

RELATÓRIO DE VISITA TÉCNICA

Jardim Botânico

1. Objetivo

Fora instituído, por meio da Portaria nº 41, de 16 de abril de 2019, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal nº 78, de 26 de abril de 2019, Grupo de Trabalho com o objetivo de realizar estudos, debates com a sociedade civil, levantamento e mapeamento de processos e requerimentos, relacionados ao controle de acesso aos loteamentos de acesso controlado, previsto no § 8º do art. 2º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Consoante se extrai do art. 5º da referida Portaria, o Grupo de Trabalho deverá apresentar proposta normativa visando regulamentar o tema.

Nesse sentido, e com vistas a alcançar o objetivo pretendido, estão sendo realizados estudos técnicos, com o objetivo de identificar, conforme consignado, as principais características dos loteamentos, especificamente no que tange ao sistema viário e à classificação de uso dos lotes. Tais estudos se fizeram necessários, uma vez que estes elementos são essenciais para a definição da espécie de loteamento a ser adotada em cada caso, bem como para corroborar na definição dos elementos necessários, observados os demais parâmetros legais, para constar da futura proposição normativa que se pretende, diante da realidade fática identificada no Distrito Federal.

Assim, a equipe técnica responsável pelos estudos em comento utilizou, para a coleta dos referidos dados, as ferramentas do Geoportal, Google Maps, Google Earth e ArcGis Map.

Todavia, tendo em vista a dinâmica de ocupações que caracteriza a situação fática do Distrito Federal, alguns loteamentos não foram identificados por meio de imagens via satélite, necessitando-se, por conseguinte, de visitas *in loco*, objetivando a coleta dos dados necessários que possam embasar a lógica constante da norma a ser encaminhada.

Ante o exposto, o presente relatório visa apresentar as principais características encontradas, repise-se, nos loteamentos em que as informações não foram possíveis de serem extraídas via imagens georreferenciadas, levando-se em conta tão somente os objetivos insculpidos na minuta em elaboração.

2. Metodologia

Conforme exposto anteriormente, as visitas técnicas visam a coleta de informações que possam fundamentar e respaldar os objetivos insculpidos na minuta em elaboração, especificamente no que diz respeito às seguintes características das ocupações:

- a. Existência ou não de fechamento nos loteamentos;
- b. Forma de controle de acesso;
- c. Quantidade de acessos ao loteamento;
- d. Altura dos muros que confrontam área pública;
- e. Altura dos muros que confrontam outros loteamentos;

- f. Permeabilidade visual;
- g. Existência ou não de guaritas;
- h. Quantidade de guaritas, se houver;
- i. Dimensão das guaritas;
- j. Quantidade de pavimentos das guaritas;
- k. Características das vias internas;
- l. Características dos usos dos lotes;
- m. Classificação do uso dos lotes internos ao loteamento;
- n. Especificação de equipamentos públicos eventualmente existentes.

3. Dados coletados

Condomínio Ouro Vermelho (DF 01, Estrada do Sol, km 08)

* Existência de fechamento no loteamento	SIM - muro de concreto
* Forma de controle de acesso	Cancelas
* Quantidade de acessos ao loteamento	2
* Altura dos muros que confrontam área pública	2,90 metros
* Altura dos muros que confrontam outros loteamentos	Não possui muro que confronta outros loteamentos.
* Permeabilidade visual	Não há transparência visual, tendo em vista que o loteamento possui muro de concreto que confronta área pública, com altura de 2,90 metros.
* Existência de guarita	SIM
* Quantidade de guaritas	2
* Dimensão da guarita	Guarita A: 16 m ² ; Guarita B: 12 m ²
* Quantidade de pavimento das guaritas	1
* Características das vias internas	4 vias principais, medindo aproximadamente 7,30 metros de largura; 35 vias paralelas, medindo aproximadamente 7 metros de largura.
* Características dos usos dos lotes	Uso residencial, não tendo identificado uso comercial, industrial, institucional ou prestação de serviços.
* Classificação do uso dos lotes internos ao loteamento	Sem classificação, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo - Luos, tendo em vista que o loteamento em questão não se encontra registrado.
* Especificação de equipamentos públicos eventualmente existentes	Existência de 2 praças, parquinhos, e 1 complexo esportivo.

CONDOMÍNIO MÁXXIMO GARDEN

* Existência de fechamento no loteamento	NÃO
* Forma de controle de acesso	Cancelas.
* Quantidade de acessos ao loteamento	1
* Altura dos muros que confrontam área pública	Não possui muro que confronta área pública
* Altura dos muros que confrontam outros loteamentos	Não possui muro que confronta outros loteamentos.
* Permeabilidade visual	Há permeabilidade visual.
* Existência de guarita	SIM
* Quantidade de guaritas	1
* Dimensão da guarita	9 m ²
* Quantidade de pavimento das guaritas	1
* Características das vias internas	1 via principal, medindo aproximadamente 6 metros de largura, e 9 vias paralelas, medindo aproximadamente 6 metros.
* Características dos usos dos lotes	Uso residencial, não tendo identificado uso comercial, industrial, institucional ou prestação de serviços.
* Classificação do uso dos lotes internos ao loteamento	Fora identificado, conforme imagens abaixo colacionadas, 2 classificações distintas de uso: 1 lote de uso institucional, e os demais de uso residencial obrigatório.
* Especificação de equipamentos públicos eventualmente existentes	Quadras esportivas, piscinas e parque infantil.



Figura 1 - Uso residencial obrigatório (amarelo) e institucional (azul)



Figura 2 - Classificação RO 1

CONDOMÍNIO INTERLAGOS

* Existência de fechamento no loteamento	SIM – muro concreto
* Forma de controle de acesso	Cancelas
* Quantidade de acessos ao loteamento	1
* Altura dos muros que confrontam área pública	2, 50 metros
* Altura dos muros que confrontam outros loteamentos	Não possui muro que confronta com outros loteamentos.
* Permeabilidade visual	Não há transparência visual.
* Existência de guarita	SIM
* Quantidade de guaritas	1
* Dimensão da guarita	40 m ²
* Quantidade de pavimento das guaritas	2
* Características das vias internas	2 vias principais, medindo aproximadamente 7,20 metros de largura, e 9 vias paralelas, medindo aproximadamente 6,30 metros de largura.
* Características dos usos dos lotes	Uso residencial, não tendo identificado uso comercial, industrial, institucional ou prestação de serviços.
* Classificação do uso dos lotes internos ao loteamento	Sem classificação, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo - Luos, tendo em vista que o loteamento em questão não se encontra registrado.
* Especificação de equipamentos públicos eventualmente existentes	Parque infantil, praça, quadras esportivas.

CONDOMÍNIO SOLAR DE BRASÍLIA QD. 01

* Existência de fechamento no loteamento	SIM - alambrado
* Forma de controle de acesso	Cancela

* Quantidade de acessos ao loteamento	2
* Altura dos muros que confrontam área pública	Não há muro, mas sim alambrado, medindo 1,60 metros.
* Altura dos muros que confrontam outros loteamentos	Alambrado, medindo 1,60 metros.
* Permeabilidade visual	Há transparência visual.
* Existência de guarita	SIM
* Quantidade de guaritas	2
* Dimensão da guarita	Guarita A: 15 m ² Guarita B: 10 m ²
* Quantidade de pavimento das guaritas	1
* Características das vias internas	2 vias principais, medindo aproximadamente 7 metros cada, entre uma calçada e outra; 08 vias paralelas, medindo aproximadamente 7 metros entre uma calçada e outra.
* Características dos usos dos lotes	Uso residencial, não tendo identificado uso comercial, industrial, institucional ou prestação de serviços.
* Classificação do uso dos lotes internos ao loteamento	O loteamento encontra-se devidamente registrado. Contudo, ainda não fora realizada a classificação de uso, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo – Luos.
* Especificação de equipamentos públicos eventualmente existentes	Parque infantil e academia ao ar livre.

4. Imagens

CONDOMÍNIO OURO VERMELHO



Figura 3 - Entrada principal c/ guarita e cancelas



Figura 4 - Entrada secundária c/ guarita e cancelas



Figura 5 - muros que confrontam área pública



Figura 6 - Via principal



Figura 7 - Parque infantil



Figura 8 - Biblioteca infantil



Figura 9 – Praça



Figura 10 - Quadra esportiva

CONDOMÍNIO MÁXXIMO GARDEN



Figura 11 - Entrada com cancelas e guarita



Figura 12 - Via principal



Figura 13 - Clube social privativo, com salão de jogos e piscinas



Figura 14 - Quadra esportiva



Figura 15 – piscina

CONDOMÍNIO INTERLAGOS



Figura 16 – Cancelas



Figura 17 - Guarita com 2 pavimentos



Figura 18 - via principal



Figura 19 - Quadra de esportes



Figura 20 - parque infantil



Figura 21 - Muro que confronta área pública

SOLAR DE BRASÍLIA QD. 01



Figura 22 - Entrada secundária com cancelas e guarita



Figura 23 - Entrada principal com cancelas e guarita



Figura 24 - Via principal



Figura 25 - Academia ao ar livre



Figura 26 - Parque infantil



Figura 27 - alambrado que confronta área pública

5. Conclusão

Conforme demonstrado, foram realizadas visitas técnicas em 4 (quatro) loteamentos distintos, todos na Região Administrativa do Jardim Botânico: Condomínio Ouro Vermelho 1, Residencial Máximo Garden, Condomínio Interlagos e Solar de Brasília Quadra 01.

Necessário destacar, conforme já aduzido, que os dados foram coletados a fim de balizar a minuta a ser encaminhada, e que ainda se encontra em fase de elaboração.

Nesse ponto, insta salientar que, dos 5 (cinco) loteamentos visitados, apenas o Condomínio Solar de Brasília Quadra 01 possui fechamento que confronta com outros loteamentos, sendo constatado, contudo, que não se trata de muro, mas sim de alambrado que, conforme tabela acima, mede aproximadamente 1,60 metros.

Ademais, constatou-se, também, que no Condomínio Solar de Brasília Quadra 01 e no Residencial Máximo Garden há considerável taxa de transparência visual, tendo em vista que o primeiro é fechado por meio de alambrado, e o segundo não possui fechamento. Destaca-se, nessa esteira, que a transparência visual consiste na somatória das áreas das aberturas de grades, cercas e muros e dos elementos vazados permanentemente.

No que diz respeito a classificação de uso dos lotes, destaca-se que o Condomínio Ouro Vermelho e o Residencial Interlagos ainda se encontram em fase de regularização, não havendo que se falar, portanto, em uso de acordo com a Lei

de Uso e Ocupação do Solo – Luos. Contudo, destaca-se que não fora identificado, nos referidos loteamentos, uso comercial, industrial, institucional ou prestação de serviços.

Por sua vez, o Residencial Máximo Garden e o Condomínio Solar de Brasília Quadra 01 já se encontram devidamente registrados. O primeiro, contudo, ainda não teve a classificação de uso dos lotes adequada aos usos previstos na Luos; o segundo, conforme imagem anexa a tabela, possui apenas 1 lote de uso institucional, e os demais são de uso residencial obrigatório.

Por fim, no que tange às vias internas aos loteamentos, necessário destacar, especificamente no que diz respeito ao Condomínio Ouro Vermelho 1, que o fechamento, ao que parece, não produz reflexos no sistema viário, tendo em vista que, nos fundos do loteamento, fora identificada uma área de preservação ambiental, ou seja, não há a possibilidade de ser instituída uma via que atravessasse o condomínio.

Com relação aos demais loteamentos visitados, bem como a maioria dos loteamentos da região, verificou-se que todos são lindeiros a outros condomínios. Dessa forma, nenhuma via, independentemente de sua natureza, poderia atravessar os loteamentos inseridos nessa área, sem causar prejuízos a toda a população que lá reside.

Assim, permite-se concluir que o fechamento, nesses casos, não possui reflexos no sistema viário da região, tendo em vista que são caracterizados por interseções em nível não semaforizadas, destinadas ao acesso local ou a áreas restritas.