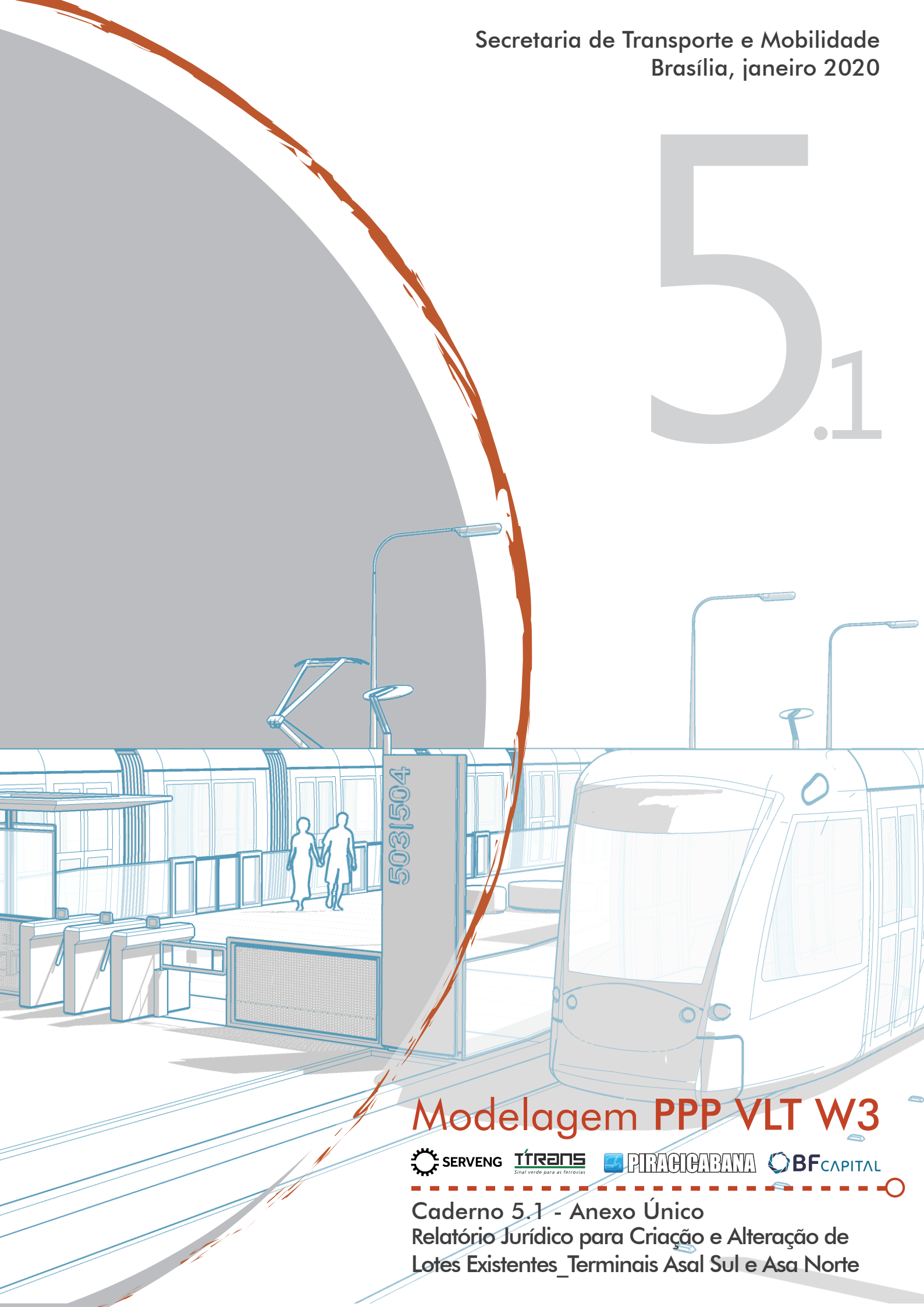
Secretaria de Transporte e Mobilidade
Brasília, janeiro 2020

5.1



Modelagem PPP VLT W3

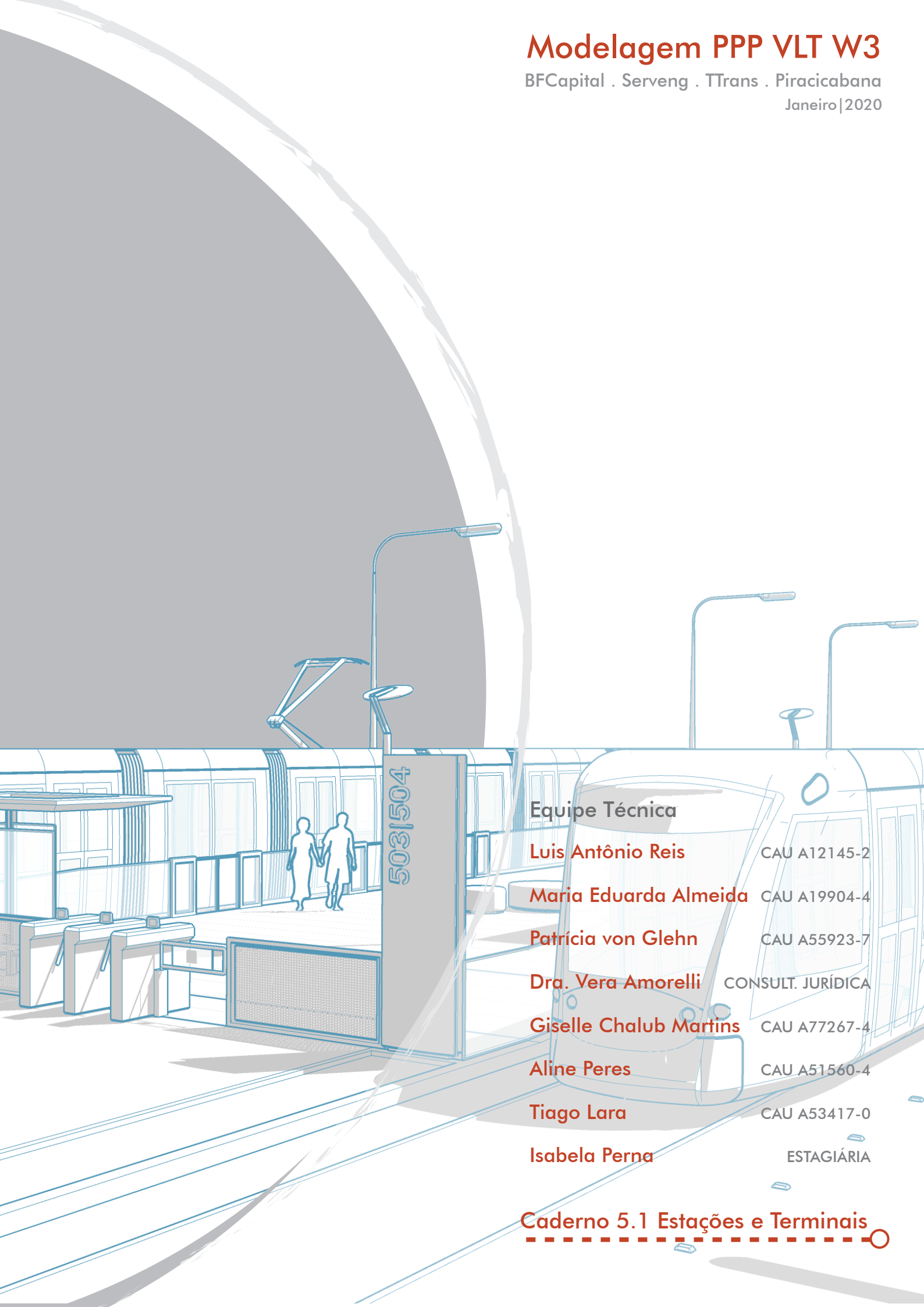
SERVENG TTRANS Sinal verde para as ferrovias PIRACICABANA BF CAPITAL

Caderno 5.1 - Anexo Único
Relatório Jurídico para Criação e Alteração de Lotes Existentes_Terminais Asal Sul e Asa Norte

Modelagem PPP VLT W3

BFCapital . Serveng . TTrans . Piracicabana

Janeiro|2020



Equipe Técnica

Luis Antônio Reis	CAU A12145-2
Maria Eduarda Almeida	CAU A19904-4
Patrícia von Glehn	CAU A55923-7
Dra. Vera Amorelli	CONSULT. JURÍDICA
Giselle Chalub Martins	CAU A77267-4
Aline Peres	CAU A51560-4
Tiago Lara	CAU A53417-0
Isabela Perna	ESTAGIÁRIA

Caderno 5.1 Estações e Terminais

VEÍCULO LEVE SOBRE TRILHOS - VLT

CRIAÇÃO DE LOTES E ALTERAÇÃO DE LOTES EXISTENTES

1. DO OBJETO

O Estudo de viabilidade econômico financeira para a proposta de implantação do VLT (Edital de Chamamento de Manifestação de Interesse nº 01, publicado no DODF de 23/01/2019, pela Secretaria de Estado de Transporte e Mobilidade do Distrito Federal), prevê a criação ou alteração de lotes, sejam aqueles próximos ao **Terminal Rodoviário Asa Sul – TAS**, ou próximos ao **Terminal Rodoviário Asa Norte – TAN.**

O presente estudo analisa a possibilidade de criação ou alteração de lotes nessas áreas, mediante a aprovação de projetos urbanísticos de parcelamento, oferecendo os subsídios legais para esse objetivo.

2. LEGISLAÇÃO INCIDENTE

Inicialmente torna-se necessário considerar a legislação incidente sobre a criação de lotes ou sua alteração.

2.1. LEI FEDERAL Nº 6.766, DE 19/12/1979

2.1.1. <u>Pontos de Destaque da Lei nº 6.766/79:</u>

Essa Lei dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, e define o loteamento como a "*subdivisão da gleba em lotes, destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes*" (art. 2º, § 1º).

O lote é definido pela citada legislação como: "*o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe".*

Por sua vez, o § 1º do art. 4º da Lei nº 6.766/79, estabelece que a legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, enquanto o art. 12 prevê que a aprovação do projeto de loteamento seja feita pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, a quem compete também a fixação das diretrizes urbanísticas.

Nos termos do art. 22, desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br

Assim, o art. 28 condiciona qualquer alteração do loteamento registrado ao "*acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original com a devida averbação*".

2.1.2. Conclusões parciais sobre a Lei nº 6.766/79:

- **Os usos e índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, conforme o § 1º do art. 4º da Lei nº 6.766/79, são estabelecidos pelas normas do Distrito Federal que tratam do tema.**
- **O projeto urbanístico de parcelamento, que é realizado quando da aprovação ou alteração de um loteamento, é composto, entre outros, pela identificação dos lotes que o compõem, o sistema viário, as áreas livres de uso público, as áreas destinadas a equipamentos públicos e comunitários, podendo ter áreas destinadas a parcelamentos futuros.**
- **Necessário, pois, um levantamento dos projetos urbanísticos aprovados e registrados para o TAS e TAN para verificação das alterações pretendidas, com vistas ao atendimento do art. 28 da Lei nº 6.766/79, bem como a identificação de áreas vizinhas que venham a compor o projeto urbanístico do parcelamento.**

2.2. LEI ORGÂNICA DO DISTRITO FEDERAL - LODF

2.2.1. Dispositivos da LODF sobre uso e ocupação do solo:

O Capítulo II do Título VI da LODF trata da Política Urbana, a partir do art. 316 da LODF e considera o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT como o instrumento básico das políticas de ordenamento territorial, expansão e desenvolvimento urbano, ao qual cabem as diretrizes gerais para o uso e ocupação do solo.

No art. 56 do Ato das Disposições Transitórias - ADT, a LODF se reporta à possibilidade de alteração de uso, desafetação, ou fixação de parâmetros de uso e ocupação do solo, antes da aprovação da Lei de Uso e Ocupação do Solo que, no caso da área objeto de tombamento, seria representada pelo Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB, conforme arts. 153 e 154 do PDOT

> **Art. 56.** Até a aprovação da lei de uso e ocupação do solo, o Governador do Distrito Federal poderá enviar, precedido de participação popular, projeto de lei complementar específica que estabeleça o uso e a ocupação de solo ainda não fixados para determinada área, com os respectivos índices urbanísticos. (Artigo com a redação da Emenda à Lei Orgânica nº 49, de 2007.)
>
> Parágrafo único. A alteração dos índices urbanísticos, bem como a alteração de uso e desafetação de área, até a aprovação da lei de uso e ocupação do solo, poderá ser efetivada por leis complementares específicas de iniciativa do Governador, motivadas por situação de relevante interesse público e

SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br

precedidas da participação popular e de estudos técnicos que avaliem o impacto da alteração, aprovados pelo órgão competente do Distrito Federal.

2.2.2 Conclusões parciais sobre a LODF:

- **Conforme a LODF (art. 56 do ADT) e, da mesma forma, o PDOT/DF (art. 153, parágrafo único; art. 154, I e art. 267), até a publicação do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília - PPCUB, o uso e ocupação dos lotes inseridos na área objeto de tombamento pode ser definido em lei complementar específica, desde que atendidos os condicionantes do art. 56 do ADT da LODF.**

2.3 – PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL DO DISTRITO FEDERAL – PDOT/DF

2.3.1. Dispositivos do PDOT sobre mobilidade, uso e ocupação do solo:

O PDOT/DF, aprovado pela Lei Complementar nº 803, de 25/04/2009, atualizado pela Lei Complementar nº 854, de 15/10/2012 e recentemente alterado pela Lei Complementar nº 951, de 25/03/2019, disciplina, em vários de seus artigos, questões sobre mobilidade, uso e ocupação do solo, entre os quais destacamos:

> **Art. 8º** São objetivos gerais do PDOT:
> [...]
> IX – otimização e priorização da ocupação urbana em áreas com infraestrutura implantada e em vazios urbanos das áreas consolidadas, respeitada a capacidade de suporte socioeconômica e ambiental do território;
> [...]
> **Art. 18.** São diretrizes setoriais para o transporte do Distrito Federal:
> [...]
> IV – promover a implementação da integração multimodal dos serviços do sistema de transporte coletivo;
> V – instituir um processo de planejamento de transporte integrado ao planejamento do desenvolvimento urbano e rural;
> [...]
> **Art. 21.** São diretrizes setoriais para a mobilidade:
> I – promover um conjunto de ações integradas provenientes das políticas de transporte, circulação, acessibilidade, trânsito e de desenvolvimento urbano e rural que priorize o cidadão na efetivação de seus anseios e necessidades de deslocamento;
> II – proporcionar o acesso amplo e democrático ao espaço urbano, de forma segura, socialmente inclusiva e ambientalmente sustentável;
> [...]
> **Art. 37.** São diretrizes da urbanização, do uso e da ocupação do solo:
> I – o estabelecimento de áreas urbanizadas mais compactas no território;
> II – a urbanização estruturada ao longo das principais infraestruturas de conexão, com o aumento das densidades demográficas ao longo da rede viária estrutural;
> [...]

SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br

IV – evitar a segregação de usos, promovendo-se a sua flexibilização, de modo a reduzir os deslocamentos e equilibrar a distribuição dos locais de emprego e trabalho no Distrito Federal;
V – promover a integração dos parcelamentos residenciais distribuídos de forma dispersa e fragmentada no território entre si e com os núcleos urbanos consolidados vizinhos;
VI – estimular a ocupação dos vazios residuais das áreas urbanizadas dotadas de serviços, infraestrutura e equipamentos, preferencialmente à criação de novas áreas urbanas, de forma a otimizar a capacidade da infraestrutura instalada e reduzir os custos de urbanização, observadas as condicionantes ambientais do território;
VII – propor e admitir novas formas de urbanização;
[...]
Art. 52. Consideram-se equipamentos regionais os estabelecimentos em que são prestados os serviços das áreas temáticas de educação, segurança pública, saúde, transporte, abastecimento e cultura.
[...]
§ 2º Reconhecem-se como equipamentos regionais, no mínimo, os seguintes estabelecimentos, conforme área temática:
[...]
IV – transporte: **terminais de integração, estações de transferências** e aeroportos;
Art. 53. São diretrizes setoriais para o provimento de equipamentos regionais no território do Distrito Federal:
[...]
III – otimizar a utilização dos equipamentos regionais, promovendo-se melhor dinâmica urbana e otimização da infraestrutura urbana instalada;
IV – garantir a localização dos equipamentos regionais prioritariamente nas proximidades das vias integrantes da Rede Estrutural de Transporte Coletivo e das áreas integrantes das Estratégias de Dinamização de Áreas Urbanas, de Estruturação Viária e de Implantação de Polos Multifuncionais;
[...]
IX – promover a revitalização ou a recuperação de equipamentos regionais degradados ou subutilizados, avaliando-se a possibilidade de alteração de uso quando de interesse público;
X – promover parcerias público-privadas na implantação, recuperação, revitalização, otimização, manutenção e gestão dos equipamentos regionais;
XI – reavaliar os parâmetros urbanísticos de áreas propostas para equipamentos regionais, considerando-se os níveis de saturação de equipamentos nas áreas do Distrito Federal;
[...]
Art. 66. A Zona Urbana do Conjunto Tombado é composta por áreas predominantemente habitacionais de média densidade demográfica, conforme Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, correspondendo à área do conjunto urbano construído em decorrência do Plano Piloto de Brasília e às demais áreas incorporadas em função de complementações ao núcleo original.
[...]
§ 2º Nesta zona, o uso e a ocupação do solo devem respeitar as normas que tratam das definições, critérios e restrições estabelecidos para preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília, tombado como Patrimônio Histórico Nacional e reconhecido como Patrimônio Cultural da Humanidade pela Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura – UNESCO.
[...]
Art. 67. São diretrizes para a Zona Urbana do Conjunto Tombado:

SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br

> I – zelar pelo Conjunto Urbanístico de Brasília, bem tombado em âmbito federal e distrital;
> II – harmonizar as demandas do desenvolvimento econômico e social e as necessidades da população com a preservação da concepção urbana de Brasília;
> [...]
> IV – promover e consolidar a ocupação urbana, respeitando-se as restrições ambientais, de saneamento e de preservação da área tombada;
> [...]
> *Parágrafo único.* O Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília é o instrumento de planejamento e gestão do Conjunto Urbano Tombado e deverá considerar a legislação federal e distrital competente, observando a especificidade do sítio urbano e a singularidade de sua concepção urbanística e de sua expressão arquitetônica.
> [...]

Lembramos que o PDOT trata das Estratégias de Dinamização e de Revitalização, porém as áreas abrangidas pelos Terminais Rodoviários Sul e Norte, bem como o espaço no seu entorno, em que se pretende a alteração do projeto urbanístico não estão nos Mapas e Tabelas que indicam os locais onde essas Estratégias deverão se desenvolver prioritariamente.

Estratégia de Dinamização do PDOT/2009:

> **Art. 106.** A estratégia de dinamização está voltada à configuração de novas centralidades, promovendo o desenvolvimento urbano, econômico e social e a indução do crescimento local e regional, mediante a diversificação do uso do solo, a implantação de centros de trabalho e renda e a melhoria dos padrões de mobilidade e acessibilidade, observada a capacidade de suporte socioeconômica e ambiental do território.
> § 1º A dinamização deverá ser promovida por intervenções prioritárias nas Áreas de Dinamização, indicadas no Anexo II, Mapa 3, Tabela 3C, desta Lei Complementar.
> § 2º As Áreas de Dinamização foram estruturadas com base no conceito de polos urbanos, abarcando áreas em que se aglomeram atividades urbanas, e de eixos, abrangendo áreas de intervenção situadas ao longo dos grandes corredores de circulação da produção e dos fluxos.
> § 3º As Áreas de Dinamização foram delimitadas em espaços onde estão estabelecidas ou pretendem-se estabelecer atividades econômicas e fluxos regionais e metropolitanos com importância estratégica para o Distrito Federal.
> § 4º As Áreas de Dinamização exigem tratamento urbanístico específico, condicionado aos objetivos estratégicos a serem alcançados e às suas peculiaridades no que se refere às características locacionais, às formas de ocupação do solo e aos valores ambientais e culturais do território.
> **Art. 107.** As Áreas de Dinamização comportam ações de:
> I – organização e estruturação da malha urbana e dos espaços públicos associada à rede viária estrutural e à rede estrutural de transporte coletivo, resguardado o equilíbrio ambiental;
> II – integração e reorganização da infraestrutura de transporte urbano, público e individual;
> III – estímulo à multifuncionalidade dos espaços, possibilitando-se o incremento das atividades de comércio e de habitação;
> IV – recuperação de áreas degradadas, por meio de intervenções integradas no espaço público e privado;
> V – incentivo à parceria entre o Governo, a comunidade e a iniciativa privada para o desenvolvimento urbano.

SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br

> **Art. 108.** Deverá ser elaborada proposta de intervenção para cada Área de Dinamização instituída, contendo no mínimo:
> I – delimitação do perímetro da área de abrangência;
> II – programa básico;
> III – estudo de viabilidade econômica e ambiental;
> IV – definição de mecanismos e critérios de monitoramento e avaliação;
> V – projeto urbanístico.
> § 1º A proposta de intervenção será previamente submetida à anuência do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN.
> § 2º Os projetos específicos de cada Área de Dinamização deverão ser submetidos a Estudos de Impacto de Vizinhança para obtenção do licenciamento e aprovação.
> § 3º As Áreas de Dinamização que apresentarem propostas de aplicação de instrumentos ou de alteração de índices urbanísticos serão instituídas por lei específica de iniciativa do Poder Executivo.

Estratégia de Revitalização do PDOT/2009:

> **Art. 110.** A estratégia de revitalização está voltada à preservação do patrimônio cultural e ao fomento de investimentos para a sustentabilidade de sítios urbanos de interesse patrimonial, com vistas à adequação da dinâmica urbana à estrutura físico-espacial do objeto de preservação, com ênfase no combate às causas da degradação crônica do patrimônio ambiental urbano.
> § 1º A revitalização deverá ser promovida por meio de intervenções, prioritárias nas Áreas de Revitalização indicadas no Anexo II, Mapa 3 e Tabela 3D, desta Lei Complementar.
> § 2º As Áreas de Revitalização exigem normas urbanísticas específicas, respeitadas as disposições da legislação de proteção do patrimônio cultural.
> **Art. 111.** A proposta de intervenção das Áreas de Revitalização deverá conter, no mínimo:
> I – delimitação do perímetro da área de abrangência;
> II – programa básico;
> III – projeto urbanístico e arquitetônico, onde couber.
> § 1º A proposta de intervenção será previamente submetida à anuência do CONPLAN.
> [...]
> § 3º As Áreas de Revitalização que apresentarem propostas de aplicação de instrumentos ou de alteração de índices urbanísticos não previstas nesta Lei Complementar serão implementadas por lei específica de iniciativa do Poder Executivo.
> **Art. 112.** As Áreas de Revitalização comportam ações de:
> **[...]**
> II – intervenções e melhorias na circulação de veículos e pedestres;
> III – recuperação de áreas degradadas, por meio de intervenções integradas no espaço público e privado;
> **[...]**
> V – introdução de novas atividades compatíveis com as tradicionais da área;
> [...]
> VII – incentivo à parceria entre o Governo, a comunidade e a iniciativa privada para o desenvolvimento urbano;
> VIII – incentivos fiscais e tributários.

Por sua vez, o PDOT também dispõe que o PPCUB corresponde à legislação de uso e ocupação do solo da área objeto de tombamento (art. 153), e o art. 267 admite a alteração de uso na área por legislação específica até sua publicação:

SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br

> **Art. 153.** O Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília é um instrumento de consolidação do regulamento de ordenação urbanística, de preservação do conjunto tombado e das diretrizes de planejamento, de controle de sua evolução espacial e de promoção do desenvolvimento econômico e social.
> *Parágrafo único.* O Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília corresponde, simultaneamente, à legislação de uso e ocupação do solo e ao Plano de Desenvolvimento Local da Unidade de Planejamento Territorial Central.
> [...]
> **Art. 267.** Até a elaboração da Lei de Uso e Ocupação do Solo ou do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília, poderá ser concedida a alteração de uso por legislação específica, nos termos do art. 57, parágrafo único, das Disposições Transitórias da Lei Orgânica do Distrito Federal, com a redação dada pela Emenda à Lei Orgânica nº 49, de 2007.

Em relação ao contido no art. 267 do PDOT, cita-se como exemplo de Lei Complementar específica, que criou parâmetros de uso e ocupação para novos lotes decorrentes de um projeto urbanístico de parcelamento, em área inserida no Conjunto Urbanístico Tombado de Brasília, a Lei Complementar nº 946, de 11/09/2018, que "*estabelece parâmetros de uso e ocupação do solo para o Setor de Recreação Pública Norte – SRPN da Região Administrativa do Plano Piloto – RA I e dá outras providências".*

A referida LC nº 946/2018 também permitiu a alteração do parcelamento do SRPN, com a possibilidade de criação de lotes e afetações de áreas.

2.3.2 Conclusões parciais sobre o PDOT:

Como demonstrado, o PDOT/DF inclui diretrizes que se coadunam, perfeitamente, com a criação de lotes e alteração de projetos urbanísticos junto aos TAN e TAS, como sejam:

- **otimização da ocupação urbana em áreas com infraestrutura implantada e em vazios urbanos das áreas consolidadas (nos termos dos Objetivos Gerais do Plano Diretor – art. 8º, IX);**
- **implementação da integração multimodal dos serviços do sistema de transporte coletivo (conforme Diretrizes Setoriais para o Transporte – art. 18, IV);**
- **processo de planejamento de transporte integrado ao planejamento do desenvolvimento urbano (conforme Diretrizes Setoriais para o Transporte – art. 18, V);**
- **promoção de ações integradas das políticas de transporte e desenvolvimento urbano pelos órgãos responsáveis, que priorize os cidadãos, em relação aos seus anseios e necessidades, com acesso amplo ao espaço urbano (conforme Diretrizes Setoriais para a Mobilidade – art. 21, I, II e III);**
- **ocupação de vazios residuais, com áreas urbanizadas mais compactas, em especial junto às infraestruturas de transportes, promovendo-se a flexibilização de usos e integração com parcelamentos residenciais, admitindo-se novas formas de urbanização (nos termos das Diretrizes da Urbanização, do Uso e Ocupação do Solo – art. 37, I, II, IV, V, VI e VII);**

- **consideração dos terminais de integração e estações de transferência como equipamentos regionais, destacando-se sua otimização e localização nas proximidades da Rede Estrutural de Transportes Coletivos e áreas integrantes das Estratégias de Dinamização e de Estruturação Viária (conforme Diretrizes Setoriais para o Provimento de Equipamentos Regionais – art. 53, III e IV);**
- **promoção de parcerias público-privadas na implantação, revitalização, otimização e gestão dos equipamentos regionais, sendo os terminais de integração e estações de transferências considerados equipamentos regionais (conforme Diretrizes Setoriais para o Provimento de Equipamentos Regionais – art. 52, § 2º, IV e art. 53, IX e X);**
- **reavaliação de parâmetros urbanísticos, com possibilidade de alteração de uso, quando de interesse público (conforme Diretrizes Setoriais para o Provimento de Equipamentos Regionais – art. 53, IX e XI);**
- **respeito às normas de tombamento em relação ao uso e ocupação do solo, constituindo diretriz para a Zona Urbana do Conjunto Tombado a harmonização com as necessidades da população e demandas do desenvolvimento econômico e social e com a consolidação urbana (conforme Diretrizes para a Zona Urbana do Conjunto Tombado – art. 66 e art. 67, II e IV)**
- **possibilidade de estabelecimento de parâmetros urbanísticos, inclusive usos mediante Lei Complementar específica, nos termos do art. 57 do ADT da LODF (art. 153, parágrafo único; art. 154, I e art. 267 do Plano Diretor)**

2.4 – PORTARIA IPHAN Nº 166, DE 11/05/2016

2.4.1. Dispositivos da Portaria IPHAN nº 166/2016 sobre as áreas em questão

A Portaria do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN nº 166, de 11/05/2016, "*estabelece a complementação e o detalhamento da Portaria nº 314/1992",* a qual trata das diretrizes gerais de preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília.

A referida Portaria IPHAN nº 166/2016 foi alterada pela Portaria nº 421, de 31/10/2018.

Conforme consta da Portaria nº 166/2016 são estabelecidas duas Macroáreas de Preservação: "A" e "B".

A Macroárea de Proteção "A" compreende a porção territorial decorrente do projeto vencedor do concurso para a nova capital do Brasil, em 1957, englobando à área do Plano Piloto de Brasília os setores acrescidos ao projeto original ainda na fase pioneira de construção da cidade e a porção leste do conjunto urbano, até à margem do Lago Paranoá.

A seguir destacam-se alguns dispositivos que tratam das áreas em questão:

SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br

Art. 34. A Zona de Preservação 2 da Macroárea A-**ZP2A**, definida como Zona de Preservação Leste, constitui a porção territorial a leste da Zona de Preservação 3 da Macroárea A-ZP3A e tem importância fundamental na composição da paisagem urbana do CUB, garantindo a sua integração espacial e visual com o Lago Paranoá e a linha de cumeada de sua bacia.
Art. 35. A ZP2A é composta por 6 (seis) Áreas de Preservação, conforme mapa no Anexo 5:
[...]
VI. Área de Preservação 6 –Setor Terminal Norte (STN) - **porção Leste**, Setor Terminal Sul (STS) - **porção Leste** e Parque Estação Biológica.

Anexo 5 da Portaria IPHAN 166:

Anexo 5

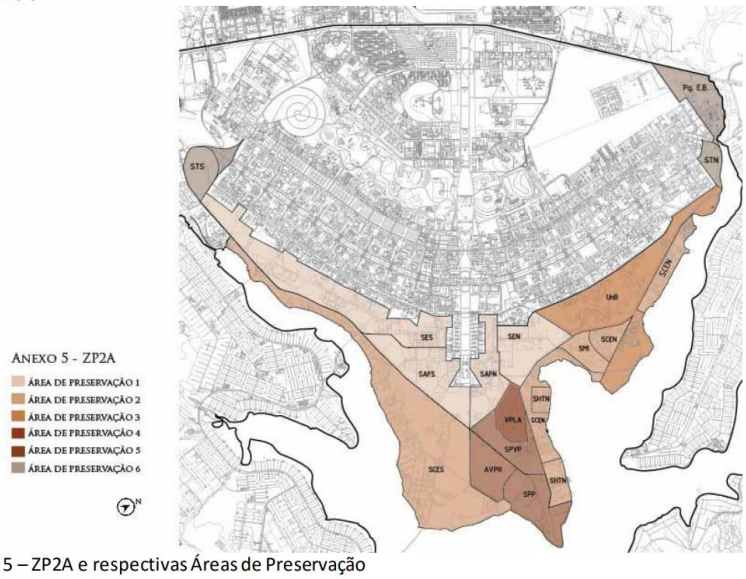


Fig. 5 – ZP2A e respectivas Áreas de Preservação

Art. 45. Para a Área de Preservação 6 da ZP2A – **Setor Terminal Norte (STN) - porção leste** e **Setor Terminal Sul (STS) - porção leste**; Parque Rural Estação Biológica – ficam estabelecidos os seguintes critérios: (Retificação publicada no DOU nº 96, de 20 de maio de 2016)
I. **Setor Terminal Norte (STN) – porção leste e Setor Terminal Sul (STS) - porção leste:**
a) manutenção das áreas remanescentes de cobertura vegetal nativa do Cerrado;
b) manutenção do calçadão da Asa Norte como parque de uso público;
c) as áreas públicas na porção leste do Setor Terminal Norte, incluindo a área livre delimitada pelo Eixo Rodoviário, pela via L4 Norte e pelas quadras SQN 216 e SQN 416 serão consideradas *non aedificandi*;
d) as áreas públicas na porção leste do Setor Terminal Sul, delimitadas pelo Eixo Rodoviário, pela via L4 Sul e pelas quadras SQS 216, SQS 416 e SGAS 616, são consideradas como *non aedificandi*.
II. Parque Rural Estação Biológica:
a) manutenção dessa área como Área de Preservação Ambiental. (Retificação publicada no DOU nº 96, de 20 de maio de 2016)
Art. 46. Fica vedado na Área de Preservação 6 da ZP2A:
I. instalação de grades, cercas, aterros e construções de uso privativo sobre o espelho d'água do Lago e em suas margens;
II. uso de rede de distribuição aérea para implantação de infraestrutura e serviços públicos.
Art. 47. A Zona de Preservação 3 da Macroárea A–**ZP3A,** definida como área complementar do Plano Piloto, é a porção territorial contígua à Zona de Preservação 1 da Macroárea A–ZP1A.

SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br

Art. 48. A ZP3A é composta de 4 (quatro) Áreas de Preservação, conforme mapa de localização no Anexo 6:
[...]
IV. Área de Preservação 4 – **Setor Terminal Norte –STN (porção oeste)**; e Setor Hospitalar Local Norte-SHLN. (Retificação publicada no DOU nº 96, de 20 de maio de 2016)
[...]
Art. 55. Para a Área de Preservação 4 da ZP3A – **Setor Terminal Norte (porção oeste) - STN;** e Setor Hospitalar Local Norte - SHLN ficam estabelecidos os seguintes critérios: (Retificação publicada no DOU nº 96, de 20 de maio de 2016)
I. **Setor Terminal Norte-STN (porção Oeste)**:
a) uso diversificado à exceção do uso residencial e industrial;
b) gabarito máximo de 4 (quatro) pavimentos.

Seção III

Zona de Preservação 3 da Macroárea B –ZP3B

Art. 80. A Zona de Preservação 3 da Macroárea B – ZP3B compreende aglomerações urbanas contíguas, concomitantes com ou posteriores à implantação do Plano Piloto, constituindo-se em área de proteção subsidiária ao CUB, situada na extremidade sul do conjunto.
Art. 81. A ZP3B é composta por 3 (três) Áreas de Preservação, conforme mapa no Anexo 10:
I - Área de Preservação 1 - Setor de Múltiplas Atividades Sul – SMAS, **Setor Hípico – SHIP, Setor Policial – SPO e Setor Terminal Sul-STS (porção Oeste)**; (Retificação publicada no DOU nº 96, de 20 de maio de 2016)
[...]

Subseção I

Área de Preservação 1 da ZP3B

Art. 82. Para a Área de Preservação 1 da ZP3B - Setor de Múltiplas Atividades Sul–SMAS, Setor Hípico–SHIP, Setor Policial–SPO e Setor Terminal Sul-STS (porção Oeste, lotes 1 e 2, Terminal de Integração e estação de metrô Asa Sul) – ficam estabelecidos os seguintes critérios: (Retificação publicada no DOU nº 96, de 20 de maio de 2016)
I. **Setor de Múltiplas Atividades Sul–SMAS, Setor Hípico–SHIP e Setor Policial–SPO:** (Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018)
a) uso diversificado; (Incluída pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018)
b) gabarito máximo de 5 (cinco) pavimentos (Incluída pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018)
II. **Setor Terminal Sul-STS (porção Oeste, lotes 1 e 2, Terminal de Integração e estação de metrô Asa Sul**): (Redação dada pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018)
a) manutenção do uso institucional como predominante; (Incluída pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018)
b) gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos. (Incluída pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018)
[...]
Art. 85. Para efeito de cumprimento do disposto nessa Portaria, os projetos de intervenção no Conjunto Urbanístico de Brasília serão submetidos à análise e aprovação do Distrito Federal, cabendo obrigatoriamente a análise e aprovação do IPHAN apenas nos casos de intervenções que impliquem em:
I. alteração de usos e classes de atividades,
II. alteração de parâmetros urbanísticos referentes a altura, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e afastamentos;
III. alteração do sistema viário principal, na Macroárea A;
IV. criação, desmembramento, remembramento e reparcelamento de lotes, na Macroárea A;

Anexo 6 da Portaria IPHAN 166:

SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br

Anexo 6

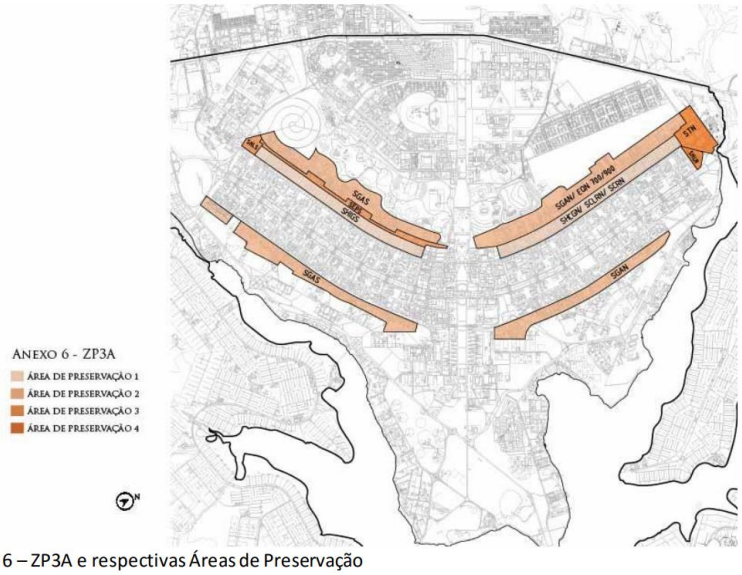


Fig. 6 – ZP3A e respectivas Áreas de Preservação

2.4.2 Conclusões parciais da Portaria nº 166/2016 - IPHAN:

O conteúdo da Portaria nº 166/2016 do IPHAN deve ser verificado quanto aos seguintes aspectos:

- **"Área de Preservação 4 (da Zona de Preservação 3 da Macroárea A – ZP 3A) – Porção oeste do Setor Terminal Norte – STN".**

  Na hipótese do projeto urbanístico estar contido nessa área, os critérios de ocupação definidos pelo IPHAN são (art. 55, I):

  a) uso diversificado à exceção do uso residencial e industrial;
  b) gabarito máximo de 4 (quatro) pavimentos.

- **"Área de Preservação 4 (da Zona de Preservação 3 da Macroárea B– ZP 3B) – Porção oeste do Setor Terminal Sul – STS; Setor Hípico - SHIP; Setor Policial- SPO e Setor de Múltiplas Atividades Sul.**

  Na hipótese do projeto urbanístico estar contido nessa área, os critérios de ocupação definidos pelo IPHAN são: (art. 88, I):

- **Setor Hípico - SHIP; Setor Policial- SPO e Setor de Múltiplas Atividades Sul (art. 82, I):**
  a) uso diversificado; (Incluída pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018)
  b) gabarito máximo de 5 (cinco) pavimentos (Incluída pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018)

- **Setor Terminal Sul-STS (porção Oeste, Lote 1 - Terminal de Integração e 2, e Lote 2 - Estação do Metrô Asa Sul)**

  a) manutenção do uso institucional como predominante; (Incluída pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018)
  b) gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos. (Incluída pela Portaria nº 421, de 31 de outubro de 2018)

- **Deverá ser submetido ao IPHAN (além do DF) a criação, desmembramento, reparcelamento de lotes na Macroárea A (ai incluído o STN) – art. 85, IV, bem como alteração de parâmetros urbanísticos – art. 85, II)**

SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br

2.5 ANTEPROJETO DE LEI DO PPCUB

2.5.1. Considerações Gerais sobre o PPCUB

O Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB é o instrumento legal previsto na Lei Orgânica do Distrito Federal e no PDOT/DF que inclui os parâmetros e índices de uso e ocupação do solo da área objeto de tombamento – Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB abrigando, também, um Plano de Desenvolvimento Local.

Já foram apresentados pelo Poder Executivo do Distrito Federal dois Projetos de Lei Complementar à Câmara Legislativa. O último apresentado, o PLC nº 78/2013, foi retirado para novos estudos e revisado no ano de 2014 pelo Grupo Técnico Interinstitucional SEDHAB – IPHAN havendo, após, sido submetido ao CONPLAN. Posteriormente foi o PLC objeto de nova revisão pelo Grupo de Trabalho constituído pela Portaria nº 15, de 23/02/2016 da SEGETH, para a elaboração de minuta, estando disponível na internet como PPCUB 2017, no seguinte endereço: http://www.seduh.df.gov.br/conheca-a-proposta-de-minuta-do-ppcub/

Esse anteprojeto do PPCUB 2017 está, atualmente, sendo objeto de novos estudos, inclusive pelo IPHAN, e será submetido a audiências públicas e ao crivo do CONPLAN para o encaminhamento do PLC à consideração da Câmara Legislativa do Distrito Federal.

Necessário esclarecer que o PLC do PPCUB 2017 divide o Conjunto Urbanístico de Brasília em doze Territórios de Preservação – TP que, por sua vez, se subdividem em Unidades de Preservação – UP.

Cada UP é representada por uma Planilha de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação – PURP, conforme consta dos arts. 60 a 62:

> Art. 60. A Planilha de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação – PURP é o instrumento de controle urbanístico e de preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília.
> §1º A PURP consolida o regime urbanístico e as orientações para assegurar a manutenção dos atributos de configuração do Conjunto Urbanístico de Brasília.
> §2º Cada PURP corresponde a uma Unidade de Preservação – UP, subárea de um Território de Preservação - TP, contendo os dispositivos de controle urbanístico e de preservação para aquela unidade.
> Art. 62. A PURP é estruturada em três partes:§ 3º As PURPs discriminam os bens tombados por UP e os exemplares isolados ou conjuntos com valor patrimonial a serem inventariados
> I - valor patrimonial, que contempla o patrimônio cultural, indicando os bens efetivamente tombados e os exemplares isolados ou conjuntos com valor patrimonial a serem inventariados pelo órgão responsável pelo patrimônio cultural.
> II - dispositivos de uso e ocupação do solo, que abrangem: a. os regimes de usos e atividades; b. os dispositivos de controle morfológico.
> III - dispositivos de parcelamento e qualificação urbana, que estabelecem:
> a. os instrumentos urbanísticos aplicáveis;
> b. as áreas passíveis de parcelamento e suas alterações; desdobro e remembramento; e dimensões mínimas e máximas de lotes para cada caso;
> c. as diretrizes gerais para os espaços públicos, no que se refere a paisagismo, mobiliário urbano e sistema viário;
> d. as diretrizes e recomendações para os planos e projetos.
> §1º. A PURP apresenta os componentes para salvaguarda, preservação e gestão, nos termos dos artigos 20 a 23 desta Lei Complementar.

SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br

§2º. Para o Território de Preservação 11, integra a PURP o Anexo XI - Tabela de Usos e Atividades por Unidade de Uso e Ocupação do Solo.

2.5.2 – Normas em destaque no PLC do PPCUB

A minuta do PPCUB 2017 em seu Título VI trata dos "*Instrumentos de Preservação, Planejamento e Desenvolvimento Urbano*"

Assim, o art. 68 e seguintes tratam da exigência de vagas de veículos internas ao lote ou projeção em função da localização em relação ao transporte público de média e alta capacidade, onde se incluem os Veículos Leves sobre Trilhos – VLT:

Subseção II

Das Vagas para Veículos Internas ao Lote ou Projeção

Art. 68. A exigência e o cálculo de vagas no CUB são definidos em função da localização do lote ou projeção em relação ao transporte público de média e alta capacidade, que qualifica o seu grau de acessibilidade.

§1º. Considera-se transporte público de média e alta capacidade as linhas de trem, metrô, Veículos Leves sobre Trilhos – VLT, Veículos Leves sobre Pneus – VLP, corredores de ônibus e vias servidas com alta densidade de linhas de transporte público coletivo por ônibus.

§2º. São classificados com alto grau de acessibilidade os lotes e projeções localizados:

I - inteiramente contidos a uma distância de 100,00m paralelo ao eixo da linha de transporte público de média e alta capacidade;

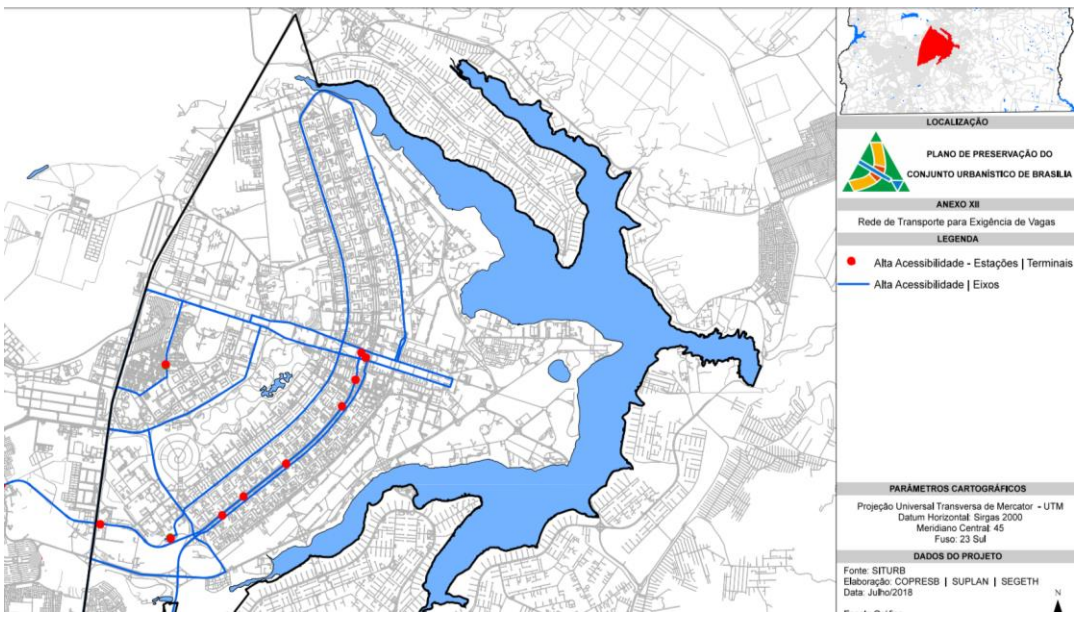
II - parcialmente contidos na área definida no inciso I, desde que não ultrapassem a distância de 200,00m medida paralelamente ao eixo da linha de transporte público de média e alta capacidade;

III - inteiramente contidos numa circunferência de raio de 400m do centro das estações e terminais de transporte público de média e alta capacidade;

IV - parcialmente contidos na área definida no inciso III, desde que não ultrapassem uma circunferência de raio de 600m do centro das estações e terminais de transporte público de média e alta capacidade.

§3º. O eixo das linhas e o centro das estações e terminais de transporte público de média e alta capacidade estão representados no Anexo XII - Mapa da Rede de Transporte para Exigência de Vagas.

§4º. O mapa de que trata o § 3º deve ser atualizado por decreto em razão da implantação e funcionamento de novas linhas do sistema de transporte público de média e alta capacidade.



SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br

No que se refere ao Parcelamento do Solo, o art. 72 e seguintes dispõem:

Seção III
Dos Dispositivos de Parcelamento do Solo
Subseção I
Do Parcelamento do Solo

Art. 72. Os parâmetros de uso e ocupação para o parcelamento do solo para lotes e projeções decorrentes de novos projetos de parcelamento urbano, alterações de parcelamento registrados e de projetos de regularização fundiária, devem seguir os parâmetros de uso e ocupação definidos no Dispositivo de Uso e Ocupação da PURP onde se insere o parcelamento.

§1º. A diretriz urbanística, emitida pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e no PDOT, após a publicação desta Lei Complementar, deve indicar os usos e parâmetros gerais de ocupação para o parcelamento urbano do solo e do projeto de regularização fundiária,

§2º. Para os casos de alterações de parcelamento registrados, incluído o desdobro, deve ser realizado estudo urbanístico que inclua avaliação da viabilidade da alteração.

§3 A diretriz de que trata o §1 deve ter como referência os usos e parâmetros de ocupação estabelecidos nos campos B e C da PURP, de forma que se mantenha a característica morfológica da unidade de preservação às áreas objeto do caput. §4º Quando da aprovação dos casos previstos no caput, as unidades imobiliárias criadas passam a compor a respectiva PURP da Unidade de Preservação onde se insere, devendo a mesma ser atualizada por decreto.

Subseção II
Do Desdobro

Art. 73. O desdobro é aplicado nas situações indicadas na PURP, e deve observar: I – manutenção, para os lotes resultantes de desdobro, de no mínimo uma testada voltada para via pública implantada ou prevista em projeto urbanístico aprovado;

II - área mínima de 125,00m^2 e testada frontal mínima de 5,00m;

III - manutenção dos parâmetros de uso e ocupação do lote original. §1º. O desdobro deve ser precedido de análise técnica do requerimento e parecer conclusivo do órgão gestor de planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, e aprovação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN.

§2º Fica dispensado da aprovação do CONPLAN o desdobro que resultar em apenas dois lotes, exceto nos casos em que:

I - tenha sido objeto de ato de desdobro anterior;

II - possua edificações.

§3º A análise técnica a ser realizada pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial do Distrito Federal poderá estabelecer os afastamentos mínimos obrigatórios e a altura máxima para os lotes a serem desdobrados quando constatada a impossibilidade de aplicação daqueles definidos na norma de uso e ocupação original, e o endereçamento dos lotes resultantes do ato.

§4º Excetuam-se do disposto no inciso II do caput o desdobro de lotes destinados à habitação de interesse social vinculados aos programas governamentais de provisão habitacional e de regularização fundiária, e nos casos previstos na Lei Complementar nº 875, de 24 de dezembro de 2013.

§5º O desdobro de lotes destinados à habitação de interesse social vinculados aos programas governamentais de provisão habitacional e de regularização fundiária, somente é permitido uma única vez, para criação de, no máximo, duas unidades imobiliárias

§6º É vedado o desdobro nos casos de imóvel objeto de compensação urbanística, nos termos da Lei Complementar nº 940, de 12 de janeiro de 2018.

SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br

Subseção III
Do Remembramento

Art. 74. O remembramento, que consiste no agrupamento de lotes ou projeções contíguas para constituição de uma única unidade imobiliária, é aplicado nas situações indicadas na PURP.

§1º A área do lote ou projeção resultante do remembramento deve corresponder exatamente ao somatório das áreas registradas em cartório de registro de imóveis dos lotes ou projeções originais que foram remembrados, observado o desenho original do parcelamento.

§2º O remembramento deve ser precedido de análise técnica e parecer conclusivo do órgão gestor de planejamento urbano e territorial do Distrito Federal quando resultar em:

I - área de lote ou projeção superior a 2.500m^2; ou

II - testada igual ou maior que 100m; ou

III - testadas voltadas para mais de uma via ou logradouro público; ou

IV – quando se tratar de lote ou projeção com parâmetros de uso e ocupação distintos.

§3º No caso do Inciso IV do §2º, os parâmetros de uso para o lote ou projeção é o mesmo da unidade imobiliária original que apresente a maior quantidade de atividades econômicas, cabendo a incidência de ONALT.

§4º No caso do Inciso IV do §2º, os seguintes parâmetros de ocupação serão decorrente de média ponderada pela área do lote ou projeção:

I - Taxa de Ocupação;

II - Coeficiente de Aproveitamento;

III - Taxa de Permeabilidade.

§5º A análise técnica de que trata o §2º poderá estabelecer os afastamentos mínimos obrigatórios e a altura máxima para os lotes a serem remembrados quando constatada a impossibilidade de aplicação daqueles definidos na norma de uso e ocupação original, e o endereçamento dos lotes resultantes do ato.

§6º É permitido a reversão do remembramento, desde que as unidades imobiliárias retornem exatamente às dimensões, confrontações, limites e parâmetros de uso e ocupação dos lotes originais, anterior ao ato de remembramento.

Ao tratar da Qualificação dos Espaços Públicos, destaca-se:

Art. 77. Os planos, programas e projetos de qualificação dos espaços públicos a serem desenvolvidos e implantados na UPT Central compreendem as seguintes intervenções:

I - ações e obras no sistema viário, contemplando adequações de desenho urbano e compatibilização com o sistema de transporte público coletivo;

II - ações e obras para áreas residuais urbanas;

[...]

Parágrafo único. Os planos, programas e projetos de que tratam o caput são distribuídos nas seguintes Regiões Administrativas:

I – Região Administrativa do Plano Piloto;

[...]

Subseção I
Projetos de Qualificação Urbana para a Região Administrativa do Plano Piloto

Art. 78. Os projetos de qualificação urbana para a Região Administrativa do Plano Piloto – RA I compreendem:

I – qualificação das áreas livres lindeiras às quadras 600 e 900 do SGA ao longo da Via L2, o binário da W4, W5 Sul e W3 Norte, ordenando as áreas de estacionamentos e geometria viária, associado à implantação de faixa de arborização contínua e a projetos de paisagismo, com a instalação de mobiliário,

SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br

melhoria da iluminação pública e das calçadas, com a conexão entre os trechos sul e norte;

[...]

VIII – qualificação das passagens subterrâneas do Eixo Rodoviário-Residencial, observando a sua integração à rede cicloviária e de pedestres, e instalação de ambientes de estar associados a pequenas áreas de comércio;

IX – qualificação do mobiliário urbano, buscando uma padronização para as áreas mais relevantes segundo os componentes da forma urbana, histórico e paisagístico.

Seção III

Do EIXO 2: Revitalização e Reabilitação de Conjuntos Urbanos

Art. 83. Os planos, programas e projetos de revitalização e reabilitação de conjuntos urbanos, compreendem:

I – .....

II – programa de revitalização da Avenida W3;

[...]

Subseção II

Programa de Revitalização da Avenida W3

Art. 85. O programa de revitalização da Avenida W3 estrutura-se em intervenções sobre o espaço público, em diretrizes para a requalificação de edificações, na revisão do uso e de parâmetros de ocupação do solo e na implantação do sistema de transporte coletivo, buscando parcerias entre investimentos públicos e privados.

Parágrafo único. O Programa prevê as seguintes ações:

I – o redesenho viário para a W2 Sul, de modo a ampliar a acessibilidade aos estabelecimentos comerciais, com alterações nos estacionamentos e melhoria das calçadas;

II – a requalificação das calçadas voltadas para a W3, a fim de adequar e melhorar a acessibilidade da área;

III – a intervenção sobre as entrequadras da W3 Sul e da W3 Norte, para criação de unidades imobiliárias destinadas a garagens em subsolo, com a melhoria das condições de urbanização desses espaços;

IV – a adequação do parcelamento das Entrequadras 300 ao traçado implantado da avenida W2 Sul;

V – a qualificação das edificações e da área pública, com desenho para as calçadas, iluminação pública, lixeiras, bancos e tratamento e abertura das empenas laterais dos blocos, no intuito de dar identidade às quadras;

VI – a qualificação dos entreblocos da W3 Sul, com ampliação das passagens laterais, a renovação do mobiliário urbano e a ampliação do leque de atividades;

VII – a aplicação dos instrumentos jurídicos, financeiros e tributários definidos pelo PDOT.

Seção III

Do EIXO 3: Regularização Urbanística e Fundiária

Art. 94. O Eixo de que trata esta seção tem como objetivo a criação e a regularização urbanística e fundiária de imóveis situados no CUB destinados a:

I – regularização urbanística e fundiária de equipamentos públicos implantados; II – regularização urbanística e fundiária decorrente de retificação do sistema viário;

III – regularização urbanística e fundiária decorrente de alterações do parcelamento.

§1º Para a realização do disposto no caput ficam autorizadas as desafetações, afetações e a definição dos parâmetros de uso e ocupação do solo para as unidades imobiliárias objeto da regularização.

SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br

§2º Os recursos oriundos da venda de lotes criados em decorrência da regularização urbanística e fundiária devem ser revertidos ao Fundo de Preservação do CUB.
§3º As áreas referidas neste artigo podem variar em até cinco por cento quando da elaboração do projeto urbanístico.
[...]

Subseção I
Da Regularização Urbanística e Fundiária de Equipamentos Públicos

Art.95. Para fins da criação e da regularização urbanística de equipamentos públicos, ficam autorizadas as seguintes desafetações e alteração de parcelamento, indicado no Anexo XIV:
[...]
III – desafetação de área de 29.963m², no Trecho 3 do SMAS, para criação de lote destinado à Estação 11 do Metrô;
IV – desafetação de área de 33.304m² do Parque das Aves, para ampliação do Lote 22 do Setor Hípico, destinado às instalações do Centro de Operações do VLT; [...]
VII – desafetação de área de 14.480m² do Parque das Aves, contígua ao lote 1 do SPO da Unidade de Combate a Incêndio do Corpo de Bombeiro Militar do DF.
[...]
§1º Os projetos de que tratam os incisos de I a VII deste artigo devem ser elaborados pelo órgão de planejamento urbano e territorial do DF.
[...]

Subseção II
Da Regularização Urbanística e Fundiária decorrentes de retificação do sistema viário

Art. 96. Para fins da Regularização urbanística e Fundiária decorrentes do ajuste no traçado da Via W2, fica autorizada a alteração do parcelamento dos lotes das Entrequadras 300 do Setor de Habitações Coletivas Sul - SHCS e das áreas de entreblocos 500 do Setor Comercial Residencial Sul – SCRS.
§1º Ficam desafetadas as seguintes áreas para criação de novas unidades imobiliárias, para a categoria de bem dominial, nas Entrequadras 300 Sul:
[...]
§2º Ficam desafetadas as seguintes áreas para criação de novas unidades imobiliárias, para a categoria de bem dominial, nas áreas de entreblocos do Setor Comercial Residencial Sul – SCRS:
[...]
§3º As unidades imobiliárias referidas no caput constam das PURPs do TP8 e são endereçadas, na Asa Sul, como Lote B das Entrequadras EQS 500, que se alternam com os lotes institucionais de serviços públicos dessas entrequadras.
§4º As unidades imobiliárias oriundas da desafetação, no escopo do projeto de alteração de parcelamento previsto no caput, implicam em alteração dos lotes existentes.
Art. 97. Para fins da regularização urbanística decorrente nas áreas de estacionamentos no Setor Comercial Local Residencial Norte - SCLRN, fica autorizada a alteração do parcelamento.
§1º As áreas de que trata o caput correspondem a espaços subutilizados como estacionamentos, com alto índice de impermeabilização do solo, sem tratamento urbanístico e paisagístico adequados a sua função como espaço coletivo
§2º Ficam desafetadas as seguintes áreas para criação de novas unidades imobiliárias para a categoria de bem dominial nas áreas de entreblocos do SCLRN:
[...]
§3º As unidades imobiliárias referidas no caput constam das PURP do TP8 e são endereçadas, na Asa Norte, como Lote A das Entrequadras CLRN 700.

SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br

A respeito da Operação Urbana Consorciada assim dispõe o art. 107:

> Seção II
> Dos Instrumentos Destinados à Operacionalização de Intervenções Urbanas:
> Operação Urbana Consorciada
> Art. 107. A Operação Urbana Consorciada – OUC é instrumento relacionado à promoção de projetos urbanos por meio da parceria entre o Poder Público, proprietários, sociedade civil e investidores privados, destinada a promover transformações urbanas estruturais de determinadas áreas, a valorização ambiental e urbanística e a promoção de melhorias sociais em um dado perímetro, contínuo ou descontínuo.
> §1º No Conjunto Urbanístico de Brasília, a OUC poderá ser aplicada nas seguintes áreas:
> I – áreas integrantes da Estratégia de Revitalização de Conjuntos Urbanos do PDOT;
> [...]
> . §2º A OUC pode ser utilizada, de forma combinada, com outros instrumentos de política urbana indicados no PDOT ou nesta Lei Complementar.
> § 3º O Poder Executivo deve regulamentar cada OUC por meio de lei específica, de acordo com as disposições dos arts. 32 a 34 da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, e do PDOT.
> §4º A lei específica de que trata o §3º deve definir as particularidades e os parâmetros de parcelamento e de uso e ocupação, podendo rever os parâmetros estabelecidos neste Plano para as áreas indicadas no §1º deste artigo

No que se refere aos Instrumentos de Gestão Democrática, o PPCUB exige consulta pública, entre outros, para os projetos de sistema viário e planos de uso e ocupação do solo:

> Seção VI
> Dos Instrumentos de Gestão Democrática
> Art. 120. A gestão democrática no Conjunto Urbanístico de Brasília dá-se mediante consultas públicas, audiências públicas, conferências distritais, órgãos colegiados e programas e projetos de desenvolvimento urbano e de preservação de iniciativa popular.
> §1º Será exigida audiência pública para os casos previstos na LODF, no PDOT e na legislação específica, observado os ritos próprios do instrumento.
> §2º Será exigida Consulta Pública para os casos de:
> I – diretrizes de parcelamento do solo;
> II – planos de uso e ocupação;
> III – projetos urbanísticos com diretrizes especiais;
> IV – projetos de sistema viário;
> V – projetos de paisagismo;
> VI – nos casos indicados no Título Planos, Programas e Projetos desta Lei Complementar.
> §3º Consistem em formas de consulta pública qualquer ação de consulta a população diretamente interessada, tais como enquete e pesquisa, seja de forma virtual ou presencial, devendo o material objeto da consulta estar disponível para a população previamente à realização do ato.
> §4º No caso de consulta pública deverá ser realizada convocação por meio de ato específico, que definirá o tema a ser discutido, os meios de acesso ao material técnico complementar, o local, a data e o horário da sua realização.

SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br

2.5.3 – Normas específicas do PPCUB sobre o STN e STS e áreas do seu entorno

a) Território de Preservação - TP 5 (UP 4: Parque Estação Biológica e UP 5: Setor Terminal Sul e Parque das Aves)

Nesse documento sobre o PPCUB, revisado em 2017, destacamos alguns dispositivos que se referem às áreas de interesse e que se inserem no denominado **Território de Preservação 5 – TP5, que inclui os Setores Terminais:**

> Seção V
> Território de Preservação 5 – TP5: Setores de Embaixadas e Setores Terminais
> Art. 44. O TP5 constitui área de transição entre a malha urbana principal do Plano Piloto de Brasília e a área de ocupação rarefeita das bordas do Lago Paranoá, envolvendo o Plano Piloto pelos quadrantes leste, sul e norte.
> §1º Este território é composto por sete Unidades de Preservação, conforme delimitação do Anexo VIII:
> [...]
> IV **– UP4: Parque Estação Biológica**;
> V – **UP5: Setor Terminal Sul e Parque das Aves**;
> [...]
>
> Art. 45. As diretrizes para salvaguarda dos valores do TP5 são:
> I – manutenção da função exercida por este território, que estabelece uma transição morfológica, por meio de uma ocupação menos densa em direção à orla do Lago Paranoá;
> II – resguardo e intensificação da vegetação das áreas livres integrantes da escala bucólica, que exercem a função de contorno e emolduramento verde, circundando os limites da Asa Sul e da Asa Norte;
> III – resguardo das características de ocupação rarefeita e da horizontalidade das edificações;
> IV – implantação do Parque das Aves e consolidação do Parque de Uso Múltiplo da Asa Sul;
> V – manutenção da baixa ocupação do solo e revisão do modelo de parcelamento do Setor de Embaixadas Sul e do Setor de Embaixadas Norte;
> VI – criação de um sistema de parques lineares integrados, garantindo a manutenção de espaços verdes livres no Setor de Embaixadas Sul, com intensificação da vegetação e tratamento paisagístico;
> VII – preservação das áreas livres públicas, da arborização intensa e da alta permeabilidade do solo

UP 04 – Parque Estação Biológica – PURP 34:

PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO			COMPONENTES DE SALVAGUARDA			PURP
TP5	UP4	PARQUE ESTAÇÃO BIOLÓGICA - PqEB	FORMA URBANA MAIOR VALOR	PAISAGEM URBANA MAIOR VALOR	HISTÓRICO MENOR VALOR	34

SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br

UP 04 – Parque Estação Biológica – PURP 34:

Atividades Permitidas – bastante restritas, conforme tabela integrante da PURP 34 a seguir indicada:

PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO			COMPONENTES DE SALVAGUARDA			PURP
TPS	UP4	PARQUE ESTAÇÃO BIOLÓGICA - PqEB	FORMA URBANA MAIOR VALOR	PAISAGEM URBANA MAIOR VALOR	HISTÓRICO MENOR VALOR	34

	A – PATRIMÔNIO CULTURAL:				
VALOR PATRIMONIAL	Nome/Objeto	Endereço	Tipo (Material / Imaterial)	Situação	Esfera (Distrital e/ou Federal)
	-	-	-	-	-

	B – REGIME DE USOS E ATIVIDADES:	
	Deve ser garantida a existência de pelo menos uma das atividades obrigatórias quando discriminadas no quadro abaixo.	
DISPOSITIVOS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	ATIVIDADES PERMITIDAS	**OBRIGATÓRIO** **PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS** 72-M Pesquisa e desenvolvimento científico; 49-H Transporte terrestre. **INSTITUCIONAL** 84-O Administração pública defesa e seguridade social, **apenas**: 84.11-6 Administração pública em geral; 84.12-4 Regulação das atividades de saúde, educação, serviços culturais e outros serviços sociais. **COMPLEMENTAR** **PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS** 56-I Alimentação; 64-K Atividades de serviços financeiros; 96-S Outras atividades de serviços pessoais, **apenas**: 96.02-5 Cabeleireiros e outras atividades de tratamento de beleza. **INSTITUCIONAL** 93-R Atividades esportivas e de recreação e lazer, **exceto**: 93.12-3 Clubes sociais, esportivos e similares.

Índices de Ocupação: taxa de ocupação 20% e coeficiente de aproveitamento 0,45; altura máxima 9,00m e taxa de permeabilidade de 70%

Parcelamento do Solo e Remembramento são vedados. Permitido o desdobro com lote mínimo de 15.000m^2. Deve ser elaborado Plano de Uso e Ocupação do Solo para esta UP.

UP 5 – Parque das Aves – PURP 35

PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO			COMPONENTES DE SALVAGUARDA			PURP
TPS	UP5	PARQUE DAS AVES	FORMA URBANA MAIOR VALOR	PAISAGEM URBANA MAIOR VALOR	HISTÓRICO MENOR VALOR	35

SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br

Atividades Permitidas:

INSTITUCIONAL
80-O Administração pública, defesa e seguridade social, apenas:
84.11-6 Administração pública em geral;
84.12-4 Regulação das atividades de saúde, educação, serviços culturais e outros serviços sociais.
85-P Educação, apenas:
85.91-1 Ensino de esportes;
85.92-9 Ensino de arte e cultura;
90-R Atividades artísticas, criativas e de espetáculos;
91-R Atividades ligadas ao patrimônio cultural e ambiental;
93-R Atividades esportivas e de recreação e lazer;
93.1 Atividades esportivas, exceto:
93.12-3 Clubes sociais, esportivos e similares.
COMERCIAL
47-G Comércio varejista, apenas:
47.29-6 Comércio varejista de produtos alimentícios em geral ou especializado em produtos alimentícios não especificados anteriormente, exceto produtos do fumo.
47.6 Comércio varejista de artigos culturais, recreativos e esportivos.
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
55-I Alojamento, apenas:
5590-6/02 Campings.
56-I Alimentação, apenas:
56.11-2 Restaurantes e outros estabelecimentos de serviços de alimentação e bebidas.
77-N Aluguéis não-imobiliários e gestão de ativos intangíveis não-financeiros, apenas:
77.21-7 Aluguel de equipamentos recreativos e esportivos.
93-R Atividades esportivas e de recreação e lazer, apenas:
93.21-2 Parques de diversão e parques temáticos;
93.29-8 Atividades de recreação e lazer não especificadas anteriormente.

Índices de Ocupação: taxa de ocupação 5% e coeficiente de aproveitamento 0,05; altura máxima 6,00m e taxa de permeabilidade de 80%

Parcelamento do Solo (lote máximo 35.000m^2) **e Desdobro** (lote mínimo 10.000m^2 e máximo 200.000m^2) são permitidos**. Proibido o remembramento.**

Existe uma observação na PURP 35: "*Área para ampliação de equipamento público – Centro de Operações do VLT e do Lote 01 do Corpo de Bombeiro Militar do Distrito Federal, localizado no SPO".*

Na alínea H da PURP 35 consta, ainda:

H – PLANOS E PROJETOS / RECOMENDAÇÕES / OBSERVAÇÕES:

a) Deve ser promovida a implantação do Parque das Aves, mediante plano de uso e ocupação, observadas as adequações de seus limites para a implantação de transporte público coletivo de tecnologia moderna.

b) Ampliação do lote do Centro de Operações do VLT, em atendimento ao sistema integrado de transporte público do DF, e das instalações do lote 1 do Corpo de Bombeiro Militar do DF, nos termos desta Lei Complementar.

SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br

b) Território de Preservação - TP 8 – Av. W 3 Norte e Av. W-3 Sul

Seção VIII

Território de Preservação 8 – TP8: W3 Norte e W3 Sul

Art. 50. Este território representa a transição morfológica entre as superquadras e os setores complementares à escala residencial inseridos no TP9, tendo a Avenida W3 como principal elemento, compreendendo grandes espaços abertos constituídos como praças ajardinadas entre conjuntos de habitação geminada das quadras 700.

§1º O TP8 é composto de três Unidades de Preservação – UP, conforme delimitação do Anexo VIII:

I - UP1: Setor Comercial Residencial Sul – Quadras 500;

II - UP2: Setor de Habitações Individuais Geminadas Sul – Quadras 700 Sul;

III - UP3: Setor de Habitações Coletivas Geminadas Norte – Quadras 700 Norte.

Art. 51. As diretrizes para salvaguarda dos valores do TP8 são:

I – preservação das características morfológicas e tipológicas das áreas de habitação geminada integrantes deste TP – os SHIGS e SHCGN, dentre essas, as habitações coletivas de dois pavimentos sobre pilotis nas Asas Sul e Norte e de até cinco pavimentos sobre pilotis na Asa Norte, e as áreas livres ajardinadas e arborizadas de uso comunitário, integrantes da escala bucólica;

II – promoção da sustentabilidade urbana e econômica e qualificação urbanística dos setores de uso misto da Avenida W3 Sul e Norte, em específico para as áreas dos SCRS, SCRN e SCLRN;

III – promoção da revitalização das Avenidas W3, no seu trecho Norte e Sul, e das Vias W2 Norte e W2 Sul, com a implementação de programas e projetos de qualificação das áreas públicas e das edificações, tanto nas áreas residenciais, quanto nas de uso misto;

IV – implantação na Avenida W3 de sistema de transporte público coletivo de alta capacidade;

V – utilização das vias W4 e W5 para implantação de um sistema de transporte coletivo complementar, integrado ao sistema principal, sendo vedado o aumento das dimensões das faixas de rolamento atuais daquelas duas vias;

VI – incentivo à implantação de estacionamentos e garagens em subsolo, por meio da concessão de uso onerosa de lotes nas Entrequadras 500 Sul e 700 Norte, com instalação em superfície, de mobiliário urbano e equipamentos culturais.

PURP 43 – Setor Comercial Residencial Sul – SCRS e Entrequadras Sul 500 – EQS 500

PURP 45 – Setor Comercial Residencial Norte; Entrequadras 700 N – EQN 700

c) Território de Preservação 10 – TP 10: Setores Complementares – Grandes Áreas Oeste e Leste

Art. 54. O TP10 corresponde, predominantemente, às áreas limites do tecido principal da cidade situadas a oeste e leste da Asa Sul e da Asa Norte, do Plano Piloto, constituído predominantemente por atividades múltiplas, institucionais e de serviços complementares, de escalas local e regional. Parágrafo único. Esta porção do território é composta de nove Unidades de Preservação, conforme delimitação do Anexo VIII:

I – UP1: Setor Hospitalar Local Sul - SHLS;

II – UP2: Setor Hospitalar Local Norte - SHLN;

III – UP3: Setor de Edifícios Públicos Norte – SEPN e SCRN 502;

IV – UP4: Setor de Edifícios de Utilidade Pública Sul - SEPS;

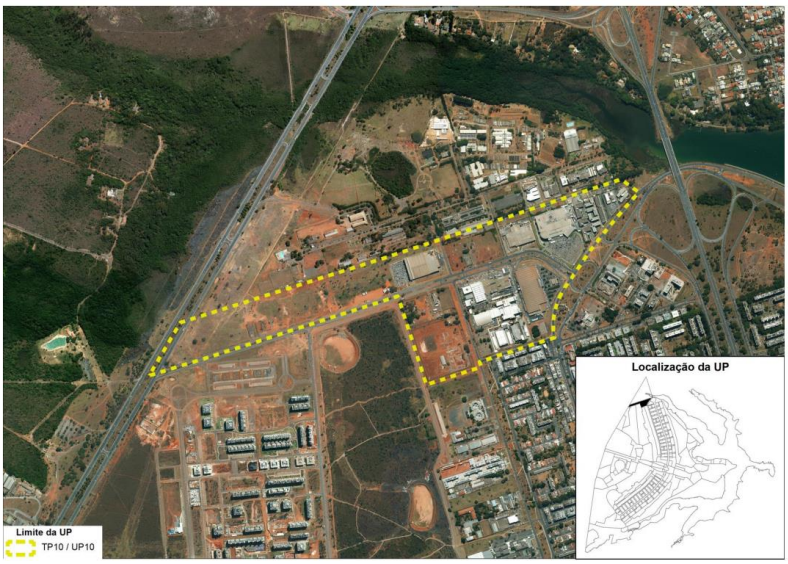
V – UP5: Setor de Grandes Áreas Norte e Sul – SGA Quadras 900 e EQ 700/900;

SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br

VI – UP6: Setor de Grandes Áreas Norte e Sul – SGA Quadras 600;
VII – UP7: Setor de Indústrias Gráficas - SIG;
VIII – UP8: Setor de Garagens Oficiais – SGO;
IX – UP9: Setor de Administração Municipal – SAM;
X – UP10: Setor Terminal Norte – STN.
Art. 55. As diretrizes para salvaguarda dos valores do TP10 são:
I – manutenção da função desempenhada pelos SGA – Quadras 900, como áreas limítrofes com os parques urbanos e áreas de lazer, situados a oeste da Asa Sul e da Asa Norte, constituindo barreira física que marca e contribui para o reconhecimento da linearidade da estrutura urbana do Plano Piloto;
II – fomento de novos usos e atividades, inclusive do uso misto com habitação, vedado o uso exclusivamente residencial, na UP5;
III – promoção da renovação e qualificação do território, de forma a acentuar seu papel na estrutura urbana e intensificar a sua dinâmica como área complementar;
IV – intensificação da arborização nos espaços públicos e no interior dos lotes;
V – revitalização por meio da revisão de usos, da flexibilização de atividades e da qualificação do espaço público.

PURP 67: Setor Terminal Norte

PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO			COMPONENTES DE SALVAGUARDA			PURP 67
TP10	UP10	SETOR TERMINAL NORTE - STN	FORMA URBANA MENOR VALOR	PAISAGEM URBANA MAIOR VALOR	HISTÓRICO MENOR VALOR	



Setor Terminal Norte inclui os Lotes A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N e O
Atividades Permitidas: conferir na PURP 67

Índices de Ocupação Lotes A, B, C, D, E, F, G e H: taxa de ocupação 40% e coeficiente de aproveitamento 0,70; altura máxima 12,00m e taxa de permeabilidade de 30%

Índices de Ocupação Lote I: taxa de ocupação 50% e coeficiente de aproveitamento 0,50; altura máxima 6,00m e taxa de permeabilidade de 30%

Índices de Ocupação Lote J: taxa de ocupação 40% e coeficiente de aproveitamento 0,80; altura máxima 12,00m e taxa de permeabilidade de 20%

SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br

Índices de Ocupação Lotes K, L, M, N e O: taxa de ocupação 50% e coeficiente de aproveitamento 1,00; altura máxima 12,00m e taxa de permeabilidade de 20%

Parcelamento do Solo – permitido, constando a seguinte observação: "*Área para equipamento público – Terminal de Integração de Transporte Público da Asa Norte – TAN*"

Desdobro permitido com lote mínimo de 8.500m².

Consta, ainda da PURP 67:

H – PLANOS E PROJETOS / RECOMENDAÇÕES / OBSERVAÇÕES:

a) Intensificar a arborização e dotar os espaços públicos de tratamento paisagístico

b) Criação de unidade imobiliária com área de até 3.500,00m² para equipamento público exclusivamente, em área imediatamente vizinha ao lote E deste Setor.

c) Criação de área para equipamento público para instalação do Terminal de Integração da Asa Norte, em atendimento ao sistema integrado de transporte público do DF desta lei complementar.

2.5.4. Conclusões parciais sobre o PLC do PPCUB

Embora ainda se trate de estudos, com o objetivo de apresentar um Projeto de Lei, entende-se a necessidade de ser apresentadas à SEDUH a proposta de implantação do VLT e a respectiva viabilidade econômico-financeira pela criação ou alteração de lotes no STN, STS e entorno.

Como se verificam dos artigos indicados no PPCUB muitos desses dispositivos não atendem às necessidades do projeto, merecendo uma análise mais cuidadosa sobre o tema.

2.6. LEI QUE DISPÕE SOBRE O ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

2.6.1 – Dispositivos da Lei do EIV sobre parcelamento do solo e projetos urbanísticos

A Lei nº 5.022, de 04 /02/2013, com as alterações pela LC nº 951, de 25/03/2019, dispõe sobre o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, previsto nos arts. 204 a 208 do PDOT.

Assim o seu art. 2º define o EIV:

> Art. 2º O EIV constitui instrumento de planejamento, controle urbano e subsídio à decisão do Poder Público para aprovação de projeto, emissão de autorização ou licença para implantação, construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos e atividades públicos ou privados, em área urbana ou rural, que possam colocar em risco a qualidade de vida da população, a ordenação urbanística do solo e o meio ambiente, causar-lhes dano ou exercer impacto sobre eles.
> §1º A realização de EIV não pode ser aplicada para autorizar a implantação de empreendimentos e atividades em discordância com as normas urbanísticas.

SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br

§2º O atestado de viabilidade é o documento que autoriza e orienta a aprovação de projetos e a emissão de autorização ou licença para implantação, construção, ampliação ou funcionamento para os casos previstos nesta Lei.
§3º A realização de EIV pode ser aplicada às operações urbanas consorciadas e às atividades do Anexo Único desta Lei.

A respeito da exigência do EIV e emissão do atestado de viabilidade, o art. 4º da referida Lei prevê para os casos de parcelamentos:

CAPÍTULO II
DA APLICAÇÃO

Art. 4º A apresentação do EIV e a emissão do atestado de viabilidade são pré-requisitos para empreendimento ou atividade pública ou privada objeto de:
[...]
V – aprovação de parcelamento do solo, nas seguintes situações:
[...]
b) em Zona Urbana do Conjunto Tombado;

Citam-se também os seguintes artigos:

Seção III
Do Conteúdo

Art. 14. O EIV deve incluir:
[...]

§ 3º A aprovação do projeto urbanístico atesta a viabilidade do empreendimento (§ 3º incluído recentemente pela Lei Complementar nº 951, de 25/03/2019).

Art. 15. Os estudos urbanísticos, os planos de ocupação e os demais estudos aprovados para a área de inserção do empreendimento ou da atividade podem, a critério do órgão responsável pelo planejamento urbano, ser aceitos, total ou parcialmente, como conteúdo do EIV.
Parágrafo único. Deve ser exigida a complementação e a atualização dos estudos de que trata o *caput*, quando eles não forem suficientes para a avaliação dos impactos dos empreendimentos e das atividades.
[...]
Art. 23. O órgão competente deve analisar os requerimentos de aprovação de projetos e de licenciamento de construção e funcionamento de atividades e identificar os casos em que é exigido EIV, na forma desta Lei.
Parágrafo único. O interessado deve ser comunicado quanto à exigência de EIV para manifestação de interesse de continuidade do licenciamento.
[...]
Art. 25. O órgão responsável pelo planejamento urbano deve submeter à comissão multissetorial os processos relativos aos empreendimentos e às atividades sujeitos a EIV.
§ 1º Compete à comissão multissetorial:
[...]
VII – recomendar a dispensa de elaboração de EIV quando for julgado que todos os elementos necessários estão contemplados em estudos existentes;

SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br

2.6.2 – Conclusões parciais sobre a Lei do EIV

- **Considerando-se que deverá ser aprovado um projeto urbanístico com a criação ou alteração dos lotes, conforme o presente estudo, entende-se que tal projeto estará incluído no contido no § 3º do art. 14 e o art. 15 da Lei nº 5.022/2013, no sentido de viabilidade do parcelamento.**
- **Contudo para dirimir dúvida sobre exigência do EIV e respectivas medidas mitigadoras ou compensatórias, o art. 23 da Lei nº 5.022/2013 estabelece que o órgão competente (SEDUH/Comissão Multissetorial) deve identificar os casos em que o EIV é exigido, e o art. 25, VII atribui à Comissão Multissetorial a recomendação sobre a dispensa de elaboração de EIV quando for julgado que todos os elementos necessários estão contemplados em estudos existentes.**

2.7. LEIS QUE DISPÕEM SOBRE ODIR e ONALT

2.7.1 – Incidência de ODIR ou ONALT

A possibilidade de incidência das Outorgas Onerosas do Direito de Construir - ODIR ou de Alteração de Uso – ONALT é referente àqueles lotes já registrados que tenham os respectivos usos e atividades (ONALT), bem como índices urbanísticos (ODIR), alterados.

Nessas hipóteses aplica-se para a ODIR a Lei nº 1.170, de 24/07/1996, com as alterações das Leis nº 1.832, de 14/01/98, nº 902, de 23/12/2015 e nº 948, de 16/01/2019.

Destaca-se o seguinte artigo:

> Art. 8º-C São isentas de outorga onerosa do direito de construir as unidades imobiliárias: (Artigo acrescido pela Lei Complementar 948 de 16/01/2019)
> [...]
> II - de propriedade do poder público para o desenvolvimento de atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público. (Inciso acrescido pela Lei Complementar 948 de 16/01/2019)

Para a ONALT tem-se a Lei Complementar nº 294, de 27/06/2000, alterada pela Lei Complementar nº 902, de 23/12/2015.

A ONALT incide quando da aprovação de projeto de edificação e deve ser paga antes da expedição do alvará de construção:

> Art. 2º A outorga onerosa de alteração de uso configura contrapartida pela alteração dos usos e dos diversos tipos de atividade que venha a acarretar a valorização de unidades imobiliárias.
> § 1º Consideram-se alterações de uso:
> I – a mudança do uso ou do tipo de atividade para outro diferente daquele originalmente indicado nas normas vigentes para a respectiva unidade imobiliária;

SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br

> II – a mudança da proporção do uso ou do tipo de atividade para outra diferente daquela originalmente indicada nas normas vigentes para a respectiva unidade imobiliária;
> III – a inclusão ao uso original indicado de novo tipo de uso ou atividade não previstos nas normas vigentes para a respectiva unidade imobiliária.
> [...]
>
> Art. 6º O pagamento do débito relativo à outorga onerosa da alteração de uso deve ser exigido antes da expedição do Alvará de Construção.

2.7.2. Conclusões parciais sobre as Leis da ODIR e ONALT

- **A ODIR e a ONALT somente poderão ser aplicadas nas hipóteses de alteração de usos e atividades de lotes já registrados ou de modificação de seus índices urbanísticos.**
- **Para os novos lotes, criados em decorrência da aprovação do parcelamento do solo, não haverá incidência de ODIR ou ONALT vez que os parâmetros urbanísticos passarão a vigorar a partir da Lei Complementar que os instituir.**

2.8. DECRETO QUE CRIA O PARQUE DAS AVES, TERMINAL INTEGRAÇÃO ASA SUL E ESTAÇÃO DO METRÔ.

O Decreto nº 17.767, de 18/10/96, cria o Parque das Aves (embora não forneça exatamente os seus limites), bem como os lotes para o Terminal de Integração Asa Sul e para a Estação 10 do Metrô é justificado pelos seguintes "Considerandos", e determina:

> Considerando a necessidade de garantir a baixa densidade construtiva da área compreendida pelo Setor Terminal Sul - STS da Região Administrativa de Brasília - RA-I, bem como consolidar a escala bucólica que confere à Brasília o caráter de cidade parque, nos termos do disposto na Portaria nº 314/IBPC, de 08 de outubro de 1992 e;
> Considerando a necessidade de viabilizar o Sistema Integrado de Transporte do Distrito Federal, decreta:
> Art. 1º Fica criado o Parque das Aves, na Zona Urbana de Brasília - 1 ZUR 1, delimitado pela Estrada Parque do Guará - EPGU ao Sul, o Setor Hípico - SHIP a Leste, o Setor Policial - SPO ao Norte, e o Eixo Rodoviário Sul a Oeste, a ser definido no Projeto de Urbanismo Parcelamento - URB 116/96, no Projeto Planimétrico - PLN 116/96 e no Memorial Descritivo - MDE 116/96.
>
> Art. 2º Ficam ainda criados os lotes para o Terminal Integração Asa Sul, e para a Estação 10 do Metropolitano, na área de que trata o artigo anterior.

Tem-se a **NGB 195/98** que estabelece as Normas de Edificação, Uso e Gabarito para o **Lote 1 do STS** -Terminal de Integração, conforme o contido no Decreto nº 23.425, de 06/12/2002.

Posteriormente, em março de 2002, foi elaborado o **MDE 24/01**, referente ao Setor Policial – SPO – Lotes 1, 2B e 3 e ao Setor Terminal Sul – STS, Lotes 1 e 2, aprovado pelo Decreto 23.425, de 06/12/2002.

SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br

No MDE 24/01 já se verifica a alteração de limites do Parque Urbano (Parque das Aves) para adequação à via metroviária (fls. 0810 do MDE).

No Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias do MDE 24/01 tem-se a dimensão dos lotes e respectivas confrontações e usos.

Necessário adequar a PURP 35 – Parque das Aves do PPCUB 2017 para os objetivos referentes ao projeto ora em exame.

2.9. DECRETO SOBRE APRESENTAÇÃO DE PROJETOS DE URBANISMO

2.9.1 Dispositivos do Decreto para apresentação de projetos de urbanismo referentes a parcelamento do solo

O **Decreto nº 38.247, de 01/06/2017** dispõe sobre os procedimentos para a apresentação de Projetos de Urbanismo.

O art. 1º do Decreto nº 38.247/2017 assim define:

> Art. 1º Ficam estabelecidos os procedimentos para a apresentação de projetos de urbanismo no âmbito do Distrito Federal, com o objetivo de dar formato adequado ao processo de apresentação e arquivamento da informação.
> § 1º Os projetos de urbanismo abrangem os projetos de intervenção no território do Distrito Federal, incluindo suas alterações, dentre os quais:
> I - Parcelamento do Solo - URB, em que são criadas ou alteradas unidades imobiliárias, inclusive em projetos de regularização;
> [...]
> III - Sistema Viário - SIV, que compreende projetos viários, cicloviários, estacionamentos, calçadas, acessibilidade e paisagismo, quando couber, sem criação de unidades imobiliárias;
> IV - Paisagismo - PSG, relativo a projeto de vegetação, equipamentos de lazer e iluminação pública, sem criação de unidades imobiliárias ou em complementação a Projetos de Parcelamento do Solo;
> V - Locação de Mobiliário Urbano - MOB, relacionado a elementos que não configurem unidades imobiliárias;
> VI - Redes de Infraestrutura - INF, pertinente a equipamentos volumétricos e lineares, objeto de concessão de uso de áreas públicas previamente registradas em cartório de registro de imóveis, nos termos da Lei Complementar nº 755, de 28 de janeiro de 2008.
> § 2º O disposto neste Decreto aplica-se aos empreendimentos particulares, aos órgãos e entidades públicos, concessionárias e permissionárias de serviços públicos, e organismos internacionais.
> § 3º Os padrões e modelos para apresentação de projetos propostos por este decreto constam dos Anexos I a X.
> § 4º Todos os projetos serão apresentados em conformidade com o Sistema Cartográfico do Distrito Federal, referenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, atual SIRGAS-2000,4, denominado como SICAD e articulados em conformidade com o disposto no Decreto nº 4.008, de 26 de novembro de 1977.

A seguir, alguns artigos do mencionado Decreto:

> Art. 4º O Projeto de Parcelamento do Solo e o Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais - PDEU são aprovados por Decreto do Poder Executivo, após aprovação técnica pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, conforme definido pela legislação específica.

SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br

Art. 5º Os Projetos de Sistema Viário, de Paisagismo e de Locação de Mobiliário Urbano são aprovados por portaria do órgão gestor de planejamento urbano e territorial do Distrito Federal.
Parágrafo único. Os Projetos de Sistema Viário, em área sob jurisdição do Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal - DER, são aprovados por meio de Decreto do Poder Executivo.

CAPÍTULO III
DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO - URB

Art. 12. O Projeto de Parcelamento do Solo deve ser composto por 4 documentos obrigatórios:
I - Levantamento Topográfico - TOP, do tipo planialtimétrico para áreas de expansão urbana, ou planialtimétrico cadastral, para projetos em área de regularização ou em áreas consolidadas, nos termos do art. 9º deste Decreto;
II - Projeto de Parcelamento do Solo - URB;
III - Memorial Descritivo - MDE;
IV - Normas de Edificação, Uso e Gabarito - NGB ou Planilha de Parâmetros Urbanísticos - PUR.
[...]
Art. 14. Os Projetos de Sistema Viário - SIV e de Paisagismo - PSG podem alterar o sistema viário e o sistema de espaços livre de Projeto de Parcelamento do Solo registrado em cartório, mediante aprovação do órgão gestor de planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, desde que não haja alteração de unidades imobiliárias.
Parágrafo único. As alterações devem ser vinculadas ao Memorial Descritivo do Projeto de Parcelamento do Solo correspondente ou nos projetos de Sistema Viário ou Paisagismo previamente aprovados, incidentes na mesma folha SICAD.

DA FORMA DE APRESENTAÇÃO DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 18. Os parâmetros urbanísticos devem ser apresentados na forma de Normas de Edificação, Uso e Gabarito no caso de alteração ou de novos parcelamentos urbanos, em Regiões Administrativas sem Plano Diretor Local ou na forma de Planilha de Parâmetros Urbanísticos - PUR, no caso de alteração ou de novos parcelamentos urbanos, em Regiões Administrativas com Plano Diretor Local - PDL.

2.9.2. Conclusões parciais sobre a apresentação de Projetos de Urbanismo

- **Para a criação ou alteração de lotes deverá ser feito um projeto de urbanismo de parcelamento do solo (art. 1º, § 1º, I).**
- **O projeto de parcelamento do solo é aprovado por Decreto após a concordância da SEDUH (art. 4º).**
- **O projeto de parcelamento do solo é composto pelo Levantamento Topográfico, Projeto de Parcelamento do Solo; Memorial Descritivo – MDE e Normas de Edificação, Uso e Gabarito – NGB (art. 12).**
- **Os índices urbanísticos dos lotes criados ou a alteração desses índices, para lotes já registrados, dependem de lei complementar e depois serão indicados nas NGBs**

SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br

3. PROJETOS URBANÍSTICOS EXISTENTES E LOTES REGISTRADOS

I - Lotes Registrados de Interesse para o Estudo e próximos ao Terminal Asa Sul

1) Lote 08 do SAI/SO (Lote 08 do SHIP - Setor Hípico)

➢ Dados constantes do GEOPORTAL da SEDUH

Projeto: SAI/SO – PR 207/1 (Obs: a PR 207/01, de 16/10/1981 sofreu várias alterações, tal como a **PR 227/1** que desmembrou o Lote 22 em 22 e 22-A; **o MDE/URB 24/01,** que modificou o lote do Corpo de Bombeiros)

Legislação: CAU 84, de 24/10/79 (Obs: aprova SAI-SO 192/1)

Decreto nº 6.380/81

Norma: SAI/SO – PR 192/1. (Obs: Esta PR 192 traz as Normas de Uso e Gabarito do Setor ver PR 207/01 e alterações)

Registro em 05/05/1983

➢ Dados constantes na Matrícula do Lote no Ofício de Imóveis

De acordo com Certidão de Ônus Reais fornecida pelo 1º Ofício de Registro de Imóveis do DF em 29/08/2019, pela **Matrícula 144.060, de 17/04/2006**, a unidade imobiliária "**Área 8 do SAI/Sudoeste**", destinada à Sociedade Hípica de Brasília, mede 69,385m pelo lado Nordeste; 505,927m pelo lado Sudoeste; 833,027 pelo lado Noroeste e 455,348 pelo lado Sudeste, com chanfro de 579,941, ou seja, com área total de 340.000,00m², limitando-se com área pública pelos lados Nordeste, Sudoeste e Noroeste e com a área nº 22, pelo lado Sudeste. Consta como proprietária a Sociedade Hípica de Brasília S/C.

Conforme **Av.1 da Matrícula 144.060, datada de 23/11/2007**, tal área é originária de uma doação de 180.000,00m² em favor da Sociedade Hípica, mais um acréscimo de 160.000,00m² em nome da NOVACAP, representada pela TERRACAP, constando que a propriedade do imóvel ficou representada por um **condomínio entre a NOVACAP e a Sociedade Hípica de Brasília** (em decorrência da Averbação 37, feita em 05/05/83, à margem da transcrição nº 94, fls. 282 do antigo Livro 3-BA)

ÍNDICES URBANÍSTICOS DO LOTE 08 DO SHIP:

Setor/Lote	Tx.ocup	Afastamentos	Coef.Aprov.	Altura	Tx Permeab.
SHIP – Lote 8 Hípica	40%	10,00m - todas as divisas	0,7	8,50m	30%

2) Lote 22 do SAI/SO (SHIP – Centro Operacional do VLT)

➢ Dados constantes do GEOPORTAL da SEDUH

SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br

Projeto: SAI/SO – PR 227/1 (OBS: Essa PR 227/1, de 29/02/84, é referente ao desmembramento do Lote 22, criando o Lote 22-A)

Legislação: CAU 03/84, de 17/01/84 (OBS: Aprova o desmembramento do Lote 22 do SHIP, criando o Lote 22-A, com uso para clube esportivo)

Decreto nº 7.924, de 16/03/84 (OBS: Este Decreto homologa a Decisão do CAU nº 03/84)

Registro em 16/10/1984

➢ Dados constantes na Matrícula do Lote no Ofício de Imóveis

De acordo com Certidão de Ônus Reais fornecida pelo 1º Ofício de Registro de Imóveis do DF em 29/08/2019, pela **Matrícula 142.770, de 06/03/2006**, a unidade imobiliária "**Lote 22 do SAI/Sudoeste, destinada a Clube Esportivo**, mede 102,767m + 77.376m pela frente; 154,752m pelo fundo + 30.805m pela lateral direita e 320,087 pela lateral esquerda, perfazendo a área de 55.000m², limitando-se pela frente com área a ser urbanizada e o Lote 22 A, pelo fundo com espaço livre, pela direita com o Lote nº 08 e pela esquerda com área a ser urbanizada. Proprietária: NOVACAP, sendo que pelo R.1 desta matrícula, de 28/11/2006, a **propriedade passou à TERRACAP.**

ÍNDICES URBANÍSTICOS DO LOTE 22 DO SHIP:

Setor/Lote	Tx ocup.	Afastamentos	Coef.Aprov.	Altura	Tx Permeab.
SHIP – Lote 22 Centro Op. VLT	10%	10,00m - todas as divisas	0,4	7m	30%

2) Lote 22-A do SAI/SO (SHIP)

➢ Dados constantes do GEOPORTAL da SEDUH

Projeto: SAI/SO – PR 227/1 (OBS: Essa PR 227/1, de 29/02/84, é referente ao desmembramento do Lote 22, criando o Lote 22-A)

Legislação: CAU 03/84, de 17/01/84 (OBS: Aprova o desmembramento do Lote 22 do SHIP, criando o Lote 22-A, com uso para clube esportivo)

Decreto nº 7.924, de 16/03/84 (OBS: Este Decreto homologa a Decisão do CAU nº 03/84)

Registro em 16/10/1984

➢ Dados constantes na Matrícula do Lote no Ofício de Imóveis

De acordo com Certidão de Ônus Reais fornecida pelo 1º Ofício de Registro de Imóveis do DF em 29/08/2019, pela **Matrícula 101.751, de 07/02/1996**, a unidade imobiliária "**Lote 22-A do SAI/SUL**, mede 102,766m pela frente; 77,376m pelo fundo; 98,435m pelo lado direito e 30,805m pelo lado esquerdo, perfazendo a área de 5.000,00m², limitando-se com a via pública pela frente; com o Lote 22 pelos fundos; com o Lote 08 pelo lado direito e com o Lote 22 pelo lado esquerdo. Proprietária: NOVACAP, sendo que pelo R.1 desta matrícula, de 07/02/1996, a propriedade passou à TERRACAP.

ÍNDICES URBANÍSTICOS DO LOTE 22-A DO SHIP

SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br

Setor/Lote	Tx ocup.	Afastamentos	Coef.Aprov.	Altura	Tx Permeab.
SHIP – Lote 22A	40%		0,7	8,50m	30%

3) Lote 01 do STS/SO (Setor Terminal Sul) – Terminal de Integração

➢ Dados constantes do GEOPORTAL da SEDUH

Projeto: URB 24/01 (OBS: O MDE/URB 24/01, de março de 2002, foram aprovados pelo Decreto nº 23.425, de 06/12/2002)

Legislação: CONPLAN 64/2001 (OBS: A Decisão do CONPLAN nº 64, de 29/11/2001, aprovou o Plano de Ocupação do SPO e do STS)

Decreto nº 23.425 de 06/12/2002. (OBS: O Decreto nº 23.425/2002 aprovou o MDE/URB 24/01, além da NGB 125/98 para o Lote 01 do STS – Terminal de Integração)

Registro em 14/07/2003

➢ Dados constantes na Matrícula do Lote no Ofício de Imóveis

De acordo com Certidão de Ônus Reais fornecida pelo 1º Ofício de Registro de Imóveis do DF em 29/08/2019, pela **Matrícula 103.558, de 14/07/2005**, a unidade imobiliária "**Lote 01 do Setor Terminal Sul – STS**, mede 248,360m + 49,416m + 57,281m + 146,219m pela frente; 338,335m + 431,50m pelos fundos; 103,345m + 86,677m + 235,526m pela lateral direita e 36,226m + 30,453m + 78,743m + 116,074m + 108,046m pela lateral esquerda, perfazendo a área de 175.542,06m², limitando-se pela frente com área pública e Lote 02 do mesmo Setor; pelos fundos com área pública e Lotes nº 2B e 03 do Setor policial e pelas laterais com área pública. Proprietária: TERRACAP

➢ Dados constantes na NGB 125/98 (para o Lote 01 do STS)

3. USO PERMITIDO -
3a. Comercial de Bens e Serviços.
3a .1, Principal -
. 63-A - Serviços Anexos e Auxiliares do Transporte, apenas:
.63.21-5 - Serviços Auxiliares aos Transportes Terrestres.
3a.2 - Complementar -
. 55-8 - Serviços de Alimentação -
.55-2 - Restaurantes e Outros Estabelecimentos de Serviços de Alimentação.
.55.22-0 - Outros Serviços de Alimentação.
52 - Comércio Varejista e Reparação de Objetos Pessoais e Domésticos -
.52.4 - Comércio Varejista de Outros Produtos, em Lojas Especializadas,
apenas:
.52.41-8 - Comércio varejista de produtos farmacêuticos. artigos médicos e ortopédicos, de perfumaria e cosméticos.
.52.46-9 - Comércio varejista de livros, jornais, revistas e papelaria.

5. **TAXA DE OCUPAÇÃO -**
(Projeção Horizontal da Área Edificada dividida pela Área do Lote) x. 100
Tmáx.O = 30 % (trinta por cento) da área do lote.

6. TAXA DE CONSTRUÇÃO -
(Área Total Edificada dividida pela Área do Lote) x 100.
~ Tmáx.C = 40 % (quarenta por cento) da área do lote.

8. ALTURA DA EDIFICAÇÃO -

SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br

A altura máxima da edificação, a partir da cota de soleira fornecida pela Administração Regional do Plano Piloto, é igual a 12,00 m (doze metros), excluídos do coroamento máximo caixa d'água e casa de máquinas, cujas alturas devem respeitar o limite máximo definido pelo cone de alturas da EMBRATEL.

10. TAXA MÍNIMA DE ÁREA VERDE OU TAXA DE PERMEABILIDADE
É obrigatória a reserva de área verde (arborizada *elou* ajardinada) no interior do lote, na proporção de 10 % (dez por cento) da área desse, que deverá estar implantada por ocasião da expedição da "Carta de Habite-se".

ÍNDICES URBANÍSTICOS DO LOTE 01 DO STS:

Setor/Lote	Tx ocup.	Afastamentos	Coef.Aprov.	Altura	Tx Permeab.
STS – Lote 1 Terminal Integr.	30%	10,00m - todas as divisas	0,4	15m	30%

4) Lote 02 do STS/SO (Setor Terminal Sul) – Estação do Metrô

➢ Dados constantes do GEOPORTAL da SEDUH

Projeto: URB 24/01 (OBS: O MDE/URB 24/01, de março de 2002, foram aprovados pelo Decreto nº 23.425, de 06/12/2002)

Legislação: CONPLAN 64/2001 (OBS: A Decisão do CONPLAN nº 64, de 29/11/2001, aprovou o Plano de Ocupação do SPO e do STS)

Decreto nº 23.425 de 06/12/2002. (OBS: O Decreto nº 23.425/2002 aprovou o MDE/URB 24/01)

Registro em 14/07/2003

➢ Dados constantes na Matrícula do Lote no Ofício de Imóveis

De acordo com Certidão de Ônus Reais fornecida pelo 1º Ofício de Registro de Imóveis do DF em 29/08/2019, pela **Matrícula 133.559, de 14/07/2005** a unidade imobiliária **"Lote 02 do Setor Terminal Sul – STS**, mede 147,532m + 106,221m + 146,091m pela frente; 147,205m + 49,416m + 57,281m + 146,219m pelos fundos; 43,819m + 21,511m pela lateral direita e 41,672m + 21,217m pela lateral esquerda, perfazendo a área total de 18.419,21m², limitando-se pela frente com área pública, pelo fundo com o Lote 01 do mesmo Setor e pelas laterais com área pública. Proprietária: TERRACAP.

ÍNDICES URBANÍSTICOS DO LOTE 2 DO STS:

Setor/Lote	Tx ocup.	Afastamentos	Coef.Aprov.	Altura	Tx Permeab.
STS – Lote 2 Estação Metrô	As diretrizes para estas áreas estão definidas no corpo desta Lei Complementar - Titulo IV, Capítulo II, Seção V – Da Mobilidade dos Transportes do Sistema Viário.				

5) Lote 02 B do SPO/SO (Setor Policial) – 1ª Delegacia de Polícia

➢ Dados constantes do GEOPORTAL da SEDUH

Projeto: URB 24/01 (OBS: O MDE/URB 24/01, de março de 2002, foram aprovados pelo Decreto nº 23.425, de 06/12/2002)

SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br

Legislação: CONPLAN 64/2001 (OBS: A Decisão do CONPLAN nº 64, de 29/11/2001, aprovou o Plano de Ocupação do SPO e do STS)

Decreto nº 23.425 de 06/12/2002. (OBS: O Decreto nº 23.425/2002 aprovou o MDE/URB 24/01)

Registro em 14/07/2003

- **Dados constantes na Matrícula do Lote no Ofício de Imóveis**

De acordo com Certidão de Ônus Reais fornecida pelo 1º Ofício de Registro de Imóveis do DF em 29/08/2019, pela **Matrícula 133.560, de 14/07/2003** a unidade imobiliária "**Lote 02-B do Setor Policial - SPO**, mede 140,00m + 500,00m pela frente; 140,00 + 218,50 + 281,50m pelo fundo; 75,00m + 522,985m + 103,345m pela lateral direita e 75,00m + 626,330m pela lateral esquerda, perfazendo a área total de 10.500,00m², limitando-se pela frente com área e via públicas, pelo fundo com o Lote nº 01 do Setor Terminal Sul – STS e pelas laterais com área pública. Proprietário Distrito Federal por tratar-se de equipamento público comunitário**.**

ÍNDICES URBANÍSTICOS DO LOTE 2 B DO SPO:

Setor/Lote	Tx ocup.	Afastamentos	Coef.Aprov.	Altura	Tx Permeab.
SPO – Lote 2B 1ª DP	80%		2,4	9m	10%

6) Lote 01 do SPO/SO (Setor Policial) – Corpo de Bombeiros

- **Dados constantes do GEOPORTAL da SEDUH**

Projeto: URB 24/01 (OBS: O MDE/URB 24/01, de março de 2002, foram aprovados pelo Decreto nº 23.425, de 06/12/2002)

Legislação: CONPLAN 64/2001 (OBS: A Decisão do CONPLAN nº 64, de 29/11/2001, aprovou o Plano de Ocupação do SPO e do STS)

Decreto nº 23.425 de 06/12/2002. (OBS: O Decreto nº 23.425/2002 aprovou o MDE/URB 24/01)

Norma: SAI/SO PR 192/1 (É também Norma de Uso e Gabarito, de 28/11/79, sendo que a PR 192/1 foi aprovada pela Decisão CAU 84/, de 24/10/79)

- **Dados constantes na Matrícula do Lote no Ofício de Imóveis**

De acordo com Certidão de Ônus Reais fornecida pelo 1º Ofício de Registro de Imóveis do DF em 29/08/2019, consta o registro cartorial do **Lote 24 do SPO**, marcado como Área 01, para ampliação das dependências da Polícia Civil, qualificado como de uso coletivo/segurança, nos termos da **Matrícula 150.575, de 17/07/2008**, medindo 195,078m pela frente; 93,00 pelo fundo; 76,759m pela lateral direita ; 214,650m pela lateral esquerda e 119,331m pelo chanfro, perfazendo a área total de 30.489,36m², limitando-se com áreas públicas por todos os lados. Proprietário: Distrito Federal.

ÍNDICES URBANÍSTICOS DO LOTE 01 DO SPO:

Setor/Lote	Tx ocup.	Afastamentos	Coef.Aprov.	Altura	Tx Permeab.
SPO – Lote 1 CBMDF	40%	5,00m - todas as divisas	0,7	15m	30%

SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Tendo por base as Conclusões Parciais já apresentadas em razão das diversas legislações apontadas, pelas quais se verifica a necessidade de adequação da legislação urbanística às necessidades de uma cidade ainda em formação e com demandas atuais de sua população, o presente momento é bastante propício, vez que está sendo atualizado o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, estando, também, em fase final de elaboração o Projeto de Lei sobre o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB.

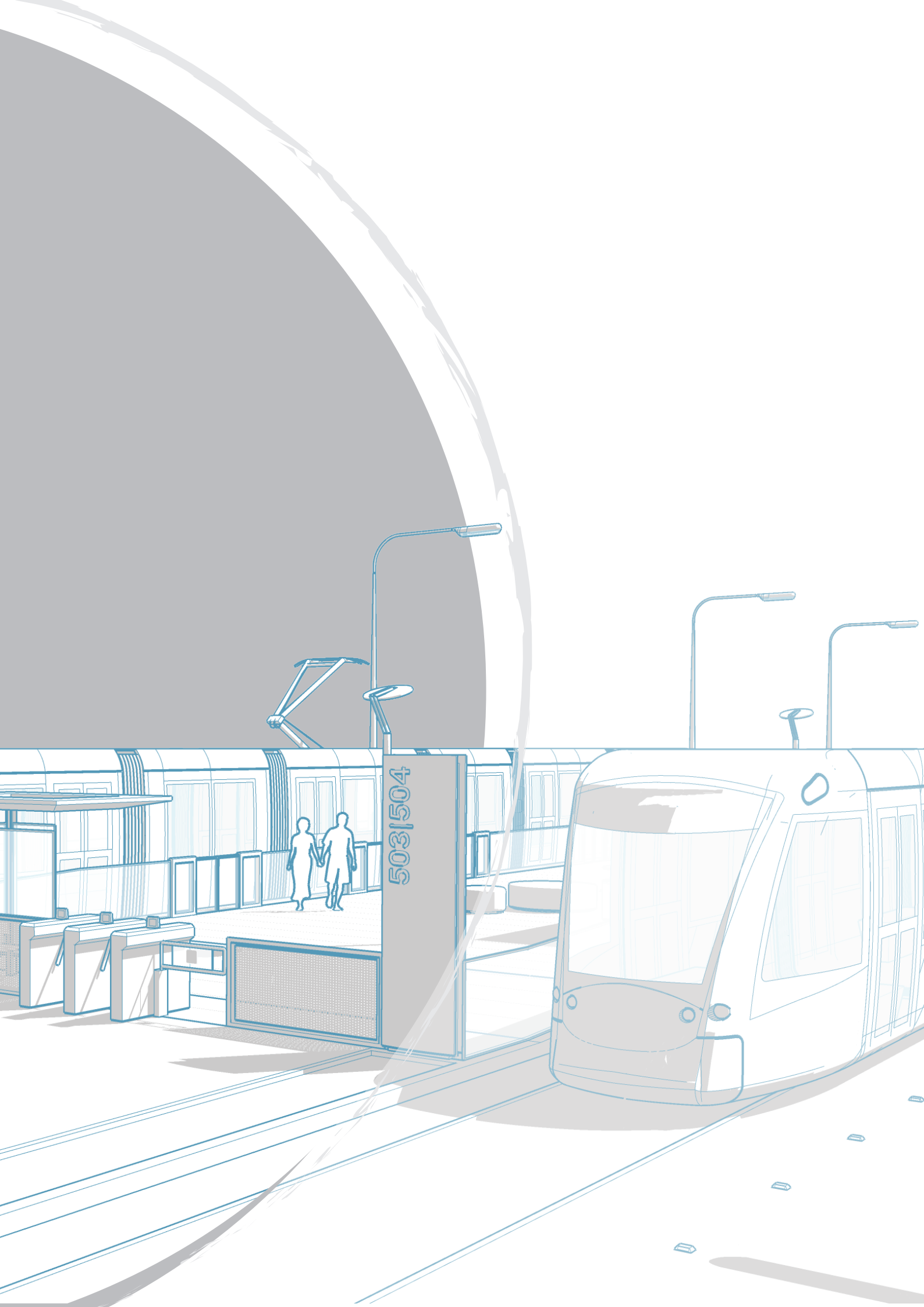
Portanto, para a determinação de usos e atividades, assim como dos índices urbanísticos para os lotes que se pretende criar ou modificar, nos Terminais Rodoviários Sul e Norte e no espaço em seu entorno, mediante a alteração do projeto urbanístico, será necessária uma Lei Complementar.

Assim, caso haja maior urgência, antes da edição dessas legislações, poderá ser proposto um Projeto de Lei Complementar de autoria do Poder Executivo para suprir essa necessidade.

De qualquer forma, o PDOT a ser revisto, bem como o PPCUB em fase de elaboração, deverão estar em consonância com o PLC a ser proposto, razão por que deverá ser feita uma interação da SEMOB com a SEDUH para que os objetivos sejam convergentes e comuns, o que deverá se refletir em todas essas legislações.

Caso necessária alguma adequação em relação às Portarias do IPHAN caberá também buscar-se a concordância da mencionada autarquia federal.

SMHN Quadra 02 Bloco B Edificio Cleo Octavio Salas 1101/1107. CEP 70 710-146. Brasilia-DF
reisarquitetura@reis.arq.br


503|504