



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DO DISTRITO FEDERAL
Gabinete
Assessoria Jurídico - Legislativa

Relatório SEI-GDF n.º 1/2020 - SDE/GAB/AJL

Brasília-DF, 12 de novembro de 2020

Assunto: Relatório e Voto sobre a solicitação para Ampliação de lotes de Equipamentos Públicos edificados no Gama – RA II, incorporando áreas públicas para ampliação das atividades inerentes às políticas públicas setoriais

Ementa: Ampliação de lotes de Equipamentos Públicos. URB 121/2020, lote situado à EQ ½, Área Especial, Setor Norte, Gama; URB 114/2020, lote situado à CED 07, Setor Central do Gama, Praça 1, Lote 3; URB 190/2020, lote situado à UBS 4, Setor Leste, Praça 3 AE 2; URB 187/2020, lote situado à EC 02, Setor Oeste, EQ 2/4, AE 02; URB 194/2020, lote situado à CEF 05, Setor Oeste, CEF 05. Áreas Públicas de domínio do Distrito Federal. Atendimento aos parâmetros estabelecidos na LC 948/2019 e demais legislações urbanísticas. Possibilidade de aprovação dos Projetos de alteração do parcelamento do solo.

I. Informações Preliminares

Trata-se de pedido de incorporação de lotes de Equipamentos Públicos já edificados no Gama para ampliação das atividades inerentes às políticas públicas setoriais.

Os autos foram encaminhados a este Conselho em atendimento ao disposto no artigo 55 da LC 728/2006 que estabelece que *“Projetos Especiais de Urbanismo são aqueles elaborados pelo Poder Público para as áreas públicas ou de interesse público coletivo, conforme critérios de ocupação e uso do solo estabelecidos por este PDL ou por lei específica, e aprovados pelo CONPLAN ouvidos o Conselho Local de Planejamento”*. (grifamos)

O artigo 44 da LC 948, de 16 de janeiro de 2019, dispõe o seguinte:

“As alterações de parcelamento do solo promovidas pelo poder público em projetos urbanísticos registrados em cartório de registro de imóveis localizados nas áreas abrangidas por esta Lei Complementar que não se enquadrem em rememoração devem:

- I - observar as diretrizes urbanísticas emitidas pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal para a área;
- II - observar os mesmos critérios para definição de parâmetros de uso e ocupação aplicados aos novos parcelamentos urbanos do solo;
- III - ser precedidas de estudo urbanístico que inclua avaliação da viabilidade da alteração;
- IV - ser precedidas de participação popular;
- V - ser aprovadas pelo Conplan, ouvidos os respectivos conselhos locais de planejamento - CLP, quando instalados;
- VI - ser incorporadas à LUOS por meio de alteração desta Lei Complementar.”

Foram elaborados 5 projetos com o mesmo objeto de incorporação de lotes de Equipamentos Públicos já edificados no Gama para ampliação das atividades inerentes às políticas públicas setoriais, sendo esses projetos submetidos ao CONPLAN para deliberação.

O processo SEI nº 00390-00004911/2020-01 teve início em 06/08/2020 com o Memorando nº 34/2020 da Diretoria de Parcelamento do Solo da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, com as informações relacionadas às avaliações realizadas com o objetivo de permitir a regularização dos lotes em questão, a fim de que fosse convocada a Audiência Pública para permitir a participação popular, em atendimento ao artigo 44 da Lei Complementar 948/2019.

Os moradores do Gama foram convocados para comparecimento à Audiência Pública através de publicações de aviso no DODF e Jornal de Brasília, (SEI 45172176, 45172849, 46059117 e 46059216), para discussão sobre a regularização, ampliação e criação dos seguintes equipamentos públicos do Gama:

- ampliação do lote do Fórum do Gama, do Corpo de Bombeiros e da Caesb na entrequadra 01/02, Área Especial, Setor Norte;
- ampliação do lote do Centro Educacional nº 07, localizado na Praça 01, lote 3 do Setor Central do Gama;
- ampliação do lote da Unidade Básica de Saúde – UBS 04, localizada na Praça 03, AE 02, Setor Leste do Gama;
- ampliação dos lotes da Escola Classe n.º 02, localizada na EQ 2/4, Área Especial, e do Centro de Ensino Fundamental 05, localizado na EQ 26/29, Área Especial, ambos no Setor Oeste;
- criação de novo lote para Feira do Galpão do Setor Central, em cumprimento ao artigo 30 do PDL do Gama.

A Audiência Pública foi realizada e os presentes mostraram-se favoráveis à ampliação dos lotes, conforme consta na Ata da Audiência Pública divulgada através de publicação no DODF (SEI 48423077).

Ultrapassada, portanto, a exigência legal estabelecida no artigo 44 da LC 948/2019 e art. 1º, II da Lei distrital 5.081/2013.

II. Relatório

O Plano Diretor Local da Região Administrativa do Gama, LC 728, de 18 de agosto de 2006, estabelece, no artigo 4º, VII, como uma das suas estratégias o *“estímulo ao adensamento e à consolidação das áreas urbanas já constituídas, com preferência sobre a criação de novas áreas”*.

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT), LC 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela LC 854, de 15 de outubro de 2012, estabelece que todas as áreas de intervenção se encontram na Zona Urbana Consolidada – ZUC.

A Lei de Uso e Ocupação do Solo, LC 948/2019, no artigo 5º, IX, manteve a classificação dos lotes atualmente ocupados pelo Fórum, Corpo de Bombeiros, CAESB, CED 7, UBS 4, EC 2 e CEF 5 como uso *“Inst EP - Institucional Equipamento Público”*, que corresponde às áreas 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. Os parâmetros para ocupação estão indicados no artigo 11 e seus respectivos incisos.

Atente-se, ainda, ao disposto na Lei distrital 6.269/2019, que trata do Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal, que estabelece diretrizes e critérios para orientar as políticas públicas distritais voltadas ao desenvolvimento socioeconômico sustentável e à melhoria da qualidade de vida da população.

Importante assinalar que o projeto criação de novo lote para Feira do Galpão do Setor Central não será objeto de deliberação nos presentes autos.

Passa-se à avaliação de cada um dos Projetos tratados nestes autos.

II.i. Dos Equipamentos Públicos

Esclarece-se que as avaliações dos projetos foram realizadas por processos distintos, os quais não estavam disponíveis para acesso a este Relator, no entanto, o Relatório faz a referência expressa aos despachos, o que será indicado em cada descrição.

- **Lote do Fórum do Gama, do Corpo de Bombeiros e da Caesb na entrequadra 01/02, Área Especial, Setor Norte – Projeto de urbanismo URB 121/2020 (48433227)**

Pretende-se ampliar os lotes Quartel da Polícia DFSP (ocupado pelo Fórum), Quartel do Corpo de Bombeiros e CAESB, localizados na Entrequadra 01/02, Área Especial, Setor Norte, Região Administrativa do Gama - RA II.



Os autos foram autuados sob o número 00390-00011461/2017-08, por meio de encaminhamento de Ofício 6585/GPR TJDFT (SEI 3397101), no qual, conforme consta no Relatório Técnico (SEI 48476727), solicitou-se a ampliação do Fórum para futura expansão de suas dependências, garantindo espaço para a instalação de novos órgãos do Judiciário.

Autuaram o processo 00390-00003524/2018-25 visando unificar as diversas solicitações relativas aos demais lotes da Entrequadra 01/02, que é composta por 4 lotes, quais sejam: Lote Quartel da Polícia/Fórum (PR 8/2), Lote Quartel do Corpo de Bombeiros (PR 8/2), Lote CAESB (PR 182/1) e Centro de Ensino 1º grau (PR 83/1). O Centro de Ensino não está alterado.

O Relatório aponta que o Fórum ocupa uma área de 10.000 m² e solicita a área pública de 3.116,91 m², lindeira ao terreno. O Quartel do Corpo de Bombeiros, cuja área original é de 10.000 m², está sendo ampliada em 5.774,82 m². O lote da CAESB tem área original de 13.129 m², a ser ampliada em 556,99 m².

O desenho original proposto pela PR 8/2 já não mais contempla a realidade, já que a ocupação está consolidada.

- **Lote do Centro Educacional nº 07, localizado na Praça 01, lote 3 do Setor Central do Gama - Projeto de Urbanismo URB 114/2020 (48433388)**

Pretende-se ampliar o lote do Centro Educacional nº 07, localizado na Praça 01, lote 3 do Setor Central do Gama, Região Administrativa do Gama - RA II.



Os autos foram autuados sob o número 0131-000324/2017, por meio de encaminhamento de Requerimento do Centro Educacional nº. 07, no qual, conforme consta no Relatório Técnico (SEI 48476727), com anuência da Administração do Gama, solicita a ampliação de

uma área de 1.050 m² na face posterior deste lote, a fim de favorecer a comunidade escolar, gerando maior impacto social, esportivo e educacional, além de ofertar maior segurança a seus alunos.

O Relatório aponta que com essa ampliação, o lote atingirá uma área de 7.800 m². A ampliação deste lote, destinado a equipamento público, organizará o espaço público ocioso gerado em sua face posterior pela implantação de vias surgidas ao longo da evolução urbana daquela cidade.

- **Lote da Unidade Básica de Saúde – UBS 04, localizada na Praça 03, AE 02, Setor Leste do Gama - Projeto de Urbanismo URB 190/2020 (48434272)**

Pretende-se ampliar o lote da Unidade Básica de Saúde – UBS 04, localizada na Praça 03, AE 02, Setor Leste do Gama, Região Administrativa do Gama - RA II.



SEDUH
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

Os autos foram autuados sob o número 00060-00321417/2019-16, por meio de Requerimento da Secretaria de Estado de Saúde do Distrito Federal, no qual, conforme consta no Relatório Técnico (SEI 48476727), solicita a ampliação de pelo menos mais 550 m² do lote atual para a construção de polos do Programa Academia da Saúde, a fim de que as equipes promovam grupos de educação em saúde, visto que atualmente são realizados em espaços com certa precariedade física.

O Relatório aponta que o polo será um espaço qualificado além de existir diversas ações desenvolvidas em parceria com a comunidade, cuja ausência de espaços adequados tem sido o maior desafio ou mesmo impeditivo.

- **Lotes da Escola Classe n.º 02, localizada na EQ 2/4, Área Especial, Setor Oeste - Projeto de Urbanismo URB 187/2020 (48434456)**

Pretende-se ampliar o lote da Escola Classe n.º 02, localizada na EQ 2/4, Área Especial, Setor Oeste, Região Administrativa do Gama – RA II.



SEDUH
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

Os autos foram autuados sob o número 0260-021939/2002, por meio de Requerimento da Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal, no qual, conforme consta no Relatório Técnico (), solicita a incorporação da área contígua à Escola (1.920 m²), que passará à dimensão de 6.848 m².

A Escola Classe nº.02 ocupa uma área registrada de 4.928 m². O objetivo é construir um complexo cultural profissionalizante, com acervo bibliográfico, auditório e área de lazer para uso da comunidade escolar da vizinhança.

O Relatório aponta que em exposição de motivos apresentada pelo Conselho Escolar, identifica-se que a área livre se encontra subaproveitada, malcuída e recebe lixos domésticos.

A Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades (Despacho 36880992) considera legítimo o pleito de incorporação da área contígua à Escola Classe n.º 02, porém apenas da área localizada na lateral direita do lote (1.920 m²) que se encontra vazia, pois a lateral esquerda é ocupada por uma praça e uma quadra poliesportiva.

- **Lote Centro de Ensino Fundamental nº. 05, localizado na EQ 26/29, Área Especial, Setor Oeste - Projeto de Urbanismo URB 194/2020 (48434354)**

Pretende-se ampliar o lote da Escola Classe n.º 05, localizada na EQ 26/29, Área Especial, Setor Oeste, Região Administrativa do Gama – RA II.



SEDUH
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

Os autos foram autuados sob o número 0260-021939/2002, por meio de Requerimento da Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal, no qual, conforme consta no Relatório

Técnico (SEI 48476727), solicita a incorporação da área contígua à Escola de 2.566,33 m².

O Centro de Ensino Fundamental 05 ocupa a área registrada de 7.680 m² mais uma área pública de 2.566,33 m², totalizando 10.246,33 m².

O Relatório aponta que o projeto propõe a regularização da ocupação já consolidada pelo Centro de Ensino Fundamental 05, preservando a praça com uma quadra de esportes aberta para a comunidade.

II.ii. Das Análises dos Projetos

As áreas indicadas constituem áreas públicas de domínio do Distrito Federal definidas por plantas registradas em cartório, o que, apesar de não constar nos autos, foi declarado no Relatório Técnico (SEI 48476727) e todos se enquadram na mesma categoria, ou seja, as ampliações pretendidas referem-se a espaços ociosos, gerados pelos afastamentos entre os lotes, sem destinação específica e que em sua maioria já se encontram cercados e ocupados pelos equipamentos públicos.

Os projetos não alteram o sistema viário e estacionamentos existentes. O endereçamento permanece o mesmo em todos os casos.

As áreas indicadas encontram-se em Zona Urbana Consolidada-ZUC, conforme classificação contida no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, de forma que, nos termos do artigo 73, *devem ser desenvolvidas as potencialidades dos núcleos urbanos, incrementando-se a dinâmica interna e melhorando-se sua integração com áreas vizinhas, respeitadas diretrizes indicadas nos incisos*, entre as quais consta a otimização da utilização da infraestrutura urbana e dos equipamentos públicos.

A Lei de Uso e Ocupação do Solo, no artigo 5º, IX, manteve a classificação dos lotes atualmente ocupados pelo Fórum, Corpo de Bombeiros, CAESB, CED 7, UBS 4, EC 2 e CEF 5 como uso "Inst EP – Institucional Equipamento Público", que corresponde às áreas 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.

O art. 11 da LUOS define parâmetros para o uso e ocupação do solo dos Equipamentos Públicos, os quais estão descritos nos seus quatro incisos.

As áreas encontram-se na Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade-ZEEDPE, destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos, mais especificamente na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2, destinada à integração de núcleos urbanos no eixo sudoeste-sul do Distrito Federal, por meio da implantação de infraestrutura de transporte público coletivo de média e alta capacidade, à consolidação de centralidades urbanas e à qualificação urbana.

O Relatório Técnico (SEI 48476727) aponta que nas áreas de projeto não existem quaisquer categorias de Áreas de Preservação Permanente-APPs e que as áreas apresentam na matriz ecológica Riscos ambientais nível 2, com:

- risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero: 4
- risco ecológico de perda de solo por erosão: 2
- risco ecológico de contaminação do subsolo: 4
- risco de perda de áreas remanescentes de Cerrado Nativo: ausência de cerrado nativo.

Em relação ao licenciamento ambiental, foi encaminhado ao IBRAM o Relatório Técnico SEDUH/SUPLAN/COPROJ - 44911690 (Processo SEI nº 00390-00002665/2020-45) que apresenta vários processos de parcelamento do solo em tramitação na Diretoria de Parcelamento do Solo/COPROJ/SUPLAN, que tratam de situações de baixo impacto ambiental. Os lotes em questão estão inseridos nesse Relatório Técnico, nos Casos TIPO 2: Ampliação de lotes de Equipamentos Públicos, já edificados, incorporando áreas públicas para ampliação das atividades inerentes às políticas públicas setoriais.

O Parecer Técnico n.º 181/2020 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I (42097936 - Processo SEI nº 00390-00002665/2020-45), anexado nos presentes autos (SEI 48476307), informa que "Concluímos que todos os casos elencados pelo Relatório Técnico SEDUH/SUPLAN/COPROJ podem ser enquadrados na Dispensa de Licenciamento Ambiental, bem como as futuras obras que por ventura necessitam ocorrer nos futuros lotes para construção de edificações e melhoria/requalificação das áreas públicas existentes no seu entorno, conforme itens 12, 13, 14, 15, 88 e 89 da Resolução 10 de 20/12/2017."

A ampliação dos lotes não causará impacto ambiental adicional sobre as áreas, uma vez que as atividades já estão instaladas. O Parecer Técnico n.º 181/2020 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I aduz que não foi identificada a necessidade de execução de obras para implantação de infraestrutura urbana e, portanto, não há o enquadramento da atividade como efetivo impacto ambiental (48476307).

Com relação às diretrizes elencadas no ZEE para a SZDPE 2, destaca-se a compatibilização com os riscos ecológicos, especialmente o risco de perda de área de recarga de aquífero, situação que será mitigada com a observância da taxa de permeabilidade prevista na norma e a utilização dos mecanismos de retenção de águas pluviais dispostos na legislação vigente.

O Relatório Técnico finaliza a análise com a informação de que foram realizadas consultas às concessionárias de serviços públicos quanto a interferências com redes existentes ou projetadas, a fim de subsidiar a elaboração dos projetos. Na maior parte dos casos, as interferências ocorrem nos limites ou fora da área dos lotes e eventuais necessidades de remanejamentos devem ser realizadas conforme os critérios das concessionárias.

III. Voto

A presente análise levou em consideração as informações constantes no Processo SEI GDF nº 00390-00004911/2020-01, em especial o Relatório Técnico SEDUH/COPROJ/DISOLO 48476727.

Busca-se a ampliação de lotes de Equipamentos Públicos já edificados, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo propriedade do poder público, não alienáveis.

Os parâmetros urbanísticos definidos na LUOS estão atendidos.

As ampliações dos lotes estão em conformidade com o enquadramento de Dispensa de Licenciamento Ambiental.

Foram realizados os atos exigidos e necessários à participação popular.

A área técnica afirma que os projetos cumprem os requisitos de viabilidade urbanística para que seja possível a alteração de parcelamento do solo e que eventuais necessidades de remanejamentos devem ser realizadas conforme os critérios das concessionárias, o que não interfere na ampliação pretendida.

Diante de todo o exposto, voto pela aprovação dos projetos URB 121/2020 (48433227), URB 114/2020 (48433388), URB 190/2020 (48434272), URB 187/2020 (48434456) e URB 194/2020 (48434354).

José Eduardo Pereira Filho

Secretário de Estado de Desenvolvimento Econômico



Documento assinado eletronicamente por **JOSE EDUARDO PEREIRA FILHO - Matr.0277291-4, Secretário(a) de Estado de Desenvolvimento Econômico do Distrito Federal**, em 12/11/2020, às 16:01, 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.



Documento assinado eletronicamente por **ERICA LIMA DE PAIVA MUGLIA - Matr.0273805-8, Chefe da Assessoria Jurídico-Legislativa**, em 12/11/2020, às 16:07, 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?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
verificador= **50683985** código CRC= **15A72D45**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Setor Comercial Norte - SCN Quadra 2 Bloco "C" Número 900 - Bairro Asa Norte - CEP 70712-030 - DF

(61)2141-5426