

PROJETO DE REGULARIZAÇÃO DA
FEIRA DA **EQN 311/313**
SAMAMBAIA — RA XII



Coordenação de Elaboração de Projetos/SUPROJ
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação/SEDUH



- Este projeto, URB-MDE 227/2022, tem por objetivo a criação de unidade imobiliária para regularização da área ocupada pelo galpão onde funciona a Feira Livre, localizada parte em área pública, e parte sobre os lotes de 01 a 07 do conjunto "I" da QN 311, e dos lotes de 01 a 07 do conjunto "E" da QN 313, por solicitação da Administração Regional de Samambaia, para fins de regularização da edificação.

- Os 14 lotes comerciais, 01 a 07 do conjunto "I" da QN 311, e 01 a 07 do conjunto "E" da QN 313, foram criados pelo projeto de urbanismo URB 52/90, aprovado e registrado em cartório, com o uso C-2 (Comercial). Esses lotes são de propriedade da TERRACAP que, por meio do Ofício SEI-GDF Nº 979/2019 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC (26925480), deu anuência ao pedido de desconstituição dos mesmos para viabilizar o projeto de regularização da Feira.
- Além da área do galpão, foi incorporado ao lote que está sendo criado para a Feira uma construção próxima, utilizada como apoio pelos feirantes. A edificação foi construída sobre o bolsão de estacionamento previsto no sistema viário registrado na URB 52/90. Dessa forma, o projeto contempla também a alteração do sistema viário para adequação do entorno à realidade do espaço.



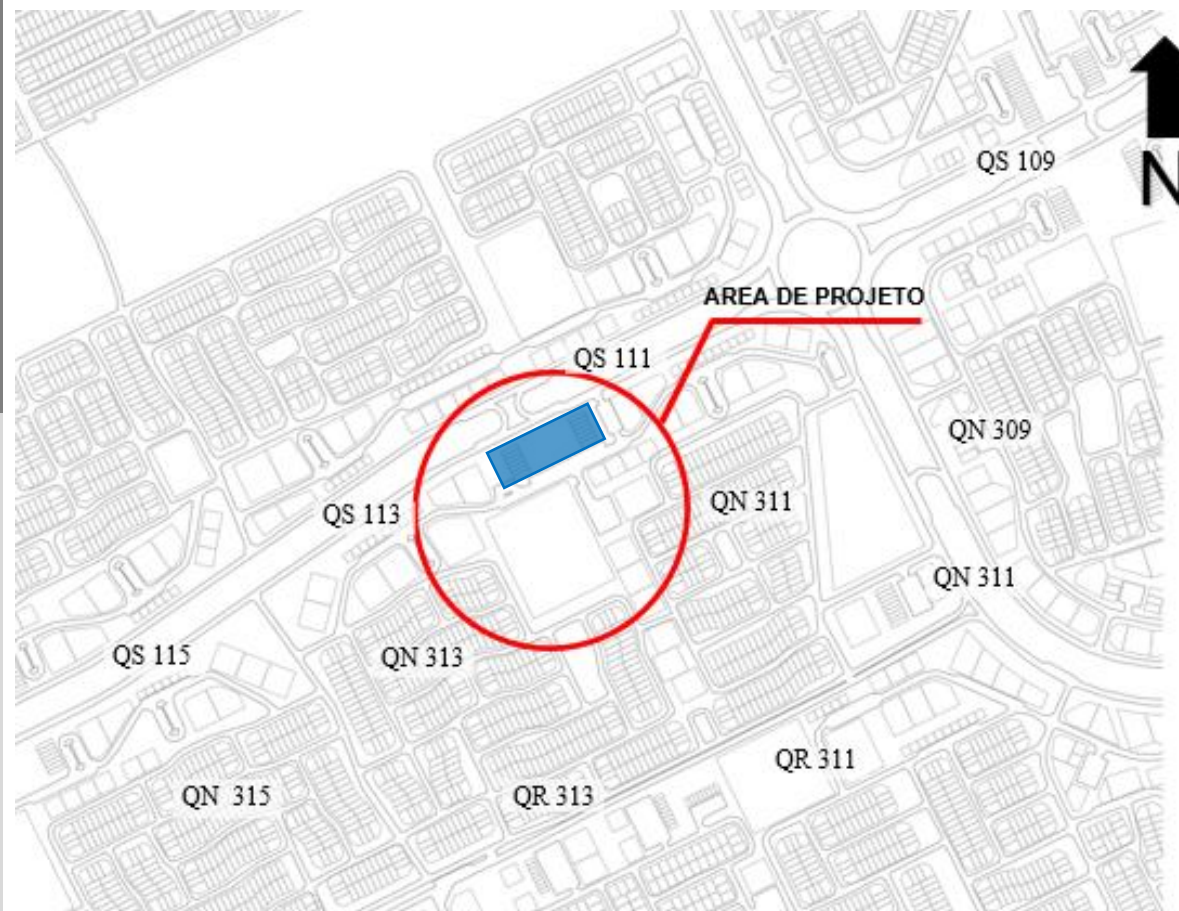
AE 1 EQN 311/313- SAMAMBAIA

CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

Em relação ao uso e ocupação do solo, a DIOEST/SEDUH se manifestou por meio do Despacho COGEST/DIOEST (doc. SEI 19731101), indicando que a unidade imobiliária a ser criada para regularização da Feira deverá ser um Equipamento Público, categorizado pela Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS (Lei Complementar nº 948/2019, alterada pela Lei Complementar nº 1.007/2022), como UOS 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.

A Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS (LC nº 948/2019, alterada pela LC nº 1.007/2022) classifica o lote em tela como Institucional Equipamento Público, com parâmetros definidos no art. 11:

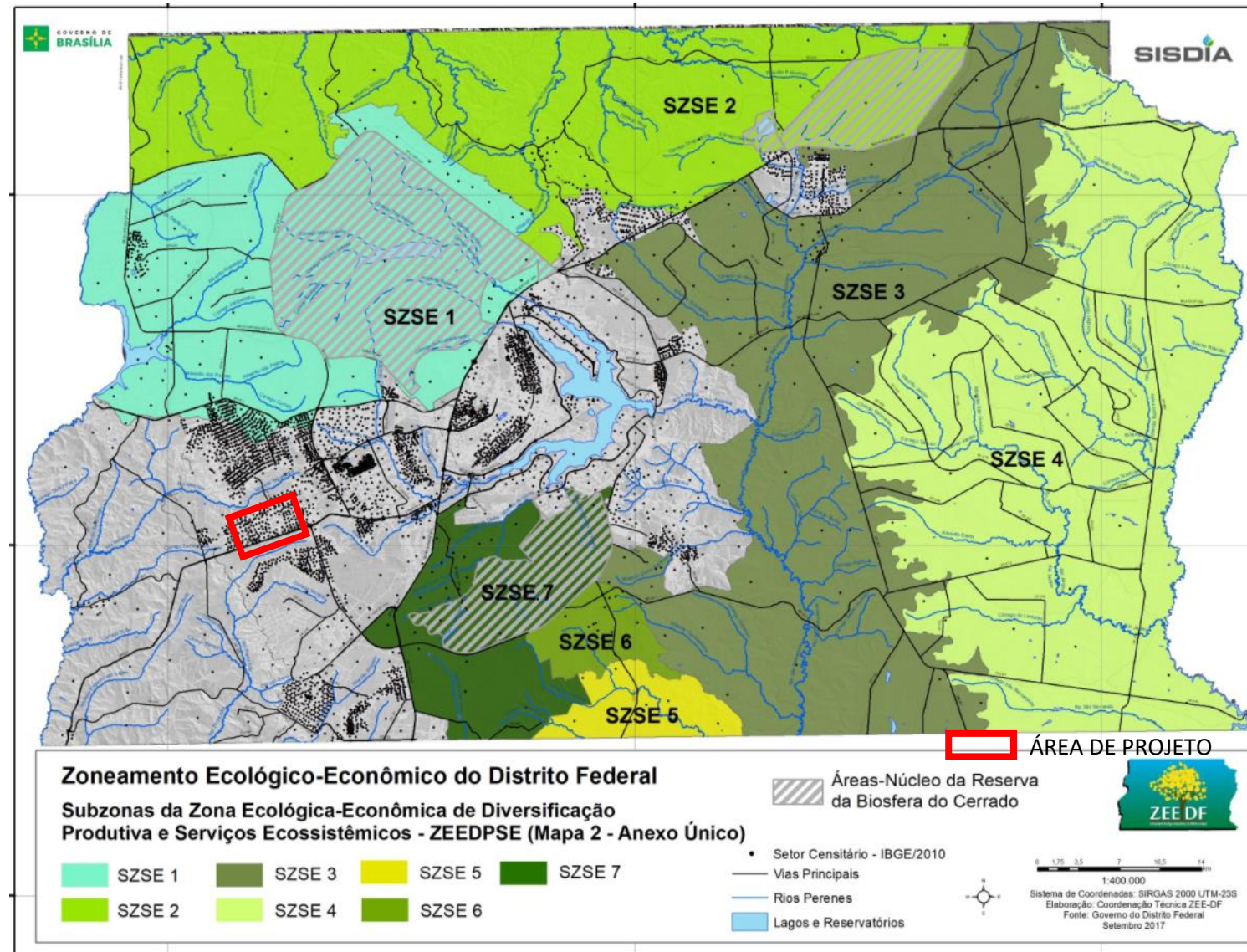
- I - afastamento mínimo previsto no Anexo IV;*
 - II - coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido pelo PDOT para a zona urbana onde se localiza;*
 - III - altura máxima igual à maior altura estabelecida no Anexo III para a respectiva região administrativa;*
 - IV - taxa de permeabilidade mínima de 20% para lotes com área superior a 2.000 metros quadrados.*
 - V - para os lotes com área inferior a 2.000 metros quadrados, a taxa de permeabilidade mínima é de 20%.*
 - VI – os demais parâmetros são definidos pelo órgão público destinatário do lote quando da elaboração do projeto arquitetônico.*
- § 2º Os lotes de UOS Inst EP podem ser compartilhados por 2 ou mais equipamentos urbanos ou comunitários.*
- § 3º Em caso de desafetação de lote na UOS Inst EP, a norma estabelece os parâmetros urbanísticos do referido lote, de acordo com as faixas de área estabelecidas nesta Lei Complementar.*
- § 4º Quando se trata de regularização edilícia, a taxa de permeabilidade prevista no inciso IV pode ser reduzida de forma a contemplar a ocupação existente pelo lote de equipamento público.”*



Em relação ao ZEE, a área encontra-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.

Encontra-se 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.

Na área de projeto não existem quaisquer categorias de Áreas de Preservação Permanente – APPs.



- O lote em estudo encontra-se em área urbana consolidada, servida de infraestrutura, possuindo pavimentação nas vias, bem como rede de água e esgoto, drenagem pluvial, instalação de energia elétrica e iluminação pública, com enquadramento nos casos de Dispensa de Licença Ambiental previstos na Resolução CONAM nº10 de 20/12/2017.

5/19/2021

SEI/GDF - 56859562 - Ofício



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS HÍDRICOS DO
DISTRITO FEDERAL

Presidência

Superintendência de Licenciamento Ambiental

Ofício Nº 155/2021 - IBRAM/PRESI/SULAM

Brasília-DF, 01 de março de 2021.

Senhor Secretário,

Em resposta ao Ofício 532/2021 - SEDUH/GAB (56288751) que solicita a este Instituto confirmação acerca do enquadramento realizado para os projetos de parcelamento do solo com baixo ou nenhum impacto ambiental exarado pelo Parecer Técnico n.º 181/2020 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I (42097936) processo nº 00390-00002665/2020-45.

Informamos que ratificamos o referido Parecer Técnico que em suma conclui o seguinte:

"Concluimos que todos os casos elencados pelo Relatório Técnico SEDUH/SUPLAN/COPROJ (39849990) 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](#)."

Atenciosamente,

ALISSON SANTOS NEVES

Superintendente de Licenciamento Ambiental

Constitui exigência do art. 104-A da Lei 948/2019, alterada pela LC 1.007/2022 – LUOS e do inciso II da Lei nº 5.081, de 11 de março de 2013, a participação popular nas decisões referentes às alterações de parcelamento do solo promovidas pelo poder público em projetos urbanísticos registrados em cartório. Dessa forma, foi realizada no dia 19/08/2021, Audiência Pública virtual sobre os projetos em desenvolvimento pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação para a Região Administrativa de Samambaia, em que a proposta para o lote em questão foi apresentada à comunidade, com resultado plenamente favorável, conforme Ata publicada no DODF nº 167, de 02 de setembro de 2021 (69418293).

A desafetação de área pública para criação do lote será objeto de Projeto de Lei Complementar, a ser encaminhado à Câmara Legislativa do Distrito Federal – CLDF, com a finalidade de autorizar a regularização, em conformidade com o disposto na Lei Orgânica do DF:

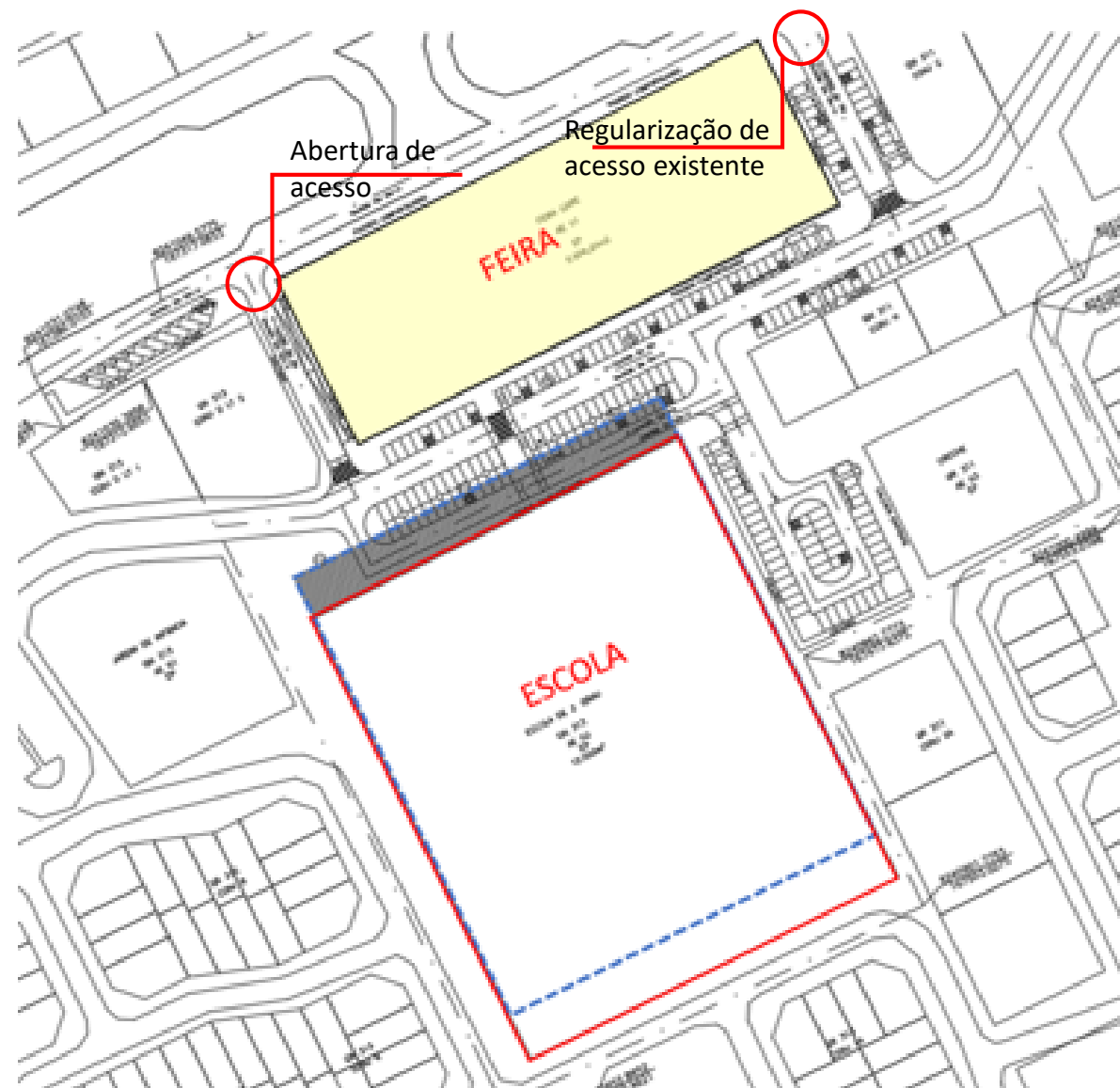
“Art. 51. Os bens do Distrito Federal destinar-se-ão prioritariamente ao uso público, respeitadas as normas de proteção ao meio ambiente, ao patrimônio histórico, cultural, arquitetônico e paisagístico, e garantido o interesse social. § 1º Os bens públicos tornar-se-ão indisponíveis ou disponíveis por meio de afetação ou desafetação, respectivamente, nos termos da lei. § 2º A desafetação, por lei específica, só será admitida em caso de comprovado interesse público, após ampla audiência à população interessada.”

A proposta de criação do lote da Feira foi baseada nas edificações existentes, conforme diretrizes contidas no Despacho DIOEST/COGEST (19731101), que orienta que a unidade imobiliária a ser criada contemple não somente o galpão, mas também a edificação de apoio, o que leva à alteração do estacionamento definido no projeto original, URB 52/90.

Foi sugerido também a atualização/retificação do sistema viário circundante da área, devido às incoerências observadas (acesso inexistente na URB 52/90)

Assim, o projeto, além de criar o lote da Feira, contemplando a edificação de apoio em seu interior, regulariza o acesso que passa pelo bolsão de estacionamento projetado na URB 52/90, bem como faz a adequação do sistema viário circundante à Feira.

Foi ainda verificado que, para ampliar o número de vagas nos estacionamentos públicos solicitados para Feira, bem como para possibilitar que as calçadas sejam acessíveis, faz-se necessário o deslocamento do lote destinado à Escola de 2º Grau, ainda não edificado, mantendo as dimensões originais do lote, o que foi autorizado pela Secretaria de Estado de Educação, por meio do Ofício Nº 2837/2022 - SEE/GAB/AESP ([96117336](#)).



AE 1 EQN 311/313- SAMAMBAIA

O PROJETO

Rota acessível e Estacionamento



A relocação do lote da Escola possibilita a criação de um bolsão de estacionamento próximo à Feira, com 56 vagas, e, para suprir as vagas não implantadas devido às alterações na URB 52/90, foi proposto mais um bolsão de estacionamento junto ao lote AE 3 Creche, próximo à Feira, com 46 vagas.

A URB 227/2022 também prevê a regularização de parte dos estacionamentos já implantados ao longo da 1ª Avenida e da Rua 2, organizando e ampliando os estacionamentos no entorno da Feira, num total de 204 vagas para veículos, sendo 12 vagas para idosos, 16 para pessoas com deficiência e mais 48 vagas para motos e 21 paraciclos.

O projeto considera os princípios da acessibilidade e mobilidade, constituindo passeios contínuos e livres de obstáculos, propondo, sempre que possível, largura adequada para compartilhamento com a bicicleta.

O conjunto dessas ações contribui para compatibilização com os riscos ecológicos apontados no Zoneamento Ecológico Econômico do DF, e para o atendimento às diretrizes para a SZDPE 2, que incluem a requalificação urbana com otimização da infraestrutura existente.

Foram realizadas consultas às concessionárias de serviços públicos quanto à capacidade de atendimento, interferências com redes existentes ou projetadas. Em resposta obtivemos:

CAESB - Termo de Viabilidade de Atendimento – TVA (5376335) Em resposta ao Ofício Nº 176/2020 - SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT, o Despacho SEI-GDF CAESB/DE/EPR/EPRI (53545378) informa que há interferências com redes de abastecimento de água e redes de esgotamento sanitário com a poligonal fornecida. O Relatório 1) informa que não é possível manter a rede de abastecimento de água (adutora) e a rede de esgotamento sanitário dentro da edificação, mas é considerado tecnicamente viável o remanejamento dos trechos de rede.

CEB: Em resposta ao Ofício nº 116/2020 - SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT, a CEB encaminha o Laudo Técnico nº 807/2019 (23290668) informando que não consta Interferência com Rede Aérea Existente.

NOVACAP: Em resposta ao Ofício Nº 117/2019 - SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT, por meio do Ofício Nº 645/2019 - NOVACAP/PRES/SECRE (23222945), a NOVACAP informa que existe interferência com rede pública implantada e ou projetada na poligonal de estudo. Entretanto, tendo em vista que a interferência detectada não ocorre na área ocupada pela feira livre, informa que não há necessidade de remanejamento.

Redes de telecomunicações: Em resposta ao Memorando Nº 17/2020 - SEDUH/COPROJ/DISOLO, a Coordenação de Aprovação e Licenciamento de Locação de Infraestruturas Urbanas (41079349) informa que, em consulta ao Banco de Dados dessa COLINF/ULINF/SUPAR, constatou-se não existir nenhum requerimento ou processo de licenciamento, que solicita a análise de viabilidade para implantação de infraestruturas nas áreas públicas próximas à referida área, objeto do projeto de ampliação.

EQUIPE TÉCNICA: URB-MDE-NGB		
Nome/ Forma e participação	Categoria Profissional	CREA ou matrícula
Supervisão:		
Vitor Recondo Freire Subsecretário de Projetos e Licenciamento de Infraestrutura - SUPROJ	Arquiteto e Urbanista	CAU/DF: A31485-4
Coordenação:		
Juliana Braga de S. Manganelli Antunes Coordenadora de Elaboração de Projetos	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A33369-7
Revisão:		
Eliane P. Victor Ribeiro Monteiro Diretora de Parcelamento do Solo	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A23568-7
Projeto:		
Amanda Élen da Silva Lopes Flávia Soares Bezerra	Arquiteta e Urbanista Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A154051-3 CAU/DF: A97154-5