

REGULARIZAÇÃO DE LOTES DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS NÚCLEO BANDEIRANTE - RA VIII



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

O Processo [00136-00000059/2020-32](#) trata de solicitação da Administração Regional do Núcleo Bandeirante para a regularização da **Casa de Cultura, Estádio de Futebol Vasco Viana, Feira Permanente, Biblioteca, Ginásio de Esportes e Salão Comunitário** ao constatar que seus próprios não estavam marcados como registrados e nem listados na LUOS.

A TERRACAP analisou cada uma das áreas e informou que apenas a Casa da Cultura, que compartilha o lote do Centro de Ensino Médio 01, está edificada em imóvel registrado em cartório. Os demais imóveis estão localizados em área pública, de domínio do Distrito Federal.

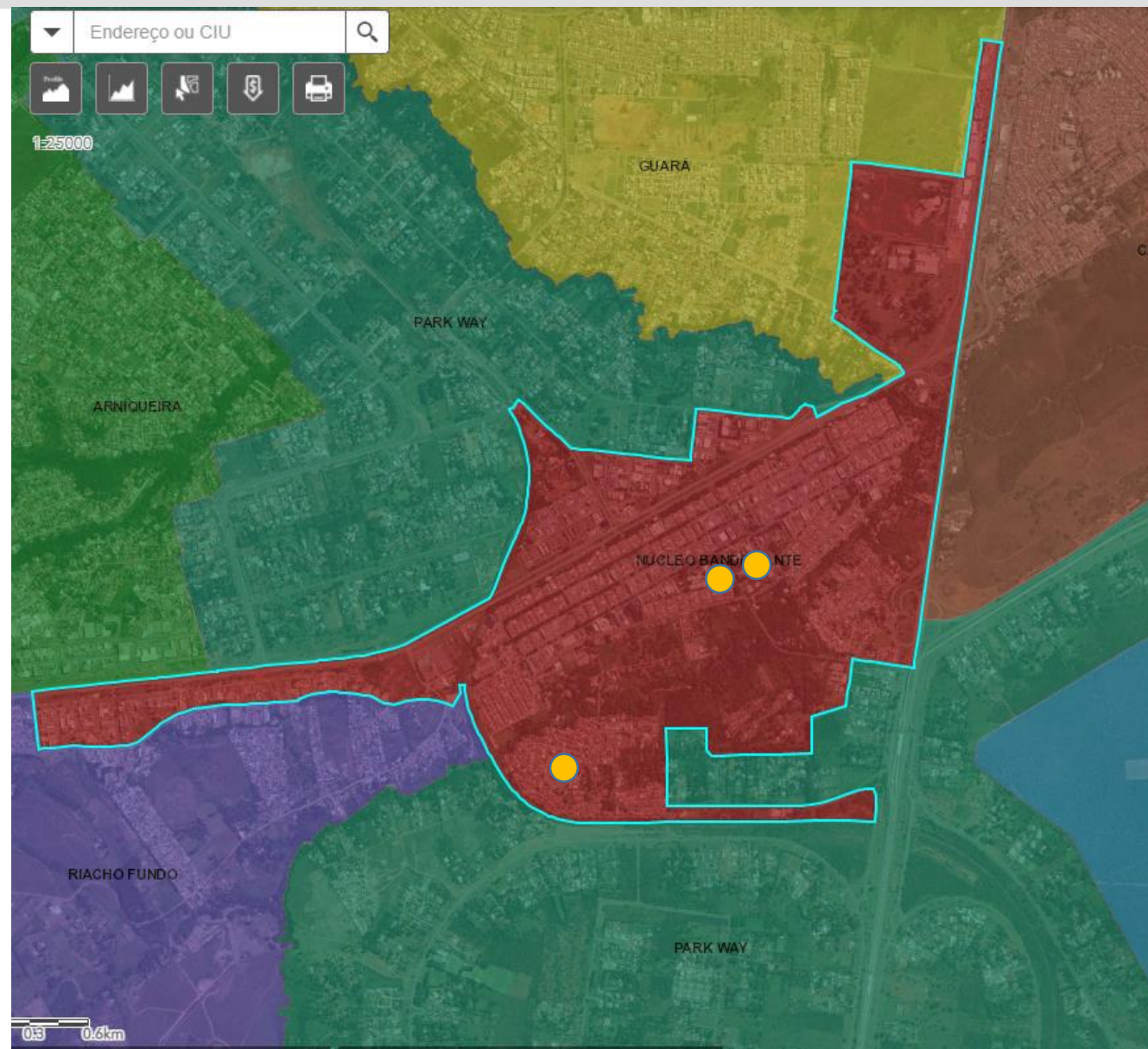
Para atender a demanda da Administração Regional, as áreas solicitadas para regularização foram divididas em três projetos de parcelamento do solo, conforme localização e enquadramento legal.

- **URB 181/2020**, para os Equipamentos Públicos localizados na Praça Central;
- **URB 188/2020**, para desdobro do lote AE 4 Centro de Ensino Médio;
- **URB 189/2020**, para regularização do Estádio Vasco Viana, na Metropolitana.

A Cidade Livre, como era chamada na época, foi implantada em 16 de dezembro de 1956 e destinava-se a ser um núcleo provisório durante a construção de Brasília, recebendo incentivos como o comodato de lotes provisórios para instalação de famílias e comércio informal da futura Capital do País.

Em 1961, a cidade foi batizada de Núcleo Bandeirante e, em 1989, tornou-se, por meio da Lei nº 049/1989, a VIII Região Administrativa do Distrito Federal.

Imagem do Geoportal
Limites da RA VIII com
localização dos projetos



PRÓPRIOS NÚCLEO BANDEIRANTE

LOTES NA PRAÇA CENTRAL

A **URB 181/2020** visa regularizar os Equipamentos Públicos localizados na Praça Central. O projeto uniformiza o desenho das diversas Plantas Registradas e indica a correta implantação dos equipamentos públicos implantados na Praça Central ao longo de décadas e que, por motivos que desconhecemos, não foram a registro cartorial.

A proposta do presente projeto é reparar a ausência dos registros cartoriais referentes às edificações públicas através da criação de lotes de equipamentos públicos nas áreas previstas na NB PR 17/1.

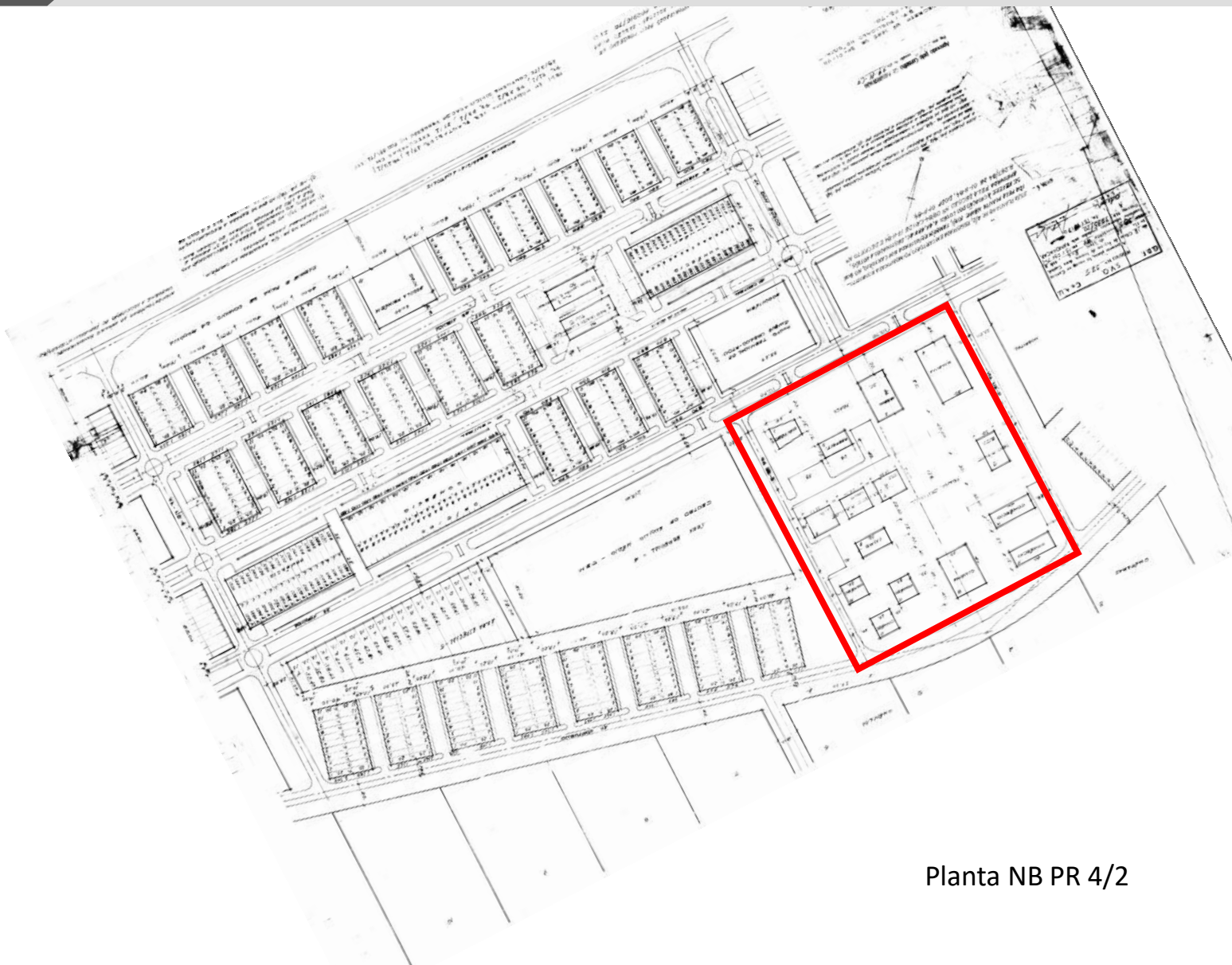
Trecho da NB PR 17/1

PRÓPRIOS NÚCLEO BANDEIRANTE

LOTES NA PRAÇA CENTRAL

O projeto realiza também o ajuste dos lotes registrados, conforme recomendado nas diretrizes da SEDUH/SUDEC/COGEST/DICAD (37106706), utilizando o levantamento topográfico atualizado, que permitiu relocar precisamente os lotes já existentes, implantados com base em plantas antigas, que não indicavam com precisão a localização.

Esses lotes receberam coordenadas georreferenciadas, sem alterar as áreas registradas, solucionando assim divergências de locação existentes há décadas.



PRÓPRIOS NÚCLEO BANDEIRANTE

Na Praça Central, estão sendo criados quatro lotes para equipamentos públicos, nas áreas onde os mesmos já se encontram implantados, e está sendo ampliado o lote de Serviços Públicos, ocupado pela CAESB:

Lote 6 - SERVIÇOS PÚBLICOS, área registrada de 825,00 m², área total de 1.135,77 m²;

Lote 8 - BIBLIOTECA, com área total de 965,35 m²;

Lote 10 - FEIRA, com área total de 5.402,41 m²;

Lote 11 - GINÁSIO, com área total de 5.211,83 m²;

Lote 12 - SALÃO COMUNITÁRIO, com área total de 2.137,02 m².

LOTES NA PRAÇA CENTRAL



O lote do **Salão Comunitário** está sendo criado maior que a ocupação, para atendimento da demanda da Administração Regional ([50196837](#)), que pretende ampliar seu espaço para atender a comunidade de uma forma mais ampla e socialmente participativa.

Por ser a primeira feira do Distrito Federal, a **Feira Permanente** do Núcleo Bandeirante foi escolhida para ser a primeira em uma relação de 10 feiras a serem revitalizadas pelo programa “Feira Legal”, cujo projeto arquitetônico consta do processo SEI 00136-00000348/2020-31 e foi considerado na criação do lote.

O Decreto nº 40.076 de 03/09/2019, declara de interesse público os projetos de arquitetura e as obras de revitalização das feiras permanentes do Distrito Federal e disciplina os procedimentos e prazos nos termos do art. 27 da Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, que dispõe:

"Art. 1º Constituem-se de interesse público, para fins do disposto no inciso I, do art. 27 da Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, os projetos arquitetônicos apresentados pelo Distrito Federal, dos seguintes locais públicos:

(...)

V - Feira Permanente do Núcleo Bandeirante, localizada na Praça Padre Roque Projeção 09, 3ª Avenida, Região Administrativa do Núcleo Bandeirante - RA VIII;"

Dessa forma, o Projeto URB 181/2020 também contribui para a regularidade das obras de revitalização da Feira.

PRÓPRIOS NÚCLEO BANDEIRANTE

CASA DA CULTURA

O projeto **URB188/2020** trata do desdobro do lote Área Especial 4 – AE4, destinado a Equipamento Público, localizado na 3ª Avenida do Núcleo Bandeirante. O lote em questão está registrado em cartório através da planta NB PR 4/2, com área de 27.734m², e está ocupado por duas instituições distintas: o Centro de Ensino Médio 01 e a Casa da Cultura.

O desdobro proposto visa dar autonomia administrativa à Casa de Cultura, que atualmente ocupa parte do lote de outro Equipamento.

A proposta tem amparo na Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, que dispõe sobre o desdobro e remembramento de lotes e projeções no DF.

Trecho da URB 188/2020



PRÓPRIOS NÚCLEO BANDEIRANTE

CASA DA CULTURA



Imagem do Google Maps

Imagem do Geoportal

O projeto **URB 189/2020** trata da regularização da ocupação onde funciona o equipamento público esportivo Estádio Vasco Viana de Andrade, através da criação do lote AE1, Rua 4, localizado no Setor Metropolitana, pertencente à Região Administrativa do Núcleo Bandeirante - RA VIII.

O Estádio ocupa uma área de 22.189,57 m².

Apesar de ainda não ter ido a registro cartorial, sua ocupação existe desde os anos 60 como campo de futebol e arquibancada. Conforme imagens do GeoPortal, o campo se encontra consolidado pelo menos desde 1975.



O Estádio tem capacidade para 3.000 espectadores e nele foram realizadas várias disputas de campeonatos brasilienses. Porém nos últimos campeonatos, o estádio não pôde receber o público, pois não possuía Alvará de funcionamento para jogos profissionais.

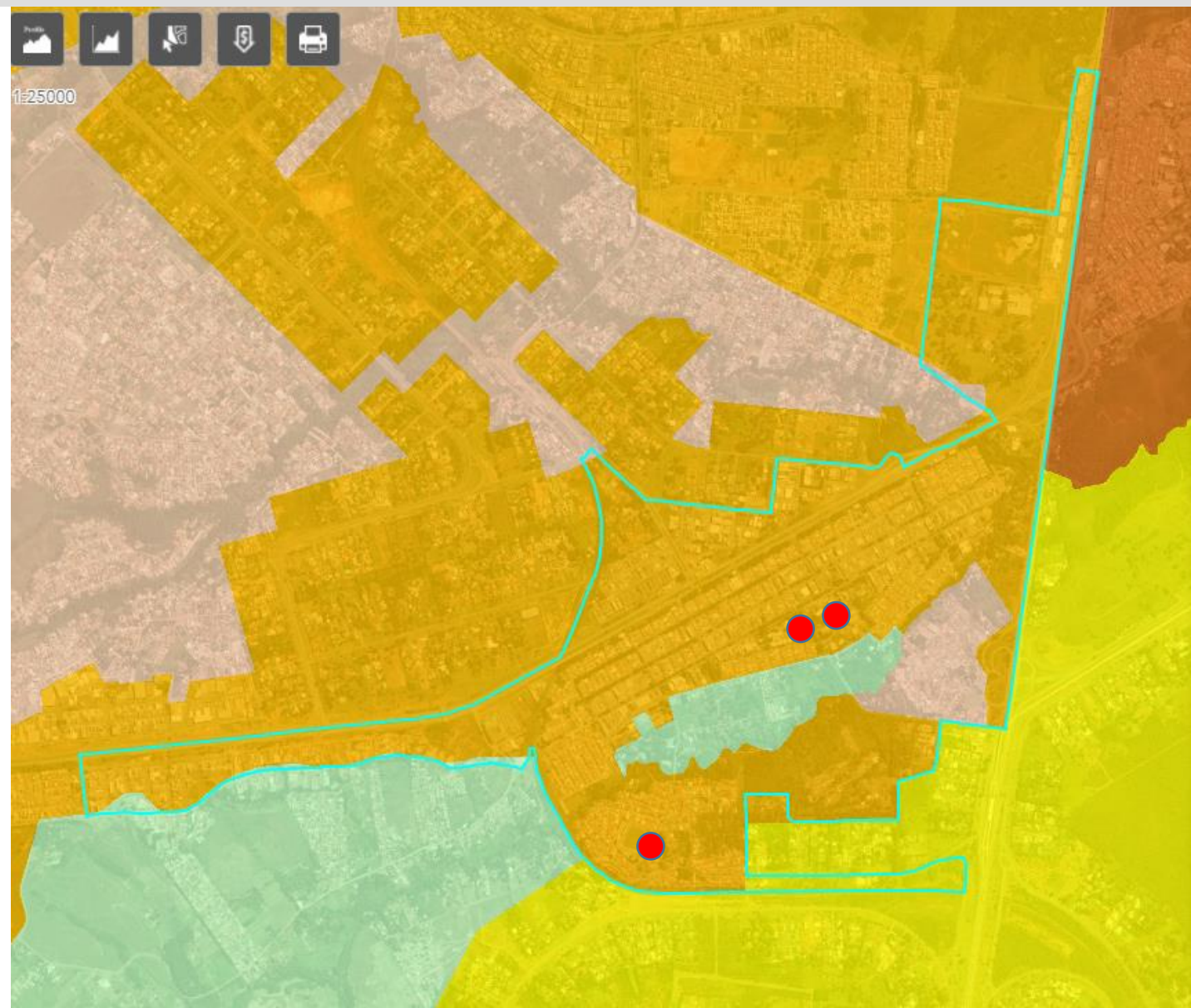
Com a regularização do lote, será possível requalificar o estádio com as normas atuais, gerando a emissão do Alvará e a possibilidade de sediar campeonatos importantes para Brasília.



PRÓPRIOS NÚCLEO BANDEIRANTE

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

De acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT (Lei Complementar nº 803, de 25/04/2009, atualizada pela Lei Complementar Distrital nº 854/2012), a área está inserida em **Zona Urbana Consolidada**.



Os usos e parâmetros urbanísticos definidos para as áreas são aqueles previstos pela **Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS** (Lei Complementar nº 948/2019, art. 11), para os lotes Institucionais Equipamento Público **Inst EP**.

"Art. 11. Os parâmetros de ocupação dos lotes da UOS Inst EP são:

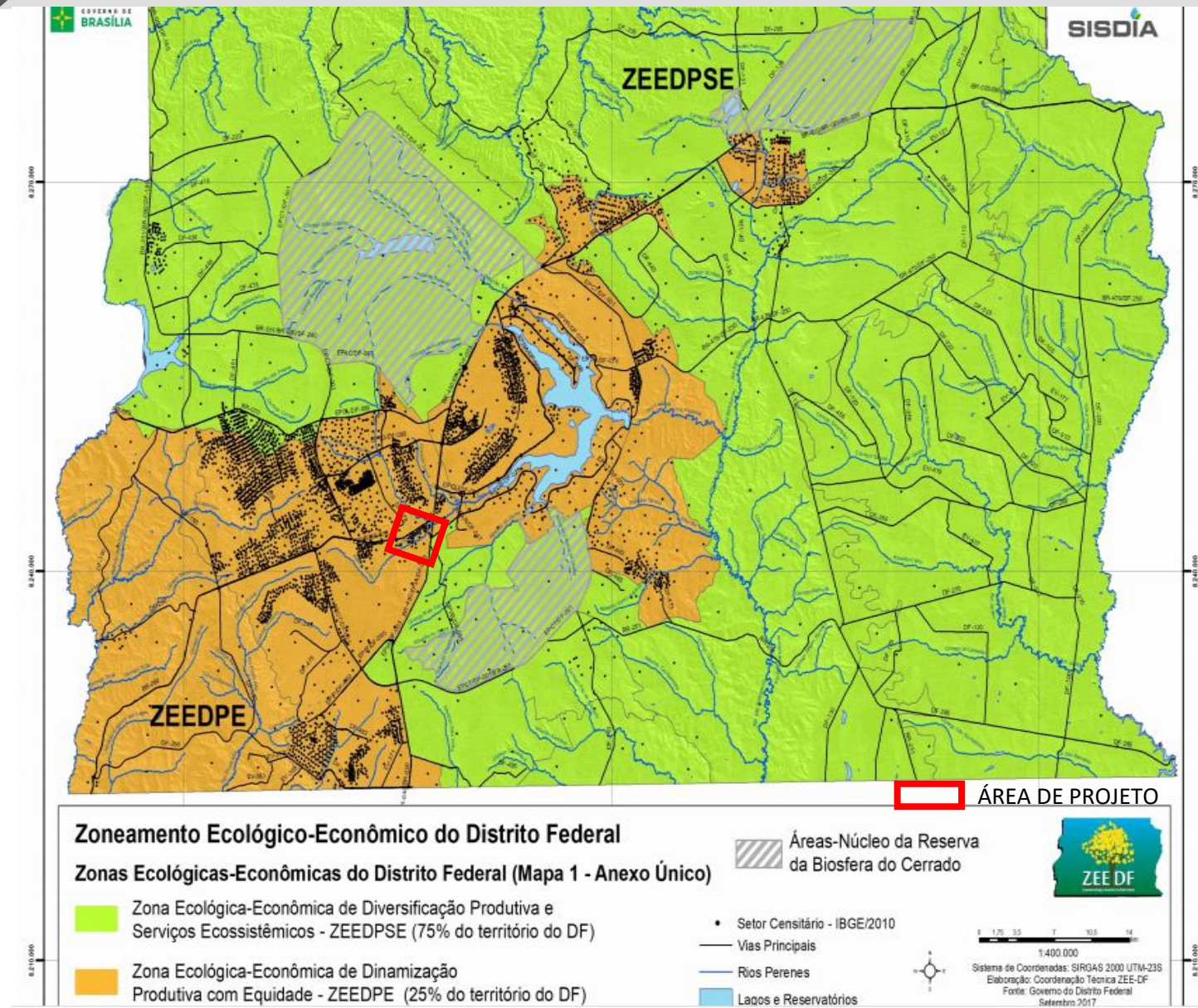
- I - Afastamento mínimo previsto no Anexo IV;
- II - Coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido pelo PDOT para a zona urbana onde se localiza, que para o caso em tela corresponde à 2,00;
- III - Altura máxima igual à maior altura estabelecida no Anexo III para a respectiva localidade urbana, que para o caso em tela corresponde à 19,00m;
- IV - Taxa de permeabilidade mínima de 20% para lotes com área superior a 2.000 metros quadrados."

Parágrafo único. Os lotes de UOS Inst EP podem ser compartilhados por 2 ou mais equipamentos urbanos ou comunitários."

Na UOS Inst EP é permitido o funcionamento de atividades complementares à atividade principal, com caráter secundário e de apoio, desde que compatíveis e simultâneas, conforme Art. 8º da LUOS, LC 948/2019: *"Art. 8º Em lotes ou projeções definidos como UOS Inst e UOS Inst EP, são permitidas como atividades complementares aquelas do uso industrial, comercial e prestação de serviço previstas na UOS CSIR 1, desde que a atividade do uso institucional seja a principal."*

Em relação ao **ZEE**, a área encontra-se na Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 3 – SZDPE 3**, destinada à promoção da integridade ecológica do Lago Paranoá, com a garantia de quantidade e qualidade das suas águas, por meio da manutenção da permeabilidade do solo, da proteção de nascentes e mediante o aporte de infraestrutura de saneamento ambiental.

As áreas apresentam na matriz ecológica **Riscos Ambientais Co-localizados nível 1** e não incidem sobre quaisquer categorias de Áreas de Preservação Permanente – APPs.



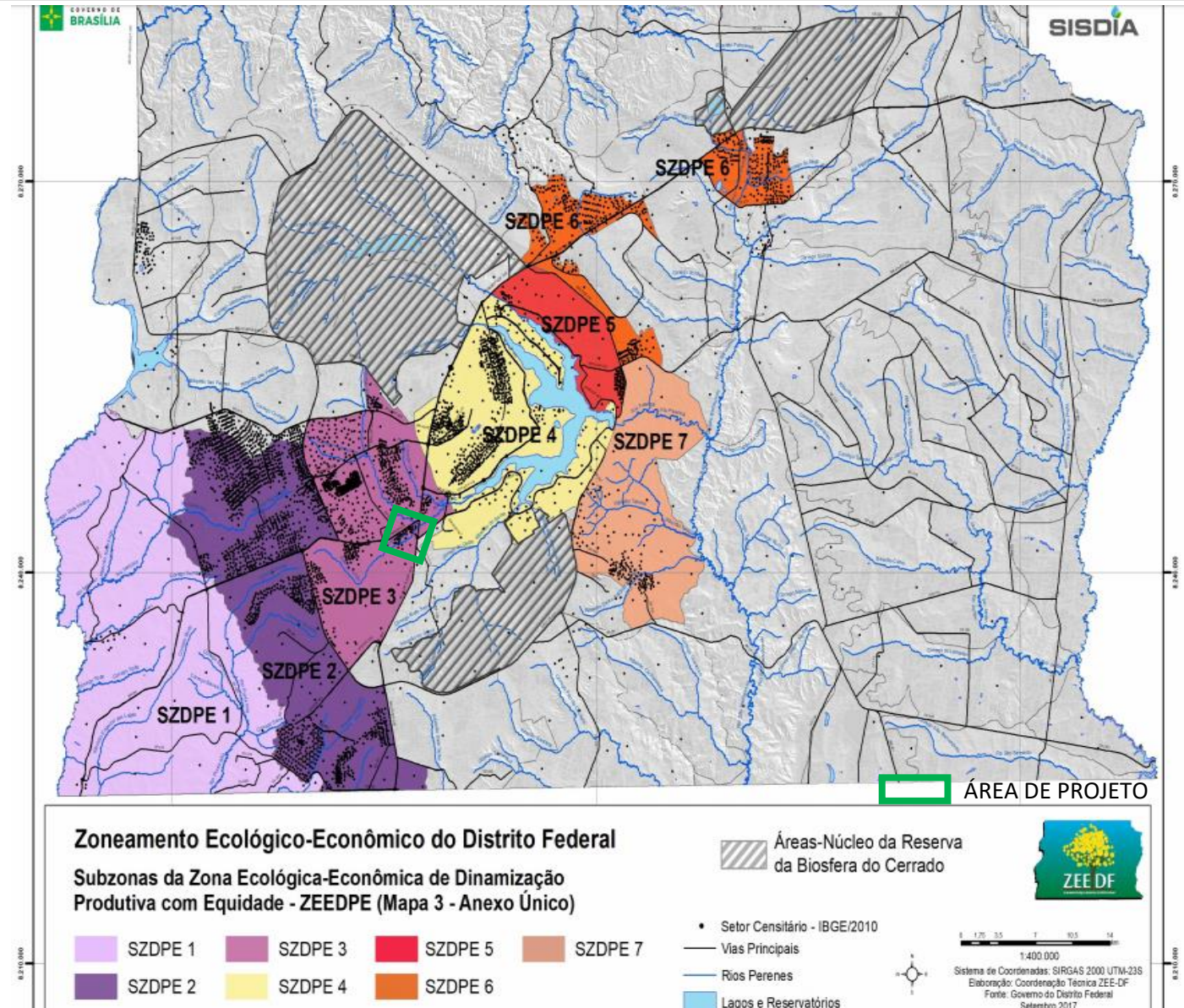
PRÓPRIOS NÚCLEO BANDEIRANTE

Zoneamento Ecológico-Econômico do DF - ZEE

Consta como **diretriz para a SZDPE3**, a implantação de infraestrutura de saneamento ambiental. Os lotes criados estão localizados em área urbana consolidada, **servida de toda infraestrutura**, possuindo pavimentação nas vias, bem como rede de água, esgoto e drenagem de águas pluviais, o que contribui para preservar a qualidade e quantidade de água nos córregos tributários do Lago Paranoá.

O **controle da impermeabilização do solo** mencionado no ZEE, para a Subzona SZDPE 3, será garantido pela taxa de permeabilidade prevista na norma para os lotes com área superior a 2.000 m², a utilização dos mecanismos de retenção de águas pluviais dispostos na legislação vigente e as técnicas de infraestrutura verde que deverão ser consideradas no projeto de requalificação dos espaços públicos.

Em relação ao licenciamento ambiental, o projeto se enquadra na **Dispensa de Licenciamento Ambiental**, prevista na Resolução CONAM nº 10, de 20/12/2017.



Para elaboração dos projetos, foram realizadas consultas às concessionárias de serviços públicos quanto à interferências com redes existentes ou projetadas, faixas de servidão destas redes e seu custo de remanejamento. As respostas foram transcritas nos respectivos MDEs, sendo as faixas de servidão indicadas nas respectivas URBs. Os casos que necessitam de remanejamento estão sendo tratados pela Administração Regional junto às concessionárias.

Constitui exigência do art. 44 da Lei 948/2019 – 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.

Foi realizada no dia 24/03/2021, Audiência Pública virtual sobre regularização, ampliação, ajustes e criação de lotes de Equipamentos Públicos na Região Administrativa do Núcleo Bandeirante, em que as propostas para os lotes em questão foram apresentadas à comunidade (doc. [61552820](#)), com resultado plenamente favorável, conforme Ata publicada no DODF nº 66, de 09 de abril de 2021.

Destacamos que as áreas necessárias à criação dos lotes serão objeto de desafetação por lei complementar. O Projeto de lei Complementar - PLC, encontra-se em elaboração nesta DISOLO/COPROJ e reúne lotes de equipamentos públicos de várias Regiões Administrativas do DF que estão pendentes de regularização.

PRÓPRIOS NÚCLEO BANDEIRANTE

EQUIPE TÉCNICA

EQUIPE TÉCNICA ANTERIOR

Nome/ Forma e participação	Categoria Profissional	CREA ou matrícula
Supervisão:		
Vicente Correia Lima Neto Subsecretário de Políticas e Planejamento Urbano	Arquiteto e Urbanista	CAU/DF: A163250-7
Coordenação:		
Anamaria de Aragão Costa Martins Coordenadora de Projetos	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A23937-2
Revisão:		
Eliane P. Victor Ribeiro Monteiro Diretora de Parcelamento do Solo	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A23568-7
Projeto:		
Rosângela Diniz Noblat Adrielle Cavalcante da Silva	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A75493-5 CAU/DF: A192376-5

EQUIPE TÉCNICA ATUAL

Nome/ Forma e participação	Categoria Profissional	CREA ou matrícula
Supervisão:		
Vitor Recondo Freire Subsecretário de Projetos e Licenciamento de Infraestrutura	Arquiteto e Urbanista	CAU/DF: A31485-4
Coordenação:		
Juliana Braga 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:		
Rosângela Diniz Noblat Adrielle Cavalcante da Silva	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A75493-5 CAU/DF: A192376-5