

CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Terceira Secretaria
Assessoria Legislativa

Unidade de Desenvolvimento Urbano, Rural e de Meio Ambiente

PARECER N° 01/2015 - CAF

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS sobre o PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 33, de 2015, que "define parâmetros de uso e ocupação do solo para as quadras QE 38, QE 44, QE 48, QE 50, QE 52, QE 54, QE 56 e QE 58 do Setor Residencial Indústria e Abastecimento - SRIA II, da Região Administrativa do Guará – RA X".

Autor: Poder Executivo

Relatora: Deputada Telma Rufino

I – RELATÓRIO

O projeto, ora submetido à análise desta Comissão, define parâmetros de uso e ocupação do solo para as quadras QE 38, QE 44, QE 48, QE 50, QE 52, QE 54, QE 56 e QE 58 do Guará, na forma das planilhas anexadas ao projeto.

Seguem as costumeiras cláusulas de vigência e revogação.

Por meio da exposição de motivos nº 390.000.016/2015 – GAB/SEGETH, esclarece o Senhor Secretário de Gestão do Território e Habitação que o projeto tem o propósito de estabelecer parâmetros urbanísticos aplicáveis às quadras em comento, para que a Administração seja dotada de parâmetros técnicos e jurídicos para a análise e aprovação de projetos.

Ressalta que a o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios – TJDFDT julgou a inconstitucionalidade de dispositivos da Lei Complementar nº 733/2006, que aprovou o Plano Diretor Local - PDL do Guará. Em especial, o art. 36 da lei estabelecia categorias de uso por lote, segundo o grau de restrição de atividades. Ressalta, ainda, que, embora a Lei Complementar nº 890/2014 tenha

CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Terceira Secretaria

Assessoria Legislativa

Unidade de Desenvolvimento Urbano, Rural e de Meio Ambiente

restabelecido a redação originária do art. 36 do PDL, haveria um vácuo normativo no que tange à definição dos índices urbanísticos. Esclarece, por derradeiro, que os dispositivos que versavam sobre a destinação das quadras para atendimento à política habitacional de interesse social, consoante disposto no Anexo IV – mapa 4E e art. 27, IV, “a/f” foram, do mesmo modo, julgados inconstitucionais por força da parcial procedência da ADI 2010.00.2.007279-2.

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

A proposição foi distribuída em regime de urgência à Comissão de Assuntos Fundiários – CAF, à Comissão de Desenvolvimento Econômico Sustentável, Ciência, Tecnologia, Meio Ambiente e Turismo - CDESCTMAT e à Comissão de Constituição e Justiça - CCJ.

É o breve Relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Nos termos do art. 68, inciso I, do Regimento Interno da Câmara Legislativa do Distrito Federal, compete à Comissão Assuntos Fundiários- CAF analisar e emitir parecer sobre o mérito de proposições que versem sobre aquisição, administração, utilização, alienação de bens públicos, plano diretor de ordenamento territorial e planos diretores locais, parcelamento do solo e política fundiária.

A proposição aqui analisada versa sobre a definição de parâmetros de uso e ocupação do solo para as quadras QE 38, QE 44, QE 48, QE 50, QE 52, QE 54, QE 56 e QE 58 do Guará, consoante planilha anexa à proposição.

CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Terceira Secretaria

Assessoria Legislativa

Unidade de Desenvolvimento Urbano, Rural e de Meio Ambiente

Preliminarmente, necessário analisar o alcance do julgamento de inconstitucionalidade de dispositivos do PDL do Guará frente  fixação dos parâmetros de uso e ocupação do solo propostos pelo PLC sob análise.

O tribunal considerou inconstitucionais as alíneas "a", "b", "c", "d", "e" e "f" do inciso IV do art. 27 do PDL do Guará, *in verbis*:

Art. 27. Os Projetos Especiais Integradores – PEI, constantes no Anexo IV – Mapas 4A, 4B, 4C, 4D e 4E, são:

...

IV – PEI 4 – implementação do **Projeto das QE 48, 50, 52, 54, 56 e 58, no Guará II, para atendimento  política habitacional de interesse social do Governo, conforme indicado no Anexo IV – Mapa 4E**, com as seguintes diretrizes: (grifo nosso)

a) aplicar o nível máximo de restrição de uso até R3; (*Alínea declarada inconstitucional: ADI n 2010 00 2 007279-2, TJDFT, Diário de Justiça de 1/3/2012, republicado em 29/1/2015.*)

b) adotar a densidade habitacional máxima de 100 hab/ha (cem habitantes por hectare); (*Alínea declarada inconstitucional: ADI n 2010 00 2 007279-2, TJDFT, Diário de Justiça de 1/3/2012, republicado em 29/1/2015.*)

c) prever a criação de unidades imobiliárias destinadas à implantação de equipamentos públicos de saúde, educação, cultura, lazer, creches e de segurança; (*Alínea declarada inconstitucional: ADI n 2010 00 2 007279-2, TJDFT, Diário de Justiça de 1/3/2012, republicado em 29/1/2015.*)

d) criar área para implantação definitiva da feira permanente, anteriormente prevista para funcionar na QE 42; (*Alínea declarada inconstitucional: ADI n 2010 00 2 007279-2, TJDFT, Diário de Justiça de 1/3/2012, republicado em 29/1/2015.*)

e) transformar a unidade de conservação ambiental do Bosque dos Euclptos em Parque Vivencial Urbano; (*Alínea declarada inconstitucional: ADI n 2010 00 2 007279-2, TJDFT, Diário de Justiça de 1/3/2012, republicado em 29/1/2015.*)

f) reservar parte da área da antiga lagoa de estabilização para a instalação de equipamentos públicos comunitários e praças; (*Alínea declarada inconstitucional: ADI n 2010 00 2 007279-2, TJDFT, Diário de Justiça de 1/3/2012, republicado em 29/1/2015.*)

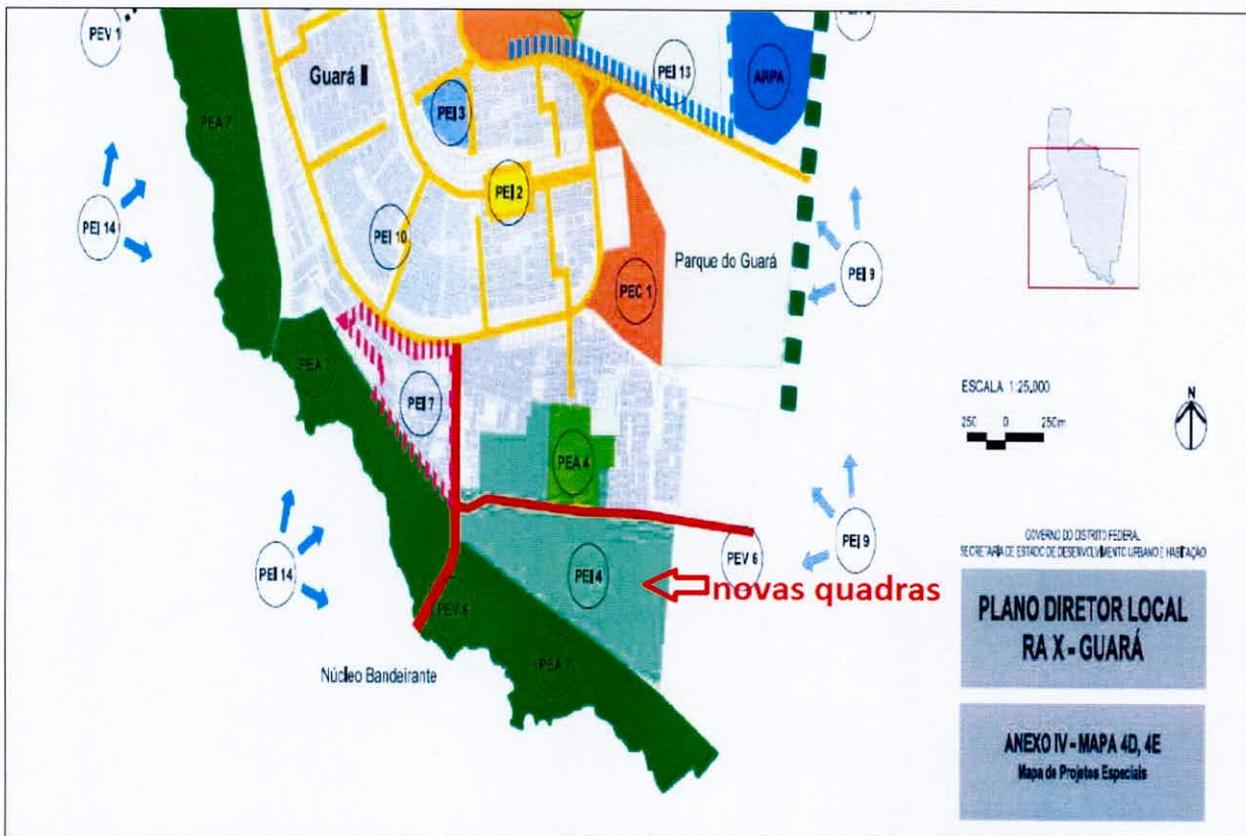
g) obedecer aos critérios estabelecidos pela Lei da Política Habitacional do Distrito Federal na seleção dos beneficiários da ocupação da área; (grifo nosso).

CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Terceira Secretaria

Assessoria Legislativa

Unidade de Desenvolvimento Urbano, Rural e de Meio Ambiente



Anexo IV do PDL do Guará: indicação da área destinada a implantação das novas quadras.

Segundo o acórdão¹, os dispositivos foram julgados inconstitucionais por elevarem despesas em projetos cuja competência privativa é do Chefe do Poder Executivo, conforme se observa:

EMENDAS PARLAMENTARES VEICULANDO MATÉRIAS DE COMPETÊNCIA PRIVATIVA DO CHEFE DO PODER EXECUTIVO – VIOLAÇÃO AOS ART. 3º, XI, 52 E 100 DA LEI ORGÂNICA DO DISTRITO FEDERAL, E ART. 14 DO DECRETO Nº 10.829/87

...

Art. 27:

- **Inciso IV, 'a', 'b', 'c', 'd' e 'f'** – Criação de quadra habitacional no Guará II (QE 58), aplicação de nível máximo de restrição de uso, adoção de densidade habitacional máxima, previsão de criação de unidades imobiliárias destinadas à implantação de equipamentos públicos de saúde, educação, cultura, lazer, creches e de segurança, criação de área para implantação definitiva de feira permanente, transformação da unidade de conservação ambiental do Bosque dos Eucaliptos em Parque Vivencial Urbano, conservação de parte da área da antiga lagoa de estabilização para a instalação de equipamentos públicos comunitários e praça, que também geram aumento de despesa.

¹ Acórdão ADI nº 2010 00 2 007279-2.

CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Terceira Secretaria

Assessoria Legislativa

Unidade de Desenvolvimento Urbano, Rural e de Meio Ambiente

Do exposto, conclui-se que o projeto de implantação das novas quadras continua, por força do disposto no PDL do Guará, vinculado aos critérios estabelecidos pela Lei da Política Habitacional do Distrito Federal.

No que tange à declaração de inconstitucionalidade do art. 36, como mencionado na exposição de motivos, o vácuo normativo foi sanado por meio da Lei Complementar nº 890/2014:

Redação original – LC 733/2006 (PDL)	Nova redação aprovada pela LC 890/2014
<p>Art. 36. Ficam estabelecidas seis categorias de lote por uso, segundo o grau de restrição de atividades, conforme Listagem de Atividades Incômodas constante do Anexo VIII – Tabela 1: <i>(Artigo declarado inconstitucional: ADI nº 2010 00 2 007279-2, TJDFT, Diário de Justiça de 1º/3/2012, republicado em 29/1/2015.)</i></p> <p>I – lotes de maior restrição zero – R0: prioridade máxima ao uso residencial;</p> <p>II – lotes de nível de restrição 1 (um) – R1: lotes de alta restrição ao uso comercial, industrial e coletivo ou institucional;</p> <p>III – lotes de nível de restrição 2 (dois) – R2: lotes de média restrição ao uso comercial, industrial e coletivo ou institucional;</p> <p>IV – lotes de nível de restrição 3 (três) – R3: lotes de baixa restrição ao uso comercial, industrial e coletivo ou institucional;</p> <p>V – lotes de nível de restrição 4 (quatro) – R4: lotes com restrição ao uso habitacional;</p> <p>VI – lotes de nível de restrição 5 (cinco) – R5: lotes de grandes dimensões, com restrição ao uso residencial, com exceção de uma residência para zeladoria, cuja área máxima de construção não poderá exceder aquela definida pelo Código de Edificações do Distrito Federal para residências econômicas.</p> <p>§ 1º A localização das categorias de lote por uso, indicada no Mapa 6 do Anexo VI, bem como os diferentes níveis de restrição das atividades incômodas discriminadas no Anexo VIII, são determinados de acordo com a hierarquia das vias e das características da área em que se insere o lote.</p>	<p>Art. 36-A. Ficam estabelecidas 6 categorias de lote por uso, segundo o grau de restrição de atividades conforme Listagem de Atividades Incômodas constante do Anexo VIII – tabela 1: <i>(Artigo acrescido pela Lei Complementar nº 890, de 2014.)</i></p> <p>I – lotes de maior restrição – R0: prioridade máxima ao uso residencial;</p> <p>II – lotes de nível de restrição 1 – R1: permitido uso misto, atendendo uso residencial e comercial de bens e serviços de pequeno porte;</p> <p>III – lotes de nível de restrição 2 – R2: permitido uso residencial e comercial de bens e serviços;</p> <p>IV – lotes de nível de restrição 3 – R3: permitido uso residencial, comercial de bens e serviços, uso coletivo ou institucional e uso industrial;</p> <p>V – lotes de nível de restrição 4 – R4; permitido uso coletivo ou institucional, comercial de bens e serviços e industrial, vedado uso residencial;</p> <p>VI – lotes de nível de restrição 5 – R5: vedado o uso residencial, com exceção de uma residência para zeladoria, cuja área máxima de construção não pode exceder aquela definida pelo Código de Edificações do Distrito Federal para residências econômicas.</p> <p>§ 1º A localização das categorias de lote por uso, indicada no Mapa 6 do Anexo VI, e das atividades incômodas discriminadas no Anexo VIII é determinada de acordo com a hierarquia das vias e das características das áreas nas quais se inserem.</p> <p>§ 2º O nível de restrição das atividades</p>

CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Terceira Secretaria

Assessoria Legislativa

Unidade de Desenvolvimento Urbano, Rural e de Meio Ambiente

<p>§ 2º O nível de restrição das atividades diminui à proporção que aumenta a hierarquia das vias.</p> <p>§ 3º Quando os lotes remembrados tiverem diferentes níveis de restrição de atividades, ou seja, categorias de uso diferentes, prevalecerá aquele referente ao da via de acesso principal à nova unidade imobiliária.</p> <p>§ 4º No caso de desmembramento de lotes, o nível de restrição de atividades será referente ao da via de acesso principal às novas unidades imobiliárias.</p> <p>§ 5º A implantação de atividades admitidas na categoria de uso R0, ou seja, lotes com nível de restrição 0 (zero), conforme previsto no Anexo VIII, será autorizada somente se o porte da atividade não ultrapassar 40% (quarenta por cento) da área construída da edificação.</p> <p>§ 6º A implantação de atividades admitidas na categoria de lote R1, ou seja, lotes com níveis de restrição 1 (um), conforme previsto no Anexo VIII, será autorizada somente se o porte da atividade não ultrapassar 50% (cinquenta por cento) da área construída da edificação.</p> <p>§ 7º Os lotes com nível de restrição 3 (três), ou seja, categoria de lote R3, localizados no Polo de Modas, terão todo o pavimento térreo restrito às atividades comerciais, de prestação de serviços e industriais, e nos demais pavimentos será tolerado o uso residencial, vedada a construção de quitinetes ou apartamentos conjugados.</p> <p>§ 8º Nos lotes com nível de restrição R4 ocupados por instituições religiosas será excepcionalmente admitida a construção de uma unidade residencial para habitação dos ministros ou titulares religiosos.</p>	<p>diminui à proporção que aumenta a hierarquia das vias.</p> <p>§ 3º A diferenciação entre os lotes de nível de restrição 4 e 5 – R4 e R5 – dá-se por meio da consulta das atividades específicas para cada uso da Listagem De Atividades Incômodas no Anexo VIII.</p> <p>§ 4º Quando os lotes desmembrados tenham diferentes níveis de restrição de atividades, prevalece aquele referente ao da via de acesso principal à nova unidade imobiliária.</p> <p>§ 5º No caso de desmembramento de lotes, o nível de restrição de atividades é referente ao da via de acesso principal às novas unidades imobiliárias.</p> <p>§ 6º A implantação de atividades admitidas na categoria R0, conforme previsto no Anexo VIII, é autorizada somente se o porte da atividade não ultrapassar 40% da área construída da edificação.</p> <p>§ 7º A implantação de atividades admitidas na categoria R1, conforme previsto no Anexo VIII, é autorizada somente se o porte da atividade não ultrapassar 50% da área construída da edificação.</p> <p>§ 8º Os lotes com nível de restrição 5 – R5 localizados no Setor de Inflamáveis – SIN, em função dos riscos de segurança inerentes às atividades desenvolvidas no setor, têm seus usos restritos a armazenagem e serviços complementares relacionados ao comércio atacadista de inflamáveis, derivados de petróleo ou combustíveis.</p> <p>§ 9º Os lotes com nível de restrição 3 – R3 localizados no Polo de Modas têm todo o pavimento térreo restrito às atividades comerciais, de prestação de serviços e industriais, e, nos demais pavimentos, não é admitida a construção de quitinetes ou apartamentos conjugados.</p>
--	---

Portanto, permanecem em vigor os dispositivos relativos ao denominado "Projeto Especial Integrador – PEI 4" no PDL do Guará, que dispõe sobre a implementação das QEs 48, 50, 52, 54, 56 e 58 para atendimento à política habitacional de interesse social. Em vigor, ainda, as 6 (seis) categorias de uso por lote, segundo o grau de restrição de atividades e a listagem de Atividades Incômodas

CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Terceira Secretaria

Assessoria Legislativa

Unidade de Desenvolvimento Urbano, Rural e de Meio Ambiente

constante do anexo VIII do PDL. Demais índices urbanísticos, necessários ao adequado ordenamento urbanísticos das quadras e à orientação dos agentes públicos durante os procedimentos de licenciamento de obras, edificações e atividades, tais como taxa de ocupação, taxa de permeabilidade e tratamento das divisas, ainda não foram fixados.

Passemos à análise do projeto.

A área em questão está localizada na zona urbana consolidada, próxima aos eixos de transporte e contígua ao núcleo consolidado do Guará. Está delimitada pelo Setor de Postos e Motéis de um lado, por quadras residenciais do Guará e, ainda, pela Área de Regularização de Interesse Específico Bernardo Sayão.



Vazio urbano destinado às novas quadras do Guará. Fonte: Sistema Terrageo.

Trata-se de um vazio que deve ser adequadamente ocupado, sob o risco de encorajar invasões e parcelamentos irregulares do solo, como ocorreu nos parcelamentos em processo de regularização, como a ARINE Bernardo Sayão. Registre-se que a ocupação de vazios em áreas dotadas de infraestrutura é uma

CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Terceira Secretaria

Assessoria Legislativa

Unidade de Desenvolvimento Urbano, Rural e de Meio Ambiente

estratégia estimulada pela política nacional de desenvolvimento urbano, na forma definida pelo Estatuto da Cidade, necessária não somente ao combate à especulação imobiliária como à redução da carência habitacional. Ao estabelecer os parâmetros urbanísticos derradeiros para a ocupação desse espaço, o Estado caminha, portanto, na direção do cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana.



Disposição das novas quadras do Guarará. Fonte: Sistema Terrageo.

A fim de entendermos melhor os fins a que se destina a ocupação do espaço em tela, fizemos um esforço de síntese para resumir as 167 páginas de anexos do PLC, que trazem os índices urbanísticos.

A definição de índices é um procedimento técnico, baseado em estudos prévios que avaliam impactos de ordem ambiental e urbanística na organização e disposição dos assentamentos urbanos. O que se pode concluir da tabela é que são compatíveis com os usos e restrições atribuídos aos imóveis, além de suas

CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Terceira Secretaria

Assessoria Legislativa

Unidade de Desenvolvimento Urbano, Rural e de Meio Ambiente

dimensões físicas². Para aqueles que são destinados à habitação unifamiliar, como, por exemplo, os lotes dos conjuntos A1 e B1 da QE 38, cujas superfícies variam de 139m² a 211m², o coeficiente de aproveitamento é de 1.4. Ocorrem distinções em imóveis destinados a fins coletivos/comerciais, como os lotes de 01 a 06 da QE 48 CJ A, cujos coeficientes de aproveitamento fixados é de 2, enquanto que as superfícies dos lotes são maiores, variando de 1.672m² a 2.016m².

Parâmetros urbanísticos resumidos – PLC 33/2015³.

Endereço	Uso	Nível restrição	CA	Tx. Ocup.	Tx. Perm.
QE 38 CJ A1 a F1	HU	R0	1.4	70%	Isento
QE 44 CJ X, X1, Y, Y1, Z, Z1,	HU	R0	1.4	70%	Isento
QE 48 CJ A LTS 01 a 06	HC/COM/COL	R3	2.0	-	20%
QE 48 CL 01 LTS 01 a 03	HC/COM	R3	3.15	-	Isento
QE 48 CL 02 LTS 01 a 04	HC/COM	R3	2.88	-	Isento
QE 48 LT 1	COMERCIAL	R2	0,25	-	Isento
QE 50 CJ A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R	HU	R0	1.4	70%	Isento
QE 50 CL LTS 01 a 04	HC/COM	R3	2.88	-	Isento
QE 52 CJ A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M.	HU	R0	1.4	70%	Isento
QE 52 CJ D LT 01	HU/COM	R3	1.4	-	Isento
QE 52 CJ D LTS 30, 31 e 32	HU/COM	R3	1.4	-	Isento
QE 52 CJ I LTS 01 a 08	HU/COM	R3	1.4	-	Isento
QE 52 CJ M LT 01 e LTS 14 a	HU/COM	R3	1.4	-	Isento

² Os dados relativos às dimensões dos imóveis foram extraídos do anexo I do MDE 028/01. Fonte: Sistema de documentação urbanística e cartográfica – SISDUC.

³ HU: habitação unifamiliar;

HC/COM: Habitação coletiva, comercial;

Coletivo: o mesmo que institucional;

R0: nível de restrição zero, o que equivale à prioridade máxima ao uso residencial;

R2: nível de restrição dois, lotes de média restrição ao uso comercial, industrial e coletivo ou institucional;

R3: nível de restrição três, permitido uso residencial, comercial de bens e serviços, uso coletivo ou institucional e uso industrial;

C.A: coeficiente de aproveitamento: relação entre a área edificável e a área do terreno;

Tx. Ocup.: taxa de ocupação: percentual da superfície do lote ocupada pela edificação a nível do solo;

Tx. Perm.: percentual da área do lote sem impermeabilização/edificação, necessária à infiltração de água.

CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Terceira Secretaria

Assessoria Legislativa

Unidade de Desenvolvimento Urbano, Rural e de Meio Ambiente

20.					
QE 52 AE 1 e AE 2	COLETIVO	R3	1	-	30%
QE 54 CJ A LTS 01 a 08; CJ G LTS 01 a 08	HU/COM	R3	1.4	-	Isento
QE 54 CJ A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L,	HU	R0	1.4	70%	Isento
QE 54 CL LTS 01 a 04	HC/COM	R3	2.88	-	Isento
QE 56 CJ A LTS 01 a 04	HC/COM	R3	1.4	-	Isento
QE 56 CJ A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q	HU	R0	1.4	70%	Isento
QE 56 CJ O LTS 01 a 08	HC/COM	R3	1.4	-	Isento
QE 56 CL LTS 01 a 04	HC/COM	R3	2.88	-	Isento
QE 56 AE 01 a 04	COLETIVO	R3	1	-	20% e 30% (lt 02).
QE 58 CJ A LTS 01 a 04; CJ B LTS 01 a 04; CJ C LTS 01 a 06	HC/COM/COL	R3	2	-	20%
QE 58 CJ D LTS 01 a 08; CJ G LTS 01 a 08; CJ J LTS 04 a 11	HU/COM	R3	1.4	-	Isento
QE 58 CJ D, E, F, G, H, I, J, K, L.	HU	R0	1.4	70%	Isento

É possível observar que as **novas quadras** são destinadas majoritariamente ao uso habitacional unifamiliar, com presença de imóveis comerciais e institucionais para assegurar o acesso às atividades complementares necessárias, além de imóveis destinados a equipamentos públicos.

Os imóveis, nas novas quadras, estão assim distribuídos:

Na QE 48 são 14 lotes, sendo 6 lotes de habitação coletiva, comercial e coletivo/institucional, 7 lotes de habitação coletiva e comercial e 1 lote comercial.

CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Terceira Secretaria

Assessoria Legislativa

Unidade de Desenvolvimento Urbano, Rural e de Meio Ambiente



Disposição da QE 48. Fonte: Sistema Terrageo.

Na QE 50 são 402 lotes de habitação unifamiliar e 04 lotes de habitação coletiva/comercial.



Disposição da QE 50. Fonte: Sistema Terrageo.

Na QE 52 são 237 lotes de habitação unifamiliar e 20 de habitação unifamiliar/comercial e 02 áreas especiais destinadas ao uso coletivo/institucional,

CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Terceira Secretaria

Assessoria Legislativa

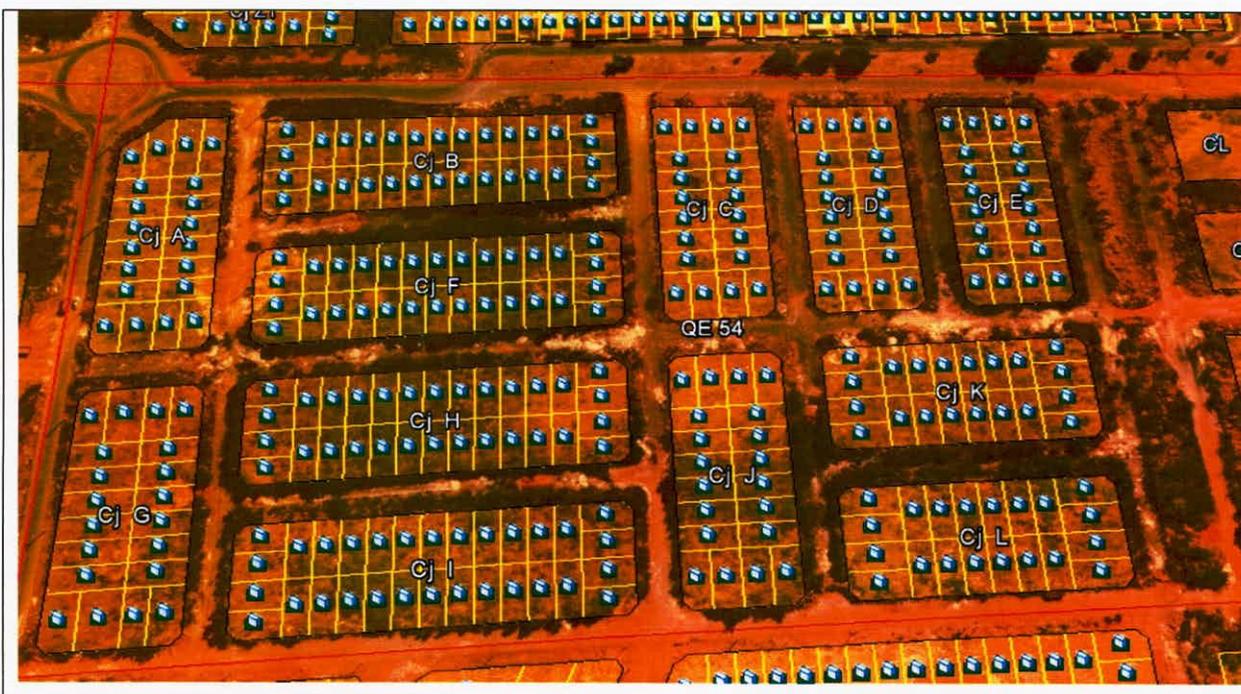
Unidade de Desenvolvimento Urbano, Rural e de Meio Ambiente

para instalação de equipamentos públicos coletivos (ensino fundamental e ensino infantil).



Disposição da QE 52. Fonte: Sistema Terrageo.

Na QE 54 são 264 lotes de habitação unifamiliar, 16 lotes de habitação unifamiliar/comercial e 4 lotes de habitação coletiva/comercial.



Disposição da QE 54. Fonte: Sistema Terrageo.

Na QE 56 são 408 lotes de habitação unifamiliar, 20 lotes de habitação unifamiliar/comercial, 4 lotes para comércio local e 4 áreas especiais destinadas ao

CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Terceira Secretaria

Assessoria Legislativa

Unidade de Desenvolvimento Urbano, Rural e de Meio Ambiente

uso coletivo/institucional, para instalação de equipamentos públicos coletivos (educação infantil, educação profissionalizante, biblioteca pública e equipamento de segurança).



Disposição da QE 56. Fonte: Sistema Terrageo.

Finalmente, na QE 58 são 137 lotes de habitação unifamiliar, 14 lotes para habitação coletiva, comércio e coletivo/institucional e 24 lotes de habitação unifamiliar/comercial.

CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Terceira Secretaria

Assessoria Legislativa

Unidade de Desenvolvimento Urbano, Rural e de Meio Ambiente



Disposição da QE 56. Fonte: Sistema Terrageo.

Quanto às **quadras preexistentes** (QEs 38 e 44), há ampliação de conjuntos e a criação de novos, do mesmo modo, destinados a habitação unifamiliar.

Na QE 38 são 6 novos conjuntos de habitação unifamiliar (A1 a F1), totalizando 128 imóveis:

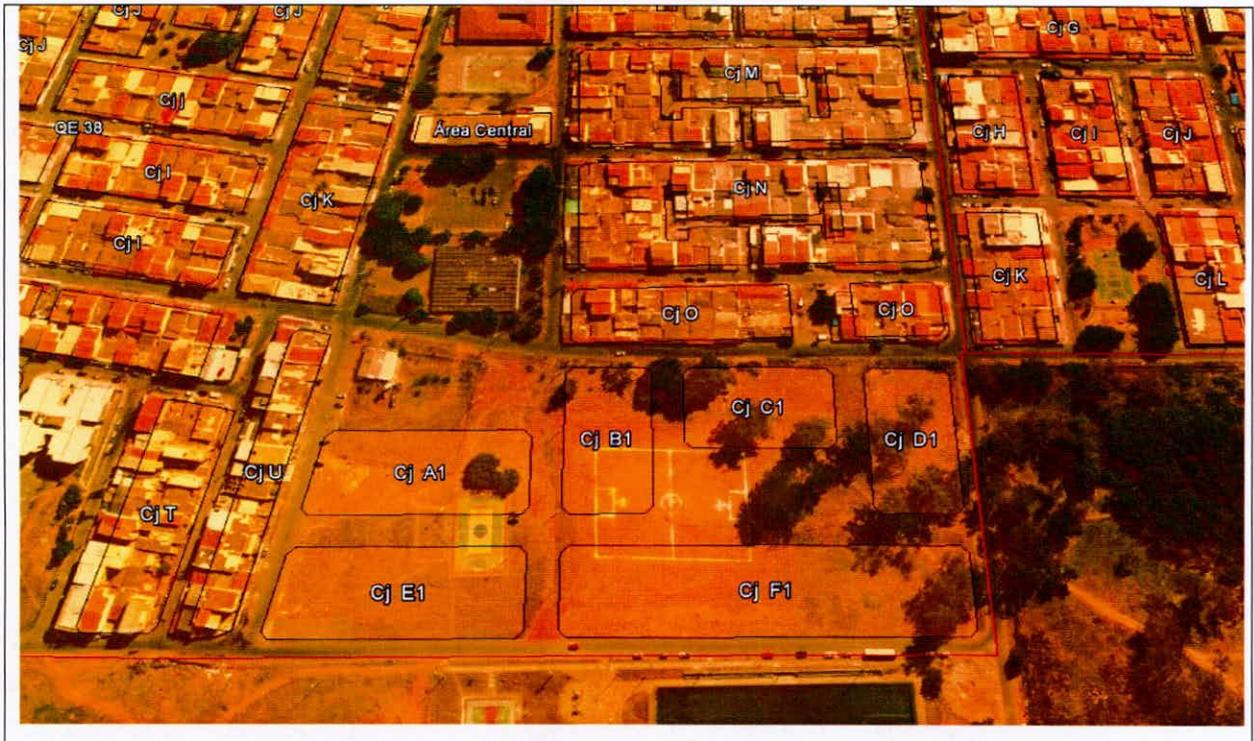
- 21 lotes de habitação unifamiliar no CJ A1;
- 16 lotes de habitação unifamiliar no CJ B1;
- 14 lotes de habitação unifamiliar no CJ C1;
- 16 lotes de habitação unifamiliar no CJ D1;
- 23 lotes de habitação unifamiliar no CJ E1;
- 38 lotes de habitação unifamiliar no CJ F1.

CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Terceira Secretaria

Assessoria Legislativa

Unidade de Desenvolvimento Urbano, Rural e de Meio Ambiente



Disposição dos novos conjuntos da QE 38. Fonte: Sistema Terrageo.

Para a QE 44 CJ X são 10 novos lotes, sendo que 2 deles já estão ocupados (lotes 63 e 72). O CJ X1 (ao todo 28 lotes), por sua vez, está totalmente ocupado. Já os conjuntos Y, Y1, Z e Z1 totalizam 63 novos imóveis:

- 16 lotes de habitação unifamiliar no CJ Y;
- 16 lotes de habitação unifamiliar no CJ Y1;
- 16 lotes de habitação unifamiliar no CJ Z;
- 15 lotes de habitação unifamiliar no CJ Z1.

CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Terceira Secretaria
Assessoria Legislativa

Unidade de Desenvolvimento Urbano, Rural e de Meio Ambiente



Disposição dos conjuntos da QE 44. Fonte: Sistema Terrageo.

Inserem-se no projeto, como visto, áreas destinadas a implantação de Equipamentos públicos. É o que se observa nas Áreas Especiais da QE 56, por exemplo, que, segundo o **Memorial Descritivo - MDE nº 028/2001**⁴, estão reservados a equipamento público de educação (AE 01 e 02), a equipamento público comunitário (AE 03) e equipamento público de segurança (AE 04). Na QE 52, segundo o mesmo MDE, as Áreas Especiais 01 e 02 estão reservadas a equipamento público de educação⁵.

Importante, ainda, a reserva de lotes à habitação coletiva, para que haja uma maior densificação das quadras, tendo como resultado uma otimização dos investimentos públicos em infraestrutura. Agrega-se a possibilidade de coexistência de tipologias arquitetônicas distintas, o que vem a contemplar consumidores com perfis variados, em termos de composição familiar (solteiros ou casais com filhos, por exemplo) e renda.

⁴ Fonte: Sistema de documentação urbanística e cartográfica – SISDUC.

⁵ Dados extraídos do Sistema de Documentação Urbanística e Cartográfica – SISDUC.

CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Terceira Secretaria
Assessoria Legislativa
Unidade de Desenvolvimento Urbano, Rural e de Meio Ambiente

Para concluir, a definição dos parâmetros urbanísticos propostos pelo PLC ocorre pela ausência de uma Lei de Uso e Ocupação do Solo, consoante disposto na Lei Orgânica Distrital. Tal definição é necessária para a implantação das novas quadras.

Importante frisar que a gleba em questão é, muito provavelmente, a última área de expansão habitacional horizontal no Guará, consolidando-se como importante alternativa de moradia à classe média que representa uma expressiva demanda junto ao programa habitacional do DF.

Feitas essas breves considerações, somos finalmente pela **APROVAÇÃO**, no mérito, do Projeto de Lei Complementar nº 33, de 2015, no âmbito desta Comissão de Assuntos Fundiários.

Sala das Comissões, em

Deputado
Presidente


Deputada **TELMA RUFINO**
Relatora