

# CAVE

# Localização



## Caracterização da Área

- SRIA, QE 25, AE 1, na Região Administrativa do Guará, consubstanciado nas plantas URB/MDE/NGB 121/1989, com área de 393.778,772 m<sup>2</sup>.
- No Plano Diretor Local - PDL da Região Administrativa do Guará, Lei Complementar nº 733/2006, o lote está enquadrado dentro de área prevista para três Projetos Especiais, de acordo com seu Anexo IV, Mapa 4D.
- O lote era categorizado como Inst EP (Institucional Equipamento Público) pela Lei Complementar nº 948/2019, onde é permitido o desenvolvimento de atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários.

## Caracterização da Área

- Na revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, Lei Complementar 1.007/2022, o Lote do CAVE foi categorizado como UE 13 (Unidade especial - estádios, instalações esportivas e Vilas Olímpicas).
  - Unidade Especial, permite a implantação de unidades com diferentes usos dentro do lote do CAVE, de modo a viabilizar a regularização de áreas ocupadas;
  - A área passou a ser definida como área de gestão específica;
  - Os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos por um Plano de Ocupação.

- O lote está em área limítrofe ao Parque Ezechias Heringer (Parque do Guará), que possui derivações do curso d'água Córrego Guará que margeiam e há trechos inseridos na área do lote.

## Consulta às Concessionárias

- Metrô - Ofício Nº 106/2021 - METRODF/PRE/GAB:
  - existem áreas que devem ser observadas, pois pode haver uma superposição de áreas de GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
- TERRACAP - Ofício Nº 219/2021- TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC:
  - trata-se do imóvel denominado SRIA II, QE 25, AE 1 - Região Administrativa do Guará, consubstanciado no Projeto de Urbanismo Parcelamento URB-121/89, devidamente registrado em cartório e interfere com área cedida ao MPDFT.
- SLU - Ofício Nº 73/2021 - SLU/PRESI/SECEX:
  - realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do Centro Administrativo Vivencial e Esportivo – CAVE, já está em operação o PAPA ENTULHO no local.
- CEB - Carta n.º 2222/2021 - CEB-D/DG/DC/SAC/GCAC:
  - informamos que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento, objeto da consulta, desde que o responsável pelo empreendimento satisfaça as condições regulatórias.

## Consulta às Concessionárias

- CEB – IPES - Carta n.º 37/2021 - CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP:
  - há interferência de redes de Iluminação Pública na região em comento.
- CAESB - Carta n.º 73/2021 - CAESB/DE/EPR:
  - consta interferência com redes implantadas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário e disponibilizamos o cadastro técnico:
  - QUANTO AO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA (SAA): será possível o atendimento da demanda informada.
  - QUANTO AO SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO (SES): será possível o seu atendimento por meio do sistema existente.
- NOVACAP - o Despacho - NOVACAP/DU/DEINFRA/DIPROJ/SEAU:
  - existe interferência com rede pública de águas pluviais implantadas dentro da Poligonal da área.

## Ocupação Atual

- Encontram-se instalados alguns equipamentos públicos, áreas para esporte e lazer, clubes particulares, igreja e instituição de assistência social.
  - A área 1 corresponde à área ocupada pela Feira do Guará.
  - A área 1B, ao lado da Feira, é ocupada pelo Arco da Cultura.
  - A área 1A é ocupada por quiosques que são popularmente conhecidos como parte da Feira do Guará, porém se encontram fora de sua poligonal.
  - Na área 3 existem vários quiosques, os quais deverão ser ordenados por meio do Plano de Ocupação de Quiosques e Trailers ou por meio de projeto específico que atenda à demanda de quiosques no entorno da Feira.
  - As áreas 7, 8 e 9 são ocupadas por clubes privados.
  - A área 10 é destinada à Casa do Idoso, um equipamento público, porém encontra-se sem uso e a edificação aparentemente abandonada.
  - As áreas 2 – Administração do Guará,



## Ocupação Atual

- 4 – Fórum Desembargadora Maria Thereza Braga Haynes,
- 5 – Papa Entulho do SLU,
- 6 – Salão de Múltiplas Funções,
- 11 – Pátio de Obras da Administração do Guará,
- 15 – Ginásio do CAVE,
- 16 – Casa da Cultura e
- 20 – Estádio Antônio Otoni Filho são equipamentos públicos.
- As áreas 14 e 21 fazem parte do Kartódromo Ayrton Senna.
- Na área identificada como 12 encontram-se edificações que foram parcialmente demolidas, restando entulhos e acúmulo de lixo, causando perigo à população.
- Na área 13 se encontram edificações residenciais, implantadas irregularmente dentro do lote do CAVE, que estão cercadas e possuem entrada privatizada.
- A área 17 se trata de uma instituição de assistência social, que se encontra em parte inserida no lote e parte em área pública.

# Ocupação Atual



- 1 – FEIRA DO GUARÁ
  - 1A – QUIOSQUES EM ÁREA PÚBLICA
  - 1B – ARCO DA CULTURA
  - 2 – ADMINISTRAÇÃO DO GUARÁ
  - 3 – QUIOSQUES EM ÁREA PÚBLICA
  - 4 – FÓRUM
  - 5 – PAPA ENTULHO – SLU
  - 6 – SALÃO MULTIPLAS FUNÇÕES
  - 7 – CLUBE DOS AMIGOS
  - 8 – LIONS CLUBE
  - 9 – ROTARY CLUBE
  - 10 – CASA DO IDOSO
  - 11 – PÁTIO ADM. REGIONAL
  - 12 – EDIFICAÇÕES DEMOLIDAS
  - 13 – OCUPAÇÕES IRREGULARES
  - 14 – EDIFICAÇÕES DO KATÓDROMO
  - 15 – GINÁSIO DO CAVE
  - 16 – CASA DA CULTURA
  - 17 – ABRACE
  - 18 – IGREJA
  - 19 – ESTAÇÃO DO METRÔ
  - 20 – ESTÁDIO ANTÔNIO OTONI FILHO
  - 21 – KARTÓDROMO AYRTON SENNA
- EDIFICAÇÕES
- CAMPOS E QUADRAS
- PISCINAS
- SITEMA VIÁRIO
- HIDROGRAFIA
- LIMITE DO LOTE

# Plano de Ocupação

- As edificações já existentes terão sua área delimitada de acordo com a ocupação atual;
- Serão criados lotes onde são definidas as UOS que englobem as atividades que já são desenvolvidas nas edificações.
- As atividades permitidas para a UOS Inst deverão ser verificadas no Anexo I da Tabela de Usos e Atividades da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LC nº 1.007/2022 – LUOS.
- Abaixo segue a delimitação das áreas a serem criadas.
  - As áreas 1, 1A, 2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12 e 13 foram definidas de acordo com sua ocupação atual;
  - As áreas 3, 4 e 9 foram definidas visando sua futura ocupação;
  - As áreas 14, 15 e 16 foram definidas visando a sua requalificação;
  - Os Espaços Livres de Uso Público – ELUPs foram definidos tendo em vista a preservação da área limítrofe ao parque, manter espaços livre e nas áreas 4B e 4A, visando elaboração de projeto para a área a fim de regularizar uma grande quantidade de quiosques que se encontram fora da área da Feira do Guará;
  - A área de 8.128,98 m<sup>2</sup>, ocupada pela ABRACE, será definida como área de parcelamento futuro para viabilizar sua futura regularização.

## Plano de Ocupação

- O reparcelamento da área do CAVE irá definir as dimensões de 14 lotes destinados à UOS Inst EP e, portanto, caracterizados como área de uso especial e 3 lotes destinados à UOS Inst, conforme Tabela 2, que, além da caracterização das áreas, apresenta a proposta de endereçamento. Dessa forma, torna-se necessária a desafetação de 19.208,32m<sup>2</sup> para a criação dos 3 lotes, além de uma área de 8.128,98 m<sup>2</sup>, a ser destinada à parcelamento futuro.

ÁREA	m <sup>2</sup>
10	7.170,54
12	1.466,24
13	2.442,56
17	8.128,98
TOTAL	19.208,32



## ÁREAS PARA CONCESSÃO

1 – FEIRA DO GUARÁ	14973,49 m <sup>2</sup>
1A - ARCO DA CULTURA	308,49 m <sup>2</sup>
2 – ADMINISTRAÇÃO DO GUARÁ	8684,17 m <sup>2</sup>
3 – INST EP – VAGO	5143,92 m <sup>2</sup>
4 – INST EP – VAGO	5870,08 m <sup>2</sup>
4A – PRAÇA DOS QUIOSQUES	1032,39 m <sup>2</sup>
4B – PRAÇA	1035,96 m <sup>2</sup>
5 – FÓRUM	10224,62 m <sup>2</sup>
6 – SLU	6435,41 m <sup>2</sup>
7 – SALÃO MÚLTIPLAS FUNÇÕES	7641,05 m <sup>2</sup>
8– PÁTIO ADM. REGIONAL	12311,80 m <sup>2</sup>
9 – INST EP – VAGO	3394,11 m <sup>2</sup>
10 – CLUBE DOS AMIGOS	7170,54 m <sup>2</sup>
11 – INST EP - VAGO	1788,75 m <sup>2</sup>
12 – LIONS CLUBE	1466,24 m <sup>2</sup>
13 – ROTARY CLUBE	2442,56 m <sup>2</sup>
14 – CLUBE + QUADRA	74598,38 m <sup>2</sup>
15 – ESTÁDIO	34177,02 m <sup>2</sup>
16 – KARTÓDROMO	65337,39 m <sup>2</sup>
17 – ABRACE	3709,87m <sup>2</sup>

- LIMITE DO LOTE
- Inst EP
- Inst
- ELUP
- Parcelamento futuro

## Plano de Ocupação

QUADRO DE ÁREAS				
Área total do reparcelamento TOTAL DO LOTE registrado			400.043,70 m <sup>2</sup>	% do lote
INST EP + áreas desafetadas			250.888,68 m <sup>2</sup>	62,72%
INST			11.079,34 m <sup>2</sup>	2,77%
Área de parcelamento futuro			3.709,87 m <sup>2</sup>	0,93%
ELUP + Área pública			134.365,88 m <sup>2</sup>	33,59%

# Plano de Ocupação

ÁREA	m <sup>2</sup>	UOS	ENDEREÇAMENTO PROPOSTO
1	14.973,49	Inst EP	SRIA II QE 25 CJ 1 AE 1
1A	308,49	Inst EP	SRIA II QE 25 CJ 1 AE 2
2	8.684,17	Inst EP	SRIA II QE 25 CJ 1 AE 3
3	5.143,92	Inst EP	SRIA II QE 25 CJ 1 AE 4
4	5.870,08	Inst EP	SRIA II QE 25 CJ 1 AE 5
5	10.224,62	Inst EP	SRIA II QE 25 CJ 1 AE 6
6	6.435,41	Inst EP	SRIA II QE 25 CJ 2 AE 1
7	7.641,05	Inst EP	SRIA II QE 25 CJ 2 AE 2
8	12.311,80	Inst EP	SRIA II QE 25 CJ 2 AE 4
9	3.394,11	Inst EP	SRIA II QE 25 CJ 2 AE 3
10	7.170,54	Inst	SRIA II QE 25 CJ 2 AE 5
11	1.788,75	Inst EP	SRIA II QE 25 CJ 2 AE 6
12	1.466,24	Inst	SRIA II QE 25 CJ 2 AE 7
13	2.442,56	Inst	SRIA II QE 25 CJ 2 AE 8
14	74.593,38	Inst EP	SRIA II QE 25 CJ 3 AE 1
15	34.177,02	Inst EP	SRIA II QE 25 CJ 3 AE 2
16	65.337,39	Inst EP	SRIA II QE 25 CJ 3 AE 3
17	3.709,87	Área de parcelamento futuro	

# Plano de Ocupação

- Parâmetros de Ocupação do Solo:
  - Para os lotes inseridos na UOS INST:

Parâmetros de Ocupação do Solo							
UOS	CFA B	CFA M	TX OCUP(%)	TX PERM(%)	ALT MAX	Nº PAV	SUBSOLO
Inst	0,25	0,25	25	65	8,50	2,00	proibido

- Para os lotes inseridos na UOS Inst-EP:

Os parâmetros para os lotes Inst foram definidos de acordo com as ocupações atuais, não permitido o aumento da ocupação, tendo em vista a proximidade com as APPs e com o Parque do Guará. Os parâmetros de ocupação para lotes Inst EP deverão seguir o disposto no Art. 11 da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LC nº 948/2019 – LUOS.



# Projeto de Lei Complementar

MINUTA

"Projeto de Lei Complementar nº

(Autoria do Projeto: Poder Executivo)

Dispõe sobre o reparcelamento do lote registrado em cartório SRIA II QE 25 AE 1 CAVE Centro Administrativo Vivencial e Esporte - CAVE, localizado na Região Administrativa do Guar´a e caracterizado como Unidade Especial - UE 13, na Lei Complementar nº 948/2019, que 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 e dá outras providências.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, FAÇO SABER QUE A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º Fica autorizado o reparcelamento do SRIA II QE 25 AE 1 CAVE, a ser inserido em Projeto de Urbanismo - URB, com respectivo Memorial Descritivo - MDE, o qual abrangerá o sistema viário e a criação dos seguintes lotes:

I - Com o uso do solo Institucional Equipamento Público - Inst EP:

- a) SRIA II QE 25 CJ 1 AE 1, com dimensão de 14.973,49 m<sup>2</sup>;
- b) SRIA II QE 25 CJ 1 AE 2, com dimensão de 308,49 m<sup>2</sup>;
- c) SRIA II QE 25 CJ 1 AE 3, com dimensão de 8.684,17 m<sup>2</sup>;
- d) SRIA II QE 25 CJ 1 AE 4, com dimensão de 5.143,92 m<sup>2</sup>;
- e) SRIA II QE 25 CJ 1 AE 5, com dimensão de 5.870,08 m<sup>2</sup>;
- f) SRIA II QE 25 CJ 1 AE 6, com dimensão de 10.224,62 m<sup>2</sup>;
- g) SRIA II QE 25 CJ 2 AE 1, com dimensão de 6.435,41 m<sup>2</sup>;
- h) SRIA II QE 25 CJ 2 AE 2, com dimensão de 7.641,05 m<sup>2</sup>;
- i) SRIA II QE 25 CJ 2 AE 4, com dimensão de 12.311,80 m<sup>2</sup>;
- j) SRIA II QE 25 CJ 2 AE 3, com dimensão de 3.394,11 m<sup>2</sup>;
- k) SRIA II, QE 25 CJ 2 AE 6, com dimensão de 1.788,75 m<sup>2</sup>;

## Projeto de Lei Complementar

I - Com o uso do solo Institucional Equipamento Público - Inst EP:

(...)

l) SRIA II QE 25 CJ 3 AE 1, com dimensão de 74.593,38 m<sup>2</sup>;

m) SRIA II QE 25 CJ 3 AE 2, com dimensão de 34.177,02 m<sup>2</sup>; e

n) SRIA II QE 25 CJ 3 AE 3, com dimensão de 65.337,39 m<sup>2</sup>.

II - Com o uso do solo Institucional - Inst:

a) SRIA II QE 25 CJ 2 AE 5, com dimensão de 7.170,54 m<sup>2</sup>;

b) SRIA II QE 25 CJ 2 AE 7, com dimensão de 1.466,24 m<sup>2</sup> e

c) SRIA II QE 25 CJ 2 AE 8, com dimensão de 2.442,56 m<sup>2</sup>.

§ 1º As áreas e poligonais dos lotes criados com o reparcelamento de que trata o caput deste artigo, bem como a área total resultante constam do Anexo I desta Lei Complementar.

§ 2º O Sistema Viário integrante da área resultante do reparcelamento do CAVE fica alterada de bem público de uso especial para bem público de uso comum do povo.

§ 3º A área de 3.709,87 m<sup>2</sup>, localizada próxima ao lote SRIA II QE 25 CJ 3 AE 3 fica destinada a parcelamento futuro.

## Projeto de Lei Complementar

Art. 2º Ficam afetadas ao Governo do Distrito Federal como bem público de uso especial as áreas de bem público de uso comum do povo adjacentes ao lote SRIA II QE 25 AE 1 CAVE identificadas com croqui e poligonais constantes do Anexo II.

Art. 3º Fica desafetada do Governo do Distrito Federal parte do lote de propriedade do poder público inserida no SRIA II QE 25 AE 1 CAVE, Região Administrativa do Guará, para fins de criação de 3 (três) lotes de que trata o inciso II e a área mencionada no § 3º do Art. 1º desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Fica autorizada a alienação dos lotes de que trata o Art. 1º, II desta Lei Complementar.

Art. 4º Fica autorizada a alteração dos parâmetros de uso definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo, aprovada pela Lei Complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019, para os lotes criados conforme Art. 1º, II, desta Lei Complementar, de Institucional Equipamento Público - Inst EP para Institucional - Inst.

§ 1º Os lotes criados conforme Art. 1º, II, a, b e c passam a ter os seguintes parâmetros:

I – Taxa de ocupação máxima igual a 25% (vinte e cinco por cento);

II – Coeficiente de Aproveitamento básico e máximo igual a 0,25;

III – Taxa de permeabilidade igual a 65% (sessenta e cinco por cento);

## Projeto de Lei Complementar

IV – Altura máxima igual a 8,50 m;

V - Número máximo de pavimentos igual a 2; e

VI - Subsolo proibido.

Parágrafo único. Deve ser criada nova faixa de área com os parâmetros indicados neste artigo, a fim de integrar o Anexo III - Quadro 9A - Parâmetros de Ocupação do Solo/Guará da Lei de Uso e Ocupação do Solo, quando da revisão da referida Lei Complementar.

Art. 5º Fica autorizada a doação à União do lote criado conforme Art. 1º, I, f, a ser destinado ao Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios.

Art. 6º. A partir da publicação desta Lei Complementar os lotes mencionados no Art. 1º, II desta Lei Complementar tornam-se disponíveis, nos termos do art. 51 da Lei Orgânica do Distrito Federal.

Art. 7º. As alterações aprovadas nesta Lei Complementar são incorporadas à LUOS, nos termos do parágrafo único do art. 104-A da Lei Complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº 1.007 de 28 de abril de 2022.

Art. 8º. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 9º. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**OBRIGADA**