

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL
CONPLAN**

1 **RELATORIO E VOTO**

2 Processo nº 00390-00010464/2017-16

3 Interessado: SEGETH/SUPLAN/COPROJ

4 Assunto: Alteração de parcelamento do solo, relativa à locação dos lotes 1 a 4 e 6 a 8 do
5 SRIA II - Centro Comunal II - Guará II (RA X), criados pela PR 204/1.

6 Conselheira Relatora: Sônia Rodrigues de Miranda Silva

7

8 **INTRODUÇÃO**

9 O presente processo, que foi encaminhado ao Conselho de Planejamento Territorial e
10 Urbano do Distrito Federal – CONPLAN, trata da alteração de parcelamento do solo,
11 relativa à locação dos lotes 1 a 4 e 6 a 8 do SRIA II - Centro Comunal II - Guará II (RA X).

12 O projeto foi desenvolvido pela Diretoria de Parcelamento do Solo – DISOLO e pela
13 Diretoria de Espaços Livres Públicos e Parques – DIEP, estando consubstanciado no
14 Projeto Urbanístico – URB 037/2018 e no Memorial Descritivo – MDE 037/2018.

15

16 **RELATO**

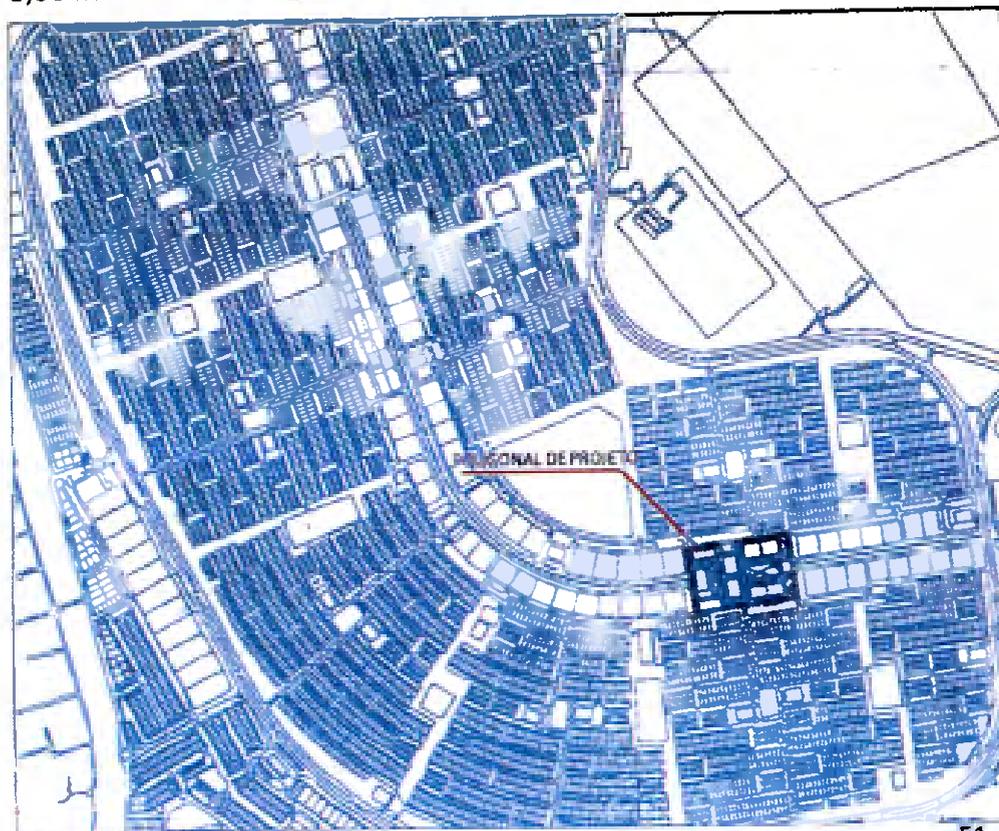
17 O projeto promove o ajuste de parcelamento relativo à locação dos lotes 1 a 4 e 6 a 8
18 do SRIA II - Centro Comunal II - Guará II (RA X), criados pela PR 204/1. A alteração é
19 necessária para a plena implantação do Projeto Especial PEI 2, do Plano Diretor do
20 Guará, Lei Complementar nº 733, de 13 de dezembro de 2006 que abarca a
21 implementação do Projeto do Centro Comunal II, em razão da interferência das
22 unidades imobiliárias com o sistema viário implantado, constatada durante a elaboração
23 do projeto de Paisagismo da Praça Comunal II.

24 A alteração está amparada pela Lei 4.164, de 26 de junho de 2008, que dispõe sobre a
25 adequação de projetos de parcelamento, quando a implantação dos lotes registrados
26 em cartório está prejudicada pela implantação de via de circulação, caso em que se
27 enquadra a EQ 31/33. Destaca-se que algumas unidades não possuíam, no Projeto
28 urbanístico PR 204/1, acesso viário, o que prejudicaria o funcionamento do
29 empreendimento futuro.



CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL
CONPLAN

30 Destaca-se ainda que a alteração do parcelamento não interfere com a área de praça
31 definida na PR 204/1, que está sendo mantida com a mesma função.
32 Ficam também mantidos os usos e demais parâmetros urbanísticos definidos para os
33 lotes no Plano Diretor do Guará, Lei Complementar nº 733, de 13 de dezembro de 2006,
34 assim como os coeficientes de aproveitamento básico e máximo definidos no Anexo V
35 da Lei Complementar nº 803/2009, Plano Diretor de Ordenamento Territorial, de 25 de
36 abril de 2009.
37 A área total da Poligonal de projeto do Centro Comunal do Guará II é 33.661,60m² ou
38 3,36 ha.



51

Figura 1 – Localização

52

53

54 Os lotes a serem relocados são de propriedade da TERRACAP, estando em condição de
55 ALTERAÇÃO DE PARCELAMENTO. Conforme previsto no artigo 28 da Lei 6.766/79, a
56 alteração do loteamento registrado pode ser realizada em comum acordo entre o
57 loteador e os adquirentes do lote atingidos pela alteração. Foi então encaminhado à
58 TERRACAP o Ofício SEIGDF n.º 39/2017 - SEGETH/SUPLAN, objeto do Processo SEI
59 00390- 00011100/2017-53. Em resposta, a TERRACAP por meio do Despacho SEI-GDF

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL
CONPLAN

60 TERRACAP/PRESI/DITEC/GEPRO, de 10 de janeiro de 2018, informou que não vê
61 impedimentos técnicos para que a SEGETH promova a alteração do projeto para
62 posterior registro das unidades modificadas.

63

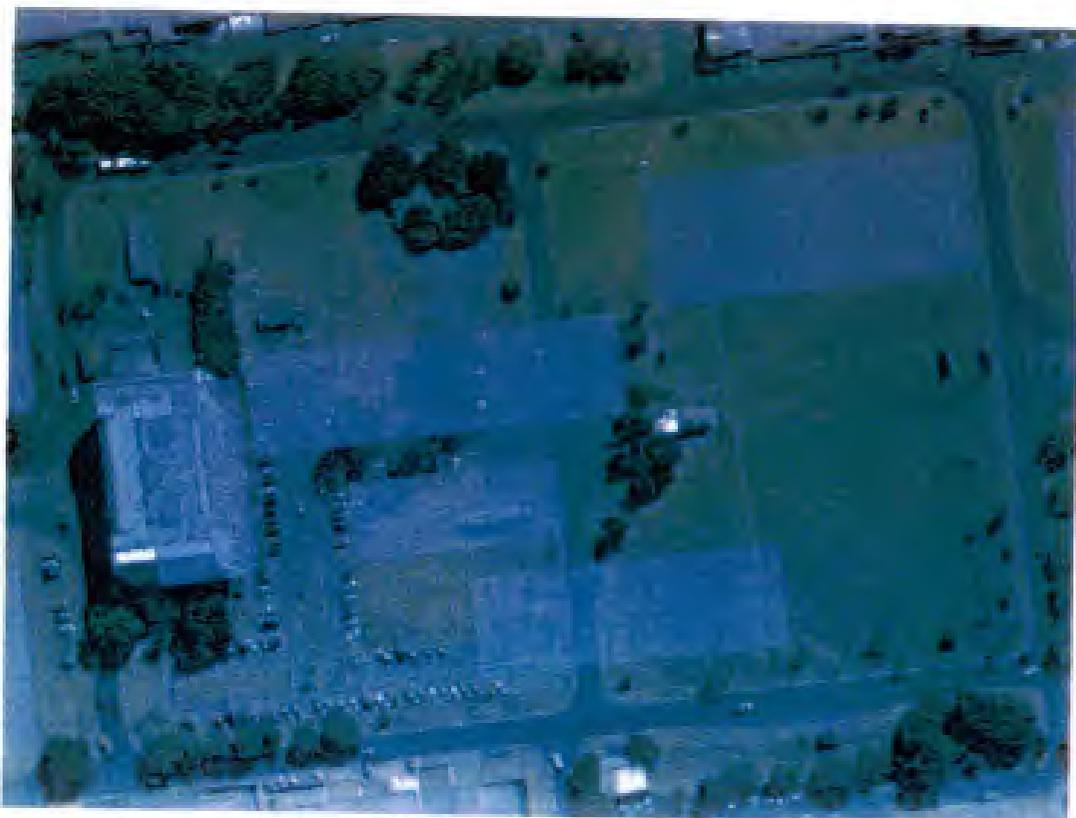
64 Também foram realizadas consultas às concessionárias de serviços públicos, no escopo
65 do Processo SEI 00390-00011158/2017-05, quanto a interferências com redes
66 existentes ou projetadas, faixas de servidão destas redes e seu custo de remanejamento,
67 se for o caso.

68 O PDL do Guarará - Plano Diretor Local, Lei Complementar nº 733, de 13 de dezembro de
69 2006, definiu áreas de Projetos Especiais Integradores, que inclui a implementação do
70 Projeto do Centro Comunal II como elemento integrador, e define suas diretrizes.

71 Além das diretrizes definidas no PDL, há que se considerar a Implantação ocorrida de
72 fato, que apresenta divergência com a Planta Registrada PR 204/1, onde foi implantada
73 uma via sobre alguns lotes (figura 2).

74 O Lote 5 já possui edificação construída, o Edifício CONSEI.

75 A via no perímetro da área é caracterizada como Avenida de Atividades (figura 3).



76

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL
CONPLAN

Figura 2 – Lotes PR 204/1 x Sistema Viário Implantado

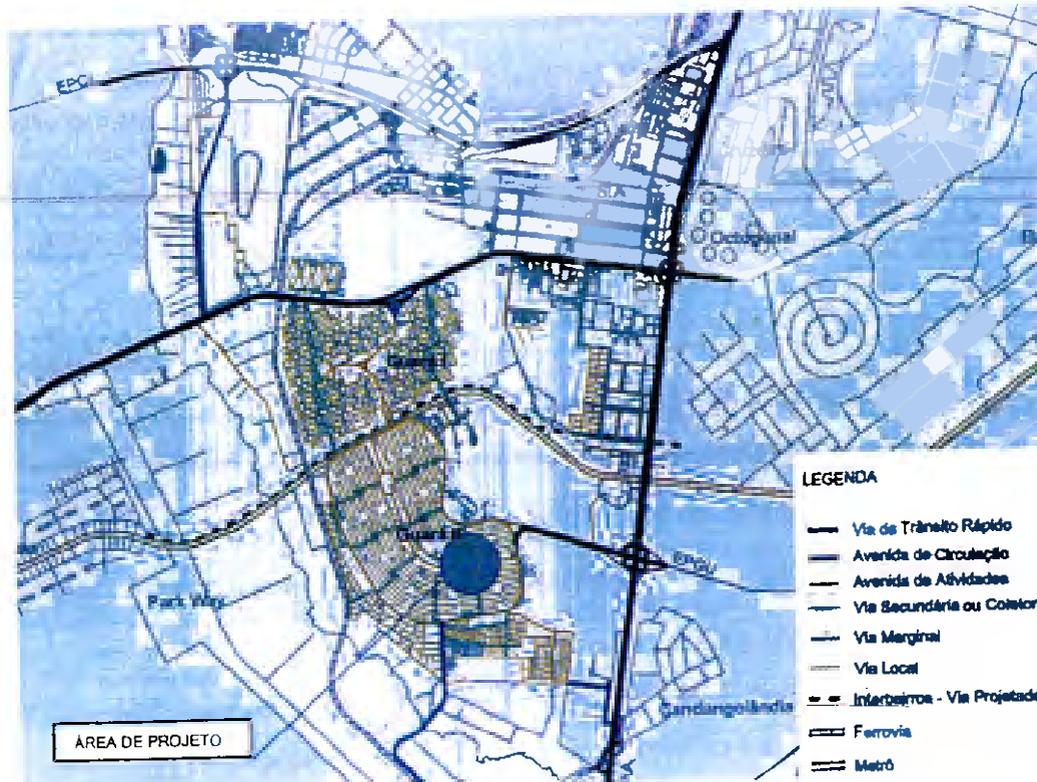
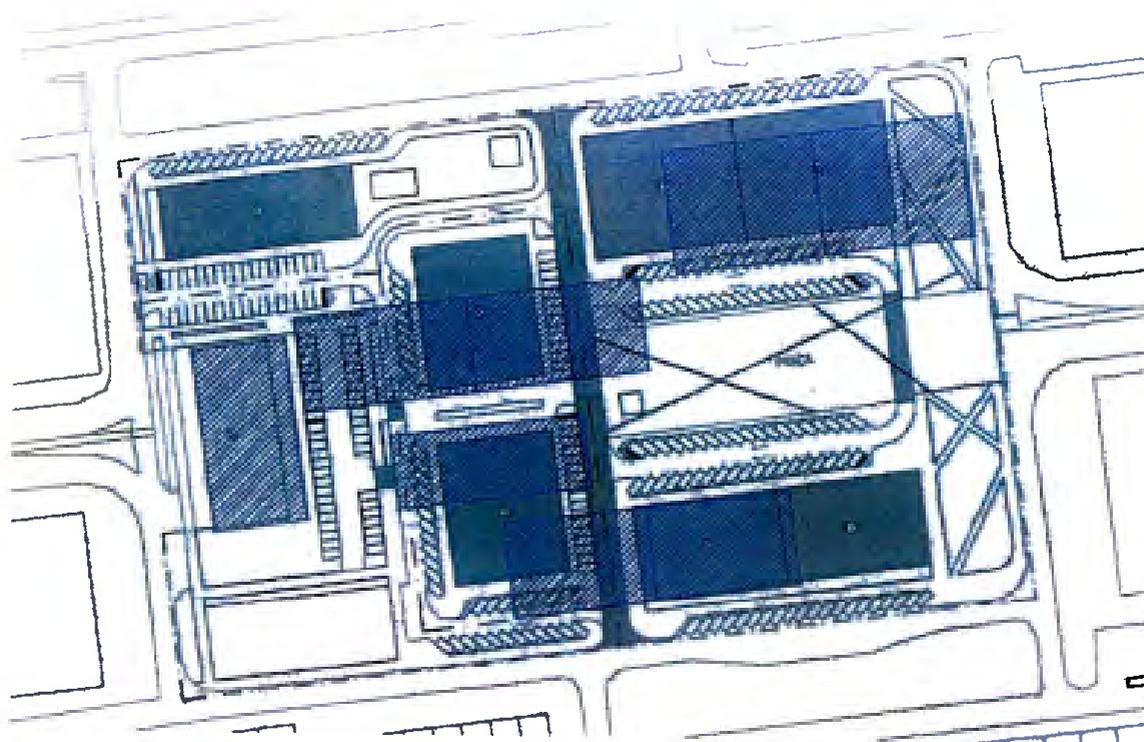


Figura 3 – Hierarquia de Vias

O projeto proposto considera a edificação do Lote 5, Edifício CONSEI, que integra a PR 204/1, e foi mantida como já implantada, sua locação não foi objeto de intervenção. O Lote 6, conforme a PR 204/01, não tem acesso à via. Dessa forma, os lotes foram redistribuídos para se adequarem ao sistema viário implantado e possibilitar o acesso de veículos a todos (figura 4).

hfu

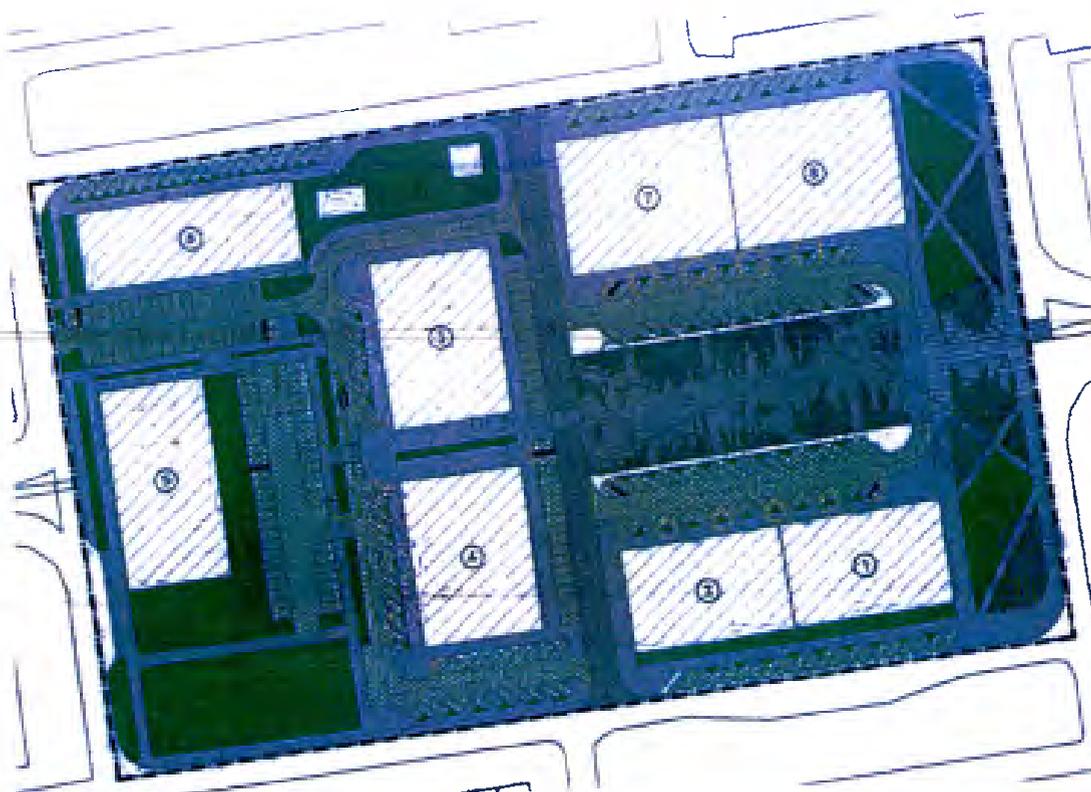


97

98 **Figura 4 – Lotes criados pela PR 204/1 (cor roxa) e proposta de Remanejamento (cor cinza)**

99 O sistema viário existente não foi alterado. O estacionamento público existente em
100 frente ao Lote 5 será mantido, entretanto, foi reorganizado. Serão criadas vagas de
101 estacionamento no perímetro da poligonal e em áreas próximas aos lotes relocados. A
102 via já existente fará a ligação entre a via perimetral e as vias internas. Essa via será
103 mantida como bidirecional e não sofrerá nenhuma alteração em suas dimensões. As
104 ruas locais dão acesso direto aos lotes e serão unidirecionais (figuras 5 e 6).

105 Foi ainda realizada consulta pela COPROJ/SUPLAN para subsidiar o projeto de
106 Paisagismo do Centro Comunal II, por meio de ferramenta livre na plataforma Google
107 Docs/Formulários, onde a enquete foi disponibilizada no sítio da SEGETH e no seu perfil
108 no Facebook entre o período de 26/10/2018 à 01/04/2018. O objetivo da consulta foi
109 receber, nas fases iniciais dos estudos, as contribuições de interessados e da
110 comunidade local onde ocorrerão as intervenções. Os resultados obtidos subsidiaram
111 as tomadas de decisão no desenvolvimento da proposta de ajuste do parcelamento.



112

113

Figura 5 – Projeto Planta Geral URB 037/2018



114

115

Figura 6 – Volumetria Projeto URB 037/2018

116 As calçadas foram dimensionadas de maneira a atender as larguras mínimas, de acordo
117 com sua hierarquia viária e porte das edificações, inclusive, há calçadas compartilhadas

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL
CONPLAN

118 para atender pedestres e ciclistas. O endereçamento segue o determinado pelo PDL –
119 Centro Comunal II, sendo acrescentada a nomenclatura das quadras próximas, para
120 melhor identificação: Centro Comunal II - EQ 31/33.

121

122 **EQUIPE TÉCNICA:**

PROJETO: URB, MDE

Nome/ Forma e participação	Categoria Profissional	CREA ou matrícula
Supervisão: Vicente Correia Lima Neto Subsecretário de Políticas e Planejamento Urbano	Arquiteto e Urbanista	CAU/DF: A163250-7
Coordenação: Anamaria de Aragão Costa Martins Coordenadora de Projetos	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A23937-2
Revisão: Eliane P. Victor Ribeiro Monteiro Diretora de Parcelamento do Solo	Arquiteto e Urbanista	CAU/DF: A23568-7
Projeto: Hadália Katarini de Oliveira e Sousa	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A119127-6
Clécio Nonato Rezende	Arquiteto e Urbanista	CAU/DF: A23916-0

123

124

125 **CONCLUSÃO E VOTO**

126

127

Considerando que:

128

1. a EQ 31/33 abrange a Praça Comunal II do Guará II, objeto do Projeto Especial PEI 2,
129 do Plano Diretor do Guará, [Lei Complementar nº 733, de 13 de dezembro de 2006](#), cuja
130 implantação depende do ajuste de parcelamento realizado pelo presente projeto.

131

2. a alteração está amparada pela Lei 4.164, de 26 de junho de 2008, que dispõe sobre
132 a adequação de projetos de parcelamento quando a implantação dos lotes registrados
133 em cartório está prejudicada pela implantação de via de circulação, caso em que se
134 enquadra a praça da EQ 31/33.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL
CONPLAN

135 3. ficam mantidos os usos e demais parâmetros urbanísticos definidos para os lotes no
136 Plano Diretor do Guará, Lei Complementar nº 733, de 13 de dezembro de 2006, assim
137 como os coeficientes de aproveitamento básico e máximo definidos no Anexo V da Lei
138 Complementar nº 803/2009, Plano Diretor de Ordenamento Territorial, de 25 de abril
139 de 2009.

140 ~~4. as consultas às concessionárias foram consideradas na elaboração do projeto.~~

141 5. o projeto urbanístico foi elaborado com base nas normas para apresentação de
142 projetos definidas pelo Decreto nº 38.247, de 1º de junho 2017.

143 O Projeto Urbanístico apresenta todos os elementos para apreciação no CONPLAN, nos
144 termos do nos termos do inciso VIII do art. 219 da Lei Complementar nº 803, de 25 de
145 abril de 2009.

146

147 Encaminho **VOTO FAVORÁVEL** à aprovação do projeto de Alteração de parcelamento do
148 solo, relativa à locação dos lotes 1 a 4 e 6 a 8 do SRIA II - Centro Comunal II - Guará II
149 (RA X), consubstanciado no Projeto Urbanístico – URB 037/2018 e no Memorial
150 Descritivo – MDE 037/2018.

151

152

Brasília, 19 de abril de 2018

153

154


Sônia Rodrigues de Miranda Silva

155

Conselheira Titular

156

OCDF – Sindicato e Organização das Cooperativas do Distrito Federal