

- 1 APRESENTAÇÃO
- 2 PROPOSTA DE ALTERAÇÃO
- 3 IMPACTOS NO CALCULO DE EQUIPAMENTOS
- 4 IMPACTOS NA INFRAESTRUTURA IMPLANTADA
- 5 IMPACTOS NA DENSIDADE POPULACIONAL
- 6 CONCLUSÃO



COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP

ESTUDO URBANÍSTICO PARA ALTERAÇÃO DE PROJETO

FOLHA: 01/11

DATA: MAIO/2021

REGIÃO ADMINISTRATIVA DE VICENTE PIRES – RA XXX
SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES TRECHO I
ALTERAÇÃO – QD. 02, CONJ. 11

1 APRESENTAÇÃO

O projeto urbanístico de regularização do Setor Habitacional Vicente Pires – Trecho I, consubstanciado na URB-RP 068/13 e MDE-RP 068/13, foi aprovado através do Decreto nº 36.966, de 09 de dezembro de 2015, registrado no Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis, em 25 de janeiro de 2019.

Este Estudo Urbanístico para Alteração de Projeto tem por finalidade justificar a necessidade e viabilidade técnica da alteração de projeto proposta pela URB e MDE 109/20 considerando que, após a aprovação e registro do projeto urbanístico do Trecho I do Setor Habitacional Vicente Pires, a Associação Brasileira de Desenvolvimento e Ação Social - ABA, ocupante da área em questão, protocolou requerimentos junto à Terracap apontando divergências da ocupação efetiva em relação ao projeto registrado. Seguidas de análises para verificação da viabilidade técnica e admissibilidade do pleito, com base nas legislações e normas relacionadas ao tema, utilizando o levantamento aerofotogramétrico de 2016, procedendo vistorias realizadas *in loco* e deferimento da Diretoria Técnica da Terracap, a solicitação considerada pertinente foi formalizada em projeto urbanístico de alteração visando adequar o projeto aprovado a realidade da ocupação.

Conforme Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal, em seu Art. 44:

“As alterações de parcelamento do solo promovidas pelo poder público em projetos urbanísticos registrados em cartório de registros de imóveis localizados em áreas abrangidas por esta Lei Complementar que não se enquadrem em rememoração devem:

III – ser precedidas de estudo urbanístico que inclua avaliação de viabilidade da alteração.”

2 PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

A alteração de projeto identificada se traduz da transformação dos lotes 01 e 02 do Conjunto 11, Quadra 02, somados aos lotes AE 07, AE 08 e AE 09 e também as áreas públicas e sistema viário local do conjunto em apenas um lote que receberá o endereçamento SHVP Trecho I, Q. 02, Conjunto 11, Lote 01 e uso Coletivo / Institucional.

Tabela 1 – Endereçamento Alteração

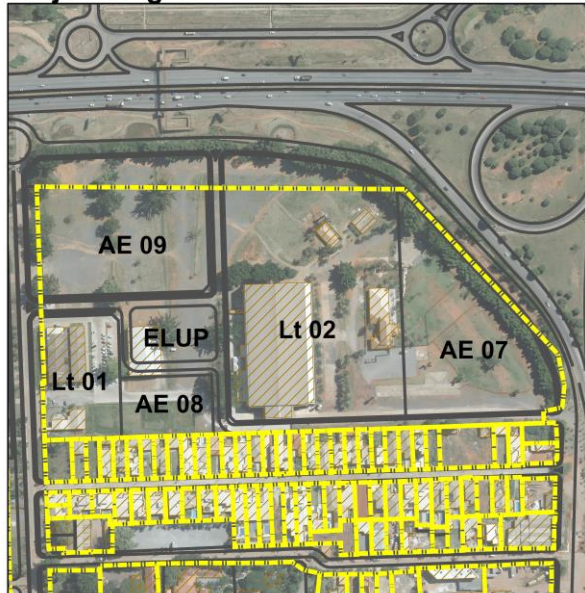
Endereço URB-RP 068/13	Endereço URB 109/20
SHVP I Q. 02 Conj. 11 Lt. 01	SHVP I Q. 02 Conj. 11 Lt. 01
SHVP I Q. 02 Conj. 11 Lt. 02	
SHVP I Q. 02 AE 07	
SHVP I Q. 02 AE 08	
SHVP I Q. 02 AE 09	



Figura 1 - Localização da Poligonal de Alteração de Projeto

A solicitação de alteração foi realizada pela interessada Associação Brasileira de Desenvolvimento e Ação Social – ABA através do processo SEI nº 0390-000647/2012. Após vistoria realizada pela Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação (doc. SEI 22517496), em 30/04/2019, e vistoria realizada pelo Núcleo de Vistoria de Terracap - NUVIS, em 27/06/2019, dando origem ao Relatório nº 2821/2019 – NUVIS (doc. SEI 24402790), a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH, bem como a Diretoria Técnica da Terracap, apresentaram manifestações favoráveis ao atendimento da solicitação. Dessa forma, a Diretora Técnica da Terracap – DITEC autorizou a alteração do projeto conforme demanda apresentada.

Projeto Registrado e Aerolevantamento



- Lotes Aerolevanteamento 2016
- URB 068/13 - Projeto Aprovado
- Edificações Aerolevanteamento 2016

Alteração de Projeto



- Lote Alteração de Projeto - URB 109/20
- URB 068/13 - Projeto Aprovado

Figura 2 - Croqui de Alteração Qd 02 Conj. 11 Lt 01

Para o deferimento da solicitação apresentada foi considerado o levantamento aerofotogramétrico da área, realizado no ano de 2016, onde foram identificados edificações e limites físicos. A utilização deste levantamento se deve ao marco temporal de 22 de dezembro de 2016, como a data para consolidação da ocupação, estabelecido pela Lei 13.465/2017.

A área objeto deste estudo encontra-se ocupada por entidade religiosa e, desta forma, submete-se a Lei Complementar Nº 806, de 12 de julho de 2009 que dispõe sobre a política pública de regularização urbanística e fundiária das unidades imobiliárias ocupadas por entidade religiosa de qualquer culto para celebrações políticas ou entidades de assistência social e dá outras providências.

3 IMPACTOS NO CALCULO DE EQUIPAMENTOS

A alteração no projeto do Setor Habitacional Vicente Pires, Trecho I consubstanciada na URB 109/20 e seu respectivo MDE 109/20 apresenta a necessidade de desafetação de equipamentos e áreas públicas, conforme Tabela 2 e 3 a seguir.

Tabela 2: Alterações

Localização URB-RP 68/2013	Desafetação / Desconstituição	Área (m²)	Motivo da Alteração	Localização URB 109/20
QD 02 CONJ. 11 ELUP	Desafetação Área Pública	3306,78	Área desafetada para criação do lote único QD 02 CONJ. 11 LT 01	QD 02 CONJ. 11 LT 01
QD 02 AE 9	Desafetação Equipamento Público	12709,13	Área desafetada para criação do lote único QD 02 CONJ. 11 LT 01	QD 02 CONJ. 11 LT 01
QD 02 CONJ. 11 Sistema Viário	Desafetação Área Pública	8988,89	Área desafetada para criação do lote único QD 02 CONJ. 11 LT 01	QD 02 CONJ. 11 LT 01
QD 02 CONJ. 11 LT 01	Desconstituição de Lote	6697,85	Lote desconstituído para criação do lote único QD 02 CONJ. 11 LT 01	QD 02 CONJ. 11 LT 01
QD 02 AE 8	Desafetação Equipamento Público	3859,83	Área desafetada para criação do lote único QD 02 CONJ. 11 LT 01	QD 02 CONJ. 11 LT 01
QD 02 CONJ. 11 LT 02	Desconstituição de Lote	28294,94	Lote desconstituído para criação do lote único QD 02 CONJ. 11 LT 01	QD 02 CONJ. 11 LT 01
QD 02 AE 7	Desafetação Equipamento Público	14893,93	Área desafetada para criação do lote único QD 02 CONJ. 11 LT 01	QD 02 CONJ. 11 LT 01

Tabela 3: Áreas das Alterações

Desafetação / Desconstituição	Área Total
Desafetação Equipamento Público	31.462,89
Desafetação Área Pública	12.295,67
Desconstituição de Lote	34.992,79

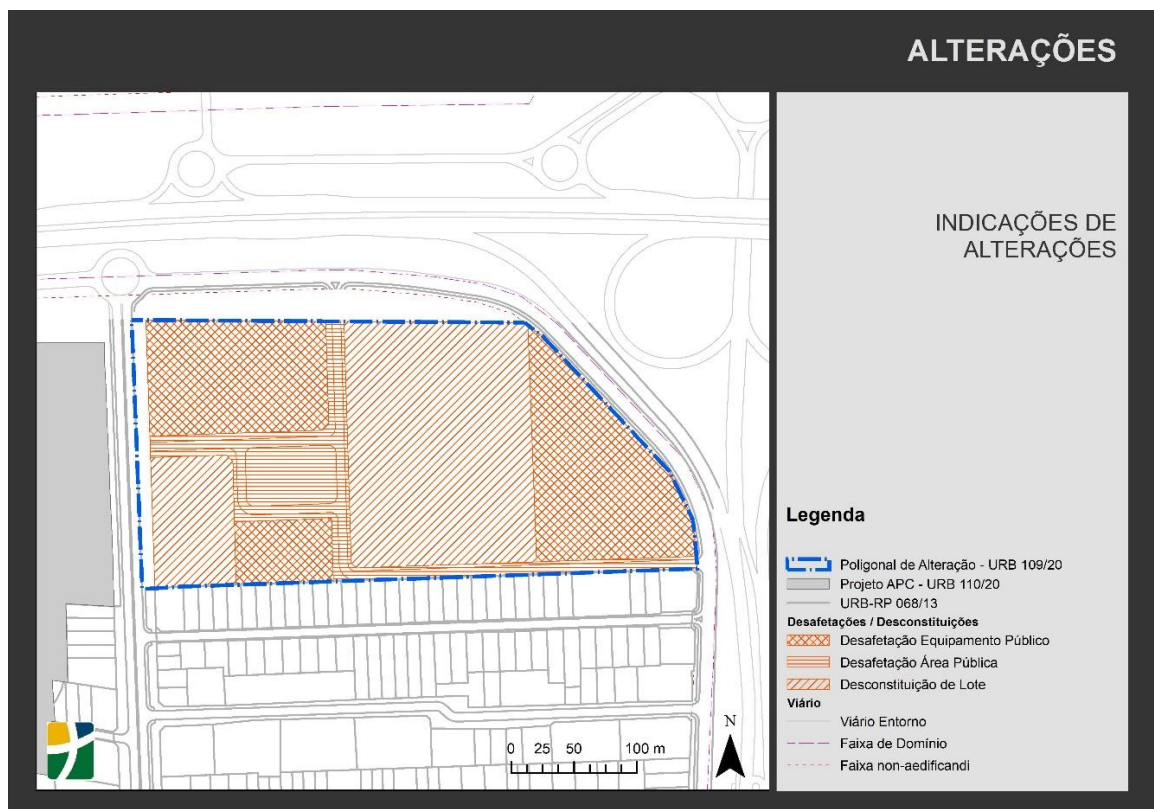


Figura 3: Croqui de alterações

O projeto de alteração prevê desafetações de equipamentos públicos com uma área total de 31.462,89 m² (3,14ha). Porém, considerando todas as áreas de equipamentos existentes no Setor conforme projeto registrado, somadas as áreas de equipamentos propostas no projeto em desenvolvimento para a Área de Parcelamento Condicionado - APC juntamente com os parques urbanos criados pela Lei Complementar nº 978 de 16 de dezembro de 2020, o percentual de equipamentos exigidos para a área é ultrapassado, mesmo com as reduções geradas pela alteração proposta.

A tabela a seguir indica os equipamentos públicos conforme projeto registrado URB 068/2013 e os acréscimos referentes a URB 110/2020 que apresenta a complementação do projeto para área anteriormente denominada Área de Parcelamento Condicionado – APC. A soma dos equipamentos de ambos os projetos garantiria um percentual de 14,10% ultrapassando o exigido para a área.

QUADRO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS					
Equipamento	Área Poligonal	Área Parcelável	Área Equipamento	Percentual Exigido - PDOT	Percentual Existente
	(ha)	(ha)*	(ha)		
URB 068/2013	188,62	157,97	17,28	10	10,94
URB 110/2020			4,99		3,16
Total	188,62	157,97	22,27	10	14,10

(*) Área da poligonal da URB 068/2013 subtraída a área de APP e A Faixa de Domínio → 188,62ha – (23,04ha + 7,61ha)

Com a redução de 3,14ha de equipamentos referentes a alteração de projeto proposta pela URB 109/2020 o percentual de equipamento se manteria em 12,11ha, tendo em vista que a redução é compensada pelos equipamentos acrescidos pela URB 110/2020.

QUADRO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS					
Equipamento	Área Poligonal	Área Parcelável	Área Equipamento	Percentual Exigido - PDOT	Percentual Existente
	(ha)	(ha)*	(ha)		
URB 068/2013 com redução URB 109/2020	188,62	157,97	14,14	10	8,95
URB 110/2020			4,99		3,16
Total	188,62	157,97	19,13	10	12,11

(*) Área da poligonal da URB 068/2013 subtraída a área de APP e A Faixa de Domínio → 188,62ha – (23,04ha + 7,61ha)

Deve ainda ser considerado que os três equipamentos desafetados estavam concentrados em uma única região da Quadra 2 do Setor Habitacional Vicente Pires, já os equipamentos acrescidos pela URB 110/2020, ocorrem de forma melhor distribuída ao longo de toda a área de abrangência do projeto podendo assim atender melhor às necessidades da população local.

Os três equipamentos desconstituídos foram criados como Equipamentos Públicos Comunitários (EPC) sendo assim espaços destinados aos serviços públicos educação, saúde, cultura, assistência social, esporte, lazer, segurança pública, abastecimento, serviços funerários e congêneres. O projeto da URB 110/2020 apresenta 5 lotes também destinados a EPC que irão suprir a demanda do setor. Além disso, o Trecho I do Setor Habitacional Vicente Pires já conta com 16 lotes destinados a Equipamentos Públicos Comunitários – EPC, com área total de 13,27ha, distribuídos entre as Quadras 1, 2 e 3 e, garantindo assim acesso da comunidade local ao atendimento de educação, saúde e segurança públicos.

A Tabela 5 indica a localização dos equipamentos e áreas públicas considerando o Setor como um todo e indicando em qual URB está representado cada equipamento e área pública. A Figura 4 apresenta a localização de cada um desses equipamentos dentro do Setor Habitacional Vicente Pires, Trecho I.

Tabela 5 - Localização e área de equipamentos públicos no SHVP Trecho I

ENDEREÇO		EQUIPAMENTO / ÁREA PÚBLICA	ÁREA	URB
QD. EPTG	AE 1	EPC	1.823,56	URB 110/20 (em desenvolvimento)
QD. 01	AE 2	EPC	4.909,53	URB s/n (alteração de projeto)
	AE 3	EPC	3.533,87	URB s/n (alteração de projeto)
	AE 4	EPU	1.022,21	URB 110/20 (em desenvolvimento)
	AE 5	Parque Urbano Oscar Niemeyer	6.482,61	URB 110/20 (em desenvolvimento)
	ELUP		10.818,38	URB 068/13 (registrada)
	ELUP		9.149,59	URB 068/13 (registrada)
	ELUP		9.186,40	URB 068/13 (registrada)
QD. 02	AE 1	EPC	5.185,25	URB 068/13 (registrada)
	AE 2	EPC	3.055,88	URB 068/13 (registrada)
	AE 3	EPC	5.555,38	URB 068/13 (registrada)
	AE 4	EPC	9.588,08	URB 068/13 (registrada)
	AE 5	EPC	5.593,12	URB 068/13 (registrada)
	AE 6	EPC	2.403,70	URB 068/13 (registrada)
	ELUP		5.961,62	URB 068/13 (registrada)

QD. 03	AE 1	EPC	12.786,89	URB 068/13 (registrada)
	AE 2	EPC	11.669,63	URB s/n (alteração de projeto)
	AE 3	EPC	9.703,26	URB 068/13 (registrada)
	AE 4	EPC	8.900,43	URB 068/13 (registrada)
	AE 5	EPC	16.469,44	URB 068/13 (registrada)
	AE 7	Parque Urbano José Ornellas	6.448,56	URB 110/20 (em desenvolvimento)
	AE 8	EPC	1.462,05	URB 110/20 (em desenvolvimento)
	AE 9	EPC	2.995,25	URB 110/20 (em desenvolvimento)
	AE 10	Parque Urbano Joaquim Domingos Roriz	16.651,72	URB 110/20 (em desenvolvimento)
	AE 11	EPC	1.615,09	URB 110/20 (em desenvolvimento)
	AE 12	EPC	2.810,85	URB 110/20 (em desenvolvimento)
	ELUP		675,67	URB 068/13 (registrada)
	ELUP		706,80	URB 068/13 (registrada)
	ELUP		8.597,61	URB 110/20 (em desenvolvimento)

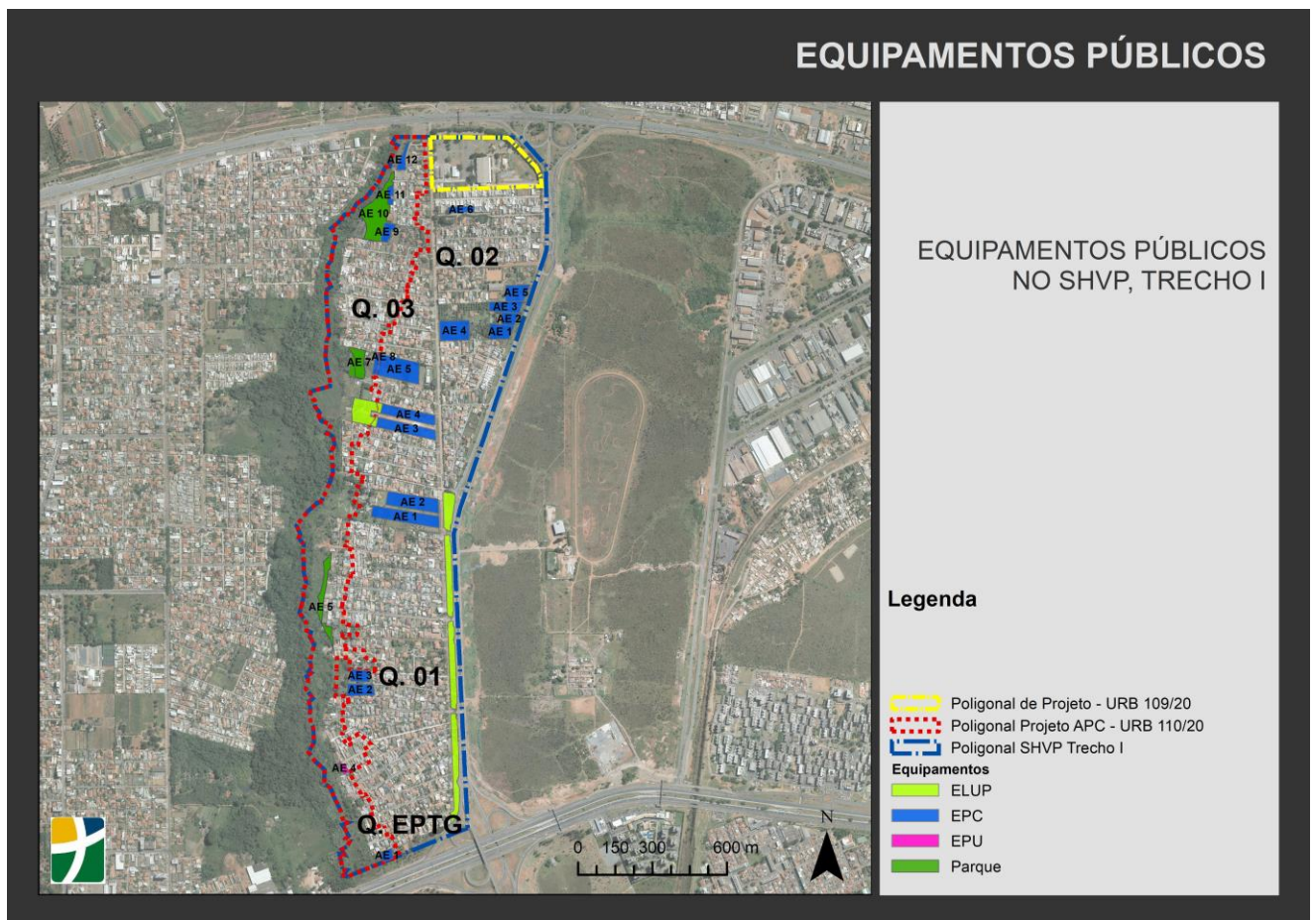
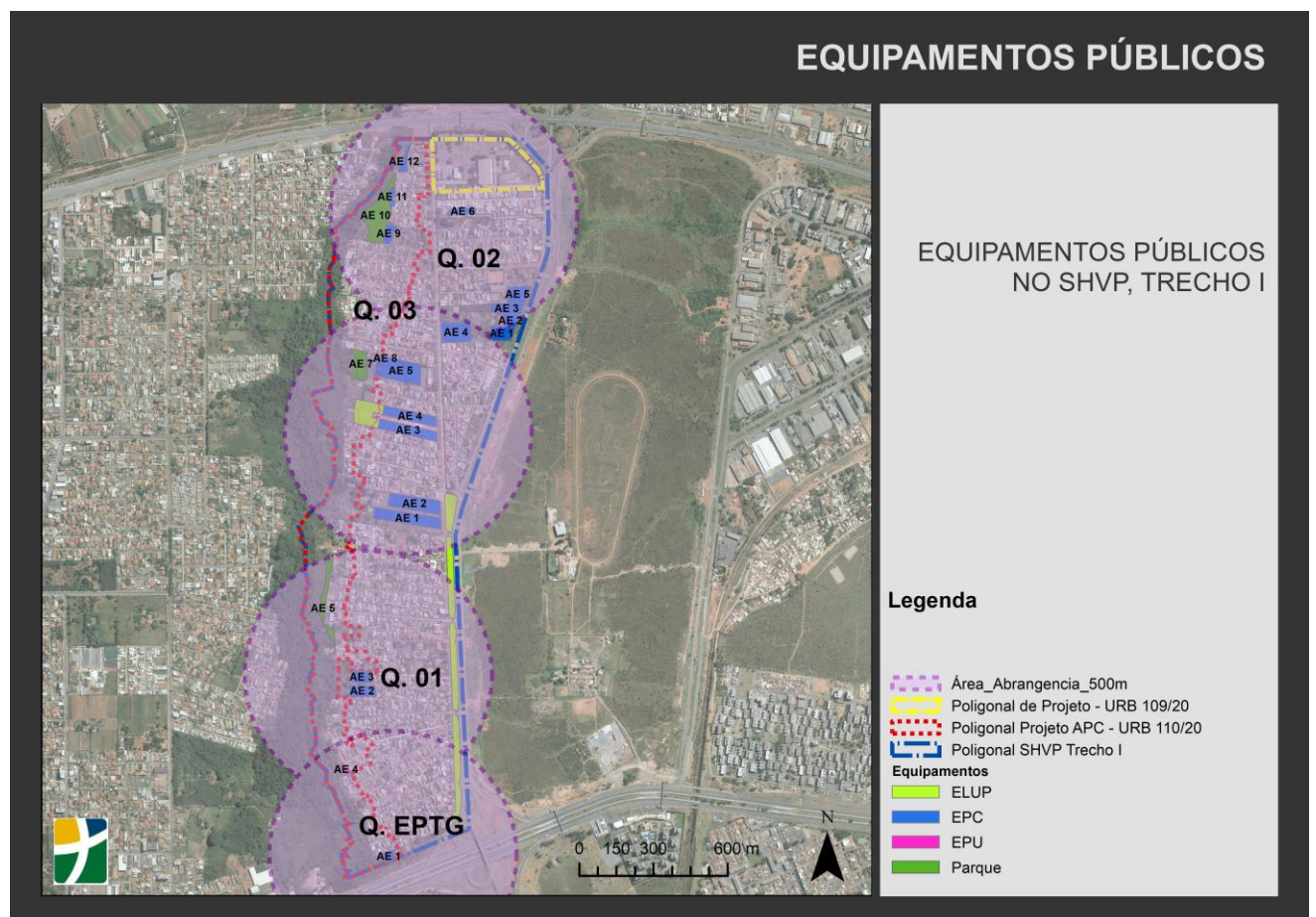


Figura 4 – Equipamentos Públicos

A alteração de projeto proposta pela URB 109/2020 apresenta desconstituições de equipamentos públicos com área total de 31.462,89m². No entanto, considerando os equipamentos acrescidos ao Trecho I do Setor Habitacional Vicente Pires pela URB 110/2020, que apresenta a complementação do projeto para área anteriormente denominada Área de Parcelamento Condicionado – APC (Processo SEI 00111-00004023/2021-14), que totalizam 11.729,01 m² e também aos parques urbanos criados

pela Lei Complementar Nº 978, de 16 de dezembro de 2020, que totalizam 29.582,89m², o Trecho I do Setor Habitacional Vicente Pires passa a somar 41.311,90m² de área de equipamentos públicos, ultrapassando o percentual de 10% previsto pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT.

Foram simuladas a indicação de raio de abrangência de 500 metros a partir de um dos equipamentos localizados em cada uma das quadras do Setor, sendo elencados para tal o AE1 da Quadra EPTG, o AE3 da Quadra 1, o AE6 da Quadra 2 e o AE3 da Quadra 3. Esta simulação busca ilustrar o atendimento de todo o Setor pelos Equipamentos Públicos Comunitários- EPC projetados.



4 IMPACTOS NA INFRAESTRUTURA IMPLANTADA

O projeto urbanístico de regularização do Setor Habitacional Vicente Pires Trecho I, consubstanciado na URB-RP 068/13 e MDE-RP 068/13, foi aprovado através do Decreto nº 36.966, de 09 de dezembro de 2018, registrado no Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis, em 25 de janeiro de 2019, e encontra-se implantado. Conforme apresentado no

item 2 deste Estudo Urbanístico para Alteração de Projeto, a alteração propostas se dá ao nível dos lotes buscando adaptar o projeto urbanístico a situação fática apontada pelo ocupante e analisada pela Terracap, não se estendendo a infraestrutura implantada do Setor Habitacional.

Como alteração de infraestrutura pode ser apresentada apenas a supressão das vias locais projetadas para acesso aos lotes do conjunto 11, da Quadra 02, uma vez que o projeto de alteração proposto transforma todo o conjunto em apenas um lote, não havendo mais a necessidade das vias locais dentro do conjunto.

5 IMPACTOS NA DENSIDADE POPULACIONAL

Conforme o Anexo III, Mapa 5 do PDOT, que dispõe sobre as Densidades Demográficas, foi especificada para o Setor Habitacional Vicente Pires, Trecho I uma densidade média, com valores entre 50 e 150 hab/ha, conforme ilustrado pela Figura 5 a seguir.

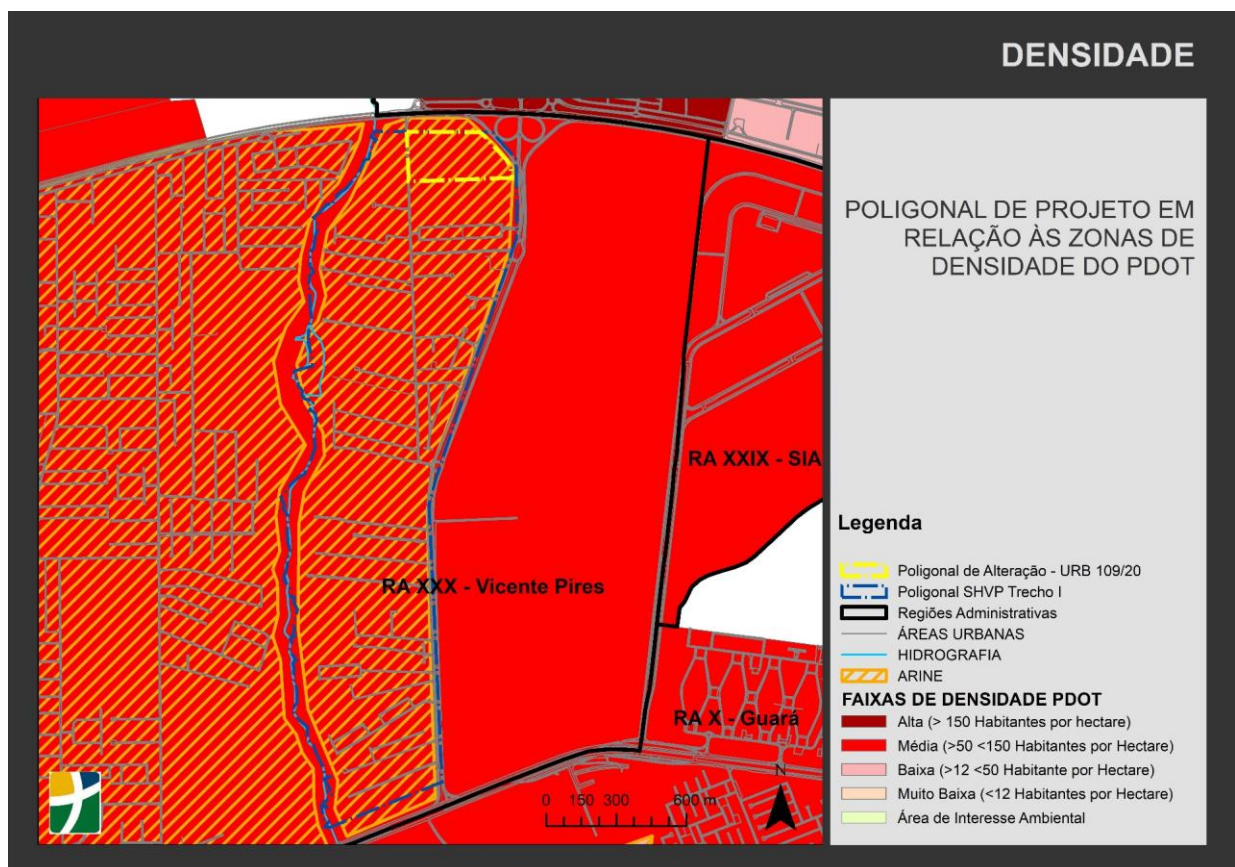


Figura 5 - Mapa de Densidade

O cálculo de densidade populacional referente ao Setor Habitacional Vicente Pires Trecho I foi apresentado no MDE-RP 068/13 considerando 1.014 lotes residenciais

unifamiliares, 8 lotes Misto 1 e 3 lotes Misto 2, totalizando 1.034 lotes e uma população aproximada de 3.805 habitantes, conforme dados do PDAD – CODEPLAN, 2013. A densidade populacional projetada era de 20,17hab/ha, inferior ao índice estabelecido pelo PDOT.

As alterações propostas pelo projeto urbanístico URB 109/20 e MDE 109/20 não apresentam interferência em lotes residenciais ou mistos, permanecendo assim o cálculo de densidade apresentado no MDE-RP 068/13.

6 CONCLUSÃO

A alteração a ser realizada no projeto urbanístico de regularização registrado do Setor Habitacional Vicente Pires Trecho I, através do projeto URB 109-20 e MDE 109-20, ocorre de forma a adaptar o projeto existente à situação fática do Setor Habitacional. A modificação proposta incorre na desafetação de áreas e equipamentos públicos, que serão compensados através da criação de parques urbanos no setor e demais equipamentos públicos aprovados juntamente ao projeto (URB 068/13) e projetados dentro da anteriormente denominada Área de Parcelamento Condicionado – APC. A alteração se dá a nível de lotes, sem impactos na infraestrutura existente do Setor Habitacional Vicente Pires. Apenas vias locais projetadas serão subtraídas do projeto e a densidade populacional não será alterada, uma vez que as modificações não afetarão lotes residenciais ou mistos.

A situação fática que justifica as mudanças é demonstrada através do Levantamento Aerofotogramétrico de 2016 e confirmada por vistorias atestando a viabilidade da sua execução.