

CONPLAN

C â m a r a T e m á t i c a

Interessado:

Ministério Público do DF e Territórios

Endereço:

Centro de Múltiplas Atividades Área Especial 03
São Sebastião

Assunto:

**Edifício construído em desconformidade com a planta de
parcelamento registrada (acesso), afastamentos e área
permeável - NGB 114/09, MDE 114/09 e URB 114/09**

Breve Histórico

O projeto de arquitetura de obra inicial foi aprovado pela Administração Regional de São Sebastião em **15/06/2012**, folhas 07 a 13, para edificação de uso institucional com área construída de **3.951,69m²**, contemplando subsolo para garagem, com 46 vagas, térreo para recepção e serviços institucionais, pavimento superior com vão livre para as atividades institucionais. Tais informações estão discriminadas no informativo de aprovação número 40/2012, constante às folhas 28 a 30.

À folha 35 consta uma **Licença de Obra**, emitida pela Diretoria de Obras da referida Administração Regional e apresentada pelo interessado como autorização para construção da obra em tela, em substituição ao **Alvará de Construção**.



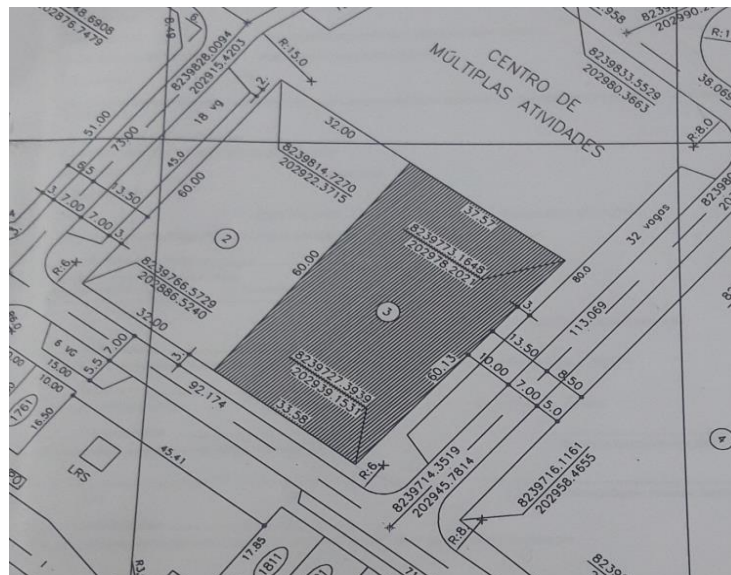
**Parâmetros Urbanísticos
em desconformidade
com a legislação de uso
e ocupação do solo
aferidos pela Coarq/CAP**

1) Da Aprovação do Projeto:

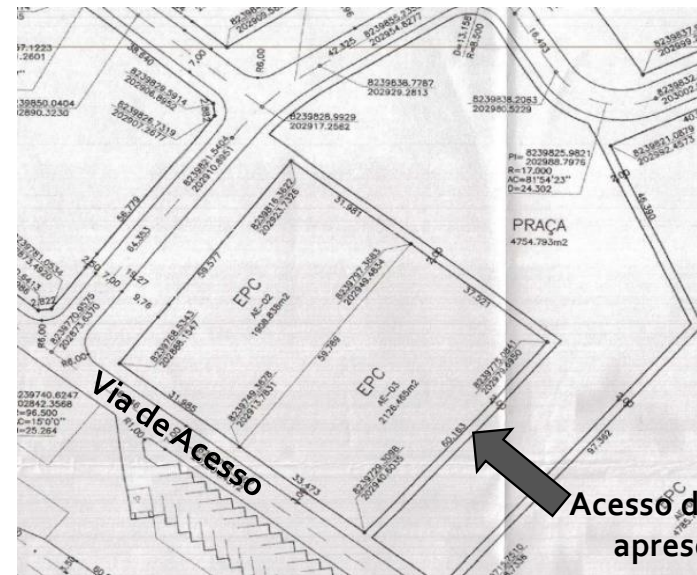
O projeto de arquitetura de obra inicial foi aprovado pela Administração Regional de São Sebastião em **15/06/2012**. Entretanto, a publicação da **URB 114/09, MDE 114/09 e da NGB 114/09** se deu pelo **Decreto nº 35.855 de 29/09/2014**. Ou seja, a publicação do Decreto que regulamenta as normas de uso e ocupação do solo foi posterior à data da aprovação do projeto de arquitetura pela Administração Regional de São Sebastião.

2) Quanto ao Acesso:

No projeto anteriormente aprovado, foi apresentado acesso pela lateral direita ao lote, porém na URB 114/09, folhas 21/27 e MDE 114/09, o terreno confronta nesta lateral com a continuidade da praça existente aos fundos do terreno, não tendo assim sistema viário para o acesso ao lote por esta confrontação, também em desconformidade com o que pede o item 17.1 da NGB 114/09 que diz: **"17.1 O acesso principal do lote será pela divisa frontal"**.



URB utilizada na aprovação – NÃO REGISTRADA



URB 114/09 - REGISTRADA

Acesso de Veículos
apresentado

Parâmetros Urbanísticos
em desconformidade
com a legislação de uso
e ocupação do solo
aferidos pela Coarq/CAP

2) Quanto ao acesso:

A imagem abaixo demonstra a via criada sobre a área da Praça, constante na URB 114/09 registrada e o acesso de veículos ao lote



Imagem cedida pelo MPDFT



URB 114/09 - REGISTRADA

**Parâmetros Urbanísticos
em desconformidade
com a legislação de uso
e ocupação do solo
aferidos pela Coarq/CAP**

3) Da Área Permeável:

O subsolo do projeto aprovado corresponde a uma área de ocupação de 89% da área do lote, restando apenas uma área correspondente a 11% da área do lote a ser destinado a permeabilidade. Valor inferior ao mínimo estabelecido na norma de uso e ocupação do solo.

TIPO DE LOTE (uso e tamanho)	Taxa de Permeabilidade Mínima
R0 - lotes menores que 200,00m²	0%
R0 e R1 - lotes a partir de 200,00m²	10%
R2 e R3	20%
R4	25%
PLL	00%
Institucional / EPC / Templo - lotes até 600,00m²	10%
Institucional / EPC / Templo - lotes maiores de 600,00m² e até 1.500,00m²	20%
Institucional / EPC / Templo - lotes maiores de 1.500,00m²	25%

A NGB 114/09 estabelece ainda:

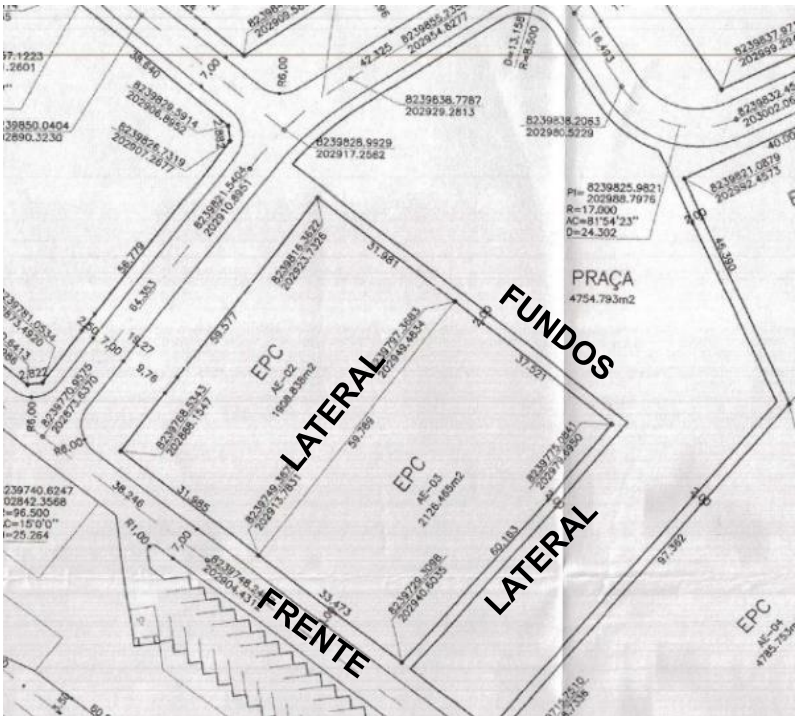
10.2. Para os lotes com ocupação consolidada até a data da aprovação da presente NGB, que apresentem Taxa de Permeabilidade menor que a estipulada no item 10, será permitida a taxa existente;

Parâmetros Urbanísticos
em desconformidade
com a legislação de uso
e ocupação do solo
aferidos pela Coarq/CAP

4) Dos Afastamentos Obrigatórios:

De acordo com o item 4 da NGB 114/09, os afastamentos mínimos obrigatórios nas dividas do lote deverão ser respeitados conforme tabela abaixo:

Tipo de lote	Afastamentos Mínimos Obrigatórios		
	Frente	Fundo	Lateral
EPC - lotes maiores que 1000,00m2	5,00m	5,00m	3,00m



A edificação não atende os afastamentos em três das quatro divisas do lote. Divisas estas voltadas para os logradouros públicos - Praça e via de acesso.

A NGB 114/09 estabelece ainda:

4.4. Para os lotes com ocupação consolidada até a data da aprovação da presente NGB, que apresentem afastamentos menores que os estipulados no item 4.2, serão permitidos os afastamentos existentes.

Parâmetros Urbanísticos
em desconformidade
com a legislação de uso
e ocupação do solo
aferidos pela Coarq/CAP

4) Dos Afastamentos Obrigatórios:

A imagem abaixo demonstra na planta de locação apresentada os afastamentos aferidos em projeto:

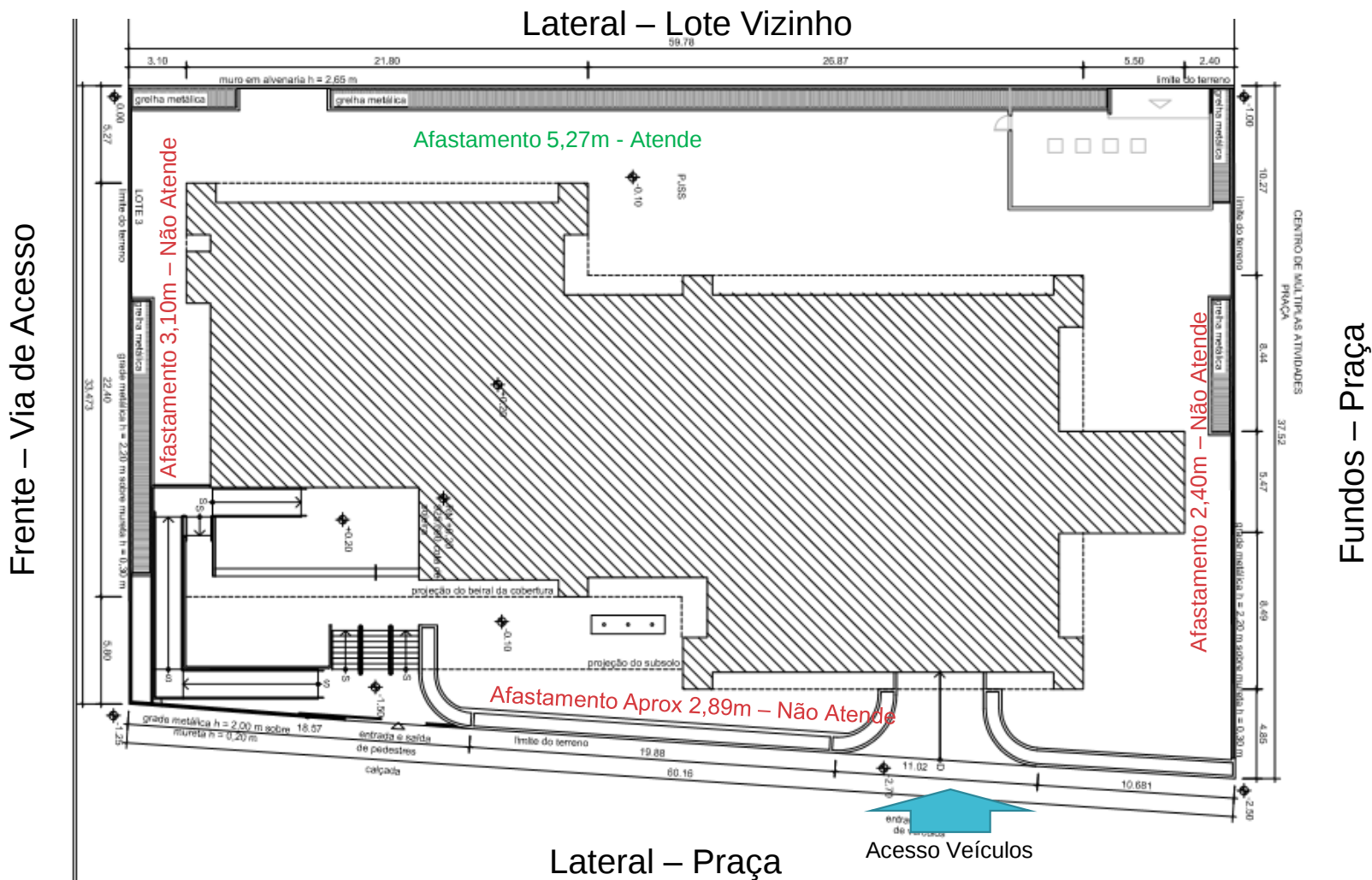


Imagem cedida pelo MPDFT

4) Dos Afastamentos Obrigatórios:

Imagens cedidas pelo MPDFT dos afastamentos constantes in loco:



**Parâmetros Urbanísticos
em desconformidade
com a legislação de uso
e ocupação do solo
aferidos pela Coarq/CAP**

**Procedimento
administrativo em
desconformidade com o
COEDF aferido pela
Coarq/CAP**

5) Da Expedição de Licença de Obra:

Norma Vigente:

A Lei nº 2.105/1998 estabelece:

Art. 51. As obras de que trata esta Lei, em área urbana ou rural, pública ou privada, só podem ser iniciadas após a obtenção de licenciamento na respectiva Administração Regional.

§1º Obras iniciais, obras de modificação com acréscimo ou decréscimo de área e obras de modificação sem acréscimo de área, com alteração estrutural, são licenciadas mediante a expedição do alvará de construção.

*O Decreto nº 19.915/1998 regulamenta e dá outras providências.

A Administração Regional de São Sebastião **emitiu a Licença de Obra nº 15/2013** em 23 de janeiro de 2013, em **substituição** ao Alvará de Construção, sem amparo na legislação vigente.