



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria Executiva das Cidades

Relatório SEI-GDF n.º 4/2021 - SEGOV/SECID

Brasília-DF, 28 de setembro de 2021

PROCESSO SEI Nº 0111-000329/1998

INTERESSADO: Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH.

ASSUNTOS: Projeto de Parcelamento do Solo – URB 039/2019 (35726131), Memorial Descritivo – MDE 039/2019 (69390863) e Normas de Edificação, Uso e Gabarito - NGB 039/2019 (69390873), regularização do lote Área Especial, Setor D Sul, QSD 33, referente a Escola Classe 10, na QSD 33, em Taguatinga/Distrito Federal - RA III.

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, nos termos do art. 219, inciso VIII, da Lei Complementar nº 803/2009, que atribui competência ao CONPLAN para "*deliberar sobre proposta de parcelamento do solo urbano*", em torno do Projeto de Parcelamento do Solo – URB 039/2019 (35726131), Memorial Descritivo – MDE 039/2019 (69390863) e Normas de Edificação, Uso e Gabarito - NGB 039/2019 (69390873), regularização do lote Área Especial, Setor D Sul, QSD 33, referente a Escola Classe 10, na QSD 33, em Taguatinga - RA III.

• HISTÓRICO

O projeto de urbanismo URB-MDE-NGB 039/2019 trata da regularização do lote Área Especial, Setor D Sul, QSD 33, em Taguatinga - RA III, onde atualmente está edificada, e em funcionamento, a escola pública Escola Classe 10 - EC 10, não registrada em cartório.

A Secretaria de Educação, ao solicitar à Terracap uma declaração para fins de Alvará de Construção e Carta de Habite-se, de que a área situada na QSD 33, AE, Taguatinga/DF, TEI-198/80, destinada à Escola Classe, verificou que a área pertence ao Governo do Distrito Federal para uso da Secretaria de Educação e que a área objeto do pedido inicial não constituía unidade imobiliária registrada em Cartório.

Na mesma quadra, o lote em questão consta no projeto de urbanismo CST PR 80/1, que complementou e modificou as CST 16/2 e CST PR 16/1, plantas estas registradas em Cartório. Apesar disso, o lote em questão ainda não foi registrado.

Conforme Despacho SEI-GDF TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUREG (10963407), o local onde a escola está edificada trata-se de área pública, de domínio do Distrito Federal, nos termos do Artigo 22 da Lei nº 6.766/1979. A área objeto do pedido de desmembramento faz parte do memorial de loteamento do Setor D/Sul, criado pela planta CST 16/2.

No entanto, conforme explica o NUREG, algumas áreas destinadas a escolas, cinemas, mercados, etc, não foram definidas nos Quadros Demonstrativos naquele momento e deveriam ser

registradas oportunamente.

Dessa forma, o projeto tem por objetivo a criação do lote Área Especial, na QDS 33 em Taguatinga, conforme a área edificada e abrangida pelo cercamento da escola, com área prevista inicialmente na CST PR 16/1 era de 4.000 m², cuja ocupação atual é de 11.691,29 m², não alterando o sistema viário e os estacionamentos existentes, mais apenas a área abrangida pelos muros da edificação.

Consultadas às concessionárias de serviços públicos quanto à capacidade de atendimento, interferências com redes existentes ou projetadas, faixas de servidão destas redes e seu custo de remanejamento, a CAESB (21491562) e a NOVACAP (20868364) informaram que não constam interferências com suas redes na área de projeto.

Por sua vez, a CEB informou por meio do Laudo Técnico nº 727/2019 (20914586) que existem trechos de rede elétrica e de iluminação pública dentro do polígono que envolve a área, porém essas redes encontram-se no perímetro externo do lote, não interferindo com a unidade imobiliária a ser criada, enquanto o Serviço de Limpeza Urbana do Distrito Federal-SLU informou que, de acordo com a Lei nº 11.445/2007, cabe ao Governo realizar a coleta domiciliar e manejo dos resíduos em todo o Distrito Federal, o que inclui as áreas urbanizadas.

Quanto às Redes de telecomunicações, não foram feitas consultas às concessionárias de telefonia sobre ocupação de redes em área pública em função da diversidade de empresas que prestam este tipo de serviço, tendo como base o estabelecido nos artigos 40 e 41 do Decreto nº 33.974, de 06 de novembro de 2012.

Em relação ao Zoneamento Ecológico-Econômico - ZEE, Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, a área encontra-se na Zona Ecológica-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; mais especificamente na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2, destinada à integração de núcleos urbanos no eixo sudoeste-sul do Distrito Federal, por meio da implantação de infraestrutura de transporte público coletivo de média e alta capacidade, à consolidação de centralidades urbanas e à qualificação urbana.

Com relação às diretrizes elencadas no ZEE para a SZDPE 2, destaca-se a compatibilização com os riscos ecológicos, especialmente o risco de perda de área de recarga de aquífero, situação a ser mitigada com a observância da taxa de permeabilidade prevista na norma e a utilização dos mecanismos de retenção de águas pluviais dispostos na legislação vigente.

Salientamos que a poligonal deste projeto encontra-se em área onde todo o entorno se acha implantado e consolidado, possuindo pavimentação nas vias, bem como rede de água e esgoto, instalação de energia elétrica e iluminação pública, onde não serão necessárias obras e intervenções para implantar o ajuste de parcelamento.

Dessa forma, a área de projeto se enquadra na Dispensa de Licenciamento Ambiental prevista na Resolução CONAM nº 10, de 20/12/2017, que dispõe sobre a dispensa de licenciamento ambiental para empreendimentos/atividades de baixo potencial poluidor/degradador ou baixo impacto ambiental, no âmbito do Distrito Federal.

Cabe destacar, que na área de projeto não existem quaisquer categorias de Áreas de Preservação Permanente-APPs, estando a área inserida na Zona Urbana Consolidada – ZUC, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT), Lei Complementar Distrital nº 803/2009, atualizada pela Lei Complementar Distrital nº 854/2012.

Nessa quadra, no bojo do Despacho-SEDUH/SUDEC/COGEST/DIOEST (37180768) resta caracterizado que o lote a ser criado como UOS Inst EP, de acordo com a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS. UOS

Inst EP: Institucional Equipamento Público, são aqueles onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lotes para abrigar equipamentos urbanos ou comunitários, sendo definidos no art. 11 da LC nº 948/2019 os seguintes parâmetros:

“Art. 11. Os parâmetros de ocupação dos lotes da UOS Inst EP são:

I - afastamento mínimo previsto no Anexo IV;

II - coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido pelo PDOT para a zona urbana onde se localiza;

III - altura máxima igual à maior altura estabelecida no Anexo III para a respectiva localidade urbana;

IV - taxa de permeabilidade mínima de 20% para lotes com área superior a 2.000 metros quadrados.

Parágrafo único. Os lotes de UOS Inst EP podem ser compartilhados por 2 ou mais equipamentos urbanos ou comunitários.”

No mesmo sentido, constitui exigência do art. 44 da Lei nº 948/2019 – LUOS e do inciso II da Lei nº 5.081, de 11 de março de 2013, a participação popular nas decisões referentes às alterações de parcelamento do solo promovidas pelo poder público em projetos urbanísticos registrados em cartório audiência essa que, no presente caso, foi realizada no dia 25 de março de 2021, por meio de Audiência Pública virtual em torno da regularização de lotes de Equipamentos Públicos na Região Administrativa de Taguatinga, em que a proposta para o lote em questão foi apresentada à comunidade (61577565), com resultado plenamente favorável, conforme Ata publicada no DODF nº 64, de 07 de abril de 2021.

A área a ser regularizada pelo projeto será objeto de desafetação por lei complementar, cujo Projeto de lei Complementar - PLC, encontra-se em elaboração na DISOLO/COPROJ e reúne lotes de equipamentos públicos de várias Regiões Administrativas do Distrito Federal pendentes de regularização.

Por fim, foram cumpridos os procedimentos de elaboração do projeto, a proposta consubstanciada no Projeto de Parcelamento do Solo – URB 039/2019 (35726131), no Memorial Descritivo – MDE 039/2019 (69390863) e nas Normas de Edificação, Uso e Gabarito - NGB 039/2019 (69390873).

• JUSTIFICATIVA

Autuado o processo SEI-GDF nº 0111-000329/1998 em maio de 2018, que trata da regularização de lotes de equipamentos públicos já edificados e localizados na Região Administrativa de Taguatinga – RA III, tais como a Junta Regional de Serviço Militar, o Conselho Tutelar e a Escola Classe 10) que desenvolvem atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo-se em propriedade do poder público e não alienáveis.

• CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nobres Conselheiros, ante o exposto a proposta consubstanciada no Projeto de Parcelamento do Solo – URB 039/2019 (35726131), no Memorial Descritivo – MDE 039/2019 (69390863) e nas Normas de Edificação, Uso e Gabarito - NGB 039/2019 (69390873) ora submetidos a avaliação deste Conselho está tecnicamente correta em relação às normas vigentes e permitem o avanço dos trabalhos em torno da regularização da Área Especial, Setor D Sul, QSD 33, em Taguatinga - RA III, onde atualmente está edificada, e em funcionamento a escola pública Escola Classe 10 - EC 10.

Finalizando, não pairam dúvidas sobre a necessidade de se regularizar a área ora submetida à análise deste Colegiado seja pelo lapso temporal decorrido, cerca de 23 anos, assim como a imperiosa necessidade de serem efetuados os devidos registros legais perante os órgãos

competentes motivo pelo qual a Secretaria de Governo, na condição de Relatora do feito, cumprimenta as equipes técnicas que com os seus conhecimentos contribuíram com a instrução do projeto e apresenta voto FAVORÁVEL à sua integral aprovação, recomendando a sua aprovação pelos membros deste Conselho.

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 28/09/2021, às 17:09, 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= **70923847** código CRC= **9A9BDB10**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

3313-5903