

SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO

SUBSECRETARIA DE UNIDADES DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL DO DISTRITO FEDERAL

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA COM VISTAS À APRECIÇÃO DA PROPOSTA URBANÍSTICA DE PARCELAMENTO DOS LOTES 1 A 3 DO CONJUNTO C, LOTES 1 A 4 DA ÁREA ESPECIAL 7 E DAS ÁREAS ESPECIAIS 1 A 3 DO TRECHO 1 E LOTES 1 A 6 DO BLOCO J, BLOCOS J, K E L, ÁREAS ESPECIAIS 4, 5, 7 A 9 E 11 A 13, AMPLIAÇÃO DA ÁREA ESPECIAL 6, DO CENTRO DE VIVÊNCIA DO SETOR DE TRANSPORTE RODOVÁRIO DE CARGAS - STRC, DA REGIÃO ADMINISTRATIVA DO SETOR DE INDÚSTRIA E ABASTECIMENTO - SIA - RA XXIX

As nove horas do vigésimo sexto dia do mês de fevereiro do ano de dois mil e dezesseis, na Sala de reuniões da SEGETH, localizada no Setor Comercial Sul, Quadra 6, Bloco A, lotes 13/14, 2º andar, foi realizada a Audiência Pública com vistas à apreciação da proposta urbanística de parcelamento para criação dos Lotes 1 a 3 do Conjunto C, Lotes 1 a 4 da Área Especial 7 e das Áreas Especiais 1 a 3 do Trecho 1 e Lotes 1 a 6 do Bloco J, Blocos J, K e L, Áreas Especiais 4, 5, 7 a 9 e 11 a 13, ampliação da Área Especial 6, do Centro de Vivência do Setor de Transporte Rodoviário de Cargas - STRC, da Região Administrativa do Setor de Indústria e Abastecimento - SIA - RA XXIX. A Servidora Sra. Sandra Flesch saudou a todos os presentes e informou que o aviso de convocação para participação da comunidade a esta Audiência Pública foi publicada no Diário Oficial número 19, de vinte e oito de janeiro de 2016 e número 27, de onze de fevereiro de 2016, bem como em jornais de grande circulação, nos dias 28 de janeiro, 7, 10 e 11 de fevereiro de 2016. Em seguida, foi feita a leitura do Regulamento da Audiência Pública, cujo teor define os procedimentos a serem adotados para o andamento deste evento, que além de ser aberto aos cidadãos, será registrado por gravação de áudio, e o material produzido comporá a memória do processo de Projeto de Lei. O documento ressalta, ainda, que a Audiência Pública possui caráter consultivo e tem como objetivo discutir e recolher contribuições da população. Seguiu-se para composição da mesa: Cláudia Varizo, Subsecretária de Unidades de Planejamento Territorial - Segeth; Moema de Sá, Diretora da Unidade de Planejamento Territorial Central Adjacente II e Maria Olívia Rosa, Servidora da Segeth. A Senhora Cláudia Varizo cumprimentou os presentes e deu por aberto os trabalhos, passando a palavra a Senhora Maria Olívia Rosa que informou que a Audiência Pública tem a finalidade de apresentar proposta de desafetação de área pública e de definição de usos e parâmetros urbanísticos para o Trecho 1 e Centro de Vivência de Setor de Transportes Rodoviários de Cargas. Que o objetivo um da Audiência Pública é a desafetação de áreas públicas de uso comum do povo, para criação de novos lotes no Trecho 1 e o Centro de Vivência de STRC. No Trecho 1 é proposta a desafetação de 40.159,28 metros quadrados de área pública e criação dos lotes da área especial 1, 2, 3 e área especial 7, composta de quatro lotes, e conjunto C com três lotes. No Centro de Vivência é definida a desafetação de 37.233,86 metros quadrados de área pública e criação de lotes para as áreas especiais 4, 5, 7 a 9, 11 a 13, e blocos I com seis lotes, blocos J, K e L, como também a ampliação da Área Especial 6, antes denominada de Área Especial 9 da CEB, de 2.500 metros quadrados para 6.501 metros quadrados. Sendo que essa diferença já está incluída na área total de 37.233,86. O objetivo dois da Audiência Pública é a definição de usos e parâmetro para área de projeto, onde estão sendo definidos usos e parâmetros urbanísticos para as áreas que irão constar das seguintes NGBs: NGB 36/2015, específica para a Área Especial 11 do Centro de Vivência; NGB 37/2015 para as áreas do Centro de Vivência, áreas especiais 4, 5, 7, 8, 9, 12 e 13 e para o Trecho 1 lote da Área Especial 7 e do Conjunto C; e a NGB 38/2015 para os lotes 1 a 6 do bloco J, como também para os blocos J, K, L do Centro de Vivência. Os elementos que compõem a NGB são: usos e atividades permitidas, afastamentos mínimos obrigatórios, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, pavimentos, altura da edificação, estacionamento e garagem, taxa de permeabilidade, tratamento das divisas, castelo d'água, residência do zelador e guarita. A primeira, NGB 36/2015, é referente ao Centro de Vivência, Área Especial 11, onde hoje funciona a Secretaria de Fazenda. Os usos e atividades permitidas para esse lote são: uso coletivo, atividades de administração pública defesa e seguridade social, serviços sociais, limpeza urbana e esgoto e serviços conexos, entidades associativas, organismos internacionais e outras instituições extraterritoriais, eletricidade, gás e água quente, captação, tratamento e distribuição de água. Outro tipo de uso permitido para área: comercial de bens e serviços, com atividade de intermediação financeira, exclusive seguros e previdência privada com todos os grupos, com exceção do grupo do Código 65.1 - Banco Central, seguros e previdências privadas. Os afastamentos mínimos obrigatórios são: afastamento só na lateral direita de três metros, nas outras divisas não há afastamentos obrigatórios. Taxa de ocupação para o lote: taxa de ocupação é a projeção horizontal da área edificada, dividida pela área total do lote vezes cem, a taxa máxima de ocupação proposta é 60%. O coeficiente de aproveitamento, que é a área total de construção dividida pela área do lote, sendo o coeficiente de aproveitamento máximo para o lote é de 1,2. São permitidos dois pavimentos para o lote, com o subsolo optativo, destinado a garagem e depósito. No caso do subsolo, quando destinado à garagem, sua área não é computada no coeficiente de aproveitamento, respectando a taxa de permeabilidade. No caso de subsolo destinado a depósito, a área será computada no coeficiente de aproveitamento definido no item 6. Devem ser asseguradas as corretas iluminação e ventilação naturais, e poços de iluminação e ventilação, bem como as rampas de acesso de veículos a garagem devem se localizar dentro dos limites do lote. Aqui também aparece o estacionamento e garagem, onde é obrigatória a previsão de estacionamento dentro dos limites do lote, em superfície ou subsolo, na proporção de uma vaga para cada 40 metros quadrados. E proposto também o tratamento das divisas, cercamento com altura de 2,20m nas divisas lateral e fundo, na divisa frontal é optativa, podendo ser do tipo muro ou alambrado na divisa vizinha a outro lote existente; ou do tipo grade, alambrado ou solução mista na testada de acesso ao lote sendo que neste último caso consistirá de cercamento do tipo alvenaria, grade / alambrado, que deverá garantir no mínimo 70% de transparência visual de sua área em elevação. Serão admitidas construção de castelo d'água dentro dos limites de lote, justificada pelo projeto de instalação ou corpo do bombeiro; residência do zelador com máximo 68 metros quadrados, sendo permitida também guarita dentro dos limites do lote de até seis metros quadrados de construção, que não será computada na área máxima de construção. A altura da edificação proposta para o lote é de 8 metros de altura, excluída a caixa d'água e a casa de máquinas, a partir da cota de soleira. A cota de soleira será tomada no perfil natural do terreno no ponto médio da testada frontal. A taxa de permeabilidade é correspondente a dez por cento da área do lote, onde é proibida a impermeabilização por edificação ou pavimentação. A outra Norma é a NGB 37/2015, que se refere ao Centro de Vivência, Áreas Especiais 4, 5, 7, 8, 9, 12 e 13 e também ao Trecho 1, Área Especial 7 - lotes 1, 2, 3, 4, e Conjunto C - lotes 1, 2, 3. Os usos e atividades são: para as Áreas Especiais 4, 5, 7, 8, 9, 12 e 13 do Centro de Vivência, uso comercial de bens e serviços, e atividades constantes da tabela do Anexo A. As atividades permitidas nessa área são: serviços de alojamento, serviços anexos e auxiliar de transporte, serviços de correio,

intermediação financeira exclusive seguros e previdência privada, seguros e previdência privada, serviços auxiliares de intermediação financeira, serviços de informática e conexos, serviços prestados principalmente às empresas. Na tabela apresentada, tem o grupo referente a cada atividade dessa, na coluna central, e na coluna da lateral direita tem as classes permitidas a cada atividade correspondente. Continuando na NGB 37/2015, os usos e atividades da Área Especial 7, lotes 1, 2, 3 e 4, e Conjunto C, lotes 1, 2, 3 do Trecho 1 são: uso comercial de bens e serviços; atividades: serviços anexos e auxiliar de transporte - grupo de movimentação e armazenamento de cargas e serviços auxiliares ao transporte - classe: serviços auxiliares ao transporte terrestre, como também grupo de serviços relacionados a organização do transporte de cargas - atividades de serviços de correio. Para as Áreas Especiais 4, 5, 7, 8, 12 e 13 do Centro de Vivência, quanto aos afastamentos mínimos obrigatórios, não há afastamentos na frente, nas laterais e no fundo, só quando houver abertura para ventilação e iluminação. A taxa de ocupação para essas áreas é de sessenta por cento da área do lote. Para a Área Especial 7 - lotes 1, 2, 3, 4 e conjunto C - lotes 1, 2, 3 do Trecho 1, os afastamentos mínimos obrigatórios são: frente de cinco metros, lateral direita - três metros, lateral esquerda - três metros, fundos - não há afastamento obrigatório. A taxa de ocupação é de cinquenta por cento. O Coeficiente de aproveitamento para as duas áreas, Centro de Vivência e Trecho 1, é de 1,5. São definidos três pavimentos e subsolo optativo destinado a garagem e depósito. As características da garagem apresentadas agora são as mesmas que eu li para a NGB anterior. No item - Estacionamento e garagem, a quantidade de vagas é conforme o Decreto 33.740/2012, que estabelece quantidade de vaga a determinado tipo de atividade e área construída. O tratamento das divisas também é igual, sendo cercamento dois metros e vinte de altura, tipo muro, alambrado, grade ou solução mista. Os itens relativos a castelo d'água e guarita também são os mesmos da NGB-37/2015. A altura da edificação para esses lotes é de 11 metros, excluída a caixa d'água e a casa de máquinas, a partir da cota de soleira. Quanto à cota de soleira, sua tomada é no perfil natural do terreno, no ponto médio da testada frontal. A taxa de permeabilidade é de dez por cento. E em relação à NGB 38/2015, referente ao Centro de Vivência, blocos I, J, K e L, os usos e atividades permitidas são: usos para o Bloco I - comercial de bens e serviços, conforme as constantes na tabela do Anexo A, e bloco J, K e L: comercial de bens e serviços, as atividades constantes da tabela do Anexo B. A taxa de ocupação é cem por cento. Atividades para o bloco I: comércio e reparação de veículos automotores e motocicletas, grupo e a classe referida (50.30-0); comércio varejista e reparação de objetos pessoais e domésticos, grupos (52.1, 52.2 e 52.4) e as classes (52.13-2 e 52.14-0). Aqui, se permite comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios com área de venda inferior a 300 metros quadrados. São pequenos mercadinhos, comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios industrializados, lojas de conveniência, comércio varejista de produtos farmacêuticos, artigos médicos e ortopédicos de perfumaria e cosméticos. Outras atividades: serviços anexos e auxiliar de transporte, serviços de correio, serviços de telecomunicações, serviços imobiliários, serviços de informática e conexos, serviços prestados principalmente às empresas. Outro uso também permitido - uso coletivo: atividade - educação complementar, grupo - formação permanente e outros serviços de ensino, classes - ensino de autoescola e cursos de pilotagem, educação supletiva, educação continuada ou permanente, aprendizagem profissional, ensino à distância. Atividades permitidas para o Centro de Vivência - Blocos J, K e L: comércio e reparação de veículos automotores e motocicletas; comércio varejista e reparação de objetos pessoais e domésticos, com a classe de comércio varejista e mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios com área de venda inferior a 300 metros quadrados; e lojas de conveniência também. Outros grupos que estão dentro da atividade são: comércio varejista de produtos alimentícios, bebidas e fumo em lojas especializadas e comércio varejista de produtos em lojas especializadas. Outras atividades: serviços de alimentação, serviços anexos e auxiliar de transporte, serviços de correio, serviços de telecomunicações, serviços imobiliários, serviços de informática e conexos, serviços prestados principalmente às empresas. Outro uso também permitido para os blocos é o uso coletivo, com atividade de educação complementar, grupo - formação permanente em outros serviços de ensino, classe - ensino em auto-escola e curso de pilotagem, educação supletiva, educação continuada ou permanente e aprendizagem profissional, e ensino à distância. Para o Bloco I, o coeficiente máximo de aproveitamento é três, o número de pavimentos é três pavimentos, subsolo optativo, podendo ocupar cem por cento da área do lote, e galeria optativa. A altura máxima da edificação é 11 metros a partir do ponto médio da testada frontal. Para os blocos J, K e L, o coeficiente de aproveitamento é dois; o número máximo de pavimentos é dois; subsolo também podendo ocupar cem por cento da área do bloco, sendo optativo; a marquise é optativa; e a altura da edificação é de 8 metros, excluída a caixa d'água a partir da cota de soleira, sendo tomada no ponto médio da testada frontal. Finalizada a apresentação, e dando continuidade à Audiência, a Senhora Cláudia Varizo agradeceu, abriu para esclarecimentos de dúvidas e sugestões. A Sra. Helena Duarte questionou sobre a venda de áreas na região. Foi esclarecido que estão sendo criados lotes e áreas que irão ser disponibilizadas para comercialização e que somente algumas áreas já estão ocupadas. A Sra. Helena Duarte apontou ainda sobre uma construção que estaria na área atrás do jôquei, questionando sua legalidade, uma vez que teria interesse na aquisição de área no local. Após averiguação que a área apontada não estaria sendo objeto de análise, a Senhora Cláudia Varizo informou que ficaria o registro sobre a área e se comprometeu em investigar a questão para que não haja parcelamento irregular na área do jôquei. Foi explicado, ainda, para os presentes, os trâmites passo a passo até a disponibilização dos lotes para venda pela Terracap, bem como que o processo pode ser acompanhado por todos. A Sra. Larissa questionou se os terrenos criados estariam construídos ou vazios. Foi informado que estão ocupados apenas os lotes onde funcionam a Secretaria da Fazenda e a CEB. E ainda, que existem vários blocos, principalmente, comerciais na área que está em volta ao projeto que está sendo feito agora. Sem mais manifestações, os trabalhos da Audiência Pública foram encerrados.

CLÁUDIA VARIZO

Subsecretária de Unidades de Planejamento Territorial do Distrito Federal
SUTER/SEGETH

MOEMA DE SÁ

Diretora da Unidade de Planejamento Territorial Central Adjacente II
DICAD/SUTER/SEGETH

MARIA OLÍVIA ROSA

Arquiteta da Diretoria da Unidade de Planejamento Territorial Central Adjacente II
DICAD/SUTER/SEGETH