



ALTERAÇÃO DE PARCELAMENTO

RA II – GAMA

Setor Leste – Área Especial Nº 03, Área Especial Nº 03A e DF 480 – Lotes 01 e 02

AUDIÊNCIA PÚBLICA

NOVEMBRO 2022

- Próximo ao Terminal do BRT;
- Limítrofe à DF-480;
- Próximo ao campus da UnB e do IFB.



Em área de 67.331,42 m², o projeto prevê:

- Criar a Área Especial N° 03A para regularizar ocupação existente;
- Redimensionar o Lote 1 da DF 480, de propriedade da TERRACAP;
- Relocar o Lote 2 da DF 480, de propriedade da Rede Globo, a fim de corresponder à situação fática da implantação da torre.



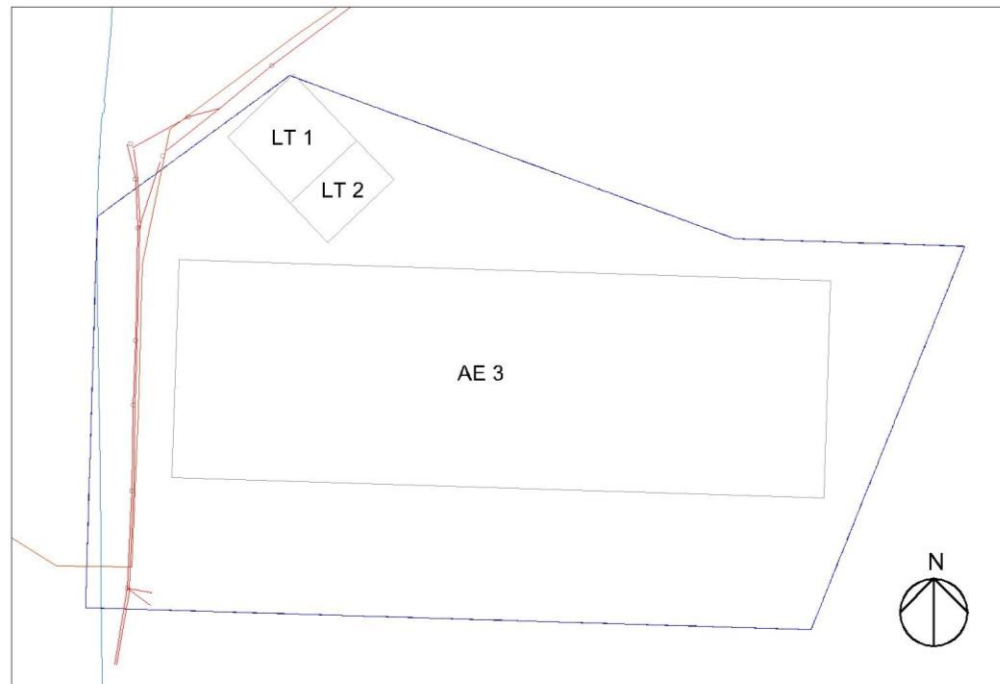
- Situa-se na macrozona urbana, em zona urbana consolidada;
- Não integra estratégia do PDOT nem área de regularização;
- A unidade de conservação mais próxima é o PAREC do Gama, que está à 1km de distância;
- Situa-se na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 (SZDPE-2);
- Coaduna com a vocação para atividades produtivas N4 e com a Área de Desenvolvimento Produtivo ADP III, relacionadas à exploração do potencial logístico e que prevê a diversificação e dinamização de atividades para geração de emprego e renda na região Sul do DF.

Foram realizadas consultas à NOVACAP, CEB e CAESB, cujas redes existentes encontram-se representadas na imagem ao lado.

Por se situar fora dos limites dos lotes, não há necessidade de ações sobre as redes em tela.

SLU foi consultado sobre a coleta de resíduos, declarando que não haverá impacto significativo quando à capacidade.

Pelas proximidades com rodovia, o DER foi consultado e emitiu anuência, haja vista que o projeto não interfere na faixa de domínio da DF-480.



LEGENDA



ÁREA EM QUESTÃO

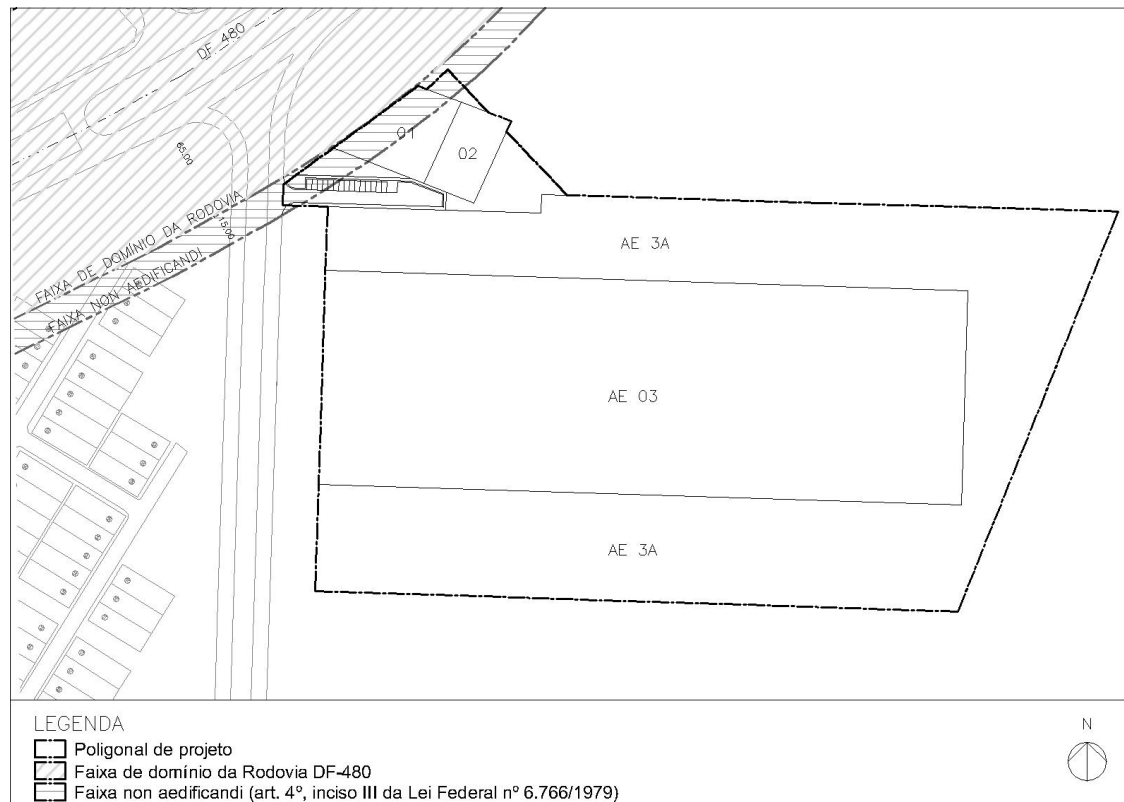


REDE ÁGUA

REDE DE ESGOTO

TRECHO DE REDE AÉREA

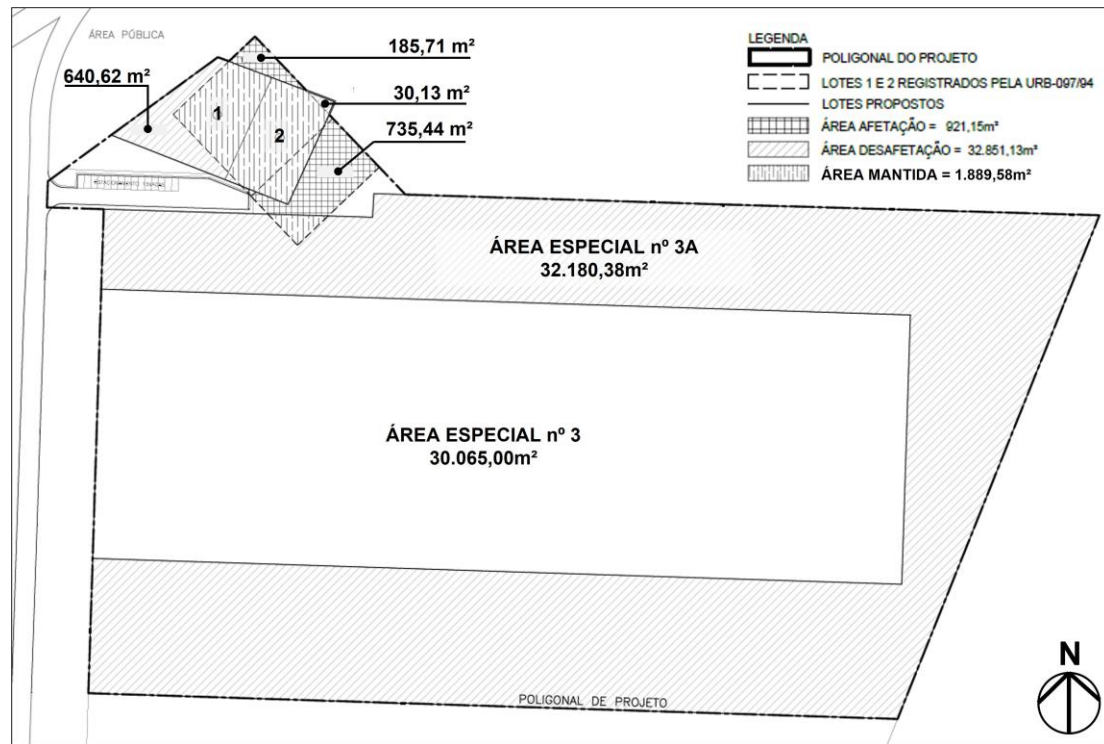
- O Lote 1 da DF-480 terá sua área diminuída para eliminar a interferência com faixa de domínio da rodovia;
- A faixa não edificável, prevista pela Lei nº 6.766/1979, não será aplicada no Lote 01, cuja justificativa legal se baseia no art. 2º, §5º da Lei nº 13.913, de 25 de novembro de 2019;
- A Área Especial nº 3A será criada sobre área pública, mediante processo de desafetação.



DESAFETAÇÃO/AFETAÇÃO DE ÁREA

A criação da Área Especial nº 03A e os ajustes dos Lotes 1 e 2 da DF-480 demandará a desafetação de 32.851,10 m² de área pública por meio de Lei Complementar, e a afetação de 921,15m² de área.

LOTES	AE nº 3A	Lote 1 DF-480	Lote 2 DF-480
UOS	CSIIInd 2	CSIIR 2	CSIIR 2
Área registrada	-	1.761,48	1.049,25
Afetação	-	192,16	723,83
Desafetação	32.180,37	630,96	39,77
Área resultante	32.305,68	1.385,76	1.049,25



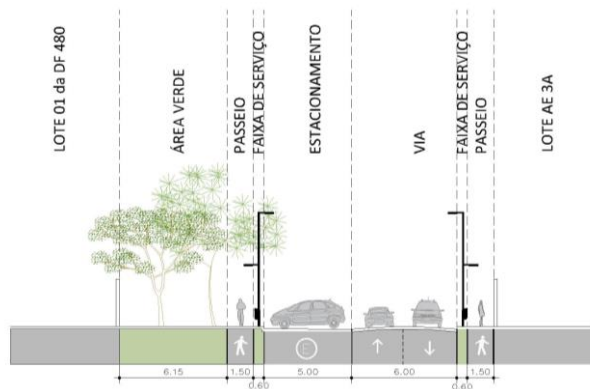
- Lote AE 3A, com uso CSInd 2 e área de 32.305,68 m², está sendo CRIADO;
- Lote 01 DF 480, com uso CSIR 1, que tinha área de 1.761,4809 m² e passará a ter área de 1.385,76 m², está sendo ALTERADO;
- Lote 02 DF 480, com área de 1.049,25m², não altera superfície, está sendo RELOCADO;
- Lote AE 3, com área de 30.065,00m², não será alterado.



CÓD	UOS	FAIXA ÁREA (M²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
210	CSIIR 1	850<A<3500	2,00	4,00	70	20	22,50	-	-	-	-	obrigatória	-	Ponto médio da testada frontal	Permitido - tipo 2
227	CSIInd 2	30000<A<110000	2,00	2,00	50	30	29,50	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da testada frontal	Permitido - tipo 1

Reprodução dos parâmetros urbanísticos da LUOS referentes aos lotes CSIIR 1 e CSIInd 2

- O novo lote AE 3A terá seu acesso pela via implantada, sem necessidade de alteração de sistema viário;
- Foi projetada via local, classificada como zona 30, para o acesso aos lotes 01 e 02 da DF-480, que não possuíam acesso no projeto registrado.



DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		67.331,42	100%
1. Unidades Imobiliárias			
a. CSIInd 2	2	62.370,68	92,63
b. CSIIIR 1	2	2.435,01	3,62
Total	4	64.805,69	96,25%
2. Áreas Públicas			
a. Área Verde Pública Afetada - AVPA		914,33	1,36%
b. Área Verde Pública Remanescente - AVPR		553,83	0,82%
c. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos os seus componentes)		1.057,57	1,57%
Total		2.525,73	3,75
3. Área Pública Afetada x Desafetada			
a. Área pública Afetada (*)		921,15	-
b. Área Pública Desafetada (*)		32.851,10	-

(*) Não foi considerado o percentual dessas áreas no cômputo da poligonal de projeto

- Processo de aprovação do projeto urbanístico:
 - SEI 0111-002104/2002;
 - Parecer Técnico nº 158/2022 – SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAG comenta que o projeto atende aos parâmetros estabelecidos pela legislação urbanística vigente;
 - Ofício Nº 3308/2022 - SEDUH/GAB solicita o atendimento ao inciso V do art. 104-A da LUOS.
- Processo de licenciamento ambiental:
 - SEI 00391-00012774/2017-47;
 - Ofício Nº 1216/2020 - IBRAM/PRESI relata que o enquadramento em Licença Ambiental Simplificada foi desaconselhado e orienta a aplicação do entendimento exposto no Parecer Técnico nº 181/2020 – IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I, que dispensa licenciamento ambiental para os casos específicos.

Desafeta e afeta área, próxima à DF 480, lindeira aos Lotes 01 e 02 e Área Especial nº 03, na Região Administrativa do Gama - RA II.

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

Art. 1º Fica desafetada a área pública de 32.851,10m², conforme Anexo Único desta Lei Complementar, próxima à DF 480, lindeira aos Lotes 01 e 02 e Área Especial nº 03, na Região Administrativa do Gama - RA II, resultantes do Projeto de Urbanismo - URB 97/94 e do Projeto de Urbanismo - CGS PR 1/1, respectivamente.

Parágrafo único. A área de que trata o caput passa à categoria de bem dominial, revertida ao patrimônio da Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap.

Art. 2º Fica afetada à bem de uso comum do povo a área de 921,15m², conforme Anexo Único desta Lei Complementar, próxima à DF 480, lindeira aos Lotes 01 e 02 e Área Especial nº 03, na Região Administrativa do Gama - RA II, resultantes do Projeto de Urbanismo - URB 97/94 e do Projeto de Urbanismo - CGS PR 1/1, respectivamente.

Art. 3º A desafetação e afetação de que tratam os arts. 1º e 2º vinculam-se aos prâmetros de uso e ocupação e diretrizes contidas nas Diretrizes de Requalificação Urbana - DIREQ 06/2022, observados os procedimentos de alteração de parcelamento de solo registrado tratados no Processo Sei nº 0111-002104/2002.

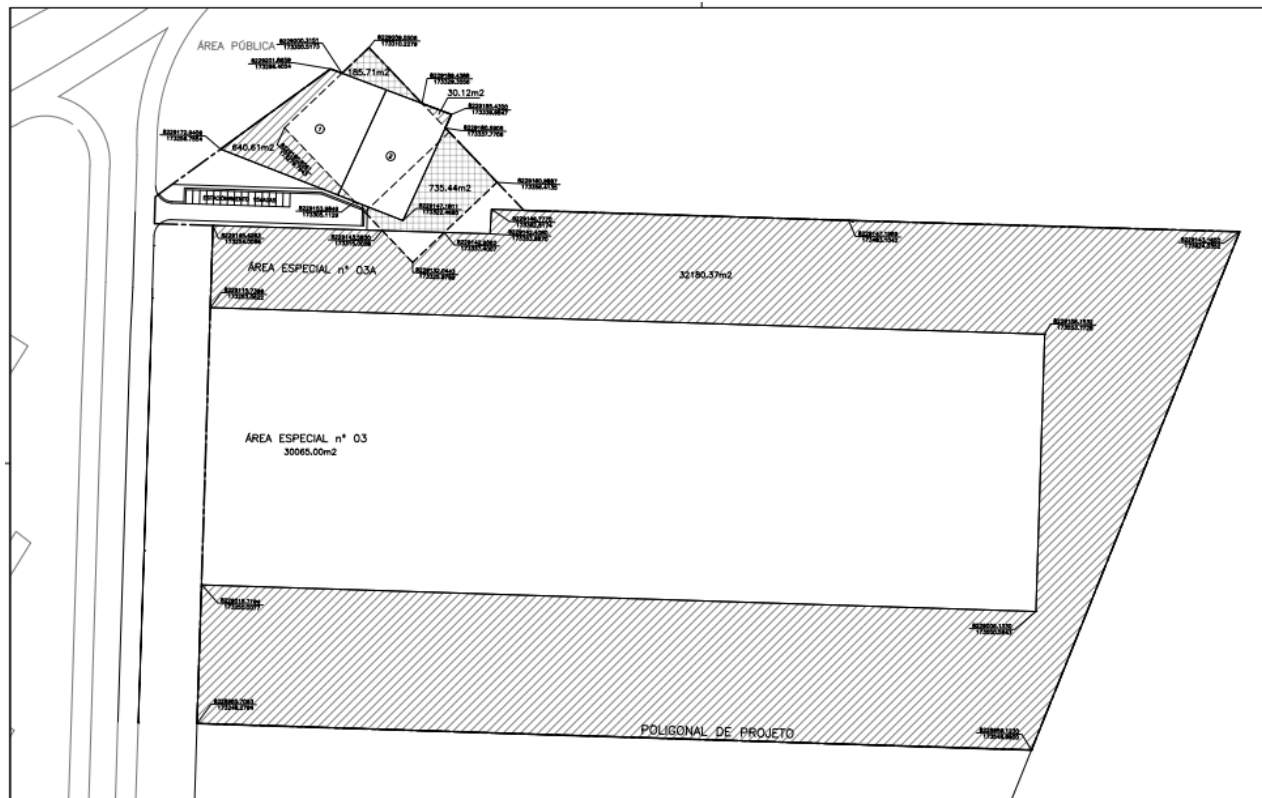
Art. 4º Os documentos urbanísticos referentes à alteração de parcelamento do solo tratados no Processo Sei nº 0111-002104/2002, incluindo o croqui constante do anexo único desta Lei Complementar, serão disponibilizados no endereço eletrônico <https://www.sisduc.seduh.df.gov.br>, quando da aprovação do respectivo projeto urbanístico por ato do poder executivo.

Art. 5º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.






Brasília, de de 2022

133º da República e 63º de Brasília

IBANEIS ROCHA



LEGENDA

-  POLIGONAL DO PROJETO
-  LOTES 1 E 2 REGISTRADOS PELA URB-097/94
-  LOTES PROPOSTOS
-  ÁREA AFETAÇÃO = 921,15m²
-  ÁREA DESAFETAÇÃO = 32.851,10m²



GAMA - RA II
SETOR LESTE
LOTES 1 e 2, e ÁREAS ESPECIAIS 03 e 03A

CRITÉRIO DE AFETAÇÃO E DESAFETAÇÃO	ESCALA: 1:5000	Nº: 1.0007098
NÚMERO DO PROJETO	PROCESSO Nº: 11-00194392	DATA: AGOSTO/2002

Coordenação

Hamilton Lourenço Filho

Engenheiro Civil – CREA 8558/D-DF

Supervisão

Giulliano Magalhães Penatti

Arquiteto Urbanista – CAU A26719-8

Projeto

Bianca Ilha Pereira

Arquiteta Urbanista – CAU A69891-1

Colaboração

Natália Oliveira de Freitas

Adriano Bueno Machado

Julliana Pires Tavares Bontempo

Lício Tavares

Yan Chermonte