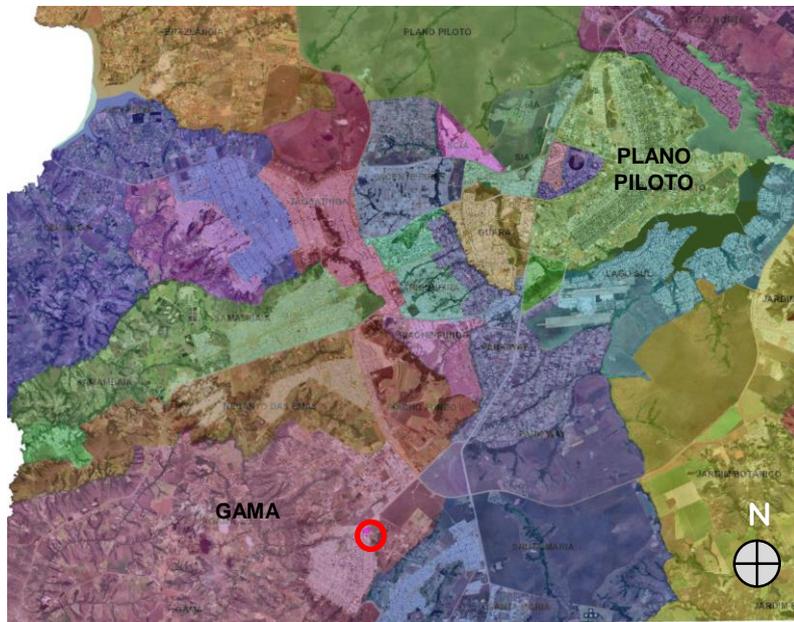




**URB-MDE 083/02 - ALTERAÇÃO DE PARCELAMENTO**  
RA II – GAMA  
Área Especial N° 03A e Lotes 01 e 02 - DF 480

**CONPLAN**

MARÇO 2023





- Legenda:
- Proposta
  - Lotes registrados

- Criar a Área Especial Nº 03A, com 32.305,68m<sup>2</sup>, para regularizar parte de uma ocupação existente;
- Relocar e redimensionar os Lotes 1 e 2 da DF-480, a fim de corresponderem à situação fática da implantação.



Fábrica da Ball Corporation



Lotes 1 e 2 – Torres de Transmissão de Sinais de Televisão



Mapa chave

- A empresa **LATASA** obteve **concessão de incentivo econômico do programa PRÓ/DF** (Processo Administrativo nº 160.001.905/2001) por meio da Resolução nº 98-01 – CPDI/DF e **especificou que necessitaria de área de 80.000,00m<sup>2</sup>**.
- Contrato NUTRA/PROJU nº 1626/2001 - Contrato de Concessão de Direito Real de Uso – **CDRU com opção de compra** que fazem TERRACAP e a LATASA da **AE 03** com área de **30.065,00m<sup>2</sup>** onde a TERRACAP concede à LATASA a posse plena do imóvel
- Contrato NUTRA/PROJU nº 1627/2001 de 14/12/2001 que trata do **Termo de autorização de uso a título precário** que faz TERRACAP e a LATASA da AE 03 para uma área com aproximadamente **50.000,00m<sup>2</sup> adjacente ao lote AE 03**.
- O Processo nº 111.002.104/2002 foi autuado em 08 de novembro de 2002, para fins de ampliação da AE 03 e reformulação dos lotes 01 e 02 da DF-480, com solicitação da Diretoria Comercial da Terracap.

2002



2022



# SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

ALTERAÇÃO DE PARCELAMENTO

A área interfere diretamente com os imóveis denominados Lotes 01 e 02 – Rodovia DF- 480 – Área para Torre Retransmissora de Sinais de Televisão, consubstanciados no Projeto de Urbanismo URB-97/94, Área Especial nº 03, consubstanciada na Planta PR-1/1, e com área pública de domínio do Distrito Federal, nos termos do artigo 22 da Lei 6.766/79, constante dos projetos acima relacionados.

**Imóvel:** Lote 01 – Rodovia DF- 480 – Área para Torre Retransmissora de Sinais de Televisão

**Matrícula:** 152.280, Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis – DF

**Proprietário:** TERRACAP - COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

**Imóvel:** Lote 02 – Rodovia DF- 480 – Área para Torre Retransmissora de Sinais de Televisão

**Matrícula:** R.1/10.905, Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis – DF

**Proprietário:** Globo Comunicação e Participações S.A.

**Imóvel:** Área Especial nº 03

**Matrícula:** R.2/11.744, Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis – DF

**Proprietário:** REXAM BEVERAGE CAN SOUTH AMERICA S/A

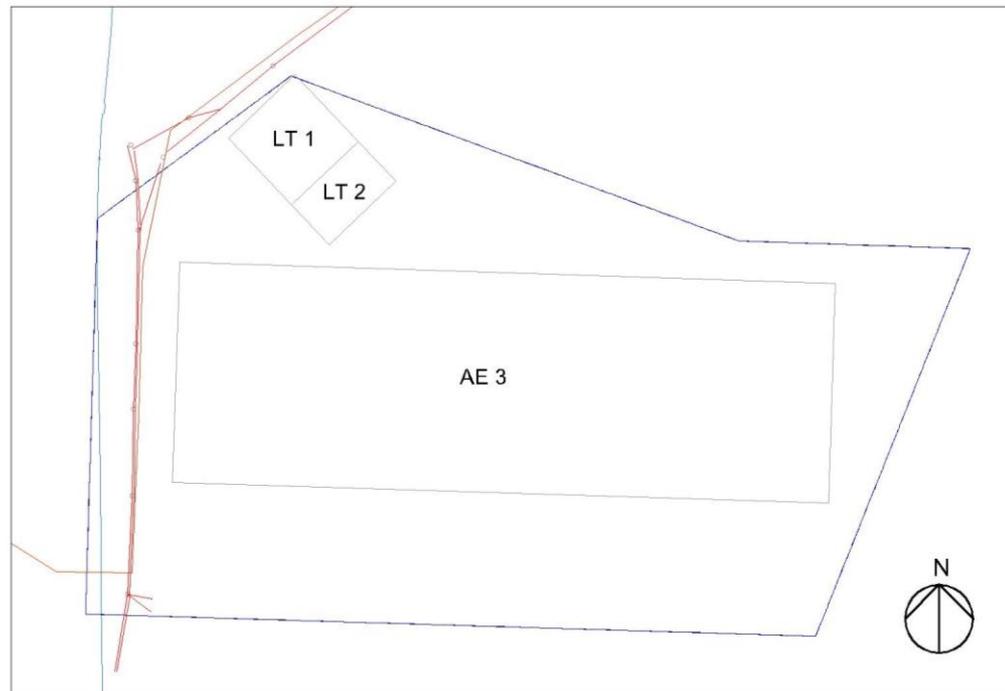


Foram realizadas consultas à **NOVACAP**, **CEB** e **CAESB**, cujas redes existentes encontram-se representadas na imagem ao lado.

Por se situar fora dos limites dos lotes, não há necessidade de remanejamentos.

**SLU** foi consultado sobre a coleta de resíduos, declarando que não haverá impacto significativo quando à capacidade de atendimento.

Pelas proximidades com rodovia, o **DER** foi consultado e emitiu anuência, haja vista que o projeto não interfere na faixa de domínio da DF-480.



### LEGENDA

— ÁREA EM QUESTÃO  
— REDE ÁGUA

— REDE DE ESGOTO  
— TRECHO DE REDE AÉREA

### TV Globo LTDA

Foi realizada consulta junto à TV Globo Ltda para fins de anuência ao projeto de alteração de parcelamento que irá interferir no lote 02 da DF 480 de sua propriedade.

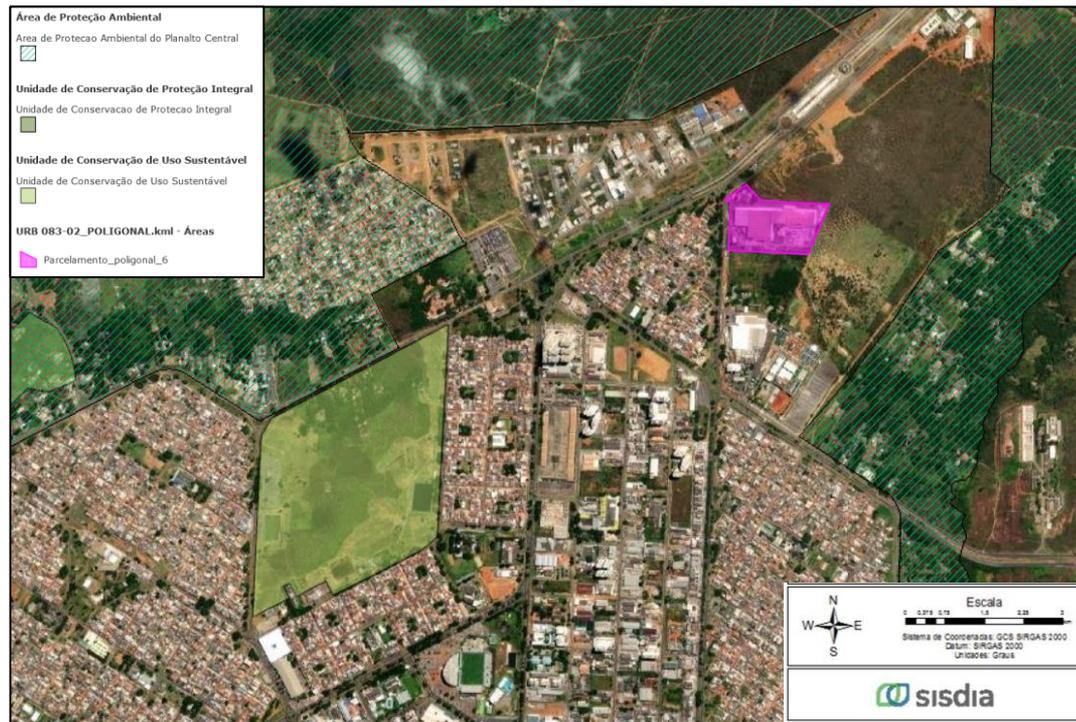
Obtivemos a anuência em 05 de maio de 2022:

*A Globo Comunicação e Participações S.A. (“Globo”) [...], proprietária do imóvel denominado Área para Torre Retransmissora de Sinais de Televisão – Rodovia DF- 480 Lote 02 localizado na Região Administrativa do Gama – RA II, Matriculado sob o nº 10.905, DECLARA, para fazer prova junto ao Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, que **está de pleno acordo com a alteração das dimensões do lote acima identificado [...], mantendo superfície idêntica de 1.049,25m<sup>2</sup> (grifos nossos)***

A área não interfere com nenhuma Unidade de Conservação ou Área de Proteção Ambiental (APA).

As Unidades de Conservação mais próximas são:

- O Parque Ecológico do Gama - (1km de distância).
- APA do Planalto Central.



Conforme Parecer Técnico n.º 180/2020 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I, que analisou o projeto, a área não interfere com Áreas de Preservação Permanente.

Enquadramento dos processos relacionados no inciso II, Art. 4º, Instrução 61, de 2020, segundo critérios da Nota Técnica 01.

Processo	Área total (ha)	Supressão de remanescente de vegetação [SIM/NÃO] - Área (ha)	Área de preservação permanente [SIM/NÃO] - Área (ha)	Interesse Social [SIM/NÃO]	Limite de supressão $\frac{a}{10} + \frac{b}{0,01 \times p} \leq 1$	Enquadramento em LAS [SIM/NÃO]
00391-00012774/2017-47	7,56	Não - Ausência de vegetação nativa.	Não - Ausência de APP	Não declarado	= 0	Não <sup>3</sup>

### ZEE/DF

A área situa-se na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 (SZDPE-2);

Coaduna com a vocação para atividades produtivas N4 e com a Área de Desenvolvimento Produtivo ADP III, relacionadas à exploração do potencial logístico e que prevê a diversificação e dinamização de atividades para geração de emprego e renda na região Sul do DF.



### ZEE/DF - Riscos ecológicos afetos à área de projeto:



Risco de Perda de Recarga de Aquífero



Risco de Perda de Solo por Erosão

### ZEE/DF - Riscos ecológicos afetos à área de projeto:



Risco de Contaminação do Aquífero



Risco de Perda de Área Remanescente do Cerrado Nativo

### PDOT/2009

- Situa-se em macrozona urbana, na Zona Urbana Consolidada;
- Não integra estratégia do PDOT nem área de regularização;



**Legenda:**

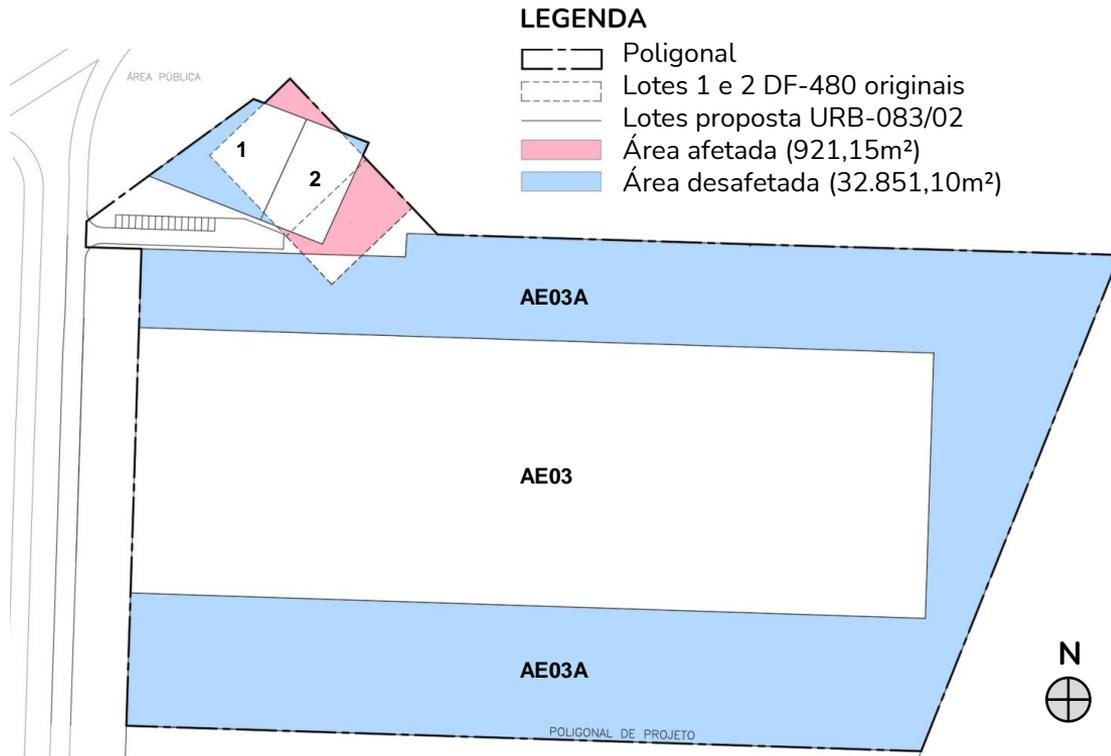
- Poligonal de projeto
- Zona Urbana Consolidada - ZUC
- Zona Rural de Uso Controlado - ZRUC

### Diretriz de Requalificação Urbana – DIREQ 06/2022

Diretrizes de sistema viário e circulação	Observar faixa de domínio da rodovia; Prever acesso aos Lotes 1 e 2 da DF 480 e AE 03;
Diretrizes de uso e ocupação do solo	Compatibilizar em projeto as Unidades de Uso e Ocupação – UOS com os parâmetros de ocupação previstos para os lotes; Ajustar a poligonal da área com a do Projeto de Urbanismo - URB 197/2021, correspondente à área do Campus da Universidade de Brasília - UnB do Gama-UE 03
Áreas públicas	Destacar as áreas verdes públicas; Dispensa o atendimento da previsão de 15% de área pública dentro da poligonal de projeto; Indicar as áreas que serão afetadas e desafetadas
Densidade demográfica	Definir um número máximo de unidades habitacionais ou algum parâmetro de controle de densidade para os Lotes 01 e 02 da DF 480 que correspondem a UOS CSIIR 1

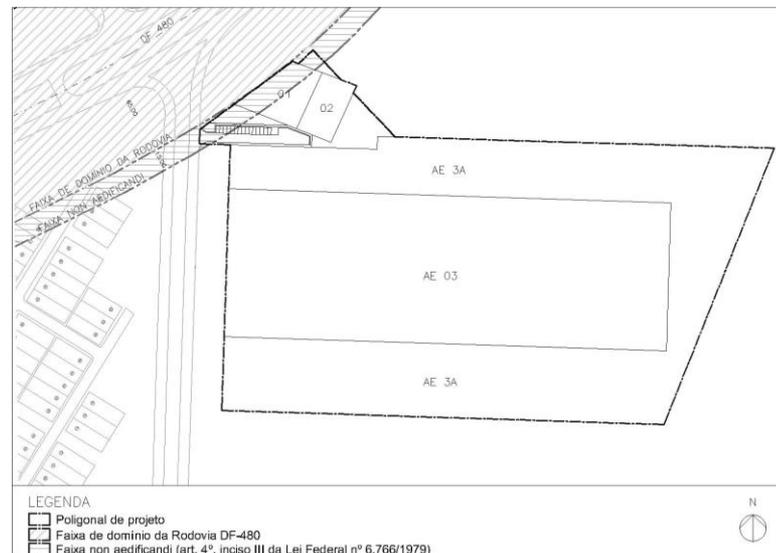
A criação da Área Especial nº 03A e os ajustes dos Lotes 1 e 2 da DF-480 demandarão a **desafetação de 32.851,10 m<sup>2</sup>** de área pública por meio de Lei Complementar, e a **afetação de 921,15m<sup>2</sup>** de área dominial.

LOTES	AE nº 3A	Lote 1 DF-480	Lote 2 DF-480
UOS	CSIIInd 2	CSIIIR 2	CSIIIR 2
Área original	-	1.761,48	1.049,25
Afetação	-	197,31	723,83
Desafetação	32.180,37	630,96	39,77
Área resultante	32.305,68	1.385,76	1.049,25



### FAIXA NÃO EDIFICÁVEL DA RODOVIA

A faixa não edificável de 15m ao longo das faixas de domínio das rodovias, prevista pela Lei nº 6.766/1979, não se aplica para as edificações já implantadas no Lote 01, e pode ser reduzida para 5m por lei distrital, com justificativa legal no art. 2º da Lei nº 13.913, de 25 de novembro de 2019, que alterou a Lei de parcelamento solo.



Art. 2º O art. 4º da [Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 4º.....

III - ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado poderá ser reduzida por lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento do planejamento territorial, até o limite mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado. (...)

§ 5º As edificações localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público dos trechos de rodovia que atravessem perímetros urbanos ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas em perímetro urbano, desde que construídas até a data de promulgação deste parágrafo, ficam dispensadas da observância da exigência prevista no inciso III do caput deste artigo, salvo por ato devidamente fundamentado do poder público municipal ou distrital." (NR)

### USOS E ATIVIDADES

- Lote AE 3 – manterá uso CSInd 2
- Lote AE 3A (criado) - uso CSInd 2
- Lote 01 DF 480 – manterá uso CSIIR 1
- Lote 02 DF 480 - manterá uso CSIIR 1



### PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CÓD	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
210	CSIIR 1	850<A<3500	2,00	4,00	70	20	22,50	-	-	-	-	obrigatória	-	Ponto médio da testada frontal	Permitido - tipo 2
227	CSIIInd 2	30000<A<110000	2,00	2,00	50	30	29,50	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da testada frontal	Permitido - tipo 1

Reprodução dos parâmetros urbanísticos da LUOS referentes aos lotes CSIIR 1 e CSIIInd 2 – Anexo III, Quadro 1A - Parâmetro de Ocupação do solo/Gama

### DENSIDADE DEMOGRÁFICA

- Poligonal de projeto inserida em Zona de Média Densidade que permite a previsão de 50 a 150 habitantes por hectare.
- Usos previstos para os lotes 01 e 02 da DF 480: UOS CSIIR 1.
- Uso previsto para os lotes AE 03 e AE 3: CSIIInd 2, cujo uso residencial é vedado.
- Considerando que a LUOS prevê o uso residencial para os lotes 01 e 02 da DF 480 (UOS CSIIR 1) e caso haja o desenvolvimento desta atividade no futuro nos imóveis supra, apresentamos a seguinte proposta

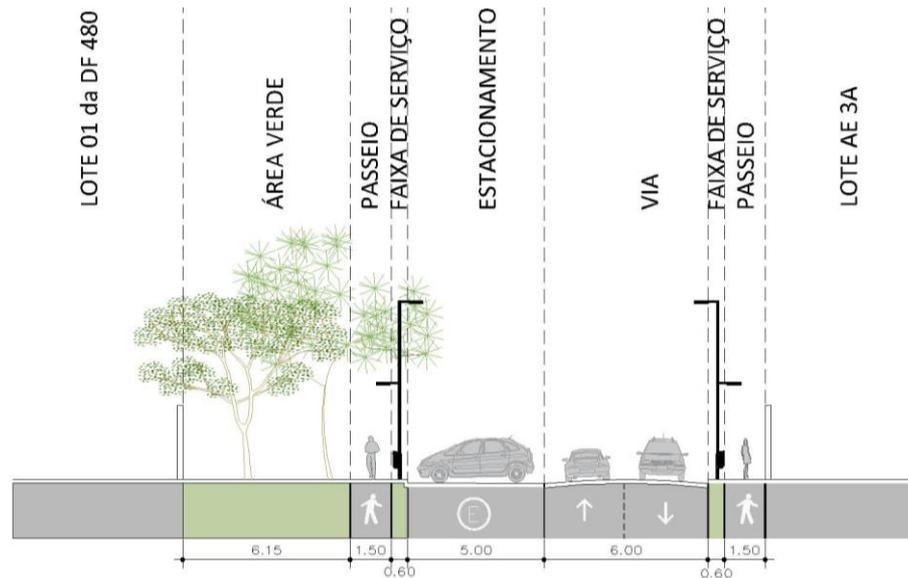
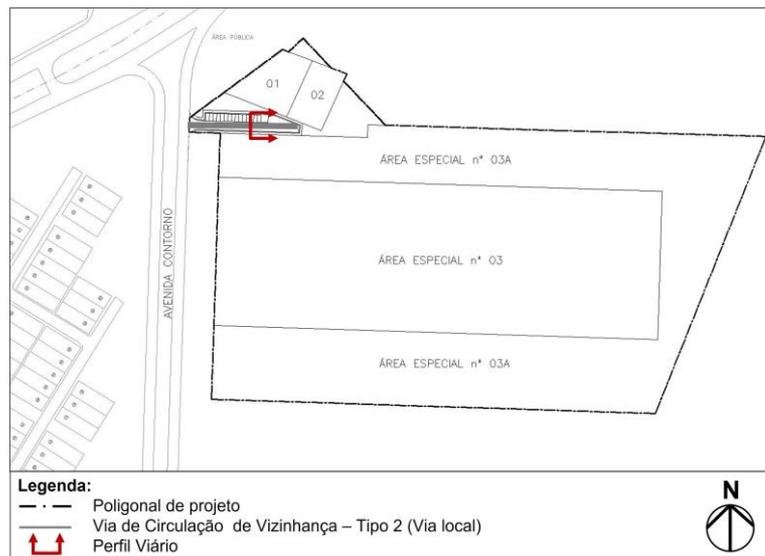
#### ÁREA DE PROJETO: 6,7331ha

Uso	Área (m <sup>2</sup> )	CA	Número de pavimentos com uso residencial	Área efetiva com ocupação por Uso Residencial - 70% (m <sup>2</sup> )	Nº de Unidades Residenciais (Área Média por Unidade: 70,45m <sup>2</sup> )**	Nº de hab. (3,3hab/ Unidade)
CSIIR1	2.435,01	4	6*	6.818,028	96	319

(\* ) Considerando altura máxima de 22,50m, conforme LUOS

(\*\* ) Média das áreas medianas para residências multifamiliares constantes da Tabela 4 do Boletim do Observatório Imobiliário emitido pela SUPLAN/SEGETH-2015, atual SEDUH.

### SISTEMA VIÁRIO



DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		67.331,42	100%
<b>1. Unidades Imobiliárias</b>			
a. CSInd 2	2	62.370,68	92,63
b. CSIIR 1	2	2.435,01	3,62
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>64.805,69</b>	<b>96,25%</b>
<b>2. Áreas Públicas</b>			
a. Área Verde Pública Afetada - AVPA		914,33	1,36%
b. Área Verde Pública Remanescente - AVPR		553,83	0,82%
c. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos os seus componentes)		1.057,57	1,57%
<b>Total</b>		<b>2.525,73</b>	<b>3,75</b>
<b>3. Área Pública Afetada x Desafetada</b>			
a. Área pública Afetada (*)		921,15	-
b. Área Pública Desafetada (*)		32.851,10	-

(\*) Não foi considerado o percentual dessas áreas no cômputo da poligonal de projeto

**Processo de licenciamento ambiental:** SEI nº 00391-00012774/2017-47:

O Ofício N° 1216/2020 - IBRAM/PRESI relata que **o enquadramento em Licença Ambiental Simplificada foi desaconselhado** e orienta a aplicação do entendimento exposto no Parecer Técnico n° 181/2020 – IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I, que **dispensa licenciamento ambiental** para os casos específicos e esclarece ainda:

*[...] que todos os [empreendimentos avaliados no Parecer Técnico n.º 181/2020] podem ser enquadrados na Dispensa de Licenciamento Ambiental, bem como as [...] obras que porventura necessitam ocorrer nos futuros lotes para construção de edificações e melhoria/requalificação das áreas públicas existentes no seu entorno [...]*

I – justificado interesse público;	Consta no item 10.1 do MDE 083/02, aceito pela SEDUH por meio do Parecer Técnico nº 232/2022
II – emissão de diretrizes urbanísticas pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal para a área;	DIREQ nº 06/2022
III – levantamento topográfico planialtimétrico cadastral;	Aceito em 31/01/2020 por meio Nota Técnica N.º 11/2020 - SEDUH/COSIT/DICAT no âmbito do Processo SEI-GDF nº 00111-00006825/2019-44
IV – consulta às concessionárias de serviços públicos e órgãos de governo;	Realizadas no âmbito do Processo SEI-GDF nº 00111-00014667/2017
V – participação popular;	Audiência Pública realizada em 10 de novembro de 2022
VI – aprovação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – Conplan [...];	Em andamento
VII – aprovação do parcelamento do solo por decreto do governador do Distrito Federal.	Após a publicação da Lei Complementar de desafetação de Área Pública

### JUSTIFICATIVA DE INTERESSE PÚBLICO

- Regularizar ocupação consolidada e em pleno funcionamento de uma empresa de grande porte, habilitada no Programa PRO/DF, com base na Resolução nº 98/2001 – CPDI, no âmbito do Processo Administrativo nº 160.001.905/2001.
- O seu projeto foi considerado de relevante interesse social e econômico para o Distrito Federal cuja atividade gera emprego e renda para a população.

**REDE DF**  
SIM

**CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO**

Emissão do Documento  
24/03/2022 07:54:10

**DADOS DA EMPRESA** Consulta por QR Code

Nome da Empresa:  
BALL BEVERAGE CAN SOUTH AMERICA S.A.

Endereço do Empreendimento:  
SETOR LESTE INDUSTRIAL, AE 03 RESERVADO PARA ATIVIDADES INDUSTRIAIS,  
S/N, GAMA, RA GAMA, 72445-010, BRASILIA, ; INDUSTRIA 01;

Número de Registro: 53900195065 CNPJ: 29.506.474/0025-69 Inscrição Estadual:

Natureza Jurídica: SOCIEDADE ANONIMA FECHADA

Porte da Empresa: OUTROS

MEI: NÃO

**PARECER DA VIABILIDADE**

Área Utilizada (m²): 24000,0

Área Total Edificação (m²): 24000,0

Utiliza área Pública:  Sim  Não

Executa música ao vivo, mecanizada e/ou eletrônica:  Sim  Não

Dias de	Horário
Segunda-Feira	00:00h às 00:00h
Terça-Feira	00:00h às 00:00h
Quarta-Feira	00:00h às 00:00h
Quinta-Feira	00:00h às 00:00h
Sexta-Feira	00:00h às 00:00h
Sábado	00:00h às 00:00h
Domingo	00:00h às 00:00h

**Atividade Principal**

- 2591-8/00 Fabricação de embalagens metálicas

**Atividades Secundárias**

- 3319-8/00 Manutenção e reparação de equipamentos e produtos não especificados anteriormente

### AUDIÊNCIA PÚBLICA

No dia 10 de novembro de 2022, foi realizada Audiência Pública em função dos seguintes dispositivos legais:

- Art. 51, §2º da LODF o qual determina que “a *desafetação [...] só será admitida [...] após ampla audiência à população interessada*” (grifos nossos) por meio de Lei Complementar.
- Art. 104-A, inciso V da LUOS, o qual determina que projetos de alteração de parcelamento registrado realizados pelo poder público deverão ser submetidos à participação popular



AUDIÊNCIA PÚBLICA - Projeto de Urbanismo URB-MDE-NGB 083/02 Gama – RA II

93 visualizações • Transmitido há 3 meses



### Minuta do Projeto de Lei Complementar para desafetação de área pública

Desafeta e afeta área, próxima à DF 480, lindeira aos Lotes 01 e 02 e Área Especial nº 03, na Região Administrativa do Gama - RA II.

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

Art. 1º **Fica desafetada a área pública de 32.851,10m<sup>2</sup>**, conforme Anexo Único desta Lei Complementar, próxima à DF 480, lindeira aos Lotes 01 e 02 e Área Especial nº 03, na Região Administrativa do Gama - RA II, resultantes do Projeto de Urbanismo - URB 97/94 e do Projeto de Urbanismo - CGS PR 1/1, respectivamente.

Parágrafo único. **A área de que trata o caput passa à categoria de bem dominial, revertida ao patrimônio da Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap.**

Art. 2º **Fica afetada a bem de uso comum do povo a área de 921,15m<sup>2</sup>**, conforme Anexo Único desta Lei Complementar, próxima à DF 480, lindeira aos Lotes 01 e 02 e Área Especial nº 03, na Região Administrativa do Gama - RA II, resultantes do Projeto de Urbanismo - URB 97/94 e do Projeto de Urbanismo - CGS PR 1/1, respectivamente.

### Minuta do Projeto de Lei Complementar para desafetação de área pública

Art. 3º A desafetação e afetação de que tratam os arts. 1º e 2º vinculam-se aos parâmetros de uso e ocupação e diretrizes contidas nas Diretrizes de Requalificação Urbana - DIREQ 06/2022, observados os procedimentos de alteração de parcelamento de solo registrado tratados no Processo Sei nº 0111-002104/2002.

Art. 4º Os documentos urbanísticos referentes à alteração de parcelamento do solo tratados no Processo Sei nº 0111-002104/2002, incluindo o croqui constante do anexo único desta Lei Complementar, serão disponibilizados no endereço eletrônico <https://www.sisduc.seduh.df.gov.br>, quando da aprovação do respectivo projeto urbanístico por ato do poder executivo.

Art. 5º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, de        de 2023

133º da República e 63º de Brasília

IBANEIS ROCHA

### Coordenação

Hamilton Lourenço Filho

Engenheiro Civil – CREA 8558/D-DF

### Supervisão

Giulliano Magalhães Penatti

Arquiteto Urbanista – CAU A26719-8

### Projeto

Bianca Ilha Pereira

Arquiteta Urbanista – CAU A69891-1

### Colaboração

Natália Oliveira de Freitas

Adriano Bueno Machado

Julliana Pires Tavares Bontempo

Lício Tavares

Yan Chermonte