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 22/2020 - SEDUH/GAB/ASCOL Brasília-DF, 03 de setembro de 2020

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

PROCESSO SEI N°: 00392-00011031/2018-11

INTERESSADO: Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB

ASSUNTO: Projeto Urbanístico da Ponta de Quadra - Quadra QNO, Conjunto N, localizada na Região Administrativa de Ceilândia – RA IX

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 nº 803, de 2009, atualizado pela Lei Complementar nº 854, de 2012, para apreciação do Projeto de Regularização denominado: **Ponta de Quadra – QNO 04, Conjunto N, localizada na Região Administrativa de Ceilândia – RA IX – DF** consubstanciado no Memorial Descritivo – MDE 047/2019, Norma de Uso e Gabarito – NGB 047/2019 e Projeto de Urbanismo – URB 047/2019.

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)

Ao que se trata da regularização fundiária urbana nos termos **da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017**, em seu **art.75**, fica estabelecido a aplicação discricionária da norma:

> Art. 75 As normas e os procedimentos estabelecidos nesta Lei poderão ser aplicados aos processos administrativos de regularização fundiária iniciados pelos entes públicos competentes até a data de publicação desta Lei, sendo regido a critério deles, pelos arts. 288-A a 288-G da Lei º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e pelos arts. 46 a 71-A da Lei nº11.977, de 7 de julho de 2009. (grifo original)

Portando, o processo de regularização em comento cumpriu toda legislação urbanística

e ambiental anterior à edição da Lei Federal nº 13.465/2017, considerando ser prudente, o prosseguimento do pleito sem a aplicação da referida Lei, o que resultaria um retrocesso no processo quanto aos procedimentos administrativos necessários ao atendimento deste normativo.

> Art. 1º Ficam desafetadas as seguintes áreas públicas de uso comum do povo que, até 31 de dezembro de 2013, tenham sido ocupadas com uso predominantemente residencial:
>
> (...)
>
> VI – as áreas localizadas nas pontas de quadra contíguas às Quadras QNOs 2, 4 e 6 da Região Administrativa de Ceilândia – RA IX, conforme croqui do Anexo VI;
>
> (...)

RELATÓRIO

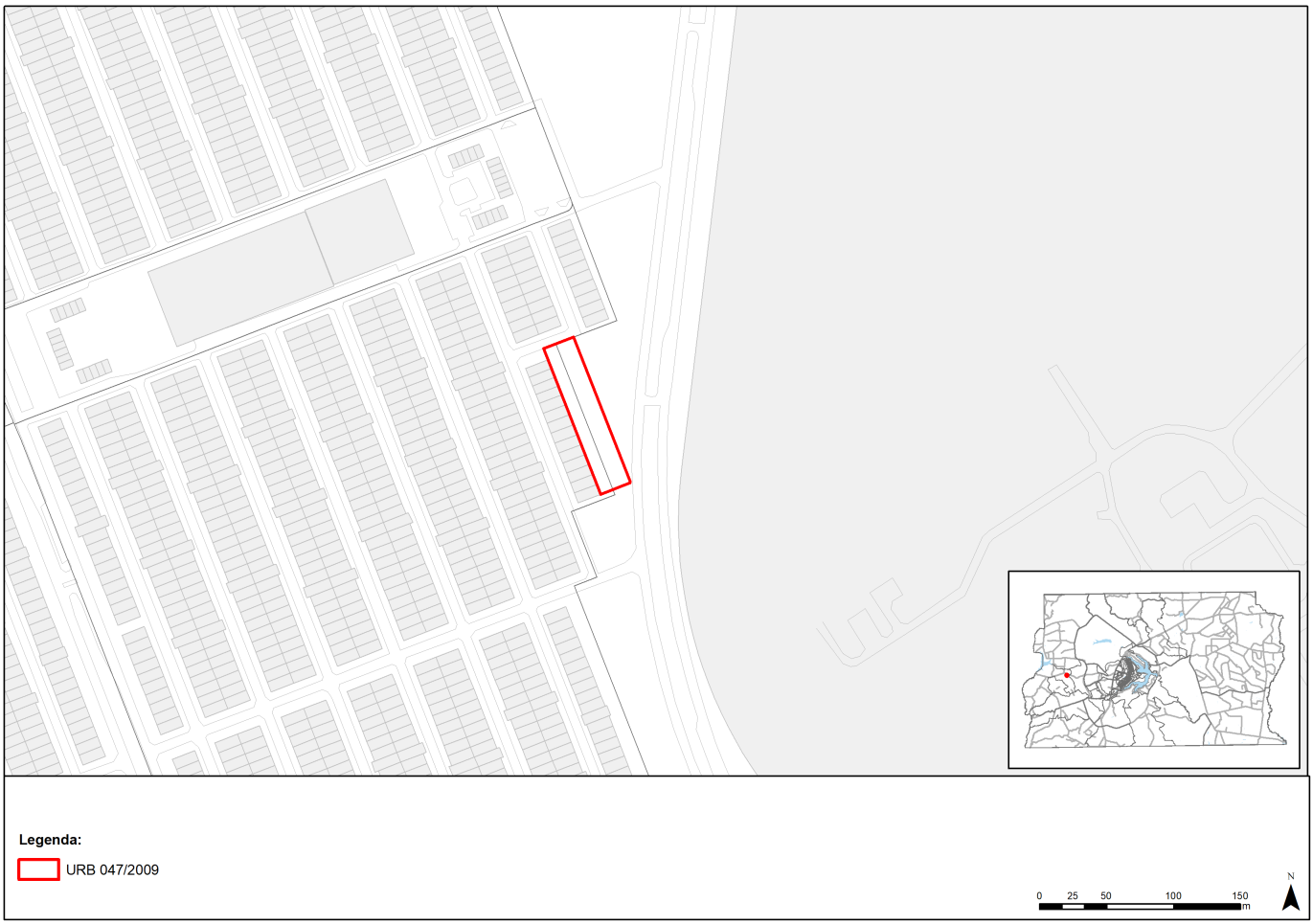
O projeto em pauta, fora elaborado em atenção à **Lei Complementar nº 882, de 02 de junho de 2014**, a qual desafeta e afeta áreas públicas, altera a destinação de áreas públicas e dá outras providências, conforme descrito a seguir:

> Art. 1º Ficam desafetadas as seguintes áreas públicas de uso comum do povo que, até 31 de dezembro de 2013, tenham sido ocupadas com uso predominantemente residencial:
>
> (...)
>
> VI – as áreas localizadas nas pontas de quadra contíguas às Quadras QNOs 2, 4 e 6 da Região Administrativa de Ceilândia – RA IX, conforme croqui do Anexo VI;
>
> (...)

Ainda em seu **art. 8º**, reconhece ser de relevante interesse público e social a regularização das áreas objeto deste projeto, as quais passam a ser classificadas como **Área Regularização de Interesse Social – ARIS**.

A área, objeto do presente projeto, limita-se ao norte com a quadra QNO 06 e a BR 070, ao sul com a quadra QNO 02, a leste com a Via 1 da QNO e a oeste com a quadra QNO 03 e, conforme indicado na **Figura 1 e 2.**

Figura 1: Localização da Ponta de Quadra – QNO 04, Cj. N



Fonte: Parecer Técnico id. 43474028

Figura 2: Identificação da poligonal de projeto com imagem 2016

Fonte: Parecer Técnico id. 43474028

ASPECTOS AMBIENTAIS

LICENCIAMENTO AMBIENTAL

Considerando que a área de projeto está em zona consolidada, abastecida de todos os serviços e infraestrutura necessária, com projetos anteriores aprovados e com Licenciamento Ambiental, o IBRAM informa, através da Declaração IBRAM/PRESI/SEGER/CAC nº 21000776 de 15 de abril de 2019, consubstanciado no processo SEI de nº 00391-00003340/2019-18, que a atividade de CONSTRUÇÃO CIVIL – Edificações verticais e horizontais em terreno consolidado localizado em perímetro urbano e inserido em parcelamento já dotado de infraestrutura (água, esgoto, drenagem, pavimentação e energia), conforme item 14 do anexo único da Resolução CONAM nº 10 de 20 de dezembro de 2017 **é dispensada de licenciamento ambiental** por se enquadrar como atividade de baixo potencial poluidor, degradador ou de baixo impacto ambiental, de acordo com o Item 17 da Resolução CONAM 10 de 20 de dezembro de 2017.

ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO - ZEE

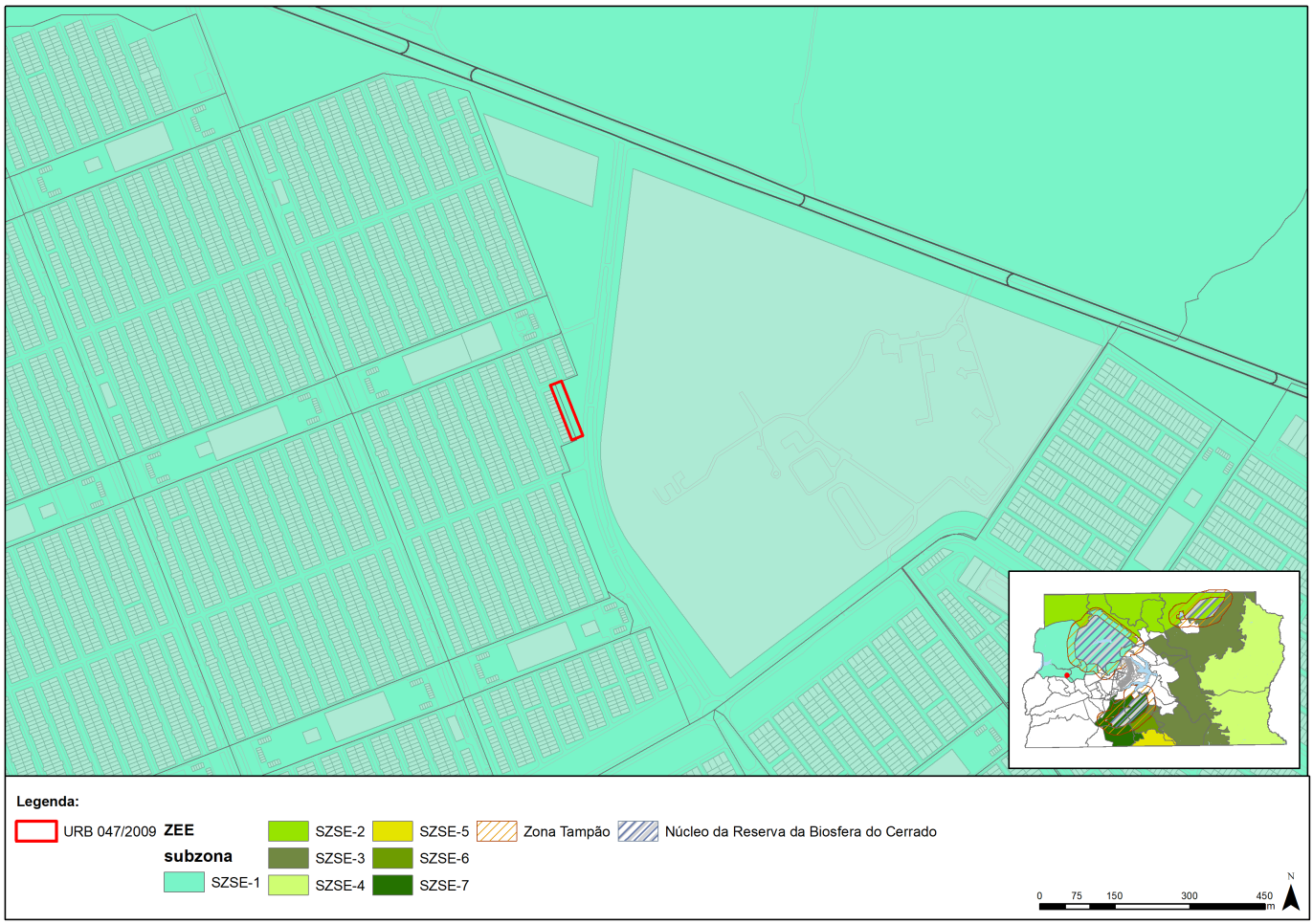
Quanto ao Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE, de acordo com o Mapa 1 - Zonas Ecológico-Econômicas do Distrito Federal, que constituí anexo do ZEE-DF, o parcelamento em questão está inserido na Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecossistêmicos - ZEEDPSE, a qual é subdivida em sete subzonas, de acordo com o Mapa 2. Dentre estas, o parcelamento se localiza na Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecossistêmicos 1 - SZSE 1. **(Figura 3)**.

Em seu art. 12, inciso I, estabelece que esta subzona é destinada à:

> Art. 12. A ZEEDPSE está subdividida nas seguintes subzonas:
>
> I - Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecossistêmicos 1 - SZSE 1, destinada à garantia da produção hídrica em qualidade e quantidade, compatíveis com o abastecimento público e com o desenvolvimento de atividades N1 e N2, prioritariamente; e à preservação do Parque Nacional de Brasília, área-núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado;
>
> (...)

Art. 9º Fica criada, no âmbito do ZEE-DF, a classificação de naturezas de atividades produtivas para fins de diversificação da matriz produtiva e localização de atividades econômicas no território, da seguinte forma:
I - Atividades Produtivas de Natureza 1 - N1: atividades que dependam da manutenção do Cerrado e dos serviços ecossistêmicos associados para seu pleno exercício, tais como extrativismo vegetal, turismo rural e de aventura e atividades agroindustriais relacionadas;
II - Atividades Produtivas de Natureza 2 - N2: atividades relacionadas à exploração de recursos da natureza, tais como agricultura, agroindústria, mineração, pesca e pecuária;

Figura 3: Zoneamento – ZEE



Fonte: Parecer Técnico id. 43474028

PLANO DIRETOR DE ORDEAMENTO TERRITORIAL – PDOT

ZONEAMENTO

Quanto ao zoneamento do PDOT, a área deste Projeto, está inserida na Zona Urbana Consolidada – ZUC (**Figura 4**), como disposto no **art. 72**, com suas características definidas no **art. 73**, conforme a seguir:

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:

(...)

XII – áreas urbanas de Taguatinga;

(...)

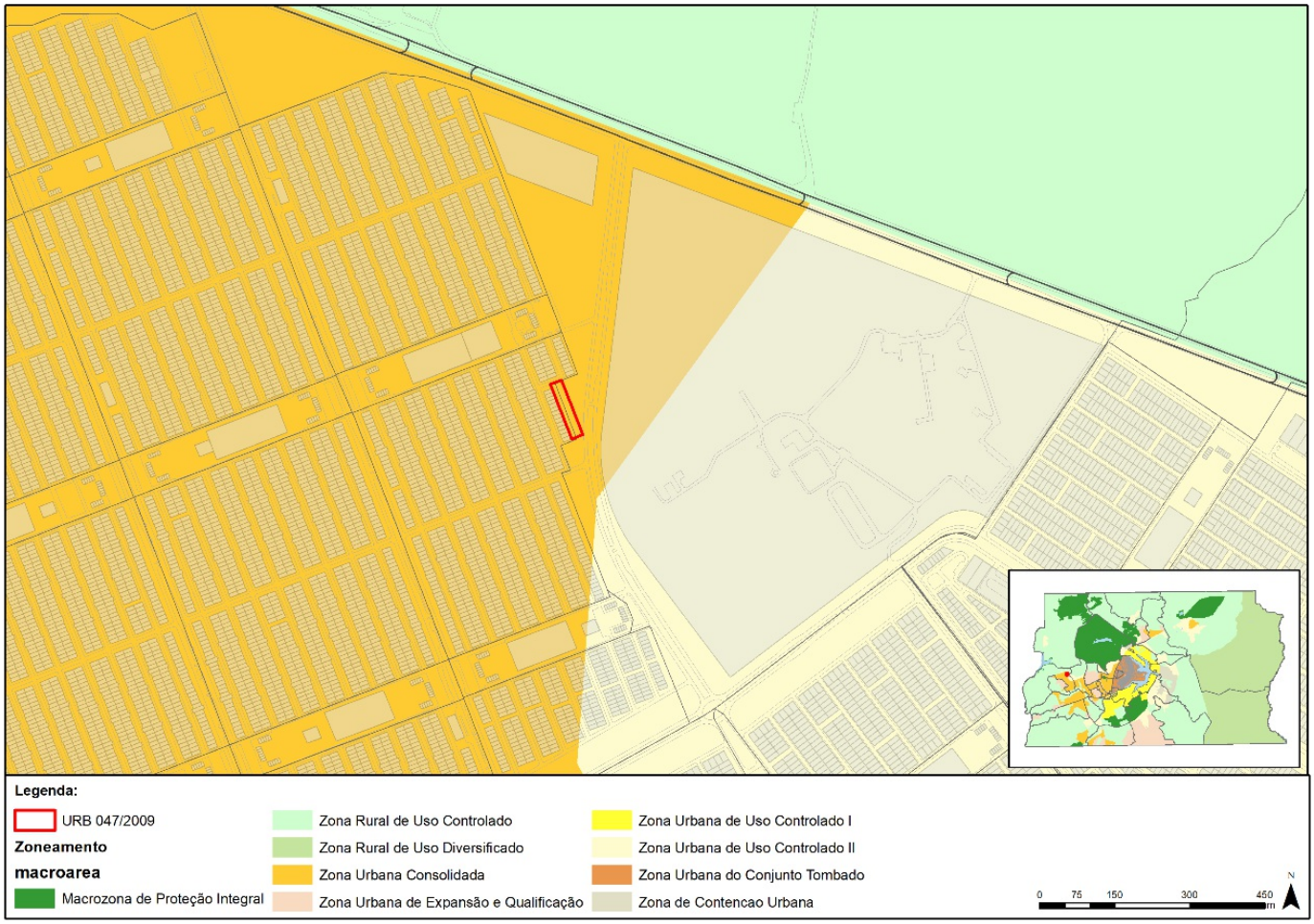
Art. 73. Na Zona Urbana Consolidada, devem ser desenvolvidas as potencialidades dos núcleos urbanos, incrementando-se a dinâmica interna e melhorando-se sua integração com áreas vizinhas, respeitadas as seguintes diretrizes:

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;

(...)

Figura 4: Zoneamento – PDOT



Fonte: Parecer Técnico id. 43474028

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:

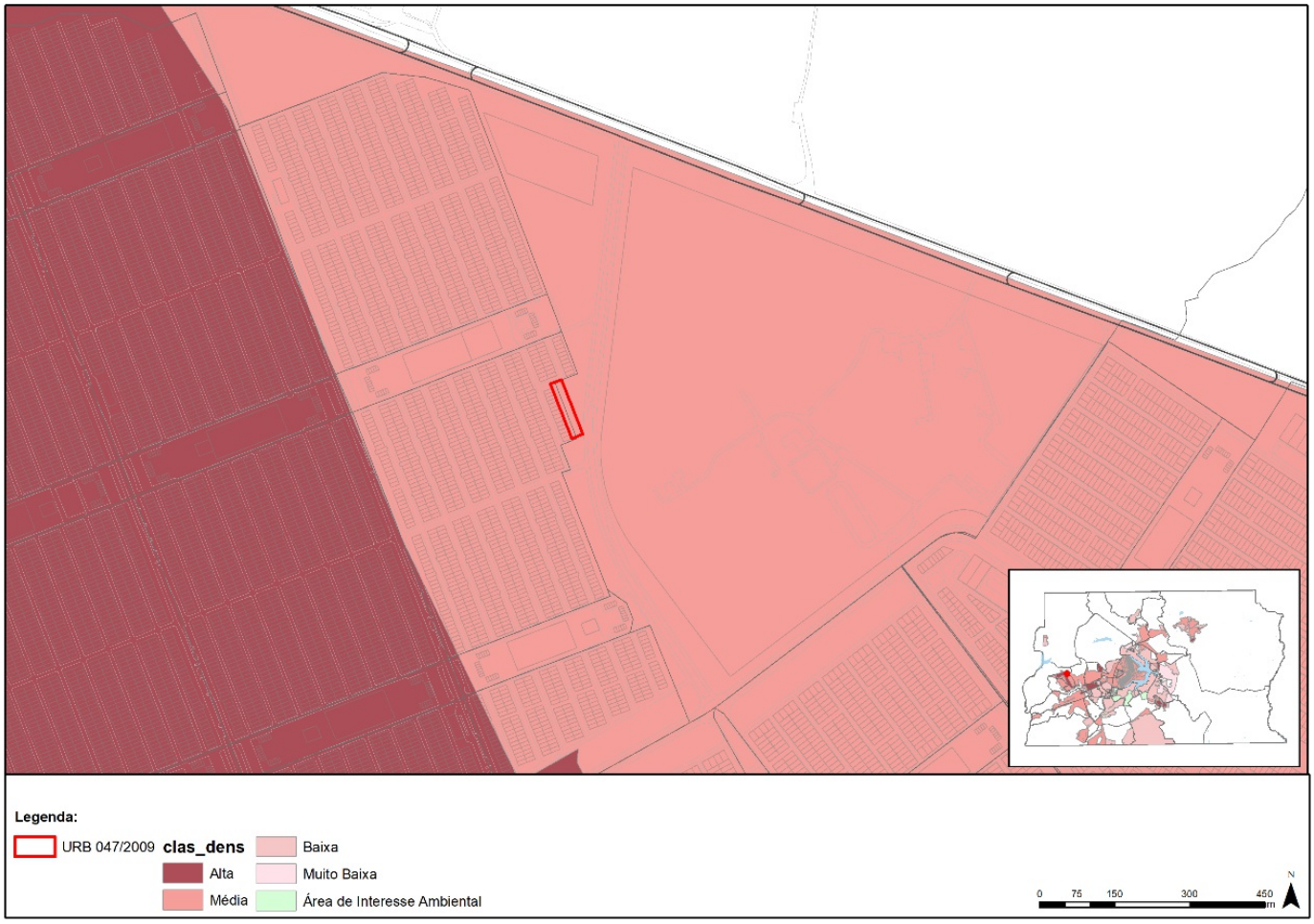
I – densidade muito baixa: valores até 15 (quinze) habitantes por hectare;

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.

Figura 5: Densidade – PDOT



Fonte: Parecer Técnico id. 43474028

Por se tratar de um projeto em um contexto urbano abrangente já consolidado, o acréscimo da população não é significativo, permanecendo com os valores de densidade média permitidos pelo PDOT.

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Conforme indica o processo SEI Nº 00392-00003981/2019-44, o projeto localiza-se em área pública, de domínio do Distrito Federal, nos termos do artigo 22 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme plantas PR 400/1, devidamente registradas em cartório. A mesma área encontra-se **desafetada** para fins de regularização fundiária de interesse social, segundo **art. 1º e art. 8º** da Lei Complementar nº 882, de 02 de junho de 2014.

INFRAESTRUTURA

CONSULTA AS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS

NOVACAP

Processo SEI nº 00392-00003968/2019-95

A NOVACAP encaminha através do Ofício SEI-GDF nº 968/2019-NOVACAP/PRES/SECRE, a planta apresentada pela área técnica da Diretoria de Urbanização da Companhia (Doc. SEI/GDF nº **21299617**), mostrando não existir interferência de rede pública de águas pluviais implantadas nem pavimentação asfáltica, com a área do projeto. Informam ainda, a inexistência de cadastro de Pavimentação Asfáltica arquivado na seção, próximo ao endereço QNO 04 - Conjunto N de Ceilândia/DF.

CEB: Fornecimento de Energia Elétrica

Processo SEI nº 00392-00003965/2019-51

De acordo com o Laudo Técnico nº 736 (Doc. SEI/GDF nº 21079950), de 16 de abril de 2019, a CEB Distribuição S.A. informa que existem trechos de interferência com as redes da concessionária. Existem diversos trechos de rede aérea dentro do polígono que envolve a área. Ao sobrepor os lotes com o cadastro da CEB, verificou-se que não consta interferência com os lotes do projeto, apenas com a abertura de via. Acrescentam que:

> 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 00392-00003963/2019-62

De acordo com a Carta nº 242/2019 – ESET/ESSE/DE, nº **21398195**, constante nos autos, foi informado que existem interferências com redes de água e esgoto existentes. Ao sobrepor o cadastro da Caesb, verificou-se que não constam interferências com os lotes criados neste projeto, apenas com a via proposta.

No Despacho SEI-GDF CAESB/DE/EPR/EPRI, nº **27368049**, a CAESB aponta interferência das poligonais informadas com o Sistema de Abastecimento de Água: redes de distribuição de água existentes, assim como interferência com o Sistema de Esgotamento Sanitário: redes coletoras de esgoto existentes. Apontam que os remanejamentos dos trechos das redes de distribuição de água e das redes coletoras de esgoto são viáveis.

As despesas decorrentes da execução dos serviços correrão inteiramente por conta do interessado, conforme os artigos 34º e 35º da Resolução nº 14, de 27/10/2014, que estabelece as condições da prestação dos serviços públicos de abastecimento de água e de esgotamento sanitário no Distrito Federal.

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

SLU

Processo SEI nº 00392-00003969/2019-30

De acordo com o Despacho SLU/PRESI/DILUR nº 20870778, foi informado que:

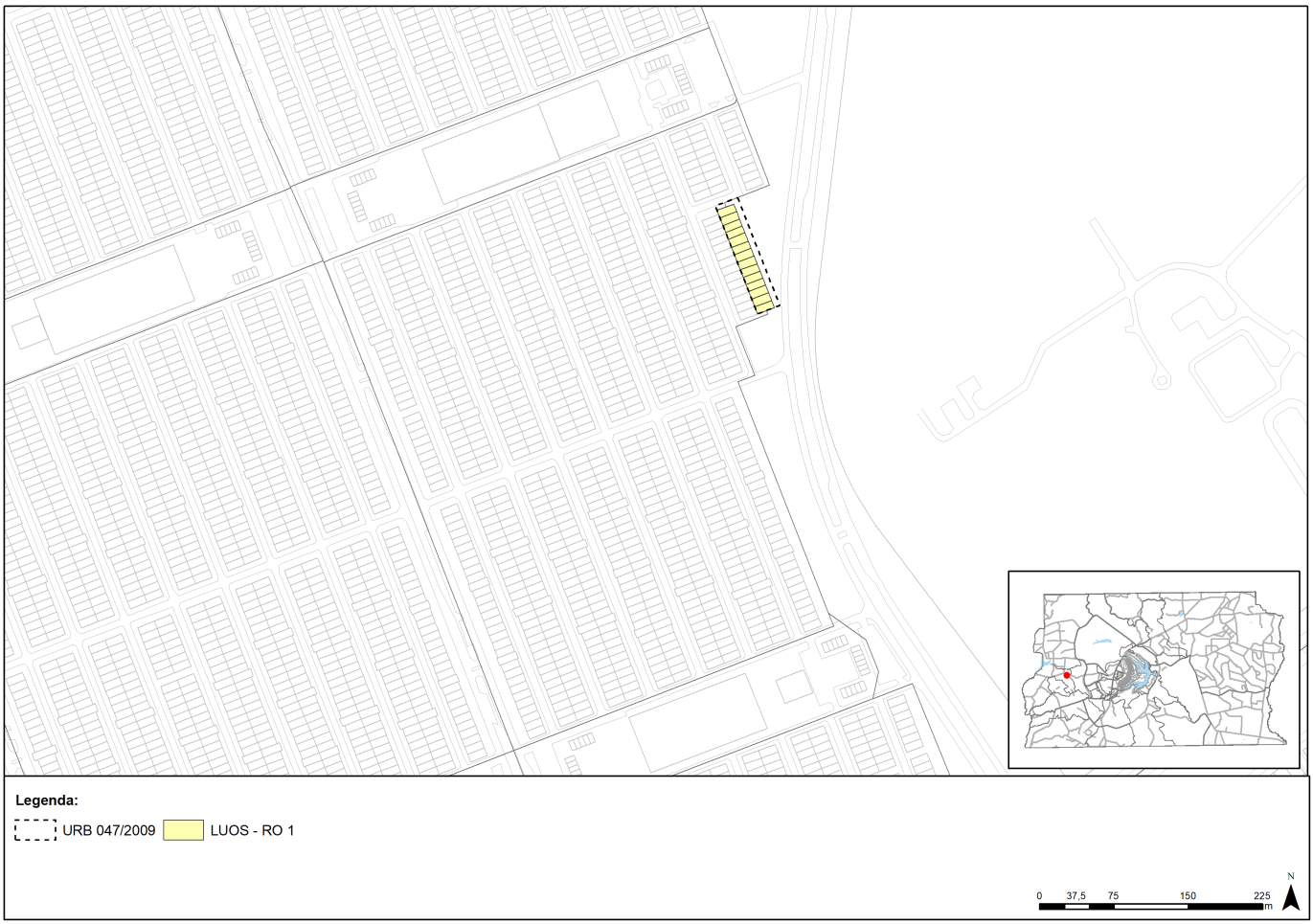
> O SLU realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais, nas Pontas de Quadra da QNO 04 - Conjunto N, na Região Administrativa de Ceilândia RA IX. Por essa razão pode-se afirmar que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, uma vez que o SLU se encontra equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista, desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares desde que a quantidade não seja superior a 120 (cento e vinte) litros por dia, por unidade autônoma.

PRINCIPAIS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

O parcelamento é composto por **14 lotes residenciais**, classificados como **Residencial Obrigatório 1 - RO1 (Figura 6)**, conforme previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS:

> RO1 - 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.

Figura 6: Uso e ocupação do solo – LUOS



Fonte: Parecer Técnico id. 43474028

Os parâmetros urbanísticos adotados neste parcelamento são aqueles especificados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, conforme quadro a seguir:

ANEXO III - QUADRO 3A - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO / CEILÂNDIA

CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA (m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
902	**RO 1**	a≤300	2,00	2,00	100	-	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1

LEGENDA:

a	ÁREA	**ALT**	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 / CEILÂNDIA

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

(2) UOS: Tipo A - CNM 1 Bl A a H; CNN 1 BL A, C, D,E,F, G e H; CNN 2 Lt B e CNN 2 Lt B.

(3) TX OCUP, CFA B E CFA M: Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitando excluem a cobertura.

(4) 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 no art. 24;
- Ver denifição 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;
- Na UOS CSIInd 1, 2 e 3, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto no art.15.

O quadro síntese de unidades imobiliárias são apresentadas da seguinte forma:

DESTINAÇÃO	LOTES (un.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL(%)
Área Passível de Parcelamento		**2.806,98**	**100%**
1. Unidades Imobiliárias			
a. RO 1	14	2.020,31	71,97
Subtotal:	**14**	**2.020,31**	**71,97**
2. Sistema de Circulação		786,67	28,03
Total	**14**	**2.806,98**	**100%**

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Face aos argumentos e documentação técnica apresentada pela SEDUH, pelo Parecer Técnico n.º 74/2020 - SEDUH/SUPAR/UREG/CORAIS id. 43474028, pela descrição contida no MDE 047/2019:

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 IBRAM/PRESI/SEGER/CAC nº 21000776.
4. A área de projeto está contemplada pela ;
5. 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
6. 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 Pontas de Quadra – **QNO 04, Conjunto N, Região Administrativa de Ceilândia, Processo nº 00392-00011031/2018-11.**

Brasília, 06 de agosto de 2020

ADEMIR BASÍLIO FERREIRA

Conselheiro Titular - ASMORAR

Usuário Externo, em 08/09/2020, às 15:08, conforme art. 6º do Decreto n° 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 verificador= **46534627** código CRC= **12D61455**.