

CONPLAN

Folha Nº 128
 Processo Nº 392.054.956/2014
 Matr.: 27.211-8
 Rubrica

Processo nº:	392.054.956/2014
Interessado:	Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB
Assunto:	Regularização de Área
Localização:	Setor Residencial Leste – Quadras 05 e 06 – Vila Buritis – Planaltina – RA VI
Relator:	Conselheiro Célio Melis Jr – Instituto de Arquitetos do Brasil – Depto do Distrito Federal (IAB/DF)
Data:	27/07/2017
Responsáveis Técnicos	<p>Coordenação:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cláudia Varizo Cavalcante – Geógrafa – Subsecretária SUGEST <p>Supervisão:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maria das Graças M. de Oliveira – Arquiteta e Urbanista (CAU A75452-8) – Diretora DILEST <p>Projeto:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Marcilene Nogueira de Faria – Arquiteta e Urbanista (CAU A88883-4) – Assessora DILEST • Mara Souto Marquez – Arquiteta e Urbanista (CAU A30014-4) – Assessora DILEST <p>Topografia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Denílson de Souza Braga – Cartógrafo (CREA/DF 9648/D)

1 Senhoras Conselheiras e Senhores Conselheiros,

2 **1. Introdução**

3 O presente relato trata da **aprovação do projeto de parcelamento urbano de parte das**
 4 **Quadras 05 e 06 do Setor Residencial Leste – Planaltina RA VI**, razão pela qual é necessária
 5 sua apreciação, e conseqüente deliberação, por este Conselho de Planejamento Territorial e
 6 Urbano – Conplan, conforme o que determina o PDOT (Lei Complementar 803, de 25/04/2009,
 7 alterada pela Lei Complementar 854, de 15/10/2012) e o Regimento Interno do próprio Conselho:

8 - No PDOT:

“Art. 219. Compete ao CONPLAN:

(...)

VII – deliberar sobre questões relacionadas ao uso e à ocupação do solo, inclusive quando solicitado pelos Conselhos das Unidades de Planejamento Territorial;

VIII – deliberar sobre proposta de parcelamento do solo urbano;

9

10 - No Regimento interno do Conplan:

“Art. 3º. Compete ao Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN:

(...)

VI – deliberar sobre questões relacionadas ao uso e à ocupação do solo, inclusive quando solicitado pelos Conselhos das Unidades de Planejamento Territorial;

VII – deliberar sobre proposta de parcelamento do solo urbano;

(...)”

11 **2. Objeto**

12 O processo nº 392.054.956/2014 trata da aprovação do projeto de parcelamento para a
 13 complementação do Setor Residencial Leste, e tem o objetivo de promover a regularização
 14 urbanística e fundiária de parte das Quadras 05 e 06 (Vila Buritis), mais especificamente dos lotes
 15 criados e ocupados à revelia do projeto de parcelamento original, constante da planta CSP PR 6/2
 16 e da complementação da Entrequadra (Centro de Quadra) 5/6, na CSP PR 25/1 que versa sobre

CONPLAN

- 17 a Entrequadra (Centro de Quadra) 5/6. Cabe salientar que tais lotes integram atualmente área
- 18 urbana já consolidada, que conta com infraestrutura, comércio, equipamentos públicos e
- 19 comunitários.

- 20



Figura 1 - Distrito Federal - Unidades de Planejamento Territorial (UPT's)
Fonte: Geoportal



Figura 2 - Planaltina (RA VI) - Setor Residencial Leste
Fonte: Geoportal



CONPLAN

Folha Nº	129
Processo	392.054.956/2014
Rubrica:	Matr.: 270211-8

21

22 O projeto de parcelamento em análise objetiva a criação:

23 a. Na Quadra 05:

- 24 – Dos lotes 41 a 60 dos conjuntos A, B, C, D, E, F, G, H, I e J;
- 25 – Dos lotes 21 a 60 dos conjuntos D, E, F, G, H, I e J.

26 b. Na Quadra 06:

- 27 – Dos lotes 29 a 60 do conjunto C;
- 28 – Dos lotes 41 a 60 dos conjuntos A e B.

29 c. Em parte da Entrequadra 05/06 (Centro de quadra):

- 30 – Das projeções "A" e "D";
- 31 – Do lote "B".

32



Figura 3 – Poligonal de projeto (baseado no processo 392.054.956/2014 – folha nº 83, mas de responsabilidade do relator)
Fonte: Geoportal

33

34 **3. Histórico**

35 **3.1. Da Ocupação**

36 O Setor Residencial Leste, localizado na cidade de Planaltina, RA VI, nasce para assentar os
37 migrantes que, nas décadas de 1950 e 1960, chegaram à Brasília, oriundos de vários estados
38 do país, para trabalhar na construção da capital.

39 As quadras 05 e 06, área conhecida como Vila Buritis, foram ocupadas originalmente por
40 trabalhadores que moravam nas invasões Velhacap (Candangolândia), Vila API (Núcleo

CONPLAN

41 Bandeirante) e em terrenos na chamada "Quadra 100" (hoje Setor Sul) na própria cidade de
42 Planaltina. Com o passar dos anos, a área sofre influência direta da dinâmica do mercado
43 imobiliário, mesmo que informal, tendo lotes que são (re)vendidos através de documentos
44 como "Termo Cessão de Posse" e similares, com situações que datam mais de 30 anos de
45 "propriedade". Além disso, há a situação de herdeiros que adquirem o "direito de posse"
46 originário dos pioneiros que inicialmente ocuparam a localidade¹.

47 Ao analisar o processo, vê-se que a regularização urbanística e fundiária da área tem sua
48 primeira fase datada em 1969, com o registro em cartório da planta CSP PR 6/2, quando
49 foram regularizadas partes das quadras 05 e 06 e que, a despeito da ocupação irregular ter
50 sido mais ou menos "uniforme", ou seja, aparentemente ter obedecido alguns parâmetros já
51 estabelecidos no projeto de parcelamento original, a situação fundiária de partes das Quadras
52 05 e 06 não permitiu que as mesmas fossem regularizadas, conforme será demonstrado ao
53 longo deste relato.

54 Cabe ainda ressaltar que o cadastro dos moradores das áreas objeto do processo em epígrafe
55 foi sendo feito, pelo menos, desde a década de 1970, conforme comprovam os documentos
56 constantes das folhas nº 67 a 71, onde são apresentadas cópias de documentos emitidos pela
57 então Sociedade de Habitações de Interesse Social Ltda – SHIS e pela Divisão de Operações
58 Imobiliárias – DOI, departamento da antiga Companhia Urbanizadora Nova Capital (então
59 NOVACAP), demonstrando a intenção por parte do Governo na regularização da área.

60 3.2. Do Processo

61 O processo nº 392.054.956/2014 foi autuado em 15/10/2014, tendo como interessado a
62 Diretoria de Regularização – DIREG, órgão que faz parte da estrutura administrativa da
63 Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB, com vistas ao
64 encaminhamento para instrução dos trâmites necessários à elaboração do projeto de
65 urbanismo, e consequente regularização urbanística e fundiária das áreas descritas no item 2.
66 acima.

67 Na autuação foram entregues, além dos documentos-padrão de encaminhamentos, o
68 Levantamento Planimétrico Semi-Cadastral (fl. 04 – impresso e fl. 05 – digital) para subsidiar a
69 elaboração do projeto.

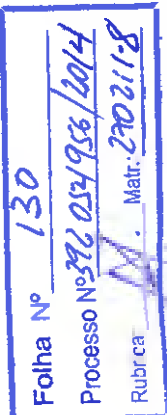
70 Em 12/02/2015 foi anexado ao processo (fls. 08 a 10) documento subscrito por 19 moradores
71 interessados na regularização, onde registram seus endereços e declaram desde que ano
72 são moradores do local.

73 Ato contínuo, a SEGETH procede com o encaminhamento das consultas necessárias para a
74 coleta das informações oficiais relacionadas à situação fundiária da localidade, interferências e
75 capacidade de atendimento às possíveis novas demandas em redes de infraestrutura e
76 serviços públicos, além de averiguar a necessidade de licenciamento ambiental (fls. 12 a 55),
77 cujas respostas serão detalhadas nos itens 4, 5 e 6 deste relato.

78 Devido a interferências com redes da CAESB, os lotes 01 a 20 dos conjuntos A, B, C e D, os
79 lotes 01 a 19 do conjunto E, os lotes 01 a 15 do conjunto F e os lotes 04 a 07 do conjunto G,
80 todos na Quadra 06, foram suprimidos, ato oficializado pelo Decreto nº 18.506 de 06/08/1997
81 (fl. 56). Pela mesma razão, o lote 09 do conjunto G da Quadra 06 foi desconstituído por meio
82 do Decreto nº 33.452 de 23/12/2011 (fl. 57).

¹ Informação extraída do documento "Histórico de Habitação das Quadras 05 e 06 do Setor Residencial Leste de Planaltina/DF", assinado por Maria Eunice Ramos de Alcântara (Assistente Social – CRESS/DF 3978), constante das folhas nº 65 e 66 do processo 392.054.956/2014.

CONPLAN



83 O projeto de parcelamento original – CSP PR 6/2, previu conjuntos com lotes geminados, sem
 84 divisas de frente e fundo com outros lotes, limitados por logradouro público sem permissão ao
 85 acesso de veículos. Tal decisão urbanística se mostrou inadequada, uma vez que, com o
 86 decorrer do tempo e do uso dado pelos moradores, tais áreas foram transformadas em vias
 87 públicas, com tráfego de veículos, ainda que precário, ocasionando uma série de problemas,
 88 tais como:

- 89 – Por sua dimensão reduzida (menor que 8m de largura), as áreas públicas,
 90 transformadas em vias pela população, dificultam o convívio seguro de pedestres e
 91 veículos;
 92 – Impossibilidade de viabilizar um desenho acessível a pessoas com deficiência e/ou
 93 com mobilidade reduzida, caso sejam empregadas as técnicas usuais de desenho
 94 urbano;
 95 – Impossibilidade de cumprir com as normas determinadas pelas concessionárias de
 96 serviços públicos tanto para cumprir os requisitos de segurança quanto operacionais
 97 determinados pelas mesmas;

98 Para dar solução tecnicamente viável aos problemas resultantes, a equipe responsável pelo
 99 projeto em análise, subsidiada pela NOTA TÉCNICA DIMOB nº 02/2015 (fls. 58 a 63), lança
 100 mão das “ruas compartilhadas” como recurso que *“permite que os automóveis continuem*
 101 *circulando pelo percurso, com acesso às garagens dos lotes”* eliminando a *“diferenciação de*
 102 *nível entre a calçada e a via (...) criando uma superfície contínua e sem obstáculos”*. Tal
 103 solução foi detalhada e devidamente justificada na planta DET 040/2015 (fl. 76).

104 O projeto final, ora submetido à análise do Pleno deste Conplan, foi consubstanciado na
 105 Planta de Parcelamento Urbano URB 040/2015 (fls. 73 a 76) e seu respectivo Memorial
 106 Descritivo MDE 040/2015 (fls. 77 a 124), com vistas à sua aprovação e posterior registro
 107 cartorial.

108 4. Situação fundiária

109 A TERRACAP (Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal) se manifesta por meio dos
 110 seguintes documentos:

- 111 a. Despacho nº 0341/2015 – NUREG de 27/05/2015 (fl. 15) informa que a área em análise
 112 *“não interfere em nenhum Memorial de Loteamento”* e que quando foi feito o registro
 113 em cartório da planta CSP PR-6/2, a área ora em processo de regularização fundiária e
 114 urbanística *“não estava desapropriada, motivo pelo qual não fez parte da poligonal*
 115 *de projeto”*. Ainda neste despacho, foi feito o alerta sobre a supressão de lotes ocorrida
 116 em alguns conjuntos da Quadra 06 devido a interferências com redes da CAESB.
 117 b. Despacho nº 0968/2015 – NUANF de 08/06/2015 (fl. 17) informa que a área em questão
 118 se localiza no *“IMÓVEL MESTRE D'ARMAS, desmembrado do Município de Formosa-GO*
 119 *e incorporado ao território do Distrito Federal”*, tendo seu registro ocorrido em 03
 120 matrículas, conforme descrito abaixo (ver figura 4):

- 121 • **AZUL** – Matrícula nº 91.014 do Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis do
 122 Distrito Federal, terras desapropriadas e incorporadas ao patrimônio da
 123 Companhia Imobiliária de Brasília (TERRACAP);
 124 • **AMARELO** – Matrícula nº 1.720, livro 2 – Registro Geral, do Cartório do 8º Ofício
 125 do Registro de Imóveis do Distrito Federal, terras desapropriadas e incorporadas
 126 ao patrimônio da Companhia Imobiliária de Brasília (TERRACAP);

CONPLAN

127
128

- **VERMELHO** – Matrícula nº 743, livro 2 – Registro Geral, do Cartório do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal

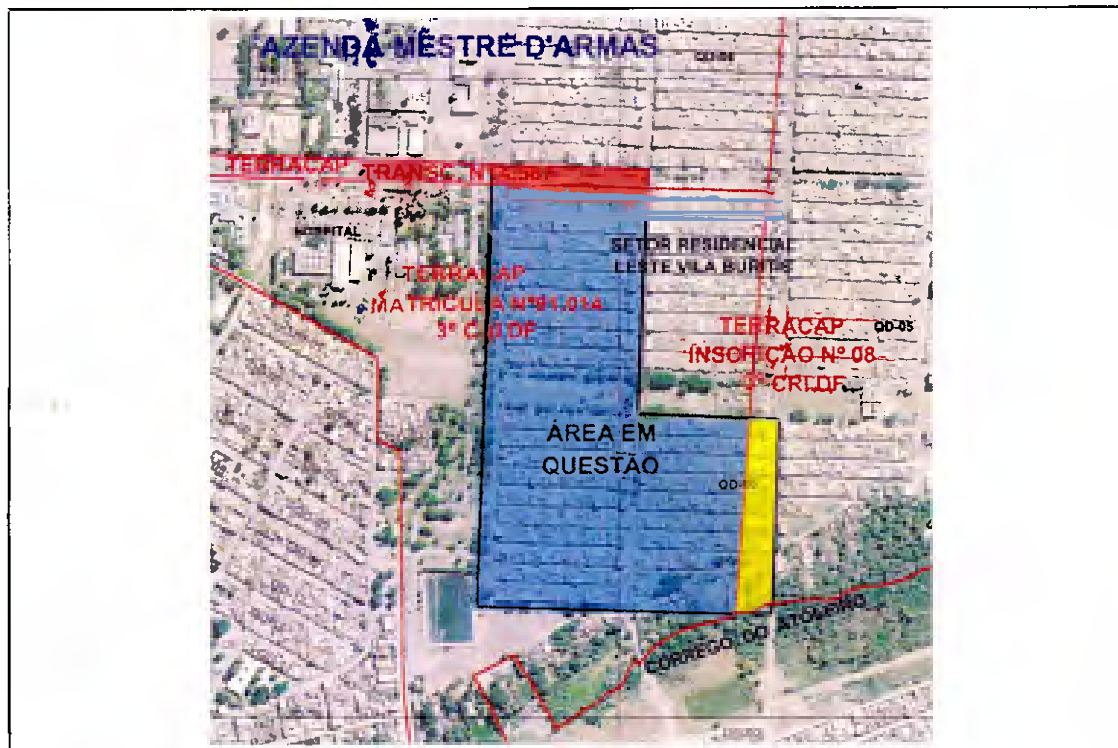


Figura 4 – Situação fundiária
Fonte: Processo 392.054.956/2014 – folha nº 17 (verso)

129

130 5. Interferências em redes

131 5.1. Companhia Urbanizadora Nova Capital - NOVACAP

132 Ofício nº 1137/2015-PRES de 17/07/2015 (fl. 23) informa que, "após análise da planta do
133 setor..., sobreposto com a URB do projeto de drenagem, chegou-se à conclusão que o
134 urbanismo é o mesmo, isto é, as redes projetadas e implantadas estão no arruamento, não
135 interferindo com os lotes".

136 5.2. Serviço de Limpeza Urbana - SLU

137 Ofício nº 526/2015-DIGER/SLU de 07/07/2015 (fls. 49 a 51) informa que o Serviço de Limpeza
138 Urbana – SLU "já realiza coleta dos resíduos domiciliares e comerciais, e podemos
139 afirmar que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos
140 serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos gerados" por
141 ocasião da regularização urbanística e fundiária da área em análise neste processo.

142 5.3. OI Brasília Geo/DF

143 Carta nº CT 081/2015 de 01/06/2015 (fl. 40) informa que "na área próxima às Quadra 05 e 06
144 da Vila Buritis – Setor Residencial Leste – Planaltina/DF, (ver) existe interferência de rede
145 telefônica." No entanto, ao cotejar as plantas cadastrais PE-PCN-007 e 010 (fls. 42 e 43) com
146 o projeto de parcelamento constante na URB 40/2015 (fls. 73 a 75), e com os dados do MDE

CONPLAN

Folha N°	134
Processo N°	396.054/956/2014
Rubrica	Matr.: 270211-8

147 40/2015, verifica-se que a rede de telefonia ali cadastrada está localizada sobre as
148 calçadas, não apresentando interferências com os lotes propostos:

149 **5.4. Companhia Energética de Brasília - CEB**

150 Carta nº 143/2015/CGB-Int de 08/06/2015 (fls. 44 a 47) que faz referência ao laudo nº
151 143/2015 (fls. 46 e 47) e se pronuncia da seguinte maneira:

- 152 – Trata-se de área com ocupação e atendimento já consolidados e que, dentro da
153 poligonal de projeto apresentada, há inúmeros trechos de rede aérea e de iluminação
154 pública;
- 155 – Que a atual área de cobertura da rede elétrica e de iluminação foi construída com
156 base em “versão anterior do projeto urbanístico” e que quaisquer eventuais
157 interferências com esta rede podem ter sido causadas por alterações na nova versão
158 de projeto.
- 159 – As redes de atendimento ao parcelamento são compostas por trechos aéreos de
160 média e baixa tensão e que, para sua implantação, as normas da CEB-D devem ser
161 consideradas, com ênfase em alguns aspectos fundamentais:
- 162 • Locação de postes: obedecer a distância horizontal mínima de 0,50m entre o
163 meio-fio e o eixo do poste. Durante obras ainda por vir, sendo necessária
164 qualquer tipo de escavação com profundidade superior a 0,50m, considerar
165 afastamento horizontal de 2,00m, de forma a garantir estabilidade dos postes;
 - 166 • A distância horizontal de segurança entre redes elétricas e edificações deve
167 ser de 1,50m entre qualquer elemento energizado e a parede da edificação,
168 para rede de média tensão, e de 1,00m para rede de baixa tensão.

169 ***“Assim, desde que respeitados os condicionantes técnicos descritos (...), a CEB-D não***
170 ***vê óbices quanto a regularização do projeto urbanístico.*”**

171 *“A CEB-D ressalta ainda que o Laudo nº 143/2015 não implica em “declaração de*
172 *responsabilidade de custos decorrentes da remoção de postes ou redes locadas em locais*
173 *impróprios”.*

174 **5.5. Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal - CAESB**

175 Carta nº 280/2015 – DE/CAESB de 22/09/2017 (fls. 34 e 35) informa que foram identificadas
176 interferências com o Sistema de Abastecimento de Água (SAA) e com o Sistema de
177 Abastecimento de Esgoto (SES) e assim os descreve:

178 **a. SAA**

- 179 – Adutora em ferro fundido, diâmetro 250mm, locada no eixo da via pública na
180 lateral das Quadras 05 e 06, com profundidade indicada em cadastro de 0,80m;
- 181 – Redes de abastecimento de água em FF, PVC e PEAD, diâmetros entre 110 e
182 32mm para abastecimento das Quadras 05 e 06, cujo cadastro aponta a
183 profundidade variando entre 0,60 e 0,80m.

184 **b. SES**

- 185 – Interceptor em PVC, diâmetro 300/400mm, implantado em área pública na Quadra
186 06, nas proximidades dos conjuntos A, C e D, com profundidade média de 1,50m;
- 187 – Rede coletora em MBV, diâmetro 150mm, com profundidade inicial de 1,50m.

188 Devido ao alto custo de remanejamento, a CAESB recomenda a ***“permanência das redes de***
189 ***água e esgoto, das adutoras e interceptores, respeitando a faixa de servidão que***
190 ***possibilite a realização das manutenções preventivas e corretivas das redes e***
191 ***recobrimentos”.***

CONPLAN

192 A empresa recomenda, ainda, que para a execução de obras sejam adotados os
 193 procedimentos adequados a fim de evitar danos às redes, respeitando-se os recobrimentos
 194 mínimos, assim como os afastamentos de acordo com as tabelas abaixo:

Largura da faixa de servidão e recobrimentos mínimos exigidos para redes de esgoto			
Profundidade (m)	Diâmetro (mm)	Afastamento (m) *	Recobrimento (m)
Até 3,50	Até 100	0,70	Redes de vias públicas: 0,90 Redes em passeios e áreas verdes: 0,60
	Acima de 100 até 150	1,50	
	Acima de 150 até 350	2,50	
	Acima de 350 até 600	5,00	
	Acima de 600 até 1500	6,00	
Acima de 3,50 até 5,00	Até 350	3,00	
	Acima de 350 até 1500	6,00	
Acima de 5,00	Até 1500	7,50	

* A partir do eixo da rede

195

Largura da faixa de servidão e recobrimentos mínimos exigidos para redes de água			
Diâmetro (mm)	Material	Recobrimento (m)	Afastamento (m)*
Até 150	PEAD/PVC	0,80	1,50
	FOFO	0,60	
Acima de 150 até 200	PEAD/PVC	0,80	2,00
	FOFO	0,60	
Acima de 200 até 250	PEAD/PVC	0,80	2,00
	FOFO	0,85	
Acima de 250 até 300	Todos	1,10	2,00
Acima de 300 até 350		1,25	5,00
Acima de 350 até 400		1,50	5,00
Acima de 400 até 1500		2,00	6,00

* A partir do eixo da rede

196

197 **6. Licenciamento Ambiental**

198 Em Ofício nº 401.000.343/2016 – SULAM/PRESI/IBRAM de 16/05/2016 (fl. 55), o Instituto do
 199 Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental – IBRAM,
 200 ao se referir sobre a regularização dos conjuntos A a J das Quadras 05 e 06 da Vila Buritis,
 201 considera que *“como o bairro já está em operação desde antes da necessidade de*
 202 *Licenciamento Ambiental e com infraestrutura instalada, portanto não há necessidade de*
 203 *licenciamento, exceto em caso de novas infraestruturas de porte equivalente ao previsto na*
 204 *Resolução do CONAM de Autorização Ambiental 01/2014”*.

205 **7. Projeto urbanístico**

206 **7.1. Composição**

207 O projeto é composto:

- 208 a. Projeto de Parcelamento Urbano URB 040/2015 (fls.73 a 75) e Planta de
 209 Detalhamento Urbano (com a solução de “ruas compartilhadas”) DET 040/2015 (fl. 76)

Composição do projeto		
Projeto	Sicad	Folha (no projeto)
URB 040/2015	56-IV-4-D	01/04
URB 040/2015	73-II-1-B	02/04
URB 040/2015	73-II-1-D	03/04
DET 040/2015	Detalhe	04/04

210

CONPLAN

Folha Nº 32
 Processo Nº 570.054918/2014
 Rubrica Matr.: 276211-8

- 211 b. Memorial Descritivo MDE 040/2015 (fls. 77 a 124):
 212 - Parte A, Parte B e Quadro de Caminhamento de Perímetro (fls. 77 a 94)
 213 - Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias (fls. 95 a 124)

214 **7.2. Proposição**

215 O projeto, como descrito ao longo deste relato, tem por premissa a regularização urbanística e
 216 fundiária de um assentamento já consolidado.

217 O arcabouço legal, que irá instruir e permitir que isso seja feito, é dado:

- 218 a. Pela Lei nº 11.977 de 7 de julho de 2009 que "dispõe sobre o Programa Minha Casa
 219 Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em
 220 áreas urbanas":
- 221 - Seção V, Artigo 69: "aplicam-se ao Distrito Federal todas as atribuições e
 222 prerrogativas dispostas neste capítulo para os Estados e Municípios";
 - 223 - Artigo 71: "as glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de
 224 dezembro de 1979 que não possuem registro poderão ter sua situação
 225 jurídica regularizada, com registro de parcelamento, desde que esse
 226 parcelamento esteja implantado e integrado à cidade";
 - 227 - Artigo 71, § 1º: "a regularização prevista no caput pode envolver a totalidade
 228 ou parcelas da gleba".

229 O projeto de parcelamento original do Setor Residencial Leste (CSP PR 6/2) foi registrado em
 230 cartório no ano de 1969 e o presente projeto (URB/MDE 040/2015) foi elaborado para
 231 complementar o parcelamento das Quadras 5 e 6 do mesmo Setor, que não foram registradas
 232 à época, mas estão totalmente consolidadas e integradas à cidade de Planaltina. Fica, assim,
 233 configurada a situação de enquadramento legal para sua aprovação.

234 **7.3. Zoneamento e Áreas**

235 O PDOT – Plano Diretor de Ordenamento Territorial (Lei Complementar 803 de 2009 e Lei
 236 Complementar 854 de 2012) insere a área em análise em Zona Urbana Consolidada,
 237 composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, de
 238 baixa, média e alta densidade demográfica, servidas de infraestrutura e equipamentos
 239 comunitários.

240 A área do parcelamento abrange superfície de 25.254 ha (vinte e cinco mil duzentos e
 241 cinquenta e quatro hectares) e compreende a criação de 555 (quinhentos e cinquenta e cinco)
 242 unidades imobiliárias, dentre lotes e projeções, sendo:

- 243 - 497 (quatrocentos e noventa e sete) lotes destinados à habitação unifamiliar;
- 244 - 55 (cinquenta e cinco) lotes destinados a atividades de uso misto (voltados para as
 245 vias 2 e 3);
- 246 - 2 (duas) projeções (A e D);
- 247 - 1 (um) bloco institucional (B).

QUADRO SÍNTESE DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS E DAS ÁREAS PÚBLICAS			
DESTINAÇÃO		LOTES (un)	ÁREA (%)
1 – Unidades Imobiliárias			
Habitação unifamiliar	99.400,00 m²	497	39,39
Uso Misto	11.000,00 m²	55	4,36
Comercial (projeção A)	570,00 m²	1	0,23
Institucional (bloco B, projeção D = templo)	1.605,00 m²	2	0,64
Subtotal	112.575,00 m²	555	44,62
2 – Sistema de Circulação e ELUP	101.859,47 m²		40,30
3 – Espaços Livres de Uso Público	38.115,07 m²		15,08

CONPLAN

TOTAL	252.549,54 m ²	100,00
-------	---------------------------	--------

248

249

250

7.4. Croqui de situação

251



252

253

CONPLAN

Folha Nº 133
 Processo Nº 392.054.956/2014
 Rubrica: Matr.: 27011-7

254 7.5. Sistema viário

255 O sistema viário foi concebido seguindo a lógica do parcelamento existente, propondo apenas
 256 correções de geometria de vias, de forma a se adequarem à legislação em vigor.

257 Além disso, como já citado acima (item 3.2), o parcelamento original, na forma do CSP PR 6/2,
 258 previa a existência de faixas de áreas públicas entre os conjuntos, formados por lotes
 259 geminados, sem divisas de frente e/ou de fundos com outros lotes, não sendo permitido o
 260 tráfego de veículos. Com o passar dos anos, esses logradouros públicos, que eram os limites
 261 dos lotes, foram sendo transformados pela população em precárias vias de acesso,
 262 principalmente para acesso às garagens.

263 A solução encontrada para solucionar os diversos problemas acarretados por essa tipologia
 264 urbana, foi o conceito de "Ruas Compartilhadas" que parte do princípio da eliminação da
 265 distinção entre vias e calçadas, criando uma superfície contínua e sem obstáculos e
 266 eliminando desníveis que, por exemplo, rampas de garagem provocam no espaço urbano. Tal
 267 princípio permite que pedestres e os demais modais de mobilidade continuem circulando pelo
 268 mesmo percurso, baseados no respeito mútuo dos limites de cada usuário, como forma de
 269 induzir um uso mais universal do espaço público, além de exigência de "caixas de via" com
 270 menores dimensões.

271

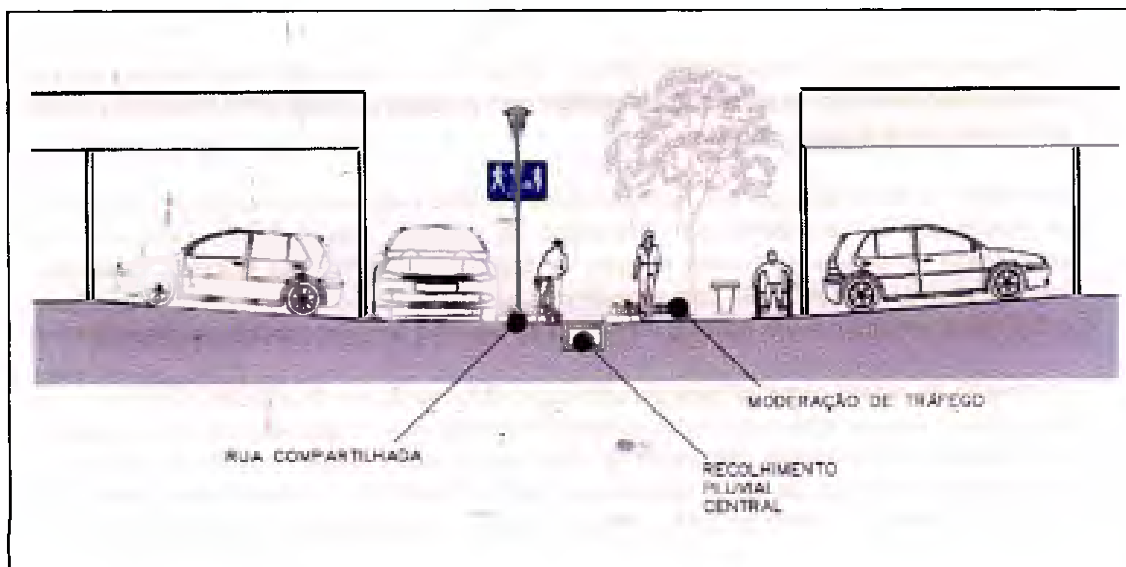


Figura 5 - Seção da geometria típica de uma "Rua Compartilhada"
 Fonte: Nota Técnica DIMOB nº 02/2015 – Reformulação de ruas com largura inferior a 8m para atender a critérios de acessibilidade (fls. 58 a 63)

272

273 7.6. Normas de Uso e Gabarito (extraído das fls. 92 e 93)

274 Para os 497 lotes de usos residencial ficam fixados os parâmetros das Normas de Edificação,
 275 Uso e Gabarito NGB44/87, onde deverá ser incluída uma nota no item 07 – Observações
 276 Gerais, com os seguintes dizeres:

277 "Ficam estendidos os dispositivos desta NGB para os lotes 42 a 59 dos conjuntos A, B, C,
 278 D, E, F, G, H, I e J da Quadra 05 e, dos lotes 22 a 39 e dos lotes 42 a 59 dos conjuntos D,
 279 E, F, G, H, I, J; dos lotes 29 a 39 e 42 a 59 do conjunto C e dos lotes 42 a 59 dos
 280 conjuntos A e B todos da Quadra 06."

CONPLAN

281 Para os lotes voltados para as vias 2 e 3, as normas de edificação estão definidas na Planta
282 de Gabarito CSP PR 92/1.
283 Para as projeções:
284 A – Ficam estendidos os parâmetros constantes da planta CSP PR 61/1
285 D – Ficam estendidos os parâmetros constantes na NGB 24/88 onde deverá ser incluída nota
286 no item 07 – Observações Gerais, com os seguintes dizeres:
287 *“Ficam estendidos os dispositivos desta NGB à projeção D da Entrequadra 05/06 do Setor*
288 *Residencial Leste.”*
289 Os parâmetros para o Bloco B serão definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS.

290 **8. Conclusão e Voto**

291 Considerando que:

- 292 a. Trata-se de um assentamento urbano consolidado e completamente integrado à
293 cidade de Planaltina, que já conta com infraestrutura instalada e equipamentos
294 públicos e comunitários que atendem à demanda existente;
295 b. A área está em imóveis da Terracap devidamente registrados em cartório;
296 c. Não há óbices com relação a interferências em redes de infraestrutura;
297 d. Não há impedimentos do ponto de vista ambiental;
298 e. O Projeto de Urbanismo em análise leva em consideração a situação existente,
299 lançando mão, inclusive, de recursos de projeto que vão ao encontro das técnicas
300 mais contemporâneas para solução de problemas e de democratização do uso do
301 espaço público.

302 **Encaminho VOTO FAVORÁVEL à aprovação do Projeto de Urbanismo URB 040/2015 e seu**
303 **respectivo MDE 040/2015, com vistas a seu encaminhamento à registro em cartório.**

304

305

306

307

308

309

310

Arq. Célio da Costa Melis Júnior
Conselheiro Titular
Instituto de Arquitetos do Brasil
Depto do Distrito Federal – IAB/DF