



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 23/2020 - SEDUH/GAB/ASCOL

Brasília-DF, 03 de setembro de 2020

PROCESSO SEI N.º: 0030-004218/1994

INTERESSADO: Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB

ASSUNTO: QC 01, 02, 03, 04, 05 e 06, localizado na Região Administrativa Riacho Fundo II - RA XXI.

RELATOR: Ademir Basílio Ferreira - ASMORAR

Senhores Conselheiros do CONPLAN,

O presente processo vem a este Conselho de Planejamento Territorial Urbano do Distrito Federal - CONPLAN, em cumprimento ao previsto no **art. 117** do Plano de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, Lei Complementar n.º 803, de 2009, atualizado pela Lei Complementar n.º 854, de 2012, para apreciação do Projeto de Regularização denominado: **QC 01, 02, 03, 04, 05 e 06, localizado na Região Administrativa Riacho Fundo II - RA XXI** consubstanciado no Memorial Descritivo – MDE 006/2020, Norma de Uso e Gabarito – NGB 006/2020 e Projeto de Urbanismo – URB 006/2020.

INTRODUÇÃO

O projeto urbanístico aqui apresentado visa cumprir as disposições do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, especialmente naquilo que concerne a obrigação do Estado em garantir o **direito à moradia e o cumprimento dos objetivos da Estratégia de Regularização Fundiária**, conforme dispositivos constantes da Seção IV do PDOT:

Art. 117 A estratégia de regularização fundiária, nos termos da **Lei federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009**, visa à adequação de assentamentos informais consolidados, por meio de ações prioritárias nas Áreas de Regularização indicadas no Anexo II, Mapa 2 e Tabelas 2A, 2B e 2C, desta Lei Complementar, de modo a **garantir o direito à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana** e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

(...)

Art. 118 Para os fins de regularização previstos nesta Lei Complementar, ficam estabelecidas três categorias de assentamentos, para as quais deverá ser elaborado projeto de regularização fundiária nos termos do art. 51 da **Lei federal nº 11.977, de 2009**:

I – Áreas de Regularização: correspondem a unidades territoriais que reúnem assentamentos irregulares com características urbanas, definidos

nos termos do art. 47, VI, da Lei federal nº 11.977, de 2009, 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, conforme Anexo II, Mapa 2, e parâmetros urbanísticos descritos no Anexo VI desta Lei Complementar;

II – Setores Habitacionais de Regularização: correspondem à agregação de Áreas de Regularização e áreas não parceladas, com o objetivo de auxiliar a promoção do ordenamento territorial e o processo de regularização a partir da definição de diretrizes mais abrangentes e parâmetros urbanísticos, de estruturação viária e de endereçamento;

III – Parcelamento Urbano Isolado: aquele com características urbanas implantado originalmente em zona rural, classificado como Zona de Urbanização Específica, nos termos do art. 3º da Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

(...)

Art. 125 Para fins de regularização e ordenamento territorial no Distrito Federal, ficam criadas as **Áreas de Regularização** indicadas no Anexo II, Mapa 2 e Tabelas 2A, 2B e 2C, desta Lei Complementar, localizadas em Zonas Urbanas.

§ 1º As Áreas de Regularização são classificadas em Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS e Áreas de Regularização de Interesse Específico – ARINE.

§ 2º Os polígonos das Áreas de Regularização e dos Setores Habitacionais definidos no Anexo II, Mapa 2, desta Lei Complementar, poderão ser reajustados quando da elaboração dos projetos de urbanismo, visando garantir áreas necessárias à localização de equipamentos públicos, à proteção de áreas ambientalmente sensíveis e à realocação de unidades imobiliárias desconstituídas, respeitado o limite de 10% (dez por cento) da área original.

§ 3º A regularização fundiária de interesse social se dará nos termos dos arts. 53 a 60 da Lei federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

§ 4º A regularização fundiária de interesse específico se dará nos termos dos arts. 61 e 62 da Lei federal nº 11.977, de 2009. (Parágrafo acrescido pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)

§ 5º Os parcelamentos irregulares de interesse específico em terras particulares ficam obrigados a promover sua regularização nos termos deste Plano Diretor, devendo apresentar a documentação requerida no prazo máximo de cento e oitenta dias, a partir de notificação emitida pelo órgão responsável pela regularização fundiária no Distrito Federal, após o que ficam sujeitos à aplicação de IPTU progressivo no tempo. (Parágrafo acrescido pela Lei Complementar nº 854, de 2012.) (grifo meu)

RELATÓRIO

O Parcelamento do Solo denominado QC 01, 02, 03, 04, 05 e 06 está localizado na Região Administrativa Riacho Fundo II - RA XXI. Limita-se ao norte com Riacho Fundo II 1ª Etapa, a oeste com via EPCT, Estrada Parque do Contorno, que divide o Riacho Fundo II com o Recanto das Emas e ao sul com Riacho Fundo II - 3ª Etapa, conforme indicado na Figura 1.

Figura 1: Localização do Parcelamento denominado QC 01, 02, 03, 04, 05 e 06.



Fonte: Parecer Técnico id. 45424215

ASPECTOS AMBIENTAIS

LICENCIAMENTO AMBIENTAL

Através do processo SEI nº 191.000.091/1992, verifica-se que o empreendimento em questão possui Licença Ambiental – LI 007/2013 – que engloba as áreas do Riacho Fundo II – 1ª, 2ª e 3ª etapas. É possível constar através do processo SEI nº 00111-00014740/2017- 78 – Ofício 604/2019 – IBRAM/PRESI/SULAM (26311442), onde é informado que a supramencionada licença encontra-se automaticamente prorrogada até a manifestação definitiva do IBRAM, tendo em vista que a mesma possui validade de 5 (cinco) anos, e se encontra em processo de renovação.

ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO - ZEE

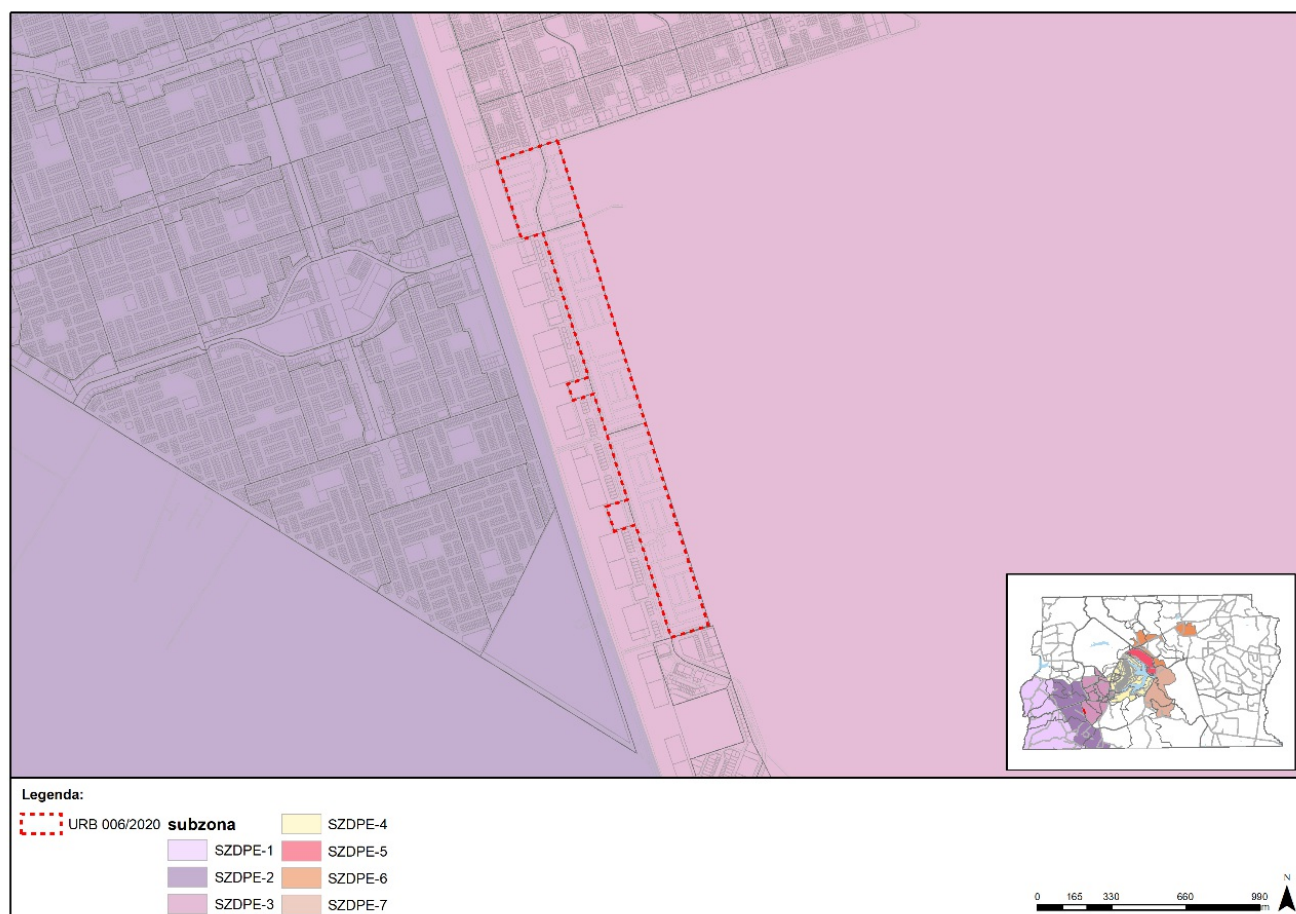
Instituído pela Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF é definido em seu Art. 1º, parágrafo único, como: “[...] um zoneamento de riscos, tanto ecológicos quanto socioeconômicos, a ser obrigatoriamente considerado para a definição de zoneamentos de usos, no âmbito do planejamento e gestão territorial”.

Sendo assim, as informações contidas no ZEE-DF foram consideradas na análise dos aspectos ambientais da área do parcelamento, particularmente acerca da sensibilidade dos solos à erosão, da sensibilidade dos aquíferos à redução de recarga e produção hídrica e da cobertura vegetal remanescente.

Quanto ao zoneamento, de acordo com o Mapa 1 - Zonas Ecológico-Econômicas do

Distrito Federal, que constitui anexo do ZEE-DF, o parcelamento em questão está inserido na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE, a qual é subdivida em sete subzonas, de acordo com o Mapa 3. Dentre estas, o parcelamento se localiza na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 3 - SZDPE 3.

Figura 2 - Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF.



Fonte: Parecer Técnico id. 45424215

A lei supracitada, em seu Art. 13, inciso III, dispõe:

Art. 13. A ZEEDPE está subdividida nas seguintes subzonas:

[...]

III - Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 3 - SZDPE 3, destinada à promoção da integridade ecológica do Lago Paranoá e de seus córregos tributários, com a garantia de quantidade e qualidade das águas do Lago Paranoá para usos múltiplos, por meio do controle da impermeabilização do solo e da proteção de nascentes, mediante o aporte de infraestrutura de saneamento ambiental; e ao desenvolvimento de atividades NI, N2 e N3, prioritariamente;

[...]

No Art. 26, são estabelecidas as diretrizes da Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 3 - SZDPE 3, conforme transcrito abaixo:

Art. 26. São diretrizes para a SZDPE 3:

I - a intensificação da fiscalização contra o parcelamento de chácaras;

II - a manutenção das áreas protegidas nesta Subzona e dos serviços ecossistêmicos prestados pelas áreas correspondentes à Área de

Relevante Interesse Ecológico da Granja do Ipê, à Fazenda da EMBRAPA e à Fazenda Sucupira;

III - o estímulo às atividades N3 e N4, de modo a aumentar a autonomia desta Subzona em relação à área central de Brasília e minimizar os fluxos de transporte;

IV - a implantação de infraestrutura de saneamento ambiental necessária para a garantia da qualidade e quantidade de água nos córregos tributários do Lago Paranoá, especialmente o da Unidade Hidrográfica do Riacho Fundo, inclusive nos processos de regularização fundiária;

V - a priorização de programas e projetos de recuperação e requalificação ambiental da Bacia do Riacho Fundo;

VI - a priorização da implantação do módulo do Programa de Monitoramento da Qualidade do Ar previsto no art. 50, V;

VII - a otimização das instalações com vistas à redução das perdas reais de água na rede da concessionária, na extração e na distribuição, reforçando o monitoramento e a intervenção nas regiões administrativas com perdas superiores a 20%;

VIII - as soluções para a remediação e reabilitação ambiental do lixão da Estrutural.

PLANO DIRETOR DE ORDEAMENTO TERRITORIAL – PDOT

ZONEAMENTO

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, aprovado pela Lei Complementar no 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar no 854 de 15 de outubro de 2012, trata sobre a estratégia de regularização fundiária em seus artigos 117 e 118:

Art. 117. A estratégia de regularização fundiária, nos termos da Lei federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, visa à adequação de assentamentos informais consolidados, por meio de ações prioritárias nas Áreas de Regularização indicadas no Anexo II, Mapa 2 e Tabelas 2A, 2B e 2C, desta Lei Complementar, de modo a garantir o direito à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Parágrafo único. A regularização fundiária compreende as medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais promovidas por razões de interesse social ou de interesse específico

Art. 118. Para os fins de regularização previstos nesta Lei Complementar, ficam estabelecidas três categorias de assentamentos, para as quais deverá ser elaborado projeto de regularização fundiária nos termos do art. 51 da Lei federal nº 11.977, de 2009:

I - Áreas de Regularização: correspondem a unidades territoriais que reúnem assentamentos irregulares com características urbanas, definidos nos termos do art. 47, VI, da Lei federal nº 11.977, de 2009, 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, conforme Anexo II, Mapa 2, e parâmetros urbanísticos descritos no Anexo VI desta Lei Complementar;

II - Setores Habitacionais de Regularização: correspondem à agregação de Áreas de Regularização e áreas não parceladas, com o objetivo de auxiliar a promoção do ordenamento territorial e o processo de regularização a partir da definição de diretrizes mais abrangentes e parâmetros urbanísticos, de estruturação viária e de endereçamento;

III - Parcelamento Urbano Isolado: aquele com características urbanas implantado originalmente em zona rural, classificado como Zona de Urbanização Específica, nos termos do art. 3º da Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

A lei supracitada, em seu Art. 127, inciso VI do parágrafo único, classifica a área do parcelamento como Área de Regularização de Interesse Social - ARIS, conforme transcrito abaixo:

Art. 127. As Áreas de Regularização de Interesse Social terão prioridade na regularização fundiária promovida pelo Poder Público.

Parágrafo único. São considerados Áreas de Regularização de Interesse Social os assentamentos a seguir, além dos descritos no Anexo II, Mapa 2, Tabelas 2A, 2B e 2C:

[...]

VII – Núcleo Urbano do Riacho Fundo II;

[...]

No Art. 134, trata sobre a estratégia de oferta de áreas habitacionais, conforme transcrito a seguir:

Art. 134. A estratégia de oferta de áreas habitacionais tem o objetivo de atender à demanda habitacional a partir de projetos e programas de iniciativa pública voltados a diferentes faixas de renda, buscando:

I – a oferta de áreas em diferentes partes do território;

II – a proximidade com núcleos urbanos consolidados onde haja oferta de serviços, comércios e equipamentos comunitários;

III – a proximidade com os principais corredores de transporte;

IV – o respeito à capacidade de suporte do território, no que se refere ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais.

Parágrafo único. A oferta de áreas habitacionais deverá ser promovida mediante a urbanização de novos núcleos ou mediante a otimização de localidades urbanas com infraestrutura subutilizada, com vazios residuais ou com áreas obsoletas.

E, conforme disposto em seu Art. 135, inciso VIII, classifica a área do parcelamento como oferta de áreas habitacionais:

Art. 135. Constituem áreas integrantes desta estratégia, conforme o Anexo II, Mapa 2 e Tabela 2D:

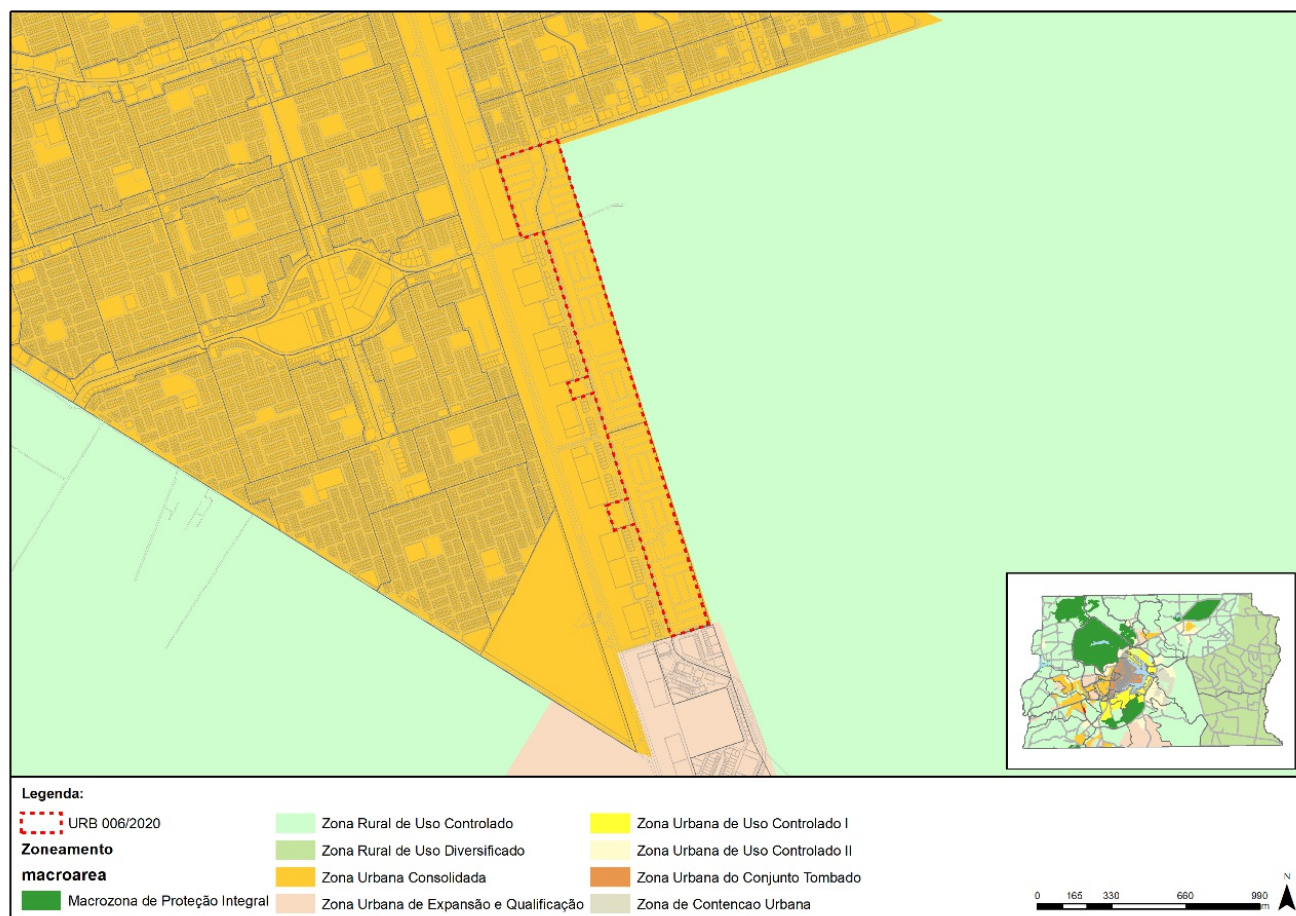
[...]

VIII – Etapas 3 e 4 do Riacho Fundo II, na Região Administrativa do Riacho Fundo II;

[...]

De acordo com o ANEXO I, Mapa 1A do PDOT, a poligonal do parcelamento em questão está inserida em Zona Urbana Consolidada - ZUC, conforme Figura 3.

Figura 3 – Zoneamento – PDOT



Fonte: Parecer Técnico id. 45424215

A Zona Urbana Consolidada - ZUC é tratada nos artigos 72 e 73 do PDOT:

Art. 72. A Zona Urbana Consolidada é composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, de baixa, média e alta densidade demográfica, conforme Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, servidas de infraestrutura e equipamentos comunitários.

Parágrafo único. Integram esta Zona, conforme Anexo I, Mapa 1A:

[...]

VIII – áreas urbanas do Riacho Fundo II;

[...]

Art. 73. Na Zona Urbana Consolidada, devem ser desenvolvidas as potencialidades dos núcleos urbanos, incrementando-se a dinâmica interna e melhorando-se sua integração com áreas vizinhas, respeitadas as seguintes diretrizes:

I – Promover o uso diversificado, de forma a otimizar o transporte público e oferta de empregos;

II – Otimizar a utilização da infraestrutura urbana e dos equipamentos públicos;

[...]

DENSIDADE

O PDOT define, em seu **artigo 39**, os valores de densidade demográfica conforme a seguir:

Art. 39. Considera-se como densidade demográfica ou populacional o valor resultante da divisão entre o número de habitantes e a área total das porções territoriais indicadas no Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, ficando definidos os seguintes valores de referência:

I – densidade muito baixa: valores até 15 (quinze) habitantes por hectare;

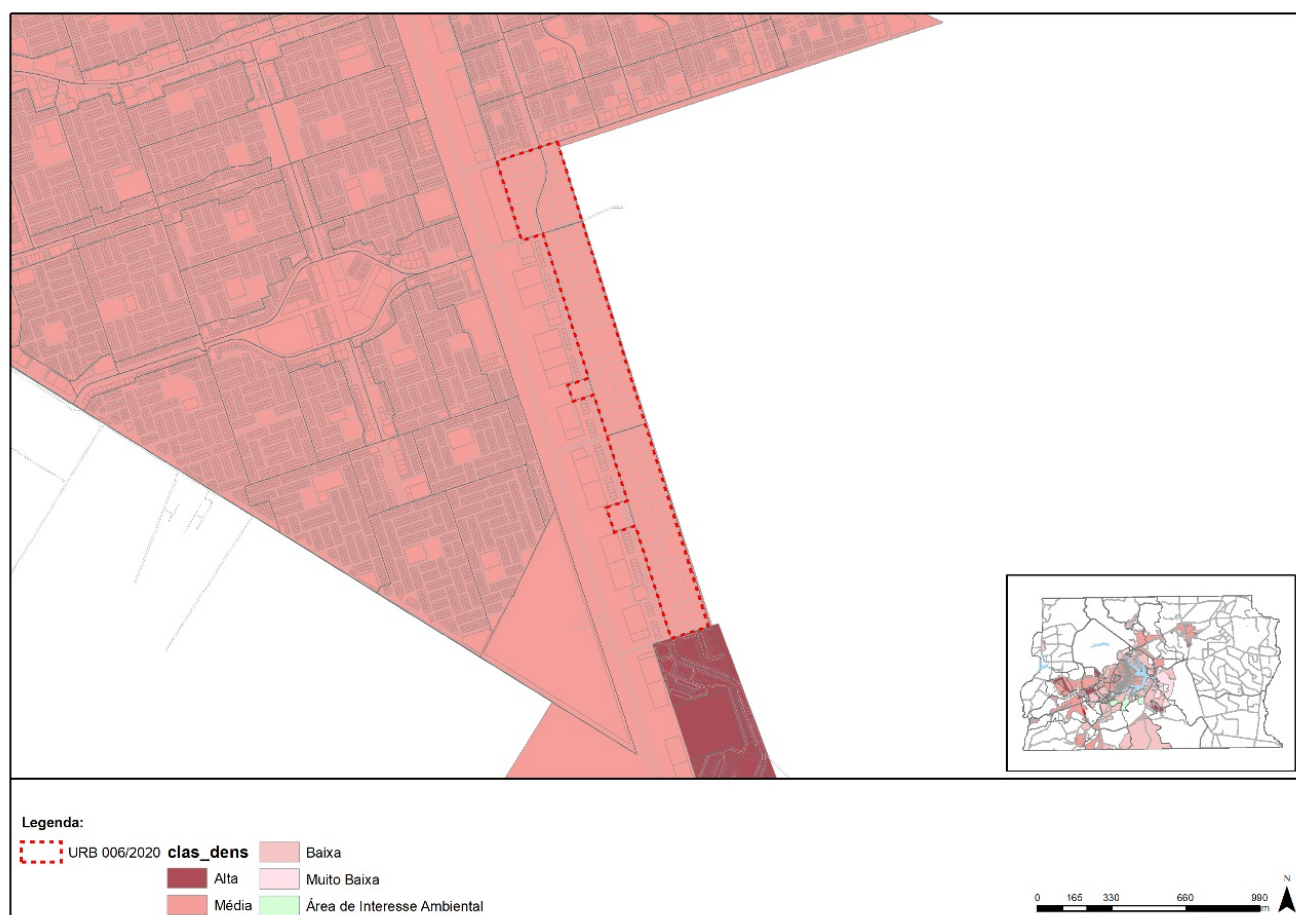
II – densidade baixa: valores superiores a 15 (quinze) e até 50 (cinquenta) habitantes por hectare;

III – densidade média: valores superiores a 50 (cinquenta) e até 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare;

IV – densidade alta: valores superiores a 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare.

Conforme Anexo III, Mapa 5, do PDOT, que dispõe sobre as densidades demográficas, a área de regularização em estudo está inserida em zona de densidade média - de 50 a 150 habitantes por hectare (Figura 5).

Figura 4: Densidade – PDOT.



Fonte: Parecer Técnico id. 45424215

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Segundo a Secretaria de Assuntos Fundiários, a área referente a 2ª Etapa do Riacho Fundo II – RA XVII, localiza-se no Imóvel TAMANDUÁ, desmembrado do Município de Luziânia – GO e incorporado ao território do Distrito Federal, em terras desapropriadas e incorporadas ao patrimônio da COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP. No Ofício Nº 266/2020 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC é informado que a Poligonal de Projeto encontra-se inteiramente dentro da matrícula no 24.791 4º CRI/DF, área essa que é de propriedade da TERRACAP.

INFRAESTRUTURA

CONSULTA AS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS

NOVACAP - Processo SEI nº 00392-00001071/2020-61

A NOVACAP informa através do Ofício Nº 359/2020 - NOVACAP/PRES (36349344), de 02 de março de 2020, que existe Rede Pública de Águas Pluviais e Pavimentação Asfáltica implantadas na área da poligonal do projeto, e que não existem interferências com a pavimentação asfáltica e rede pública de águas pluviais, implantadas e projetadas, com os lotes da 2ª Etapa do Riacho Fundo II.

CEB: Fornecimento de Energia Elétrica - Processo SEI nº 00392-00001075/2020-49

De acordo com o Laudo Técnico - CEB-D/DG/DR/SCB/GRGE (37611266), de 25 de março de 2020 a CEB Distribuição S.A. informa que consta interferência com rede aérea existente, e observa que “existem diversos trechos de rede aérea dentro do polígono que envolve a área e cruzando lotes e ocupações permanentes”, mas que sempre há possibilidade de remanejamento de redes aéreas urbanas.

A CEB informa ainda que:

Havendo interesse na eliminação da (s) interferência (s) sinalizada (s), torna-se necessário formalizar solicitação de orçamento junto a CEB-D ou contratar empresa legalmente habilitada, observando as diretrizes estabelecidas na Resolução 414/2010-ANEEL.

E acrescenta que:

Caso haja a necessidade de remanejamento, é preciso que se encaminhe o projeto detalhado para a Superintendência de Engenharia de modo que seja possível a elaboração de orçamento considerando a retirada das interferências e o atendimento de novas cargas.

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

Havendo interesse na eliminação da(s) interferência(s) sinalizada(s), torna-se necessário formalizar solicitação de orçamento junto a CEB ou contratar empresa legalmente habilitada, observando as diretrizes estabelecidas na Resolução 414/2010-ANEEL.

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

CAESB - Processo SEI nº 00392-00001074/2020-02

De acordo com o Despacho - CAESB/DE/EPR/EPRI (38092638), de 03 de abril de 2020, a CAESB informa que existem interferências com o Sistema de Abastamento de Água - SAA e com o Sistema de Esgotamento Sanitário - SES existentes. Apesar disso, considera “tecnicamente viável o remanejamento das redes de distribuição de água e coletora de esgotos que interferem com os endereços informados”. E acrescenta que:

Todas as despesas decorrentes da execução dos serviços de remanejamento correrão inteiramente por conta do interessado, conforme os Artigos 34º e 35º, da Resolução nº 14, de 27/10/2011, que estabelece as condições da prestação dos serviços públicos de abastecimento de água e de esgotamento sanitário no Distrito Federal. (grifo original)

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

SLU - Processo SEI nº 00392-00001070/2020-16

De acordo com o Despacho SEI-GDF SLU/PRESI/DILUR (34944451), foi informado que:

O SLU realiza a coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais atualmente nas proximidades do **parcelamento de solo no Riacho Fundo II – 2ª Etapa, QC 01, 02, 03, 04, 05 e 06**– Região Administrativa de Riacho Fundo II – RA XXI. Por essa razão pode-se afirmar que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, uma vez que o SLU encontra-se equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista, desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares esteja dentro do limite citado no parágrafo anterior.

PRINCIPAIS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Segundo o Projeto Urbanístico apresentado, a área da gleba é de 460.599,53 m² (46,06 ha), sendo classificada em sua totalidade como área passível de parcelamento.

Os usos definidos em projeto são o Residencial Obrigatório - RO 1; o Residencial Obrigatório - RO 2; o Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial - CSIIR 2; o Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório - CSIIR 2 NO; o Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial - CSII 2; o o Institucional Equipamento Público - Inst EP; e Unidades Especiais - UE 2, que, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, aprovada pela Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, possuem as seguintes definições:

- **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;

- **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;
- **CSIIR 2** - onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres. Localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;
- **CSIIR 2 NO**- onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos. Localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;
- **CSII 2** - onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial. Localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;
- **Inst EP** - onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários;
- **UE 2** - aplicadas a situações específicas, nos lotes que não se enquadram nas definições das UOS descritas no art. 5º, assim designada: praça e parque infantil.

Dentro da área parcelável estão distribuídos **1339** lotes para o uso Residencial Obrigatório - RO 1, **159** lotes para o uso Residencial Obrigatório - RO 2, **18** lotes para o uso Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial - CSIIR 2, **62** lotes para o uso Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório - CSIIR 2 NO, **158** lotes para o uso Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial - CSII 2, **14** lotes para o uso Institucional Equipamento Público - Inst EP, totalizando **1750** lotes de unidades imobiliárias. O restante da gleba é composto por 16 áreas para o uso Unidades Especiais - UE 2 e sistema de circulação.

Os parâmetros de uso e ocupação do solo do projeto foram classificados de acordo com a Lei de Uso de Ocupação do Solo - LUOS, Lei Complementar nº 948/2019, conforme Quadro 01 e Figuras 5, 6 e 7.

Quadro 01 - Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

Anexo III - Quadro 15A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Riacho Fundo II													
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	SUBSOLO
2103	RO 1	as350	2,00	2,00	100	-	10,50	-	-	-	-	proibida	permitido-tipo 1
2104	RO 2	as380	2,00	2,00	100	-	10,50	-	-	-	-	proibida	permitido-tipo 1
2108	CSHR 2 NO	as300	1,40	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	permitido-tipo 1
2109	CSHR 2 ⁽¹⁾	as780	1,40	3,00	100	-	15,50	-	-	-	-	obrigatória	permitido-tipo 1
2112	CSII 2 ⁽¹⁾	as400	1,40	2,00	100	-	12,00	-	-	-	-	obrigatória	permitido-tipo 1

LEGENDA:													
a	ÁREA	ALT MAX	ALTURA MÁXIMA										
-	NÃO EXIGIDO	AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE										
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	AFU	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO										
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	AF LAT	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL										
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AF OBS	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO										
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	COTA SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art. 16)										

NOTAS / RIACHO FUNDO II:

(1) MARQUISE: Marquise obrigatória de 2,00m no pavimento de acesso de pedestre, respeitado o disposto no art. 24, § 4º.

(2) TX OCUP, CFA B e CFA M: Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento excluem a cobertura.

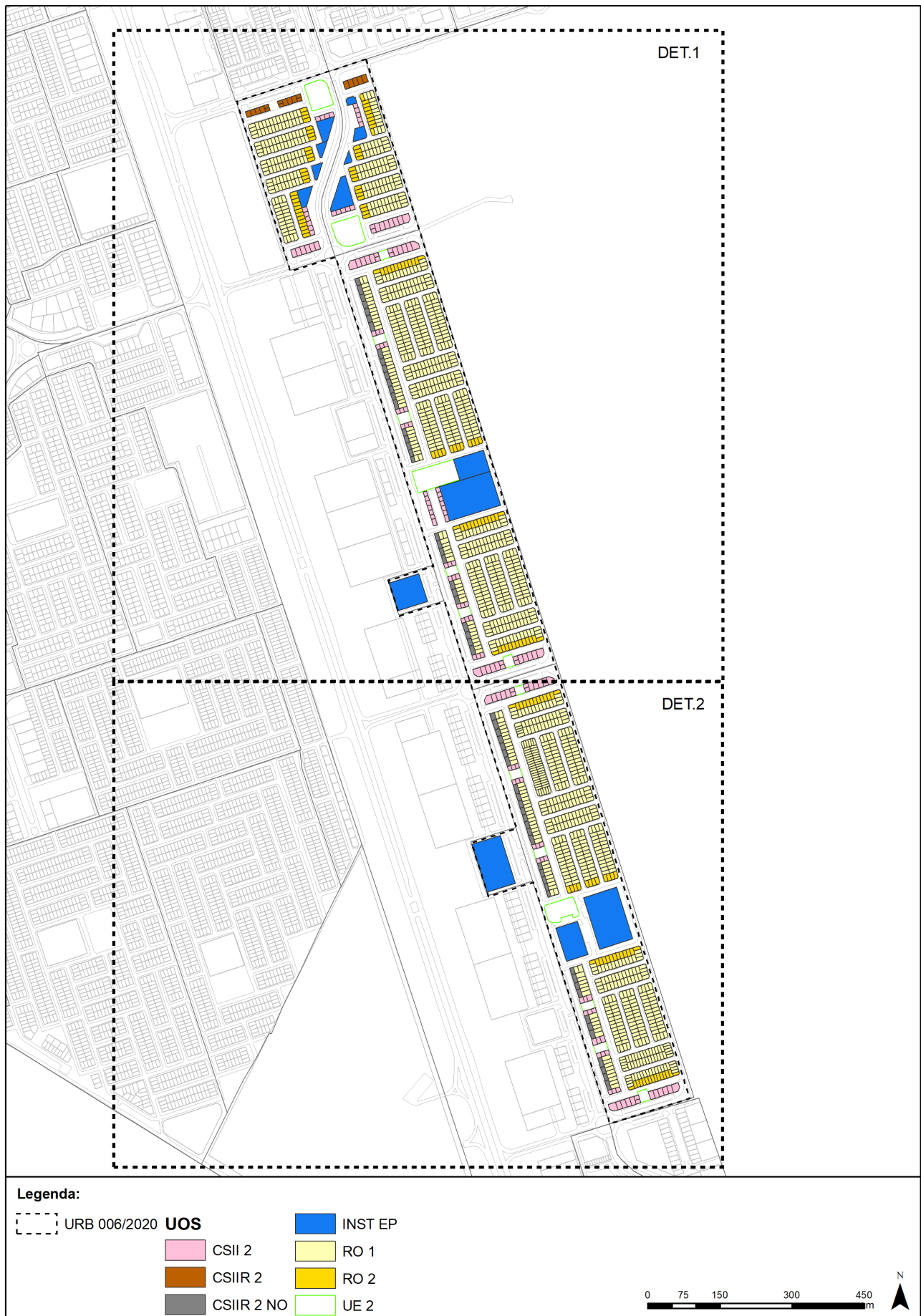
(3) ALT MAX: Altura máxima inclui a cobertura.

NOTAS GERAIS:

- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24.
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22.
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20.
- Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32.
- Nas UOS CSInd 1, 2 e 3, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto no art. 15.

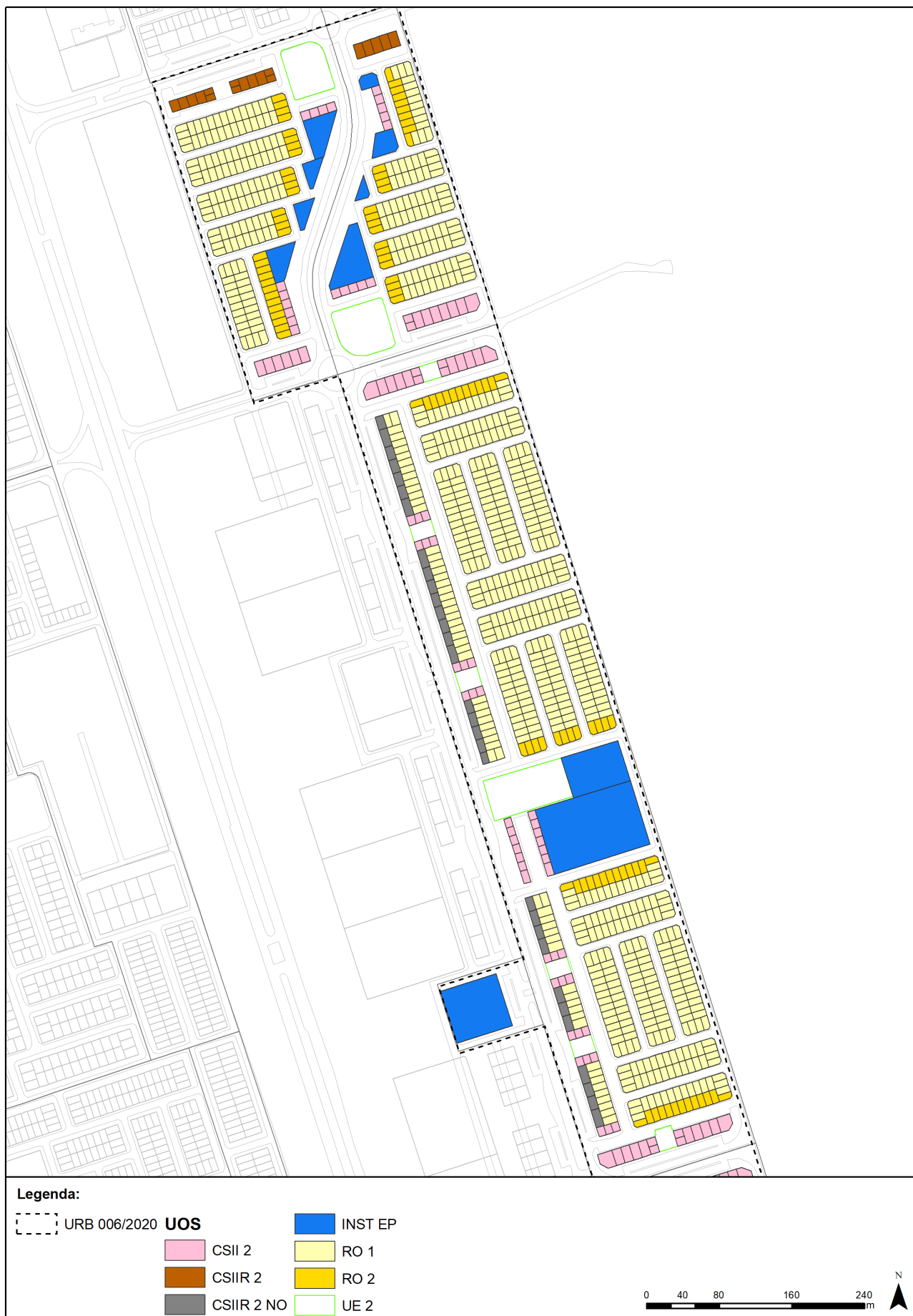
Fonte: NGB 006/2020, CODHAB, 2020

Figura 5: Uso e ocupação do solo – LUOS.



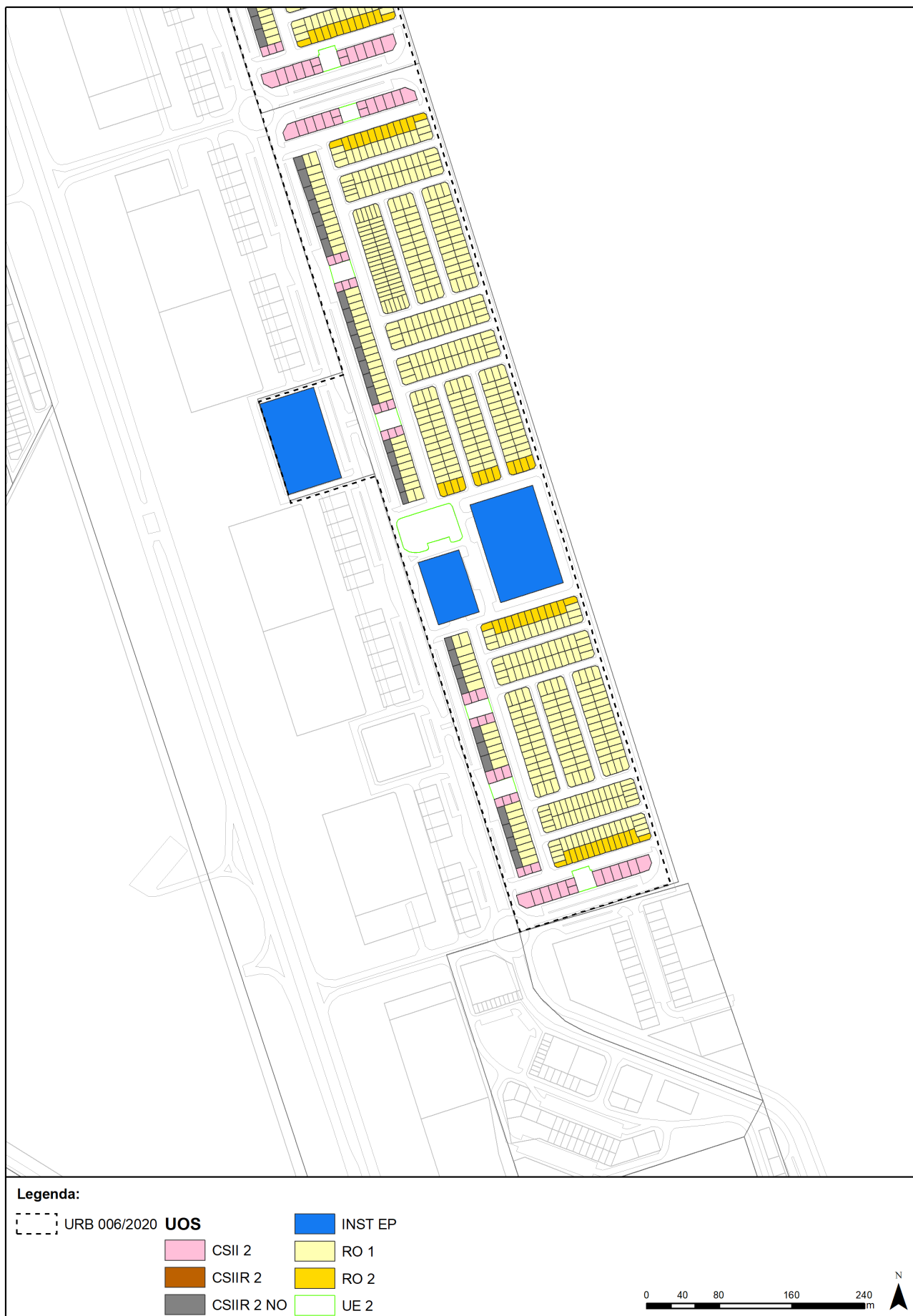
Fonte: Parecer Técnico id. 45424215

Figura 6: Uso e ocupação do solo (DET. 1) – LUOS



Fonte: Parecer Técnico id. 45424215

Figura 7: Uso e ocupação do solo (DET. 2) – LUOS.



Fonte: Parecer Técnico id. 45424215

Para cálculo de proporcionalidade de Inst EP e UE 2 (praças), foi considerada a área parcelável do projeto, que corresponde a 46,06 ha. O projeto propõe 14 áreas destinadas a Inst EP (ver

Quadro 02) e 16 áreas destinadas a Praças (ver Figura 8), totalizando 5,62 ha, que correspondem a **12,22 % da área parcelável**. Diante do exposto, o projeto atende o percentual mínimo exigido pelo PDOT.

Figura 8: Usos Inst-EP e EU 2 – LUOS



Fonte: Parecer Técnico id. 45424215

Quadro 02 – Destinação de Inst-EP

QUADRO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS DE EQUIPAMENTOS				
Equipamento	Tipo (Uso)	Endereço	Área (m²)	Órgão
GDF	INST-EP	QC 01 CJ 05 AE 1	1.100,89	GDF
A DESIGNAR	INST-EP	QC 01 CJ 06 AE 1	436,39	A DESIGNAR
A DESIGNAR	INST-EP	QC 01 CJ 06 AE 2	420,01	A DESIGNAR
POSTO DE SAÚDE	INST-EP	QC 01 CJ 10 AE 1	831,03	GDF
A DESIGNAR	INST-EP	QC 02 CJ 02 AE 1	291,38	A DESIGNAR
A DESIGNAR	INST-EP	QC 02 CJ 02 AE 2	637,57	A DESIGNAR
A DESIGNAR	INST-EP	QC 02 CJ 05 AE 1	222,56	A DESIGNAR
A DESIGNAR	INST-EP	QC 02 CJ 07 AE 1	1.963,58	A DESIGNAR
CRAS	INST-EP	QC 04 CJ 16 AE 1	3.027,05	SEDES
ESCOLA CLASSE	INST-EP	QC 04 CJ 16 AE 2	8.136,29	GDF
A DESIGNAR	INST-EP	QC 03 AE 1	3.848,43	A DESIGNAR
A DESIGNAR	INST-EP	QC 05 CJ 04 AE 1	6.416,80	A DESIGNAR
CENTRO DE SAÚDE – SES	INST-EP	QC 06 CJ 16 AE 1	8.113,14	GDF
PEC	INST-EP	QC 06 CJ 17 AE 1	2.911,11	GDF
TOTAL			38.356,23	

Fonte: MDE 006/2020, CODHAB, 2020

Ante o exposto, o quadro síntese das unidades imobiliárias é apresentado da seguinte forma:

Quadro 03 – Síntese de unidades imobiliárias

DESTINAÇÃO	LOTES (un.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento			
1. Unidades Imobiliárias			
a. RO 1	1.339	148.561,90	32,25
b. RO 2	159	17.982,40	3,90
c. CSII 2	18	2.194,76	0,48
d. CSII 2 NO	62	8.626,77	1,87
e. CSII 2	158	17.881,20	3,88
f. Inst EP ¹	14	38.356,23	8,33
Subtotal	1750	233.603,27	50,71
2. Espaço Livre de Uso Público - ELUP			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP			
b. Praças		17.941,32	3,89
3. Sistema de Circulação		209.054,94	45,39
Total		460.599,53	100%
1. Inst EP - Institucional Equipamento Público, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários.			

Fonte: MDE 006/2020, CODHAB, 2020

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Face aos argumentos e documentação técnica apresentada pela SEDUH, pelo Parecer Técnico n.º 79/2020 - SEDUH/SUPAR/UREG/CORAIS id. 45924215, pela descrição contida no MDE 006/2020:

1. O projeto em comento, segundo o PDOT, se insere em Zona Urbana Consolidada – ZUC;
2. O projeto atende às diretrizes do PDOT supracitadas, uma vez que a regularização proposta visa a regularização fundiária de assentamentos consolidados, dotado de infraestrutura e equipamentos, com o objetivo de garantir o direito à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana, o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e a otimização da capacidade da infraestrutura urbana instalada;
3. O projeto apresenta baixo potencial poluidor, estando dispensado de Licença Ambiental, conforme declaração Ofício 604/2019 – IBRAM/PRESI/SULAM (26311442).
4. As concessionárias de serviços públicos se manifestaram quanto ao atendimento de redes e serviços, bem como quanto à possibilidade de remanejamento quando necessário, atestando à viabilidade da regularização da ocupação; e
5. Se adequa aos parâmetros urbanísticos estabelecidos pela LUOS.

VOTO

Pelas Razões expedidas neste parecer, voto no sentido de que seja **aprovado** o projeto de Regularização denominado QC 01, 02, 03, 04, 05 e 06, localizado na Região Administrativa Riacho Fundo II - RA XXI, **Processo nº 0030-004218/1994**.

Brasília, 28 de agosto de 2020.

ADEMIR BASÍLIO FERREIRA

Conselheiro Titular - ASMORAR



Documento assinado eletronicamente por **ADEMIR BASILIO FERREIRA RG nº 223740 - SSP/DF, Usuário Externo**, em 08/09/2020, às 15:07, 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=0verificador=46539580 código CRC= **F800CC74**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

3214-4101

0030-004218/1994

Doc. SEI/GDF 46539580