

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN
Relatoria do Processo: 00138-00002334/2019-62
Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)

Brasília, 23 de março de 2023

Processo n.º 00138-00002334/2019-62

Interessado: Rede Urbana de Ações Culturais - RUAS

Assunto: Relato de voto sobre Criação de lotes para regularização de duas edificações localizadas no Setor M Norte, EQNM 18/20, junto aos Blocos B e C, lindeiros à Praça do Cidadão, Região Administrativa de Ceilândia – RA IX.

Senhores Conselheiros,

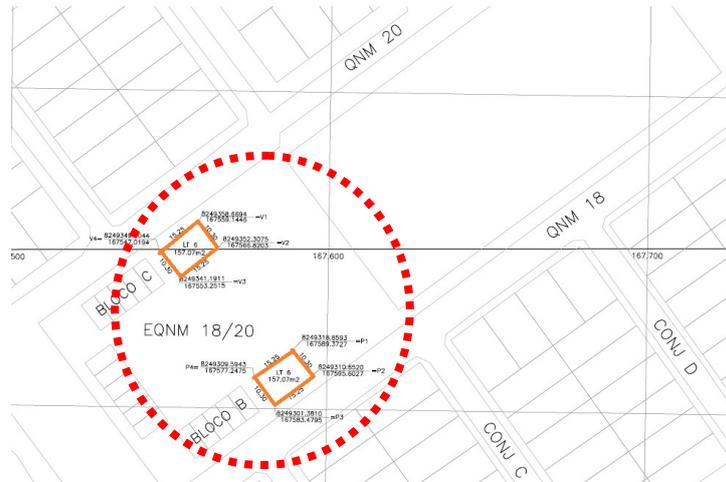
I- Das considerações iniciais:

O relato se fundamenta na leitura do processo que contém o pedido da Administração Regional de Ceilândia e análise procedida pela SUDEC/DIOEST (61454430). A **Nota Técnica N.º 1/2023 - SEDUH/SEGESP/COPROJ/DISOLO** de 03 de fevereiro de 2023 foi a principal peça utilizada par ao parecer pois sintetiza as bases técnicas e legais do pedido.

O Ofício Nº 3/2021 - RA-CEIL/COLOM/DIALIC (59912297) inicia o processo com a demanda de criação dos lotes para fins de regularização, tendo em vista que estão localizados em área pública. Os lotes possuem edificações utilizados um há 8 anos e o outro há 2 anos pela “Rede Urbana de Ações Socioculturais” - RUAS (associação sem fins lucrativos) para funcionamento do Programa Jovem de Expressão (20780416). A cessão, segundo a RUAS, foi feita pela Administração de Ceilândia responsável pelas edificações.



Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN
Relatoria do Processo: 00138-00002334/2019-62
Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)



II- Das consultas e análises procedidas:

1. Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS

A área onde se encontram os lotes se destinam ao uso Institucional Equipamento Público, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS (LC 948/2019, alterada pela LC 1007/2022), onde podem ser 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. (....)

§ 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.

Art. 27. A quantidade mínima de vagas de veículos que deve ser ofertada no interior de lotes ou projeções é definida na fórmula: $QV = AC \times PV$, onde: (...)

§ 6º 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**.

Essas são exigências as quais as edificações contemplam de acordo com a Nota Técnica **N.º 1/2023 - SEDUH/SEGESP/COPROJ/DISOLO** de 03 de fevereiro de 2023

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN
Relatoria do Processo: 00138-00002334/2019-62
Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)

Ainda na LUOS se observa no art. 104-A alterado pela LC 1.007/2022 – LUOS e do inciso II da Lei nº 5.081, de 11 de março de 2013 que se faz necessário 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** quando foi apresentada à comunidade a proposta de criação dos lotes, com resultado plenamente favorável, conforme Ata publicada no DODF nº 127, de 08 de julho de 2022 (91388124).

2.Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE), Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019:

A área encontra-se na Zona Ecológica-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos –ZEEDPSE, destinada a assegurar atividades produtivas que favoreçam a proteção do meio ambiente, a conservação do Cerrado remanescente e a manutenção do ciclo hidrológico. Encontra-se, mais especificamente, na Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos – SZSE-1, destinada à garantia de produção hídrica em qualidade e quantidade, compatíveis com o abastecimento público e com o desenvolvimento de atividades N1 (em ambientes que dependem da manutenção do Cerrado e dos serviços ecosistêmicos associados para seu pleno exercício) e N2 (relacionadas à exploração de recursos da natureza). Os lotes se encontram na Área de Proteção Ambiental - APA do Planalto Central, no entanto, não incide sobre Área de Preservação Permanente – APP. **Devido ao porte dos Equipamentos sua localização e características do entorno, a proposição não tem impacto relacionado ao Zoneamento Ecológico-Econômico do DF - ZEE.**

3.Sobre necessidade de licenciamento ambiental

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. Assim, 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/atividades de baixo potencial poluidor/degradador ou baixo impacto ambiental, no âmbito do Distrito Federal.

4.Sobre interferência com redes das concessionárias

As consultadas se refiram a possíveis interferências com redes existentes ou projetadas, faixas de servidão destas redes e seu custo de remanejamento. **A CAESB** se pronunciou por meio da Carta nº 125/2021 – CAESB/DE/ESSE (63401601); **A CEB**, por meio Laudo Técnico – CEB-D/DG/DR/SCB/GRGE nº

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN
Relatoria do Processo: 00138-00002334/2019-62
Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)

64489766; **A NOVACAP**, por sua vez, informa por meio do Despacho – NOVACAP/PRES/DU (68798179) que não existe interferência com suas respectivas redes.

III- Da Base legal para regularização

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:

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

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

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

A Lei Complementar n.º 806/2009 que trata de regularização de unidades imobiliárias ocupadas por entidades religiosas ou entidades de assistência social não é aplicável a esse caso pois não atende a data de ocupação, fixada em 31/12/2006 que consta do ANEXO IV da Lei Complementar citada.

No caso a base legal adotada foi o Decreto nº 39.536, de 18 de dezembro de 2018, que delega competência ao órgão responsável pela elaboração da política de planejamento, orçamento e gestão para regulamentar, normatizar, coordenar, implementar, orientar, supervisionar e apoiar a política de gestão dos bens patrimoniais imobiliários do Distrito Federal.

IV- Dos Estudos técnicos de urbanismo

O projeto foi elaborado com base no Levantamento Planimétrico semi-cadastral (81704896, 81705082, 81705142), realizado pela DICAT/COSIT/SEDUH, sendo considerado o formato e as dimensões das ocupações consolidadas para definição dos limites dos lotes, com área de 157,07m², cada. A área total de projeto é 314,14m², que corresponde à soma da área dos dois lotes criados.

O projeto urbanístico não altera o sistema viário implantado, no entanto, recomenda-se que sejam observados os princípios da acessibilidade no acesso aos lotes e entorno, garantindo a todos circulações livre de quaisquer obstáculos. O tratamento das divisas dos lotes com os logradouros públicos deve procurar manter a interação entre o espaço privado e público por meio da

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN
Relatoria do Processo: 00138-00002334/2019-62
Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)

permeabilidade visual, com vistas a contribuir com a segurança dos transeuntes e usuários da instituição.

Em relação a harmonia com o entorno se destaca que a Entrequadra EQNM 18/20 é composta, nesse trecho, pelo Bloco A com 06 lotes (pertencente a Secretaria de Estado de Saúde do DF, onde a ocupação se dá pela Farmácia de Alto Custo Ceilândia), pelo Bloco B, com 05 lotes (pertencente a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Social do DF, onde a ocupação se dá pela Agência do Trabalhador) e pelo Bloco C, com 05 lotes (que pertence à Secretaria de Estado de Saúde do DF). Já a praça lindeira às edificações construídas encontra-se na carga da Administração Regional de Ceilândia (53601229), de acordo com o Relatório de Dados Gerais - Imóvel (53601192), extraído do Sistema Geral de Patrimônio – SisGepat.

Por fim, foi elaborado o projeto de parcelamento do solo URB-MDE 076/2021 que cria os lotes com o uso Institucional Equipamento Público, que constituirão **propriedade do poder público- Distrito Federal**. Os procedimentos de elaboração do projeto se encontram consubstanciados no Projeto de Parcelamento do Solo – URB 076/2021 (105300264) e no Memorial Descritivo – MDE 076/2021 (105300347)

V- Do voto

Voto pela **aprovação** no Projeto de Parcelamento do Solo – URB 076/2021 (105300264) e no Memorial Descritivo – MDE 076/2021 (105300347) tendo em conta que todos os elementos processuais urbanísticos e ambientais foram cumpridos, e que não existe razão legal para que esse Conselho não delibere sobre o tema afeto à sua competência, dando seguimento ao processo para análise da Câmara Legislativa do Distrito Federal

É o voto, à consideração dos colegas Conselheiros do CONPLAN



Prof. Titular Dra. Maria do Carmo de Lima Bezerra

Conselheira Titular do CONPLAN

Universidade de Brasília FAU-