

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

1 **Brasília-DF, 29 de junho de 2023.**

2 **PROCESSO Nº:** 00390-00000103/2021-48

3 **INTERESSADO:** Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal

4 **ASSUNTO:** Plano de Ocupação do Centro Administrativo Vivencial e Esporte - CAVE, localizado no
5 endereço SRIA, QE 25, AE 1, na Região Administrativa do Guará.

6 **RELATORIA:** Wilde Cardoso Gontijo Júnior – Associação Civil Rodas da Paz.

7 **I - INTRODUÇÃO**

8 O presente Relato tem por finalidade a análise do Plano de Ocupação do Centro Administrativo
9 Vivencial e Esporte - CAVE, localizado no endereço SRIA, QE 25, AE 1, na Região Administrativa do
10 Guará (DF).

11 Com a vigência da Lei Complementar nº 1007, de 28 de abril de 2022, que regulamenta o Uso
12 e Ocupação do Solo no Distrito Federal – LUOS, atualizando a Lei Complementar nº 948, de 2019, a
13 unidade imobiliária para o CAVE foi classificada como Unidade Especial – UE 13. O inciso XIII do art. 38
14 da Lei nº 948, que trata dessas unidades especiais para gestão específica, ficou alterado incorporando
15 o que segue:

16 *“XIII – UE - 13 – estádios, instalações esportivas e vilas olímpicas*

17 *(...)*

18 *§ 3º As poligonais das unidades especiais constantes do Anexo II podem ser alteradas*
19 *quando da elaboração de seus respectivos planos de ocupação, devendo as*
20 *alterações serem incorporadas à LUOS.*

21 *§ 4º Os parâmetros para mobiliários urbanos e praças criados como unidades*
22 *imobiliárias devem seguir os parâmetros urbanísticos definidos em Memorial*
23 *Descritivo ou Normas de Edificação, Uso e Gabarito do Projeto Urbanístico.*

24 *§ 5º Cabe ao órgão gestor do planejamento territorial e urbano a emissão das*
25 *diretrizes de uso e ocupação do solo para cada UE.*

26 A poligonal do CAVE (UE-13) está geograficamente localizada no Mapa 09 – Uso do Solo –
27 Região Administrativa do Guará – RA X, do Anexo II da LC nº 1007, de 2022, conforme Figura 1, a seguir.

28



29 **Figura 9** Classificação do lote segundo a Revisão da LUOS, LC 1007/2022.

30

Figura 1 – poligonal na LUOS para o CAVE

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

31 A nova LUOS (LC nº 1007, de 2022) também alterou o art. 39 da LUOS de 2019, relativo aos
32 planos de ocupação da Unidades Especiais, tendo acrescentados **parágrafos regulamentadores**
33 **relevantes** para o caso em análise, conforme segue:

34 *“Art. 39. As UE do art. 38, III, IV, VI, VII, IX e XI a XIV, denominadas área de gestão*
35 *específica, têm sua forma de ocupação e distribuição de atividades definidas em plano*
36 *de ocupação.*

37 *§ 1º Os planos de ocupação previstos no caput devem ser elaborados pelo responsável*
38 *da respectiva UE de acordo com o estabelecido no termo de referência emitido pelo*
39 *órgão gestor do planejamento territorial e urbano.*

40 *§ 2º A forma de ocupação e distribuição de atividades prevista no plano de ocupação*
41 *deve ser compatível com o desenvolvimento de sua função precípua.*

42 ...

43 *§ 4º Os planos de ocupação previstos no caput devem ser submetidos à aprovação*
44 *do Conplan.”*

45 Em 21 de novembro de 2022, foi publicado o Decreto nº 43.960, regulamentando o art. 39 da
46 LUOS e dispondo dos seguintes tópicos aplicáveis aos Planos de Ocupação:

47 *“Art. 6º O Plano de Ocupação deve ser apresentado pelo responsável da respectiva*
48 *Unidade Especial de acordo com o estabelecido neste Decreto.*

49 *Art. 7º Fica facultada a elaboração do Plano de Ocupação pelo órgão gestor do*
50 *planejamento territorial e urbano, quando o responsável pela UE for órgão ou*
51 *entidade pública.*

52 *Parágrafo único. Cabe ao órgão gestor do planejamento territorial e urbano avaliar a*
53 *necessidade de elaboração de Termo de Referência e Diretrizes Urbanísticas, quando*
54 *for o responsável pela elaboração do Plano de Ocupação.*

55 ...

56 *Art. 11. O Plano de Ocupação deve atender ao conteúdo mínimo estabelecido nas*
57 *Diretrizes Urbanísticas emitidas pelo órgão gestor do planejamento territorial e*
58 *urbano.*

59 *§ 1º A impossibilidade técnica de atendimento a qualquer um dos itens deve ser*
60 *devidamente justificada pelo responsável pela UE.*

61 *§ 2º A justificativa deve ser avaliada pela equipe técnica do órgão gestor do*
62 *planejamento territorial e urbano que ratificará, ou não, a exclusão do item.*

63 *§ 3º Compete ao órgão gestor do planejamento territorial e urbano verificar a*
64 *necessidade de manifestação de outros órgãos ou entidades públicas, no ato da*
65 *avaliação do Plano de Ocupação.*

66 ...

67 *Art. 13. O Plano de Ocupação deve ser submetido à apreciação do Conselho de*
68 *Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – Conplan e sua aprovação*
69 *ocorre por ato do órgão gestor do planejamento territorial e urbano.*

70 *§ 1º Cabe ao responsável pela UE o cumprimento de eventuais recomendações do*
71 *Conplan ao Plano de Ocupação, o que não enseja necessidade de nova apreciação do*
72 *tema pelo Conselho.*

73 *§ 2º A aprovação do Plano de Ocupação fica condicionada ao cumprimento das*
74 *recomendações emitidas pelo Conplan.*

75 ...

76 *Art. 17. O fluxograma referente aos procedimentos para a elaboração do Plano de*
77 *Ocupação encontra-se definido no Anexo III deste Decreto.”*

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

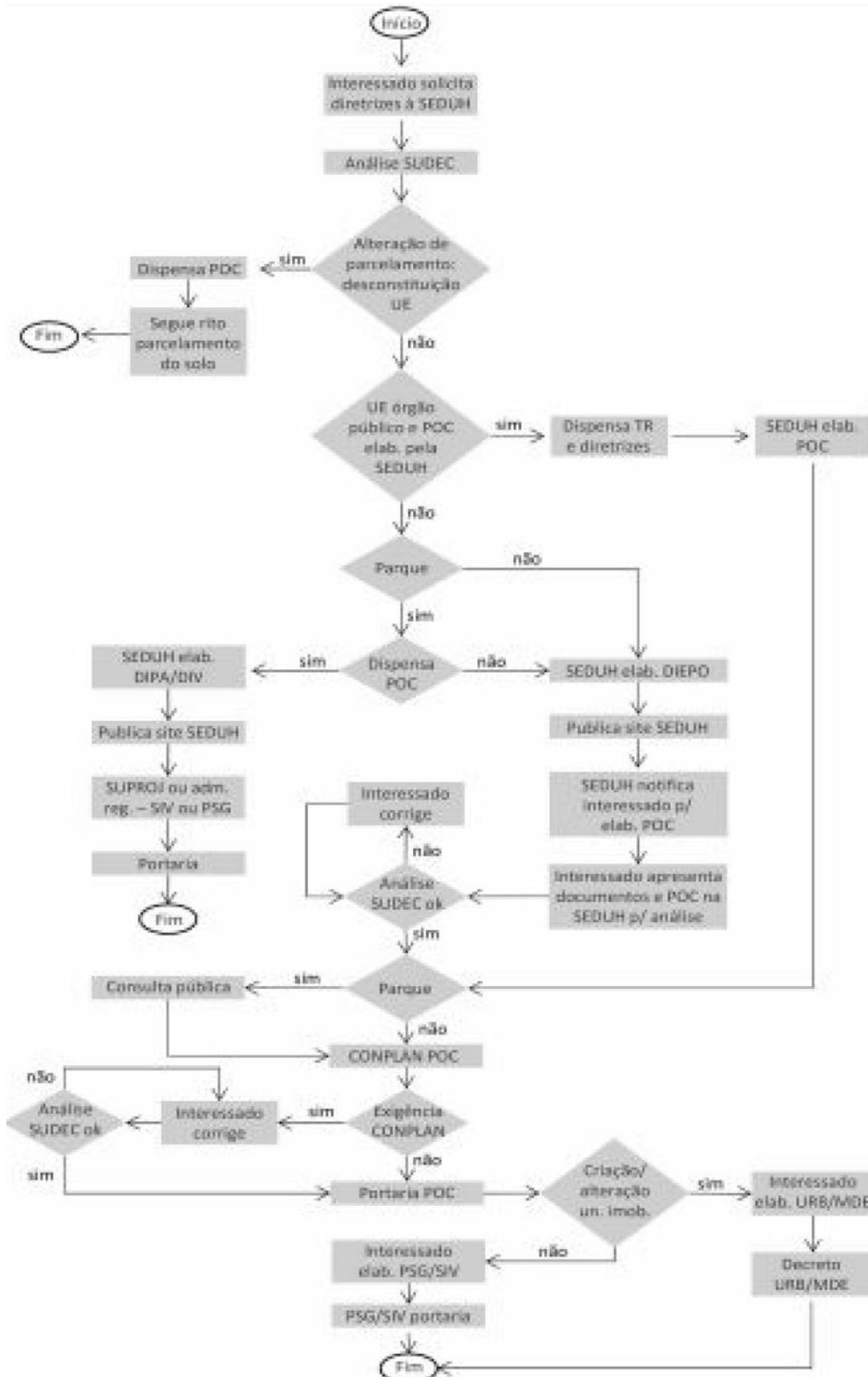


Figura 2 – Fluxograma para análise de Plano de Ocupação de parques urbanos

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

80 Com tais orientações legais vigentes, a SEDUH utilizou-se das Diretrizes Urbanísticas – DIUR nº
81 03/2018, aplicáveis ao Eixo de Dinamização da Via Transbrásilia, em especial ao trecho Guará-Park Sul,
82 conforme Anexo VI dessa DIUR, aprovada pela Portaria SEDUH nº 61, de 24 de maio de 2018.

83 A partir dessas diretrizes urbanísticas, definidas em 2018, a SEDUH avocou a elaboração do
84 Plano de Ocupação, conforme prevê o art. 7º do Decreto nº 43.960, de 2022.

85 A presente análise buscará, assim, a verificação da adequação do Plano de Ocupação
86 apresentado pela SEDUH, baseando-se na DIUR nº 3/2018, em observações realizadas durante visita
87 ao local no dia 23 de junho de 2023, nos documentos presentes no processo e na legislação vigente.

II – ANÁLISE PROCEDIMENTAL

89 Tendo em vista a vigência do Decreto nº 43.960, regulamentando o art. 39 da LUOS e dispondo
90 sobre os procedimentos para análise de Plano de Ocupação da UE-13, foram verificados os seguintes
91 documentos relativos ao fluxograma processual a ser seguido:

- 92 a) edição e publicação das diretrizes urbanísticas, apresentadas na DIUR nº 3/2018
93 (documento 8206437), disponível na página eletrônica da SEDUH, bem como seus anexos
94 e o Estudo Técnico nº 3/2018, conforme determina a Portaria SEDUH nº 61, de 2018;
- 95 b) Despacho - SEDUH/SEADUH/COGEST/DICAD II, de 18 de maio de 2023, documento
96 113093017, informando que a proposta de Plano de Ocupação havia sido submetida a
97 audiência pública, em 02 de maio de 2023, e que a nova versão incorporava ajustes então
98 solicitados para a área 14, em especial desdobrando a proposta original em três polígonos:
99 o primeiro comportando o Ginásio do CAVE; o segundo com a Casa de Cultura do Guará e
100 o Teatro de Arena do Cave; e o terceiro abrangendo o circuito de BMX do CAVE, a pista de
101 skate do Guará e a área utilizada pela escola Arena Guaraense. Tal alteração exigiu ajuste
102 no sistema viário que passou a apresentar vias de acesso e bolsão de estacionamento,
103 caracterizados como áreas públicas de uso comum do povo;
- 104 c) Plano de Ocupação elaborado pela SEDUH (documento 113092899), de 18 de maio de
105 2023, contemplando ajustes posteriores à Audiência Pública;
- 106 d) Despacho - SEDUH/SEADUH/SUDEC, de 18 de maio de 2023, documento 113097087,
107 encaminhando a nova versão do Plano de Ocupação ao Gabinete da SEDUH;
- 108 e) Despacho - SEDUH/GAB, de 19 de maio de 2023, documento 113133385, encaminhando
109 o Plano de Ocupação à apreciação do CONPLAN;
- 110 f) Plano de Ocupação revisado pela SEDUH (documento 118822883), de 22 de junho de
111 2023; e
- 112 g) Croqui do Anexo I PLC CAVE (documento 118823646).

113 **Registre-se, aqui, o pleno cumprimento ao que dispõe o Decreto nº 43.960, de 2022.**

III – ETU e DIUR nº 03/2018

114 A edição de estudos técnicos urbanos e diretrizes urbanísticas está prevista na Lei nº 6766, de
115 1979, em especial nos seus artigos 6º e 7º, a seguir transcritos:

117 *“Art. 6º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar*
118 *à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as*
119 *diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e*
120 *das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para*
121 *este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:*

122 *I - as divisas da gleba a ser loteada;*

123 *II - as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou*
124 *municipal;*

125 *III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;*

126 *IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias*
127 *de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes*
128 *no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;*

129 *V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;*

130 *VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.*

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

131 Art. 7º. A Prefeitura Municipal, **ou o Distrito Federal** quando for o caso, indicará, nas
132 plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de
133 planejamento estadual e municipal:

134 I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da
135 cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem
136 respeitadas;

137 II - o traçado básico do sistema viário principal;

138 III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e
139 comunitário e das áreas livres de uso público;

140 IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as
141 faixas não edificáveis;

142 V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

143 **Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro**
144 **anos. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)“**

145 Em atendimento às atribuições definidas na Lei nº 6766, de 1979, devidamente respaldada
146 pela legislação distrital pertinente, a SEDUH emitiu a Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020, que
147 regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas.
148 Assim dispõem dispositivos selecionados dessa Portaria, intervenientes a este Relato:

149 “Art. 1º Fica regulamentada a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos e das
150 Diretrizes Urbanísticas Específicas, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de
151 dezembro de 1979, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e da Lei nº
152 5.547, de 6 de outubro de 2015, no âmbito do Distrito Federal.

153 Art. 2º Para efeito desta Portaria, **Estudo Territorial Urbanístico - ETU é o instrumento**
154 **orientador do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, que**
155 **estabelece as condições para propiciar o desenvolvimento de novas áreas e das áreas**
156 **integrantes das Estratégias de Regularização Fundiária e de oferta de Áreas**
157 **Habitacionais, conforme o disposto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do**
158 **Distrito Federal - PDOT.**

159 ...

160 § 5º **O ETU não possui prazo de validade e pode ser revisto em decorrência de**
161 **atualização de legislação ou de demais normativos que impliquem em alteração de**
162 **poligonal ou por interesse público.**

163 ...

164 Art. 6º **As Diretrizes Urbanísticas - DIUR aprovadas até a data de publicação desta**
165 **Portaria passam a equivaler aos ETU.**

166 § 1º **Ficam revalidadas as seguintes DIUR, ora equivalentes aos ETU:“**

167 Pois bem, em 17 de maio de 2018, por meio da Portaria SEDUH nº 61, foi aprovada a DIUR nº
168 03/2018, para o Eixo de Dinamização da Via Transbrásilia. Tendo em vista que essa DIUR foi publicada
169 a mais de 4 (quatro) anos, prazo máximo definido na Lei nº 6766, de 1979, conforme parágrafo único
170 do seu art. 7º, **essas diretrizes estão, a priori, vencidas.**

171 **Ou seja, é preciso que fique claro no estudo do Plano de Ocupação que a citação dos**
172 **parâmetros urbanísticos dessa DIUR nº 03/2018 são apenas referenciais, aplicando-se o que dispõe**
173 **a LUOS vigente, onde o próprio Plano de Ocupação traz as diretrizes específicas para a UE-13.**

174 De toda forma, dada a qualidade desses estudos e diretrizes da DIUR nº 03/2018, é relevante
175 destacar alguns aspectos desses documentos para orientar a análise da proposta em discussão,
176 sobretudo quanto ao zoneamento de usos previsto na DIUR, impactando a área do CAVE, conforme
177 apresenta a Figura 3.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

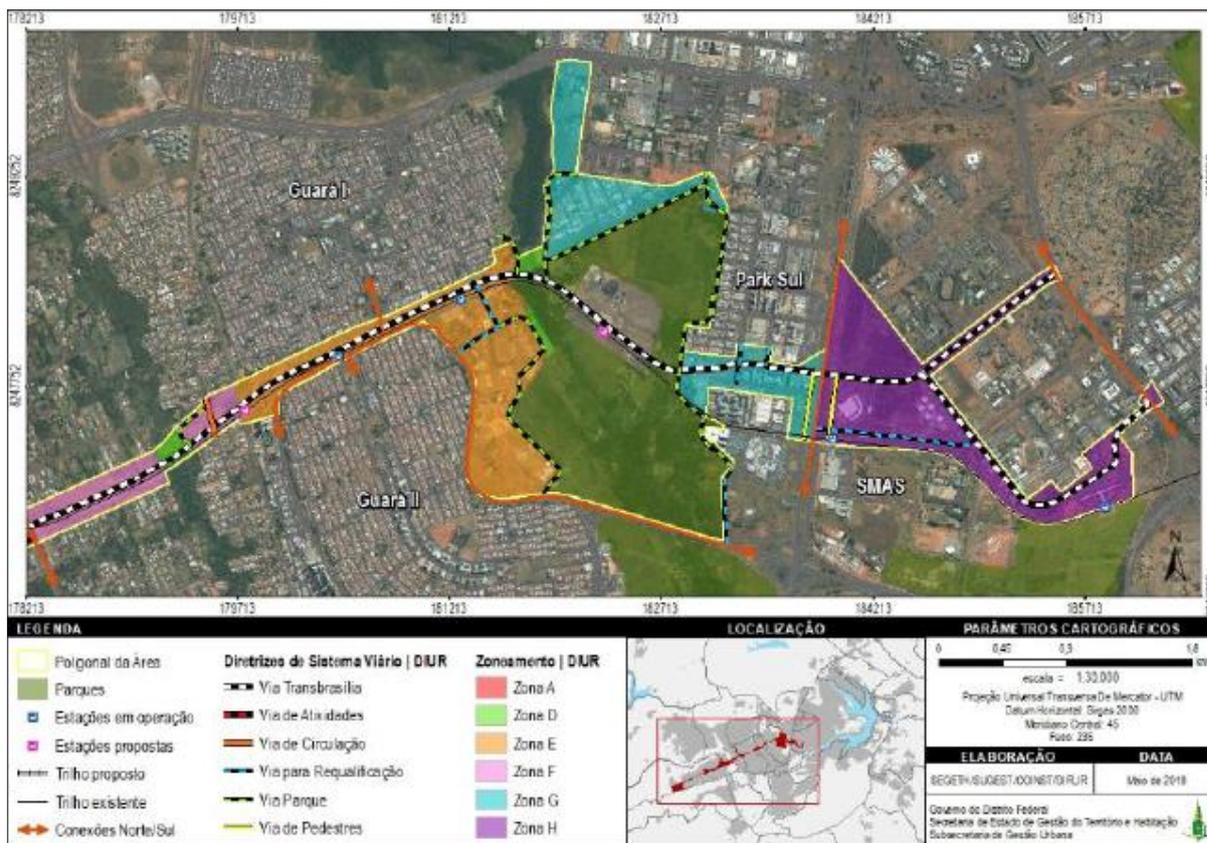


Figura 5 Anexo VII. Mapa de Porções Territoriais de Densidade da DIUR 03/2018 – trecho Oeste.

Figura 3 – Zonamento DIUR nº 03/2018

Nessa Figura 3, observam-se as Zonas D e E na área do CAVE para as quais serão destacadas algumas das diretrizes da DIUR nº 03/2018. Para a Zona D identificada dentro da área do CAVE, dada a proximidade com o Parque do Guará, encontram-se previstas as seguintes orientações para o uso e a ocupação do solo:

“4.9. A Zona D exerce a função de amortecimento das unidades de conservação e das APPs dos córregos, sendo de grande importância para a implantação da Estratégia de Integração Ambiental do Território do PDOT quanto aos Conectores Ambientais;

4.9.1. Na Zona D, o uso e a ocupação do solo devem ser compatíveis com a proteção do meio ambiente e, em especial, do solo e dos recursos hídricos, observadas as recomendações e restrições provenientes do licenciamento ambiental;

4.9.2. Na Zona D, não devem ser permitidos os usos residencial, comercial, prestação de serviços ou industrial;

4.9.3. Na Zona D, o projeto urbanístico deve priorizar a manutenção e a criação de ELUPs, visando a preservação da vegetação nativa existente e a recomposição da vegetação natural;

4.9.4. Na Zona D, caso a área não esteja dentro de unidades de conservação mais restritivas ou com restrição ambiental, pode haver a implantação de atividades com propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais, entre outras;”

Para a Zona E, que cobre quase a totalidade da área do CAVE, à exceção da Zona D, observam-se as seguintes diretrizes:

“4.10. A Zona E possui como princípio norteador a criação de uma centralidade para o Guará;

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

- 204 4.10.1. A Zona E compõe o entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília e sujeita-se a
205 legislação específica, devendo ser consultado órgão de preservação do patrimônio;
206 4.10.2. A Zona E se encontra próxima ao parque Ecológico Ezechias Heringer,
207 devendo o uso e a ocupação do solo desta zona ser compatíveis com a proteção do
208 meio ambiente e restrições legais e ambientais, em especial, do solo e dos recursos
209 hídricos, observadas as recomendações e restrições provenientes do licenciamento
210 ambiental;
- 211 4.10.3. Na Zona E devem ser permitidos os usos residencial multifamiliar, comercial,
212 prestação de serviços, institucional e misto;
- 213 4.10.4. Na Zona E, no mínimo, 30% dos lotes devem ser destinados ao uso misto;
- 214 4.10.5. Na Zona E, o recuo das edificações pode ser permitido desde que não ultrapasse
215 50% da testada do lote, sendo facultado o recuo a partir da altura de 12,00 metros da
216 edificação, conforme Anexo XIII. No caso de lotes com mais de duas testadas, a
217 limitação do recuo deve
218 na testada voltada para o logradouro público de maior concentração de atividades;
- 219 4.10.6. Na Zona E, é proibido o cercamento entre a fachada da edificação e o
220 logradouro público, conforme Anexo XIII;
- 221 4.10.7. Na Zona E, é permitido o cercamento das divisas dos lotes desde que
222 respeitada a altura máxima de 2,50 metros, conforme Anexo XIII;
- 223 4.10.8. Na Zona E, o cercamento das divisas dos lotes deve manter, no mínimo, 70%
224 de permeabilidade visual, conforme Anexo XIII;
- 225 4.10.9. Na Zona E, é facultada a existência de galerias de acesso ao público no nível da
226 circulação do pedestre;”

227 Essas orientações serão retomadas neste Relato nas seções à frente quando analisada a
228 proposta de ocupação do solo nas correspondentes parcelas do CAVE (UE-13).

IV – POLIGONAL DO CAVE

230 O projeto original de parcelamento urbano do CAVE encontra-se consubstanciado nas plantas
231 SRIA URB/MDE/NGB 121/1989, identificado como SRIA - QE 25 – área especial 1 (NGB 121, de 1989).

232 Com a vigência da Lei Complementar nº 1007, de 28 de abril de 2022, a poligonal do CAVE foi
233 classificada Unidade Especial – UE 13, localizada no Mapa 09 – Uso do Solo – Região Administrativa do
234 Guará – RA X, conforme Figura 1 deste Relato. Tal poligonal, no entanto, conforme previsão do art. 38
235 da Lei Complementar nº 948, de 2018, pode ser ajustada durante o processo de elaboração do plano
236 de ocupação, conforme segue:

237 “§ 3º As poligonais das unidades especiais constantes do Anexo II podem ser
238 alteradas quando da elaboração de seus respectivos planos de ocupação, devendo as
239 alterações serem incorporadas à LUOS.”

240 Dada essa possibilidade, abre-se também uma oportunidade de que sejam ajustados os limites
241 de acordo com eventuais interferências com ocupações vizinhas. Assim, durante o processo de
242 consulta pela SEDUH a órgãos intervenientes nesse território, verificou-se junto ao METRÔ
243 (Memorando nº 28/2021 - METRO-DF/DTE/SPR/TGPRO/TNPCI (57276452) que existiam áreas
244 superpostas de interesse dessa companhia. Segundo informado pela SEDUH na proposta de Plano de
245 Ocupação, “as áreas 7 e 11, a serem observadas no item 7 do presente documento, foram revisadas a
246 fim de atender a solicitações do Metrô DF e ... não constam mais superposições de áreas.”

247 Em consulta realizada junto à TERRACAP, essa empresa comunicou por meio do despacho
248 57559751 que “em consulta ao banco de dados [...] a área em questão, caracterizada pela “Projeto
249 PUOC CAVE” (56646125), os limites do CAVE interferem com área cedida ao MPDFT (croqui 57559686),
250 conforme processo 390.000.591/2012”. Segundo a SEDUH, tal interferência também foi sanada pela
251 atual proposta de Plano: “a área cedida ao MPDFT foi considerada, constando na proposta do presente
252 documento, a ser verificada no item 7.”, devendo se constituir área a ser ocupado por este órgão no
253 CAVE.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

254 Outra interferência fundiária foi informada pelo SLU - Serviço de Limpeza Urbana, consolidada
255 na área ocupada pela implantação de PAPA ENTULHO (pontos de entrega voluntária – antigos PEV ou
256 ECOPONTOS) para recebimento de resíduos da construção civil no Guará, devendo ser constituído lote
257 específico para contemplar a atual ocupação. Para a SEDUH, “a área a ser cedida para o SLU foi definida
258 com base na ocupação do Papa-entulho e respeitando a faixa de domínio da linha do metrô.”

259 Outros ajustes também foram realizados na poligonal como aquele contemplando desafetação
260 necessária para regularização futura da área em que se encontra a ABRACE (em marrom na Figura 4)
261 e o acréscimo na área do CAVE em 7.344,4193m² de forma a permitir a regularização da área já
262 ocupada pelo Kartódromo e pela pista de Circuito de BMX, conforme ilustrado na Figura 4, nas áreas
263 em amarelo.



264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275

Figura 4 – Reparcelamento do CAVE (documento 115822883)

Minuta do Projeto de Lei Complementar encaminhada a este Relator pela Subsecretaria de Desenvolvimento de Cidades – SUDEC, por e-mail, em 23 de junho de 2023, apresenta a nova poligonal do CAVE (Figura 5), detalhada em tabelas com coordenadas no Anexo I da minuta de Plano de Ocupação, conforme transcrito a seguir:

“Art. 1º Fica autorizado 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.

§1º As áreas identificadas no croqui e poligonais constantes do Anexo I são incorporadas à área do lote e ficam afetadas como bem público de uso especial.”

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

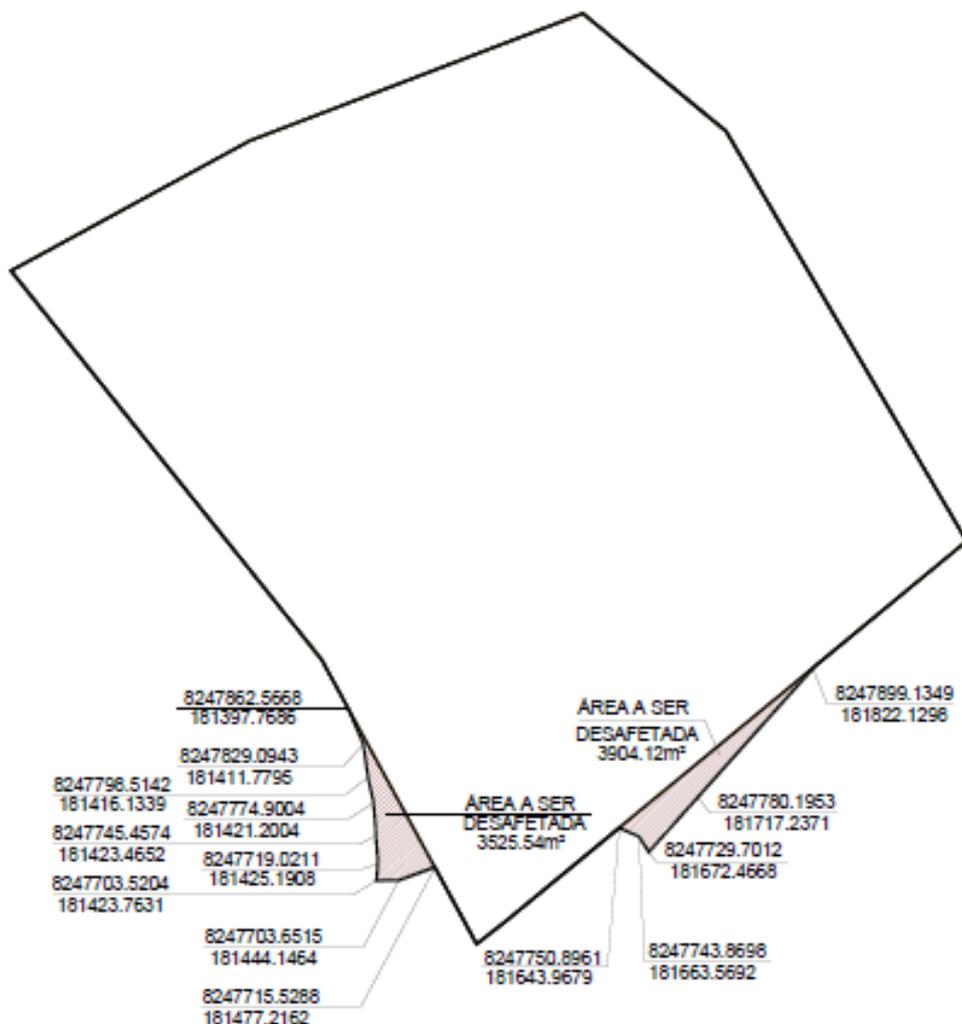


Figura 5 – Croqui da nova poligonal do CAVE (documento 115823646)

276
277
278 **Quanto à proposta de redação do PLC, sugerem-se ajustes redacionais conforme proposto a**
279 **seguir:**

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

284 **§1º A poligonal do lote a que se refere o caput é apresentada no Anexo I.**

285 **§1º-A As áreas identificadas no Anexo I, que extrapolam a poligonal atual, serão**
286 **desafetadas e incorporadas ao CAVE como bem público de uso especial.”**

287 **Quanto ao croqui (Figura 5), sugere-se sua alteração com a identificação das coordenadas**
288 **geográficas da poligonal atual, incorporados os ajustes referidos no texto acima como interferentes**
289 **com o lote do Metrô.**

290 **V – CONSULTA ÀS PRESTADORAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS**

291 **Para subsidiar a elaboração do Plano de Ocupação, foram realizadas consultas aos prestadores**
292 **de serviços públicos urbanos.**

293 **Quando questionado, o SLU enviou manifestação por meio do ofício nº 73/2021 -**
294 **SLU/PRESI/SECEX 59468925, informando que já realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e**
295 **comerciais nas proximidades do Centro Administrativo Vivencial e Esportivo – CAVE e, por essa razão,**

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

296 afirma que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta,
297 transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, desde que resíduos não
298 perigosos e não inertes produzidos por pessoas físicas ou jurídicas em estabelecimentos de uso não
299 residencial em quantidade não superior a 120 (cento e vinte) litros por dia, por unidade autônoma.

300 Por sua vez, a Subsecretaria de Projetos Orçamento e Planejamento de Obras, da Secretaria
301 de Obras, mediante o Despacho - SODF/SUPOP/UNEURB (60733777), informa que não constam
302 projetos desenvolvidos ou em desenvolvimento que possam interferir com o plano de ocupação do
303 Centro Administrativo Vivencial e Esportivo - CAVE proposto pela SEDUH.

304 A CEB, em resposta ao ofício 156 (60470910), informa que há viabilidade técnica de
305 fornecimento de energia elétrica ao empreendimento, objeto da consulta, desde que o responsável
306 pelo empreendimento satisfaça as condições regulatórias. Comunica ainda, conforme Laudo Técnico
307 64385989 (SEI 64385989), que existem interferências na área com redes aéreas e subterrâneas e que
308 não é possível o levantamento de interferência para cada lote, via ou edificação existente dentro da
309 área de projeto. Destaca, porém, que previamente às ocupações deve-se consultar à empresa quanto
310 ao projeto de implantação para cada respectiva área, devendo serem seguidas, em especial, as
311 orientações quanto ao distanciamento das redes ou a eventual solicitação de remanejamento.

312 A CAESB encaminhou manifestação por meio da carta nº 73/2021 - CAESB/DE/EPR, id.
313 65180029, informando, no Despacho - CAESB/DE/ESE/ESET (58120482) que consta interferência com
314 redes implantadas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, disponibilizando o cadastro
315 técnico da infraestrutura CAESB em PDF (57961615 e 57961802) e DWG (57896454 e 57896616).
316 Também, que existem redes de abastecimento de água implantadas nas proximidades do
317 empreendimento e, portanto, será possível o atendimento da demanda informada, bem como por
318 meio das redes de esgotamento sanitário. Destaca que todas as áreas para concessão deverão
319 consultar a CAESB quanto a possíveis interferências, devendo as orientações fornecidas pela CAESB
320 serem seguidas quanto ao distanciamento das redes ou solicitação de remanejamento.

321 Por fim, a NOVACAP se manifestou por meio do Despacho -
322 NOVACAP/DU/DEINFRA/DIPROJ/SEAU, documento 66918094, atendendo ao contido no ofício nº
323 2461/2021 - SEDUH/GAB - 65337343, informando que existe interferência com rede pública de águas
324 pluviais implantadas dentro da Poligonal da área em anexo - SEI – 56646125.

VI – O PLANO DE OCUPAÇÃO

326 O objetivo do Plano de Ocupação do CAVE, segundo a SEDUH, é definir o reparcelamento da
327 unidade em lotes institucionais e institucionais para equipamentos públicos, além de fornecer as
328 diretrizes urbanísticas necessárias para a elaboração do projeto urbanístico da área. Tal propósito
329 deverá possibilitar a regularização das ocupações existentes, bem como permitir orientar ocupações
330 futuras, em especial quanto à clara definição da área de cada parcela, dos usos permitidos e dos índices
331 urbanísticos orientadores da ocupação dos lotes.

332 O lote atual, em parcela única, com área classificada como de bem público de uso especial,
333 é ocupado por diversas atividades comerciais e institucionais, em especial por equipamentos públicos,
334 tais como: áreas para esporte e lazer, clubes particulares, administração do Guará, Fórum de Justiça e
335 instituição de assistência social. Essas ocupações são acessadas por meio de vias internas ao lote, com
336 estacionamentos públicos e áreas livres de uso público. A SEDUH mapeou 21 ocupações, conforme se
337 verifica na Figura 6.

338

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

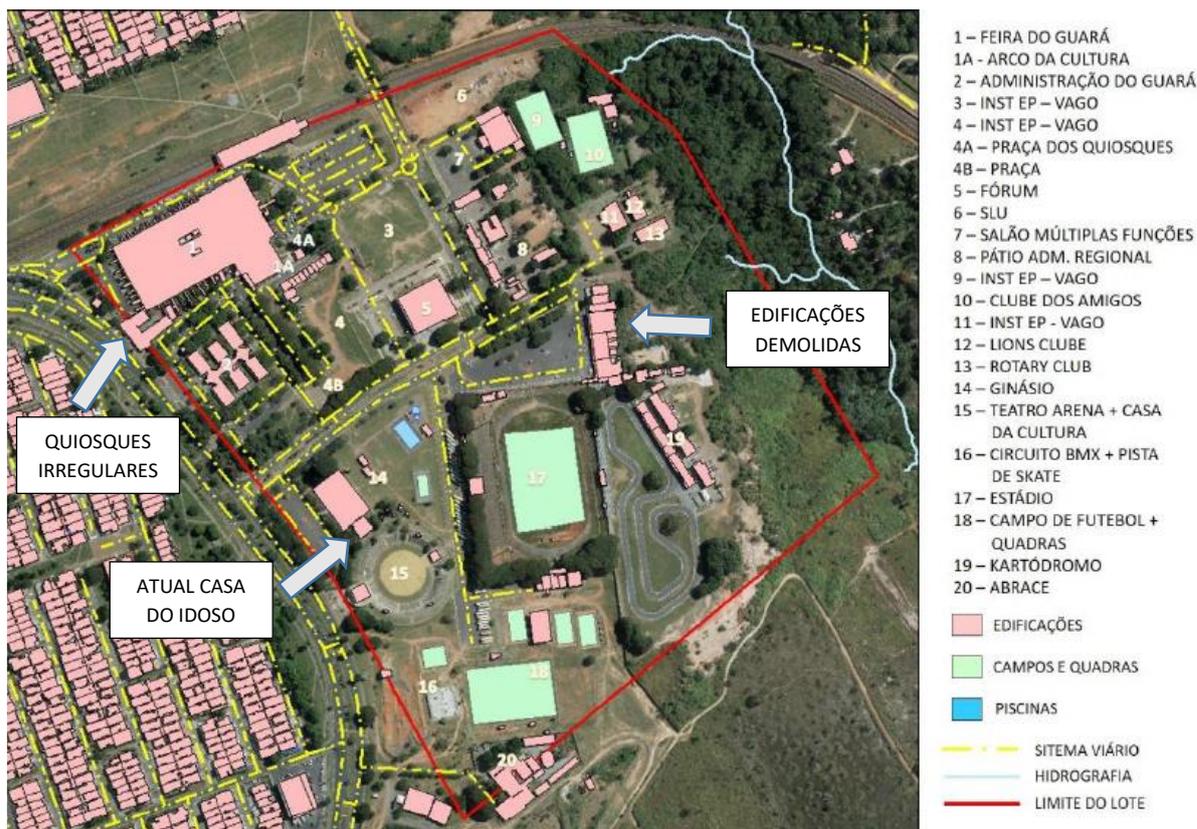


Figura 6 – Situação atual das ocupações no CAVE

339
340
341 A área 1 corresponde à Feira do Guará, área comercial que atende não somente à população
342 residente do Guará, mas que também é visitada, principalmente nos fins de semana, por moradores
343 de outras regiões administrativas, constituindo-se um relevante polo de atração distrital. A área 1A,
344 ao lado da Feira, é ocupada pelo Arco da Cultura.

345 A área adjacente à Feira, indicada na Figura 5 como “quiosques irregulares”, é popularmente
346 reconhecida como parte da Feira do Guará, com muitos restaurantes e bares. Porém, se encontra fora
347 da poligonal da Feira e, alguns, ultrapassam os limites da poligonal do CAVE.

348 As áreas 10, 12 e 13 são ocupadas por clubes privados. Na área 11, localiza-se a antiga Casa do
349 Idoso, equipamento público atualmente sem uso, com a edificação aparentemente abandonada. A
350 Casa do Idoso atual funciona encontra-se construída junto à lateral do Ginásio do Guará (área 14),
351 conforme indicado na Figura 5.

352 A área 2 é utilizada pela Administração Regional do Guará e a área 5 pelo Fórum
353 Desembargadora Maria Thereza Braga Haynes. As áreas 6 (Papa Entulho do SLU), 7 (Salão de Múltiplas
354 Funções), 8 (Pátio de Obras da Administração do Guará), 14 (Ginásio do CAVE), 15 (Casa da Cultura e
355 Teatro Arena) e 17 (Estádio Antônio Otoni Filho) são equipamentos públicos gerenciados por
356 diferentes Secretarias do GDF ou por parceiros dessas secretarias.

357 Na área 19, opera o Kartódromo Ayrton Senna, com pistas, oficinas, escritórios e diversas
358 outras ocupações. Ao norte do Kartódromo, existem ruínas de edificações recentemente demolidas,
359 restando pisos, entulhos e acúmulo de lixo no seu entorno.

360 Na área 20, localiza-se a ABRACE - Associação Brasileira de Assistência às Famílias de Crianças
361 Portadoras de Câncer e Hemopatias, instituição privada de assistência social. Suas edificações e áreas
362 utilizadas ocupam parte do lote do CAVE, parte de área pública de uso comum e uma terceira parcela
363 restante interferindo com lote vizinho para equipamento público.

364 Dada tal situação da ocupação do lote do CAVE, a SEDUH propõe, por meio desse Plano de
365 Ocupação, o reparcelamento do CAVE de forma a permitir:

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

- 366
- 367
- 368
- 369
- 370
- 371
- a concessão e regularização de edificações existentes, que terão sua área delimitada de acordo com a ocupação atual ou relocadas internamente, com uso a ser definido conforme à UOS que engloba as atividades já desenvolvidas; e
 - redefinição da ocupação de demais áreas no lote, visando a revitalização e complementação das estruturas existentes, buscando evitar ocupações irregulares, seja no CAVE ou no seu entorno.

372 A proposta traz, então, a proposta de reparcelamento indicada na Figura 4, e respectivos
373 endereçamentos na Figura 7, com áreas, espaços públicos e sistema viário detalhados.



Figura 4 (republicada) – Proposta de reparcelamento do CAVE

A Figura 4 apresenta a proposta das áreas a serem parceladas, com as atuais ocupações:

- 374
- 375
- 376
- 377
- 378
- 379
- 380
- 381
- 382
- 383
- 384
- 385
- 386
- 387
- 388
- 389
- 390
- 391
- 392
- 393
- áreas 1, 1A, 2, 5, 6, 7, 8 e 11, conforme ocupação atual pelo poder público;
 - áreas 10, 12 e 13, conforme ocupação atual por instituições privadas;
 - áreas 3, 4 e 9, novas parcelas a serem delimitadas;
 - áreas 14, 15, 16, 17, 18 e 19, ocupadas com equipamentos de cultura, lazer e esportes, sujeitas a requalificação;
 - área 20, desafetada para parcelamento futuro visando a regularização da ABRACE por meio da Lei Complementar nº 806/2009, que dispõe sobre a política pública de regularização urbanística e fundiária das unidades imobiliárias ocupadas por entidades religiosas de qualquer culto para celebrações públicas ou entidades de assistência social, e dá outras providências;
 - espaços livres de uso público – ELUP, destinados a praças, jardins, parques, áreas de recreação e outras áreas verdes, definidos visando a preservação da área limítrofe ao Parque do Guará, bem como a recepção de quiosques irregulares localizados (4A e 4B), conforme indicado na Figura 5; e
 - espaços para o sistema viário, calçadas e estacionamentos, áreas não colorizadas na Figura 5.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

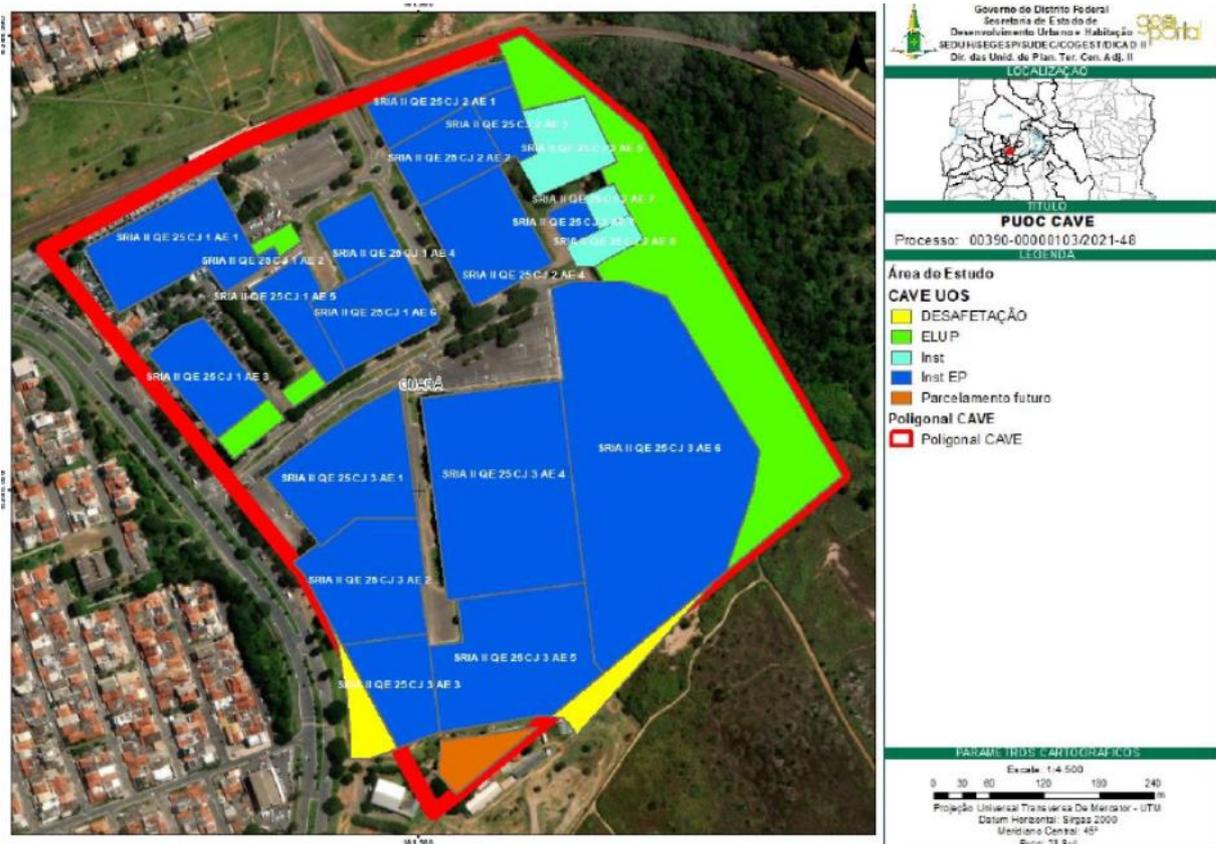


Figura 7 – Proposta de endereçamento no CAVE

Para a efetivação do parcelamento apresentado na Figura 7, propõe-se a desafetação de áreas situadas fora dos limites do CAVE (áreas em amarelo), totalizando 7.344,4993m², sendo: 67,1939 m² incorporada ao lote SRIA II QE 25 CJ 3 AE 2; 3.458,3395 m² já ocupada pela pista de BMX, incorporada ao lote SRIA II QE 25 CJ 3 AE 3; 1.980,8542 m² incorporada ao lote SRIA II QE 25 CJ 3 AE 5; e 1.838,0317 m², localizada próxima ao Kartódromo, incorporada ao lote SRIA II QE 25 CJ 3 AE 6.

O endereçamento proposto para as parcelas criadas, suas áreas e tipo de uso proposto estão também detalhados na Tabela 1 a seguir:

394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

423

Tabela 1 – Áreas, usos e endereçamento dos novos lotes

AREA	m ²	UOS	ENDEREÇAMENTO PROPOSTO
1	14.973,49	Inst EP	SRIA II QE 25 CJ 1 AE 1
1A	308,49	Inst EP	SRIA II QE 25 CJ 1 AE 2
2	8.684,17	Inst EP	SRIA II QE 25 CJ 1 AE 3
3	5.143,92	Inst EP	SRIA II QE 25 CJ 1 AE 4
4	5.870,08	Inst EP	SRIA II QE 25 CJ 1 AE 5
5	10.224,62	Inst EP	SRIA II QE 25 CJ 1 AE 6
6	6.435,41	Inst EP	SRIA II QE 25 CJ 2 AE 1
7	7.641,05	Inst EP	SRIA II QE 25 CJ 2 AE 2
8	12.311,80	Inst EP	SRIA II QE 25 CJ 2 AE 4
9	3.394,11	Inst EP	SRIA II QE 25 CJ 2 AE 3
10	7.170,54	Inst	SRIA II QE 25 CJ 2 AE 5
11	1.788,75	Inst EP	SRIA II QE 25 CJ 2 AE 6
12	1.466,24	Inst	SRIA II QE 25 CJ 2 AE 7
13	2.442,56	Inst	SRIA II QE 25 CJ 2 AE 8
14	16.340,15	Inst EP	SRIA II QE 25 CJ 3 AE 1
15	14.963,04	Inst EP	SRIA II QE 25 CJ 3 AE 2
16	11.705,30	Inst EP	SRIA II QE 25 CJ 3 AE 3
17	34.177,02	Inst EP	SRIA II QE 25 CJ 3 AE 4
18	24.443,33	Inst EP	SRIA II QE 25 CJ 3 AE 5
19	65.337,39	Inst EP	SRIA II QE 25 CJ 3 AE 6
20	3.709,87	Parcelamento futuro	Parcelamento futuro

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

Deve-se destacar que as poligonais dessas parcelas estão listadas em tabelas com coordenadas geográficas no Anexo I da minuta do Plano de Ocupação (documento 115822883), a partir da página 70. **Não foi identificada, porém, a tabela de coordenadas para o endereço SRIA QE 25 Cj 1 AE 6, atualmente ocupada pelo Fórum. Sugere-se sua inclusão no Anexo do Plano de Ocupação proposto.**

Os lotes oriundos da proposta para esse reparcelamento estão tratados na minuta de PLC, conforme a seguir:

“§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;

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;

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

453 q) SRIA II QE 25 CJ 3 AE 6, com dimensão de 65.337,39.

454 II - Com o uso do solo Institucional - Inst:

455 a) SRIA II QE 25 CJ 2 AE 5, com dimensão de 7.170,54 m²;

456 b) SRIA II QE 25 CJ 2 AE 7, com dimensão de 1.466,24 m²;

457 c) SRIA II QE 25 CJ 2 AE 8, com dimensão de 2.442,56 m²; e

458 § 3º As áreas destinadas ao Sistema Viário e aos Espaços Livres de Uso Público passam
459 a ser classificadas como bem público de uso comum do povo.”

460 Observa-se, no entanto, que a área destinada a “parcelamento futuro”, não tem seu
461 endereço e sua área explicitados no texto da minuta de PLC, o que poderá vir a causar lacuna
462 relevante na localização geográfica da mesma. Para buscar precaver problemas advindos dessa
463 preocupação, além de maior clareza quanto aos espaços não parcelados, sugerem-se os seguintes
464 ajustes na minuta de PLC:

465 “II - Com o uso do solo Institucional - Inst:

466 ...

467 d) SRIA II QE 25 CJ 3 AE 7, com dimensão de 3.709,87 m²; e

468 § 3º As demais áreas do CAVE, fora dos lotes definidos nos incisos I e II deste artigo,
469 são destinadas ao sistema viário e a espaços livres de uso público, passando a serem
470 classificadas como bem público de uso comum do povo.”

471 Observa-se na Tabela 1 que os usos nas parcelas foram classificados em:

- 472 • UOS Inst (Institucional), onde é permitido exclusivamente o **uso institucional público**
473 **ou privado**; e
474 • UOS Inst EP (Institucional Equipamento Público), onde são desenvolvidas atividades
475 inerentes às políticas públicas setoriais, **constituindo lote de propriedade do poder**
476 **público** que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou
477 comunitários.

478 Os três lotes destinados a UOS Inst (áreas 10, 12 e 13 da Figura 4) mais o lote a ser destinado
479 à ABRACE (área 20 da Figura 4) são destinados a doação pelo Distrito Federal, exigindo a desafetação
480 de 14.789,21m². Essa alteração fundiária é tratada na minuta do PLC recebida, conforme segue:

481 “Art. 2º Fica desafetada área de bem público de uso especial para a criação de 3 (lotes)
482 lotes de que trata o Art. 1º, II desta Lei Complementar.

483 *Parágrafo único.* Fica autorizada a alienação dos lotes de que trata o Art. 1º, II desta
484 Lei Complementar.

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

488 Sem prejuízo ao mérito da redação do PLC, para maior clareza e transparência, sugerem-se
489 os seguintes ajustes ao texto:

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

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

495 Art. 3º O lote identificado como SRIA II QE 25 CJ 3 AE 7 é destinado a parcelamento
496 futuro.”

497 Segue a seguir a Tabela 2 apresentando as áreas e porcentagem de cada uso no lote. Pode se
498 verificar que 60,89% do lote será destinado às áreas de concessão com a UOS Inst EP e 35,42% do lote
499 destinado a ELUP e áreas públicas que englobam vias, estacionamentos, calçadas, canteiros, etc.

500
501
502
503

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

504

Tabela 2 – Tabela de áreas por tipo de uso

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA TOTAL DO REPARCELAMENTO	401.123,1913	% do lote
INST EP + ÁREAS DESAFETADAS	244.245,7372	60,89%
INST	11.079,3653	2,76%
Parcelamento futuro	3.709,87	0,92%
ELUP + Área pública	142.088,2188	35,42%

505

506

Quanto aos parâmetros urbanísticos, para os lotes institucionais (UOS Inst 10, 12 e 13), o Plano de Ocupação propõe a Tabela 3:

507

508

Tabela 3 – Parâmetros urbanísticos UOS Inst

Parâmetros de Ocupação do Solo								
UOS	FAIXA ÁREA (m ²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	Nº PAV	SUBSOLO
Inst	1000<a≤2000	0,30	0,30	30	60	8,50	2,00	proibido
Inst	2000<a≤7500	0,25	0,25	25	65	8,50	2,00	proibido

Tabela 2 Parâmetros de ocupação para as áreas definidas.

509

510

Tais definições foram explicitadas na minuta do PLC do reparcelamento, conforme a seguir:

511

“Art. 4º 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:

512

513

514

515

§ 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):

516

517

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

518

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

519

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

520

IV – Altura máxima igual a 8,50 m;

521

V - Número máximo de pavimentos igual a 2; e

522

VI - Subsolo proibido.

523

§ 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):

524

525

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

526

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

527

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

528

IV – Altura máxima igual a 8,50 m;

529

V - Número máximo de pavimentos igual a 2; e

530

VI - Subsolo proibido.”

531

532

Para os lotes institucionais para equipamentos públicos (UOS Inst EP), o Plano de Ocupação propõe seguir os parâmetros urbanísticos definidos no art. 11 da Lei Complementar nº 948/2019 – LUOS, a seguir transcrito:

533

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

534

I - afastamento mínimo previsto no Anexo IV;

535

II - coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido pelo PDOT para a zona urbana onde se localiza;

536

537

538

539

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

540 *III – altura máxima igual à maior altura estabelecida no Anexo III para a respectiva*
541 *região administrativa;*
542 *IV - taxa de permeabilidade mínima de 20% para lotes com área superior a 2.000*
543 *metros quadrados.*
544 *V – para os lotes com área inferior a 2.000 metros quadrados, a taxa de permeabilidade*
545 *mínima é de 20%;*
546 *VI – os demais parâmetros são definidos pelo órgão público destinatário do lote,*
547 *quando da elaboração do projeto arquitetônico.*
548 *§ 2º Os lotes de UOS Inst EP podem ser compartilhados por 2 ou mais equipamentos*
549 *urbanos ou comunitários.*
550 *§ 3º Em caso de desafetação de lote na UOS Inst EP, a norma estabelece os parâmetros*
551 *urbanísticos do referido lote, de acordo com as faixas de área estabelecidas nesta Lei*
552 *Complementar.”*

553 **Tais previsões, no entanto, não explicitadas na minuta do PLC do reparcelamento, razão pela**
554 **qual sugere-se sua inclusão em artigo específico (4A), conforme segue:**

555 ***“Art. 4ºA Os lotes discriminados no inciso I do art. 1º desta Lei Complementar tem***
556 ***seus parâmetros de ocupação do solo estabelecidos pelo disposto no art. 11 da Lei***
557 ***Complementar nº 948/2019 – LUOS.”***

558 É relevante destacar neste Relato, a importância da manutenção do CAVE como espaço aberto
559 ao público do Guará e do Distrito Federal, espaço de centralidade nessa Região Administrativa, com
560 longo histórico voltado para as atividades de cultura, esportes e lazer. Seus espaços destinados à
561 circulação das pessoas devem, sobretudo, ser plenamente acessíveis, seguros, confortáveis física e
562 ambientalmente, restringindo qualquer ocupação nas parcelas que contrariem tais mínimas
563 condições. Tais considerações convergem com as diretrizes apresentadas na DIUR nº 03/2018 para a
564 Zona E, conforme transcrito selecionadas a seguir:

565 *“4.10.7. Na Zona E, é permitido o cercamento das divisas dos lotes desde que*
566 *respeitada a altura máxima de 2,50 metros, conforme Anexo XIII;*

567 *4.10.8. Na Zona E, o cercamento das divisas dos lotes deve manter, no mínimo, 70% de*
568 *permeabilidade visual, conforme Anexo XIII;*

569 *4.10.9. Na Zona E, é facultada a existência de galerias de acesso ao público no nível da*
570 *circulação do pedestre;”*

571 Recomenda-se, assim, que essas explicitadas diretrizes sejam incorporadas aos parâmetros
572 urbanísticos de todos os lotes criados por esse reparcelamento, em artigo específico no PLC (4B),
573 conforme a seguir:

574 ***“Art. 4ºB Os lotes discriminados no art. 1º desta Lei Complementar devem atender***
575 ***às seguintes diretrizes urbanísticas:***

576 ***I - permitido o cercamento das divisas dos lotes desde que respeitada a altura***
577 ***máxima de 2,50 metros, garantida permeabilidade visual mínima de 70%; e***

578 ***II - facultada a existência de galerias de acesso ao público no nível da circulação do***
579 ***pedestre.”***

580 A minuta do PLC traz ainda dois comandos legais que garantiriam, s.m.j., a destinação dos lotes
581 desafetados para doação pelo Distrito Federal a particulares (art. 5º a seguir) e autorizando a doação
582 da área atualmente ocupada pelo Fórum.

583 **Como se trata de questões jurídicas alheias à tomada de decisão do CONPLAN, este Relator**
584 **apenas propõe pequenos ajustes redacionais, conforme a seguir:**

585 ***“Art. 5º. A partir da publicação desta Lei Complementar, os lotes mencionados no***
586 ***inciso I do art. 1º desta Lei Complementar tornam-se disponíveis, nos termos do art.***
587 ***51 da Lei Orgânica do Distrito Federal.***

588 ***Art. 6º Fica autorizada a doação à União do lote definido na alínea “f” do inciso I do***
589 ***art. 1º desta Lei Complementar, destinado ao Tribunal de Justiça do Distrito Federal***
590 ***e Territórios.”***

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

591 Duas questões que merecem ser citadas a partir da análise desse processo são relativas aos
592 atuais usos regulares, notadamente para a cultura, lazer e esporte, e aquela relativa às ocupações
593 irregulares existentes em várias áreas do CAVE, tanto aquelas já citadas relativas a restaurantes
594 anexos à área regular da Feira do Guará, quanto a situação de número quiosques espalhados pela
595 área de uso comum do povo.

596 Nos primeiros casos, regulares, há forte mobilização da comunidade local para que a
597 requalificação dos espaços seja realizada com a efetiva participação dos usuários atuais, seja quanto
598 às reformas edilícias ou mesmo com relação ao gerenciamento desses espaços. É certo que isso
599 exigirá uma concertação com as diferentes secretarias de estado envolvidas nas distintas políticas
600 públicas, mas poderá permitir uma necessária harmonia entre os interesses da população do Guará
601 com as melhores práticas de gestão que possam ser implantadas.

602 Quanto aos usos irregulares, dado que essas ocupações são de pleno conhecimento dos
603 órgãos de controle do GDF, situadas a poucos metros da Administração Regional e registradas no
604 próprio levantamento realizado pela SEDUH, é recomendável que o GDF esteja preparado para o
605 embate com os atuais ocupantes buscando estratégias de relocação que minimizem impactos sociais
606 e econômicos, porém, garantindo o ordenamento adequado da ocupação do solo em área pública.

607 A boa gestão das situações colocadas nos dois últimos parágrafos poderá permitir maior
608 facilitação para efetivação do Plano de Ocupação ora proposto.

609 **VII – MOBILIDADE URBANA**

610 A área do CAVE é muito bem servida por vias para automóveis e transporte coletivo, sobretudo
611 pela existência da Estação Feira do Metrô, com alta capacidade de transporte de pessoas, situação
612 muito adequada às atividades existentes e potenciais dessa região do Guará.

613 A pista do Contorno, via rápida que dá acesso a veículos ao Guará, possuem também sistema
614 de transporte e abrigos de ônibus, além de semaforização, faixas de pedestre e ciclovia que permitem
615 uma importante interação entre as áreas residenciais e o CAVE.

616 Internamente, as áreas atualmente destinadas aos veículos e pedestres estão sendo
617 garantidas no Plano de Ocupação. Algumas melhorias tiveram início em algumas dessas áreas,
618 dotando-as de calçadas novas e faixas de pedestre elevadas, o que qualifica esses espaços. Essas
619 intervenções, no entanto, não são generalizadas e devem fazer parte do projeto urbanístico a ser
620 elaborado após a aprovação do atual processo de parcelamento.

621 Estão previstas no item 8 do Plano de Ocupação, diretrizes muito adequadas para uma
622 mobilidade sustentável para o CAVE. Quantas às vias internas para veículos, o Plano de Ocupação as
623 qualifica, conforme orientação da DIUR nº 03/2018, em Vias para Requalificação e Vias Parque.

624 As Vias para Requalificação devem ser readequadas de maneira a receber o mesmo
625 tratamento urbanístico que as novas vias do parcelamento, com a implantação de calçadas, mobiliário
626 urbano, arborização e sinalização, e melhoria dos estacionamentos. Deve ser verificada a viabilidade
627 de implantação de ciclovias/ciclofaixas acessíveis nessas vias, sendo recomendada sua implantação
628 sempre que possível.

629 As Vias Parque, por sua vez, devem garantir o acesso da população a áreas com sensibilidade
630 ambiental e valorizá-las como elemento da paisagem urbana. No CAVE, devem ser criadas Vias Parque
631 que delimitam áreas protegidas e áreas com cobertura vegetal de formação florestal, comportando
632 tráfego lento e propiciando segurança para as atividades de lazer ativo e contemplativo em suas
633 margens. Devem apresentar pavimentação diferenciada, vias exclusivas para pedestres e ciclovias,
634 medidas moderadoras de tráfego (traffic-calming) e abertura das edificações para o logradouro
635 público, de forma a contribuir para a apropriação pela população das áreas verdes e públicas que
636 delimitam.

637 É preciso concordar e reforçar neste Relato as orientações constantes no item 8 do Plano de
638 Ocupação. Ocorre que, na versão disponibilizada em 22 de junho de 2023 (documento 115822883),
639 persistem as Figuras 20, 21 e 22 (Figura 8 a seguir), divergentes entre si, notadamente pela ausência
640 nas duas primeiras do traçado da Via Parque presente na Figura 22. A ELUP ocupa área que deveria

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

641 estar sendo destinada entre ela e o lote do Kartódromo (área 19 da Figura 4 neste Relato),
642 incoerentemente com as demais áreas sinalizadas para as vias públicas.



--- Via para requalificação
— Via Parque

643
644 Figura 8 – localização das Vias para requalificação e Vias Parque no CAVE

645 **Assim, é preciso ajustar a ELUP vizinha ao lote SRIA QE 25 Cj. 3 AE 6 permitindo o traçado**
646 **dessa Via Parque em dimensões adequadas para contemplar as orientações do item 8 do Plano de**
647 **Ocupação.**

648 **VIII – ASPECTOS AMBIENTAIS**

649 O lote do CAVE é vizinho do Parque Ezechias Heringer (Parque do Guará) onde há diversos
650 cursos d'água afluentes ao Córrego Guará, com conseqüente necessidade de que seja observada a Lei
651 nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre a proteção de vegetação nativa, em especial seu
652 artigo 4º, que dispõe sobre as Áreas de Proteção Permanente (APP), conforme detalhado a seguir:

653 *“I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente,*
654 *excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima*
655 *de: (Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012).*

656 *a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;*

657 *b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50*
658 *(cinquenta) metros de largura;*

659 *c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200*
660 *(duzentos) metros de largura;*

661 *d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600*
662 *(seiscentos) metros de largura;*

663 *e) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600*
664 *(seiscentos) metros;”*

665 Considerando que os riachos se enquadram na alínea “a” supratranscrita, as APP seriam
666 aquelas ilustradas na Figura 9, elaborada pela SEDUH e presente no Plano de Ocupação proposto.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN



Figura 9 – Áreas de Preservação Permanente no CAVE

Além dessas anotações presentes no Plano de Ocupação, é preciso destacar as diretrizes para preservação de áreas sensíveis sob o ponto de vista ambiental, como é o caso da ELUP prevista no Plano de Ocupação próxima ao Parque do Guará, também presentes na DIUR nº 03/2018, como aquela a seguir transcrita do Zoneamento Ecológico e Econômico para a área do CAVE:

“Art. 23. São diretrizes para a ZEEDPE:

...

XI – a implantação do Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intra-urbanas, como parte da manutenção da permeabilidade do solo, infiltração, recarga, manejo de águas pluviais e melhoria do microclima urbano, inclusive com práticas agroecológicas e de fins comunitários, atendendo às especificidades de cada subzona, conforme o disposto no art. 49, VI;”

Destaque-se ainda o disposto no zoneamento do solo definido na DIUR nº 03/2018, também reproduzido a seguir:

“4.10.2. A Zona E se encontra próxima ao parque Ecológico Ezechias Heringer, devendo o uso e a ocupação do solo desta zona ser compatíveis com a proteção do meio ambiente e restrições legais e ambientais, em especial, do solo e dos recursos hídricos, observadas as recomendações e restrições provenientes do licenciamento ambiental;”

Consideradas essas disposições, considera-se que há no Plano de Ocupação diretrizes adequadas para a elaboração do projeto urbanístico para a área ELUP próxima ao Parque.

IX – PARTICIPAÇÃO SOCIAL

Em 02 de maio de 2023 foi realizada a Audiência Pública por videoconferência com vistas à apresentação da proposta de Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre o reparcelamento do lote do CAVE, nos termos dos artigos 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal.

Dado o conteúdo da minuta de PLC apresentada, a relevância de um reparcelamento de área equivalente a mais de 40 hectares em pleno espaço urbano e a proposição de desafetação de áreas públicas, a Audiência Pública se mostra adequada ao cumprimento do que dispõe o art. 51 da Lei Orgânica do Distrito Federal, conforme a seguir transcrito:

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

696 *“Art. 51. Os bens do Distrito Federal destinam-se prioritariamente ao uso público,*
697 *respeitadas as normas de proteção ao meio ambiente, ao patrimônio histórico,*
698 *cultural, arquitetônico e paisagístico, e garantido o interesse social.*

699 **§1º Os bens públicos tornar-se-ão indisponíveis ou disponíveis por meio de afetação**
700 **ou desafetação, respectivamente, nos termos da lei.**

701 *(Parágrafo ressalvado(a) pelo(a) Emenda à Lei Orgânica 40 de 30/12/2002)*

702 **§2º A desafetação, por lei específica, só será admitida em caso de comprovado**
703 **interesse público, após ampla audiência à população interessada.**

704 *(Parágrafo ressalvado(a) pelo(a) Emenda à Lei Orgânica 40 de 30/12/2002)*

705 **§3º O Distrito Federal utilizará seus bens dominiais como instrumento para a realização**
706 **de políticas de ocupação ordenada do território.”**

707 A ata da audiência pública foi publicada no Diário Oficial do DF em 12 de maio de 2023, bem
708 como encontra-se disponível na página eletrônica da SEDUH. Nesse endereço, estão também
709 publicados os comentários feitos no CHAT do aplicativo utilizado para a reunião, donde se observa o
710 registro de cerca de 17 (dezessete) pessoas externas à SEDUH. Não há uma lista de presença disponível,
711 salvo aqueles registros do CHAT.

712 Após a realização da audiência pública houve alteração do parcelamento, notadamente com a
713 subdivisão da área anteriormente numerada “14”, em três diferentes parcelas, iguais às áreas 14, 15,
714 16 e 18 da Figura 4 deste Relato. A solicitação para essa providência está registrada nos comentários
715 do CHAT e na ata da reunião.

716 **Sob o ponto de vista formal, não é possível especular irregularidade quanto à audiência**
717 **pública realizada para o caso em questão. No entanto, algumas observações podem ser tiradas da**
718 **aplicação desse procedimento para uma reflexão dos membros do CONPLAN, da sociedade civil e do**
719 **GDF. Destacaria que o procedimento pode ter sido prejudicado sob o ponto de vista de adequado**
720 **esclarecimento à população em geral e especialmente aos diretamente atingidos porque:**

- 721 a) trata-se de situação complexa, sobretudo pela existência de ocupações históricas e pelo
722 elevado grau de pertencimento da comunidade local;
- 723 b) essa complexidade foi em parte representada na audiência pública, no entanto, o reduzido
724 número de participantes e, mais relevante ainda, a provável ausência de atores que serão
725 muito afetados pelo PLC, a exemplo dos restaurantes da área da Feira do Guará, pode não
726 ter sido suficiente para garantir a abrangente publicidade que o caso requer;
- 727 c) a reunião foi realizada exclusivamente pelo formato virtual, o que impede a participação
728 de atores que não disponham das ferramentas necessárias ou que não se sintam
729 confortáveis com esses dispositivos;
- 730 d) a apresentação do projeto de Lei, adequadamente resumida pela SEDUH durante a
731 reunião, não supre a necessidade de abordagem mais detalhada e customizada para o
732 pleno entendimento dos participantes, dado o caráter demasiadamente técnico do tema;
- 733 e) os participantes normalmente não conseguem observar todos os detalhes envolvidos em
734 questões como essas, não leem previamente os documentos disponíveis na página
735 eletrônica;
- 736 f) os interessados podem não ser alcançados atualmente pela forma de divulgação por meio
737 das mídias convencionais, conforme é o caso.

738 Ou seja, ao não conseguir reduzir a desinformação dos diretamente afetados e garantir a mais
739 plena discussão da proposta, a implantação do projeto de Lei poderá ser dificultada ocasionando
740 prejuízos sociais, políticos e econômicos futuros, ou mesmo sua inviabilização. Atende-se aos
741 requisitos formais, mas não se ajuda a efetivar a construção pública de políticas públicas tão essenciais
742 aos cidadãos e à cidade.

743 Diante dessas indagações, este Relator não tem proposições prontas, apenas sugestão de
744 encaminhamento para que seja realizada discussão no âmbito do CONPLAN quanto ao aprimoramento
745 dos procedimentos para a realização de audiências públicas. Tal atribuição converge com o previsto
746 no parágrafo único do art. 3º do Regimento Interno do CONPLAN em vigor.

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

747 X – VOTO

748 Considerando todo o exposto, **VOTO pela aprovação do Plano de Ocupação do Centro**
749 **Administrativo Vivencial e Esporte - CAVE, localizado no endereço SRIA, QE 25, AE 1, na Região**
750 **Administrativa do Guará, condicionada a:**

751 a) incluir no Anexo ao Plano de Ocupação a tabela de coordenadas para o endereço SRIA QE
752 25 Cj 1 AE 6, rea atualmente ocupada pelo Fórum.

753 b) incluir no texto do PLC o seguinte artigo:

754 *“Art. 4A Os lotes discriminados no inciso I do art. 1 desta Lei Complementar tem seus*
755 *parâmetros de ocupação do solo estabelecidos pelo disposto no art. 11 da Lei*
756 *Complementar n 948/2019 – LUOS.”*

757 c) ajustar a ELUP vizinha ao lote SRIA QE 25 Cj. 3 AE 6 permitindo o traçado da Via Parque em
758 dimensões adequadas para contemplar as orientações do item 8 do Plano de Ocupação.

759 **Adicionalmente, RECOMENDA-SE:**

760 a) Verificar a vigência da DIUR n 03/2018, dado que foi editada a mais de quatro anos, com
761 conseqüente vencimento de sua validade, infringindo o determinado pelo parágrafo único do
762 art. 7 da Lei n 6766, de 1979;

763 b) Alterar o croqui anexo ao PLC do parcelamento com a identificação das coordenadas
764 geográficas da poligonal atual, incorporados os ajustes referidos no texto do Plano de
765 Ocupação como interferentes com o lote do Metrô.

766 c) Alterar o texto do PLC conforme sugestões a seguir:

767 **Art. 1 Fica autorizado o reparcelamento do lote registrado em cartório, localizado**
768 **na SRIA II QE 25, AE 1, Centro Administrativo Vivencial e Esporte - CAVE, Região**
769 **Administrativa do Guará, caracterizado como Unidade Especial - UE 13 na Lei**
770 **Complementar n 948/2019.**

771 **1 A poligonal do lote a que se refere o caput é apresentada no Anexo I.**

772 **1-A As áreas identificadas no Anexo I, que extrapolam a poligonal atual, serão**
773 **desafetadas e incorporadas ao CAVE como bem público de uso especial.**

774 ...

775 **II - Com o uso do solo Institucional - Inst:**

776 ...

777 **d) SRIA II QE 25 CJ 3 AE 7, com dimensão de 3.709,87 m²; e**

778 ** 3 As demais áreas do CAVE, fora dos lotes definidos nos incisos I e II deste artigo,**
779 **são destinadas ao sistema viário e a espaços livres de uso público, sendo classificadas**
780 **como bem público de uso comum do povo.**

781 **Art. 2 Ficam desafetadas as áreas de bem público de uso especial para a criação dos**
782 **3 (três) lotes dispostos nas alíneas “a”, “b” e “c” do inciso II do art. 1 desta Lei**
783 **Complementar.**

784 **Parágrafo nico. Fica autorizada a alienação dos lotes previstos no caput deste**
785 **artigo.**

786 **Art. 3 O lote identificado como SRIA II QE 25 CJ 3 AE 7 é destinado a parcelamento**
787 **futuro.**

788 ...

789 **Art. 4B Os lotes discriminados no art. 1 desta Lei Complementar devem atender às**
790 **seguintes diretrizes urbanísticas:**

791 **I - permitido o cercamento das divisas dos lotes desde que respeitada a altura**
792 **máxima de 2,50 metros, garantida permeabilidade visual mínima de 70%; e**

793 **II - facultada a existência de galerias de acesso ao público no nível da circulação do**
794 **pedestre**

795 **Art. 5. A partir da publicação desta Lei Complementar, os lotes mencionados no**
796 **inciso I do art. 1 desta Lei Complementar tornam-se disponíveis, nos termos do art.**
797 **51 da Lei Orgânica do Distrito Federal.**

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL - CONPLAN**

798

*Art. 6º Fica autorizada a doação à União do lote definido na alínea "f" do inciso I do
art. 1º desta Lei Complementar, destinado ao Tribunal de Justiça do Distrito Federal
e Territórios.*

799

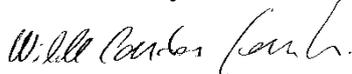
800

801

- d) Realizar discussão no âmbito do CONPLAN visando aprimorar os procedimentos para a
realização de audiências públicas.

802

803



804

Wilde Cardoso Gontijo Júnior

805

Conselheiro RODAS DA PAZ