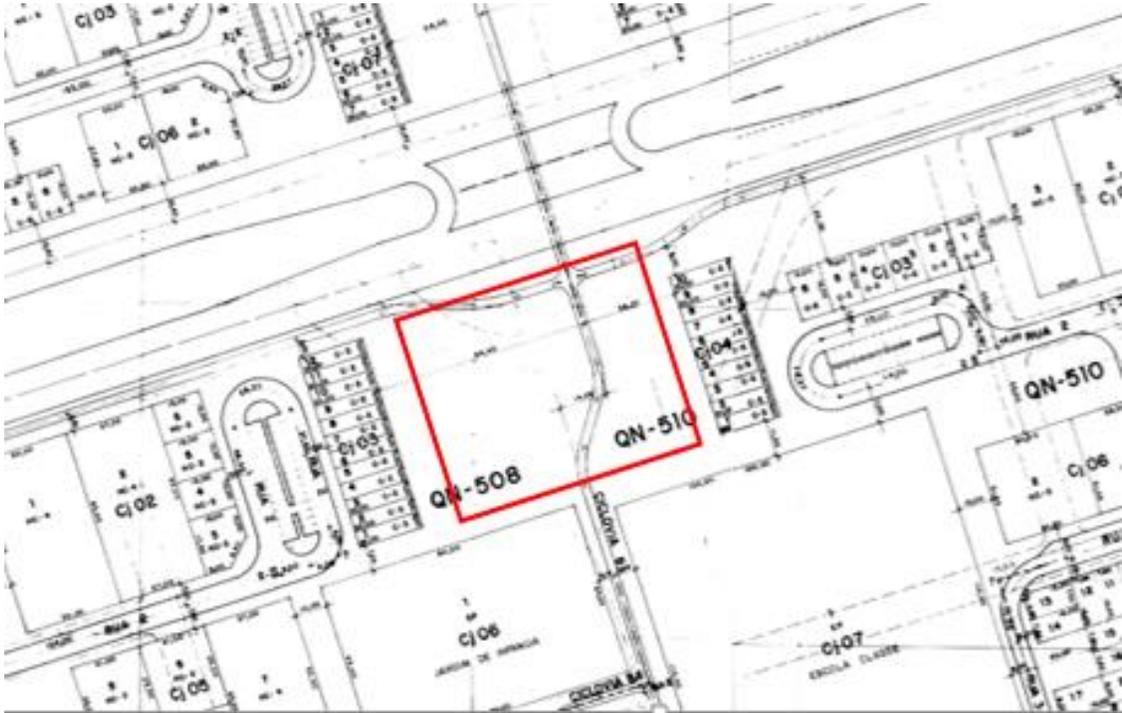


PROJETO DE REGULARIZAÇÃO DA
FEIRA DA **EQN 508/510**
SAMAMBAIA — RA XII



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



- Este projeto, URB-MDE 226/2022, tem por objetivo a regularização da área ocupada pela Feira Livre, localizada entre o Conjunto 03 da QN 508 e o Conjunto 04 da QN 510 de Samambaia, em área pública, por solicitação da Administração Regional de Samambaia, para fins de regularização da edificação.
- O projeto foi elaborado baseado na edificação existente e conforme as diretrizes emitidas pela DIOESTE (19741429), que informam que a área ocupada pela Feira se trata de área pública definida no projeto de urbanismo, PR 531-1, aprovado e registrado em cartório.

AE 1 EQN 508/510- SAMAMBAIA

APRESENTAÇÃO

- As diretrizes urbanísticas indicam, além da criação da unidade imobiliária para regularização da Feira, a atualização/retificação do sistema viário circundante implantado, não previsto na planta registrada, o que implica no ajuste do Lote 1, Conjunto 6, QN 508, destinado a Jardim de Infância, e no deslocamento de 4,77m ao leste dos lotes de 1 a 10 do Conjunto 4 da QN 510, implantados em desacordo com o projeto registrado.



AE 1 EQN 508/510- SAMAMBAIA

CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

Em relação ao uso e ocupação do solo, a DIOEST/SEDUH se manifestou por meio do Despacho COGEST/DIOEST (doc. SEI 19741429), 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.

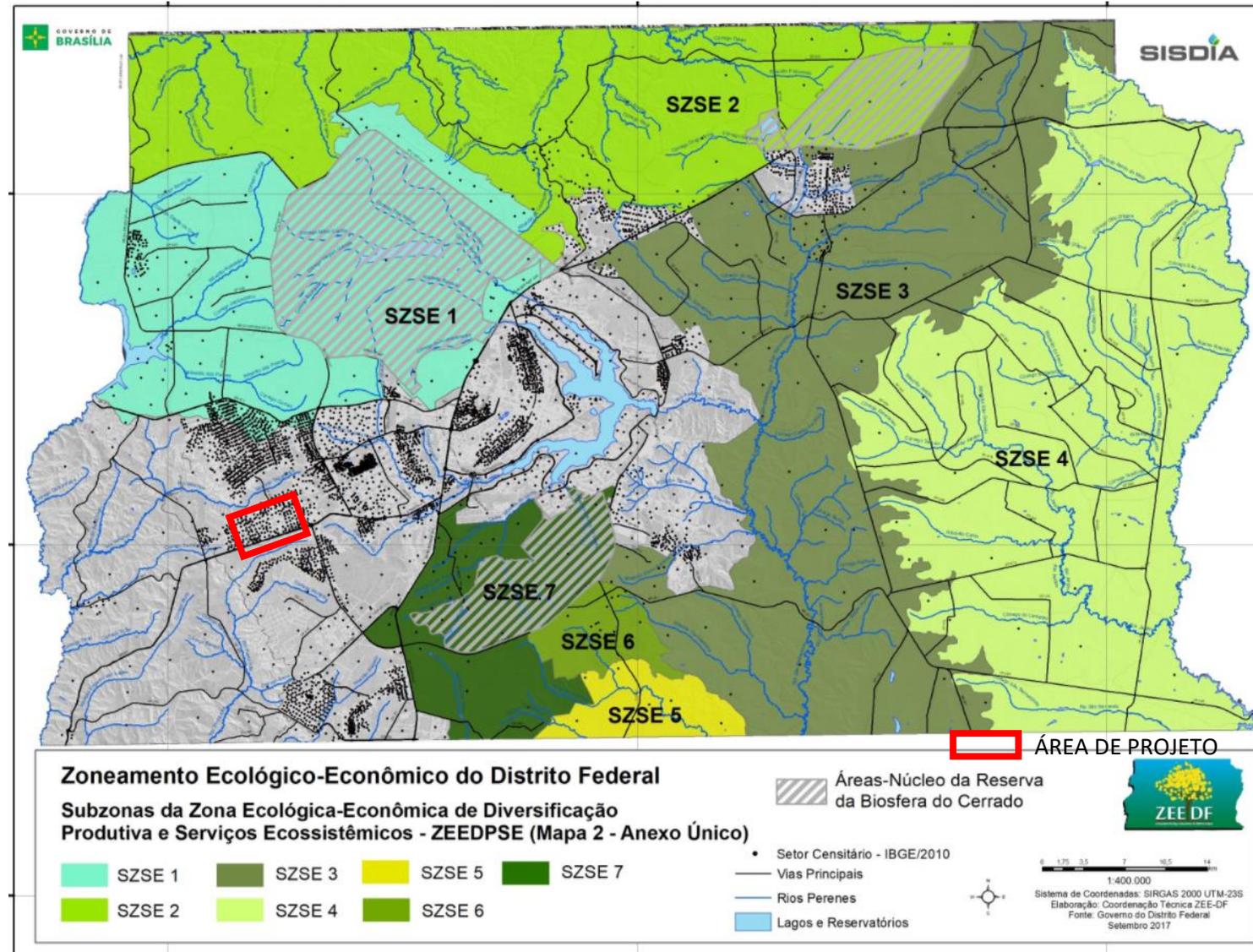
A Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS (LC nº 948/2019, alterada pela LC nº 1.007/2022) classifica o lote em tela como Institucional Equipamento Público, com parâmetros definidos no art. 11:

- 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 (69418214).

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 na edificação existente, com o objetivo de regularizar o Equipamento Público consolidado, conforme diretrizes contidas no Despacho DIOEST/COGEST (19741429), que indica também a atualização/retificação do sistema viário circundante da área, que foi implantado em desacordo com o projeto original.

Encontra-se implantado trecho de via que faz a extensão da Rua 02, ligando os conjuntos QN 508 e QN 510, não prevista na PR 351/1. Esta via é importante para a circulação de veículos e acesso aos lotes lindeiros, constituindo o único acesso ao lote de Jardim de Infância da QN 508, que ocorre pela Rua 02. Porém, esta via se sobrepõe parcialmente ao lote registrado - QN 508 CJ 6 LT 1 Jardim de Infância - Creche Ipê Rosa.

Para regularização da Feira Livre e do sistema viário do entorno, faz-se necessário a redução da área do lote de Jardim de Infância, cuja reconfiguração acompanha o cercamento e implantação consolidados, o que obteve a concordância da Secretaria de Estado de Educação (69208536) e da Secretaria de Economia do Distrito Federal - SEEC que, por meio do Ofício nº 56/2020 - SEEC/GAB, declara não haver óbice quanto à reconfiguração do lote passando de 4.240,00 m² para 3.234,94 m² (33662101).

As diretrizes emitidas pela DIOEST/COGEST (19741429) informam que na PR 531-1, que cria o parcelamento original, consta uma ciclovia que atravessa a área ocupada pela Feira, todavia a mesma não foi executada. O presente projeto URB-MDE 226/2022 faz o ajuste da ciclovia proposta, contornando o lote da Feira com um passeio compartilhado. Também foram propostas a abertura de dois acessos para a quadra a partir da 2ª Avenida, afim de permitir uma maior permeabilidade e acesso aos bolsões de estacionamento ao redor da feira.





A URB 226/2020 também prevê a regularização de parte dos estacionamentos irregulares do entorno, bem como organiza os bolsões existentes e cria novos bolsões de estacionamento para atendimento da demanda da Feira, totalizando 183 vagas para veículos, sendo 16 vagas para idosos, 18 para pessoas com deficiência, 18 paraciclos e mais 33 vagas para motos. 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. Em relação aos lotes 3, 9 e 10 da QN 510, conjunto 04, que foram implantados em desacordo com o projeto registrado, o projeto promove a relocação de todo o conjunto para manter o alinhamento com os lotes já implantados, sem alteração da área ou usos dos lotes, tendo como respaldo a Lei nº 4.164, de 26 de junho de 2008, alterada pela Lei nº 6.134, de 16 de abril de 2018, que dispõe sobre a adequação de projetos de parcelamento nos casos que especifica, entre eles, quando houver deslocamento de lotes ou conjuntos de lotes com relação ao projeto urbanístico registrado, por erro de locação.

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

Em resposta obtivemos:

CAESB: Em resposta ao Ofício 118/2019 – SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT, (23041488) a CAESB encaminhou a Carta nº 356/2019 – ESET/ESE/DE (23253375), informando sobre interferência com redes de água e esgoto na área de projeto. Nova consulta foi feita à CAESB, por meio do Ofício 287/2019 – SEDUH/GAB (31663641), sobre a possibilidade de se manter a adutora dentro do lote da Feira e criar uma faixa de servidão no lote, evitando o remanejamento da rede. Em resposta, a CAESB informa da impossibilidade de se manter a adutora dentro da edificação em razão do risco patrimonial e da dificuldade de manutenção da rede, mas considera viável seu remanejamento (32910201).

A CAESB também foi consultada, por meio do Ofício n.º 157/2020 – SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (40935901), sobre interferências das redes de água e esgoto com os lotes do Conjunto 4, da QN 508/510, implantados com deslocamento em relação ao projeto registrado. Em resposta a CAESB emitiu a Carta n.º 7/2021- CAESB/DE/EPR (56439355) confirmando as interferências.

Essas redes serão remanejadas pela TERRACAP, conforme Ofício 658/2021 (61820052), que informa sobre a contratação dos serviços de remanejamento, em curso no processo 00111-00003538/2021-05.

Quanto à relocação da adutora que passa sob a Feira, o remanejamento deve ser custeado pelo interessado.

CEB: Em resposta ao Ofício n.º119/2019 – SEDUH/SUPAR/ULINF/COINF (23044214), foi encaminhada a Carta n.º 831/2019- CEB-D/DD/DC/GCAC, informando que existe interferência da poligonal de projeto com a rede elétrica instalada. Existem diversos trechos de rede aérea de iluminação pública dentro do polígono que envolve a área, porém, em análise ao Croqui de Cadastro (23292145) foi verificado que as redes não interferem diretamente com o lote que está sendo criado.

NOVACAP: Em resposta ao Ofício n.º 120/2019 – SEDUH/SUPAR/ULINF/COINF (23045650), a NOVACAP encaminhou Ofício n.º 641/2019 - NOVACAP/PRES/DU (23216560), informando que não existe interferência de redes públicas de águas pluviais implantadas ou projetadas na poligonal de projeto.

Redes de telecomunicações: Em resposta ao Memorando Nº 19/2020 - SEDUH/COPROJ/DISOLO (40921352) a Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária informa, por meio do Despacho SEDUH/SUPAR/ULINF/COLINF (41229960), que não existe nenhum requerimento ou processo de licenciamento que solicita a análise de viabilidade para implantação ou regularização de infraestruturas em áreas públicas, nas proximidades da área de projeto.

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