

PARECER N.º 002 /2016 - CAF

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 81, de 2016, que *define parâmetros de uso e ocupação do solo para o Lote N da QI 07 (atual QI 21) do Setor de Habitações Individuais Sul – SHIS, da Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI.*

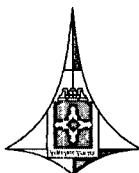
AUTOR: Poder Executivo

RELATOR: Deputada TELMA RUFINO

I – RELATÓRIO

Foi apresentado a esta Comissão de Assuntos Fundiários o Projeto de Lei Complementar nº 81, de 2016, de autoria do Poder Executivo, que define parâmetros de uso e ocupação do solo para o Lote N da QI 07 (atual QI 21) do Setor de Habitações Individuais Sul – SHIS, da Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI.

O art. 1º define os parâmetros urbanísticos relativos aos usos, afastamentos mínimos obrigatórios em relação às divisas do lote, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura máxima da edificação e demais regras relativas a estacionamento e garagem, permeabilidade do terreno, tratamento das divisas, castelo d'água, guarita, número de pavimentos, subsolo e poços de ventilação e iluminação.



De acordo com art. 2º, o uso, atividade, grupo e classe definidos pela proposição encontram-se de acordo com a Classificação de Usos vigente no Distrito Federal.

Seguem os dispositivos de vigência e de revogação.

Na Mensagem nº 249/2016-GAG, de encaminhamento da proposição, o Governador do Distrito Federal, solicita que o PLC seja apreciado em regime de urgência e apresenta a justificação da proposta, feita por meio da Exposição de Motivos nº 390.000.028/2015 – GAB/SEGETH, do Secretário de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal.

Na Exposição de Motivos, o titular da SEGETH informa que, em decorrência da inexistência de parâmetros urbanísticos para o imóvel em questão, a Secretaria não pôde atender à solicitação de alvará de construção para ampliação, devidamente autorizada pela Secretaria de Estado de Saúde, das instalações do Posto de Saúde.

Informa ainda que a proposta de definição dos parâmetros urbanísticos para o lote em tela foi submetida a audiência pública. A proposta também foi apreciada e aprovada, por meio da Decisão nº 92/2015, pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN, em sua 50ª Reunião Extraordinária.

Durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao Projeto de Lei Complementar.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

A Comissão de Assuntos Fundiários, nos termos do art. 68, inciso I, alíneas “b”, “c” e “i”, do Regimento Interno desta Casa, possui competência para analisar e emitir parecer de mérito sobre matérias que tratem de parcelamento do solo, normas gerais de construção e direito urbanístico.



Um importante procedimento previsto para unidades imobiliárias já criadas, mas não tendo ainda seus índices urbanísticos definidos, é a apreciação da proposta relativa a esses parâmetros, pela comunidade, por meio de audiência pública, conforme consta do *caput* do art. 56 do Ato das Disposições Transitórias da LODF:

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.)*

A proposição veio acompanhada, comprovando o informado em sua justificção, de documentação relativa às convocações prévias, na imprensa local e no DODF, para a realização da audiência pública para apreciação da proposta de definição de parâmetros de uso e ocupação do solo para o lote N, da QI 07 (atual QI 21) da SHIS, RA XVI, audiência esta que foi realizada em 14 de agosto de 2015.

Da ata e da gravação da audiência pública apreende-se que o assunto não é polêmico e nem provoca debates, pois conforme bem disse a representante do GDF na audiência, *sem a definição dos parâmetros, qualquer edificação ou aprovação de projeto fica prejudicada. Então, não há como dispor sobre a utilização do lote, e esses parâmetros já comportam os usos e ocupação que já ocorre na área, provendo, então, uma regularização das ocupações ali, permitindo também que ampliações, ou o que seja, seja feito dentro do que é estabelecido pela norma.*

O que ficou patente na audiência foi a expectativa da comunidade quanto à agilidade da tramitação da proposta até a sua aprovação final pela CLDF, para que possa ser expedido o alvará de construção da ampliação daquele importante equipamento público comunitário para a população do local.



A proposta mantém, para o lote, os Coeficientes de Aproveitamento Máximo e Básico, definidos no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009):

ANEXO V – COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO – LAGO SUL – RA XVI

	SHIS	SHIS CHÁCARAS	SHIS EPDB	SHIS QL 10 Projeto Orla Polo 11	SHIS QL 12 Conjuntos 11 a 18	SMDB	SEDB	SAIS ESAF
Coef. Máximo	1,4 ⁽¹⁾	0,8 ⁽²⁾	0,12 ⁽³⁾	2 ⁽⁴⁾	1,6 ⁽⁵⁾	0,4 ⁽⁶⁾	0,2 ⁽⁷⁾	0,6
Coef. Básico	1,4 ⁽¹⁾	0,8 ⁽²⁾	0,12 ⁽³⁾	2 ⁽⁴⁾	1,6 ⁽⁵⁾	0,4 ⁽⁶⁾	0,2 ⁽⁷⁾	0,6

(1) **Exceções Coeficiente Máximo/Coeficiente Básico**

...

– QI 21 Lote N: **CfAM=CfAB=1,8**

...

O Posto de Saúde do Lote N, da QI 21 da SHIS, ver **Figura 1**, teve seu lote ampliado em decorrência dos estudos referentes à complementação dos equipamentos do Setor de Habitações Individuais Sul, aprovado pelo MDE 18/84:

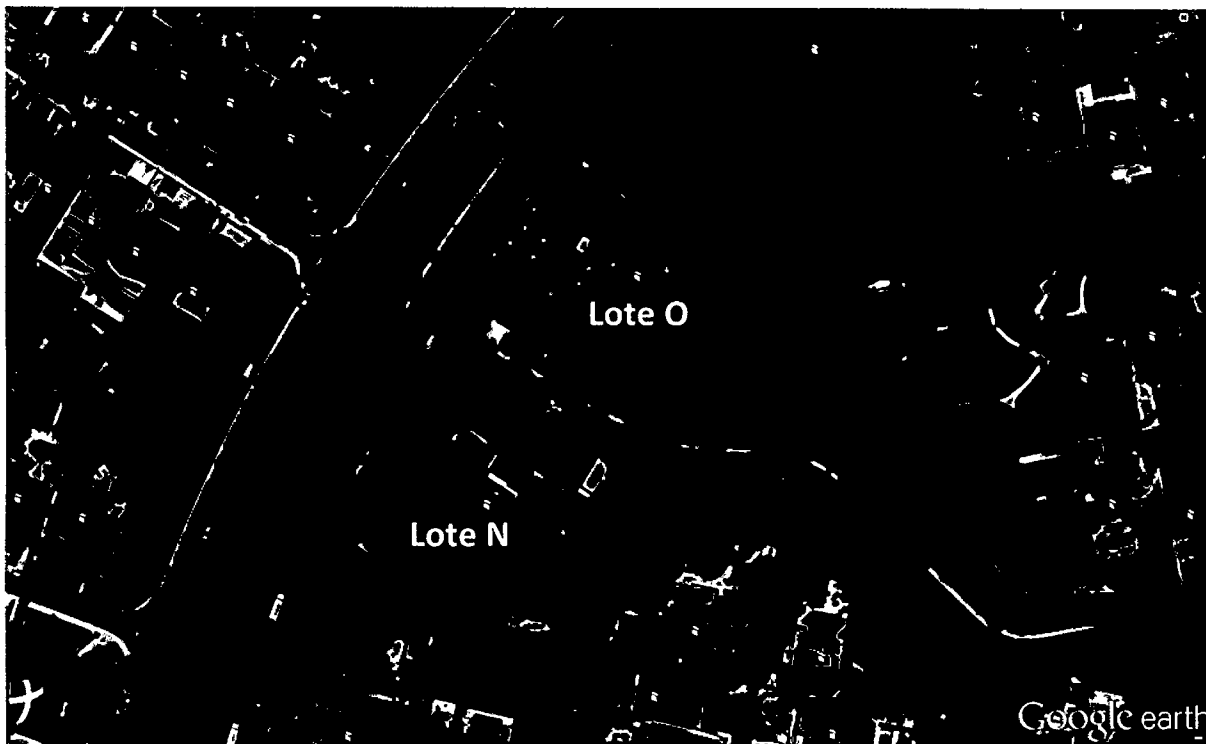


Figura 1 – Localização dos lotes "N" (Posto de Saúde) e "O" (Subestação da CEB), na SHIS QI 7 (atual QI 21). Fonte: Sistema de Geoprocessamento Corporativo da Terracap – Terrageo.



A **Figura 2**, abaixo, reproduz a parte do MDE 18/84 que definiu a ampliação da área do lote N devido à constatação da necessidade de uma futura ampliação da construção existente. Necessidade, portanto, bem antiga:

MDE-18/84-FLS-92/136		
2.28	ÁREA DE PROJETO - QI-7, Lts. N, O (SICAD 154-1/6-A, 5-B)	47/71 48/71
a) - <u>Descrição:</u>		
<p>Área situada na QI-7, entre as quadras QIs 7/15, 7/16 e a EPDB, sendo que junto a esta via já existe um lote vendido a CEB (AE.F - PR-282/1) e a previsão em planta de um lote destinado à Posto de Saúde, ainda não registrado, porém já construído.</p> <p>Desta forma foram propostos para a área, um lote destinado a Posto Policial (QI-7, Lt. O) e outro à Posto de Saúde, em dimensões superior a inicialmente prevista (QI-7, Lt. N), levando-se em conta a necessidade de uma futura ampliação da construção existente. Junto a EPDB foi criado um estacionamento para 20 veículos. O restante do terreno foi tratado como Área Pública de circulação de lazer e recreação, propondo-se que em torno da Subestação da CEB seja criada uma área verde de proteção e isolamento.</p>		

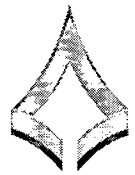
Figura 2 – Fac-simile de trecho da folha 92 do MDE-18/84

Por fim, constata-se, pela análise dos parâmetros definidos na proposta, que os mesmos são condizentes com a tipologia urbanística do local.

Dessa forma, com base no exposto, somos pela **APROVAÇÃO**, quanto ao mérito, do Projeto de Lei Complementar nº 81, de 2016, no âmbito desta Comissão de Assuntos Fundiários.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
TERCEIRA SECRETARIA
Assessoria Legislativa - ASSEL
Unidade de Desenvolvimento Urbano, Rural e Meio Ambiente - UDA



Acatando o Parecer nº 01 da CCJ e a emenda aditiva nº 01 da
Relatora na CCJ.

Sala das Comissões, de de 2016.

PRESIDENTE

RELATOR

Deputada TELMA RUFINO