

Apresentação do Projeto URB 341/22- CONPLAN
ALTERAÇÃO DE PROJETO - SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES - TRECHO III
ALTERAÇÃO - QD. 01 CONJ. 11 LT. 25
RA XXX - VICENTE PIRES
Processo SEI 00111-00005420/2022-94

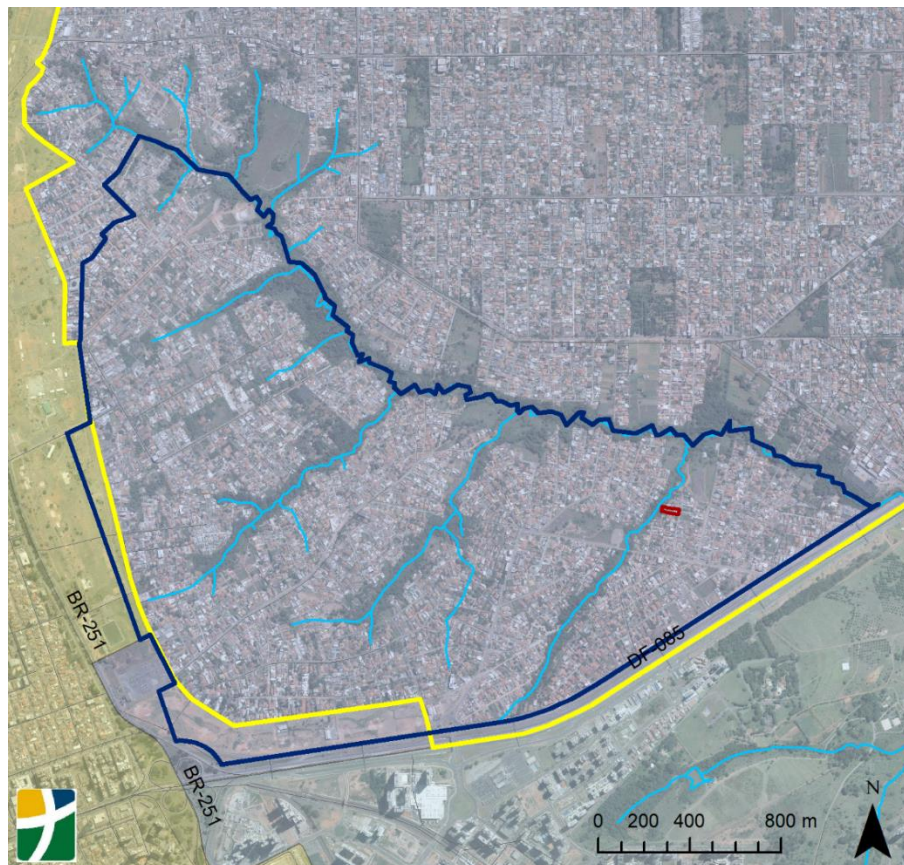
SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES - TRECHO III

Apresentação

OBJETIVO: Alteração no lote de endereço **SHVP TRECHO III QD 01 CONJ 11 LT 25**, registrado através do projeto de parcelamento **URB-RP 066/13** e **MDE-RP 066/13**, devido a **decisão judicial** proferida através do processo judicial nº 0709086-93.2021.8.07.0018.

ÁREA DE INTERVENÇÃO: Quadra 01 Conjunto 11 Lote 25, situada no Setor Habitacional Vicente Pires – Trecho III.

JUSTIFICATIVA: Devido a **sentença judicial** que intima a Terracap a promover a alteração da **QD 01 CONJ 11 LT 25** e ao prazo estabelecido para a mesma, foi desenvolvida a **URB 341/2022** e seu respectivo **MDE 341/2022** para atender esta demanda específica.

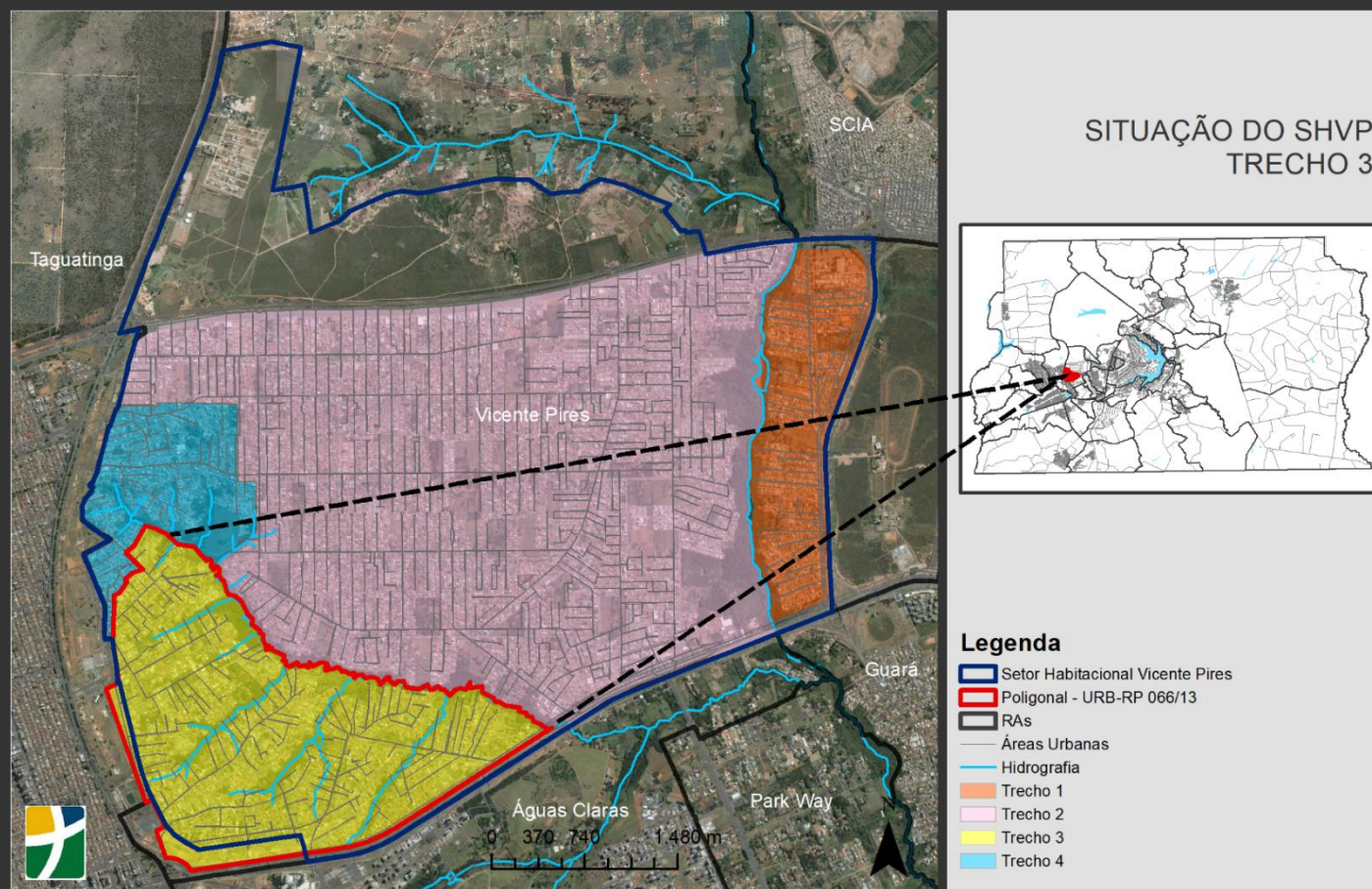


LOCALIZAÇÃO DO SHVP
TRECHO 3 E POLIGONAL DE
ALTERAÇÃO DE PROJETO
URB 341/22

Legenda

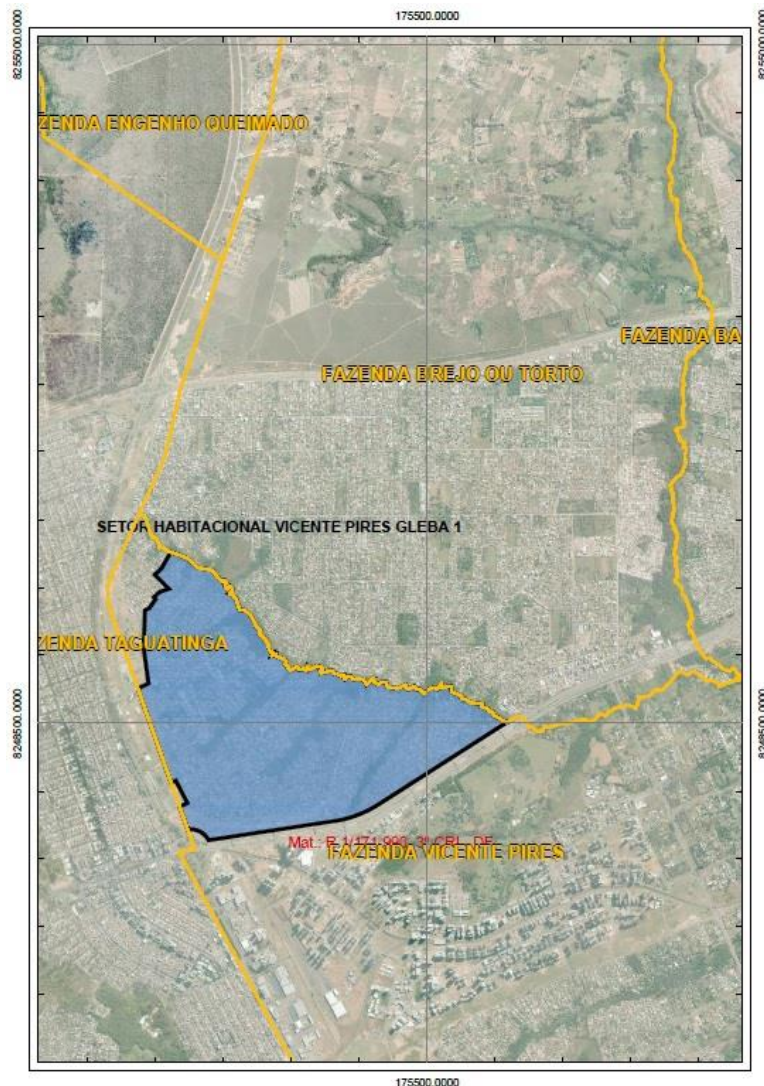
- Poligonal de alteração - URB 341/22
- Poligonal - URB-RP 066/2013
- Setor Habitacional Vicente Pires
- Rodovias DF
- Hidrografia
- RA's**
- Taguatinga
- Vicente Pires
- Águas Claras

SITUAÇÃO DO SHVP, TRECHO 3



SHVP TRECHO III está delimitado:

- a **NORTE** pelas terras de propriedade da União e particularmente com o **Córrego Samambaia**;
- a **SUL**, pela **EPTG / Estrada Parque Taguatinga (DF-085)**;
- a **LESTE**, pela **Gleba 02** do Setor Habitacional Vicente Pires;
- a **OESTE**, chamado **Complexo de Cultura e Lazer (Taguaparque)**.



O SHVP TRECHO III, localiza-se no remanescente do **Imóvel Vicente Pires**, em terras desapropriadas, transferidas e incorporadas ao patrimônio da Terracap.

O projeto urbanístico de regularização do SHVP TRECHO III, consubstanciado na **URB-RP 066/13 e MDE-RP 066/13**, foi aprovado através do **Decreto nº 38.273, de 14 de junho de 2017**.

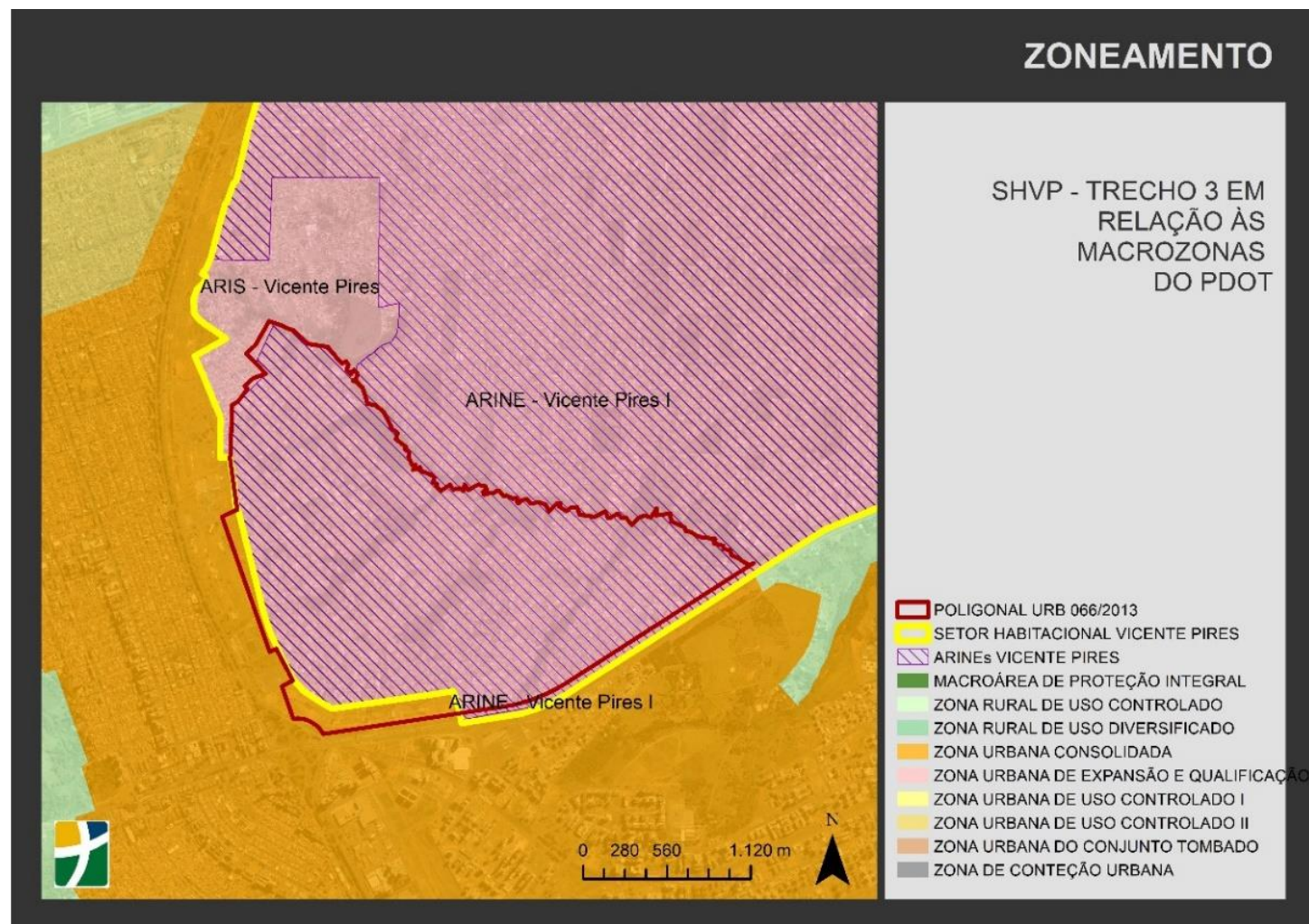
O lote em questão foi registrado em 06 de setembro de 2017, no **Cartório do 3º Ofício de Registros de Imóveis do Distrito Federal**, no Livro 2, Folha 3 sob o registro de **matrícula nº 171.990**.

Todavia, em 04 de agosto de 2022, atendo a requerimento subscrito pela Terracap sobre **decisão judicial** proferida através de processo judicial, o **cartório retifica a abertura da matrícula e a altera para o nº 352.128**.

Consultas às Concessionárias de Serviços Público foram realizadas para aprovação do projeto do Setor Habitacional Vicente Pires Trecho III e estão contidas em seu **MDE-RP 066/13**.

Como **não houve alterações que justificassem a necessidade de atualização dessas consultas** para o atual projeto de alteração, não foram acrescentadas novas consultas.

- Em 2013, foi emitida a **Licença Prévia nº 014/2013**, com validade de 4 (quatro) anos.
- Posteriormente, a **Licença de Instalação Corretiva nº 027/2015**, com validade de 4 (quatro) anos, foi emitida especificamente para o SHVP TRECHO III.
- Em 2019, a Terracap encaminha requerimento público ao IBRAM/DF solicitando a **prorrogação da Licença de Instalação nº 027/2015**.
- Seguidamente, por meio do Parecer Técnico nº 250/2021 do IBRAM/DF, viabilizou-se a emissão do **Licença de Instalação – LI nº 21/2021**, cujo prazo validade é de 4 (quatro) anos e sua aplicação atende ao parcelamento urbano do SHVP TRECHO III.
- As **condicionantes ambientais** referentes ao projeto urbanístico de regularização do Setor Habitacional Vicente Pires – Trecho III, **encontram-se descritas no MDE-RP 066/13** que aprova o projeto, e **serão mantidas para o presente projeto de alteração**.

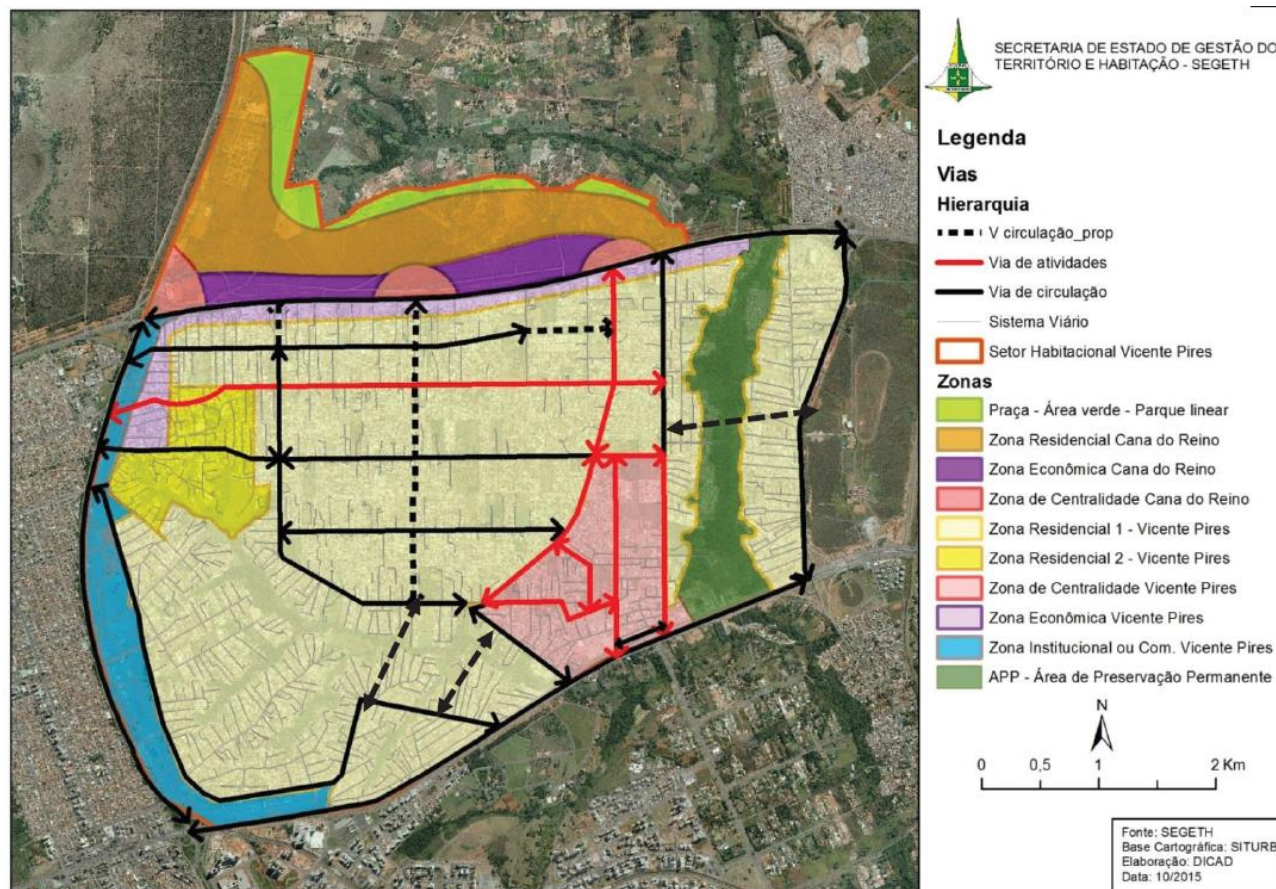


De acordo com PDOT/2009 e suas alterações, a poligonal do projeto se encontra inserida em **Zona Urbana de Expansão e Qualificação - ZUEQ**.

De acordo com os Art. 74 do PDOT:

“Art. 74 - A Zona Urbana de Expansão e Qualificação é composta por áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente habitacional, e que possuem relação direta com áreas já implantadas, (...), sendo também integrada por assentamentos informais que necessitam de intervenções visando a sua qualificação.”

O Trecho III do Setor Habitacional Vicente Pires é caracterizado como **Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Vicente Pires I (ARINE 3.E-1)**, conforme mapa Anexo II do PDOT.



Em complementação às diretrizes de planejamento urbano constantes do PDOT/2009, foram emitidas as Diretrizes Urbanísticas para a Região de Vicente Pires – **DIUR 02/2015**.

Conforme o **Zoneamento de Usos da DIUR 02/2015**, a área objeto desse memorial, está inserida na **Zona Residencial 1** que admite os seguintes usos:

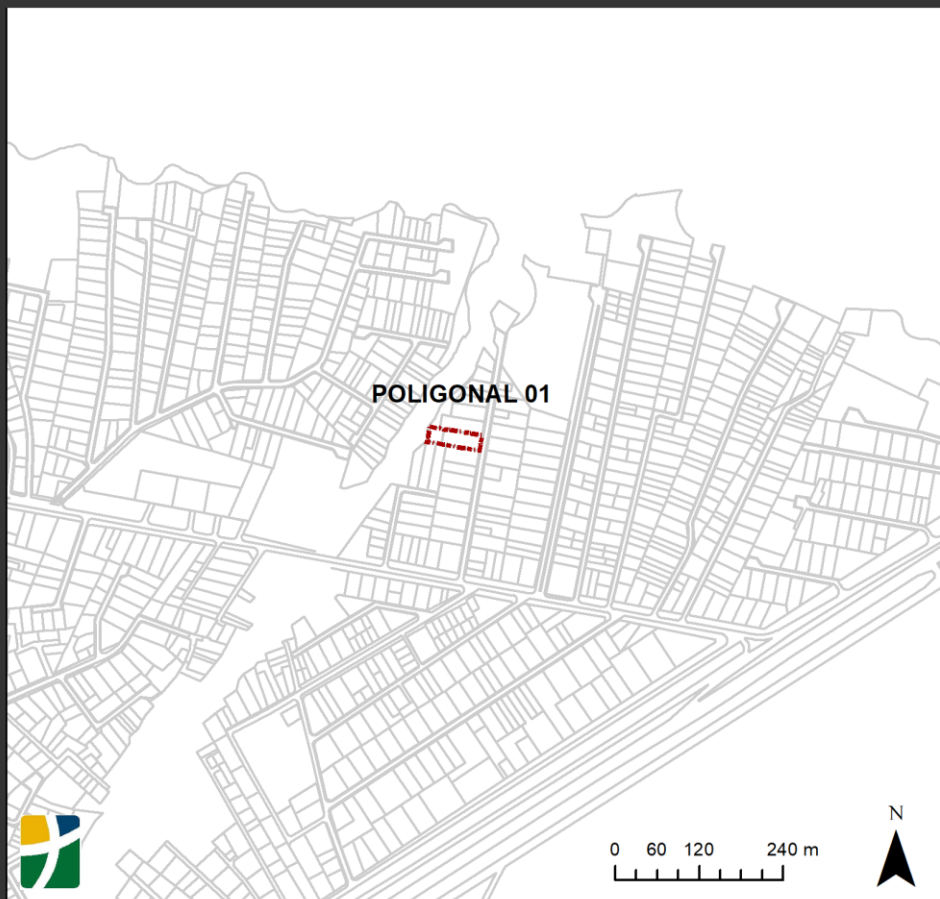
- **Residencial** – Habitação Unifamiliar;
- **Comércio de Bens e prestação de serviços de pequeno porte**, compatível com o uso residencial;
- **Misto** (Residencial – habitação coletiva/comércio e serviços) admitido excepcionalmente para situações de fato;
- **Industrial de pequeno porte**;
- **Institucional ou comunitário**.

Conforme os anexos da **LUOS** e **LC nº 1.007** de 28 de abril de 2022, o lote destacado para alteração está classificado na categoria de **UOS RO – Residencial Obrigatório**.

A **Diretriz de Requalificação Urbana/Alteração - DIREQ 18/2022**, foi emitida especificamente para a alteração do lote objeto deste Projeto de alteração em complemento as Diretrizes do Setor.

Nas Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo foi destacado que o projeto deve **adotar preferencialmente a mesma UOS e parâmetros urbanísticos** previstos na **Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)** nº 948/2019, alterada pela Lei Complementar nº 1007/2022.

POLIGONAL ALTERAÇÃO - URB 314/22



SITUAÇÃO DA POLIGONAL
DE ALTERAÇÃO
URB 341/22

Legenda

-  Poligonal de Alteração - URB 341/22
-  Projeto URB-RP 066/16

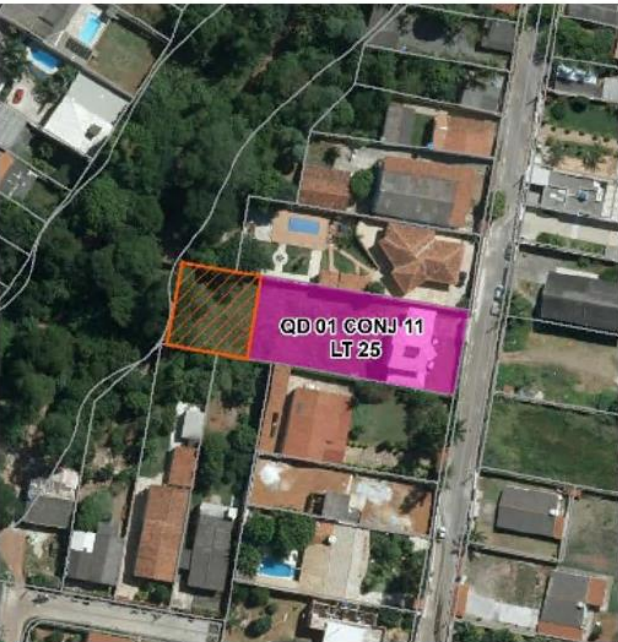
O projeto consubstanciado na **URB 341/22** e **MDE 341/22** é composto por uma poligonal, cuja área totaliza **1.669,00m² (0,17ha)**.

SHVP URB 066/2013 – LUOS



 Poligonal 1
SH VICENTE PIRES Q.1 CJ 11 LT 25
(1.669,00m²)

ALTERAÇÃO DE PARCELAMENTO



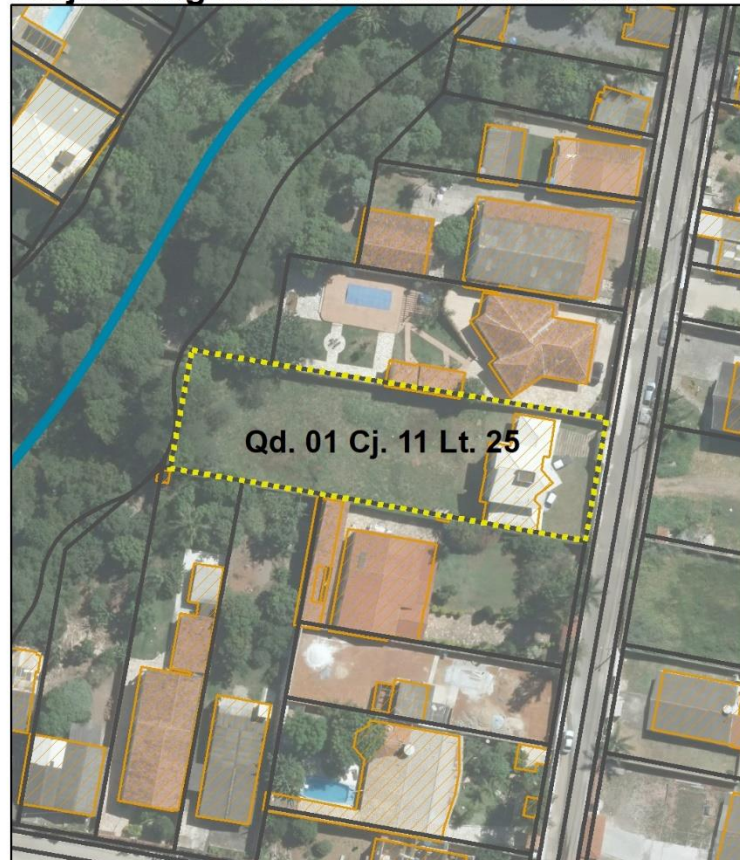
 Área a ser afetada
 Área do lote
SH VICENTE PIRES Q.1 CJ 11 LT 25
(1.210,57m²)

A alteração proposta se dá a nível do lote, sendo uma **redução de metragem, afetação de área pública e transformação da área restante em Espaço Livre de Uso Público (ELUP)**, não se estendendo a infraestrutura implantada do Setor Habitacional.

Conforme alteração, SHVP3 Quadra 01 Conjunto 11 Lote 25 contará com a área de **1.210,57 m²**. A diferença de área resultante (**458,43 m²**) passará a integrar a área pública.

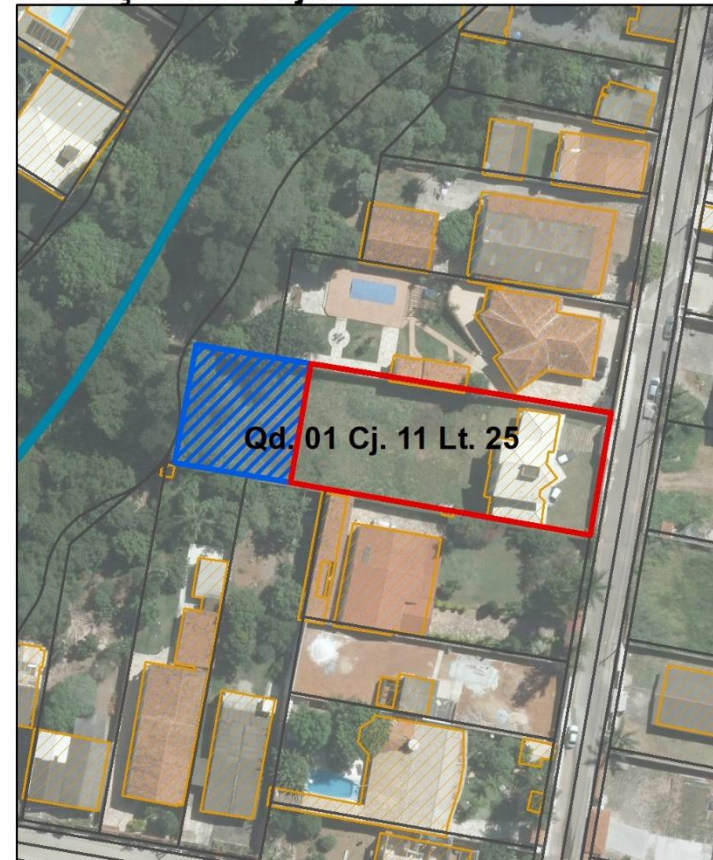
Poligonal	Endereço	UOS	Área do lote registrado (m²)	Área afetada (m²)	Área resultante do lote alterado (m²)
1	SHVP Trecho 3 Qd. 01 Conj. 11 Lt. 25	RO1	1.669,00	458,43	1.210,57

Projeto Registrado e Aerolevantamento

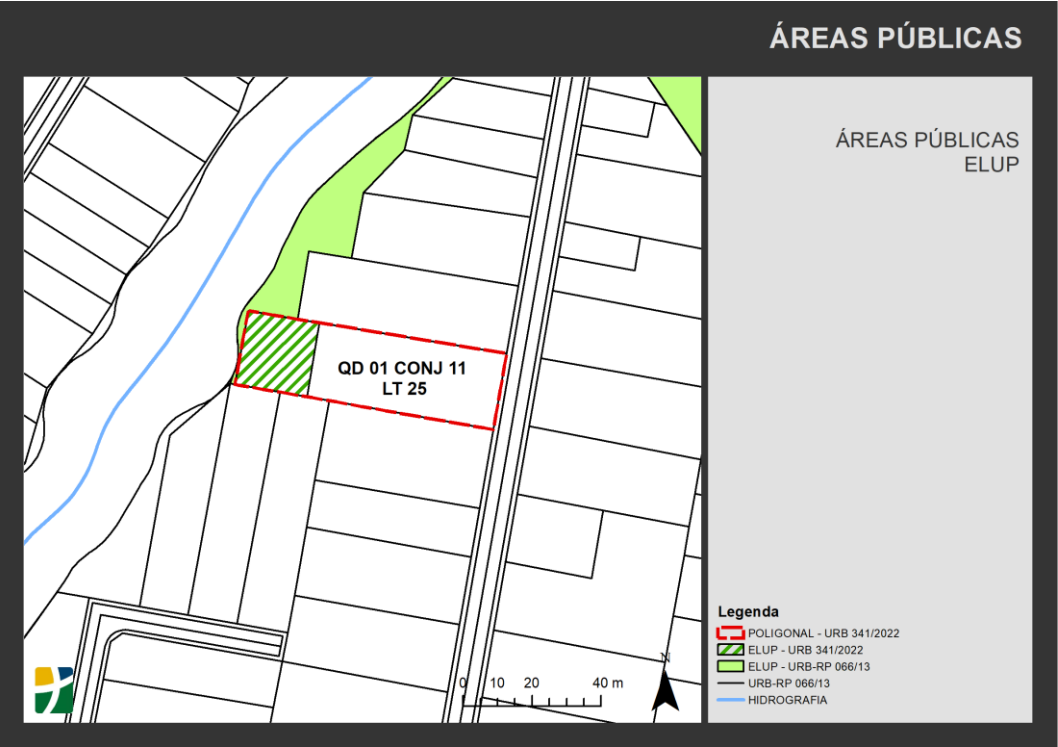


- Poligonal de Alteração - URB 341/22
- Projeto Registrado - URB-RP 066/13
- Edificações Aerolevantamento 2016

Alteração de Projeto



- Alteração (Qd 01 Cj 11 Lt 25) - URB 341/22
- Afetação de Área Pública (ELUP)
- Projeto Registrado - URB-RP 066/13
- Edificações Aerolevantamento 2016



Diante a condição da área de afetação apresentada, a área de **458,43m²** foi acrescida ao total de Equipamentos, deste modo, influenciando na proporcionalidade de equipamentos públicos para o Setor apresentada no MDE-RP 066/13.

A área de equipamentos públicos proposta para a URB 341/22 foi de 458,43 m², representando um **acréscimo de 0,01% de equipamentos públicos** em relação a área parcelável da URB 066/13, atendendo o **percentual mínimo de 10%**, conforme DIUR 02/2015 e DIREQ 18/2022.

QUADRO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS					
Equipamento	Área Poligonal*	Área Parcelável*	Área Equipamento	Percentual Existente**	Percentual Exigido - PDOT
	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(%)	(%)
URB 066/13	4.847.996,47	4.042.774,00	488.683,86	12,09	10,00
URB 341/2022	1.669,00	1.669,00	458,43	0,01	
Total	4.847.996,47	4.042.774,00	489.142,29	12,10	10,00

* A área da Poligonal e a área parcelável da URB 341/2022 não foram computadas no valor total por já estarem incluídas, respectivamente, no cálculo da área da poligonal e da área parcelável da URB-RP 066/13.

** O total do percentual existente se refere ao total de equipamentos em relação à poligonal da URB-RP 066/13.



O presente projeto segue os critérios de uso e ocupação do solo conforme apresentado no **Anexo I – Tabelas de Usos e Anexo III - Quadro 26A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Vicente Pires**, constantes na **Lei Complementar nº 1.007/2022** que altera a Lei Complementar nº 948/2019 - Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – **LUOS**.

O lote em alteração está classificado como **RO 1**, conforme previsto LUOS:

RO1 - onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente.

Anexo III - Quadro 26A - Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo / Vicente Pires																		
CÓDIGO	UOS	INICIO_FAIXA	FIM_FAIXA	FAIXA ÁREA (m2)	CFA B	CFA M	TX OCUP(%)	_PAV	TX PERM(%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
3003	RO 1 ⁽¹⁾	1000	2900	1000<a≤2900	2,00	2,00	70	2	20	10,50	2,00	-	1,50	-	proibida	proibida	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo1
LEGENDA:																		
a	ÁREA								ALT MAX	ALTURA MÁXIMA								
-	NÃO EXIGIDO								AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE								
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO								AFU	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO								
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO								AF LAT	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL								
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA								AF OBS	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO								
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA								COTA SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16)								
NOTAS / VICENTE PIRES:																		
(1) Consultar norma original do lote sobre interferências com o sistema de drenagem.																		
NOTAS GERAIS:																		
- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24																		
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22																		
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20.																		
- Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32.																		
- Nas UOS CSInd 1, 2 e 3, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto no art. 15.																		

Para esta alteração **não** ocorreram modificações no sistema viário proposto no **MDE-RP e URB-RP 066/2013**.

Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Alteração de Projeto - SHVP Trecho 3	1.669,00	100,00
II. Área Passível de Parcelamento:	1.669,00	100,00

DESTINAÇÃO	LOTES (un.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento (*)		1.669,00	
1. Unidades Imobiliárias (**)			
a. RO 1	1	1.210,57	72,53
2. Área Pública Afetada			
a. ELUP		458,43	27,47
Total	1	1.669,00	100,00

(*) A poligonal de alteração do projeto indica a unidade a ser alterada acrescida da Área Pública afetada, sendo a área total da poligonal igual a Área Passível de Parcelamento

(**) A unidade imobiliária listada na tabela é referente apenas a área objeto deste projeto urbanístico, sendo que as demais unidades que compõem o projeto urbanístico do Setor Habitacional Vicente Pires, Trecho 3 constam no MDE-RP 066/13.

PROJETO URBANÍSTICO SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES – TRECHO III ALTERAÇÃO - Qd. 01 Conj. 11 Lt. 25 URB 341/22		
Nome / Forma de participação	Categoria Profissional	Registro Profissional
Júlio Cesar de Azevedo Reis / Diretor de Comercialização	Engenheiro Agrimensor	86.280/D-MG
Giulliano Magalhães Penatti / Gerente de Regularização Fundiária	Arquiteto e Urbanista	A26719-8
Karoline Cunha Blanco / Assessora	Arquiteta e Urbanista	A68823-1
Yan Chermonte Alves Santana / Assessor	Assessor	M3018-9

Nome	Órgão Setorial	Função	Registro Profissional
Ana Carolina Favilla Coimbra	COPAG/UPAR	Coordenadora	CAU A39615-0
Luís Flávio Bazácas Corrêa Snel de Oliveira	UPAR/SUPAR	Assessor	CAU A194462-2