

1 CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
2 FEDERAL – CONPLAN

3
4 **PROCESSO:** 145.000.165/2002

5 **INTERESSADO:** Administração Regional do Recanto das Emas – RA XV

6 **ASSUNTO:** Elaboração de Projeto Urbanístico para o Centro Urbano
7

8 Senhores Conselheiros do CONPLAN,

9 O presente processo foi iniciado com uma solicitação do Administrador
10 Regional do Recanto das Emas – RA XV, em 2002, após reunião com técnicos da
11 SEDUH, atual SEGETH, para elaboração do projeto urbanístico de parcelamento do
12 solo da área denominada Centro Urbano da cidade do Recanto das Emas.

13 Desde então, foram elaborados estudos e projetos que não chegaram a ser
14 registrados, por vários motivos, mas resultaram na implantação do Auditório, Campo
15 de futebol, Ginásio coberto, Feira, Restaurante comunitário e Fórum, nessa área
16 central.

17 Com o início do Programa Habita Brasília, em 2016, abriu-se a
18 possibilidade de reestudar o Centro Urbano. Nesse contexto, foi elaborado o Projeto
19 de Urbanismo – URB 057/16, Memorial Descritivo – MDE 057/16 e Normas de
20 Edificação, Uso e Gabarito – NGB 057/16 de parcelamento do solo do Centro Urbano
21 do Recanto das Emas.

22 No projeto são criados lotes residenciais, lotes para habitação coletiva e
23 áreas para comércio e prestação de serviços, bem como lotes para o programa
24 habitacional voltado a diferentes faixas de renda, mesclando tipologias de habitação
25 coletiva, individual e uso misto.

26 A URB/MDE/NGB 057/16 foi encaminhada ao Gabinete da SEGETH, com
27 vistas a este egrégio Conselho de Planejamento Territorial e Urbano – CONPLAN,
28 para apreciação.

29 Assim segue o relatório e parecer.

30 RELATÓRIO

31 Os primeiros estudos para o parcelamento do Centro Urbano do Recanto
32 das Emas tiveram início em 2001 e contemplavam apenas parte do Centro Urbano.
33 Foi solicitado, pelo então Administrador Regional, previsão de área para um Ginásio

34 coberto e um Centro de Convivência do Idoso (construído posteriormente no lote 206
35 da Av. Recanto das Emas). Do desenho inicial, apenas o campo de futebol e os lotes
36 do Auditório e da Feira foram implantados.

37 Durante a elaboração dos estudos, houve solicitação da CAESB de área
38 para um escritório regional, do Fórum para sua sede e da PMDF para sede e para 18ª
39 CPMInd (posteriormente transferida para Zona Rural de Uso Disciplinado Vargem da
40 Bênção).

41 Em 2002 foi elaborada a URB 008/02, em atendimento a programa
42 habitacional do governo, ocupando também parcialmente o Centro Urbano. Essa URB
43 não chegou a ser registrada, mas apresentava área para o Fórum, Ministério Público
44 e outros lotes para equipamentos públicos comunitários e urbanos. Desse projeto
45 foram implantados o Ginásio e o Restaurante Comunitário.

46 Com a mudança do Governo, a Secretaria de Saúde solicitou trocar o lote
47 01 para o 02, visando a construção do Hospital Regional do Recanto das Emas, com
48 aproximadamente 400 leitos (64.000 m²), inserido no programa de obras lançadas
49 pelo governador como prioridade (fl. 88). O projeto foi então modificado para atender
50 ao novo programa e a URB 020/2007 foi apresentada ao CONPLAN.

51 A URB 020/2007 criava 44 lotes de uso misto (3 pavimentos), 5 lotes para
52 comércio e 10 lotes para uso coletivo (institucional). As diretrizes propostas
53 desobrigavam o atendimento de uma vaga de estacionamento por unidade imobiliária
54 para as unidades habitacionais em edifícios de uso misto, visando reduzir custos de
55 construção e possibilitar uma ocupação mais rápida do centro.

56 As diretrizes do Projeto Urbanístico (fls. 118 e 119) foram aprovadas pelo
57 CONPLAN em 17/10/2007, com ressalva da desobrigação das vagas.

58 O processo foi encaminhado à TERRACAP para providências quanto ao
59 licenciamento ambiental. A TERRACAP anexou à fl. 280 a Licença Ambiental de
60 Instalação nº 007/2008 – IBRAM, que estaria válida até fevereiro de 2011.

61 Depois o processo foi enviado ao IBRAM para prosseguimento dos trâmites.
62 Às fls. 287 a 289, o IBRAM informa que o parcelamento de toda a cidade do Recanto
63 das Emas é objeto do processo nº 191.000.065/1992 e questiona a densidade
64 populacional proposta.

65 Conforme mencionado no Despacho DISOLO nº 20/2017 (fl.481-483), com

66 a aprovação do PDOT por meio da Lei Complementar nº 803, de 25/04/2009, que
67 aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal –
68 PDOT, revisado pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, foi fixada
69 a densidade da zona urbana consolidada e, em seu anexo V – Coeficiente de
70 Aproveitamento – Recanto das Emas – RA XV, fica estabelecido o coeficiente mínimo
71 para o Centro Urbano de 1,8 e o máximo a ser definido pelo Projeto Urbanístico.

72 Nesse sentido, a GESUL/SEDUMA informa que a densidade definida pelo
73 Grupo de Trabalho para Desenvolvimento de Projetos Urbanísticos Especiais é de 350
74 hab/ha, mas que não fere o EIA/RIMA porque a densidade de 200 hab/ha é a média
75 definida com base no limite de suporte do território. Estimando a população média
76 para toda a poligonal do Recanto, ficaria aproximadamente 87 hab/ha, valor muito
77 abaixo do sugerido (fl. 293). Acrescenta que o incremento populacional proposto no
78 Centro Urbano visaria atender a diretriz do PDOT de adensamento das áreas urbanas
79 consolidadas.

80 Diante da prioridade governamental para implantação imediata do hospital,
81 a SEDUMA solicita ao IBRAM licença específica para o lote do hospital (fl. 308). À fl.
82 313, consta Autorização Ambiental nº 173/2009 para implantação do Hospital com as
83 devidas condicionantes. No entanto, o interessado não foi retirar a autorização no
84 IBRAM, conforme documento à fl. 317.

85 Entre 2011 e 2014, como parte da Política Urbana, o foco do planejamento
86 na região voltou-se à área denominada Vargem da Benção como parte do programa
87 Morar Bem. Também o interesse de um lote de hospital voltou-se para esse novo
88 empreendimento. Assim, abriu-se a possibilidade de reestudar o Centro Urbano.

89 Às fls. 334 a 343, o IBRAM emite a Informação Técnica nº 01/2014 –
90 GEUSO/COLAM/SULFI informando a documentação necessária para compor o
91 processo de licenciamento ambiental e Termo de Referência para elaboração do
92 Plano de Controle Ambiental - PCA. A TERRACAP encaminha o Ofício nº 0477/2014
93 (fls. 345 e 346) ao IBRAM referente à solicitação de renovação da Licença de
94 Instalação do Centro Urbano e Subcentro 400/600 e informa que o PCA (Plano de
95 Controle Ambiental) está em fase de contratação.

96 Em 2016, retorna a demanda para finalização do projeto do Centro Urbano
97 como parte do Programa Habita Brasília.

98 A Subsecretaria de Gestão Urbana da SEGETH emite as Diretrizes
99 Urbanísticas Específicas de Parcelamento do Solo Urbano – DIUPE 39/2016 (fls. 349
100 a 359) para o Centro Urbano e Subcentro 400/600 do Recanto das Emas com o
101 zoneamento proposto, os parâmetros de ocupação do solo e as densidades admitidas,
102 entre outros. Em relação à densidade populacional, estabelece para a poligonal do
103 Centro Urbano 300 hab/ha e para o Subcentro 250 hab/ha, preservando para o
104 restante de todo o Núcleo Urbano do Recanto das Emas o valor de referência de 150
105 hab/ha. Conforme descrito nas Diretrizes, a variação de densidade, permitida pelo
106 PDOT, possibilita promover o pleno desenvolvimento urbano, econômico e social
107 dessas novas centralidades.

108 Foram renovadas as consultas às concessionárias de serviços públicos a
109 respeito das interferências com redes de infraestrutura instaladas ou projetadas e
110 capacidade de atendimento, conforme consta às fls. 362 a 402.

111 A COPROJ/SEGETH elaborou Documento Técnico (fls. 407 a 433) com
112 vistas à Coordenação de Instrumentos de Apoio à Gestão, Auditoria e Controle –
113 COINST/SUGEST, para avaliação quanto à necessidade de elaboração de Estudo
114 Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, objeto do Processo 390.000.636/2016.

115 O Despacho da SUGEST, às fls. 438 a 443 do presente processo, firma o
116 entendimento que a implantação do Centro Urbano e do Subcentro 400/600 constitui
117 continuidade e complementação do parcelamento aprovado para o Recanto das Emas.
118 “Considerando que a Lei nº 5.022/13 prevê em seu art. 49 a dispensa de apresentação
119 de EIV para os parcelamentos que, até a data de sua publicação, já possuam estudo
120 urbanístico, estudo ambiental ou plano de ocupação aprovados, (...) conclui-se pela
121 dispensa do EIV para o Centro Urbano e o Subcentro 400/600 do Recanto das Emas.”

122 Nesse contexto, a Diretoria de Parcelamento do Solo desenvolveu o Projeto
123 de Urbanismo – URB 057/16, Memorial Descritivo – MDE 057/16 e Normas de
124 Edificação, Uso e Gabarito – NGB 057/16 às fls 475 a 480.

125 No projeto são criados lotes residenciais, lotes para habitação coletiva e
126 áreas para comércio e prestação de serviços.

127 Conforme descrito no MDE 057/16, com base no desenho da URB 008/02,
128 o projeto atual redividiu as referidas Quadras 1 e 2, criando uma quadricula. O
129 quarteirão residencial tipo conta com prédios de habitação coletiva que ocupam
130 perimetralmente o quarteirão e seu interior conta com lotes para casas sobrepostas

131 (para até 2 famílias), praças e ruas compartilhadas destinadas prioritariamente a
132 pedestres e ciclistas.

133 As edificações perimetrais ao quarteirão terão um embasamento contínuo,
134 na escala visual do pedestre, com um corpo edificado entre 6 a 8 pavimentos, que
135 poderá ser contínuo ou fragmentado. Esse conceito mantém a paisagem de uma
136 centralidade a partir das principais vias estruturadoras do parcelamento,
137 resguardando o interior do quarteirão como um espaço eminentemente residencial,
138 calmo e dedicado aos moradores.

139 Já os lotes para até 2 famílias atendem à linha de venda de lotes
140 urbanizados que prevê um custo relativo de produção que remunera as glebas, a
141 infraestrutura urbana, os projetos necessários para o desenvolvimento do
142 parcelamento e o agente financeiro.

143 Para dar continuidade ao sistema viário principal do Recanto das Emas,
144 que conectará a área com a Vargem da Benção (nova área urbana) e com Samambaia,
145 estrutura-se a Avenida Central com outra ligação principal, transversal, que liga as
146 quadras 300 e 206, que funciona de modo bidirecional. A interseção desta via com a
147 Avenida Central foi resolvida por meio de uma rótula, já parcialmente implantada.

148 Com a finalidade de incentivar o uso da bicicleta como meio de transporte
149 e diminuir a necessidade do uso do carro circulando na cidade, o projeto se preocupa
150 com faixas reservadas para os ciclistas proporcionando para eles maior segurança.

151 Com o objetivo de promover a sustentabilidade ambiental, o parcelamento
152 define áreas para aplicação de técnicas de infraestrutura verde, estabelecendo faixas
153 para infiltração de águas pluviais sob as vagas de estacionamento com tratamento
154 diferenciado. Nessas faixas foram projetadas caixas escavadas diretamente na terra,
155 preenchidas com entulho cinza proveniente de material de demolição, que constituirão
156 um econômico sistema auxiliar de drenagem urbana. Na superfície das vagas foi
157 especificado o piso intertravado vazado com grama, intercalado pela arborização,
158 possibilitando a filtragem e o controle qualiquantitativo de águas pluviais.

159 O projeto apresenta ainda detalhes de acessibilidade e propostas para os
160 espaços livres públicos.

161 O despacho DISOLO 20/2017 esclarece que foi incluído na poligonal do
162 parcelamento, a regularização da ocupação de Área Especial da Quadra 206, em

163 nome da Mitra Arquidiocesana de Brasília, Paróquia São Gabriel (Capela Santos Anjos
164 da Guarda), objeto do Processo nº 390.000.651/2014. Tal área está inserida no Anexo
165 V da Lei Complementar nº 806/2009, que relaciona as áreas públicas ocupadas por
166 entidades religiosas ainda sem existência do respectivo registro imobiliário, passíveis
167 de análise com vistas à verificação das condições indispensáveis à regularização. A
168 instituição atende aos pré-requisitos da Lei 806/2009 e do Decreto nº 35.738/2014 de
169 18 de agosto de 2014.

170 Concluídos os procedimentos de ordem técnica, o processo foi
171 encaminhado ao Gabinete da SEGETH para submeter a matéria à apreciação do
172 Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN.

173 **EQUIPE TÉCNICA:**

PROJETO: URB, MDE, NGB		
Nome/ Forma e participação	Categoria Profissional	CREA ou matrícula
Revisão: Eliane Pereira Victor Ribeiro Monteiro Diretora de Parcelamento do Solo	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A23568-7
Coordenação: Anamaria de Aragão Costa Martins Coordenadora de Projetos	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A23937-2
Supervisão: Vicente Correia Lima Neto Subsecretário de Políticas e Planejamento Urbano	Arquiteto e Urbanista	CAU/DF: A163250-7
Projeto: Flávia Soares Bezerra Anamaria de Aragão Costa Martins Eliane Pereira Victor Ribeiro Monteiro	Arquiteta e Urbanista Arquiteta e Urbanista Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A97154-5 CAU/DF: A23937-2 CAU/DF: A23568-7

174 É o relatório.

175

176 **PARECER**

177 Considerando que:

178 - Este Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito
179 Federal – CONPLAN, como integrante do Sistema de Gestão Urbana do Distrito
180 Federal, zela pelo interesse público e o tem como norteador de suas decisões;

181 - Este projeto complementa a urbanização de uma área já consolidada,
182 possibilitando as mais diversas atividades e funcionando como ponto atrativo da
183 comunidade, propiciando mobilidade e acessibilidade em geral;

184 - O projeto atende a política habitacional do Distrito Federal, definida pela
185 Lei Nº. 3.877, de 26 de junho de 2006, com oferta de lotes com infraestrutura básica,
186 e atendimento prioritário às comunidades com baixa renda, em áreas com maior oferta
187 de empregos;

188 - O Programa "Habita Brasília", desenvolve linhas de atuação que buscam
189 trazer diversidade na oferta de habitação de interesse social, sempre considerando o
190 planejamento das cidades, a regularização fundiária e o combate à grilagem de terras;

191 - A concepção do projeto possibilita promover o pleno desenvolvimento
192 urbano, econômico e social dessa nova centralidade;

193

194 **VOTO**

195 **VOTO favoravelmente pela aprovação do Projeto Urbanístico URB/**
196 **MDE/NGB - 057/16 de parcelamento do solo do Centro Urbano do Recanto das**
197 **Emas**, nos moldes propostos nos autos, desde que: atendidas as manifestações
198 técnicas apresentadas por integrantes deste Colegiado; respeitados os dispositivos
199 previstos na legislação em vigor, em especial a Lei Orgânica, o Plano Diretor de
200 Ordenamento Territorial e Urbano do Distrito Federal; e observadas as normas
201 supervenientes.

202

Em 4/08/2017

203

204


NILVAN VITORINO DE ABREU
CONSELHEIRO TITULAR - ASPRE

205

