

RELATÓRIO

Solicitação de Desdobro de Lote - Projeto de Urbanismo

PROCESSO SEI-GDF Nº: 00390-00005570/2020-83

INTERESSADO: Novo Terminal de Obras de Infraestrutura e Administração S/A

CONSELHEIRA: Janaína de Oliveira Chagas - Representante Suplente da Secretaria de Obras e Infraestrutura do Distrito Federal

O presente processo trata da solicitação de desdobro de lote localizado no SMAS, Trecho 04, Lote 06, com área de 68.691,67m², na Região Administrativa do Plano Piloto - RA PP. Tem como interessado Novo Terminal de Obras de Infraestrutura e Administração S/A e foi autuado a partir de requerimento protocolado em 27/08/2020, baseado na Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, que dispõe sobre o tema em questão no território do Distrito Federal.

A LC 950/2019 exige a apreciação da matéria pelo CONPLAN, uma vez que situa-se no **Conjunto Urbanístico de Brasília - CUB**.

De acordo com o Art. 3º, § 1º, inciso II da LC 950/2019, a permissão para desdobro se dá mediante a manutenção dos parâmetros de uso e ocupação do lote original. No projeto em questão, após o desdobro, não haverá alteração dos parâmetros originais, definidos pela NGB 058/07.



Localização:

Setor de Múltiplas Atividades Sul -
SMAS, Trecho 04, Lote 6/6,
Região Administrativa do Plano
Piloto – RAPP



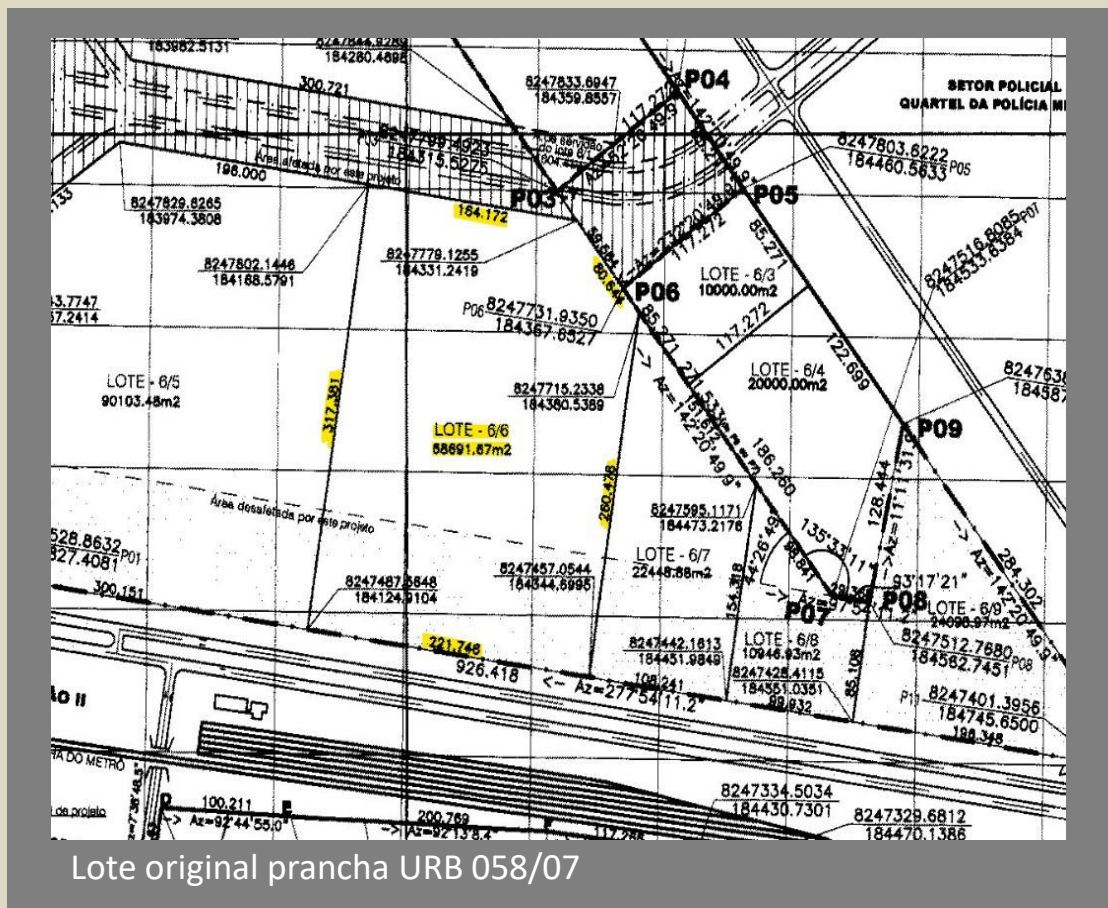
Área do Lote:
68.691,67m²

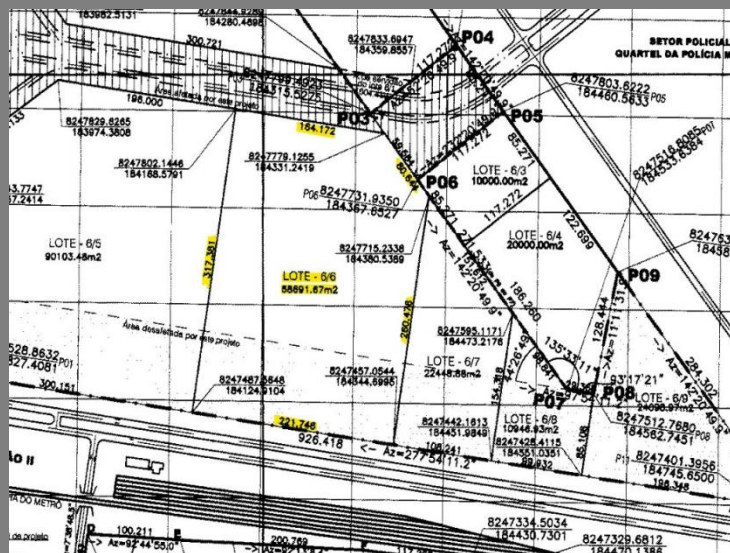
PROCESSO SEI-GDF Nº: 00390-00005570/2020-83

INTERESSADO: Novo Terminal de Obras de Infraestrutura e Administração S/A

CONSELHEIRA: Janaína de Oliveira Chagas - Representante Suplente da Secretaria de Obras e Infraestrutura do Distrito Federal

O lote original mede 221,746 metros de frente, 164,172 metros de fundo, 260,478 metros na lateral direita e 317,381 metros na lateral esquerda com chanfro de 80,644 metros, perfazendo um total de 68.691,67m².

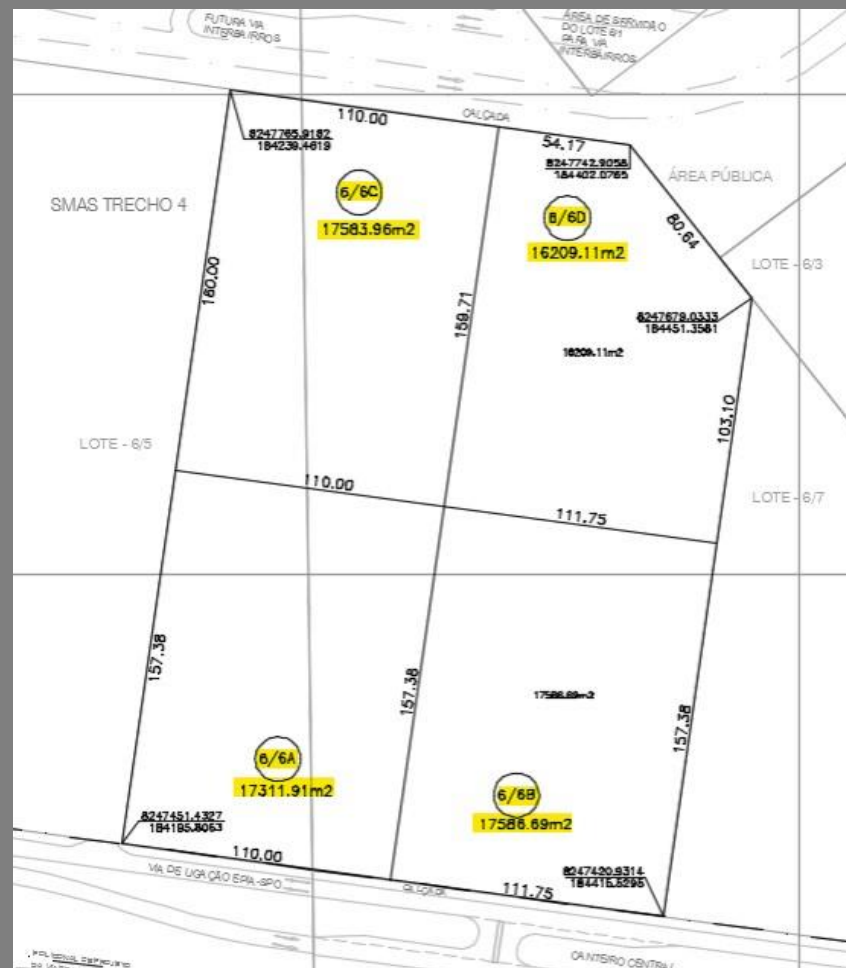




Lote original prancha URB 058/07

Os quatro lotes resultantes possuem as seguintes áreas:

- 6/6A, área de 17.311,91 m²;
- 6/6B, área de 17.586,69 m²;
- 6/6C, área de 17.583,96 m²; e
- 6/6D, área de 16.209,11 m²



Lotes Resultantes 6/6A, 6/6B, 6/6C e 6/6D

De acordo com a NGB 058/07, as atividades permitidas para o setor são as seguintes:

7.1. Comercial de bens e de serviços:

- 7.1.1. Comércio varejista e reparação de objetos pessoais e domésticos (cód. 52).
- 7.1.2. Serviços de alojamento, exclusivamente do tipo Hotel (cód. 55-A) - ficam proibidas as atividades de Motel, Apart-hotel, Hotel residência e "Flat service".
- 7.1.3. Serviços de alimentação (cód. 55-B).
- 7.1.4. Serviços de agências de viagens (cód. 63-B).
- 7.1.5. Serviços de correio (cód. 64-A).
- 7.1.6. Intermediação financeira (cód. 65)
- 7.1.7. Seguros e previdência privada (cód. 66).
- 7.1.8. Serviços auxiliares da intermediação financeira (cód. 67).
- 7.1.9. Serviços imobiliários (cód. 70).
- 7.1.10. Aluguel de automóveis (cód. 71.10-2).
- 7.1.11. Serviços de informática e conexas (cód. 72).
- 7.1.12. Serviços prestados principalmente às empresas (cód. 74).
- 7.1.13. Serviços pessoais (cód. 93).

7.2. Coletivo:

- 7.2.1. Administração pública, defesa e seguridade social (cód. 75).
- 7.2.2. Educação superior (cód. 80-B).
- 7.2.3. Educação complementar, à exceção de educação especial (cód. 80-C).
- 7.2.4. Saúde (cód. 85-A).
- 7.2.5. Entidades associativas, à exceção de serviços de organizações religiosas (cód. 91).
- 7.2.6. Entidades recreativas culturais e desportivas (cód. 92).

Quadro resumido dos Parâmetros de uso e ocupação do Solo – NGB 058/07

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO						
Afastamento (m)	Tmáx.O (%)	Tmáx.C (%)	Alt. Máx. (m)	Tx Perm. (%)	Subsolo (%)	Estacionamento
10 Obrigatório em todas as divisas	40	160 (1)	12	35	60 Obrigatório	Obrigatório
(1) Decreto 40.233 - "Nota item 6 - (Área total edificada: área do lote) x 100 TmáxC = 160% (cento e sessenta por cento) da área do lote."						

- O lote em questão não possui edificação construída (fonte: Geoportal);
- Não há processo administrativo junto à Central de Aprovação de Projetos – CAP;
 - Determinações da LC 950/2019 para unidades imobiliárias sem edificação.
- O parecer da COPAG ressalta que as exigências relativas à documentação inicial apresentada e aos projetos urbanísticos foram atendidas.

Submetido à apreciação da Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília (SCUB), a Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília Área 1 - DIGEB-I manifestou-se:

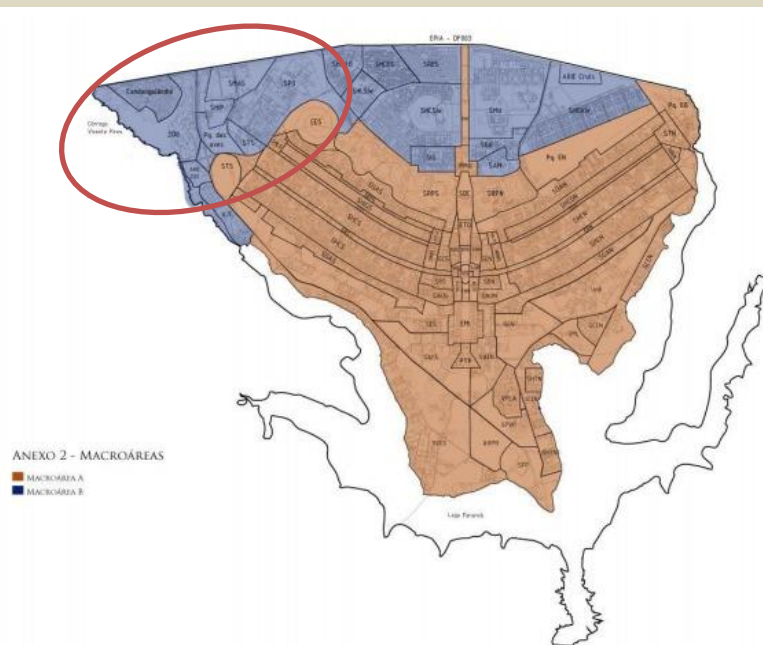
“Os dispositivos indicados no PPCUB para o SMAS permitem a utilização do instrumento do desdobro para o Setor, prevendo uma superfície mínima de 10.000m² para os lotes resultantes do desdobro.”

Planilha de Parâmetros Urbanísticos de Preservação – PPCUB.
Fonte: SEDUH.

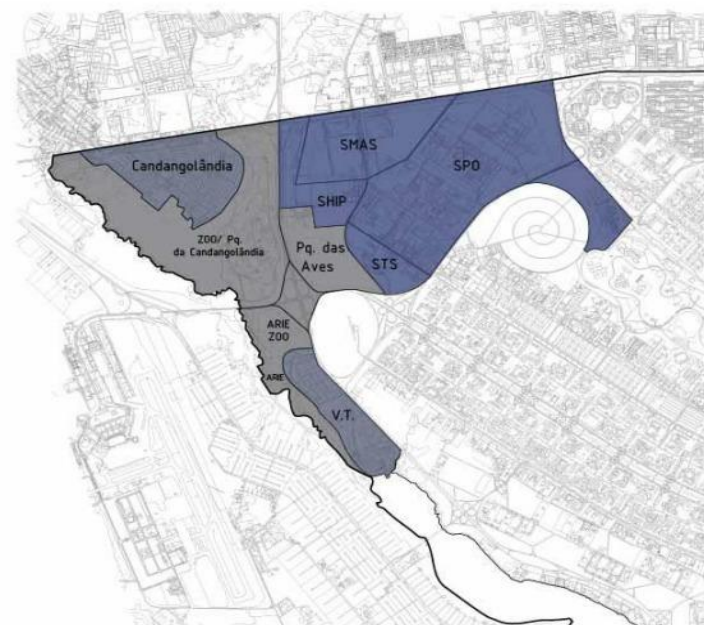
PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO				COMPONENTES DE SALVAGUARDA			PURP 70
TP12	UP1	SETOR DE MÚLTIPAS ATIVIDADES SUL – SMAS; SETOR HÍPICO - SHIP; SETOR POLICIAL- SPO; SETOR TERMINAL SUL - STS	FORMA URBANA	PAISAGEM URBANA	HISTÓRICO		
			MENOR VALOR	MAIOR VALOR	MENOR VALOR		
D – INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS APLICÁVEIS:							
ODIR: SIM		ONALT: SIM		OBSERVAÇÕES:			
E – PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO:							
A UP apresenta áreas desocupadas. Os parcelamentos devem garantir lotes grandes, compatíveis com a escala bucólica. A faixa de terra ao longo da EPIA, entre a EPGU e EPIG, caso seja reparcelada, deve manter ligações no mínimo a cada 200m para garantir a permeabilidade do tecido em relação à porção interna da UP. A profundidade desta faixa deve ser de 200m.							
ATIVIDADES DE PARCELAMENTO E QUALIFICAÇÃO URBANA	Padrões previstos de parcelamento urbano		Permitido (S/N)	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Observações	
	Parcelamento		S	-	30.000	Criação do Lote 11 para estação do metrô no SMAS Trecho 3.	
				-	35.000	Área para ampliação de equipamento público – SAI/SO Lote 22 (Centro de Operações do VLT).	
				-	15.000	Área para ampliação de equipamento público – SPO Lote 1 (CBMDF).	
	Desdobro		S	10.000	200.000		
	Remembramento		S		90.000		
F – ESPAÇO PÚBLICO:							
Manter livres de ocupação as áreas públicas constituídas pelos dois trevos do Eixão que limitam a UP ao norte e ao sul.							
G – VAGAS PARA VEÍCULOS:							

IPHAN

- Destaca-se que o projeto de desdobro encontra-se na Macroárea B, Zona de Preservação 3 (ZP-3B):
 - Portaria 166/2016, em seu Art. 85: isenção de aprovação



Anexo 2: mapa do Conjunto Urbanístico de Brasília com delimitação das Macroáreas de Proteção A e B (disponível em www.iphan.gov.br);



Anexo 10: mapa da ZP3B e respectivas Áreas de Preservação (disponível em www.iphan.gov.br);

CONCLUSÃO

Em face à documentação apresentada e, considerando o atendimento da Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, da Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, conclui-se pela viabilidade da solicitação de desdobro apresentada para o Lote 6/6, Trecho 04 do Setor de Múltiplas Atividades Sul - SMAS da Região Administrativa do Plano Piloto – RA-PP.

VOTO

Com base nas análises e conclusão apresentadas neste relatório, afirmo meu voto favorável à aprovação da operação de desdobro do lote considerado.