

PROCESSOS:

LEGISLAÇÃO:

PUBLICAÇÃO:

- I. CARACTERIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO
- II. CARACTERIZAÇÃO DO USO/ATIVIDADE E PORTE
- III. CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO
- IV. MANIFESTAÇÃO DAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS – INTERFERÊNCIAS
- V. ANÁLISE DA VIABILIDADE URBANÍSTICA DA CRIAÇÃO OU ALTERAÇÃO DO LOTE OU DE ALTERAÇÃO DE USO
- VI. CONCLUSÃO
- VII. EQUIPE TÉCNICA

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH

ESTUDO DE VIABILIDADE URBANÍSTICA

EVU 11/2021

REGIÃO ADMINISTRATIVA GAMA

NOME: Igreja Evangélica Missionária Fogo de Pentecoste
ENDEREÇO: Quadra 5, Área Especial, Setor Sul, Gama/DF
(Entre a Escola Classe 18)

Folha: 01	PROJETO:	REVISÃO OU ANÁLISE:	VISTO:	APROVO:
-----------	----------	---------------------	--------	---------

Data Final: 10/11/2021	_____ Ver Equipe	Diretor (a) SUDEC ou SCUB	Subsecretário (a) SUDEC ou SCUB	Comitê de Regularização de Templos
----------------------------------	---------------------	---------------------------	---------------------------------	---------------------------------------

I. CARACTERIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO

I.1. Croqui de Localização

I.2. Croquis complementares

II. CARACTERIZAÇÃO DO USO/ATIVIDADE E PORTE

III. CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO

IV. MANIFESTAÇÃO DAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS – INTERFERÊNCIAS

V. ANÁLISE DA VIABILIDADE URBANÍSTICA DA CRIAÇÃO OU ALTERAÇÃO DO LOTE OU DE ALTERAÇÃO DE USO

VI. CONCLUSÃO

CARACTERIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO

A Igreja **Evangélica Missionária Fogo de Pentecoste** está situada na rua **St. Sul Q 5 - Gama, Brasília – DF**. Conforme planta registrada em cartório PR 6/2, (indicado na figura 3), trata-se de uma área pública que esta sendo ocupada pela igreja, de aproximadamente **253,50 m²**.

Á área esta inserida conforme o **PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL - PDOT** em Zona Urbana Consolidada - ZUC 5 ,artigo 72. (indicado na figura 4.)

Em relação ao **PDLs – Plano Diretor Locais**, estabelece que para a área onde se está a ocupação da Igreja Evangélica Missionária Fogo de Pentecoste, indica-se como área para **Projetos Especiais - "Urbanização e tratamento paisagístico/ Possibilidade de novas unidades imobiliárias"** conforme Mapa 8, ilustrado na Figura 05.

1.1. Localização na RA

Figura 01 - Localização na RA



Fonte: Google Maps

Figura 02 – Imagem da Ocupação



Fonte: Google Maps

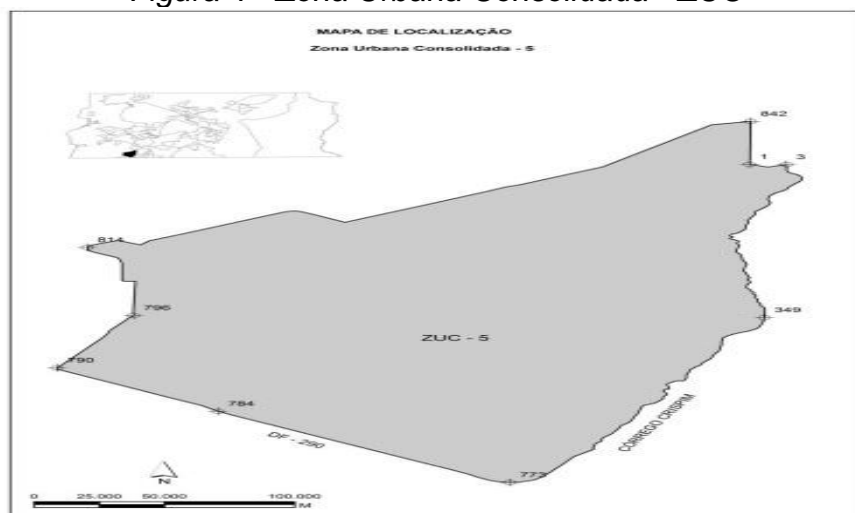
I.2. Croquis complementares

Figura 03 - Indicação da ocupação da Igreja em tela no contexto do Projeto de Urbanismo - PR 6/2.



Fonte: Mapoteca/Seduh.

Figura 4 - Zona Urbana Consolidada - ZUC



Fonte: PDOT/Seduh.

Figura 04 - Mapa 8 - Projetos Especiais/ PDL do Gama

LEGENDA

- Vazios urbanos entre vias principais e conjuntos de habitação unifamiliar
 - Esporte e lazer
 - Implantação de mobiliário urbano
 - Criação de zonas de atividades imobiliárias
- Parcelamento dos vazios urbanos contíguos a áreas coletivas
- Quadra 55 e 56 - Setor Central:
 - Criação de área para lojas de conveniência
 - Retirada dos quiosques
 - Utilização onerosa da área pública nos estabelecim. contíguos aos edifícios de habitação coletiva
- Parque Urbano e Vitícola do Gama:
 - Regularização dos lotes lotizacionais
 - Recuperação, paisagismo e lazer
- Bordas de chapada:
 - Recuperação de área degradada, paisagismo e lazer
- Zonas de atividades imobiliárias
- Flexibilização de usos
Possível passagem do sistema viário
- Tratamento paisagístico da área pública
- Urbanização e tratamento paisagístico
Possível criação de zonas de atividades imobiliárias
- Setor de Múltiplas Atividades
- Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer
- Novo projeto arq. para o Estádio do Gama
- Setor Viário: Marcos visuais, tratamento paisagístico
- Criação de áreas para comércio e lazer, com estabelecim. público e paisagismo
- Terminal Rodoviário



Fonte. Site. Seduh.

CARACTERIZAÇÃO DO USO/ATIVIDADE E PORTE

A ocupação de área pública em estudo para alteração, é destinado segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal , onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo uma ocupação em área pública, que abriga de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários; tendo sua função como atividades de organizações religiosas, sendo seu espaço destinado para Igreja e outras construções , ins religiosos (templos).

Dos parâmetros urbanísticos utilizados pela ocupação atualmente, são:

usoTabela 01 - Parâmetros urbanísticos

UOS	FAIXA ÁREA (m ²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	DE	SUBSOLO
inst	250<a≤950	1,00	1,00	70	20	12,00	1,50	1,50	1,50	-	-	-	ponto médio da testada frontal		-

Fonte: LOUS

Com relação ao porte, a área utilizada no terreno possui aproximadamente 180,00 m², devido seu porte ser menor que 1000 m², não se fará necessário área exclusiva para viaturas de socorro e área de embarque e desembarque.

Da necessidade de vagas dentro do lote, de acordo com a **Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019**, para o uso institucional são calculadas 1/150 m² para veículos e 1/150m² para bicicleta.

De acordo com a **Lei nº 5632, de 17 de março de 2016**, o empreendimento não se enquadra como polo gerador de viagens - PGV, por não ter o porte e características citadas na lei.

CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO

A área ocupada pela Igreja **Evangélica Missionária Fogo de Pentecoste** encontra-se inserida próxima a áreas com lotes predominantemente de categorias *UOS RO 2* e *UOS RO 1* (ver figura 5), próxima da Escola Classe 18 de Gama e do Centro de Ensino Fundamental 15 do Gama, sendo essas de uso institucional, UOS Inst EP. O mobiliário urbano do entorno é composto por pontos de ônibus, bancos de assento e lixeiras, todos em condições regulares.

RO 1 - Onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com a:vidade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente;

RO 2 - localiza-se ao longo de vias de conexão entre conjuntos e quadras, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial exclusivamente no pavimento diretamente aberto para logradouro público e independente da habitação;

(...)

IX - UOS Inst EP - Institucional Equipamento Público, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários;

A proposição de criação de um lote de categoria UOS Inst por se tratar de Templo – Uso institucional privado:

VIII - UOS Inst - Institucional, onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado;

Figura 05 - Indicação da área ocupada pela Igreja Evangélica Missionária Fogo de Pentecoste no contexto da LUOS/2019



Figura 07 - Imagens da Localidade e Entorno da Igreja



Fonte: Google Maps

Figura 06 - Imagem com indicação do entorno imediato da área, objeto dos autos



Fonte: Geo Portal/Seduh

MANIFESTAÇÃO DAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS – INTERFERÊNCIAS

01 - CAESB – Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal

X	Não consta interferência com redes implantadas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, conforme cadastros anexos;
---	--

02 - CEB - Companhia Energética de Brasília

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

Quadra 5, Setor Sul do Gama, Área Especial.

- Não consta interferência com rede elétrica existente;

03 – NOVACAP - COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL

A Diretoria de Urbanização

Com vistas a Igreja Evangélica Missionária Fogo de Pentecostes,

Informamos que **não existe interferência** de rede Pública de águas pluviais implantadas e/ou projetadas na quadra 05, Área especial, Setor Sul, Gama/DF (entre a escola classe 18), conforme croqui de localização apresentado na pag. 01 da Carta, SEI 61734065.

Constata-se que em relação às concessionárias de serviços públicos, não existe a interferência na área a ser regularizada, com redes instaladas ou projetadas ou possibilidade de remanejamento.

ANÁLISE DA VIABILIDADE URBANÍSTICA DA CRIAÇÃO DO LOTE

Legislação Pertinente

- Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009, 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 regulamentada pelos Decreto nº 35.738, de 18 de agosto de 2014 e Decreto nº 38.499, de 20 de setembro de 2017;

- Lei Complementar nº 985, de 30 de março de 2021, altera a 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;

- Lei Complementar nº 803, de abril de 2009, aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal — PDOT;

- Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal;

- Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017, regulamenta o art. 20, Lei Complementar nº 803, de abril de 2009, no que se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito Federal, para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos;

- Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017, dispõe sobre os procedimentos para a apresentação de Projetos de Urbanismo e;

- Norma Brasileira ABNT NBR 90/50, Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

A área ocupada com a Igreja trata-se de área pública registrada em cartório parte do Projeto de Urbanismo PR 6/2 – Setor Sul/ Gama, portanto há necessidade de se criar o lote para Igreja, sujeito às disposições indicadas no Artigo 51 da Lei Orgânica do DF e Artigo 44 da LC 985/2019 - LUOS .

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

§ 1º Os bens públicos tornar-se-ão indisponíveis ou disponíveis por meio de afetação ou desafetação, respectivamente, nos termos da lei. (Parágrafo ressaltado(a) pelo(a) Emenda à Lei Orgânica 40 de 30/12/2002)

§ 2º A desafetação, por lei específica, só será admitida em caso de comprovado interesse público, após ampla audiência à população interessada. (Parágrafo ressaltado(a) pelo(a) Emenda à Lei Orgânica 40 de 30/12/2002)

§ 3º O Distrito Federal utilizará, seus bens dominiais como instrumento para a realização de políticas de ocupação ordenada do território. (Lei Orgânica do DF)

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 remembramento 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. (LUOS/2019)

A acessibilidade à área da Igreja a ser regularizada é favorável considerando a área de estacionamentos públicos e áreas livres no entorno. Como a edificação existente encontra-se em área pública envolvida por equipamentos de esportes e lazer não é recomendado estacionamento dentro do lote a ser regularizado. Os estacionamentos em área pública existentes devem atender à demanda.

Figura 09 - Mapa de Hierarquia Viária



Fonte: ANO XLIII Suplemento ao nº 211

As condições de acessibilidade do pedestre na área pública circundante, encontram-se em péssimo estado, carecendo de qualificação urbana como a criação de calçadas, rampas de acessibilidade, travessias de pedestres, arborização, e manutenção dos equipamentos de esporte e lazer.

A igreja fica localizada entre duas escolas públicas e ao lado do playground, tendo interferência da ocupação com área pública, registrada em cartório de uso comum, de praças ou áreas non aedificand, faixas de domínio ou de servidão, devendo atender, para sua regularização, as indicações legais para alteração de parcelamento, como prévia autorização legislativa disposto na Lei nº 245, de 27 de março de 1992.

Por se tratar de ocupação de área pública, portanto, há necessidade de desafetação de área para criação da unidade imobiliária.

Seguindo as dimensões do lote a ser criado, deve-se seguir a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019.

Dos parâmetros de uso e ocupação, deve-se seguir a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal, onde estabelece os de acordo com a Tabela 01 e Figura 10.

Figura 10 – Indicação da Proposta



Fonte Google Maps, editado pelo autor.

De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal, a área ocupada pela igreja é destinada para usos institucionais, o que se enquadra na compatibilidade da atividade instalada definidos na LUOS para a área constante do projeto urbanístico registrado;

Por ocupar área pública com a existência de equipamentos de lazer e esportes indica-se que o cercamento deve ser optativo e, caso houver, deve ser garantida a permeabilidade visual e a transparência de no mínimo 70%.

CONCLUSÃO

As implicações legais para criação do lote consistem na criação de uma nova Faixa no Anexo III - Quadro 4A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Gama, considerando que os parâmetros urbanísticos para regularização das ocupações indicadas na Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009 (LC 806/2009), regulamentada pelos Decretos nº 35.738, de 18 de agosto de 2014, e nº 38.499, de 20 de setembro de 2017 (Dec. 35.738/2014 e Dec. 38.499/2017).

A entidade de cunho religioso é viável, para a finalidade e características definidas neste parecer, com proposição de uso e ocupação UOS Inst. conforme estabelecido na LUOS/2019, observadas as considerações retromencionadas. Para o prosseguimento do processo de regularização do lote e emissão de diretrizes, o proprietário deverá elaborar o projeto de acordo com todas as análises feitas nesse estudo e parâmetros estabelecidos nas leis vigentes da região.

As medidas mitigadoras para a região do entorno são calçadas acessíveis, faixas de pedestres, rampas de acessibilidade, placas verticais de sinalização para segurança dos usuários e arborização nas áreas de estacionamento e entorno.

Diante do exposto, consideramos demonstrada tecnicamente a possibilidade de regularização urbanística da entidade religiosa "Igreja Evangélica Missionária Fogo de Pentecoste" localizada em área pública na Quadra 05, Setor Sul do Gama - RA II/ RA - GAM, porém há de se observar as indicações desta DISUL/COGEST/SUDEC referentes ao "Estudo de Viabilidade Urbanística - EVU" (74345104), à Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009, e às Diretrizes Urbanísticas de Entidades.

O Estudo de Viabilidade Técnica tem validade de 120 dias.
Gama, /05/2022

V.1. Quadro de Caminhamento do Perímetro da área de estudo

SEDUH	QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO					
	Kr:					
PONTOS	COORDENADAS		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)		AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E	x	y		
01	16°02'04.3"S	48°03'41.8"W	x:574595.11	y:5316784.00	0,279836	
02	16°02'01.8"S	48°03'40.2"W	x:574595.11	y:5316784.00	0,279835	
03	16°02'00.2"S	48°03'42.8"W	x:574595.11	y:5316784.00	0,279834	
04	16°02'02.6"S	48°03'44.6"W	x:574595.11	y:5316784.00	0,279835	

V.2. Quadro Síntese das Unidades Imobiliárias e das Áreas Públicas

QUADRO SÍNTESE DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS E DAS ÁREAS PÚBLICAS			
Destinação	Área (m ²)	Lotes (Unidades)	Área (%)
Área em unidade imobiliária registrada em cartório	180,00 m ²	--	24%
Área a ser desafetada para incorporação ao lote	570,00 m ²	--	76%
Área total do lote	750,00 m ²	--	100%
Área de unidade imobiliária a ser transformada em área pública	--	--	--
Área Pública (Lei nº6.766/79) prevista no projeto urbanístico que define o lote	8.550,00 m ²	--	100%
Área Pública (Lei nº6.766/79) após a regularização do lote	7.800,00 m ²	--	91,23%

V.3. Quadro Demonstrativo da Unidades Imobiliária

SEDUH		QUADRO DEMONSTRATIVO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS	
REGIÃO ADMINISTRATIVA: GAMA	REFERÊNCIA:		
ENDEREÇO: Quadra 5, Área Especial, Setor Sul, Gama/DF (Entre a Escola Classe 18)	PLANTAS SICAD:		

ENDEREÇO			DATA:		21/12/2020								
CONJUNTO		LOTE	SUPERFÍCIE (m ²)	DIMENSÕES (m)				CONFRONTAÇÕES					USO
FRENTE	FUNDO			LATERAL		CHANFRO	FRENTE	FUNDO	LATERAL		CHANFRO		
		ESQUERDA	DIREITA	ESQUERDA	DIREITA								
EP	--	8.550,00	95,00	95,00	90,00	90,00	--	--	--	--	--	--	INST
TOTAL		8.550,00	LEGENDAS E OBSERVAÇÕES		EP: EQUIPAMENTO PÚBLICO Lt: LOTE; Lts: LOTES; Conj.: CONJUNTO; Tr.: TRECHO CÁLCULO DE COTAS EFETUADO ATRAVÉS DE AUTOCAD COM ARREDONDAMENTO DE QUATRO PARA DUAS CASAS APÓS A VÍRGULA.								

I. EQUIPE TÉCNICA

PROJETO: EVU 10/2021

NOME/FORMA E PARTICIPAÇÃO	CATEGORIA PROFISSIONAL	CAU/CREA OU MATRÍCULA
COORDENAÇÃO:		
SUPERVISÃO:		
PROJETO: ANA KAROLINE TERRA PEIXOTO	ARQUITETA E URB.	A1808885
COLABORAÇÃO: JOANA MARIA FERNANDES SANTOS	ESTAGIÁRIA	810361