

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL É URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

Processo Eletrônico SEI-GDF nº: 0142-001206/2011

ASSUNTO: Regularização da Feira Livre de Samambaia EQN 508/510

INTERESSADO: Administração Regional de Samambaia - RA XII

RELATORA: Ruth Stéfane Costa Leite - Conselheira Titular – PRECOMOR

INTRODUÇÃO

Trata-se do projeto de regularização da área ocupada pela Feira da EQN 508/510 - Samambaia, localizada entre o conjunto 03 da EQN 508 e o conjunto 04 da EQN 510. Nas proximidades da Feira em questão, encontra-se o lote de Jardim de Infância da QN 508.

Entre a área da Feira e o lote de Jardim de Infância - Creche Ipê Rosa, encontra-se executado trecho de via que faz a extensão da Rua 02, ligando os conjuntos QN 508 e QN 510, não prevista na PR 351/1. Esta via é importante para a circulação de veículos e acesso aos lotes lindeiros da avenida principal e constitui o único acesso ao lote do Jardim de Infância da QN 508, que ocorre pela Rua 02. Porém, esta via se sobrepõe parcialmente ao lote registrado - QN 508 CJ 6 LT 1 Jardim de Infância - Creche Ipê Rosa. Para regularização da Feira, é necessária a atualização do sistema viário circundante ao lote criado e, para tanto, a reconfiguração do lote de Jardim de Infância.



Fig. 1 - Proposta de regularização da Feira da EQN 508/510 e área a ser suprimida do lote Jardim de Infância em conflito com a via de acesso

Foi solicitada anuência da Coordenação de Patrimônio da Secretaria de Fazenda, Planejamento, Orçamento e Gestão - COPAT/SEFAZ para reconfiguração do lote, matrícula: 131042, alterando a área original de 4.240,00 m² para aproximadamente 3.240,00 m², que é a área atualmente ocupada pela escola, de modo a viabilizar regularização da via, já implantada, de acesso à Feira e à Escola. O Despacho SEEC/SEF/SUCON/COPAT (33276878) declarou não haver óbice quanto à reconfiguração alterando a área original de 4.240,00 m² para, aproximadamente, 3.240,00 m².

NOTA TÉCNICA

Nota Técnica N.º 7/2022 - SEDUH/SEGESP/COPROJ/DISOLO. O projeto URB-MDE 226/2022, que tem por objetivo a regularização da área ocupada pela Feira Livre, localizada entre o Conjunto 03 da QN 508 e o Conjunto 04 da QN 510 de Samambaia, em área pública, por solicitação da Administração Regional de Samambaia, para fins de regularização do próprio junto ao antigo Departamento Geral de Patrimônio – DGPAT (16788065).

O projeto foi elaborado a partir das diretrizes emitidas pela DIOESTE (19741429), que informam que a área ocupada pela Feira se trata de área pública no projeto de urbanismo, PR 531-1, aprovado e registrado em cartório, indicando, além da criação da unidade imobiliária para regularização da Feira, a atualização/retificação do sistema viário circundante implantado, não previsto na planta registrada, o que implica no ajuste do Lote 1, Conjunto 6, QN 508, destinado a Jardim de Infância, e dos lotes de 1 a 10 do Conjunto 4 da QN 510, implantados em desacordo com o projeto registrado.

A área de projeto encontra-se na Zona Urbana Consolidada, conforme o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, revisado pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012.

O Plano Diretor Local - PDL de Samambaia, Lei Complementar n.º 370, de 02 de março de 2001, indica que os espaços livres de uso público existentes entre os conjuntos serão objeto de projeto urbanístico especial, sendo uma das alternativas de ocupação a criação de unidades imobiliárias:

“Art. 104. As áreas públicas livres sem destinação definida existentes entre os conjuntos e as quadras residenciais serão objeto de projeto urbanístico especial, facultadas, quando for o caso, as seguintes alternativas de ocupação:

I - urbanização;

II - estacionamento de veículos;

III - abertura de via;

IV - criação de unidades imobiliárias;

V - ampliação dos lotes existentes.

(...)

Art. 116. Os projetos urbanísticos especiais terão garantida a participação da comunidade mediante audiência pública, nos termos do ordenamento legal vigente.

§ 1º Para a audiência pública relativa aos projetos urbanísticos especiais especificados no art. 104 desta Lei Complementar, será obrigatória a convocação, por escrito, dos proprietários dos lotes dos conjuntos das quadras envolvidas.

§ 2º Terão prioridade na elaboração dos projetos urbanísticos especiais especificados no art. 104 desta Lei Complementar as áreas de que tratam as Leis nº 978, de 18 de dezembro de 1995, e nº 1.292, de 11 de dezembro de 1996.” (grifo nosso)

A Lei nº 1.292, de 11 de dezembro de 1996, citada no art. 116, § 2º do PDL, "destina área na QN 510 da Região Administrativa de Samambaia para construção de feira permanente e dá outras providências". Ou seja, ratifica que a área em questão é objeto, e tem prioridade, na elaboração dos projetos urbanísticos especiais.

Em relação ao uso e ocupação do solo, a DIOEST/SEDUH se manifestou por meio do Despacho COGEST/DIOEST (doc. SEI 19741429), indicando que a unidade imobiliária a ser criada para regularização da Feira deverá ser um Equipamento Público, categorizado pela Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS (Lei Complementar nº 948/2019, alterada pela Lei Complementar nº 1.007/2022), na UOS Inst EP – Institucional Equipamento Público, que corresponde às áreas 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.

Os parâmetros de uso e ocupação dos lotes da UOS Inst EP estão definidos nos artigos 8º, 11 e 27 da LUOS:

"Art. 8º Em lotes ou projeções definidos como UOS Inst e UOS Inst EP, são permitidas como atividades complementares aquelas do uso industrial, comercial e prestação de serviço previstas na UOS CSIR 1, desde que a atividade do uso institucional seja a principal.

(...)

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 região administrativa;

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

V - para os lotes com área inferior a 2.000 metros quadrados, a taxa de permeabilidade mínima é de 20%.

VI – os demais parâmetros são definidos pelo órgão público destinatário do lote, quando da elaboração do projeto arquitetônico.

§ 2º Os lotes de UOS Inst EP podem ser compartilhados por 2 ou mais equipamentos urbanos ou comunitários.

§ 3º Em caso de desafetação de lote na UOS Inst EP, a norma estabelece os parâmetros urbanísticos do referido lote, de acordo com as faixas de área estabelecidas nesta Lei Complementar.

§ 4º Quando se trata de regularização edilícia, a taxa de permeabilidade prevista no inciso IV pode ser reduzida de forma a contemplar a ocupação existente pelo lote de equipamento público.

(...)

Art. 27. A quantidade mínima de vagas de veículos que deve ser ofertada no interior de lotes ou projeções é definida na fórmula: $QV = AC \times PV$, onde:

(...)

§ 6º Os lotes caracterizados na UOS Inst EP devem ofertar vagas no interior do lote, conforme a atividade exercida e na quantidade definida no Anexo V desta Lei Complementar, exceto na hipótese de regularização de equipamentos públicos consolidados.”

Para os Lotes do Conjunto 4, da EQN 508/510, que serão relocados, os usos e parâmetros serão mantidos como estabelecido na LUOS. O ajuste de locação desses lotes tem amparo na Lei nº 4.164, de 26 de junho de 2008, alterada pela Lei nº 6.134, de 16 de abril de 2018, que dispõe sobre a adequação de projetos de parcelamento nos casos que especifica, entre eles, quando houver deslocamento de lotes ou conjuntos de lotes com relação ao projeto urbanístico registrado, por erro de locação.

Constitui exigência do art. 104-A da Lei 948/2019, alterada pela LC 1.007/2022 – 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.

Dessa forma, foi realizada no dia 19/08/2021, Audiência Pública virtual sobre os projetos em desenvolvimento pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação para a Região Administrativa de Samambaia, em que a proposta para regularização da Feira foi apresentada à comunidade, com resultado plenamente favorável, conforme Ata publicada no DODF nº 167, de 02 de setembro de 2021 (69418214).

A desafetação de área pública para criação do lote será objeto de Projeto de Lei Complementar, a ser encaminhado à Câmara Legislativa do Distrito Federal – CLDF, com a finalidade de autorizar a regularização, em conformidade com o disposto na Lei Orgânica do DF:

“Art. 51. Os bens do Distrito Federal destinarem-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.

§ 2º A desafetação, por lei específica, só será admitida em caso de comprovado interesse público, após ampla audiência à população interessada."

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. Encontra-se 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. A área apresenta na matriz ecológica riscos de perda de área de recarga de aquífero e de contaminação do subsolo. No entanto, a área de projeto não incide sobre quaisquer categorias de Áreas de Preservação Permanente – APPs.

CONSULTA AS CONCESSIONARIAS

IBRAM - Quanto ao licenciamento ambiental, foi encaminhado ao IBRAM o Relatório Técnico SEDUH/SUPLAN/COPROJ - 100479162 (Processo SEI nº 00390-00002665/2020-45) que apresenta vários processos de parcelamento do solo em tramitação na Diretoria de Parcelamento do Solo/COPROJ/SUPLAN, que tratam de situações de baixo impacto ambiental. A área em questão está inserida nesse Relatório Técnico, nos casos do TIPO 1: Regularização de lotes de Equipamentos Públicos, já edificadas, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo propriedade do poder público, não alienáveis.

O Parecer Técnico n.º 181/2020 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I (100479162) informa o seguinte: *"Concluímos que todos os casos elencados pelo Relatório Técnico SEDUH/SUPLAN/COPROJ podem ser enquadrados na Dispensa de Licenciamento Ambiental, bem como as futuras obras que por ventura necessitam ocorrer nos futuros lotes para construção de edificações e melhoria/requalificação das áreas públicas existentes no seu entorno, conforme itens 12, 13, 14, 15, 88 e 89 da Resolução 10 de 20/12/2017."*

CAESB - Para elaboração do projeto também foram realizadas consultas às concessionárias de serviços públicos quanto à interferências com redes existentes ou projetadas, faixas de servidão destas redes e seu custo de remanejamento. A CAESB informa, na Carta nº 356/2019 – ESET/ESE/DE (23253375), sobre interferências com redes de água e esgoto na área de projeto, e no Despacho SEI-GDF CAESB/DE/EPR/EPRI (32910201), sobre a impossibilidade de se manter a adutora sob a Feira em razão do risco patrimonial e da dificuldade de manutenção da rede, mas considera viável seu remanejamento, com custo estimado em R\$ 110.000,00, a ser custeado pelo interessado. Em relação aos lotes que estão sendo relocados para corrigir o erro de implantação, as redes com interferência serão remanejadas pela TERRACAP, conforme Ofício 658/2021 (61820052), que informa sobre a contratação dos serviços, em curso no processo 00111-00003538/2021-05.

CEB - Por meio da Carta n.º 831/2019- CEB-D/DD/DC/GCAC, informa que existe interferência da poligonal de projeto com a rede elétrica instalada. Porém, em análise ao Croqui de Cadastro (23292145) foi verificado que as redes não interferem diretamente com o lote que está sendo criado. O Laudo Técnico SEI-GDF - CEB-D/DD/DR/SGB (23289783) adverte acerca da necessidade de que sejam tomados cuidados especiais na construção ou escavação em locais próximos de redes elétricas, com vistas a garantir sua preservação e correto funcionamento.

NOVACAP - Por sua vez, informa por meio do Ofício n.º 641/2019 - NOVACAP/PRES/DU (23216560), que não existe interferência de redes públicas de águas pluviais implantadas ou projetadas na poligonal de projeto.

Redes de Telecomunicações - Em relação às Redes de Telecomunicações, a Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária informa, por meio do Despacho SEDUH/SUPAR/ULINF/COLINF (41229960), que não existe nenhum requerimento ou processo de licenciamento que solicita a análise de viabilidade para implantação ou regularização de infraestruturas em áreas públicas, nas proximidades da área de projeto.

Com essas considerações, e tendo como base o Levantamento Topográfico realizado em junho de 2020, pela DICAT/COSIT/SEDUH (42499955), o projeto cria o lote da Feira considerando a edificação existente, faz a adequação do sistema viário circundante à Feira, organizando e ampliando os estacionamentos no seu entorno, bem como faz a reconfiguração do Lote 1, Conjunto 6, QN 508, Jardim de Infância, para adequação à via implantada, promovendo também a sua regularização.

O ajuste do lote de Jardim de Infância acompanha o cercamento e implantação consolidados, o que obteve a concordância da Secretaria de Estado de Educação (69208536) e da Secretaria de Economia do Distrito Federal - SEEC que, por meio do Ofício nº 56/2020 - SEEC/GAB, declara não haver óbice quanto à reconfiguração do lote passando de 4.240,00 m² para 3.234,94 m² (33662101).

As diretrizes emitidas pela DIOEST/COGEST (19741429) informam que na PR 531-1, que cria o parcelamento original, consta uma ciclovia que atravessa a área ocupada pela Feira, todavia, a mesma não foi executada. O presente projeto URB-MDE 226/2022 faz o ajuste da ciclovia proposta, contornando o lote da Feira com um passeio compartilhado.

O projeto considera os princípios da acessibilidade e mobilidade, constituindo passeios contínuos e livres de obstáculos, propondo, sempre que possível, largura adequada para compartilhamento com a bicicleta.

Em atendimento ao art. 16 do Decreto nº 38.047/2017, que dispõe sobre o sistema viário, foi previsto espaço para o plantio de vegetação de porte arbóreo, com distanciamento de 10,00 metros entre as árvores, em cada fileira de vagas, nos locais onde não há interferências com as redes de infraestrutura, contribuindo assim com a melhoria do microclima urbano e demais serviços ecossistêmicos associados à arborização.

Os estacionamentos devem ainda atender à Lei nº 3.835, de 27 de março de 2006, que dispõe sobre pavimentação de estacionamentos no DF: “Art. 1º. *Todas as áreas abertas destinadas a estacionamentos, públicos e privados, no Distrito Federal, deverão utilizar pavimentação permeável*”.

O conjunto dessas ações contribui para compatibilização com os riscos ecológicos apontados no Zoneamento Ecológico Econômico do DF, e para o atendimento às diretrizes para a Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 - SZDPE 2, que incluem a requalificação urbana com otimização da infraestrutura existente.

Assim, cumpridos os procedimentos de elaboração do projeto, a proposta consubstanciada no Projeto de Parcelamento do Solo – URB 226/2022 (100632211) e no Memorial Descritivo – MDE 226/2022 (100695154), encontra-se apta para apreciação pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (CONPLAN).

VOTO

Pelas Razões expedidas na Nota Técnica N.º 7/2022 - SEDUH/SEGESP/COPROJ/DISOLO, na qual descreve o projeto URB-MDE 226/2022, que tem por objetivo a regularização da área ocupada pela Feira Livre, localizada entre o **Conjunto 03 da QN 508 e o Conjunto 04 da QN 510 de Samambaia**, em área pública, por solicitação da Administração Regional de Samambaia, para fins de regularização do próprio junto ao antigo Departamento Geral de Patrimônio – DGPAT, **voto favorável**, no sentido em que seja regularizada a área ocupada, pela feira em comento.

Brasília/DF, 12 de dezembro de 2022.

Ruth Stéfane Costa Leite
Conselheira Titular – PRECOMOR