



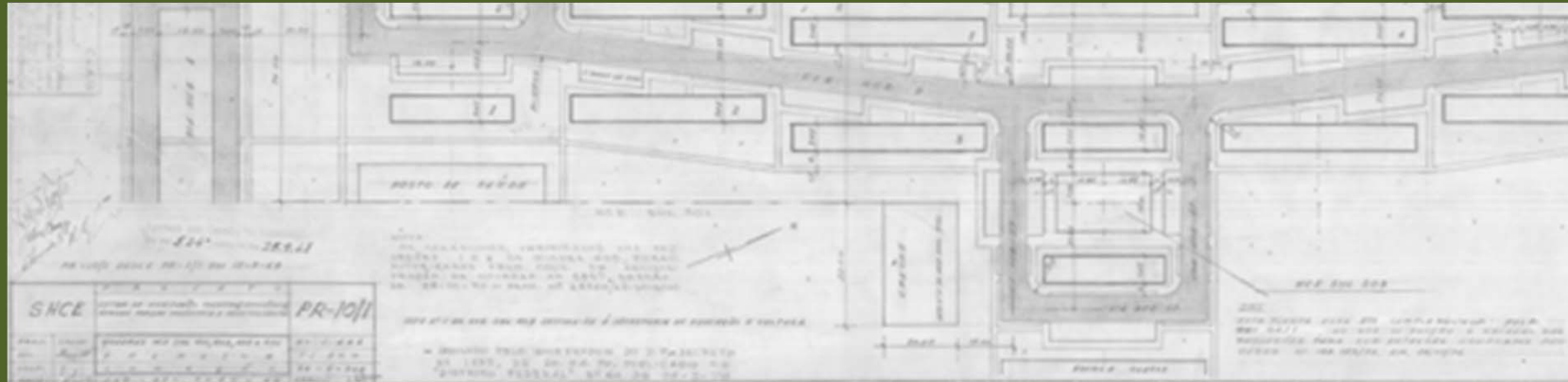
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do DF - SEGETH



CONSULTA PÚBLICA: Regularização da ocupação de áreas públicas pelo Centro Educacional CIMAN – Unidade Cruzeiro – Lote 2 da Quadra SHCE/S 501

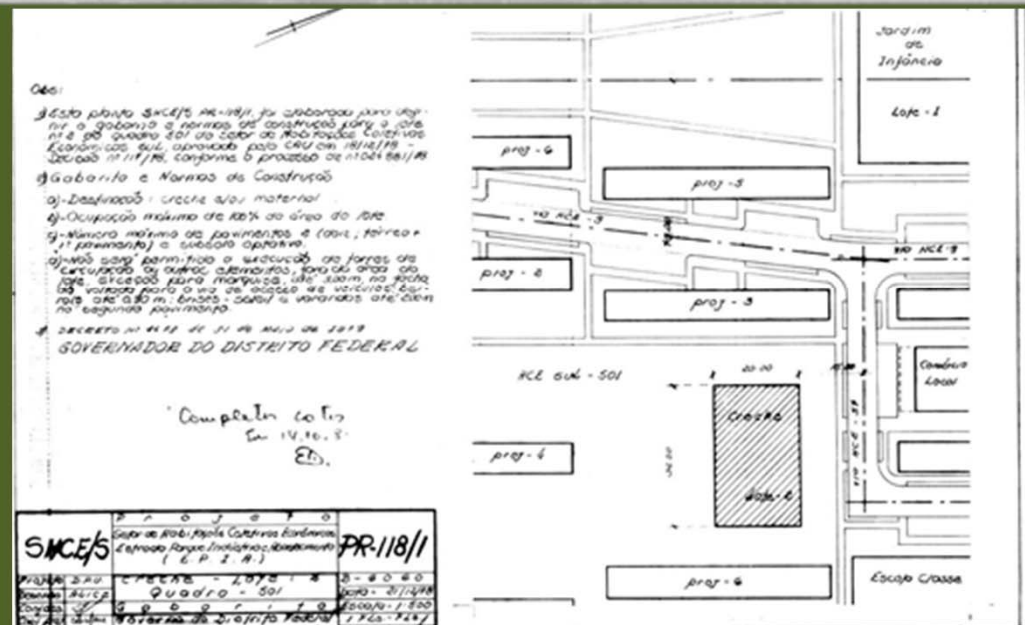
HISTÓRICO DA CRIAÇÃO DO LOTE

LOTE ORIGINAL: 20,00m x 32,00m = 640,00 m². SHCE PR 10/1, de 22/12/1970.



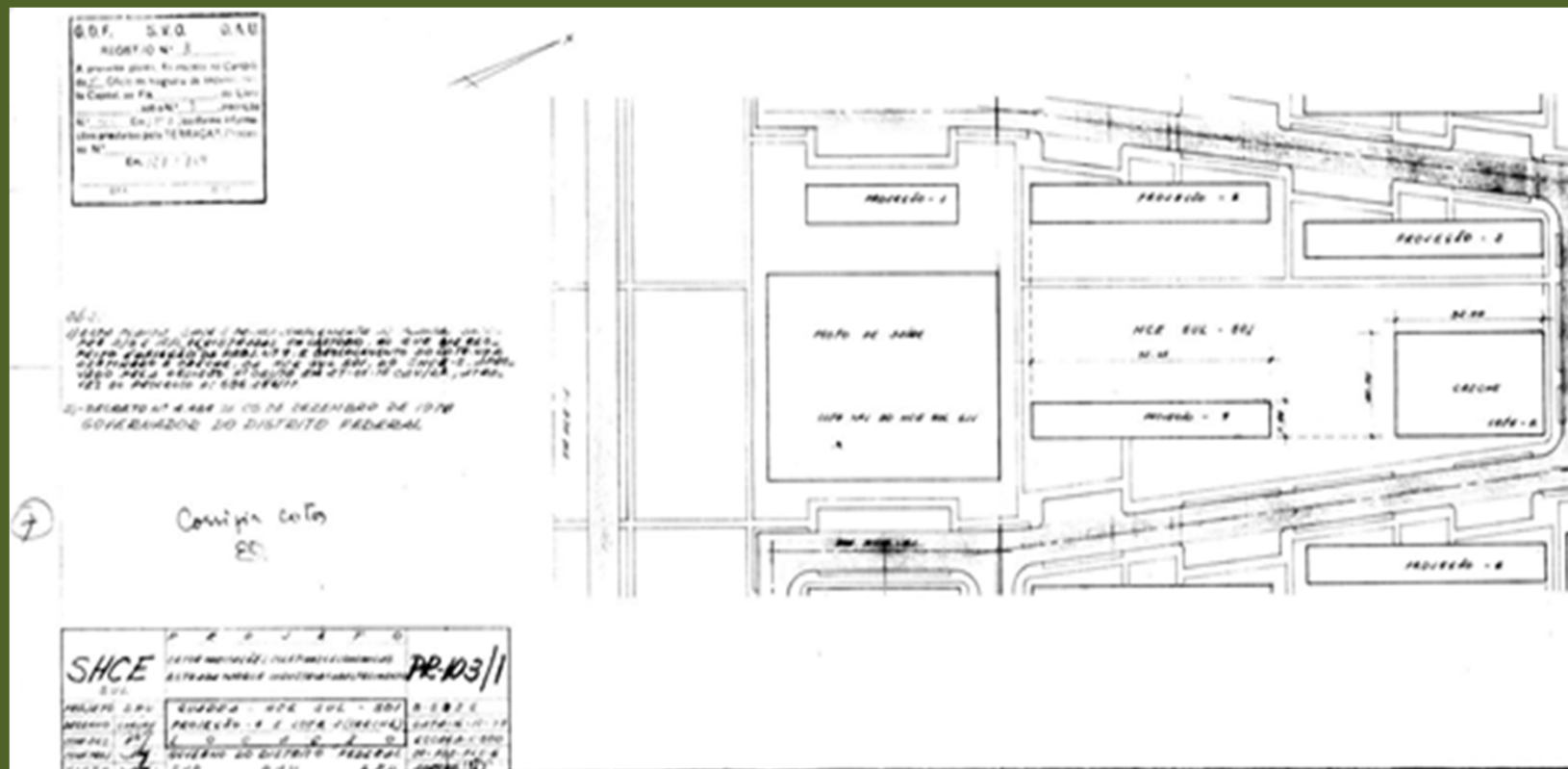
A SHCE/S PR 118/1 define as NORMAS DE USO E GABARITO para o Lote 2 da Quadra 501:

- Destinação: Creche e / ou Maternal;
- TOmax: 100% ;
- 2 Pav (Térreo + sup) subsolo optativo.



HISTÓRICO DA CRIAÇÃO DO LOTE

SHCE/S PR 103/1, de 01/10/1979, cria a Projeção 4 na Quadra SHC SUL 501 e as Projeções 4 e 6 na Quadra SHCE/S 601 e o deslocamento do Lote 2 destinado à creche na Quadra SHCE/S 501. O deslocamento do Lote 2 (Creche) ocorreu para viabilizar a via de acesso às novas projeções seguindo o padrão definido para o sistema viário de todo o Setor.



SITUAÇÃO ATUAL

A área das atuais edificações do Colégio CIMAN – Unidade Cruzeiro, instalado no Lote 2 da Quadra 501, totaliza 2.104,00 m² (dois mil e cento e quatro metros quadrados), conforme levantamento topográfico realizado em agosto de 2012, pela Subsecretaria de Gestão de Informações Territoriais e Urbanas – SIURB/SEDHAB (atual SEGETH).



ANTECEDENTES

Motivação para os procedimentos de análise da ocupação de área pública pelo CIMAN:

- Ocupação, há vários anos, pela instituição CIMAN com atividade educacional que extrapola o porte e grau de abrangência definidos para o Lote 2, Qd. SHCE/S 501.
- Houve a publicação da Lei Complementar nº134/1998 que, entretanto, não possibilitou a regularização da ocupação existente, em virtude de não trazer os elementos necessários para a sua efetiva regulamentação.
- Em 2013, no momento da elaboração do Plano de Preservação do CUB – PPCUB, foi apresentada demanda pelos interessados, junto à anterior SEDHAB, para proceder à regularização urbanística da ocupação existente, tanto do ponto de vista do uso, quanto do acréscimo da área do lote decorrente das ocupações em áreas públicas contíguas.
- A equipe técnica do PPCUB avaliou que, para a regularização das ocupações de áreas públicas, seria necessário a apresentação de estudos técnicos específicos, para avaliar a viabilidade da regularização urbanística requerida.
- Em 2014, na fase final de elaboração da proposta do PPCUB, foi apresentado à SEDHAB, pelos interessados, o Estudo Prévio de Viabilidade Técnica – EPVT.

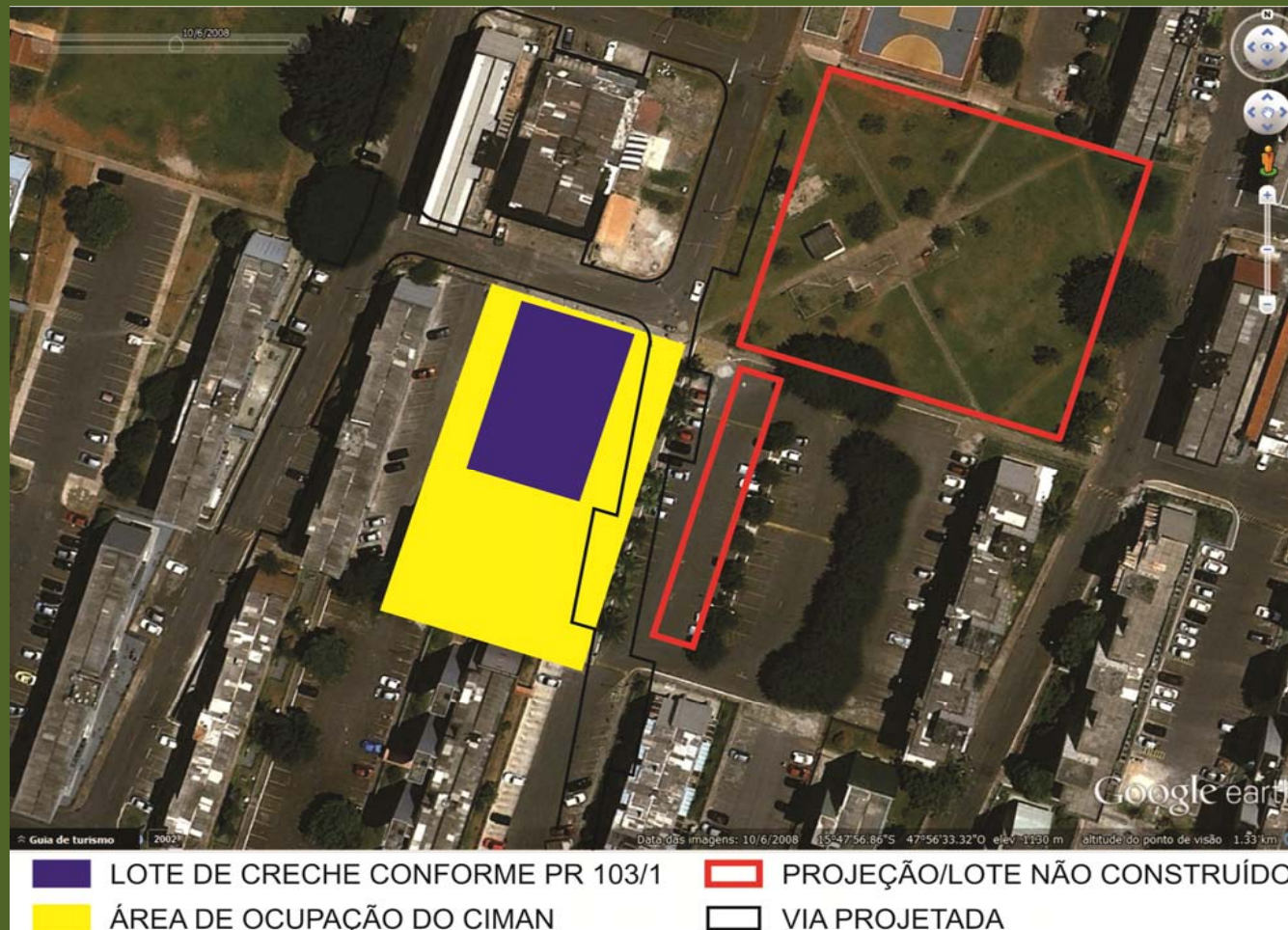
ESTUDO PRÉVIO DE VIABILIDADE TÉCNICA - EPVT

O EPVT não considera o contexto urbanístico onde o lote se insere, conforme apontado nos pareceres PT nº 132/2014 – DIPRE /SUPLAN e PT nº 05/2016 – DIPRE/SUAT:

- A ocupação de área pública pelo CIMAN no Lote 02 desrespeita o sistema viário definido para o núcleo urbano, conforme projeto SHCE PR 126/1, que se configura como um elemento determinante e estruturador do projeto urbanístico definido para o SHCE/S;
- Fica prejudicada a área livre na testada frontal da Projeção 6 da Quadra SHCE/S 601 (ainda não construída), inviabilizando seus futuros acessos e área de estacionamento público prevista em frente à projeção;
- A ocupação da área pública prejudica e inviabiliza a acessibilidade dos pedestres, uma vez que as calçadas não podem ser implantadas conforme padrões definidos;
- A ocupação atual também prejudicará a construção da Escola Classe prevista para o Lote 01 da Quadra 601, tendo em vista que a legislação estabelece a execução de cerca de fechamento avançando além do lote da escola em até 3,00m (Art.100 do Decreto “N” 596/1967) .

CONTEXTO URBANÍSTICO X OCUPAÇÃO ATUAL

Implicações da extensa ocupação de área pública pelo CIMAN



OCUPAÇÃO ATUAL



OCUPAÇÃO ATUAL



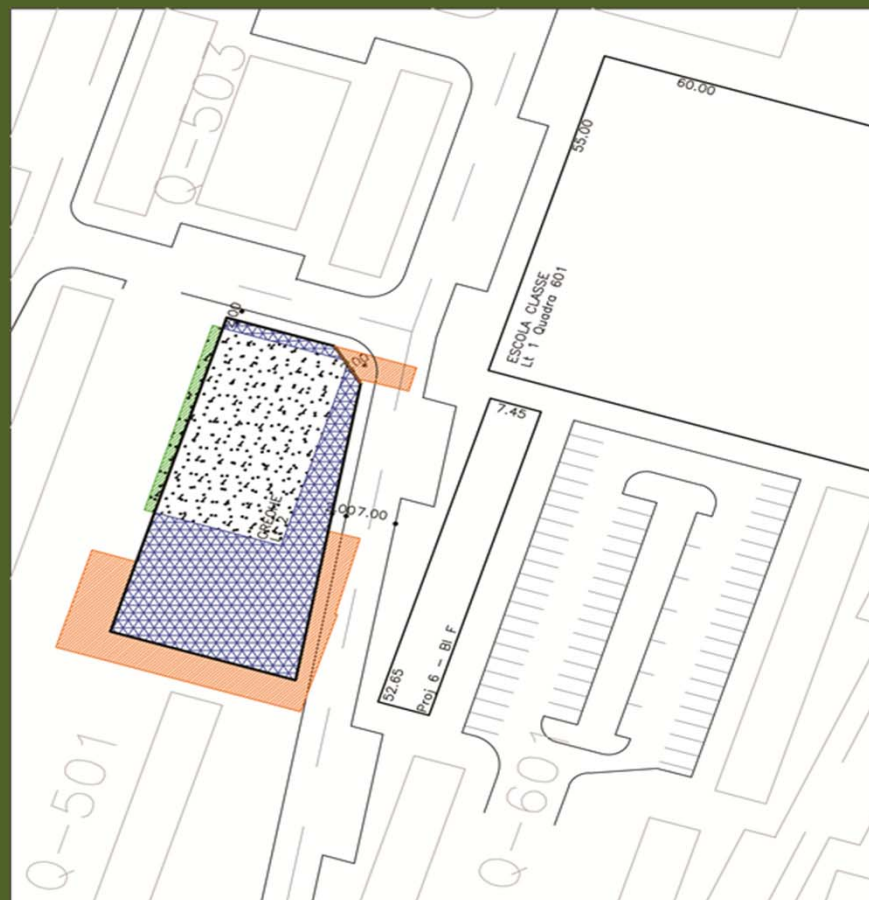
OCUPAÇÃO ATUAL



PROPOSTA DE REGULARIZAÇÃO X CONTEXTO URBANÍSTICO

Proposta para solução do problema constatado no Lote 2:

- compatibilização da ocupação de forma a preservar o desenho urbano projetado e consolidado para o SHCE/S;
- garantia da manutenção do uso do solo previsto no entorno imediato (lote de escola classe e projeções vizinhas) e, concluindo,
- minimização das interferências com os elementos determinantes da configuração e normatização urbanística.



SISTEMA VIÁRIO E LOTE 2 DE CRECHE DA SHCE-S QUADRA 501 CONFORME PR 103/1

	ÁREA DO LOTE ORIGINAL CONFORME SHCE-S PR 103/1 - A=640,00m ²
	ÁREA DO LOTE ORIGINAL A SER AFETADA - A=48,75m ²
	ÁREA A SER DESAFETADA PARA REGULARIZAR A OCUPAÇÃO - A=691,72m ²
	ÁREA A SER DEMOLIDA - A=377,76m ²
	ÁREA DO LOTE RESULTANTE DO AJUSTE - A=1282,92m ²

PROPOSTA DE REGULARIZAÇÃO – PRÓXIMOS PASSOS

- Anuência dos proprietários, em relação à ampliação do lote e à alteração de atividades, devidamente registrada em Cartório, acompanhada do respectivo documento de propriedade de cada imóvel, das seguintes unidades imobiliárias:

- Lote 1 da Quadra 601 – Escola Classe (Secretaria de Educação);
- Projeção 6 da Quadra 601 – Projeção residencial (Tribunal de Contas da União);
- Projeção 3 / Bloco C da Quadra 501 (Condomínio Residencial);
- Projeção 4 / Bloco D da Quadra 501 (Condomínio Residencial).

As anuências devem ser apresentadas pelo interessado ou representante legal, de pelo menos 2/3 (dois terços) dos proprietários consultados, conforme estabelece o Art. 28 da Lei Federal nº 6.766/1979.

- Manifestação do órgão de preservação federal - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – Superintendência IPHAN/DF, tendo em vista a ampliação do lote, a redução das áreas livres lindeiras e a ampliação da classe de atividades.
- Realização de audiência pública em atendimento à Lei Orgânica do Distrito Federal.
- Anuência do CONPLAN, conforme estabelece a Lei Complementar nº 803/2009 - Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT.
- Encaminhamento à CLDF de Projeto de Lei Complementar de desafetação e afetação de áreas públicas e de ampliação de usos e atividades para o Lote 2, da Quadra SHCE/S 501.
- Elaboração de Projeto de Urbanismo e encaminhamento para aprovação por Decreto.