



PROCESSO SEI Nº 00111-00003928/2020-96

INTERESSADO: AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL - TERRACAP

PROCESSOS RELACIONADOS:

SEI GDF nº 00111-00003623/2020-84 - Consultas às Concessionárias.

SEI GDF nº 00111-00004023/2021-14 - Área de Parcelamento Condicionado – APC.

SEI GDF nº 0390-000647/2012 - Regularização da Associação Brasileira de Desenvolvimento e Ação Social, situado Colônia Agrícola Vicente Pires Chácara 25/1.

ASSUNTO: Projeto - URB 109/2020 - Alteração Projeto Urbanístico do Setor Habitacional Vicente Pires, Trecho I.

RELATOR: Valmir Lemos de Oliveira – Membro Suplente – Secretaria de Governo/DF.

Ilustres Conselheiros,

O presente processo vem a este Conselho de Planejamento Territorial Urbano do Distrito Federal – CONPLAN para apreciação, temos como objeto a proposta de alteração do Projeto Urbanístico do Setor Habitacional Vicente Pires Etapa I (URB-RP e MDE-RP 068/13), registrado em cartório de imóveis do Distrito Federal, consubstanciado no Projeto de Urbanismo - URB 109/20, no Memorial Descritivo – MDE 109/20 e na Norma de Edificação Uso e Gabarito – NGB 109/20.

HISTÓRICO

A Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – TERRACAP, instaurou os autos para tratar do projeto urbanístico de regularização de alterações solicitadas, após registro da URB 068/13, consubstanciado na URB 109/20, referente as alterações com desafetações de área no Setor Habitacional Vicente Pires, Trecho I, visando posterior regularização fundiária e urbanística da área de interesse da Associação Brasileira de Desenvolvimento e Ação Social, situado Colônia Agrícola Vicente Pires Chácara 25/1, nos termos da Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009 que dispõe sobre a política pública de regularização urbanística e fundiária das unidades imobiliárias ocupadas por entidades religiosas de qualquer culto para celebrações públicas ou entidades de assistência social e dá outras providências.

Em princípio, mediante o Ofício nº 357/2021–TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM (62220380) a TERRACAP solicitou análise do projeto de alteração, considerando os dispositivos previstos na Lei Complementar nº 806 de 12 de junho de 2009.

Art. 6º Em qualquer caso de desafetação, alteração de uso, criação ou ampliação de unidades imobiliárias em áreas públicas, dever-se-á observar o disposto na Lei Orgânica do Distrito Federal no que se refere à realização de estudos urbanísticos e à audiência pública da população interessada.

Art. 7º No caso das áreas públicas indicadas nos Anexos V e X, caberá à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – SEDUMA, com o apoio das Administrações Regionais e da TERRACAP, proceder à devida caracterização de cada uma e elaborar, direta ou indiretamente, os estudos e projetos urbanísticos pertinentes, de modo a possibilitar a permanência, onde seja possível, das entidades religiosas ou de assistência social que tenham se instalado até 31 de dezembro de 2006 e estejam efetivamente realizando suas atividades no local.

§ 1º Nas áreas públicas pertencentes ao Distrito Federal, incluídas nos Anexos V e X, referidos no caput, desde que observado o disposto na Lei Orgânica do Distrito Federal no que se refere aos estudos técnicos e à audiência pública à população interessada, considerando cada caso e as respectivas Regiões Administrativas, ficam desde já autorizadas a desafetação e a criação de unidades imobiliárias. (grifo nosso)

Assim, a TERRACAP notificou a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, sobre Audiência Pública realizada no dia 23 de setembro de 2021, conforme descrito na Ata 1 (70670947), visando dar continuidade aos procedimentos de aprovação do referido processo.

No que tange a alteração do Projeto Urbanístico de parcelamento com desafetação de área pública, com relação aos percentuais de equipamentos públicos destinados e necessários ao cumprimento do disposto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT e em relação a necessidade de verificação destes percentuais disponíveis no Setor Habitacional Vicente Pires, no trecho I, a Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC emitiu o Despacho - SEDUH/SUDEC (54547217), em que destaca, dentre outros pontos, o que segue:

"Informamos que em análise a Estudo de Viabilidade do Projeto de Parcelamento Urbano URB 109/202053413398, temos a considerar que o estudo apresenta na Tabela 4, o percentual de equipamentos públicos e espaços livres de uso público, definido pelas Diretrizes Urbanísticas, na área definida para o projeto urbanístico de todo o Setor Habitacional Vicente Pires – Trecho I, considerando o projeto registrado e também os projetos de alterações e da Área de Parcelamento Condicionado – APC, bem como os três parques instituídos por lei na APC, e informa que com a alteração do parcelamento proposta continuaria a ser atendida a exigência dos 10% de área pública do Setor Tradicional Vicente Pires, estabelecido no PDOT 2009/2012.

Entretanto, entendemos que não basta atender a esse percentual, mas deve ser considerado também a distribuição dos Equipamentos Públicos na malha urbana da cidade de forma a garantir seu fácil acesso por toda a comunidade." (...)

Com o advento da Lei Complementar nº 978 de 16 de dezembro de 2020, que dispõe sobre a criação de parques urbanos localizados na Região Administrativa de Vicente Pires – RA XXX, criando três parques urbanos denominados Parque Urbano Joaquim Domingos Roriz, Parque Urbano José Omellas e Parque Urbano Oscar Niemeyer em áreas indicadas pelo IBRAM para averbação como "áreas de serviço ambiental", visando a compensação ambiental dos danos ocasionados pela ocupação irregular do Setor Habitacional Vicente Pires.

Todavia, para análise do pedido formulado, à luz da Lei Complementar nº 806, de 2009, em atendimento ao disposto no art. 6º, se fez necessária a complementação do Estudo de Viabilidade do Projeto de Parcelamento Urbano, de modo a esclarecer que o atendimento à comunidade no que se refere à educação, saúde e segurança pública não serão comprometidos com a aprovação da proposta de alteração de projeto apresentada.

À vista disso, a Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP por meio do Ofício nº 395/2021 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM (63012306) encaminhou o Estudo de Viabilidade para Alteração de Projeto - URB 109/2020 (63012306), contendo as complementações necessárias para continuidade do processo, indicando a compensação de área e, demonstrando os raios de abrangência dos equipamentos público-comunitários do Trecho I de Vicente Pires.

As alterações propostas, destinam à criação de um único lote classificado como

coletivo/institucional e, desta forma, permitindo atividades de entidades associativas, serviços de organizações religiosas, entidades recreativas, culturais e desportivas e educação.

Para constituição do lote 01 proposto, é imprescindível a desafetação de área pública, envolvendo, três lotes destinados a Equipamentos Públicos – EPC, Espaço Livre de Uso Público – ELUP e sistema viário (8.988,89m²), totalizando 47.758,56m². Quanto a compensação de área pública, esse projeto de alteração prevê desafetações de equipamentos públicos, com uma área total de 31.462,89 m², e de ELUP com 3.306,78m², totalizando 34.769,67m² (3,48ha).

Todavia, considerando todas as áreas públicas existentes no Trecho 1 do Setor Habitacional Vicente Pires, conforme projeto registrado, somadas às áreas de equipamentos propostas no projeto em desenvolvimento para a Área de Parcelamento Condicionado - APC do Trecho 1, juntamente com os parques urbanos criados pela Lei Complementar nº 978 de 16 de dezembro de 2020, o percentual mínimo de áreas públicas exigido para a área foi atendido, mesmo com as reduções geradas por este projeto de alteração.

Ademais, o projeto de parcelamento do Trecho 1 delimitou uma área denominada de Área de Parcelamento Condicionado – APC, abrangendo as APPs identificadas pelo EIA/RIMA do Setor, e que serão objeto de estudo específico, de acordo com a LI Corretiva.

Além disso, foi contratado o “Estudo de identificação de risco geotécnico e de execução do programa de monitoramento hidrológico (superficial e subterrâneo) para as margens localizadas ao longo do Córrego Vicente Pires”, cuja aprovação foi recomendada pelo Parecer Técnico n.º 199/2020 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I (47210479).

Levando em consideração esse estudo, foi identificada a APP com área de 23,04ha, que foi adotada na elaboração dos projetos urbanísticos URB 109/2020 e URB 110/2020. Portanto, a divergência da área de APP entre o projeto registrado URB/MDE-RP 068/13 e os novos projetos se justifica em razão dos resultados encontrados no estudo ambiental complementar.

Tendo em conta que o presente projeto é de autoria da própria TERRACAP, proprietária da gleba, atuando em razão da provocação do ocupante da área, se destaca o que dispõe a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, art. 28, quanto a possibilidade de alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado:

Art. 28. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original com a devida averbação.

Tendo por escopo o artigo mencionado acima, a situação dos autos evocaria, tão somente, acordo entre loteador e eventuais adquirentes de lotes atingidos. Ademais, porventura perfilhando-se à teoria de se tratar o projeto registrado, em parte, de ato inválido, por contrariedade à Lei Complementar nº 806, de 2009, se presumiria afastado o rito estabelecido pelo §2º do art. 51, da Lei Orgânica do Distrito Federal.

Por fim, em que pese se tratar aqui de área cujos usos não estão atualmente dispostos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - Luos, conforme Despacho - SEDUH/SEGEST/COGEST/DICAD-II (65162746), temos que o art. 45 da mencionada Lei informa que seus dispositivos são aplicáveis a lotes e projeções de projetos aprovados e registrados após a sua publicação.

Portanto, uma vez que o registro da área teria ocorrido em momento posterior à publicação da LUOS, e de modo a orientar os procedimentos a serem adotados, destaco o que dispõe o art. 44 da LUOS sobre a alteração de parcelamentos registrados:

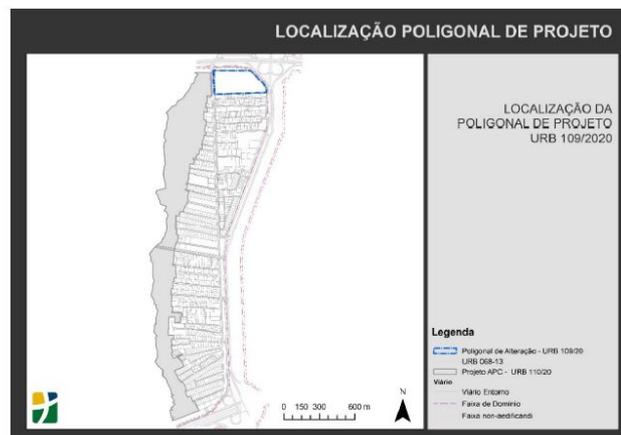
Art. 44. As alterações de parcelamento do solo promovidas pelo poder público em projetos urbanísticos registrados em cartório de registro de imóveis localizados nas áreas abrangidas por esta Lei Complementar que não se enquadrem em memorando devem:

- I - observar as diretrizes urbanísticas emitidas pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal para a área;*
- II - observar os mesmos critérios para definição de parâmetros de uso e ocupação aplicados aos novos parcelamentos urbanos do solo;*
- III - ser precedidas de estudo urbanístico que inclua avaliação da viabilidade da alteração;*
- IV - ser precedidas de participação popular;*
- V - ser aprovadas pelo Conplan, ouvidos os respectivos conselhos locais de planejamento - CLP, quando instalados;*
- VI - ser incorporadas à LUOS por meio de alteração desta Lei Complementar.*

• JUSTIFICATIVA

A matéria aqui retratada, tem por objeto a alteração do projeto urbanístico de regularização de parcelamento de solo, com desafetação de área pública consubstanciada no MDE 109/20 e URB 109/20, referente ao Setor Habitacional Vicente Pires - Etapa I (URB-RP e MDE-RP 068/13), registrado em cartório de imóveis do Distrito Federal, localizada na Região Administrativa do Vicente Pires – RA XXX, com área total de poligonal de 196,85ha, sendo a área da poligonal de alteração de 81,03ha, de interesse da Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – TERRACAP.

O projeto consubstanciado na URB 109/2020 e MDE 109/2020 consiste nas alterações contidas na poligonal 01, possuindo área total de 8,10ha. Conforme figura abaixo:



Croqui de localização da poligonal de alteração de projeto. (Fonte: MDE 109/20)

O Trecho I do Setor Habitacional Vicente Pires, perfaz área de 196,85ha e está inserido na Região Administrativa do Vicente Pires – RA XXX, correspondendo a 7,10% do Setor Habitacional Vicente Pires, que abrange uma área de, aproximadamente, 2.774,25 ha.



Croqui

de
Localização
do
SHVP,
Trecho
I.
(Fonte:
MDE
109/20)

A imagem abaixo apresenta a situação registrada na URB 068/13 e a alteração proposta:



Para maior compreensão dos nobres membros deste Conselho, ressalto que referido estudo foi exaustivamente abordado no bojo do Parecer Técnico nº 68/2021-SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAG, subscrito pelas servidoras Ana Karina Passos, Ana Carolina Favilla Coimbra e Tereza Lodder, assessora da Unidade de Novos Parcelamentos - UPAR/SUPAR, Coordenadora de Parcelamentos do Governo - COPAG/UPAR e chefe da Unidade de Novos Parcelamentos - UPAR/SUPAR, respectivamente, tendo seguido para deliberação o qual transcrevo integralmente, em razão da riqueza de dados técnicos necessários para a decisão deste Colegiado, *in verbis*:

"Parecer Técnico n.º 68/2021 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAG

REFERÊNCIA: SEI GDF nº 00111-00003928/2020-96

INTERESSADO: TERRACAP

PROCESSOS RELACIONADOS:

SEI GDF nº 00111-00003623/2020-84 - Consultas às Concessionárias

SEI GDF nº 00111-00004023/2021-14 - Área de Parcelamento Condicionado - APC

SEI GDF nº 0390-000647/2012 - Regularização da Associação Brasileira de Desenvolvimento e Ação Social, situado Colônia Agrícola Vicente Pires Chácara 25/1

À SUPAR,

Trata-se de projeto de alteração do Projeto Urbanístico do Setor Habitacional Vicente Pires Trecho 1 (URB-RP e MDE-RP 068/13), registrado em cartório de imóveis do Distrito Federal, consubstanciado no Projeto de Urbanismo - URB 109/20, no Memorial Descritivo - MDE 109/20 e na Norma de Edificação Uso e Gabarito - NGB 109/20.

Por meio do Parecer Técnico n.º 57/2021 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAG (71652524) foi encaminhado análise do MDE 109/20 apresentado pela Terracap por meio do Ofício Nº 779/2021 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM (71503714).

Posteriormente, em atendimento ao parecer supracitado, por meio do Ofício Nº 809/2021 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM (72146648) foi encaminhada nova versão do projeto de alteração, conforme documentos listados abaixo, para continuidade do pleito.

Projeto URB 109/20.dwg (72143517)

Projeto URB 109-20 - Geral e Parciais (72143595)

Memorial Descritivo MDE 109-20 (73188039)

Relatamos a seguir, a situação atual do processo, a fim dar continuidade à

proposta de alteração do projeto urbanístico.

I – HISTÓRICO

Em síntese, o processo SEI-GDF n.º 0111-001139/2009 foi instaurado pela Terracap, a partir do Ofício Nº 817/2020 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC (41583114), visando a desafetação de áreas públicas no Setor Habitacional Vicente Pires, Trecho I, solicitadas após registro cartorial da URB 068/13 - referente à regularização fundiária deste Trecho, conforme proposto na URB 109/20, visando posterior regularização fundiária e urbanística da área de interesse da Associação Brasileira de Desenvolvimento e Ação Social, situado Colônia Agrícola Vicente Pires Chácara 25/1, nos termos da Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009 que dispõe sobre a política pública de regularização urbanística e fundiária das unidades imobiliárias ocupadas por entidades religiosas de qualquer culto para celebrações públicas ou entidades de assistência social e dá outras providências.

O Trecho 1 do SHVP foi aprovado nos autos do Processo n.º 111.000.632/2011, por meio do Decreto nº 36.966, de 09 de dezembro de 2015, consubstanciado no Memorial Descritivo de Regularização de Parcelamento – MDPE-RP 068/13, Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento – URB-RP 068/13 e registrado no Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

Por meio do Ofício Nº 357/2021 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM (62220380) a Terracap solicita análise do projeto de alteração, por meio dos dispositivos previstos na Lei Complementar nº 806 de 12 de junho de 2009. Conforme reunião realizada entre representantes desta Secretaria e daquela Empresa Pública, uma vez que a área objeto deste estudo encontra-se ocupada por entidade religiosa, desde antes do registro da URB-RP 068/13, e está contemplada pela Lei Complementar nº 806, de 12 de julho de 2009 que dispõe sobre a política pública de regularização urbanística e fundiária das unidades imobiliárias ocupadas por entidade religiosa de qualquer culto para celebrações políticas ou entidades de assistência social e dá outras providências, da qual destacamos:

Art. 6º Em qualquer caso de desafetação, alteração de uso, criação ou ampliação de unidades imobiliárias em áreas públicas, dever-se-á observar o disposto na Lei Orgânica do Distrito Federal no que se refere à realização de estudos urbanísticos e à audiência pública da população interessada.

Art. 7º No caso das áreas públicas indicadas nos Anexos V e X, caberá à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – SEDUMA, com o apoio das Administrações Regionais e da TERRACAP, proceder à devida caracterização de cada uma e elaborar, direta ou indiretamente, os estudos e projetos urbanísticos pertinentes, de modo a possibilitar a permanência, onde seja possível, das entidades religiosas ou de assistência social que tenham se instalado até 31 de dezembro de 2006 e estejam efetivamente realizando suas atividades no local.

§ 1º Nas áreas públicas pertencentes ao Distrito Federal, incluídas nos Anexos V e X, referidos no caput, desde que observado o disposto na Lei Orgânica do Distrito Federal no que se refere aos estudos técnicos e à audiência pública à população interessada, considerando cada caso e as respectivas Regiões Administrativas, ficam desde já autorizadas a desafetação e a criação de unidades imobiliárias. (grifo nosso)

Dessa forma, em atendimento as leis supracitadas, por meio do Ofício Nº 779/2021 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM (71503714), a Terracap notificou sobre a realização da Audiência Pública no dia 23/09/2021, conforme descrito na Ata 1 (70670947).

Em se tratando de alteração de parcelamento com desafetação de área pública, com relação aos percentuais de equipamentos públicos destinados e necessários ao cumprimento do disposto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT e quanto a necessidade de verificação destes percentuais disponíveis no Setor Habitacional Vicente Pires, no trecho I, a Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC emitiu o Despacho - SEDUH/SUDEC (54547217), em que destaca, dentre outros pontos, o que segue:

Informamos que em análise a Estudo de Viabilidade do Projeto de Parcelamento Urbano URB 109/202053413398, temos a considerar que o estudo apresenta na Tabela 4, o percentual de equipamentos públicos e espaços livres de uso público, definido pelas Diretrizes Urbanísticas, na área definida para o projeto urbanístico de todo o Setor Habitacional Vicente Pires – Trecho I, considerando o projeto registrado e também os projetos de alterações e da Área de Parcelamento Condicionado –APC, bem como os três parques instituídos por lei na APC, e informa que com a alteração do parcelamento proposta continuaria a ser atendida a exigência dos 10% de área pública do Setor Tradicional Vicente Pires, estabelecido no PDOT 2009/2012.

Entretanto, entendemos que não basta atender a esse percentual, mas deve ser considerado também a distribuição dos Equipamentos Públicos na malha urbana da cidade de forma a garantir seu fácil acesso por toda a comunidade. (...)

Convém pontuar que em 16 de dezembro de 2020 foi publicada a Lei Complementar nº 978 que dispõe sobre a criação de parques urbanos localizados na Região Administrativa de Vicente Pires – RA XXX e dá outras providências, criando três parques urbanos denominados Parque Urbano Joaquim Domingos Roriz, Parque Urbano José Ornellas e Parque Urbano Oscar Niemeyer em áreas indicadas pelo IBRAM para averbação como “áreas de servidão ambiental” visando a compensação ambiental dos danos ocasionados pela ocupação irregular do Setor Habitacional Vicente Pires.

Dito isto, concluiu-se que, para análise do pedido formulado, à luz da Lei Complementar nº 806, de 2009, em atendimento ao disposto em seu art. 6º, seria necessária a complementação do Estudo de Viabilidade do Projeto de Parcelamento Urbano, de forma a esclarecer que o atendimento à comunidade no que se refere à educação, saúde e segurança públicos não serão comprometidos com a aprovação da proposta de alteração de projeto apresentada.

Em atendimento, por meio do Ofício Nº 395/2021 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM (63017037) foi encaminhado o Estudo de Viabilidade para Alteração de Projeto - URB 109/2020 (63012306), contendo as complementações solicitadas, indicando a compensação de área e, demonstrando os raios de abrangência dos equipamentos público-comunitários do Trecho I de Vicente Pires - RA XXX.

II – RELATÓRIO

O Trecho I do Setor Habitacional Vicente Pires, perfaz área de 196,85ha e está inserido na Região Administrativa do Vicente Pires – RA XXX, correspondendo a 7,10% do Setor Habitacional Vicente Pires, que abrange uma área de, aproximadamente, 2.774,25 ha.

Limita-se ao norte com a Estrada Parque Ceilândia – EPCL (DF- 095), ao sul com a Estrada Parque Taguatinga – EPTG (DF-085), a leste com a Estrada Parque Vale – EPVL (DF- 087) e a oeste com o Córrego Vicente Pires, conforme ilustram as figuras abaixo.

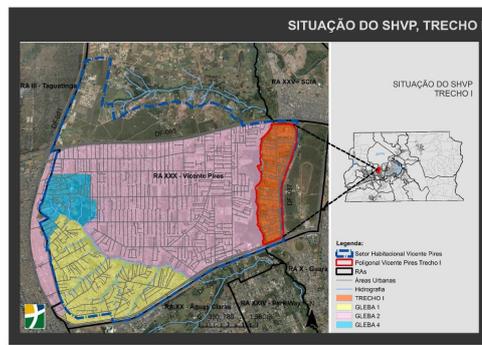


Figura 1 - Croqui de Situação do SHVP – Trecho I. (Fonte: MDE 109/20)



Figura 2 - Croqui de Localização do SHVP, Trecho I. (Fonte: MDE 109/20)

O projeto consubstanciado na URB 109/2020 e MDE 109/2020 consiste nas alterações contidas na poligonal 01, indicada na Figura 3, possuindo área total de 8,10ha.

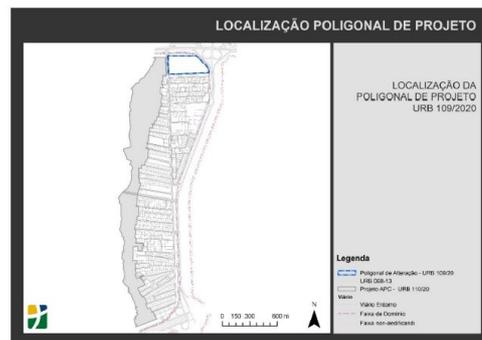


Figura 3 - Croqui de localização da poligonal de alteração de projeto. (Fonte: MDE 109/20)

Abaixo segue a situação registrada na URB 068/13 e a alteração proposta:



Figura 4 - Croqui de Alteração Qd 02 Conj. 11 Lt 01. (Fonte: MDE 109/20)

Áreas Públicas

O presente projeto urbanístico de regularização, consubstanciado na URB-RP 109/20, altera o projeto registrado através da URB-RP 068/13 e seu respectivo MDE conforme demonstrado na tabela 1 abaixo.

Tabela 1 - Alterações. (Fonte: MDE 109/20)

Localização URB-RP 68/2013	Desafetação / Desconstituição	Área (m²)	Motivo da Alteração	Localização URB 109/20
QD 02 CONJ. 11 ELUP	Desafetação Área Pública	3306,76	Área desafetada para criação do lote único QD 02 CONJ. 11 LT 01	QD 02 CONJ. 11 LT 01
QD 02 AE 9	Desafetação Equipamento Público	12708,13	Área desafetada para criação do lote único QD 02 CONJ. 11 LT 01	QD 02 CONJ. 11 LT 01
QD 02 CONJ. 11 Sistema Viário	Desafetação Área Pública	8988,89	Área desafetada para criação do lote único QD 02 CONJ. 11 LT 01	QD 02 CONJ. 11 LT 01
QD 02 CONJ. 11 LT 01	Desconstituição de Lote	6697,85	Lote desconstituído para criação do lote único QD 02 CONJ. 11 LT 01	QD 02 CONJ. 11 LT 01
QD 02 AE 6	Desafetação Equipamento Público	3859,83	Área desafetada para criação do lote único QD 02 CONJ. 11 LT 01	QD 02 CONJ. 11 LT 01
QD 02 CONJ. 11 LT 02	Desconstituição de Lote	28294,94	Lote desconstituído para criação do lote único QD 02 CONJ. 11 LT 01	QD 02 CONJ. 11 LT 01
QD 02 AE 7	Desafetação Equipamento Público	14893,93	Área desafetada para criação do lote único QD 02 CONJ. 11 LT 01	QD 02 CONJ. 11 LT 01

As alterações acima especificadas se destinam à criação de um único lote classificado na tabela de usos como coletivo/institucional e, desta forma, permitindo atividades de entidades associativas, serviços de organizações religiosas, entidades recreativas, culturais e desportivas e educação.

Para constituição do lote 01 proposto será necessária a desafetação de

área pública, envolvendo, três lotes destinados a Equipamentos Públicos – EPC, Espaço Livre de Uso Público – ELUP e sistema viário (8.988,89m²), totalizando 47.758,56m², conforme Tabela 06 e Figura 15.

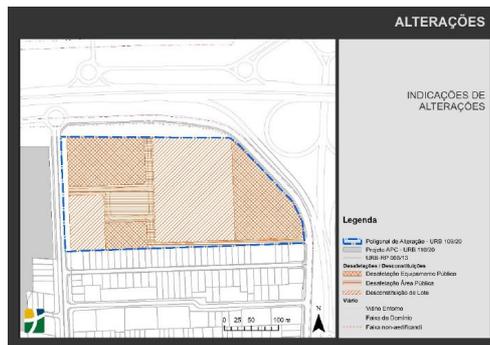


Figura 5 - Croqui de alterações. (Fonte: MDE 109/20)

Compensação de Área Públicas

O presente projeto de alteração prevê desafetações de equipamentos públicos, com uma área total de 31.462,89 m², e de ELUP com 3.306,78m², totalizando 34.769,67m² (3,48ha).

Porém, considerando todas as áreas públicas existentes no Trecho 1 do Setor Habitacional Vicente Pires conforme projeto registrado, somadas às áreas de equipamentos propostas no projeto em desenvolvimento para a Área de Parcelamento Condicionado - APC do Trecho 1, juntamente com os parques urbanos criados pela Lei Complementar nº 978 de 16 de dezembro de 2020, o percentual mínimo de áreas públicas exigido para a área foi atendido, mesmo com as reduções geradas por este projeto de alteração.

Para facilitar o entendimento dos cálculos de áreas, apresenta-se a seguinte justificativa sobre os projetos relacionados ao Setor Habitacional Vicente Pires Trecho 1:

- Em relação às Áreas de Preservação Permanente - APP e Áreas de Parcelamento Condicionado - APC, informa-se que de acordo com o MDE 068/13 ficaram registradas as seguintes áreas:
 - Área da Gleba: 188,62 ha
 - Área Passível de Parcelamento: 124,51 ha
 - Área de Parcelamento Condicionado - APC: 51,07 ha
 - APP de Córrego: 5,43ha

No momento de elaboração do projeto urbanístico foram consideradas as Áreas de Preservação Permanente – APPs identificadas pelo Estudo de Impacto Ambiental – EIA/RIMA do Setor Habitacional Vicente Pires, que totalizaram 5,43ha, conforme exposto acima. No MDE 068/13 consta a indicação da necessidade de contratação de estudo ambiental complementar para definição exata das APPs:

Os termos da LI nº 042/2014, nos itens 27 e 28 – Das Condicionantes, Exigências e Restrições, definiu que um estudo ambiental complementar fará uma avaliação ambiental específica das ocupações consolidadas, existentes em APP, nos termos do novo Código Florestal, visando subsidiar decisões sobre sua possível regularização ou desconstituição.

A partir dessa prerrogativa, o projeto de parcelamento do Trecho 1 delimitou uma área denominada de Área de Parcelamento Condicionado – APC, abrangendo as APPs identificadas pelo EIA/RIMA do Setor, e que serão objeto de estudo específico, de acordo com a LI Corretiva.

Ante o exposto, foi contratado o “Estudo de identificação de risco geotécnico e de execução do programa de monitoramento hidrológico (superficial e subterrâneo) para as margens localizadas ao longo do Córrego Vicente Pires” (Processo SEI GDF 00111-00013551/2017-88), cuja aprovação foi recomendada pelo Parecer Técnico n.º 199/2020 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I (47210479).

A partir desse estudo foi identificada a APP com área de 23,04ha que foi adotada na elaboração dos projetos urbanísticos URB 109/2020 e URB 110/2020. Portanto, a divergência da área de APP entre o projeto registrado URB/MDE-RP 068/13 e os novos projetos se justifica em razão dos resultados encontrados no estudo ambiental complementar.

Em relação à área da APC, que foi registrada com 51,07ha, e a área apresentada na URB 110/20, a divergência se justifica conforme dados do MDE 110/20:

A poligonal da Área de Parcelamento Condicionado – APC, registrada no projeto URB 068/2013 possui uma área de 51,07ha, no entanto, à época do desenvolvimento do projeto urbanístico, alguns lotes tiveram sua área reduzida por possuírem parte da área do lote em APC. Com o desenvolvimento do projeto urbanístico da APC, URB 110/2020, esses lotes deverão ser desconstituídos e incorporados ao projeto para redefinição da área de acordo com a situação da ocupação.

Além disso, a APP de córrego de 15m destacada na URB-RP 068/2013 também foi inserida na poligonal de projeto devido ao “Estudo de identificação de risco geotécnico e de execução do programa de monitoramento hidrológico (superficial e subterrâneo) para as margens localizadas ao longo do Córrego Vicente Pires”, que complementou o EIA-RIMA e definiu as áreas passíveis de ocupação na APC.

Dessa forma, a poligonal de projeto, objeto deste memorial, perfaz uma área de 570.104,33 m² (57,01ha), e está inserida na Região Administrativa de Vicente Pires – RA XXX – DF, abrangendo as Quadras EPTG, conjunto 01; Quadra 01 conjuntos 01, 02, 03, 04, 05, 09, 10, 11, 12, 19 e 20; e Quadra 03 conjuntos de 01 a 18.

Finalmente, as proporções apresentadas nas Tabelas de áreas públicas, inseridas abaixo fazem referência à nova área parcelável encontrada depois da definição das APPs, ou seja, área da poligonal da URB 068/2013 subtraída da área de APP e Faixa de Domínio: 188,62ha - (23,04ha+7,61ha), que resulta em 157,97ha.

Conforme MDE-RP 068/13, o percentual de área pública registrada é de 13,88%. Cumpre esclarecer que esse percentual está calculado sobre a área parcelável identificada naquele momento, ou seja, 124,51ha. Considerando que a área parcelável ficou alterada após definição das APPs e consequentemente da APC, a área parcelável apresentada nos cálculos a seguir referem-se à 157,97ha. Portanto, foram registrados 17,28ha de área pública por meio da URB 068/13, que representa 10,94% da área parcelável.

A tabela a seguir indica a área pública conforme projeto registrado URB 068/2013 e os acréscimos referentes a URB 110/2020 que apresenta a

complementação do projeto para área anteriormente denominada Área de Parcelamento Condicionado – APC. A soma de ambos os projetos garantiria um percentual de área pública de 14,10% ultrapassando o exigido para a área.

Tabela 3 - Quadro de Áreas Públicas – URB-RP 068/13 e URB 110/20

QUADRO DE ÁREAS PÚBLICAS					
Equipamento	Área Poligonal	Área Parcelável	Área Pública	Percentual Exigido - PDOT	Percentual Existente
	(ha)	(ha)*	(ha)	(%)	(%)
URB 068/2013	188,62	157,97	17,28	10	10,94
URB 110/2020			4,99		3,16
Total	188,62	157,97	22,27	10	14,10

(*) Área da poligonal da URB 068/2013 subtraída a área de APP e A Faixa de Domínio → 188,62ha – (23,04ha + 7,61ha)

Com a redução de 3,48ha de área pública referente a alteração de projeto proposta pela URB 109/2020 o percentual se manteria em 11,89%, tendo em vista que a redução é compensada pela área pública acrescida pela URB 110/2020.

Tabela 4 - Quadro de Áreas Públicas – Considerando URB 109/20

QUADRO DE ÁREAS PÚBLICAS					
Equipamento	Área Poligonal	Área Parcelável	Área Pública	Percentual Exigido - PDOT	Percentual Existente
	(ha)	(ha)*	(ha)	(%)	(%)
URB 068/2013 com redução	188,62	157,97	13,80	10	8,73
URB 109/2020			4,99		3,16
Total	188,62	157,97	18,79	10	11,89

(*) Área da poligonal da URB 068/2013 subtraída a área de APP e A Faixa de Domínio → 188,62ha – (23,04ha + 7,61ha)

Deve ainda ser considerado que os três equipamentos desafetados estavam concentrados em uma única região da Quadra 2 do Setor Habitacional Vicente Pires, já os equipamentos acrescidos pela URB 110/2020, ocorrem de forma melhor distribuída ao longo de toda a área de abrangência do projeto podendo assim atender melhor às necessidades da população local.

Os três equipamentos desafetados foram criados como Equipamentos Públicos Comunitários (EPC) sendo assim espaços destinados aos serviços públicos educação, saúde, cultura, assistência social, esporte, lazer, segurança pública, abastecimento, serviços funerários e congêneres. O projeto da URB 110/2020 apresenta 5 lotes também destinados a EPC que irão suprir a demanda do setor.

Além disso, o Trecho I do Setor Habitacional Vicente Pires ficará com 13 lotes destinados a Equipamentos Públicos Comunitários – EPC, com área total de 10,08ha, distribuídos entre as Quadras 1, 2 e 3 e, garantindo assim acesso da comunidade local ao atendimento de educação, saúde e segurança públicos.

Na Tabela, a seguir, fica demonstrado o alcance da porcentagem de proporcionalidade de equipamentos públicos e espaços livres de uso público, definida pelas Diretrizes Urbanísticas - DIUR 02/2015, na área definida para o projeto urbanístico de todo o Setor Habitacional Vicente Pires – Trecho I, considerando o projeto registrado e também os projetos de alterações e da Área de Parcelamento Condicionado – APC, bem como os três parques instituídos por Lei na APC.

Tabela 5 - Cálculo de áreas públicas para o SHVP Trecho I

CATEGORIA	ÁREA (ha) URB-RP 068/13 - URB 109/20	ÁREA (ha) URB 110/20	ÁREA (ha) TOTAL	ÁREA (% sobre a área da poligonal parcelável)*
EPC	10,12	1,17	11,29	7,15
EPU	0,03		0,03	0,02
PARQUE		2,96	2,96	1,87
ELUP	3,65	0,86	4,51	2,85
TOTAIS	13,80	4,99	18,79	11,89

*Área da poligonal da URB 068/2013 subtraída a área de APP e A Faixa de Domínio → 188,62ha – (23,04ha + 7,61ha)

A Tabela 6 indica a localização dos equipamentos e áreas públicas também considerando o Setor como um todo e indicando em qual URB está representado cada equipamento e área pública.

Tabela 6 - Localização e área de equipamentos públicos no SHVP Trecho I

ENFERMEIRO COLETIVO EPTG	EQUIPAMENTO / ÁREA PÚBLICA	ÁREA	URB
QD-01	AE 1 EPC	1.822,20	URB 110/20 (em desenvolvimento)
	AE 2 EPC	4.909,53	URB s/n (liberação de projeto)
	AE 3 EPC	3.533,87	URB s/n (liberação de projeto)
	AE 4 EPU	1.022,21	URB 110/20 (em desenvolvimento)
QD-02	AE 5 Parque Osório Oscar Mariz	6.482,61	URB 110/20 (em desenvolvimento)
	ELUP	10.818,38	URB 068/13 (registrada)
	ELUP	9.149,59	URB 068/13 (registrada)
	ELUP	9.186,40	URB 068/13 (registrada)
QD-03	AE 1 EPC	5.185,25	URB 068/13 (registrada)
	AE 2 EPC	3.533,88	URB 068/13 (registrada)
	AE 3 EPC	9.588,08	URB 068/13 (registrada)
	AE 4 EPC	5.593,12	URB 068/13 (registrada)
QD-04	AE 5 EPC	2.403,70	URB 068/13 (registrada)
	ELUP	5.961,62	URB 068/13 (registrada)
	ELUP	12.796,89	URB 068/13 (registrada)
	ELUP	2.703,26	URB 068/13 (registrada)
QD-05	AE 1 EPC	8.900,43	URB 068/13 (registrada)
	AE 2 EPC	16.469,44	URB 068/13 (registrada)
	AE 3 EPC	1.455,90	URB 110/20 (em desenvolvimento)
	AE 4 EPC	6.448,56	URB 110/20 (em desenvolvimento)
QD-06	AE 5 EPC	1.402,52	URB 110/20 (em desenvolvimento)
	AE 6 EPC	2.995,23	URB 110/20 (em desenvolvimento)
	AE 7 Parque Urbano José Ornelas	16.651,72	URB 110/20 (em desenvolvimento)
	AE 8 EPC	1.595,96	URB 110/20 (em desenvolvimento)
QD-07	AE 9 EPC	2.394,58	URB 110/20 (em desenvolvimento)
	AE 10 Parque s/n (liberação de projeto)	675,67	URB 068/13 (registrada)
	AE 11 EPC	706,80	URB 068/13 (registrada)
	ELUP	9.397,61	URB 110/20 (em desenvolvimento)

A Figura 6 apresenta a localização de cada um desses equipamentos dentro do Setor Habitacional Vicente Pires, Trecho I. Importante ressaltar que na URB 109/2020 fica criado apenas um lote destinado ao uso Coletivo.



Figura 7 - Equipamentos Públicos. (Fonte: MDE 109/20)

A alteração de projeto proposta pela URB 109/2020 apresenta desafetação de equipamentos públicos com área total de 31.462,89m². No entanto, considerando os equipamentos acrescidos ao Trecho I do Setor Habitacional Vicente Pires pela URB 110/2020, que apresenta a complementação do projeto para área anteriormente denominada Área de Parcelamento Condicionado – APC (Processo SEI GDF 00111-00004023/2021-14), que totalizam 11.729,01 m² e também aos parques urbanos criados pela Lei Complementar nº 978, de 16 de dezembro de 2020, que totalizam 29.582,89m², o Trecho I do Setor Habitacional Vicente Pires passa a somar 41.311,90m² de área de equipamentos públicos, ultrapassando o percentual de 10% previsto pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009.

Foram simuladas a indicação de raio de abrangência de 500 metros a partir de um dos equipamentos localizados em cada uma das quadras do Setor, sendo elencados para tal o AE1 da Quadra EPTG, o AE3 da Quadra 1, o AE6 da Quadra 2 e o AE3 da Quadra 3. Esta simulação busca ilustrar o atendimento de todo o Setor pelos Equipamentos Públicos Comunitários-EPC projetados.

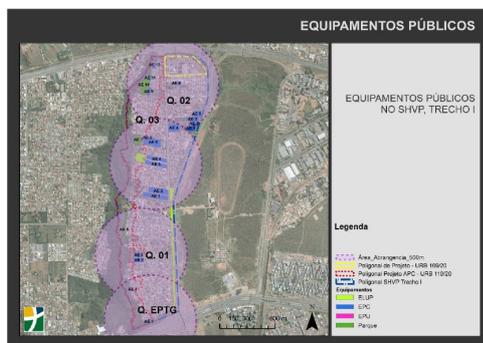


Figura 8 - Raio de abrangência dos Equipamentos Públicos (Fonte: MDE 109/20)

Para a localização dos Equipamentos Públicos no Setor Habitacional, foram observados os seguintes critérios:

- A implantação já consolidada;
- O raio de influência de cada equipamento;
- A disponibilidade de terrenos com áreas mínimas exigidas para cada tipo de equipamento público; e
- A homogeneidade na distribuição dos diversos tipos de equipamentos públicos na trama urbana.

2.1. Situação Fundiária

Os lotes abrangidos pelo presente projeto apresentam as seguintes matrículas, conforme Certidões de ônus (documento SEI 68370975):

- QD 02 AE 07 – Matrícula nº 104.798
- QD 02 ZE 08 – Matrícula nº 104.799
- QD 02 AE 09 – Matrícula nº 104.800
- QD 02 CJ 11 LT 01 – Matrícula nº 105.154
- QD 02 CJ 11 LT 02 – Matrícula nº 105.155

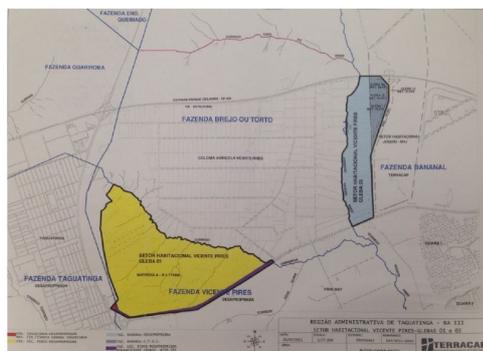


Figura 9 - Croqui de Situação Fundiária (Fonte: MDE 109/20)

2.2. CONSULTA AS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS NOVACAP

Por meio do Ofício Nº 2018/2020 – NOVACAP/PRES/SECRE (42527247), de 23 de junho de 2020, a Companhia informou que no limite da poligonal 52, referente a URB 109/020, demarcada na consulta, está inserida no Sistema Público de Drenagem Pluvial Projetado, implicando em interferências, e ainda, que possui capacidade de atendimento pois está dentro da área de contribuição de projeto.

Conforme despacho NOVACAP/DU/DEINFRA/DIPROJ/SEAU (41227716) as interferências indicadas no Sistema Público de Drenagem Pluvial projetado em relação à área demarcada como Poligonal 52, objeto deste

projeto de alteração, são somente com as áreas de contribuição, conforme Figura abaixo.



Figura 10 - Interferência do projeto de drenagem com a Poligonal de projeto

CEB: Fornecimento de Energia Elétrica

Conforme Relatório Técnico – CEB-H/DT/SIP/GPIP (47218991), de 16 de setembro de 2020, a CEB informa que não há interferência de redes de IP para o endereço citado.

Na Carta n.º 399/2020 - CEB-D/DG/DC/ASS (44952399) de 07 de agosto de 2020, a CEB encaminha o laudo Técnico - CEB-D/DG/DR/SCB/GRGE (44785906) de 05 de agosto de 2020, o qual informa que existe interferências:

Local(is)/Tipo(s) da Interferência Identificada:

Setor Habitacional Vicente Pires, Trecho 1 - DF

Consta Interferência com Rede Aérea Existente;

Consta Interferência com Rede Subterrânea Existente;



Figura 11 - Croqui de interferências de rede da CEB

Por se tratar de ocupação consolidada, existente anteriormente ao registro do projeto urbanístico de regularização, caso seja necessária a remoção das interferências apontadas pela CEB, tanto aéreas quanto subterrâneas, o atual ocupante fica responsável por promover o devido remanejamento, observando as diretrizes estabelecidas na Resolução 414/2010-ANEEL.

Na hipótese de não haver necessidade de remanejamento, o ocupante deverá respeitar as faixas de servidão, conforme legislação vigente.

Na Carta n.º 101/2020 - CEB-H/DT (47291016) de 17 de setembro de 2020, há a informação de que não há interferência de redes de Iluminação Pública.

CAESB

Através do Despacho - CAESB/DE/EPR (54852188) a Companhia informou que "**possui capacidade de atendimento para o parcelamento com Sistema de Abastecimento de Água e Sistema de Esgotamento Sanitário, desde que os empreendimentos estejam de acordo com a NGB / MDE e/ou PDOT / PDL atualmente vigentes, e tenha sua Taxa de Ocupação e configuração da edificação analisada pela unidade responsável**" e ainda que "**É viável o pronto atendimento com Sistema de Abastecimento de Água e Sistema de Esgotamento Sanitário, e a região já possui esses sistemas implantados e em operação.**"

A Carta n.º 22/2021 - CAESB/DE (54920977), de 17 de janeiro de 2021: informa que "constam interferências com o sistema de abastecimento de água-SAA e com o sistema de esgotamento sanitário-SES, bem como lotes com redes onde deverão ser adotadas medidas de proteção contra possíveis danos." No Despacho - CAESB/DE/ESE/ESET (42228860) a Companhia informou que a área denominada Poligonal 52, referente a área de alteração de que se trata este MDE 109/20, apresenta interferência com rede de água e esgoto existentes, conforme Planta Poligonal 52 – Gleba 03 Qr 02 Conj 11 Lt 01/02 AE 7/8/9 – Vicente Pires (41867911), e esclareceu que redes condominiais que são construídas no passeio ou dentro do lote, seja no jardim ou no fundo, não foram consideradas como interferências.



Figura 12 - Parte do Croqui de interferências fornecido pela CAESB

SLU: Serviço de Limpeza Urbana

De acordo com Despacho - SLU/PRESI/DILUR (40884451), de 28 de maio de 2020, o Serviço de Limpeza Urbana informou que o SLU realiza a coleta dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades da área do Setor; e que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos gerados, esclarecendo que a Autarquia encontra-se equipada e preparada para executar a coleta na área de ocupação prevista dentro da quantidade não superior à 120 litros por dia, por unidade imobiliária.

DER-DF: Departamento de Estradas e Rodagem do Distrito Federal

Conforme Despacho DER-DF/SUTEC/DIREP/GEPRO/NPRAG (58762478) o DER informou haver interferências com "Faixa de Domínio, conforme decreto nº 27.365 - 11/2006, a Faixa "no aedificandi" de acordo com a Lei nº 6.766 - 12/1979 e o projeto de continuidade da Marginal da DF-095 (EPCL), no Vicente Pires" apontando 09 pontos de interferência na Poligonal 52.

No entanto, de acordo com o disposto na Lei Complementar nº 866/2013, tem-se:

"Art. 1º As Rodovias DF-095-EPCL e DF-087-EPVL, integrantes do Sistema Rodoviário do Distrito Federal, têm faixas de domínio de cento e trinta metros, divididos simetricamente em relação aos eixos dos canteiros centrais. Parágrafo único. Nos casos de loteamentos já consolidados às margens das rodovias mencionadas neste artigo, os limites das faixas de domínio serão fixados levando-se em consideração o projeto de urbanização aprovado pela Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano.

Desse modo, a proposta apresentada no presente projeto de alteração, acompanha a faixa de domínio e área non edificandi registradas conforme URB-RP 068/13

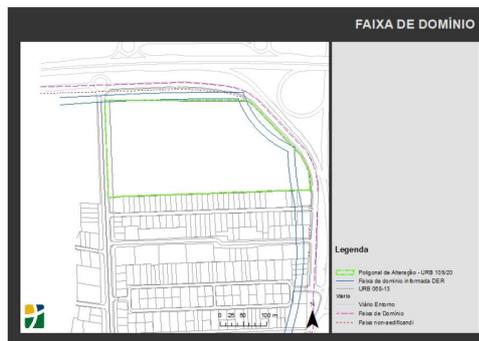


Figura 13 - Faixa de domínio

2.3 CONDICIONANTES AMBIENTAIS

Em 22 de agosto de 2014, o órgão ambiental emitiu a Licença de Instalação nº 042/2014 tendo como objetivo "a implantação do parcelamento de solo urbano, incluindo a sua infraestrutura (Rede de água, esgoto, energia, drenagem e pavimentação), na Gleba 03 (três) do Setor Habitacional Vicente", denominada como Trecho 1. A licença possuía prazo de validade de 04 (quatro) anos. Em 29 de março de 2019 a Terracap requereu ao IBRAM a prorrogação da Licença de Instalação nº 042/2014 para a instalação de obras de infraestrutura na Região Administrativa do Vicente Pires – RA XXX sendo a LI tacitamente renovada.

Os termos da LI nº 042/2014, nos itens 27 e 28 – Das Condicionantes, Exigências e Restrições, definiu que um estudo ambiental complementar faria uma avaliação ambiental específica das ocupações consolidadas, existentes em APP, nos termos do novo Código Florestal, visando subsidiar decisões sobre sua possível regularização ou desconstituição.

O projeto de parcelamento do Trecho 1 URB-RP 068/13, delimitou uma área denominada de Área de Parcelamento Condicionado – APC, abrangendo as APPs identificadas pelo EIA/RIMA do Setor, e que seriam objeto de estudo específico, de acordo com a LI Corretiva. Após a elaboração do "Estudo de identificação de risco geotécnico e de execução do programa de monitoramento hidrológico (superficial e subterrâneo) para as margens localizadas ao longo do Córrego Vicente Pires" foram identificados os limites da área de preservação permanente e classificadas áreas de aptidão a ocupação o que subsidiará o desenvolvimento das áreas anteriormente denominadas Áreas de Parcelamento Condicionado – APC.

Em 16 de dezembro de 2020 foi publicada a Lei Complementar nº 978 que dispõe sobre a criação de parques urbanos localizados na Região Administrativa de Vicente Pires – RA XXX e dá outras providências. Esta Lei cria três parques urbanos denominados Parque Urbano Joaquim Domingos Roriz, Parque Urbano José Ornellas e Parque Urbano Oscar Niemeyer em áreas indicadas pelo IBRAM para averbação como "áreas de servidão ambiental" visando a compensação ambiental dos danos ocasionados pela ocupação irregular do Setor Habitacional Vicente Pires.

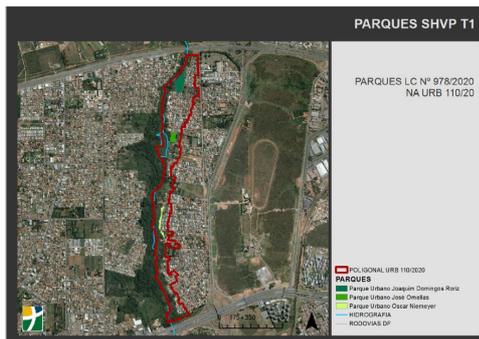


Figura 14 - Parques localizados no SHVP Trecho 1

As condicionantes ambientais referentes ao projeto urbanístico de regularização do Setor Habitacional Vicente Pires, Trecho I encontram-se

descritas no MDE-RP 068/13 que aprova o projeto, e serão mantidas para o presente projeto de alteração referente a áreas contidas no projeto aprovado.

De acordo com o Art. 11 do Zoneamento Ecológico-Econômico do DF (ZEE-DF), aprovado pela Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, o território do Distrito Federal fica organizado em Zonas Ecológico-Econômicas, definidas com base nas unidades hidrográficas, nos corredores ecológicos, nos riscos ambientais e nas dinâmicas sociais e econômicas.

A poligonal de projeto - URB 109/2020 situa-se na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE, destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos.

Esta Zona está dividida em Subzonas, sendo que a URB 109/2020 se insere Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 3 - SZDPE 3, destinada à promoção da integridade ecológica do Lago Paranoá e de seus córregos tributários, com a garantia de quantidade e qualidade das águas do Lago Paranoá para usos múltiplos, por meio do controle da impermeabilização do solo e da proteção de nascentes, mediante o aporte de infraestrutura de saneamento ambiental; e ao desenvolvimento de atividades NI, N2 e N3, prioritariamente.

As diretrizes para esta subzona são:

Art. 26. São diretrizes para a SZDPE 3:

I - a intensificação da fiscalização contra o parcelamento de chácaras;

II - a manutenção das áreas protegidas nesta Subzona e dos serviços ecossistêmicos prestados pelas áreas correspondentes à Área de Relevante Interesse Ecológico da Granja do Ipê, à Fazenda da EMBRAPA e à Fazenda Sucupira;

III - o estímulo às atividades N3 e N4, de modo a aumentar a autonomia desta Subzona em relação à área central de Brasília e minimizar os fluxos de transporte;

IV - a implantação de infraestrutura de saneamento ambiental necessária para a garantia da qualidade e quantidade de água nos córregos tributários do Lago Paranoá, especialmente o da Unidade Hidrográfica do Riacho Fundo, inclusive nos processos de regularização fundiária;

V - a priorização de programas e projetos de recuperação e requalificação ambiental da Bacia do Riacho Fundo;

VI - a priorização da implantação do módulo do Programa de Monitoramento da Qualidade do Ar previsto no art. 50, V;

VII - a otimização das instalações com vistas à redução das perdas reais de água na rede da concessionária, na extração e na distribuição, reforçando o monitoramento e a intervenção nas regiões administrativas com perdas superiores a 20%;

VIII - as soluções para a remediação e reabilitação ambiental do lixão da Estrutural.



Figura 15 - Zoneamento da área de projeto conforme ZEE-DF

Quanto aos níveis de Risco Ecológico apontados no ZEE, a poligonal do projeto classifica-se conforme Figura a seguir:

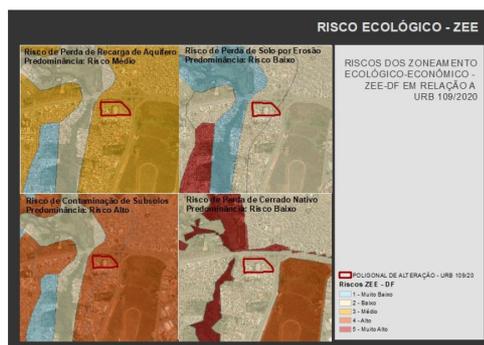


Figura 16 - Níveis de Risco Ecológico conforme ZEE-DF

2.4.CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial, aprovado pela Lei Complementar nº 803/2009, o Trecho 1 do Setor Habitacional Vicente Pires está inserido em Zona Urbana de Expansão e Qualificação, que, de acordo com os Arts. 74 e 75 do PDOT:

Art. 74 - A Zona Urbana de Expansão e Qualificação é composta por áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente habitacional, e que possuem relação direta com áreas já implantadas, (...), sendo também integrada por assentamentos informais que necessitam de intervenções visando a sua qualificação.

Art. 75 - Esta Zona deve ser planejada e ordenada para o desenvolvimento equilibrado das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, de acordo com as seguintes diretrizes:

I - estruturar e articular a malha urbana de forma a integrar e conectar as

localidades existentes;

II – aplicar o conjunto de instrumentos de política urbana adequado para qualificação, ocupação e regularização do solo;

III – qualificar as áreas ocupadas para reversão dos danos ambientais e recuperação das áreas degradadas;

IV – constituir áreas para atender às demandas habitacionais;

V – (Inciso revogado pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)

VI – (Inciso revogado pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)

VII – planejar previamente a infraestrutura de saneamento ambiental para a ocupação, considerando-se a capacidade de suporte socioambiental da bacia hidrográfica de contribuição do lago Paranoá.

Conforme o Anexo II, Tabela 2B, do PDOT, integram o Setor Habitacional Vicente Pires duas Áreas de Regularização de Interesse Específico e uma Área de Regularização de Interesse Social. O Trecho 1 do Setor Habitacional Vicente Pires é caracterizado, no referido Mapa do Anexo II, como Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Vicente Pires II.

O Art. 130 e art. 131 do PDOT/2009 estabelece:

Art. 130. As Áreas de Regularização de Interesse Específico, indicadas no Anexo II/Tabela 2B, desta Lei Complementar, têm como objetivo a regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados predominantemente por população de média e alta renda.

Art. 131. Na fixação dos índices urbanísticos das Áreas de Regularização, é considerada a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, devendo ser considerado o seguinte:

I – os usos permitidos, tamanho máximo e mínimo dos lotes residenciais, assim como os coeficientes de aproveitamento básico e máximo dos lotes de cada Área de Regularização, fixados no Anexo VI desta Lei Complementar;

II – o percentual mínimo de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como de espaços livres de uso público, incluídas as áreas verdes, e a densidade demográfica calculados para os Setores Habitacionais de Regularização e fixados no Anexo VI desta Lei Complementar;

III – os parâmetros urbanísticos para as Áreas de Regularização não inseridas em Setor Habitacional, definidos no Anexo VI desta Lei Complementar;

IV – o dimensionamento do sistema viário deverá considerar a configuração das vias e edificações existentes, de modo a minimizar as realocações, desde que garantida a acessibilidade aos serviços públicos indispensáveis à qualidade de vida da população;

V – (Inciso revogado(a) pelo(a) Lei Complementar 854 de 15/10/2012)

§ 1º Considerando a realidade consolidada, os índices urbanísticos para as áreas de regularização definidos nesta Lei Complementar podem ser ajustados, mediante estudos ambientais e urbanísticos específicos, desde que aprovados pelos órgãos legalmente competentes. (Parágrafo Alterado(a) pelo(a) Lei Complementar 986 de 30/06/2021)

§ 2º O projeto de urbanismo no âmbito da Regularização Fundiária Urbana pode admitir o uso misto de atividades, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pela unidade de planejamento do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que mantida a predominância do uso habitacional. (Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 986 de 30/06/2021).

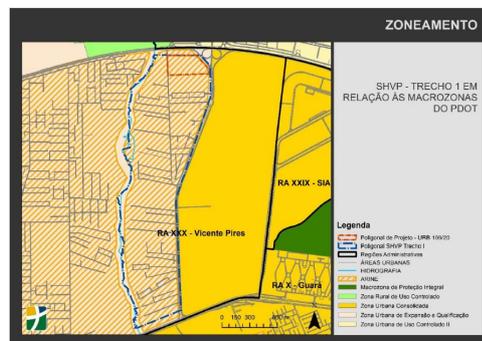


Figura 17 - Zoneamento em relação ao PDOT / 2009

As densidades foram estabelecidas pelo PDOT/2009 e em seu Art. 39, que define como densidade demográfica ou populacional o valor resultante da divisão entre o número de habitantes e a área total das porções territoriais, ficando definidos os seguintes valores de referência:

I – Densidade muito baixa: valores até 15 (quinze) habitantes por hectare;

II – Densidade baixa: valores superiores a 15 (quinze) e até 50 (cinquenta) habitantes por hectare;

III – Densidade média: valores superiores a 50 (cinquenta) e até 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare;

IV – Densidade alta: valores superiores a 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare.

Conforme o Anexo III, Mapa 5 do PDOT/2009, que dispõe sobre as Densidades Demográficas, a polígono do projeto está inserida em zona de média densidade (50 a 150 habitantes por hectare).

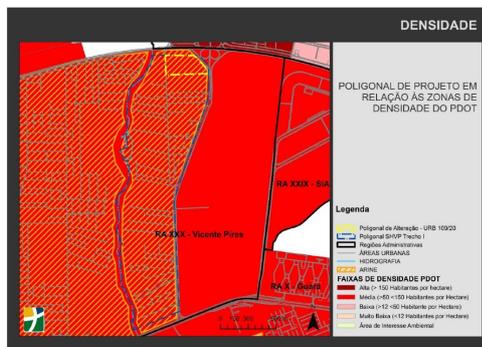


Figura 18 – Densidade conforme PDOT/2009

As Diretrizes Urbanísticas são emitidas para orientar a elaboração dos projetos dos novos parcelamentos, em conformidade com a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e com o PDOT/2009.

Deste modo, em complementação às diretrizes de planejamento urbano constantes do PDOT/2009, foram emitidas as Diretrizes Urbanísticas do Setor Habitacional Vicente Pires – DIUR 02/2015, revalidada e tornada equivalente ao ETU (Estudo Territorial Urbanístico) através da Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020 que regulamenta a emissão de Estudos Territoriais Urbanísticos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas.

Conforme DIUR 02/2015 a Polígono de projeto incide na Zona Residencial 1 – Vicente Pires.

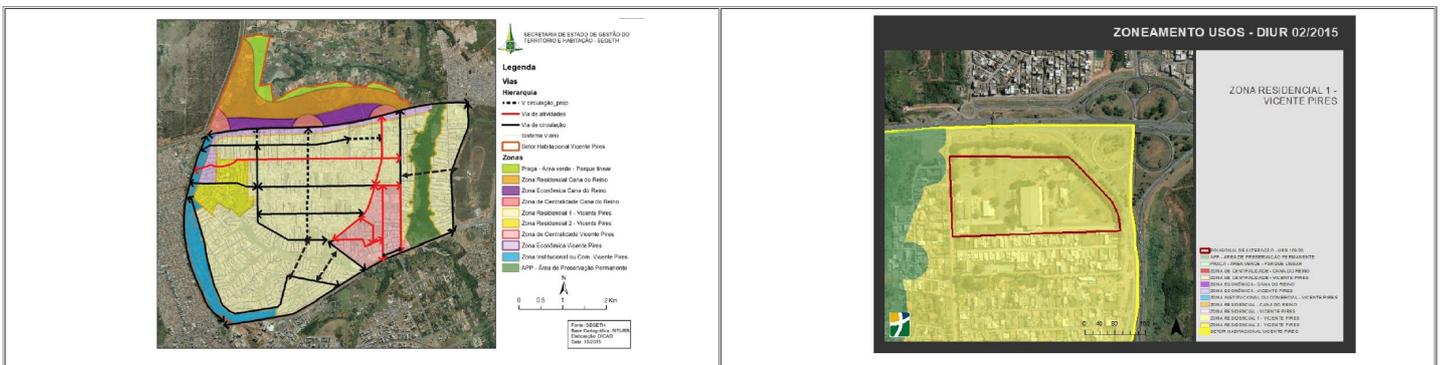


Figura 19 - Zoneamento de Usos - DIUR 02/2015

Os usos/atividades admitidas para zona Residencial 1 são apresentados na Tabela abaixo:

Tabela 7 - Usos Admitidos - ARIS e Arnes do Setor Habitacional Vicente Pires. Fonte: DIUR 02/2015

ÁREA DO VICENTE PIRES		
ZONAS	USOS/ ATIVIDADES ADMITIDAS	CARACTERIZAÇÃO
Residencial 1 - Vicente Pires	<ul style="list-style-type: none"> Residencial – habitação unifamiliar comércio de bens e prestação de serviços de pequeno porte, compatível com o uso residencial. (*) (ver exceções) Misto (Residencial – habitação coletiva/comércio e serviços) – admitido excepcionalmente para situações de fato Industrial de pequeno porte. Institucional ou Comunitário 	<p>Porção do Setor que corresponde às Áreas de Regularização de Interesse Específico - ARINE Vicente Pires I e II, onde predomina a ocupação com habitação unifamiliar de média renda.</p> <p>No processo de regularização fundiária, a destinação da área deve ser mantida, preferencialmente, para uso residencial unifamiliar. São admitidos usos compatíveis com a escala residencial, como equipamentos públicos, comércio de bens e serviços de baixo nível de incomodidade.</p> <p>É necessário considerar as indicações do EIA/RIMA do Setor Habitacional Vicente Pires relativamente a remoção das habitações localizadas em área de APP, observadas as disposições do novo Código Florestal em relação a regularização de interesse específico, art. 65 da Lei Federal nº 12.651, de 26 de maio de 2012.</p> <p>O uso Misto (Residencial multifamiliar/comércio de bens e serviços) é admitido de forma excepcional para os casos em que o projeto de regularização fundiária identificar como situação fática.</p> <p>Nos lotes ao longo das Vias de Circulação pode ser admitido o comércio, serviços e uso institucional e misto, desde que compatível com o uso residencial.</p> <p>Nas ocupações informais, localizadas ao sul da vertente do Córrego Sambamba, são admitidos os usos institucional, e de comércio de bens e serviços, nos locais a serem indicados pelo projeto urbanístico.</p>

(*) A implantação de uso misto, Comércio de bens e prestação de serviços e Industrial em lotes regularizados com o uso residencial, somente será admitida mediante projeto urbanístico elaborado para o Setor, que defina os afastamentos, parâmetros para estacionamento e calçadas, compatíveis com esses usos, de forma a propiciar a qualificação do espaço urbano. Essa alteração de uso admitida estará sujeita a Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT.

Os parâmetros de uso e ocupação do solo em Áreas de Regularização correspondem àqueles estabelecidos pelo PDOT, no seu Anexo VI, reproduzida pela DIUR 02/2015, conforme tabelas inseridas abaixo:

Tabela 8 - Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização do Setor Habitacional Vicente Pires – PDOT/2009

Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m²)		USOS								
	Máximo	Mínimo	Coeficiente de Aproveitamento básico			Coeficiente de Aproveitamento máximo					
Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE Vicente Pires II (3.E-2)	2.500	125	R _s 1000m²	R _h 1000m²	C	I	Ind	M	C	M	R
			1	0,8	1	1	1	1	4	4	2

Legenda: R – Residencial unifamiliar; C – Comercial; I – Institucional; Ind – Industrial; M – Misto.
Obs. Lotes destinados à produção agrícola podem ter sua área superior a 2.500 m² com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3.

Tabela 9 - Parâmetros de Ocupação do Solo das Unidades imobiliárias - DIUR 02/2015

ÁREA DO VICENTE PIRES			
ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS		
	Usos	Nº de pavimentos	Altura máxima (+) (metros)
Residencial 1 e Residencial 2	Residencial unifamiliar	2	9,00
	Comércio de bens e prestação de Serviços e Industrial de baixa Incomodidade	2	9,00
	Institucional ou Comunitário	2	9,00

Ainda segundo a DIUR 02/2015, deverão ser definidas taxas de permeabilidade mínima de 20% para as unidades imobiliárias, conforme indicado no Estudo de Impacto Ambiental do Setor.

As Diretrizes Urbanísticas, emitidas para o Setor Habitacional Vicente Pires – DIUR 02/2015, determinam que, nas Áreas de Regularização de Interesse Social e Específico do Setor (ARINE e ARIS), deve-se atingir 10% de área pública (EPC, ELUP e EPU), conforme Figura 18 abaixo.

As áreas não parceladas inseridas no setor habitacional foram destinadas para equipamentos públicos e áreas verdes livres de forma a atingir o montante necessário para que os 10% de áreas públicas fixados para o Setor Habitacional de Regularização Vicente Pires seja alcançado.

Tabela 10 - Áreas Públicas para o Setor (DIUR 02/2015)

SHVP (PORÇÕES DO SETOR)	DIMENSÕES (ha)	PERCENTUAL DE ÁREA PÚBLICA	ÁREA PÚBLICA (ha)
ARINES E ARIS VP I e II	2.320,42	10%	232,04
CANA DO REINO área não parcelada	449,91	15%	67,49
SHVP	2.770,33	SOMA DOS PERCENTUAIS DAS PORÇÕES	299,53

2.5. DESCRIÇÃO DO PROJETO

O presente projeto de alteração é composto por 1 lote de uso Coletivo / Institucional, mantendo o uso atribuído a uma das unidades imobiliárias anteriormente à alteração proposta, cujos parâmetros estão apresentados no projeto aprovado e constam no MDE-RP 068/13.

O croqui abaixo, indica o lote alterado e seu respectivo uso:

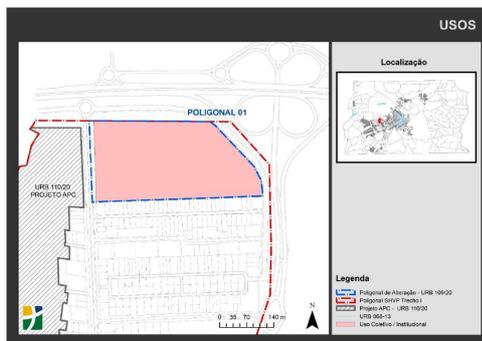


Figura 20 - Mapa de Usos e ocupação do solo (Fonte: MDE 109/20)

Parâmetros Urbanísticos

Em se tratando de projeto de alteração de projeto registrado ao qual ainda não foi incorporado aos anexos da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, o presente projeto segue os critérios de uso e ocupação do solo conforme apresentado no Projeto Registrado URS-RP 068/13 e MDE-RP 068/13 e reproduzidas abaixo:

Tabela 11 - Coeficiente de Aproveitamento – MDE-RP 068/13

USOS	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO
	Residencial Unifamiliar	0,8
M1/M2	1	4
Comercial	1	4
Industrial	1	1
Coletivo/Institucional	1	2
PAC	1	1
EPC	1	1
EPU	1	1

Dessa forma, o lote resultante desta alteração de projeto possui uso Coletivo / Institucional sendo que, os coeficientes de aproveitamento utilizados no projeto aprovado do Setor Habitacional Vicente Pires, Trecho I, e que serão mantidos no projeto de alteração, seguem o estabelecido pelo PDOT/2009 no Anexo VI – Parâmetros Urbanísticos nas Áreas de Regularização. Sendo assim, o coeficiente de aproveitamento básico adotado para o lote é 1 e o coeficiente de aproveitamento máximo é 2.

Tabela 12 - Taxa de Permeabilidade – MDE-RP 068/13

USOS	TAXA DE PERMEABILIDADE
Residencial Unifamiliar	20% (vinte por cento)
M1/M2	20% (vinte por cento)
Comercial	20% (vinte por cento)
Industrial	20% (vinte por cento)
Coletivo/Institucional	20% (vinte por cento)
PAC	20% (vinte por cento)
EPC	20% (vinte por cento)
EPU	20% (vinte por cento)

Quanto à taxa de permeabilidade, esta corresponde ao percentual mínimo da área do lote onde será proibida a impermeabilização por edificação ou pavimentação e deve ser respeitado ao nível térreo, na sua projeção e no nível do subsolo, e está estabelecido em porcentagem da área do lote. Para o caso de alteração de projeto a taxa adotada é de 20%, conforme

indicado no MDE-RP 068/13 para os lotes de uso Coletivo / Institucional.

Tabela 13 - Taxa de Ocupação –MDE-RP 068/13

USOS	TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO
Residencial Unifamiliar	60% (sessenta por cento)
M1/M2	60% (sessenta por cento)
Comercial	80% (oitenta por cento)
Industrial	80% (oitenta por cento)
Coletivo/Institucional	50% (cinquenta por cento)
PAC	80% (oitenta por cento)
EPC	50% (cinquenta por cento)
EPU	50% (cinquenta por cento)

A taxa Máxima de Ocupação adotada para o lote é de 50%, conforme indicado no MDERP 068/13 para os lotes de uso Coletivo / Institucional.

Tabela 14 - Número de Pavimentos – MDE-RP 068/13

USOS	Nº DE PAVIMENTOS
Residencial Unifamiliar	2
M1/M2	2
Comercial	2
Industrial	2
Coletivo/Institucional	2
PAC	2
EPC	2
EPU	2

O número máximo de pavimentos será o resultado da aplicação do coeficiente de aproveitamento, respeitando-se a altura máxima permitida, tendo sido adotado 2 pavimentos.

Tabela 15 - Afastamentos mínimos obrigatórios - MDE-RP 068/13

USOS	AFASTAMENTOS (m)		
	FRENTE	FUNDO	LATERAIS
Residencial Unifamiliar	2,00	2,00	1,50
M1/M2	2,00	2,00	1,50
Comercial	0,00	2,00	1,50
Industrial	5,00	2,00	1,50
Coletivo/Institucional	5,00	5,00	5,00
PAC	5,00	5,00	3,00
EPC	5,00	5,00	5,00
EPU	2,00	0,00	0,00

Para as novas edificações, são obrigatórios os seguintes afastamentos mínimos:

- Frente = 5,00m
- Fundo = 5,00
- Laterais = 5,00m

De acordo com o disposto na DIUR 02/2015, visando contemplar a situação de fato já implementada, a altura máxima adotada é de 9,00m para o lote em questão.

Endereçamento

O presente projeto segue o mesmo padrão de endereçamento adotado para todo o Setor Habitacional Vicente Pires – Trecho I, seguindo as seguintes premissas:

- Estruturação espacial em quadras, conjuntos e lotes;
- Utilização da Rua 01 como eixo para divisão do parcelamento na porção leste (direta – quadras com numeração par) e porção oeste (esquerda – quadras com numeração ímpar);
- Numeração das quadras do sentido sul para norte (em ordem crescente de baixo para cima), ficando para a região à leste da Rua 01 a Quadra 02, e à oeste, as Quadras: EPTG, 01 e 03;
- Numeração de conjuntos a partir das vias locais;
- Numeração dos lotes, voltados para a via que nomeia o conjunto, em ordem crescente, com números ímpares à esquerda e pares à direita; e
- Destaque dos Equipamentos e Espaços Livres de Uso Público com numeração sequencial de Áreas Especiais, adicionado à numeração da quadra; são indicados, em planta, com as siglas EPC, EPU e ELUP;

A alteração apresentada neste projeto se traduz na criação de um único lote que engloba todo o conjunto 11 da Quadra 2 do Setor Habitacional Vicente Pires, Trecho 1, sendo este numerado como lote 01.

Tabela 16 – Endereçamento Alteração

Endereço URB-RP 068/13	Endereço URB 109/20
SHVP I Q. 02 Conj. 11 Lt. 01	SHVP I Q. 02 Conj. 11 Lt. 01
SHVP I Q. 02 Conj. 11 Lt. 02	
SHVP I Q. 02 AE 07	
SHVP I Q. 02 AE 08	
SHVP I Q. 02 AE 09	

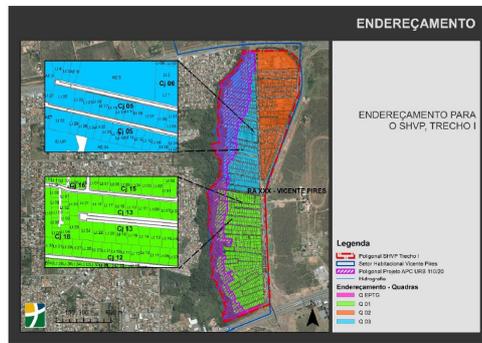


Figura 21 - Croqui de Endereçamento (Fonte: MDE 109/20)

Densidade

As alterações realizadas no projeto urbanístico apresentado neste MDE 109/20 não apresentam interferência em lotes residenciais ou mistos, permanecendo assim o cálculo de densidade apresentado no MDE-RP 068/13.

Sistema Viário

O sistema viário das áreas que fazem parte do projeto urbanístico URB 109/2020 segue o que já estava projetado através da URB-RP 068/13, subtraindo-se as vias locais que davam acesso aos lotes do conjunto 11, da Quadra 2, já que a alteração proposta por este MDE 109/20 e sua respectiva URB transformam todo o conjunto em apenas um lote, não havendo mais a necessidade das vias locais para o conjunto. Dessa forma, forma ficam desafetadas 8.988,89 m² de sistema viário.

Nas Figura abaixo ficam demonstrados o sistema viário registrado conforme URB-RP 068/13 e a presente proposta.



Figura 22 - Hierarquização Viária SHVP, Trecho I – URB 068/13 (Fonte: MDE 109/20)

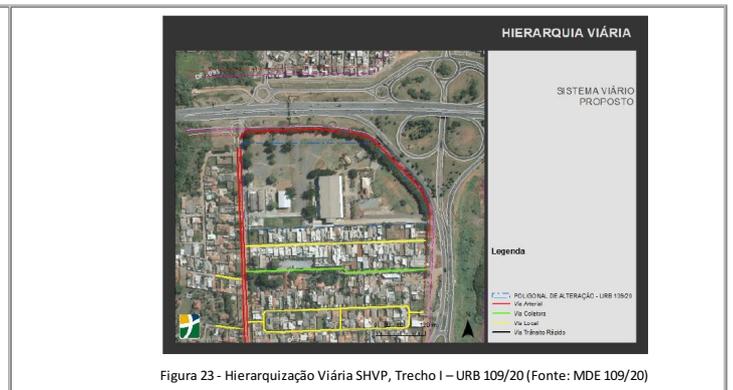


Figura 23 - Hierarquização Viária SHVP, Trecho I – URB 109/20 (Fonte: MDE 109/20)

Abaixo segue representação do perfil da via arterial com trecho incidente na poligonal do parcelamento.

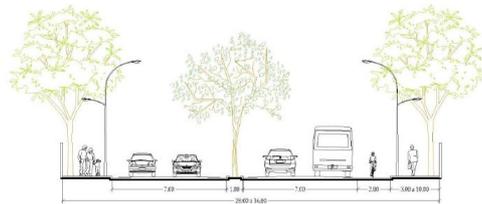


Figura 24 - Perfil viário Rua 01 - Via Arterial (Fonte: MDE 109/20)

Na URB-RP 068/13 foram registradas ciclovias nas Vias Arteriais e nas Via Coletoras onde se dispunha de largura contínua de calçada maior que 5,00m para inserção.

Na via local que contorna o lote registrado QD 02 CJ 11 AE 9 foi registrado parte da ciclovia, que será desafetada, de acordo com o presente projeto de alteração, conforme ilustrado na Figura abaixo.

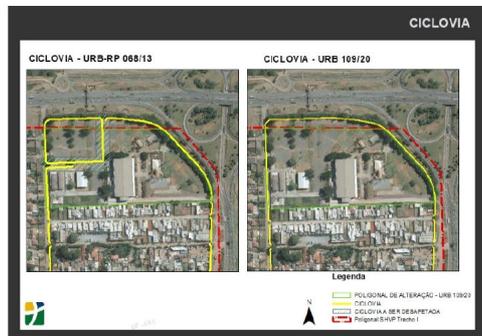


Figura 25 – Ciclovia (Fonte: MDE 109/20)

QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E DE ÁREAS PÚBLICAS:

A seguir é reproduzido o Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas apresentado no MDE 109/20

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Alteração de Projeto	8,10	100%
II. Área Passível de Parcelamento:	8,10	100%

DESTINAÇÃO	LOTES (un.)	ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento*			
1. Unidades Imobiliárias**			
a. Coletivo / Institucional	1	7,87	97,16%
Total	1	7,87	97,86%
2. Áreas públicas			
a. Espaços Livres de Uso Público		-	
b. EPU		-	
c. Áreas Verdes Públicas		-	
d. Sistema de circulação viária, cicloviária e calçadas com todos os seus componentes		0,23	2,84%
Insl EP + ELUP + EPU = 1e +2a+2b		-	
Insl EP + ELUP + EPU + Área Verde Pública + Circulação = 1e +2a+2b+2c+2d		0,23	2,84%
Total	1	8,1	100%

(*) A poligonal da alteração de projeto indica a unidade a ser alterada e juntamente com o sistema viário próximo constituem a Área Passível de Parcelamento.

(**) A unidade imobiliária listada na tabela é referente apenas a área objeto deste projeto urbanístico, sendo que as demais unidades que compõem o projeto urbanístico do Setor Habitacional Vicente Pires, Trecho I constam no MDE-RP 068/13.

III - PARECER

Conforme exposto, em síntese, destaca-se que o projeto de urbanismo, proposto pela Terracap, consubstanciado na URB 109/2020 e MDE 109/2020, visa a regularização da área ocupada por entidade religiosa, desde antes do registro da URB-RP 068/13, nos termos e critérios definidos pela Lei Complementar nº 806, de 12 de julho de 2009, que dispõe sobre a política pública de regularização urbanística e fundiária das unidades imobiliárias ocupadas por entidade religiosa de qualquer culto para celebrações políticas ou entidades de assistência social e dá outras providências.

Neste termos, naquilo que compete à esta Coordenação de Parcelamentos do Governo, ante ao relatado neste Parecer, informamos que projeto urbanístico URB 109/2020 e MDE 109/2020 atende às diretrizes urbanísticas e parâmetros estabelecidos na Lei Complementar nº 803/2009 que trata do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854/2012, às Diretrizes Urbanísticas do Setor Habitacional Vicente Pires – DIUR 02/2015, assim como ao Decreto nº 38.247, de 01 de junho de 2017 - Dispõe sobre os procedimentos para apresentação de Projetos de Urbanismo e dá outras providências.

Salientamos que conforme o Despacho - SEDUH/SELIC/SUPAR/UAI/COAJ (67988033), do qual destacamos:

(...) uma vez que o registro da área teria ocorrido em momento posterior à publicação da Luos, e de modo a orientar os procedimentos a serem adotados, destacamos o que dispõe o art. 44 da Luos sobre a alteração de parcelamentos registrados:

Art. 44. As alterações de parcelamento do solo promovidas pelo poder público em projetos urbanísticos registrados em cartório de registro de imóveis localizados nas áreas abrangidas por esta Lei Complementar que não se enquadrem em rememoração devem:

- I - observar as diretrizes urbanísticas emitidas pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal para a área;
- II - observar os mesmos critérios para definição de parâmetros de uso e ocupação aplicados aos novos parcelamentos urbanos do solo;
- III - ser precedidas de estudo urbanístico que inclua avaliação da viabilidade da alteração;
- IV - ser precedidas de participação popular;
- V - ser aprovadas pelo Conplan, ouvidos os respectivos conselhos locais de planejamento - CLP, quando instalados;
- VI - ser incorporadas à LUOS por meio de alteração desta Lei Complementar.

Diante do artigo acima e considerando o caso dos autos, pertinente informar que:

a) quanto ao disposto nos **incisos I e II**, verifica-se que consta do Parecer Técnico n.º 22/2021 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAG, id. 66559741, da Coordenação de Parcelamentos do Governo, da Unidade de Novos Parcelamentos desta Subsecretaria, a indicação de observância das providências necessárias em relação às Diretrizes Urbanísticas - DIUR nº 02/2015, bem como dos parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo;

b) sobre a necessidade de estudo urbanístico, apontada pelo **inciso III** é possível observar que consta dos autos o Estudo de Viabilidade para Alteração de Projeto id.63012306 e manifestação favorável da Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades quanto à não existência de óbice para a alteração de parcelamento (id.64141904) e regularização da entidade (id.65169624); e

c) no que tange a participação popular, contida no **inciso IV**, é possível verificar do presente processo que a Terracap está adotando os procedimentos pertinentes à realização de consulta pública, consoante se observa do Regulamento - TERRACAP/PRESI/DICOM/GEREF, id. 68152936, e do Despacho - TERRACAP/PRESI/DICOM/GEREF, id. 68156978. Assim, realizada tal consulta e estando tecnicamente apto, deve o processo ser submetido à aprovação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - Conplan, considerando o disposto pelo **inciso V**.

Considerando que foi realizada a Audiência Pública conforme ata acostada nos autos id. 70670947, seguindo orientação da UAI, por meio do Despacho supracitado, o projeto de alteração do projeto urbanístico de regularização de parcelamento de solo, com desafetação de área pública consubstanciado no MDE 109/20 e URB 109/20, referente ao Setor Habitacional Vicente Pires - Etapa I (URB-RP e MDE-RP 068/13), registrado em cartório de imóveis do Distrito Federal, localizada na Região Administrativa do Vicente Pires – RA XXX, está apto a ser submetido à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano - CONPLAN, conforme indicado no item c) acima transcrito.

Deste modo sugerimos o envio do presente processo à SUPAR, com vistas à Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados – ASCOL para providências decorrentes.

Em tempo, informamos que após apreciação e deliberação por parte do Conselho serão necessários ajustes relacionados aos desenhos técnicos e redação MDE, URB e NGB."

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nobres Conselheiros, em breve síntese o presente projeto de urbanismo, proposto pela TERRACAP, consubstanciado na URB 109/2020 e MDE 109/2020, visa a regularização da área ocupada por entidade religiosa, desde antes do registro da URB-RP 068/13, nos termos e critérios definidos pela Lei Complementar nº 806, de 12 de julho de 2009.

Por todo o trabalho desenvolvido e considerando os termos do Parecer técnico da Coordenação de Parcelamentos do Governo – SEDUH (73188790), o projeto urbanístico URB 109/2020 e MDE 109/2020 atende às diretrizes urbanísticas e parâmetros estabelecidos na Lei Complementar

nº 803/2009 que trata do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854/2012, às Diretrizes Urbanísticas do Setor Habitacional Vicente Pires – DIUR 02/2015, assim como ao Decreto nº 38.247, de 01 de junho de 2017 - Dispõe sobre os procedimentos para apresentação de Projetos de Urbanismo e dá outras providências.

No mesmo sentido, consta dos autos o Estudo de Viabilidade para Alteração de Projeto (63012306) e manifestação favorável da Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades quanto à não existência de óbice para a alteração de parcelamento (64141904) e regularização da entidade (65169624).

Da análise do processo, constata-se que foi realizada Audiência Pública, cuja ata está acostada nos autos (70670947).

Ante o exposto, não vislumbro impedimento ao prosseguimento deste Processo, apresentando voto FAVORÁVEL à sua aprovação.

Valmir Lemos de Oliveira

Secretário Executivo das Cidades

Secretaria de Governo

Membro Suplente



Documento assinado eletronicamente por **VALMIR LEMOS DE OLIVEIRA - Matr.1698663-6, Secretário(a) Executivo(a) das Cidades**, em 08/11/2021, às 16:17, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **73652968** código CRC= **D827CC74**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Praça do Buriti, Anexo do Palácio do Buriti - Bairro Zona Cívico - Administrativa - CEP 70075-900 - DF

3313-5903

00111-00003928/2020-96

Doc. SEI/GDF 73652968