

Centro Administrativo Vivencial e Esporte - CAVE

Localização



Caracterização da Área

- SRIA, QE 25, AE 1, na Região Administrativa do Guará, consubstanciado nas plantas URB/MDE/NGB 121/1989, com área de 393.778,772 m².
- No Plano Diretor Local - PDL da Região Administrativa do Guará, Lei Complementar nº 733/2006, o lote está enquadrado dentro de área prevista para três Projetos Especiais, de acordo com seu Anexo IV, Mapa 4D.
- O lote era categorizado como Inst EP (Institucional Equipamento Público) pela Lei Complementar nº 948/2019, onde é permitido o desenvolvimento de atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários.

Caracterização da Área

- Na revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, Lei Complementar 1.007/2022, o Lote do CAVE foi categorizado como UE 13 (Unidade especial - estádios, instalações esportivas e Vilas Olímpicas).
 - Unidade Especial, permite a implantação de unidades com diferentes usos dentro do lote do CAVE, de modo a viabilizar a regularização de áreas ocupadas;
 - Os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos por um Plano de Ocupação.

Caracterização da Área



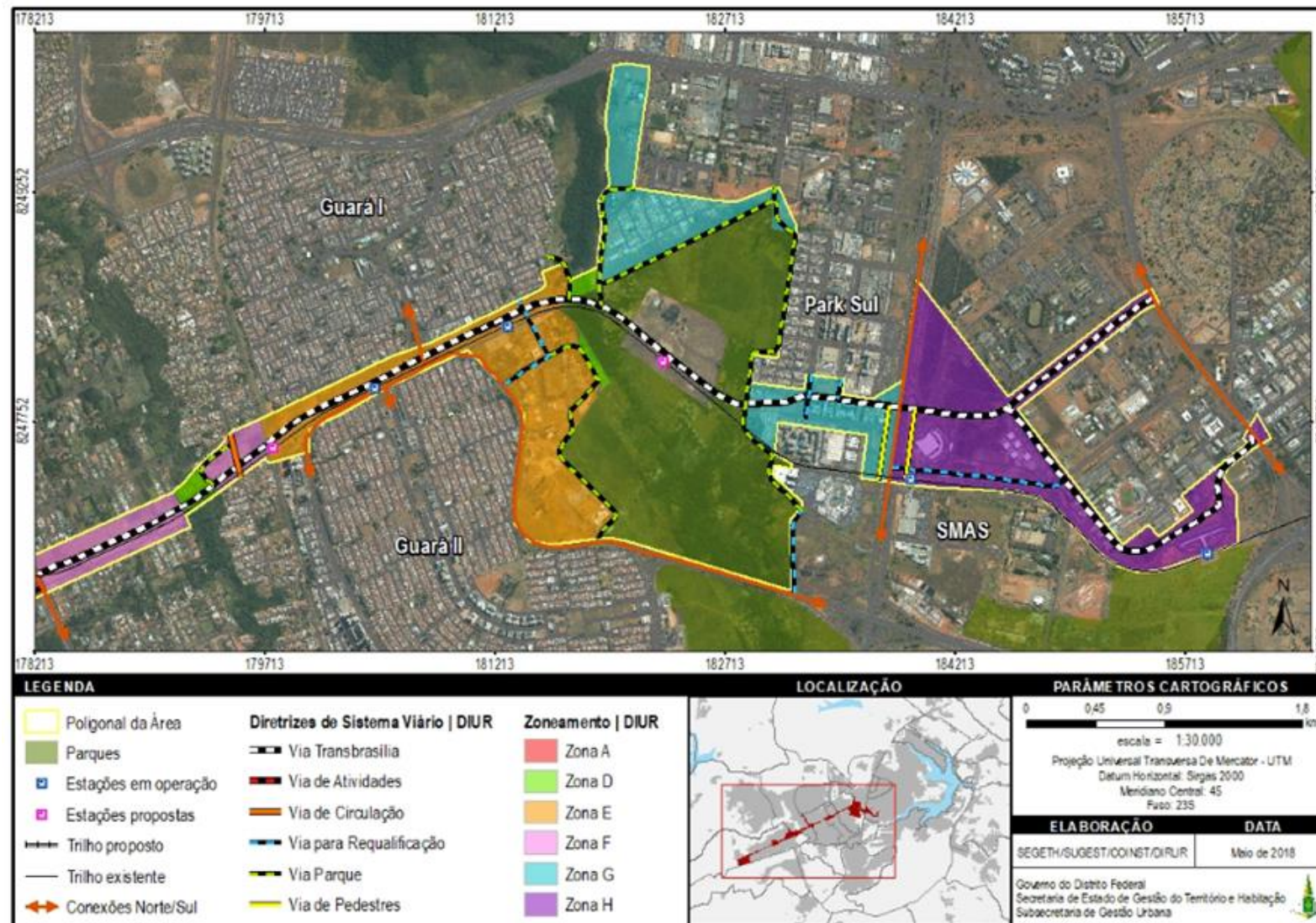
SUDEC – Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades
COGEST – Coordenação de Gestão do Território

Análise Ambiental

- O lote está em área limítrofe ao Parque Ezechias Heringer (Parque do Guará), que possui derivações do curso d'água Córrego Guará que margeiam a área, além de trechos inseridos na área do lote.



Diretrizes Urbanísticas da Via Transbrásília – DIUR 03/2018



SUDEC – Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades
COGEST – Coordenação de Gestão do Território

Consulta às Concessionárias

- Foram realizadas consultas às concessionárias e órgãos do Distrito Federal:
 - Metrô - Ofício Nº 106/2021 - METRODF/PRE/GAB;
 - TERRACAP - Ofício Nº 219/2021- TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC;
 - SLU - Ofício Nº 73/2021 - SLU/PRESI/SECEX;
 - CEB - Carta n.º 2222/2021 - CEB-D/DG/DC/SAC/GCAC;
 - CEB – IPES - Carta n.º 37/2021 - CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP;
 - NOVACAP - o Despacho - NOVACAP/DU/DEINFRA/DIPROJ/SEAU;
 - CAESB - Carta n.º 73/2021 - CAESB/DE/EPR:
 - QUANTO AO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA (SAA): será possível o atendimento da demanda informada.
 - QUANTO AO SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO (SES): será possível o seu atendimento por meio do sistema existente.

Ocupação Atual



- 1 – FEIRA DO GUARÁ
- 1A – ARCO DA CULTURA
- 1B – QUIOSQUES
- 2 – PRAÇA DOS QUIOSQUES
- 3 – ADMINISTRAÇÃO DO GUARÁ
- 4 – PREVISÃO MINISTÉRIO PÚBLICO
- 5 – FÓRUM
- 6 – PAPA ENTULHO
- 7 – SALÃO MÚLTIPLAS FUNÇÕES
- 8 – PÁTIO ADM. REGIONAL
- 9 – CLUBE DOS AMIGOS
- 10 – LIONS CLUBE
- 11 – ROTARY CLUB
- 12 – GINÁSIO
- 13 – TEATRO DE ARENA + CASA DA CULTURA
- 14 – CIRCUITO BMX + PISTA DE SKATE
- 15 – ESTÁDIO
- 16 – CAMPO DE FUTEBOL + QUADRAS
- 17 – KARTÓDROMO
- 18 – ABRACE

EDIFICAÇÕES

CAMPOS E QUADRAS

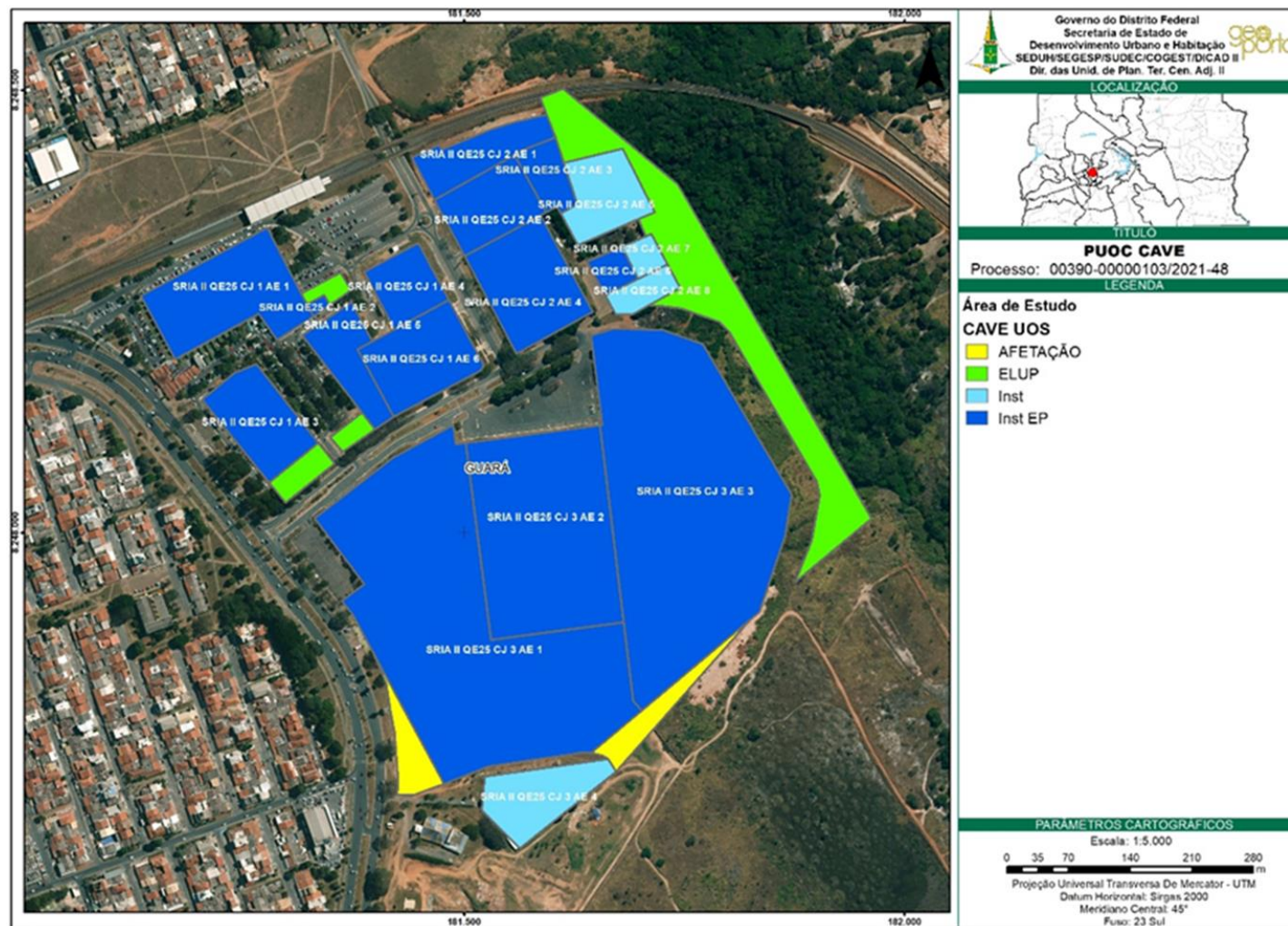
PISCINAS

SITEMA VIÁRIO

HIDROGRAFIA

LIMITE DO LOTE

Audiência Pública 02/05/2023



SUDEC – Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades
COGEST – Coordenação de Gestão do Território

Plano de Ocupação



ÁREAS PARA CONCESSÃO

1 – FEIRA DO GUARÁ	14973,49 m ²
1A - ARCO DA CULTURA	308,49 m ²
2 – ADMINISTRAÇÃO DO GUARÁ	8684,17 m ²
3 – INST EP – VAGO	5143,92 m ²
4 – INST EP – VAGO	5870,08 m ²
4A – PRAÇA DOS QUIOSQUES	1032,29 m ²
4B – PRAÇA	1035,97 m ²
5 – FÓRUM	10224,62 m ²
6 – SLU	6435,41 m ²
7 – SALÃO MÚLTIPLAS FUNÇÕES	7641,05 m ²
8 – PÁTIO ADM. REGIONAL	12311,80 m ²
9 – INST EP – VAGO	3394,11 m ²
10 – CLUBE DOS AMIGOS	7170,54 m ²
11 – INST EP - VAGO	1788,75 m ²
12 – LIONS CLUBE	1466,24 m ²
13 – ROTARY CLUB	2442,56 m ²
14 – GINÁSIO	16340,15m ²
15 – TEATRO DE ARENA + CASA DA CULTURA	14963,04m ²
16 – CIRCUITO BMX + PISTA DE SKATE	11705,30m ²
17 – ESTÁDIO	34177,02m ²
18 – CAMPO DE FUTEBOL + QUADRAS	24443,33m ²
19 – KARTÓDROMO	65337,39 m ²
20 – ABRACE	3709,87m ²

— LIMITE DO LOTE

Inst EP	Parcelamento futuro
Inst	Desafetação
	ELUP

Plano de Ocupação

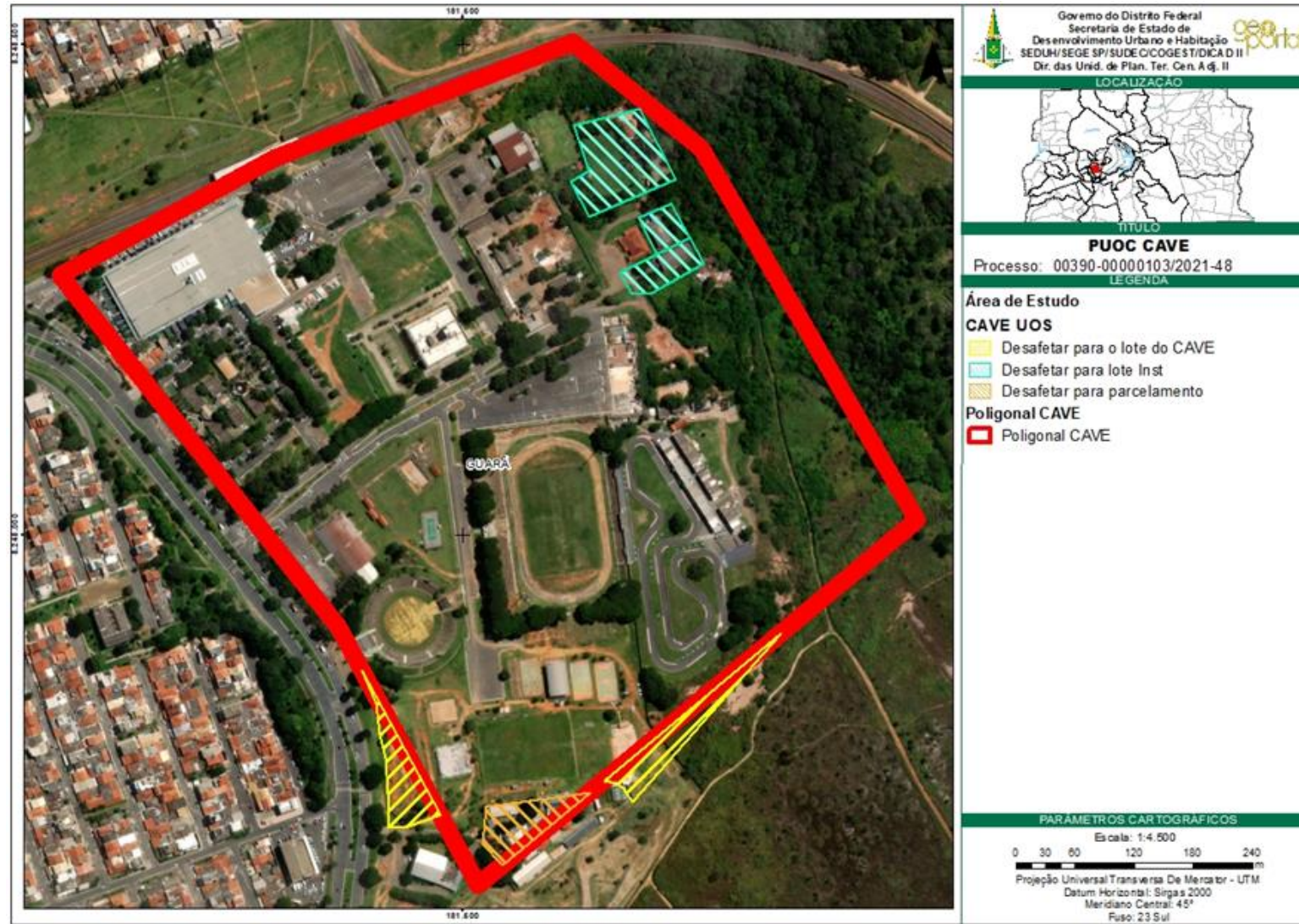
- As edificações já existentes terão sua área delimitada de acordo com a ocupação atual;
- Serão criados lotes onde são definidas as UOS que englobem as atividades que já são desenvolvidas nas edificações.
- As atividades permitidas para a UOS Inst deverão ser verificadas no Anexo I da Tabela de Usos e Atividades da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LC nº 1.007/2022 – LUOS.
- Os Espaços Livres de Uso Público – ELUPs foram definidos tendo em vista a preservação da área limítrofe ao parque e manter áreas destinadas a espaços de convivência. Para as áreas 4A e 4B está prevista a elaboração de projeto de paisagismo e a regularização dos quiosques que se encontram fora da área da Feira do Guará;
- A área de 3.709,87m², ocupada pela ABRACE, será definida como área de parcelamento futuro para viabilizar sua futura regularização.

Plano de Ocupação – área ABRACE



SUDEC – Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades
COGEST – Coordenação de Gestão do Território

Plano de Ocupação



SUDEC – Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades
COGEST – Coordenação de Gestão do Território

Plano de Ocupação

- O reparcelamento da área do CAVE irá definir as dimensões de 17 lotes destinados à UOS Inst EP e, portanto, caracterizados como área de uso especial e 3 lotes destinados à UOS Inst. Dessa forma, torna-se necessária a desafetação de 14.789,21 m² para a criação dos 3 lotes, além de uma área de 3.709,87 m², a ser destinada à parcelamento futuro.

Lote	Área m ²
SRIA II QE 25 Cj. 2 AE 5	7.170,54
SRIA II QE 25 Cj. 2 AE 7	1.466,24
SRIA II QE 25 Cj. 2 AE 8	2.442,56
Área de parcelamento futuro	3.709,87
TOTAL	14.789,21





Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de
Desenvolvimento Urbano e Habitação
SEDUH/SEGESP/SUDECI/COGEST/DICAD II
Dir. das Unid. de Plan. Ter. Cen. Adj. II



LOCALIZAÇÃO



TÍTULO
PUOC CAVE

Processo: 00390-00000103/2021-48

LEGENDA

Área de Estudo

CAVE UOS

- DESAFETAÇÃO
- ELUP
- Inst
- Inst EP
- Parcelamento futuro

Poligonal CAVE

- Poligonal CAVE

PARÂMETROS CARTOGRÁFICOS

Escala: 1:4.500



Projeção: Universal Transversa De Mercator - UTM
Datum Horizontal: Sirgas 2000
Meridiano Central: 45°
Fuso: 23 Sul

Plano de Ocupação

➤ Parâmetros de Ocupação do Solo:

➤ Para os lotes inseridos na UOS INST:

Parâmetros de Ocupação do Solo														
UOS	FAIXA ÁREA (m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
Inst - CAVE	1000<a≤2000	0,30	0,30	30	60	8,50	-	-	-	-	proibido	-	ponto médio da edificação	proibido
Inst – CAVE	2000<a≤7500	0,25	0,25	25	65	8,50	-	-	-	-	proibido	-	ponto médio da edificação	proibido

➤ Para os lotes inseridos na UOS Inst-EP:

Os parâmetros para os lotes Inst foram definidos de acordo com as ocupações atuais, não permitido o aumento da ocupação, tendo em vista a proximidade com as APPs e com o Parque do Guará. Os parâmetros de ocupação para lotes Inst EP deverão seguir o disposto no Art. 11 da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LC nº 948/2019 – LUOS.

Projeto de Lei Complementar

"Projeto de Lei Complementar nº

(Autoria do Projeto: Poder Executivo)

Dispõe sobre o reparcelamento do lote registrado em cartório SRIA II QE 25 AE 1 CAVE Centro Administrativo Vivencial e Esporte - CAVE, localizado na Região Administrativa do Guará e caracterizado como Unidade Especial - UE 13, na Lei Complementar nº 948/2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal, e dá outras providências.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, FAÇO SABER QUE A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º Fica autorizado o reparcelamento do lote registrado em cartório, localizado na SRIA II QE 25 AE 1 CAVE Centro Administrativo Vivencial e Esporte - CAVE, Região Administrativa do Guará, caracterizado como Unidade Especial - UE 13 na Lei Complementar nº 948/2019.

§1º As áreas indicadas no Anexo I, que extrapolam a poligonal atual, serão desafetadas e incorporadas ao CAVE como bem público de uso especial.

§2º O órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal é o responsável pela elaboração do Projeto de Urbanismo - URB e respectivo Memorial Descritivo - MDE, com a definição de sistema viário, espaços livres de uso público e a criação dos seguintes lotes, com as respectivas dimensões:

I - Com o uso do solo Institucional Equipamento Público - Inst EP:

- a) SRIA II QE 25 CJ 1 AE 1, com dimensão de 14.973,49 m²;
- b) SRIA II QE 25 CJ 1 AE 2, com dimensão de 308,49 m²;
- c) SRIA II QE 25 CJ 1 AE 3, com dimensão de 8.684,17 m²;
- d) SRIA II QE 25 CJ 1 AE 4, com dimensão de 5.143,92 m²;
- e) SRIA II QE 25 CJ 1 AE 5, com dimensão de 5.870,08 m²;
- f) SRIA II QE 25 CJ 1 AE 6, com dimensão de 10.224,62 m²;
- g) SRIA II QE 25 CJ 2 AE 1, com dimensão de 6.435,41 m²;
- h) SRIA II QE 25 CJ 2 AE 2, com dimensão de 7.641,05 m²;
- i) SRIA II QE 25 CJ 2 AE 4, com dimensão de 12.311,80 m²;
- j) SRIA II QE 25 CJ 2 AE 3, com dimensão de 3.394,11 m²;

Projeto de Lei Complementar

- k) SRIA II, QE 25 CJ 2 AE 6, com dimensão de 1.788,75 m²;
- l) SRIA II QE 25 CJ 3 AE 1, com dimensão de 16.340,15 m²;
- m) SRIA II QE 25 CJ 3 AE 2, com dimensão de 14.963,04 m²;
- n) SRIA II QE 25 CJ 3 AE 3, com dimensão de 11.705,30 m²;
- o) SRIA II QE 25 CJ 3 AE 4, com dimensão de 34.177,02m²;
- p) SRIA II QE 25 CJ 3 AE 5, com dimensão de 24.443,33 m²;
- q) SRIA II QE 25 CJ 3 AE 6, com dimensão de 65.337,39.

II - Com o uso do solo Institucional - Inst:

- a) SRIA II QE 25 CJ 2 AE 5, com dimensão de 7.170,54 m²;
- b) SRIA II QE 25 CJ 2 AE 7, com dimensão de 1.466,24 m²;
- c) SRIA II QE 25 CJ 2 AE 8, com dimensão de 2.442,56 m²; e

§ 3º As demais áreas do CAVE são destinadas ao sistema viário e a espaços livres de uso público, sendo classificadas como bem público de uso comum do povo.

Art. 2º Ficam desafetadas as áreas de bem público de uso especial para a criação dos 3 (lotes) lotes dispostos nas alíneas “a”, “b” e “c” do inciso II do Art. 1º desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Fica autorizada a alienação dos lotes previstos no caput deste artigo.

Projeto de Lei Complementar

Art. 3º Fica desafetada a área de 3.709,87 m² (três mil, setecentos e nove metros e oitenta e sete decímetros quadrados), classificada como bem de uso especial que passa a ser destinada a parcelamento futuro.

Art. 4º Os parâmetros de ocupação dos lotes discriminados no Art. 1º, inciso I, destinados a UOS Inst-EP, encontram-se definidos no art. 11 da Lei Complementar nº 948/2019.

Art. 5º Os lotes discriminados no Art. 1º, II, desta Lei Complementar, terão seus parâmetros de ocupação do solo definidos conforme as seguintes faixas de área a serem incorporadas no Anexo III - Quadro 9A - Parâmetros de Ocupação do Solo/Guará da Lei de Uso e Ocupação do Solo com a UOS INST-CAVE:

§ 1º Lotes classificados com a UOS INST-CAVE com área maior que 1.000 m² (um mil metros quadrados) e menor ou igual a 2.000 m² (dois mil metros quadrados):

I – Coeficiente de Aproveitamento básico e máximo igual a 0,30 (trinta centésimos);

II – Taxa de ocupação máxima igual a 30% (trinta por cento);

III – Taxa de permeabilidade igual a 60% (sessenta por cento);

IV – Altura máxima igual a 8,50 m;

V - Número máximo de pavimentos igual a 2; e

VI - Subsolo proibido.

Projeto de Lei Complementar

§ 2º Lotes classificados com a UOS INST-CAVE com área maior que 2.000 m² (dois mil metros quadrados) e menor ou igual a 7.500 m² (sete mil e quinhentos metros quadrados):

I – Coeficiente de Aproveitamento básico e máximo igual a 0,25 (vinte e cinco centésimos);

II – Taxa de ocupação máxima igual a 25% (vinte e cinco por cento);

III – Taxa de permeabilidade igual a 65% (sessenta e cinco por cento);

IV – Altura máxima igual a 8,50 m;

V - Número máximo de pavimentos igual a 2; e

VI - Subsolo proibido.

Art. 6º Os demais parâmetros de ocupação do solo estão estabelecidos na Lei Complementar nº 948/2019.

Art. 7º. A partir da publicação desta Lei Complementar os lotes mencionados no Art. 1º, II tornam-se disponíveis, nos termos do art. 51 da Lei Orgânica do Distrito Federal.

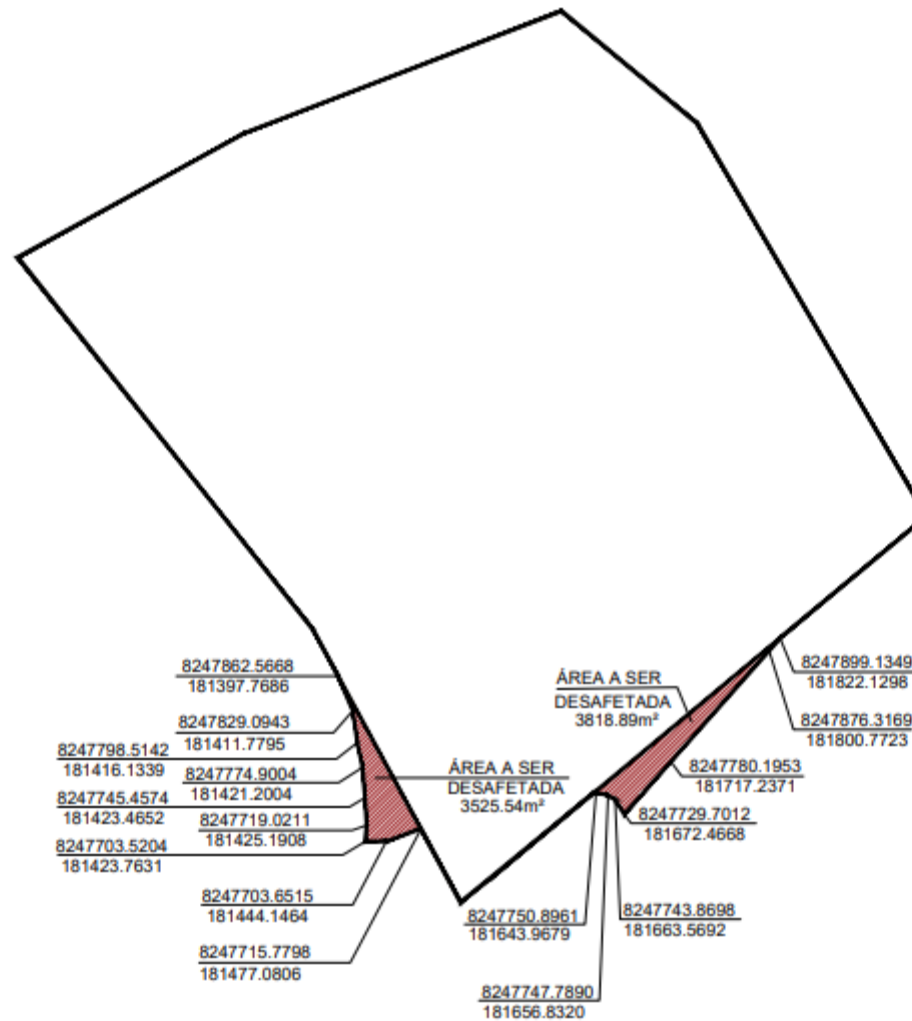
Art. 8º Fica autorizada a doação à União do lote criado conforme Art. 1º, I, f, a ser destinado ao Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios.

Art. 9º. As alterações aprovadas nesta Lei Complementar serão incorporadas à LUOS, nos termos do parágrafo único do art. 104-A da Lei Complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº 1.007 de 28 de abril de 2022.

Art. 10º. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 11. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Projeto de Lei Complementar – Anexo I



OBRIGADA