

CONPLAN

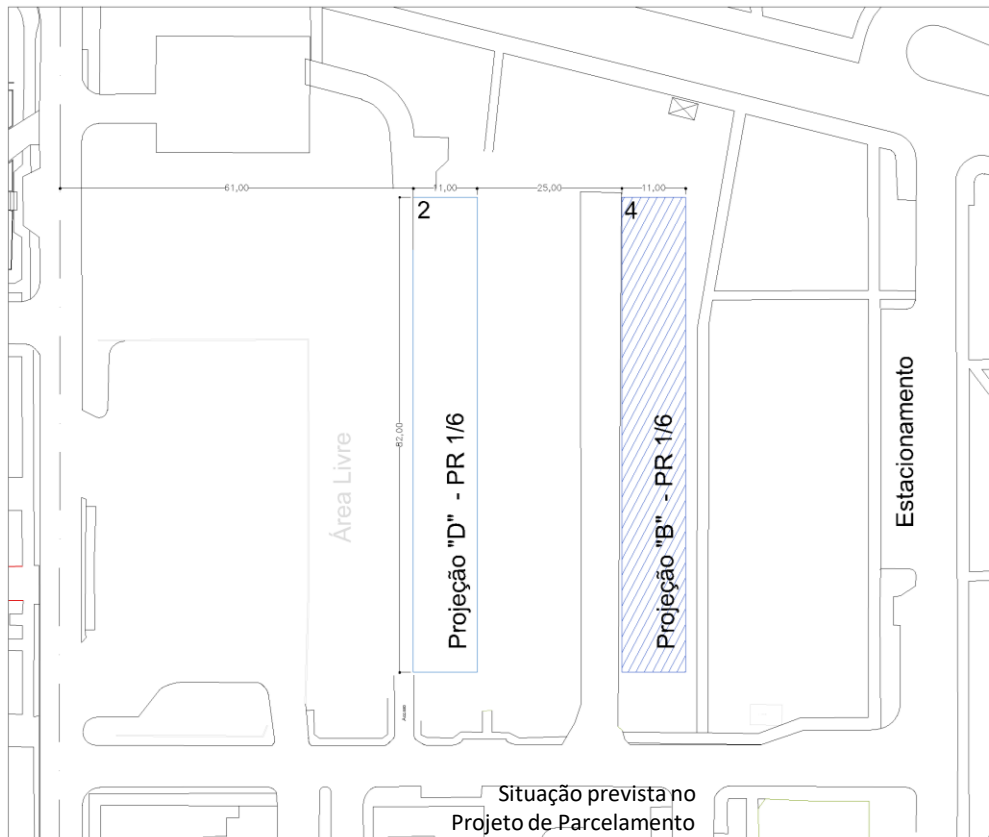
SETOR HOTELEIRO SUL



DISOLO/COPROJ SUPLAN

A primeira versão do Projeto Urbanístico do Setor Hoteleiro Sul, Quadra 2, foi estabelecido pela **PR-1/6, de 14/12/1959**, registrado em 07/03/1961 e definia que a **Projeção B** (atualmente denominado Lote 4), distaria **61m do eixo da via SH-2 e 25m da Projeção D** (atual Lote 2).

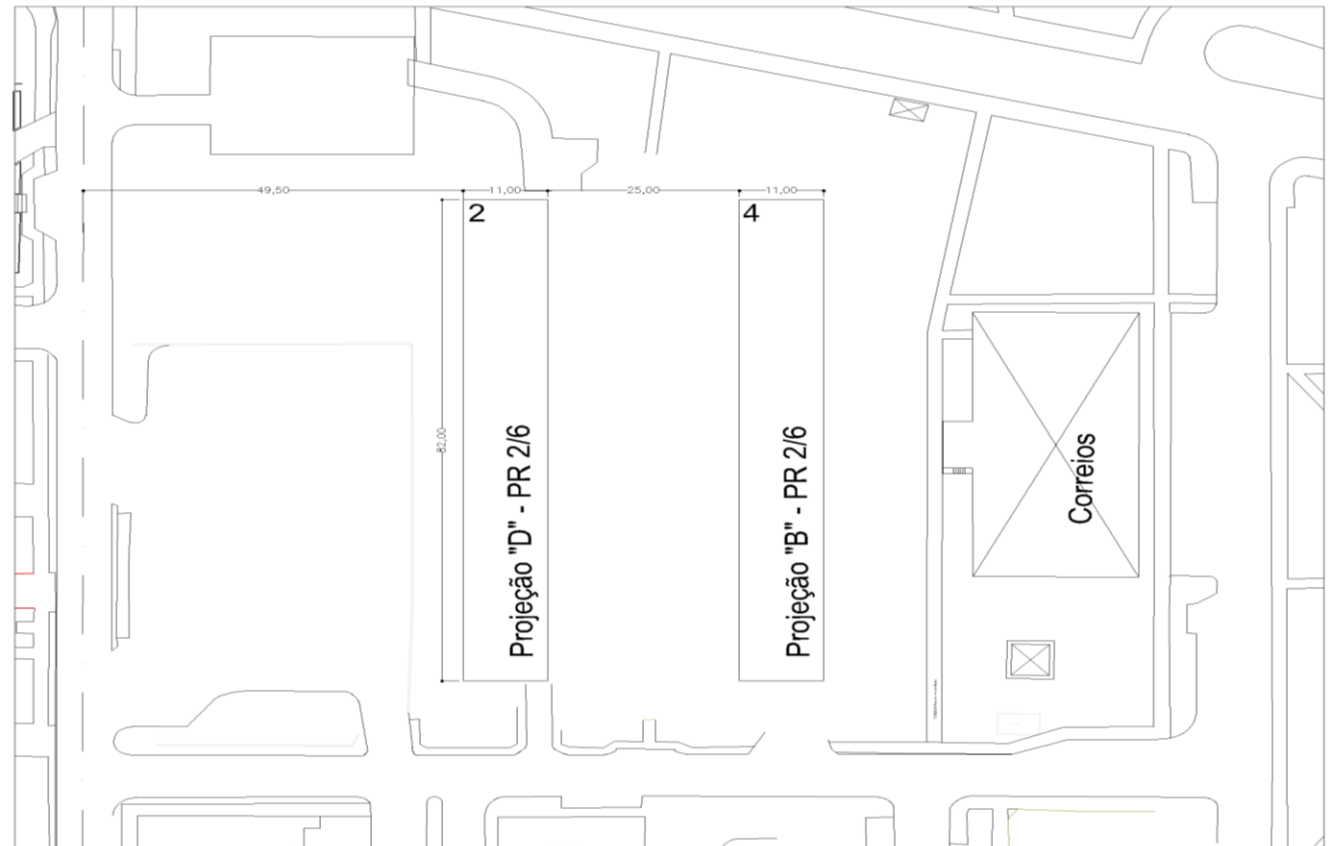
Em **1964**, foram elaborados os Projetos SHS **PR-2/6 e PR-2.0/2**, que acrescentaram novos lotes, entre eles, a Área Especial criada para a Central de Telex (Projeção 6 - Correios), movendo a **Projeção D** (atual Lote 2) **para 49,50m em relação ao eixo da via SH-2** e movendo a **Projeção B** (atualmente denominado Lote 4), que manteria distância de **25m da Projeção D e 14m da Área Especial** (Projeção 6 - Correios).



Situação prevista no
Projeto de Parcelamento
PR-1/6

Setor Hoteleiro Sul - Quadra 2 - PR 1/6


Proposta para a Projeção "B"

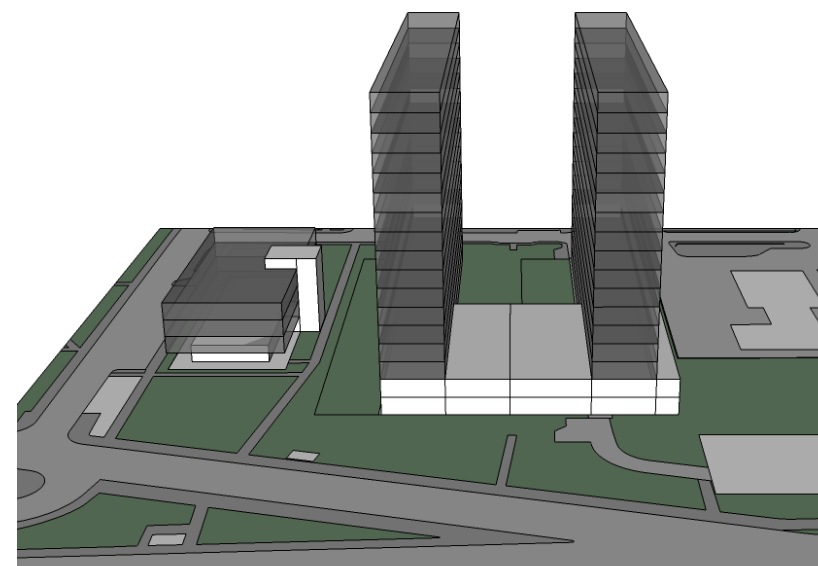


Setor Hoteleiro Sul - Quadra 2 - PR 2/6



Setor Hoteleiro Sul - Quadra 2 - PR 1/6 e PR 2/6

 Proposta para a Projeção "B"



Situação conforme PR-2/6, que não foi implantado.



Situação dos lotes do projeto urbanístico diferente da situação implantada

Promover o ajuste de locação dos Lotes 2 e 4 da Quadra 2 do Setor Hoteleiro Sul, na Região Administrativa do Plano Piloto, para solucionar distorções de implantação histórica na locação da Projeção D (atual Lote 2 - Hotel St. Peter), que culminou na impossibilidade de implantação da Projeção B (atual Lote 4) da Quadra 2, desde 2003. O presente projeto substitui as PR-1/6 e PR-2/6 e corrige o erro material da PR-21/1 no que se refere à dimensão do embasamento do Lote 4.



HISTÓRICO

Devido ao erro de demarcação da Projeção D (atual Lote 2 - Hotel St. Peter), tornou-se impossível respeitar o afastamento definido pela PR-2/6 para a Projeção B (atual Lote 4), o que gerou, desde 2003, inúmeras tentativas do proprietário de relocação do lote no espaço e aprovação do projeto da edificação.

Em 2003, a então Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH: não viu óbice na relocação do lote, com distância de 7,57m com relação à Área Especial (Correios), embora reconhecesse ser incômoda a proximidade, diante da impossibilidade de nova locação do lote pelo fato de todos os demais lotes lindeiros à Projeção B (Lote 4) já estarem construídos.

Em junho de 2003, ainda no âmbito da aprovação do projeto arquitetônico (Processo 141.003.383/2002), a então Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH remete à impossibilidade de autorizar no projeto de arquitetura o embasamento na fachada voltada para a Área Especial (Projeção 6 - Correios), o que implica a necessidade de alteração das disposições da PR-22/1 (dimensão do EMBASAMENTO).

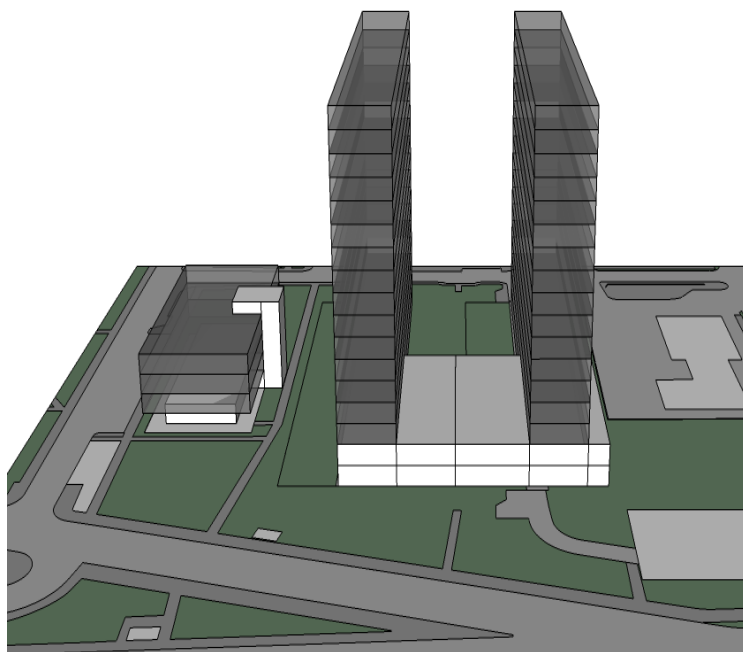
A Construtora Adonis Rodopoulos apresentou ao IPHAN, em 01/02/2013, a consulta prévia quanto às diretrizes para a implantação da edificação QUE APROVOU A PROPOSTA DE INTERVENÇÃO E AUTORIZOU O REQUERENTE A EXECUTAR A OBRA, atestando que: "A irregularidade foi gerada no âmbito da própria Administração Pública, ao informar a localização do novo hotel, tornando quaisquer compensações de impactos negativos sobre as edificações existentes e os espaços públicos responsabilidade exclusiva do Poder Público".

DISOLO/COPROJ SUPLAN

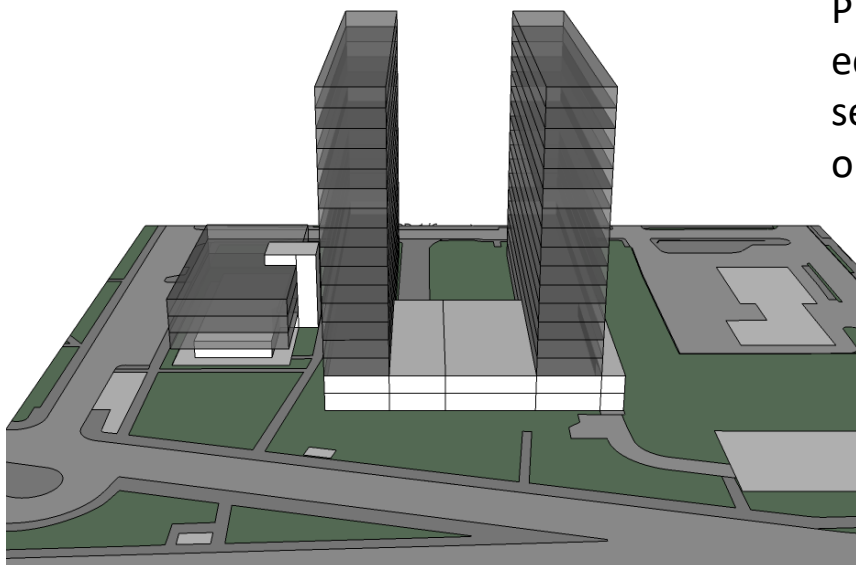
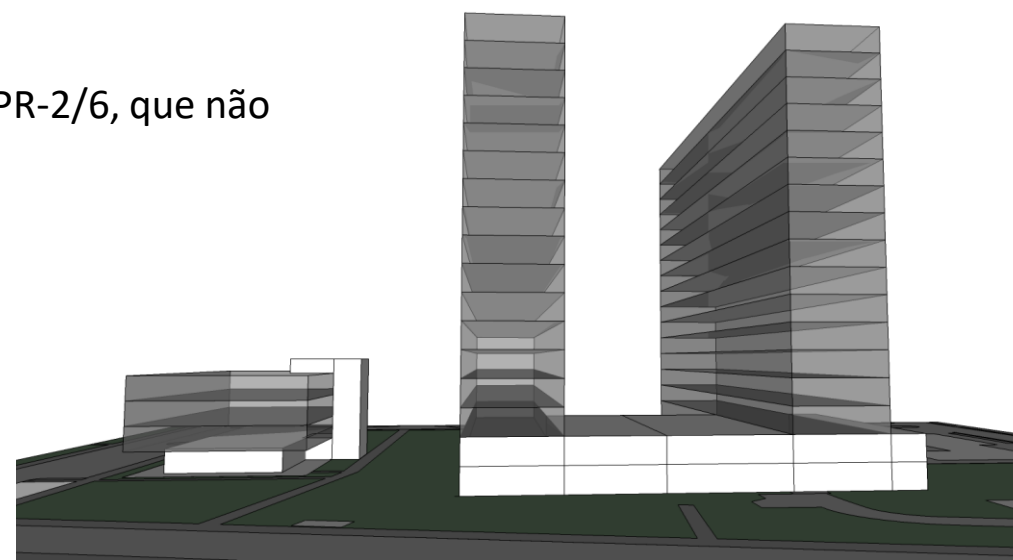


A aproximação implica na redução em 6 m da distância anteriormente prevista, passando de 14m para 8m. Como o edifício dos Correios já está edificado e a fachada voltada para a Projeção B (Lote 4) trata-se de uma fachada de fundos, em cobogó, entendemos que não haverá perda de privacidade do edifício, apenas impossibilidade de utilização da área pública frontal à projeção como estacionamento.

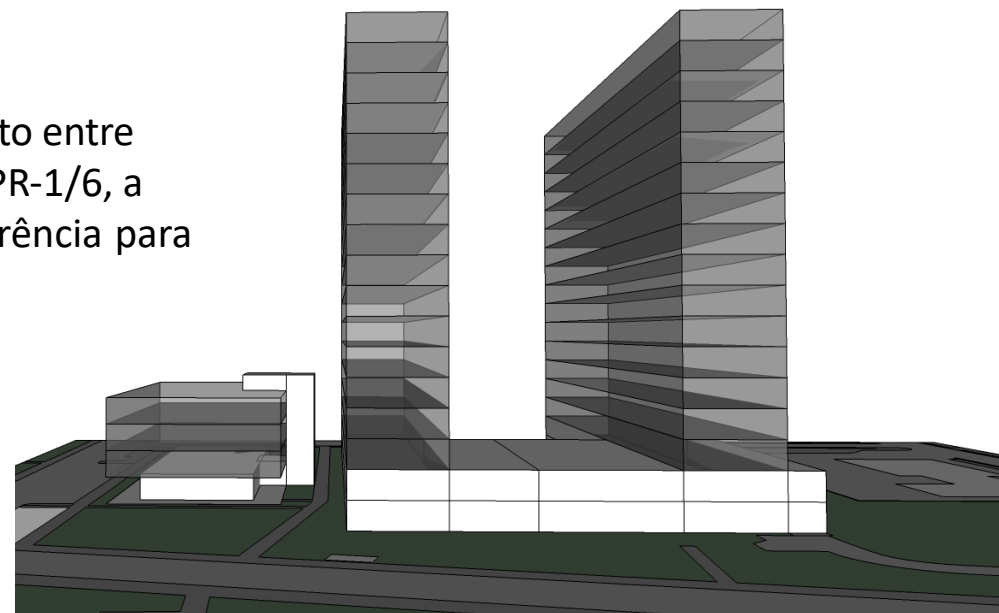
Destaca-se que o projeto do Setor Hoteleiro (PR-2/6) não prevê área de estacionamento nesse local, tratando-se de estacionamento irregular.



Situação conforme PR-2/6, que não foi implantado.



PROPOSTA: Afastamento entre edificações conforme PR-1/6, a ser adotado como referência para o ajuste de locação.



SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

O Lote 4 da Quadra 2 é de propriedade da Construtora Adonis Rodopoulos, tendo sido objeto de escritura pública conforme matrícula nº 102.299 do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. A requerente solicitou a relocação de seu lote nos termos definidos no presente projeto por meio de Carta de 05 de março de 2013, quando seu projeto arquitetônico já havia sido aprovado com a supressão do embasamento em direção ao lote de Central de Telex (fl. 2 a 24 do processo 0390-000126/2013). A Carta com a mesma solicitação foi reapresentada em 24 de setembro de 2015.

O Lote 2 já está edificado no local em que se propõe o ajuste de locação do lote. Trata-se, portanto, da regularização do imóvel.

CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS

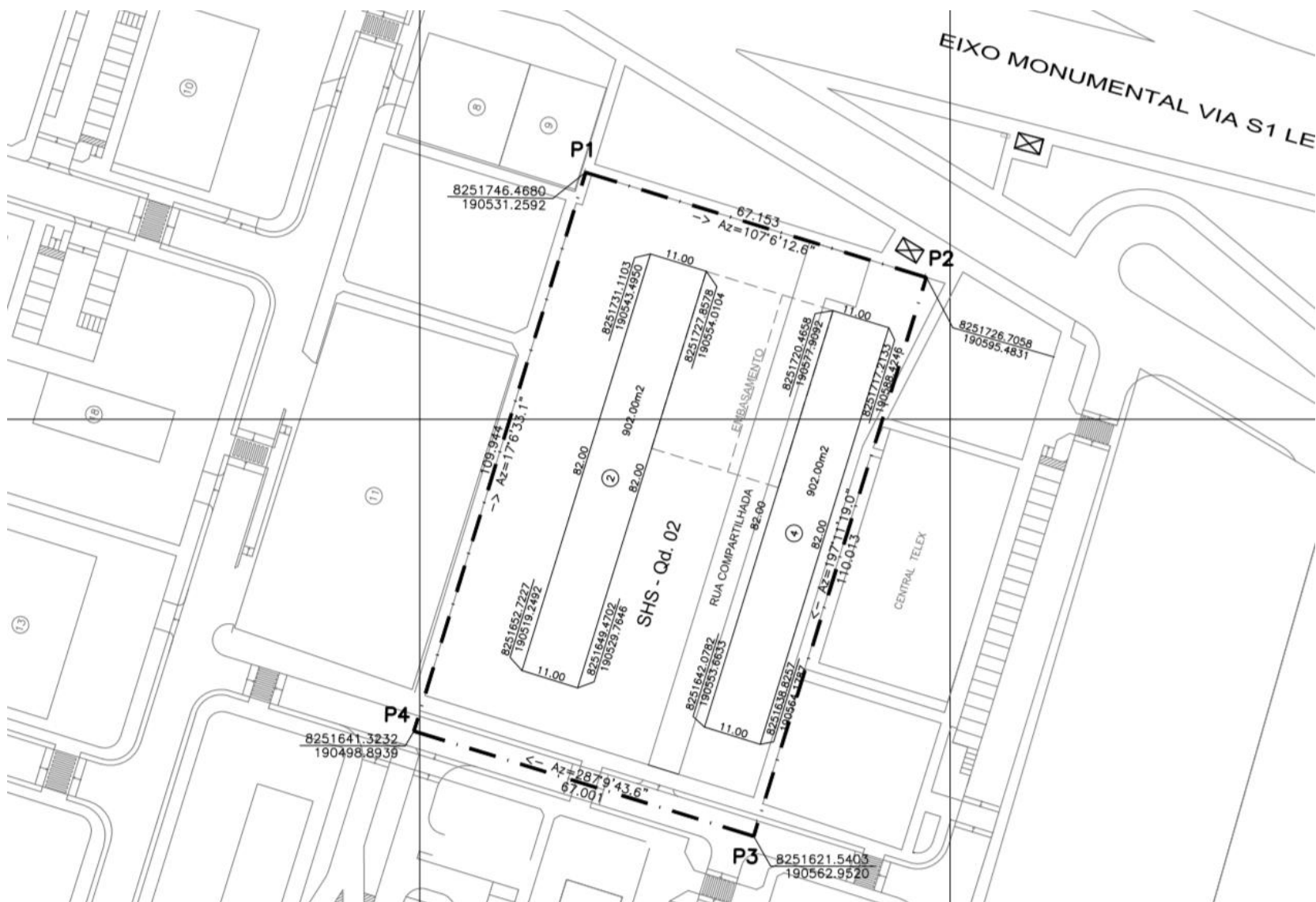
CAESB – Água e Esgoto – A carta nº144/2016-DE/CAESB em resposta ao Ofício nº625.000.107/2016 — GIURB/CAP/SEGETH, sobre a viabilidade de atendimento ao Lote 4 da Quadra 2 do Setor Hoteleiro Sul (RA I), informa ser tecnicamente viável o atendimento da demanda proposta para a edificação e informa que existem interferências com rede de abastecimento de água de 150 mm e rede coletora de esgotos de diâmetro de 200 mm com a poligonal do empreendimento fornecida. Porém esses remanejamentos mostram-se viáveis, com custos sob a responsabilidade do empreendedor. Em consulta aos arquivos digitais do cadastro, as redes implantadas não interferem com a proposta de locação do Lote 4.

CEB – O Laudo nº 160/2016- CGB/CEB informa que por se tratar de área com abastecimento de energia consolidado, existem diversos trechos de rede subterrânea e de iluminação pública dentro e nas proximidades do polígono que envolve a área. Em consulta aos arquivos digitais do cadastro, existe interferência com o posteamento instalado que deverá sofrer remanejamento, quando da edificação do Lote 4.

NOVACAP – Foi consultada por meio do Ofício 625.000.105/2016– GIURB/CAP/SEGETH. Em resposta, informa que existe rede pública de águas pluviais inseridas na poligonal encaminhada. Em consulta à Planta cadastral do SHS, verificou-se que não há no local proposto para o Lote 4 nenhuma rede instalada.

Não foram feitas consultas às concessionárias de **TELEFONIA**, pois as mesmas *“ficam obrigados a efetuar o remanejamento, provisório ou definitivo, dos equipamentos sob sua responsabilidade, sempre que for solicitado pelo Poder Público do Distrito Federal”*

DISOLO/COPROJ SUPLAN



O ajuste de locação, porém, só foi possível com a aprovação da Lei nº6134/2018, que acrescentou os casos de erro de locação ou deslocamento de lotes com relação ao projeto urbanístico registrado (art. 1º, inciso IV) e de inviabilidade de implantação por erro de locação de lotes vizinhos (art. 1º, inciso V), como casos passíveis de adequação de coordenadas ou cotas de amarração de lotes ou projeções registrados em cartório

EQUIPE TÉCNICA

PROJETO: URB, MDE

Nome/ Forma de participação	Categoria Profissional	CAU ou CREA
Supervisão: Vicente Correia Lima Neto Subsecretário de Políticas e Planejamento Urbano	Arquiteto e Urbanista	CAU: A163250-7
Coordenação: Anamaria de Aragão Costa Martins Coordenadora de Projetos	Arquiteta e Urbanista	CAU: A23937-2
Revisão: Eliane P. Victor Ribeiro Monteiro Diretora de Parcelamento do Solo	Arquiteta e Urbanista	CAU: A23568-7
Projeto: Anamaria de Aragão Costa Martins	Arquiteta e Urbanista	CAU: A23937-2