

RELATÓRIO DE VISITA TÉCNICA

Setor Habitacional Ponte de Terra

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

RESIDENCIAL VENTURIS VENTIS (Setor Habitacional Ponte de Terra, Avenida Buritis, Quadra 01, Chácara 13)

* Existência de fechamento no loteamento	SIM - muro de concreto
* Forma de controle de acesso	Portão Eletrônico
* Quantidade de acessos ao loteamento	1
* Altura dos muros que confrontam área pública	2,20 metros (aproximadamente)
* Altura dos muros que confrontam outros loteamentos	2,20 metros (aproximadamente)

* Permeabilidade visual	Não há transparência visual, tendo em vista que o loteamento é cercado, em sua integralidade, por muro de concreto, com altura de 2,20 metros (aproximadamente).
* Existência de guarita	NÃO
* Quantidade de guaritas	0
* Dimensão da guarita	-
* Quantidade de pavimento das guaritas	0
* Características das vias internas	1 via principal, medindo aproximadamente 6 metros de largura, e 5 vias paralelas.
* 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	Não há equipamentos públicos comunitários e equipamentos livres de uso público

RESIDENCIAL ALAMEDA DOS IPÊS (Setor Habitacional Ponte de Terra, Rua Alameda dos Ipês, Lotes 01/02, Chácara 1027)

* Existência de fechamento no loteamento	SIM - muro de concreto
* Forma de controle de acesso	Portão Eletrônico
* Quantidade de acessos ao loteamento	2
* Altura dos muros que confrontam área pública	2 metros (aproximadamente)
* Altura dos muros que confrontam outros loteamentos	2 metros (aproximadamente)

* Permeabilidade visual	Não há transparência visual, tendo em vista que o loteamento é cercado, em sua integralidade, por muro de concreto, com altura de 2 metros.
* Existência de guarita	NÃO
* Quantidade de guaritas	0
* Dimensão da guarita	-
* Quantidade de pavimento das guaritas	0
* Características das vias internas	1 via principal e 2 vias paralelas.
* 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	Não há equipamentos públicos comunitários e equipamentos livres de uso público

RESIDENCIAL PORTINARI (Marginal da DF 480, km 3,5, Ponte Alta Norte)

* Existência de fechamento no loteamento	SIM - muro de concreto
* Forma de controle de acesso	Portão Eletrônico
* Quantidade de acessos ao loteamento	1
* Altura dos muros que confrontam área pública	3 metros
* Altura dos muros que confrontam outros loteamentos	3 metros
* Permeabilidade visual	Não há transparência visual, tendo em vista que o loteamento é cercado, em sua integralidade,

	por muro de concreto, com altura de 3 metros.
* Existência de guarita	SIM
* Quantidade de guaritas	1
* Dimensão da guarita	Não especificado.
* Quantidade de pavimento das guaritas	2
* Características das vias internas	1 via principal.
* 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	Não há equipamentos públicos comunitários e equipamentos livres de uso público

4. Imagens

RESIDENCIAL VENTURIS VENTIS



Figura 1 - Portão eletrônico (visão externa)



Figura 2 - Via principal



Figura 3 - Muro que confronta área pública

RESIDENCIAL ALAMEDA DOS IPÊS



Figura 4 - Muro que confronta área pública



Figura 5 - Entrada A s/ guarita



Figura 6 - Entrada B s/ guarita



Figura 7 - Via principal

RESIDENCIAL PORTINARI



Figura 8 - Entrada c/ guarita



Figura 9 - Vista interna do portão c/ guarita



Figura 10 - muro que confronta área pública



Figura 11 - Via principal

5. Conclusão

Conforme demonstrado, foram realizadas visitas técnicas em 3 (três) loteamentos distintos, todos no Setor Habitacional Ponte de Terra: Residencial Venturis Ventis, localizado na Avenida Buritis, Quadra 01, Chácara 13; Residencial Alameda dos Ipês, localizado na Rua Alameda dos Ipês, Lote 01/02, Chácara 1027; Residencial Portinari, localizado na Marginal da DF 480, km 3,5, Ponte Alta Norte.

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 não há, nos loteamentos visitados, qualquer percentual de transparência visual, que consiste na somatória das áreas das aberturas de grades, cercas e muros e dos elementos vazados permanentemente. Isso ocorre porque,

conforme demonstrado nas imagens acima colacionadas, o cercamento de todos é feito por muro de concreto.

Nessa esteira, constatou-se, também, em todas as visitas, que os loteamentos são lindeiros com outros residenciais e, não obstante a vedação constante do Decreto nº 39.330/2018, os cercamentos coincidem com o limite do lote.

No que diz respeito a classificação de uso dos lotes, destaca-se que o Setor Habitacional Ponte de Terra ainda se encontra em fase de regularização, de modo que não há que se falar, portanto, em uso de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo – Luos.

Nesse aspecto, merece destaque que não restou identificado qualquer atividade comercial, industrial, institucional ou prestação de serviços nos loteamentos visitados, identificando-se tão somente o uso residencial.

Por fim, no que tange às vias internas aos loteamentos, necessário destacar que todos os residenciais visitados, bem como a maioria dos loteamentos da região, são limítrofes com outros loteamentos. Dessa forma, nenhuma via, independentemente de sua natureza, poderia atravessar os loteamentos inseridos nessa área.

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.