



PARECER Nº 01 / 2017 - CAF

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS sobre o PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 120, de 2017, que altera parâmetros de uso e ocupação do solo do Lote Único do Trecho 6 do Setor de Indústria e Abastecimento – SIA da Região Administrativa XXIX e dá outras providências.

Autor: Poder Executivo

Relatora: Deputada Telma Rufino

I – RELATÓRIO

O projeto, ora submetido à análise desta Comissão, versa sobre alteração de parâmetros urbanísticos do Lote Único do TR 06, Setor de Indústria e Abastecimento – S.I.A.

Os arts. 1º e 2º estabelecem novos índices, além de usos e atividades, conforme estabelecido no anexo. A mudança de destinação do imóvel e a alteração dos parâmetros urbanísticos ficam sujeitas à aplicação de outorgas do direito de construir e de alteração de uso (ODIR e ONALT).

Seguem as costumeiras cláusulas de vigência e revogação.

Em exposição de motivos, alega o Senhor Secretário de Estado de Gestão do Território e Habitação que o imóvel foi criado pela PR 59/1, sendo de propriedade da Companhia Energética de Brasília – CEB Geração S.A. Está destinado a “Usina Hidroelétrica”, consoante NGB 122/88.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO




A CEB argumenta que a alteração de destinação proporcionará obtenção de recursos para investimentos, o que viabilizará o cumprimento de metas assumidas junto à Agência Nacional de Energia Elétrica - ANEEL. Portanto, em poucas palavras, a companhia pretende alienar o ativo para promover investimentos.

Ressalta que foi realizado estudo, consubstanciado na URB 20/12 e MDE 20/12, relativo ao desmembramento desse imóvel, com vistas à implantação de ligação entre as vias IA-C2 e IA-4. Com o desmembramento do imóvel, foram criados dois lotes ("A" e "B").

Ressalta, ainda, que foi realizado "Estudo Preliminar de Formatação de Empreendimento: S.I.A TR 06 Lotes A e B", sob a responsabilidade da Terracap e que os usos foram propostos pela própria Secretaria de Gestão do Território, em vistas à dinamização do setor e à otimização da infraestrutura, dentre outros aspectos.

Por derradeiro, informa que a proposta foi submetida à audiência pública, realizada no dia 24 de março de 2017.

O projeto tramita em regime de urgência, distribuído simultaneamente a esta Comissão de Assuntos Fundiários - CAF, para análise de mérito, e à Comissão de Constituição e Justiça - CCJ, para análise de admissibilidade. 

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

É o breve relatório.



II – VOTO DO RELATOR

Nos termos do art. 68, inciso I, do Regimento Interno da Câmara Legislativa do Distrito Federal, compete à Comissão Assuntos Fundiários- CAF analisar e emitir parecer sobre o mérito de proposições que versam sobre parcelamento do solo, mudança de destinação de áreas, política fundiária e direito urbanístico.

O projeto altera parâmetros urbanísticos e muda a destinação do imóvel em comento, pertencente à CEB.

Primeiramente é necessário esclarecer que, conforme consta na fl. 17 dos autos, a Administração Regional do S.I.A solicitou e foi promovido, de fato, o prolongamento da via IA-C2 até a via IA-4, o que interceptou o imóvel e o dividiu em duas partes, como pode ser visto na imagem abaixo.





Localização do Lote Único do Trecho 6 – Setor de Indústrias. Imagens extraídas do Sistema Geoportal.

Posteriormente, o Decreto nº 33.604/2012 declarou de utilidade pública a área correspondente a essa via. Entretanto, ato contínuo, o Decreto nº 37.894/2016 revogou o decreto anterior, cessando seus efeitos. Portanto, o imóvel permanece como lote único, muito embora esteja fracionado. Conforme consta na fl. 20, a hipótese que *“implicava em uma alteração de parcelamento com a criação e desmembramento desse lote foi abandonada”* o que, portanto, implicará no fechamento dessa passagem.

Outro aspecto importante é que, segundo consta nas fls. 18 e 19, a própria CEB assegura que *“não cabe mais uma usina termoelétrica da forma como foi implantada e, portanto, (o lote é) um espaço subutilizado...”*. Esclarece, ainda, a Companhia que *“dentro da programação e planejamento (a CEB) optou por uma alternativa de implantação de uma subestação no Setor Sudoeste, não sendo mais preciso a destinação de parte da área para essa subestação que se destinaria especificamente a área do Sudoeste”*. Assim sendo, é possível concluir, pelas palavras da Companhia, que não haverá implicações negativas quanto ao fornecimento de energia, o que é fundamental para análise de mérito da proposta.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



Quanto a possíveis impactos urbanísticos, a própria SEGETH não somente manifestou anuência, como ela própria propôs os novos parâmetros construtivos e os novos usos para o imóvel.

Os parâmetros urbanísticos estão especificados no quadro comparativo a seguir. Quanto à destinação, o imóvel passa de "*usina termoelétrica*" a usos institucionais, comerciais e industriais, em uma ampla gama de atividades, conforme tabela contida no anexo do projeto.

	NGB 122/88	PLC 120/2017
Coeficiente aproveitamento básico	2	1
Coeficiente aproveitamento máximo	2	1,2
Taxa máxima de ocupação	50%	60%
Taxa mínima de permeabilidade	15%	20%
Número máximo de pavimentos	4	4
Subsolo	-	Permitido
Afastamento frontal	20 m	20 m
Afastamento fundo	5 m	-
Laterais (direita e esquerda)	3 m	-

Importante reforçar que o imóvel está localizado no Setor de Indústria, em Zona Urbana Consolidada, conforme o PDOT, composta por áreas urbanizadas, acessíveis por meio de um amplo sistema de vias e servidas de infraestrutura e equipamentos comunitários. Ademais, os usos e as atividades propostas são compatíveis com aquelas exercidas no setor, onde pode ser observada forte presença de órgãos públicos, centros comerciais, indústrias, armazéns, garagens, etc.

O coeficiente de aproveitamento proposto, do mesmo modo, coaduna-se com as limitações estabelecidas pelo PDOT, que fixou para o setor coeficientes entre 1,5 e 2,5 (básico e máximo).

Devido à elevada acessibilidade, o Setor de Indústria foi introduzido nas estratégias de dinamização do PDOT, cujo objetivo é justamente "*requalificar os espaços urbanos, introduzir atividades diversificadas, revitalizar ou renovar*



**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO**



edificações degradadas". Tal estratégia tem por meta estabelecer novas centralidades, por meio, dentre outros aspectos, da diversificação do uso do solo e da implantação de centros de trabalho e renda.

Por derradeiro, o projeto determina que parte da mais valia gerada no processo, uma vez que o imóvel sofrerá forte valorização imobiliária a partir da outorga de novos usos, atividades e parâmetros urbanísticos, seja apropriada pelo Estado, na forma de ODIR e ONALT. Esses recursos comporão fundo público, a ser aplicado, conforme determina o Estatuto da Cidade, em projetos de interesse público, tais como urbanização, regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, implantação de equipamentos urbanos e comunitários; criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, dentre outras finalidades.

Essa contrapartida é fundamental para que a proposta seja harmonizada ao princípio da justa distribuição de benefícios e ônus do processo de urbanização, como deseja o Estatuto da Cidade e o próprio PDOT.

Preocupa-nos, porém, a ausência de afastamentos nesta revisão dos parâmetros urbanísticos promovida pela SEGETH, que suprimiu os afastamentos de 5m para a divisa de fundos e de 2m para as divisas laterais, mantendo apenas o afastamento frontal de 20m, conforme registrado no Quadro Comparativo da NGB 122/88 com o PLC.

Considerando que as áreas remanescentes são de aproximadamente 17.000,00m² e 18.000,00m², separadas pela via de ligação, e com a área de construção permitida de até 35.000,00m², sem os devidos afastamentos das divisas, há a possibilidade das novas edificações serem construída sobre os limites dos terrenos, apresentando a possibilidade de uma implantação de certa forma agressiva e incompatível com a qualidade do desenho urbano e com a amplidão dos lotes e construções adjacentes. *Fls*

Para a mitigação desse efeito propomos o resgate dos afastamentos originais presentes na NGB 122/88 na forma da Emenda Aditiva anexa.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA TELMA RUFINO



Por todo o exposto, feitos os devidos registros, concluímos que a proposta se mostra harmônica com as estratégias de planejamento urbano e territorial, dispostas no plano diretor e, por essa razão, não há óbices a sua aprovação.

Assim sendo, manifestamos nosso voto pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei Complementar nº 120, de 2017, com uma Emenda Aditiva de Relator.

Sala das Comissões, em

Deputado
Presidente

Deputada **TELMA RUFINO**
Relatora