



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Unidades de Planejamento Territorial - SUTER
Diretoria da Unidade de Planejamento Territorial II - Central Adjacente I - DICAU

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN
Conselheiro Relator: Luiz Otávio Alves Rodrigues

PROCESSO: 146.000.259/2014
INTERESSADO: PH Engenharia Indústria e Comércio Ltda.
ASSUNTO: Apreciação da NGB 39/14
ENDEREÇO: SHIS QI 07 (atual QI 21) Lote N (Posto de Saúde) – Lago Sul –
RA XVI

RELATÓRIO

Contextualização

O presente processo vem a este Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN, para apreciação da proposta de definição de parâmetros urbanísticos para o Lote N da QI 7, atual QI 21 (fig.01), onde funciona um Posto de Saúde.

Em novembro de 2013 este processo foi autuado pela Administração Regional do Lago Sul com o fim de expedição de alvará de construção para obra de modificação com acréscimo de área do Posto de Saúde implantado no lote aludido. Ao se proceder à análise do projeto de arquitetura apresentado, verificou-se que o Projeto Urbanístico URB 18/84, que criou o lote, e o respectivo Memorial Descritivo MDE 18/84 não estabeleceram parâmetros urbanísticos para o mesmo. Por isso não seria possível a continuidade da referida análise.

O MDE 18/84, no que diz respeito ao Lote N, não determinou tais parâmetros, mas apenas limitou-se a uma descrição da área de projeto:

[...] foram propostos para a área, um lote destinado a Posto Policial (QI-7, Lt. O) e outro a Posto de Saúde, em dimensões superiores à inicialmente prevista (QI-7, Lt. N), levando-se em conta a necessidade de uma futura ampliação da construção existente.

Diretoria da Unidade de Planejamento Territorial II. Central Adjacente I
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 CEP 70.036-918 – Brasília – DF
Fone(s): (61) 3214-4122

SHIS QI 7 (atual QI 21) Lote N (Posto de Saúde)_Proc. 146.000.259/2014_Alvará de construção
(elaboração de NGB)

A partir desses fatos, foi solicitada à então Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDHAB a elaboração da Norma de Usos e Gabarito - NGB para se estabelecerem os parâmetros urbanísticos correspondentes.



Fig. 01: localização do Posto de Saúde no SHIS, QI 21, lote N.

Descrição da proposta

No intuito de preencher a lacuna deixada pelo MDE 18/84, a Administração do Lago Sul elaborou proposta de parâmetros urbanísticos para o Lote N (Fig. 02), onde já se encontra implantado um Posto de Saúde.

A análise e o visto do projeto de arquitetura, necessários à decorrente expedição do Alvará de Construção, que possibilitará, então, o encaminhamento das obras de ampliação e reforma do Posto, dependem da efetivação dos parâmetros urbanísticos para o lote. O Posto de Saúde se encontra atualmente fechado, aguardando a autorização para o início das obras.

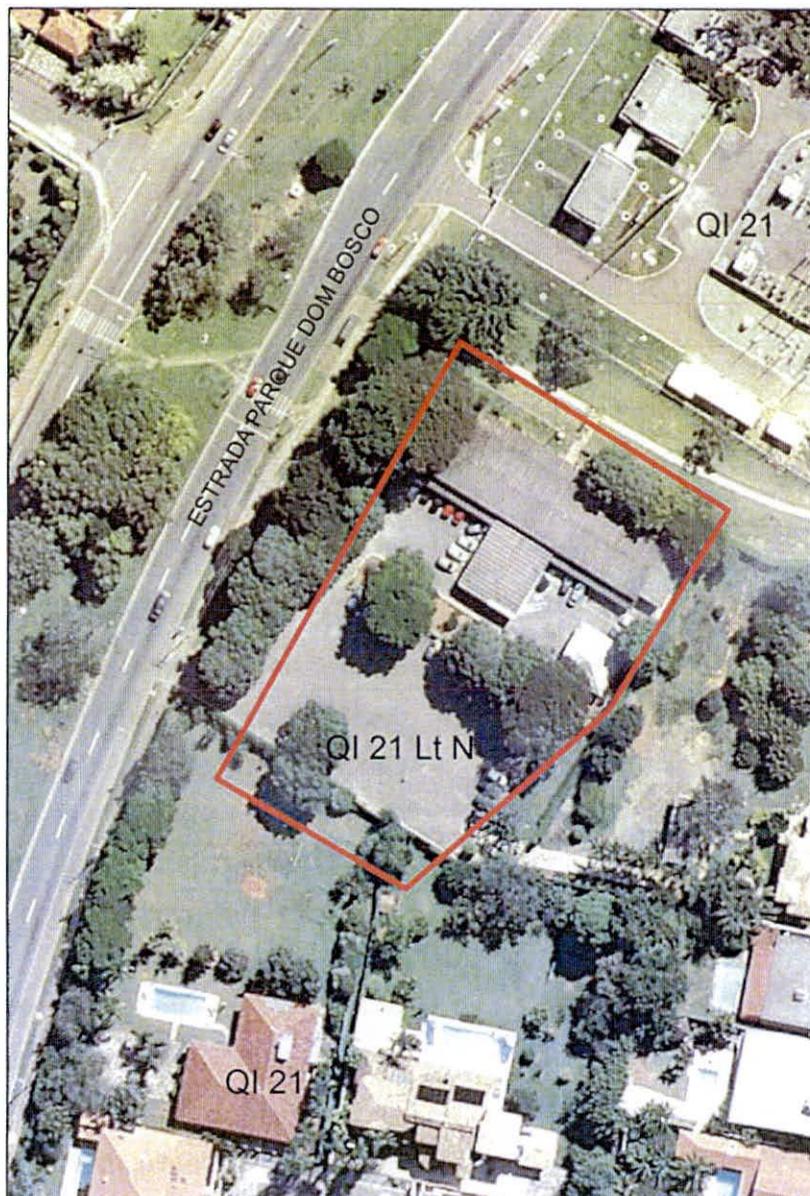


Fig. 02: QI 21, Lote N, destinado a Posto de Saúde (já implantado).

Na tabela abaixo segue resumo da descrição da proposta de parâmetros urbanísticos para o lote N da QI 21, do SHIS, destinado a Posto de Saúde:

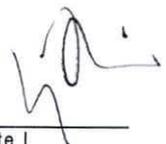
Localização	<ul style="list-style-type: none"> • SHIS QI 07 (atual QI 21) Lote N
Planta de parcelamento	<ul style="list-style-type: none"> • URB-18/84 – Folha 13/71 – SICAD 154-I-6-A
Usos e atividades permitidos	<ul style="list-style-type: none"> • Uso: Coletivo <p>Atividade: 85.A – Saúde</p> <p>Grupo: 85.1 – Serviço de atenção à saúde</p> <p>Classe: 85.13-8 – Serviço de atenção ambulatorial: Posto de Saúde</p>
Afastamentos mínimos obrigatórios	<ul style="list-style-type: none"> • Frontal: 3,00m (três metros). • Outras divisas: não há afastamentos obrigatórios. <p>Obs.: Respeitar recuos mínimos de 1,50m em caso de abertura de vãos de ventilação e iluminação.</p>
Taxa de ocupação	<ul style="list-style-type: none"> • 60% da área do lote
Coefficiente de aproveitamento	<ul style="list-style-type: none"> • Básico = 1,8 • Máximo = 1,8
Pavimentos	<ul style="list-style-type: none"> • Número máximo = 03 (três); • Subsolo (s): optativo, destinado à garagem e/ou depósito. <p>Quando destinado à garagem, não terá sua área computada no coeficiente de aproveitamento e deverá respeitar a taxa de permeabilidade;</p> <p>Quando destinado a depósito, sua área será computada no coeficiente de aproveitamento;</p> <p>Devem ser asseguradas as corretas iluminação e ventilação naturais e poços de iluminação e ventilação;</p> <p>As rampas de acesso de veículos à garagem devem se localizar dentro dos limites do lote.</p>
Altura da edificação	<ul style="list-style-type: none"> • Altura máxima = 12,00m <p>Excluídas a caixa d'água e a casa de máquinas, a partir da cota de soleira.</p>

	A cota de soleira será tomada no perfil natural do terreno, no ponto médio da edificação.
Estacionamento e garagem	<ul style="list-style-type: none"> • É obrigatória a previsão de estacionamento, dentro dos limites do lote, em superfície ou subsolo, na proporção de 01 vaga para cada 35 m² de área de construção.
Taxa de permeabilidade	<ul style="list-style-type: none"> • 10% da área do lote A taxa de permeabilidade deverá ser respeitada no nível térreo e na sua projeção no nível do subsolo.
Tratamento das divisas	<ul style="list-style-type: none"> • O cercamento do lote será obrigatório nas divisas laterais e de fundo e optativo na divisa frontal. Deverá ter 2,20m de altura e garantir o mínimo de 70% de transparência visual.
Castelo d'água	<ul style="list-style-type: none"> • Será permitida a construção de castelo d'água dentro dos limites do lote. A sua altura deverá ser justificada pelo projeto de instalações hidráulicas, ou por exigência do Corpo de Bombeiros do DF.
Guarita	<ul style="list-style-type: none"> • Será permitida a construção de guarita dentro dos limites do lote. Até 6,00 m² não será computada na área máxima de construção.

Após Audiência Pública realizada na sede da Administração Regional do Lago Sul, em 14/08/2015, a proposta chega a este CONPLAN para apreciação e deliberação, o que ensejará seu envio à Câmara Legislativa do Distrito Federal para edição de Lei Complementar.

Em seguida, a NGB 39/14, que consubstancia a proposta ora apresentada, deverá ser aprovada por decreto governamental.

Às folhas 75 dos autos, a Gerência da UPT Adjacente 1 – GELAG justifica os parâmetros urbanísticos apresentados, com base na sua conformidade com o PDOT e com o Código de Obras e Edificações, informando, ainda, que a proposta contempla a edificação existente, bem como futuras ampliações.



VOTO

Voto pela aprovação da proposta, considerando a necessidade de se estabelecerem parâmetros urbanísticos para o Lote N da antiga QI 7 (atual QI 21), especialmente pela urgência do encaminhamento das obras do edifício existente no local, para que o Posto de Saúde tenha condições de ser reaberto e de dar continuidade ao atendimento à população local.

É o voto, que ora submeto à consideração dos demais Conselheiros do CONPLAN.

Em, 22 de outubro de 2015.



LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES
Conselheiro suplente do CONPLAN
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação