

REGULARIZAÇÃO DE EQUIPAMENTOS  
PÚBLICOS NA EQNM 18/20 — SETOR M NORTE  
CEILÂNDIA — RA XI



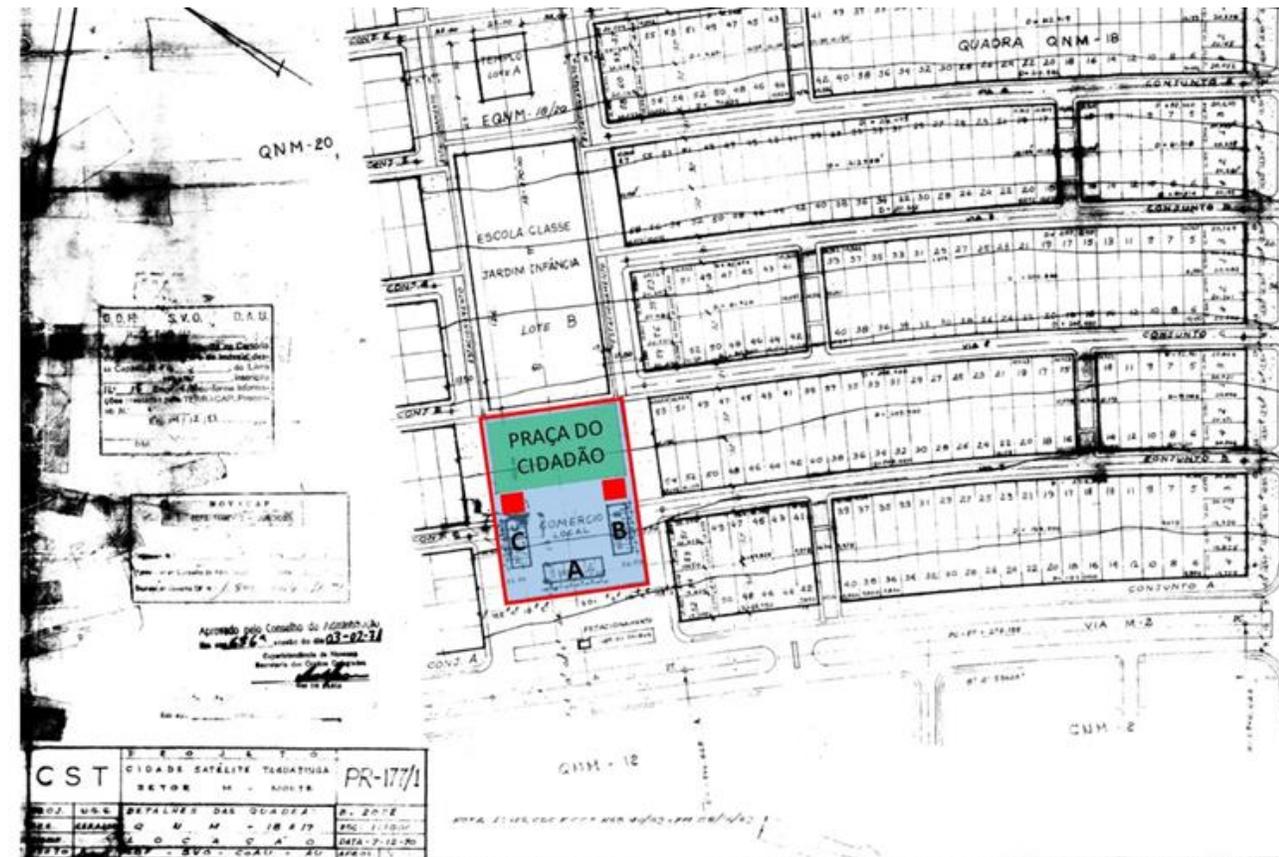
Coordenação de Elaboração de Projetos/SUPROJ  
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação/SEDUH



O projeto trata da **criação de lotes para regularização de duas edificações localizadas em área pública**, no Setor M Norte, EQNM 18/20, junto aos Blocos B, C e Praça do Cidadão, na Região Administrativa de Ceilândia – RA IX.

As edificações estão sendo utilizadas para o **Programa Jovem de Expressão**, representado pela “Rede Urbana de Ações Socioculturais” – RUAS, associação sem fins lucrativos, que solicita a regularização dos dois espaços cedidos pela Administração Regional, segundo informa a Associação.

A área de projeto está inserida na planta registrada em cartório PR 177/1, aprovada em 1971.



Trecho da PR 177/1 com destaque para as edificações que estão sendo regularizadas, marcadas em vermelho, junto à Praça do Cidadão

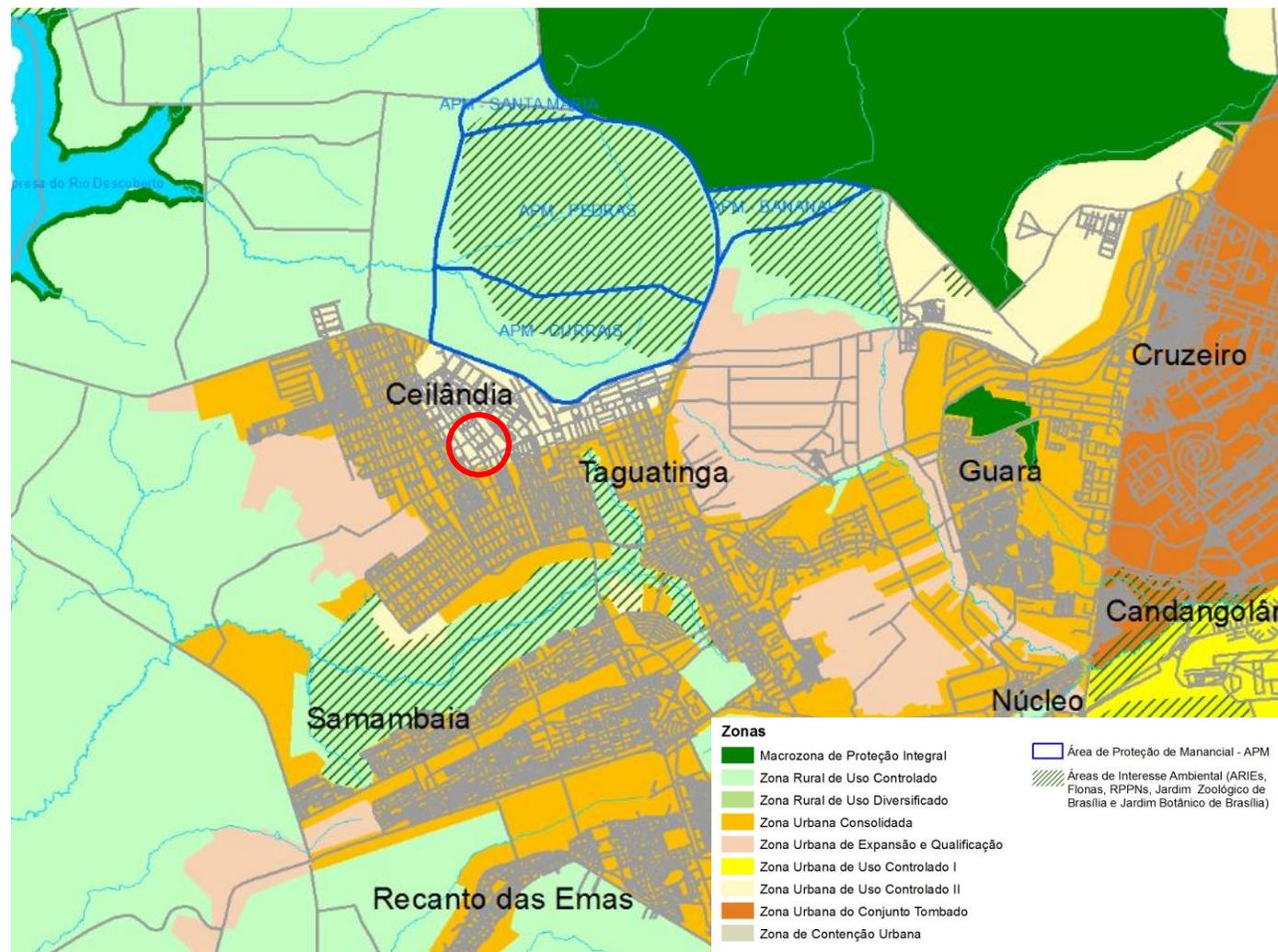
- Relatório de Vistoria de 2019 (documento SEI 25201952), realizado pela Gerência de Administração Geral, da Administração Regional de Ceilândia, informou que a instituição funciona no local há mais de 7 anos;
- Identificou-se que as duas edificações não possuem endereçamento, (documento SEI 54564870) estando em área pública;
- Sendo assim, para fins de regularização das ocupações, o processo foi encaminhado à esta SEDUH realizar os procedimentos de criação dos lotes para que os imóveis sejam incorporados ao patrimônio do GDF.



Edificações ocupadas pelo Instituto Jovem de Expressão

A área de projeto encontra-se na **ZONA URBANA DE USO CONTROLADO II**, conforme o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – **PDOT**, revisado pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012.

A demanda foi objeto de análise pela SUDEC/DIOEST ([61454430](#)) que não apontou óbice para criação dos lotes e indicou que deve ser mantida a destinação das áreas como uso **Institucional Equipamento Público**, conforme definições da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS (LC 948/2019, alterada pela LC 1007/2022), para **UOS INST EP**, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários.



"**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;

III - altura máxima igual à maior altura estabelecida no Anexo III para a respectiva região administrativa;

IV - taxa de permeabilidade mínima de 20% para lotes com área superior a 2.000 metros quadrados.

V - para os lotes com área inferior a 2.000 metros quadrados, a taxa de permeabilidade mínima é de 20%.

VI – os demais parâmetros são definidos pelo órgão público destinatário do lote, quando da elaboração do projeto arquitetônico.

§ 2º Os lotes de UOS Inst EP podem ser compartilhados por 2 ou mais equipamentos urbanos ou comunitários.

§ 3º Em caso de desafetação de lote na UOS Inst EP, a norma estabelece os parâmetros urbanísticos do referido lote, de acordo com as faixas de área estabelecidas nesta Lei Complementar.

§ 4º Quando se trata de regularização edilícia, a taxa de permeabilidade prevista no inciso IV pode ser reduzida de forma a contemplar a ocupação existente pelo lote de equipamento público."

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**.

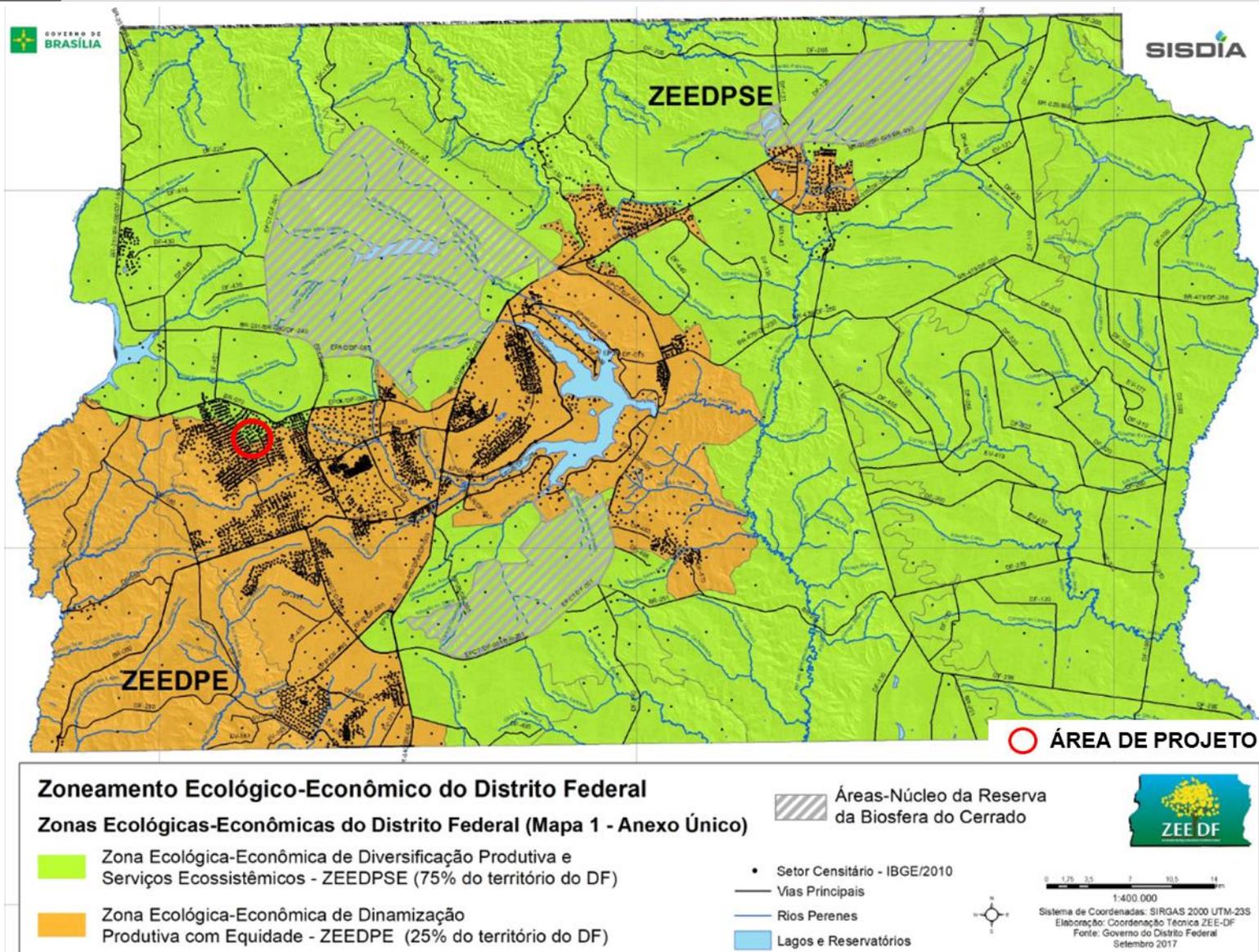
Em relação à oferta de vagas no interior dos lotes, a LUOS estabelece, no **Art. 27, § 6º** que os lotes caracterizados na UOS Inst EP devem ofertar vagas no interior do lote, conforme a atividade exercida e na quantidade definida no Anexo V desta Lei Complementar, exceto na hipótese de regularização de equipamentos públicos consolidados." (grifos nossos)

Constitui exigência do art. 104-A da Lei 948/2019, alterada pela LC 1.007/2022 – LUOS e do inciso II da Lei nº 5.081, de 11 de março de 2013, a **participação popular** nas decisões referentes às alterações de parcelamento do solo promovidas pelo poder público em projetos urbanísticos registrados em cartório.

Dessa forma, **foi realizada no dia 22/06/2022, Audiência Pública** virtual sobre os projetos em desenvolvimento pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação para a Região Administrativa de Ceilândia, em que a proposta para os lotes em questão foi apresentada à comunidade, **com resultado plenamente favorável**, conforme Ata publicada no DODF nº 127, de 08 de julho de 2022 (91388124).

**A desafetação de área pública para criação dos lotes será objeto de Projeto de Lei Complementar**, a ser encaminhado à Câmara Legislativa do Distrito Federal – CLDF, com a finalidade de autorizar a regularização, em conformidade com o disposto na Lei Orgânica do DF.

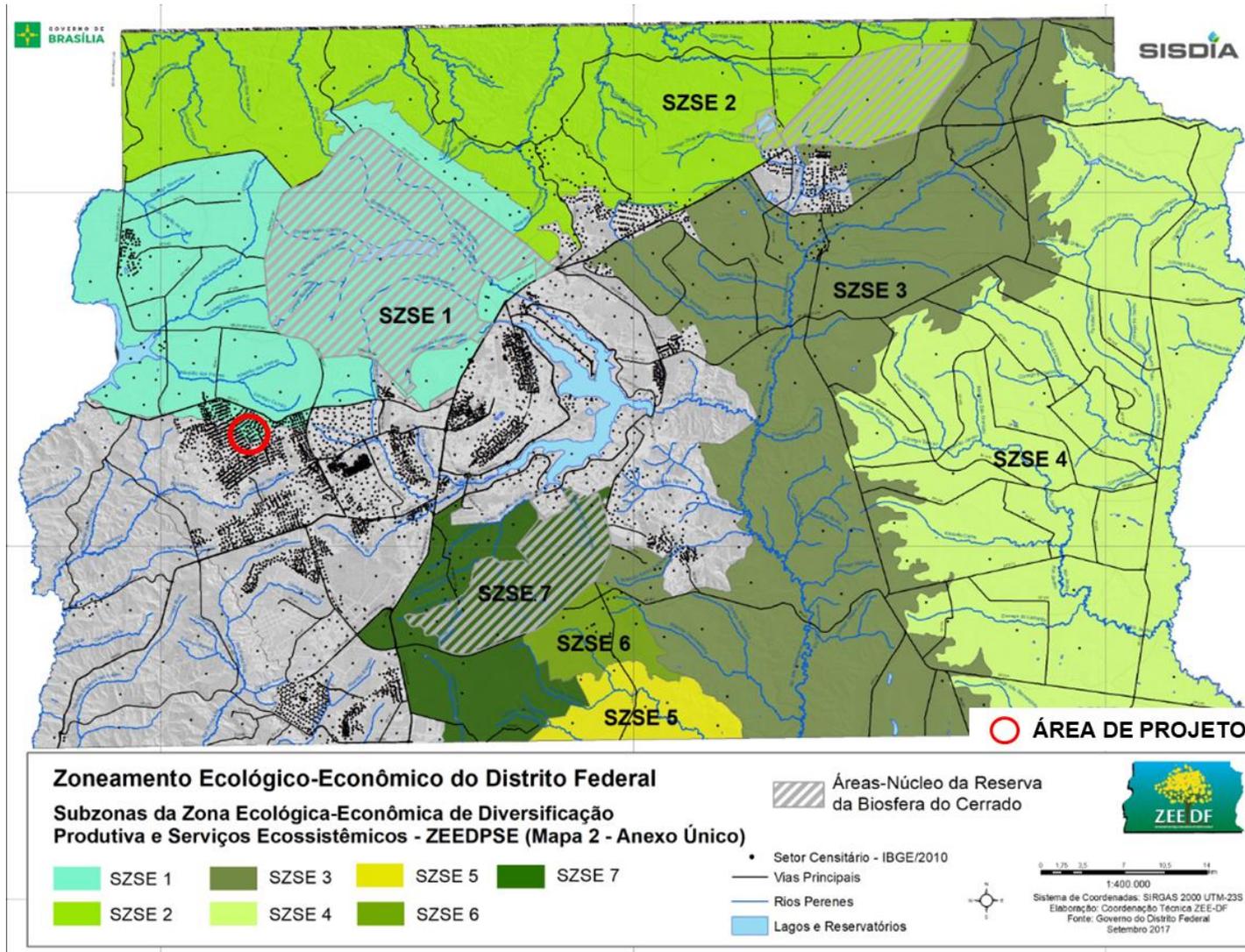
Em relação ao ZEE, a área encontra-se na **Zona Ecológica-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE**, na **Subzona** de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos – **SZSE 1**, destinada à garantia da produção hídrica em qualidade e quantidade, compatíveis com o abastecimento público e com o desenvolvimento das atividades N1 (em ambientes que dependem da manutenção do Cerrado para seu pleno exercício) e N2 (relacionadas à exploração de recursos da natureza).



# EQNM 18/20 — SETOR M NORTE

## Zoneamento Ecológico-Econômico do DF - ZEE

- os lotes que estão sendo criados estão localizados em área urbana consolidada, servida de infraestrutura, possuindo pavimentação nas vias, bem como rede de água e esgoto, drenagem pluvial, instalação de energia elétrica e iluminação pública.
- o projeto se enquadra na **DISPENSA DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL** prevista no item 14 do Anexo Único da Resolução CONAM nº 10, de 20/12/2017, que dispõe sobre a dispensa de licenciamento ambiental para empreendimentos ou atividades de baixo potencial poluidor/degradador ou baixo impacto ambiental, no âmbito do Distrito Federal;
- na área de projeto **não** existem quaisquer categorias de Áreas de Preservação Permanente – APPs.
- devido ao porte dos Equipamentos, localização e características do entorno, a proposição não tem impacto relacionado ao Zoneamento Ecológico-Econômico do DF - ZEE.



Foram realizadas consultas às concessionárias de serviços públicos quanto à interferências com redes, faixas de servidão e custos de remanejamento. Em resposta obtivemos:

**CAESB** - Água e Esgoto: por meio da Carta nº 125/2021 – CAESB/DE/ESSE (63401601), a CAESB informou que não constam interferências com redes implantadas. Conforme as Plantas Cadastro de Abastecimento de Água e de Esgotamento Sanitário (62821392 e 62821610), existindo redes implantadas apenas nas imediações, sendo necessárias medidas de proteção, no caso de obras próximas, para evitar possíveis danos.

**CEB**: O Laudo Técnico – CEB-D/DG/DR/SCB/GRGE (64489766) informa que não constam interferências com rede elétrica existente dentro do polígono que envolve a área, advertindo sobre a necessidade de cuidados especiais na construção ou escavação em locais próximos de redes elétricas.

**NOVACAP**: Por meio do Despacho – NOVACAP/PRES/DU (68798179), a NOVACAP informa que não há interferência com redes públicas de águas pluviais implantadas ou projetadas na poligonal de estudo.

**Redes de telecomunicações**: Por meio do Despacho - SEDUH/SEGEST/SUPROJ/COLINF (85000080), constatou-se que não foi identificado nenhum processo administrativo em fase de aprovação, ou que já tenha sido emitida licença Distrital de Implantação para a área de projeto.

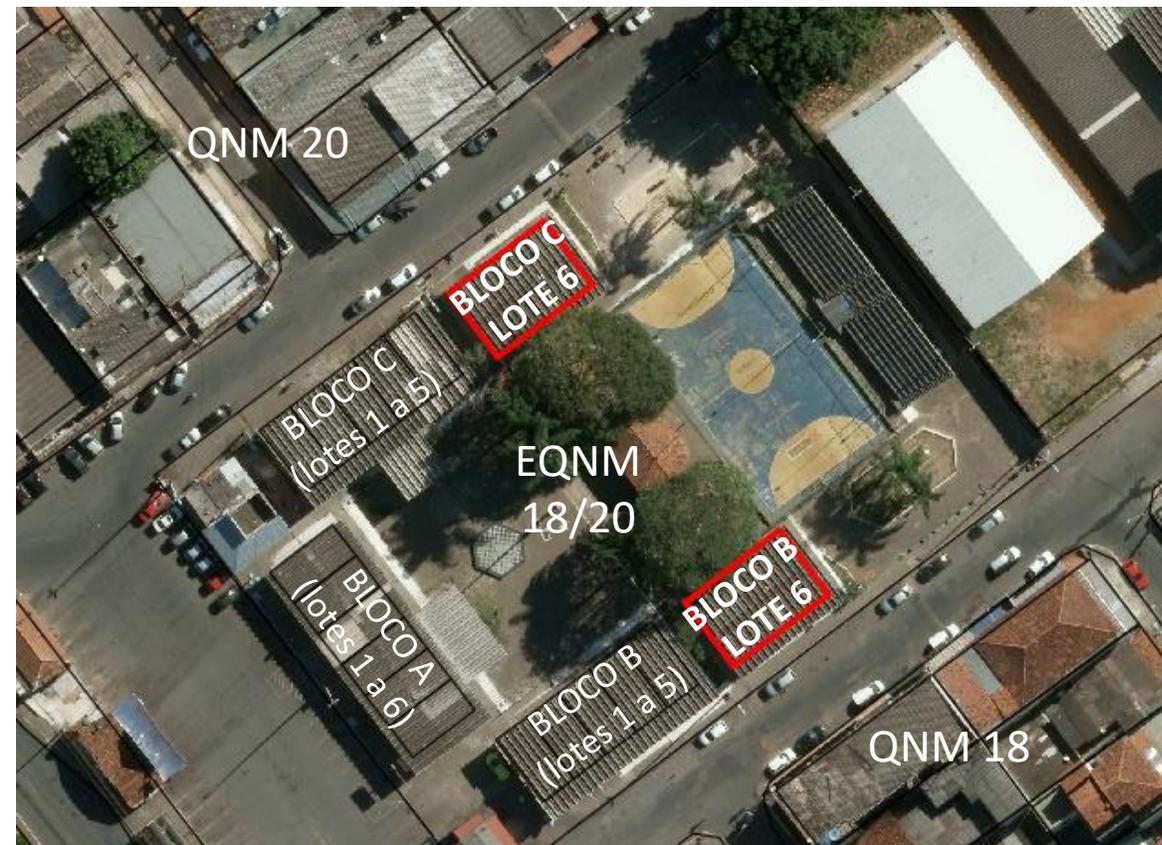
**SLU**: De acordo com a Lei nº 11.445/2007, cabe ao Governo realizar a coleta domiciliar e manejo dos resíduos em todo o DF, o que inclui as novas áreas urbanizadas.

O projeto foi elaborado com base no Levantamento Planimétrico semi-cadastral realizado pela DICAT/COSIT/SEDUH, sendo considerado o formato e as dimensões das ocupações consolidadas para definição dos limites dos lotes.

A área total do projeto é de 314,14 m<sup>2</sup>, que corresponde aos dois lotes criados, cada um com 157,07m<sup>2</sup>.

O endereçamento adotado segue a hierarquia SETOR/QUADRA/BLOCO, sendo:

Setor M Norte, EQNM 18/20  
Bloco C, Lote 6 e Bloco B, Lote 6



Proposta de endereçamento

- O projeto se limita à criação de lotes para regularização, não alterando o sistema viário implantado, sendo recomendada a observação dos princípios da acessibilidade no acesso aos lotes e entorno, garantindo a todos circulação livre de quaisquer obstáculos.
- Os lotes criados não incidem sobre a área da Praça do Cidadão, bem como não impedem o acesso e a permeabilidade com o entorno.
- O tratamento das divisas dos lotes deve procurar manter a interação entre o espaço privado e público por meio da permeabilidade visual, com vistas a contribuir com a segurança dos transeuntes e usuários da instituição.



Livre circulação entre lotes e livre acesso à Praça

EQUIPE TÉCNICA		
Nome/ Forma e participação	Categoria Profissional	CREA ou matrícula
<b>Supervisão:</b>		
<b>Vitor Recondo Freire</b> Subsecretário de Projetos e Licenciamento de Infraestrutura	Arquiteto e Urbanista	CAU/DF: A31485-4
<b>Coordenação:</b>		
<b>Juliana Braga Manganelli Antunes</b> Coordenadora de Elaboração de Projetos	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A33369-7
<b>Revisão:</b>		
<b>Eliane P. Victor Ribeiro Monteiro</b> Diretora de Parcelamento do Solo	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A23568-7
<b>Projeto:</b>		
<b>Adrielle Cavalcante da Silva</b>	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A192376-5