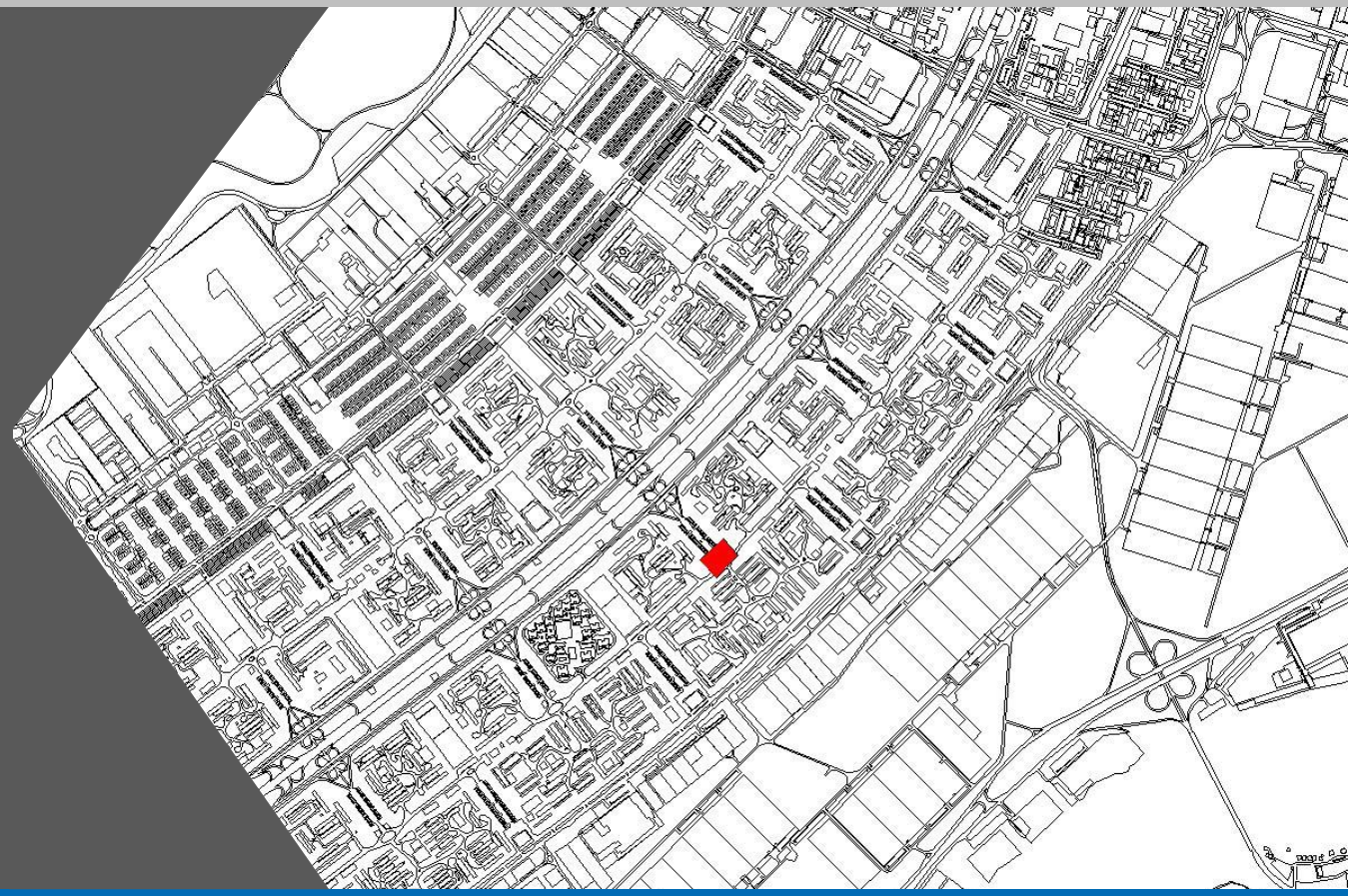
AJUSTE DE LOCAÇÃO DOS LOTES 35

SCLS 205 e SCLS 206
Plano Piloto – RA I



SEDUH
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

GDF
É tempo de ação.

Lotes 35 – SCLS 205 e 206

APRESENTAÇÃO

O projeto tem por objetivo o remanejamento do lote 35 do SCLS 206 e do lote 35 do SCLS 205, Asa Sul, Plano Piloto, RA - I, uma vez que o sistema viário implantado impossibilita a locação prevista no projeto de parcelamento registrado.

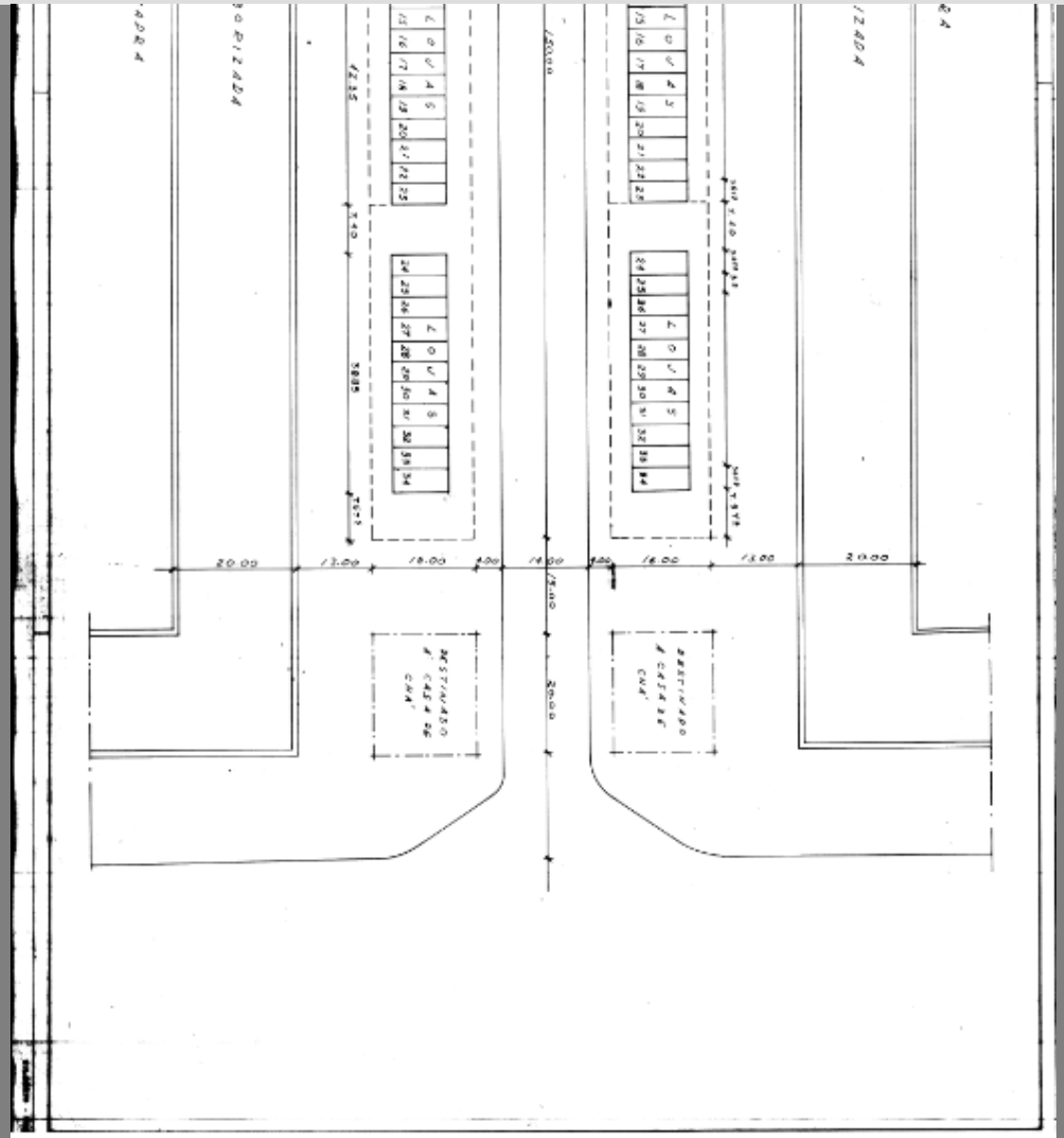
Imagem extraída do GEOPORTAL (2017)

Lotes 35 – SCLS 205 e 206

HISTÓRICO

Os lotes em questão foram criados pela planta de parcelamento SCL A1-2, elaborada em 1960, destinados à “Casa de Chá” (posteriormente chamados de RUV - Restaurante Unidade de Vizinhança, e depois Lote 35) das Quadras 205 e 206 do Comércio Local Sul.

Como esses lotes não foram edificados imediatamente, a implantação do sistema viário e das redes de infraestrutura acabou causando interferências com sua locação original.



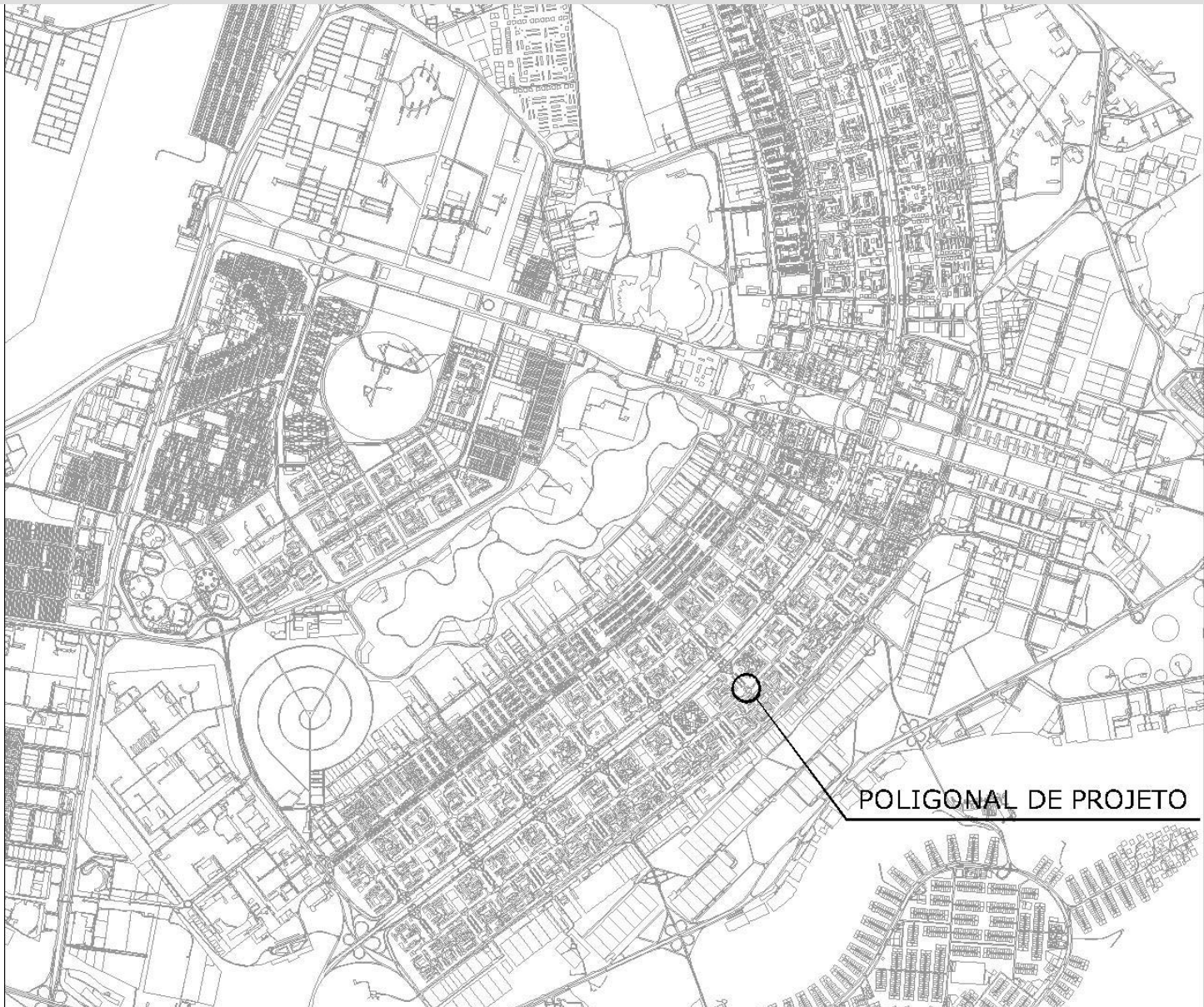
Planta SCL A1-2 – QD. 201 A 216 (1960)

CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

Foi elaborado um estudo intitulado “Comerciais Locais Norte/Sul do Plano Piloto de Brasília: Diretrizes para Gerenciamento”, que estabelece diretrizes urbanísticas mínimas para o remanejamento, quais sejam:

- Afastamento mínimo de 3.00 metros da faixa non aedificandi das superquadras, e
- Afastamento mínimo de 5.00 metros da marquise lateral dos blocos comerciais.

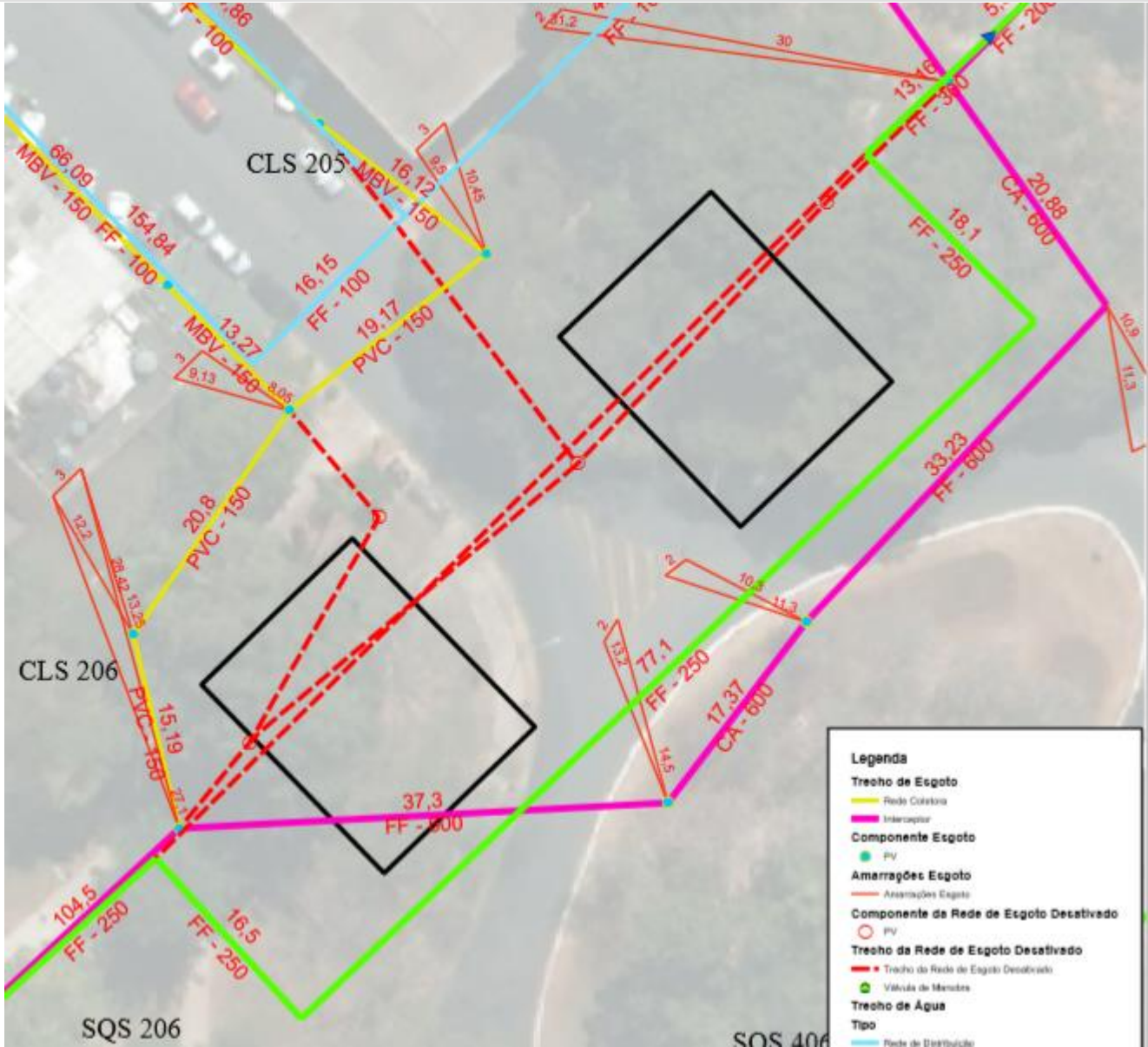
O estudo foi endossado pelo Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN em 2000, conforme Parecer nº 040/00, de 10/04/2000, encaminhado por meio do Ofício nº 314/00 – GAB/IPHAN, de 16/05/2000.



CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS

Foram realizadas consultas às concessionárias de redes de infraestrutura (CEB, CAESB e NOVACAP) acerca de interferências com os lotes. As respostas indicaram diversas interferências apontando a necessidade de remanejamento de algumas redes.

A TERRACAP informou que, por força de sentença relativa à Ação de Obrigação de Fazer c/c Perdas e Danos nº 12.276/94, efetuou o remanejamento de todas as redes de infraestrutura que interferiam com o local atualmente registrado para o Lote RUV da SCLS 206.



Lotes 35 – SCLS 205 e 206

O PROJETO

O presente projeto URB-MDE 072/2018 procurou ajustar os lotes considerando o sistema viário e a largura mínima reservada para o passeio público, bem como considerando a faixa de servidão que deve ser preservada de ambos os lados das redes, indicada pelas concessionárias, mas não foi possível evitar totalmente as interferências.

Foi solicitado novamente o pronunciamento de cada concessionária acerca da possibilidade de manter as interferências parciais com as bordas das faixas de servidão de cada uma, sendo o pronunciamento favorável ao novo posicionamento dos lotes.

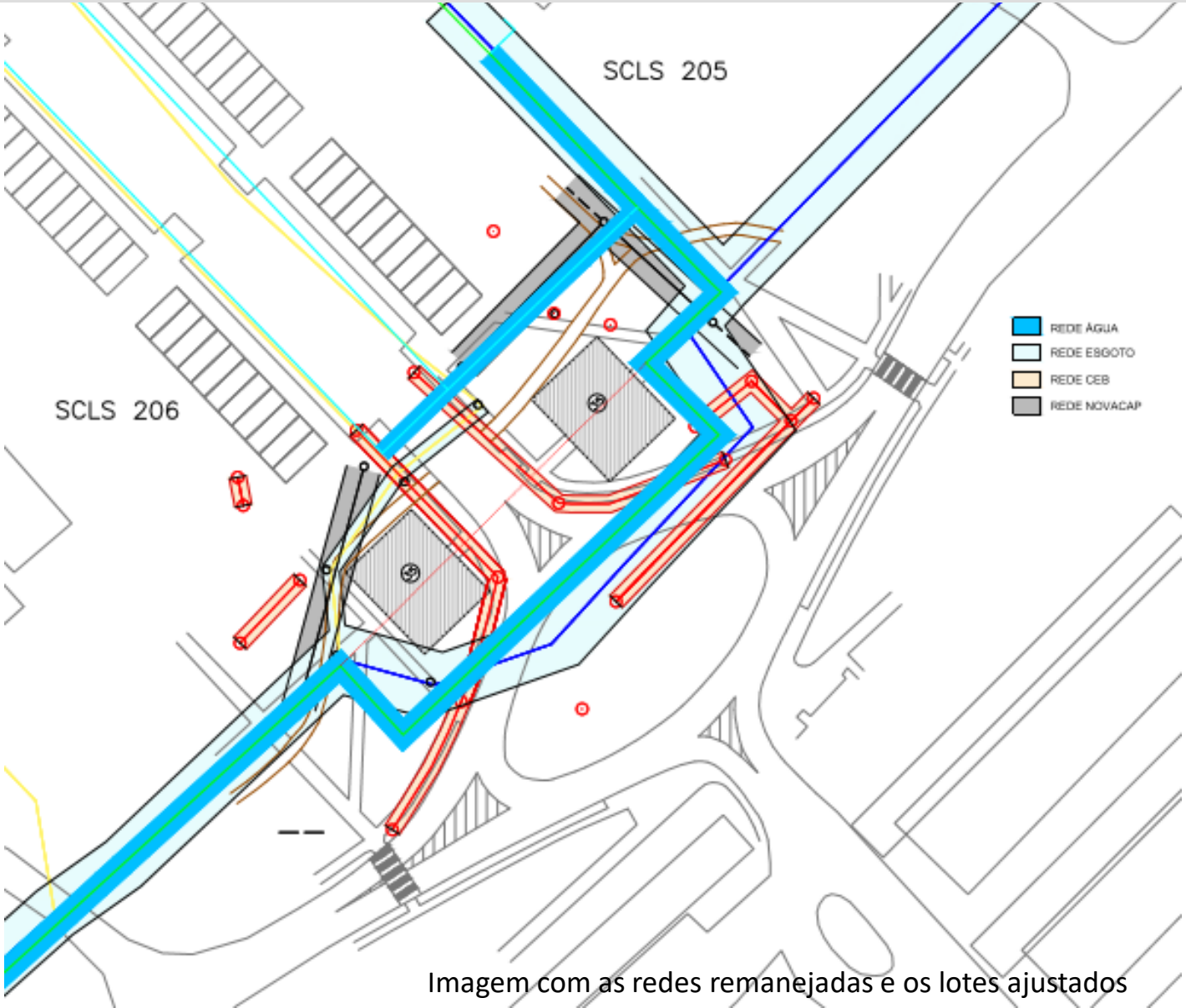


Imagem com as redes remanejadas e os lotes ajustados

Lotes 35 – SCLS 205 e 206

O PROJETO

O remanejamento dos lotes tem previsão legal na Lei nº 4.164, de 26 de junho de 2008, alterada pela Lei nº 6134, de 16 de abril de 2018, que dispõe sobre a adequação de projetos de parcelamento nos casos que especifica, entre eles quando a implantação dos lotes registrados em cartório está prejudicada pela implantação de via de circulação ou por interferências com redes de infraestrutura.

O proprietário do lote 35 do SCLS 206 solicitou o remanejamento a partir da Notificação de Exigência 841/2016 – CAP/SEGETH, que comunica a necessidade de relocação - processo 0429-000252/2016.

Imagem com as redes remanejadas e os lotes ajustados

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Procuradoria do Meio Ambiente, Patrimônio Urbanístico e Imobiliário e Saúde – PROMAI, inquire, no Processo 00020-00018989/2017-90, sobre as providências recomendadas por aquela Especializada quanto à aprovação do projeto de arquitetura do empreendimento situado no SCLS 206, Lote 35 e informa sobre a sentença proferida nos autos judiciais que condena o Distrito Federal a proferir decisão sobre o pedido formulado pela parte contrária.

No caso, a aprovação do projeto de arquitetura está condicionada, entre outras exigências, ao remanejamento do lote.

O Lote 35 do SCLS 205, embora não seja objeto de processo judicial, também foi remanejado pelo mesmo motivo de interferência com o sistema viário implantado.

O projeto URB-MDE 072/2018 ajusta os lotes considerando o sistema viário implantado, as redes de infraestrutura e o projeto de arquitetura em aprovação (Processo 141.000.668/1993).

O projeto não altera a área dos lotes, nem suas confrontações.

Os usos e demais parâmetros urbanísticos ficam mantidos conforme a norma vigente - Norma de Edificação e Gabarito - NGB 77/87.

EQUIPE TÉCNICA

PROJETO: URB, MDE		
Nome/ Forma e participação	Categoria Profissional	CREA ou CAU
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