-se pela possibilidade de regularização da área com criação de lote institucional.

V.1 - QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

A área destinada a análise está situada no Setor Norte do Gama na Área Especial do Lote J da Quadra 3. Está prevista em projeto urbanístico e dentro da seguinte poligonal:

Quadro de Caminhamento do Perímetro

Kr = 1,0007945

Pontos	Coordenadas (UTM)		Distâncias Topográficas (m)	Azimutes (UTM)	Observações
	N	E			
P1	8227731.5419	171871.0024			Área: 2.557,3271m ²
			68,541	Az: 242°0'3.6"	
P2	8227763.7491	171931.5780			
			37,597	Az: 150°37'41.5"	
P3	8227796.4849	171913.0157			
			67,353	Az: 61°58'17.0"	
P4	8227764.8051	171853.5061			
			37,549	Az: 332°15'21.2"	
P1	8227731.5418	171871.0024			

V.2 - QUADRO SÍNTESE DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS E DAS ÁREAS PÚBLICAS

QUADRO SÍNTESE DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS E DAS ÁREAS PÚBLICAS			
DESTINAÇÃO	ÁREA (M²)	LOTES (UNIDADES)	ÁREA (%)
Área em unidade imobiliária registrada em cartório	0,00	0	0
Área a ser desafetada para incorporação ao lote	2.557,3271	1	100
Área total do lote	2.557,3271	1	100
Área pública (Lei nº 6.766/79) prevista no projeto urbanístico			

que define o lote			
Área pública (Lei nº 6.766/79) após a regularização do lote			

V.3 - QUADRO DEMONSTRATIVO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS

SEDUH		QUADRO DEMONSTRATIVO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS										
REGIÃO ADMINISTRATIVA: GAMA			REFERÊNCIA: SICAD									
ENDEREÇO: SETOR NORTE, QUADRA 03 LOTE J ÁREA ESPECIAL			PLANTAS: 214;214 – II – 3; 214 – II – 3 DET.									
			DATA:									
ENDEREÇO		SUPER FÍCIE (M ²)	DIMENSÕES (M)				CONFRONTAÇÕES				USO	
CONJUNTO	LOTE		FRENTE	FUNDO	LATERAL		FRENTE	FUNDO	LATERAL			
					ESQUERDA	DIREITA			ESQUERDA	DIREITA		
Q. 03	J	2.557,3 271	68,541	67,353	37,549	37,597	V.P	Q.3 CJA LT 1	A.P	A.P	INST	
TOTAL	01	LEGENDAS E OBSERVAÇÕES	V.P.: VIA PÚBLICA; A.P.: ÁREA PÚBLICA Lt.: LOTE; Lts.: LOTES; Conj.: CONJUNTO; Tr.: TRECHO CÁLCULO DE COTAS EFETUADO ATRAVÉS DE AUTOCAD COM ARREDONDAMENTO DE QUATRO PARA DUAS CASAS APÓS A VÍRGULA.									

VII – EQUIPE TÉCNICA

PROJETO: EVU XX/2021		
Nome/Forma e Participação	Categoria profissional	Registro profissional
Coordenador: Vanessa de Castro Almeida	Arquiteta e Urbanista	CAU – 00A2152924
Supervisor:		
Projeto: Vanessa de Castro Almeida	Arquiteta e Urbanista	CAU – 00A2152924
Colaboração:		
Izabel Cristina Meira das Neves	Técnica em edificações	CREA -72417005115
João Paulo Oliveira Silva	Engenheiro Civil	CREA -30818/D DF