

## CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

Brasília, 04 de maio de 2021.

**CONSELHEIRA:** Gabriela de Souza Tenorio - FAU/UnB

**PROCESSO Nº:** 0429-000535/2016

**AUTORIA DO PROJETO:** Arquiteta e urbanista Alba Rodrigues Grilo, CAU A75909-0;

Arquiteta e urbanista Camila C. M. Reinaux da Cunha, CAU A106839-3

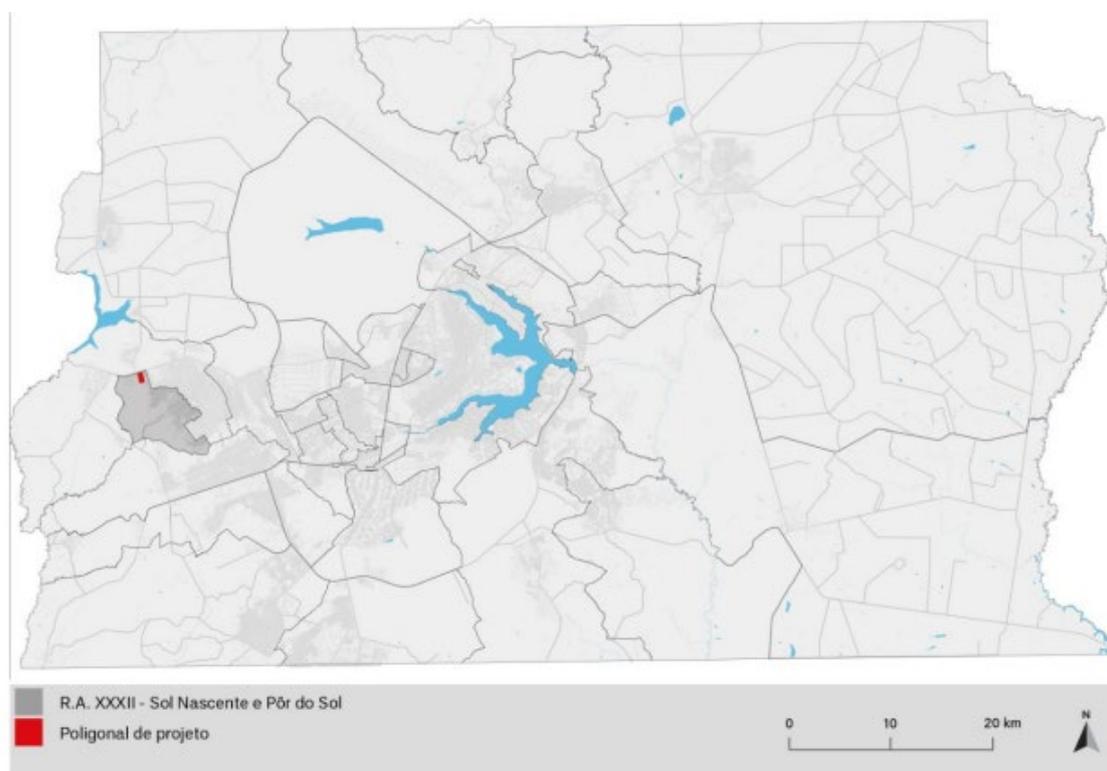
**INTERESSADO:** Munique Empreendimentos Imobiliários LTDA

**ASSUNTO:** Parcelamento do Solo Urbano, denominado IKEDA - Região Administrativa de

Ceilândia - RA IX

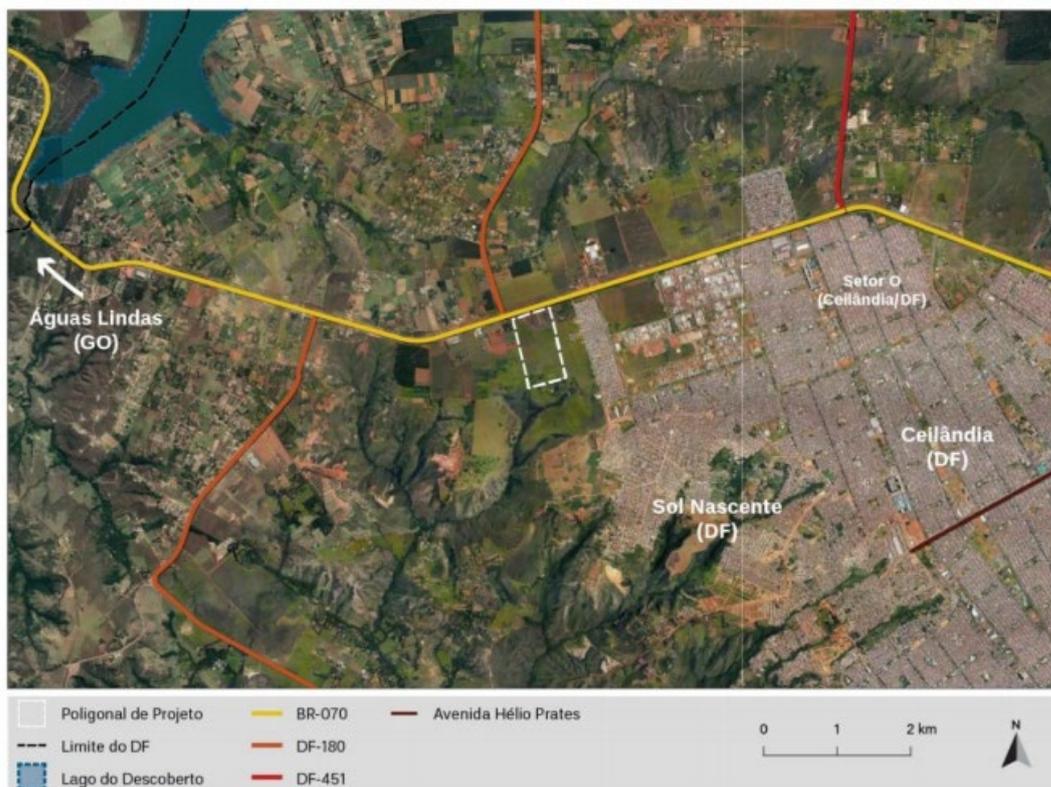
### **CONTEXTUALIZAÇÃO, BREVE DESCRIÇÃO DO PROJETO, TRAMITAÇÃO**

Trata este processo de projeto urbanístico de parcelamento do solo urbano, denominado Ikeda, propriedade privada de Munique Empreendimentos Imobiliários LTDA, localizado no Projeto Integrado de Colonização Alexandre Gusmão - PICAG - Gleba 04, Lote 496, DF 070, em gleba de 51,4617 ha e matrícula nº 58.495 do 6º CRI, na Região Administrativa de Ceilândia, RA-IX (**figuras 1, 2 e 3**), encaminhado ao CONPLAN para apreciação (despacho SEDUH/SUPAR à ASCOL, 59666464), em 12 de abril de 2021. A área possui aproximadamente 524 m por 1000 m, estando delimitada, a norte, pela BR 070, possuindo um trecho de APP a sul, não havendo áreas urbanizadas em suas fronteiras leste e oeste.

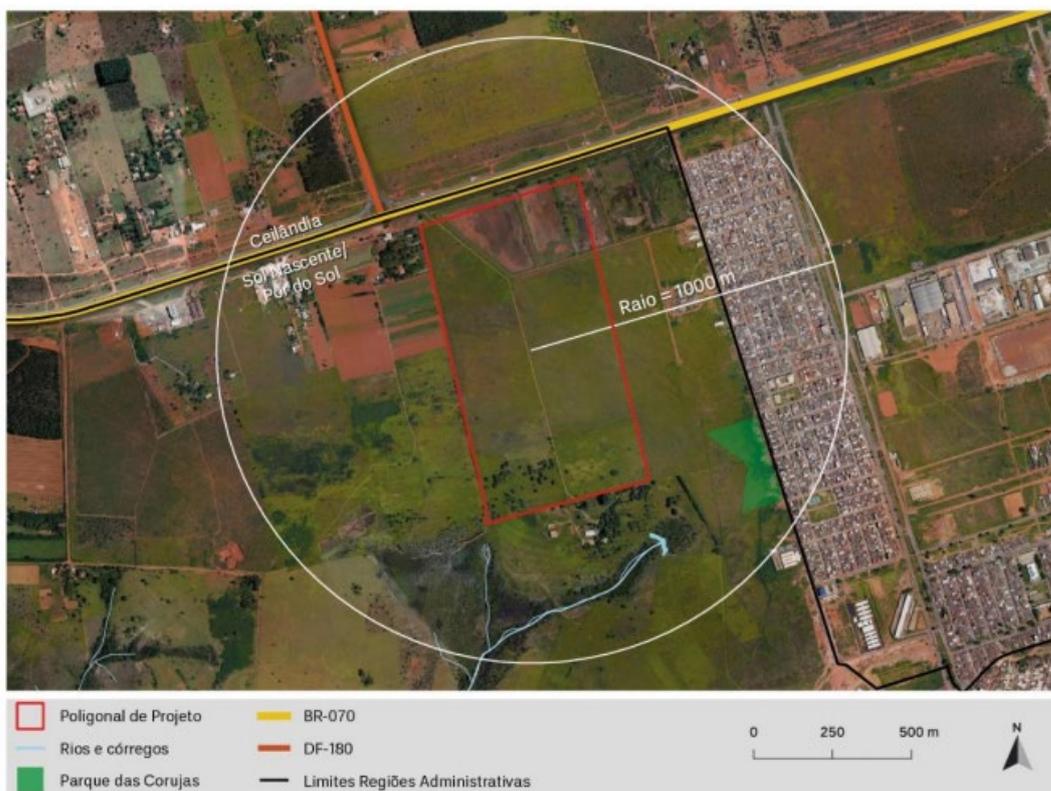


**Figura 1. Localização do parcelamento IKEDA no DF. Fonte: Memorial Descritivo - MDE-173-20- IKEDA\_R5 (59587992)**

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



24 **Figura 2. Parcelamento IKEDA e contexto imediato. Fonte: Memorial Descritivo - MDE-173-20-**  
25 **IKEDA\_R5 (59587992)**



27 **Figura 3. Poligonal do projeto do parcelamento IKEDA. Fonte: Memorial Descritivo - MDE-173-**  
28 **20-IKEDA\_R5 (59587992)**

## CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

29 O projeto (**figura 4**) traz, a norte e a oeste, lotes de tamanhos diversificados para  
30 atividades industriais, de comércio e serviços, nos quais o uso residencial é proibido, e, a leste  
31 e a sul, grandes lotes para o uso residencial multifamiliar exclusivo, seja em casas ou  
32 apartamentos, de onde se depreende que serão condomínios fechados. Os lotes institucionais  
33 encontram-se concentrados a sul e a oeste do parcelamento. O sistema viário divide a área  
34 em 12 quadras, que possuem pelo menos uma de suas dimensões com 200 m ou mais de  
35 comprimento. As quadras centrais possuem aproximadamente 240 m x 240 m. Os lotes  
36 residenciais possuem quase todas, ou todas, as suas interfaces voltadas para logradouro  
37 público. São 6 lotes que somam 187.883,76 m<sup>2</sup>, em áreas entre 28.411,71m<sup>2</sup> e 40.090,01 m<sup>2</sup>.



38

39 **Figura 4. Parcelamento IKEDA: uso do solo. Fonte: Memorial Descritivo - MDE-173-20-**  
40 **IKEDA\_R5 (59587992)**

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

41 Há uma via comercial, classificada no MDE como local, e outra residencial, classificada  
42 no MDE como coletora, paralelas, no sentido norte/sul. O lado oeste é delimitado por uma via,  
43 mas os lados leste e sul, não. A continuidade do que neles ocorre dependerá de parcelamento  
44 futuro nas áreas vizinhas. Há uma via parque delimitando a APP, a sul. O parcelamento  
45 contemplará uma densidade de 150 hab/ha, o que significa moradia para uma população de  
46 7.703 habitantes.

47 O Parecer Técnico n.º 1055/2021 - SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAR (59596895), que  
48 relata “a situação atual do processo, a fim de subsidiar a análise do Conselho de Planejamento  
49 Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN”, servirá como principal referência para  
50 este relato.

51 Ele se inicia por descrever, brevemente, o trâmite e o resultado do processo 00390-  
52 00002204/2019-39, relativo a procedimentos de análise do Estudo de Impacto de  
53 Vizinhança/EIV do parcelamento do solo denominado IKEDA:

54 Após aprovação da documentação inicial e emissão de Diretrizes  
55 Urbanísticas para o parcelamento, pelo Despacho SEI-GDF  
56 SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAR id. 21380556, de 24/04/2019, o processo foi  
57 enviado à Subsecretaria de Políticas Públicas e Planejamento Urbano -  
58 SUPLAN para subsidiar a emissão de Termo de Referência - TR do Estudo  
59 de Impacto de Vizinhança - EIV, tendo em vista seu enquadramento nas  
60 situações previstas no art. 4º da Lei n° 5.022, de 04 de fevereiro de 2013, que  
61 dispunha sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV no Distrito Federal.

62 Deste modo, foi autuado o processo SEI-GDF n° 00390-  
63 00002204/2019-39, para tratar exclusivamente do Estudo de Impacto de  
64 Vizinhança - EIV, a ser elaborado conforme o Termo de Referência – TR id.  
65 26349097, e analisado no âmbito da Comissão Permanente de Análise de  
66 Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (CPA/EIV), nos termos da referida  
67 legislação.

68 (...)

69 Contudo, no decorrer das análises, a Lei n° 5.022, de 04 de fevereiro  
70 de 2013 foi revogada pela Lei n° 6.744, de 07 de dezembro de 2020, que a  
71 substituiu, passando a dispor sobre a aplicação do Estudo de Impacto de  
72 Vizinhança - EIV no Distrito Federal, id.53819574.

73 (...)

74 De acordo com a nova Lei, o parcelamento em pauta deixa de se  
75 enquadrar nas situações que demandam elaboração de Estudos Prévios de  
76 Impacto de Vizinhança, razão pela qual, a empresa Ecotech Tecnologia  
77 Ambiental e Consultoria Ltda., pela Carta n° 178/2020, id.53818991,  
78 protocolada no processo SEI-GDF n° 00390-00002204/2019-39, solicitou o

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

79 arquivamento daqueles autos em vista à faculdade prevista no parágrafo 4°,  
80 do Artigo 4° da Lei 6.744/2020

81 Após análise da Nota Jurídica n.º 8/2021 - SEDUH/GAB/AJL (54093318) concluiu-se  
82 que a “faculdade de arquivamento do processo de EIV do parcelamento do solo  
83 denominado IKEDA (...) deveria ser condicionada à assinatura de Termo de Compromisso  
84 no âmbito do rito de licenciamento urbanístico, visando-se a garantia de execução das  
85 medidas mitigadoras e compensatórias identificadas”, elencadas no Parecer Técnico n.º  
86 20/2020 - SEDUH/GAB/CPA-EIV (49677856):

87 **5.2 Medidas de prevenção:**

88 5.2.1. Cuidados quanto ao canteiro de obras:

89 Instalar o canteiro de obras no mínimo a 200 metros de distância da nascente  
90 do afluente do córrego das Corujas;

91 Interligar o canteiro de obras ao sistema de esgotamento sanitário operado  
92 pela CAESB ou instalar fossas sépticas no canteiro de obras para receber  
93 todo efluente sanitário e esgotá-lo periodicamente para Estações de  
94 Tratamento de Esgoto através de caminhões limpa fossa autorizado;

95 5.2.2. Promover a remodelagem das 5 bacias de retenção, ao longo da BR-  
96 070, assegurando retenção equivalentes e garantindo que são atendidas as  
97 normativas da ADASA (Despacho SEI-GDF NOVACAP/PRES/DU -  
98 NOVACAP (47854675);

99 5.2.3. Impedimento do lançamento direto das águas pluviais no corpo hídrico  
100 receptor, principalmente nas etapas de grande produção de sedimentos e  
101 Revestimento dos emissários de forma a garantir a proteção das áreas até o  
102 lançamento no rio contra processos erosivos, durante a fase de construção  
103 do empreendimento. (Outorga Prévia ADASA nº 269/2019, art. 5º  
104 (47854006);

105 5.2.4. Execução de infraestrutura de coleta e transporte de esgotamento  
106 sanitário, seguindo as recomendações dispostas no Termo de Viabilidade de  
107 Atendimento EPR 19/011- CAESB (38569284, pág. 12)

108

109 **5.3 – Medidas de Mitigação e Compensação**

110 5.3.1 Elaboração, aprovação e execução do Projeto de Paisagismo - PSG  
111 das praças e ELUPs do empreendimento, com implantação dos  
112 equipamentos de lazer, cobertura vegetal e arborização, a partir de diretrizes  
113 a serem emitidas pela SEDUH;

114 5.3.2 Elaboração de projeto – PSG e execução, para arborização e  
115 requalificação das duas praças do Setor QNR, como indicado no EIV, a partir  
116 de diretrizes a serem emitidas pela SEDUH;

117 5.3.3 Implantação de aproximadamente 1km de extensão de calçada com  
118 dispositivos de acessibilidade, ciclovia, arborização e iluminação pública na  
119 parte norte do empreendimento e continuidade em paralelo a BR-070 até  
120 ciclovia existente entre o Setor QNR e o Setor de Indústrias. Obra prevista  
121 para integrar a QNR e o empreendimento, será realizada na área no  
122 edificante entre a faixa de domínio da BR-070 e a gleba da Terracap.

123 5.3.4 Alteração da geometria da interseção da BR-070 com a DF-180.

124 5.3.5 Inserção de 02 retornos na BR-070 com faixa de aceleração e  
125 desaceleração de aproximadamente 100 m, nos trechos indicados.

126 5.3.6 Inserção de 02 retornos na BR-070 com faixa de aceleração e  
127 desaceleração de aproximadamente 130 m e aceleração de  
128 aproximadamente 210 m, no trecho indicado.

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

- 129 5.3.7 Aumento da capacidade no trecho indicado da BR-070 de 2 faixas de  
130 rolamento para 03 faixas de rolamento.
- 131 5.3.8 Inserção de acesso e saída para o empreendimento com faixa de  
132 aceleração de aproximadamente 80 m e desaceleração de 40 m.
- 133 5.3.9 Remoção dos retornos existente na BR 070, no trecho indicado.
- 134 5.3.10 Elaboração de projeto - SIV e execução de obra condicionada à  
135 anuência do proprietário da gleba vizinha para articulação viária com a área  
136 consolidada de Ceilândia, por meio da Via Parque indicada na DIUR 05/2018,  
137 ou em caso de inviabilidade, uma conexão direta à Ceilândia dentro da área  
138 urbana. Caso a execução da obra tenha algum impedimento devido à não-  
139 anuência dos proprietários da gleba lindeira, recomenda-se que a obra seja  
140 orçada após a apresentação do projeto e o respectivo valor seja depositado  
141 em pecúnia para o Estado, para futura execução por parte do poder público.
- 142 5.3.11 Elaboração de estudo, projeto SIV e sua execução, para definir uma  
143 estratégia de percurso seguro (pedestre/ciclista) entre o empreendimento e o  
144 projeto de rede cicloviária elaborado pela SEDUH (por exemplo, calçadas ou  
145 ruas compartilhadas).
- 146 5.3.12 Plano de requalificação do pavimento da AIDV após a execução da  
147 obra, prevendo um serviço de pavimentação com vida útil de 10 anos (medida  
148 a depender da análise do relatório a ser apresentado sobre as vias).
- 149 Essa decisão foi informada ao interessado (56013854), que anuiu com a celebração  
150 do Termo de Compromisso supracitado (59439323).
- 151 Em seguida, o Parecer Técnico n.º 1055/2021 discorre sobre o parcelamento estar de  
152 acordo com as condicionantes urbanísticas (Plano Diretor, Diretrizes Urbanísticas) e  
153 ambientais (ZEE), destacando, da Licença Prévia Ambiental LP SEI-GDF n.º 3/2021 -  
154 IBRAM/PRESI (59219943), as seguintes condicionantes, exigências e restrições:
- 155 1. Esta Licença Prévia se refere ao Parcelamento de Solo Urbano  
156 denominado COMPLEXO RESIDENCIAL E COMERCIAL IKEDA, localizado  
157 na Região Administrativa do Sol Nascente/Pôr do Sol/DF, válida por 5 (cinco)  
158 anos;
- 159 2. Fixar placa informava na área do empreendimento em local visível,  
160 conforme modelo de placa de licenciamento fornecido no site do Brasília  
161 Ambiental;
- 162 3. Esta Licença Prévia aprova somente a concepção e localização do  
163 empreendimento e não autoriza a sua instalação e/ou operação, tão pouco a  
164 supressão de vegetação;
- 165 4. Apresentar, em até 90 (noventa) dias, a versão final do Relatório de  
166 Impacto de Vizinhança - RIVI com todas as correções solicitadas,  
167 considerando o abordado na Informação Técnica n. 26/2021 -  
168 IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-II (57540359) e Parecer Técnico no108/2021  
169 - IBRAM/PRESI/SULAM (59122650) para que seja incluído na biblioteca  
170 virtual do Brasília Ambiental;
- 171 5. Apresentar, em até 60 (sessenta) dias após a publicação, o Decreto de  
172 aprovação do parcelamento;
- 173 6. Os usos previstos para área de 7,06ha, correspondente a 13,7% da  
174 poligonal do empreendimento, que estão na Área de Proteção Ambiental -  
175 APA do Planalto Central, devem obedecer ao Plano de Manejo da Unidade  
176 de Conservação, em especial as previsões estabelecidas para Zona de Uso  
177 Sustentável - ZUS Urbana;
- 178 7. Apresentar, em até 60 (sessenta) dias, as Anotações de Responsabilidade  
179 Técnica - ARTs e documentação necessária para inscrição de todos os

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

- 180 profissionais técnicos autores dos documentos que instruem o processo n.  
181 00391-00008013/2018-71, com vistas a atender as exigências do Cadastro  
182 de Profissionais e Empresas Prestadoras de Serviço de Consultoria  
183 Ambiental (IN no114/2014 - BRASÍLIA AMBIENTAL), Lei 6.496/1977 e Lei  
184 Distrital no 1.869/1998;
- 185 8. Apresentar, na abertura do processo de Licença de Instalação, o  
186 cronograma físico de implantação e Memorial de Obras do empreendimento  
187 para a infraestrutura a ser executada;
- 188 9. Apresentar, na abertura do processo de Licença de Instalação,  
189 detalhamento dos Programas Ambientais descritos no RIVI (Projeto Básico  
190 Ambiental - PBA), incluindo seus respectivos cronogramas de  
191 implementação;
- 192 10. Apresentar, na abertura do processo de Licença de Instalação, o  
193 Diagnóstico Socioambiental Participativo (DSP). O roteiro que estabelece  
194 diretrizes e procedimentos necessários para a elaboração do DSP encontra-  
195 se disponível em [www.ibram.df.gov.br/wp-content/uploads/2020/05/Novo-  
196 modelo-de-Roteiro-DSP.pdf](http://www.ibram.df.gov.br/wp-content/uploads/2020/05/Novo-modelo-de-Roteiro-DSP.pdf).
- 197 11. Apresentar, na abertura do processo de Licença de Instalação, o  
198 Programa de Educação Ambiental (PEA), de acordo com as disposições da  
199 Instrução n. 58/2013-IBRAM. Deverá ser requisitado o Termo de Referência  
200 específico à EDUC/IBRAM. As informações encontram-se disponíveis por  
201 meio do link: [www.ibram.df.gov.br/projeto-analise-de-programas-de-  
202 educacao-ambiental/](http://www.ibram.df.gov.br/projeto-analise-de-programas-de-educacao-ambiental/).
- 203 12. Apresentar, na abertura do processo de Licença de Instalação, Projeto  
204 Básico e Memorial Descritivo de todas as infraestruturas a serem instaladas,  
205 incluindo também áreas de empréstimo, canteiros de obra, vias de acesso,  
206 entre outros, com ART de profissional habilitado;
- 207 13. Apresentar, na abertura do processo de Licença de Instalação, projeto  
208 para implantação de sistema de energia elétrica com aprovação da  
209 Companhia Energética de Brasília - CEB;
- 210 14. Apresentar, na abertura do processo de Licença de Instalação, projeto  
211 básico de implantação de rede de água e esgoto sanitário com aprovação da  
212 CAESB;
- 213 15. Apresentar, na abertura do processo de Licença de Instalação, as  
214 Outorgas de Direito de Uso de Água emitidas pela Agência Reguladora de  
215 águas, Energia e Saneamento do Distrito Federal - ADASA, necessárias para  
216 as fases de instalação e operação do empreendimento;
- 217 16. Apresentar, na abertura do processo de Licença de Instalação, projeto  
218 básico de implantação do sistema de drenagem de águas pluviais aprovado  
219 pela Companhia Urbanizadora da Nova Capital - NOVACAP;
- 220 17. O projeto de drenagem de águas pluviais deve posicionar os  
221 equipamentos considerando as medidas de área das bacias e suas  
222 profundidades, respeitando os limites de profundidade impostos pelo nível  
223 d'água, evitando sobreposição com Área de Preservação Permanente - APP,  
224 espaços ocupados solos hidromórficos e equipamentos de outras  
225 infraestruturas. Assim, deverá ser acompanhado por mapa de solos local,  
226 com dados primários, detalhando a área com gleissolos, devendo constar,  
227 inclusive, mapa detalhado de solos com sobreposição do urbanismo;
- 228 18. Apresentar, na abertura do processo de Licença de Instalação, laudos de  
229 sondagens do lençol freático no local que for implantado a Bacia do sistema  
230 de Drenagem inclusive com um vertedouro de segurança, realizado na época  
231 em que o lençol estiver elevado, ou seja, entre novembro e abril;
- 232 19. Apresentar, na abertura do processo de Licença de Instalação, laudos e  
233 ensaios de infiltração do local de implantação da Bacia mostrando sua  
234 capacidade de esgotamento e tempo necessário para o mesmo;

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

- 235 20. Apresentar, na abertura do processo de Licença de Instalação, projeto  
236 básico de implantação de pavimentação com aprovação da NOVACAP;
- 237 21. Atender ao recomendado pela ADASA, para concepção de projetos de  
238 Drenagem;
- 239 22. Apresentar, na abertura do processo de Licença de Instalação, o Projeto  
240 Urbanístico atualizado e aprovado pela SEDUH/SUPAR;
- 241 23. Apresentar, na abertura do processo de Licença de Instalação, Programa  
242 de Recuperação Florestal, exigido no Parecer Técnico no34/2018 –  
243 IBRAM/PRESI/SUBIO/DIFAU (15043413).
- 244 24. Para fins de Autorização de Supressão Vegetal (ASV) e Compensação  
245 Florestal (TCCF), apresentar, na abertura do processo de Licença de  
246 Instalação, o Inventário Florestal, utilizando-se da metodologia de censo e/ou  
247 amostragem, contemplando os resultados quanto à composição e estrutura  
248 florística da área, análise fitossociológica, relação das espécies de interesse  
249 conservacionista e esmava dos principais parâmetros dendrométricos,  
250 conforme Termo de Referência disponibilizado no sítio do Instituto e em  
251 conformidade com a Lei no 6364/2019, Decreto Distrital no 39.469/2018, IN  
252 231/2018 e demais normativas pertinentes; acompanhado do Plano de  
253 Supressão e proposta de Compensação, nos termos da legislação vigente e  
254 cadastro do empreendimento e do projeto no SINAFLO/IBAMA. Cabe  
255 ressaltar as questões relativas à supressão de vegetação serão tratadas em  
256 processo próprio para esta finalidade;
- 257 25. Para a solicitação de Autorização de Supressão vegetal, dentro do Plano  
258 de Supressão deve haver o planejamento para resgate e proteção da fauna  
259 focado na avifauna;
- 260 26. Apresentar, na abertura do processo de Licença de Instalação, a Planilha  
261 de Compensação Ambiental - Método IBRAM, disponível no site do Instituto,  
262 preenchida de forma coerente com os projetos e estudos ambientais e  
263 acompanhada da devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), e  
264 anexado o Valor de Referência para o cálculo da mesma (a tabela com os  
265 custos totais previstos para a implantação do empreendimento e o valor da  
266 gleba deverá ser entregue em conformidade com as Instruções IBRAM no  
267 76/2010, 01/2013 e 75/2018);
- 268 27. Apresentar, anualmente, relatório de cumprimento das condicionantes,  
269 exigências e restrições desta Licença Prévia.

270

271 O parecer relata os trâmites do processo, dando conta das consultas feitas aos  
272 seguintes órgãos: TERRACAP, ADASA, NOVACAP, CEB, CAESB, SLU, DFTrans, DNIT,  
273 relatando as respostas obtidas, que não trazem impeditivos para o desenvolvimento do  
274 projeto. Além disso, caracteriza detalhadamente a proposta, em termos de zoneamento de  
275 usos, hierarquia viária, quadro síntese de unidades imobiliárias e áreas públicas, perfis viários,  
276 densidade, permeabilidade e parâmetros urbanísticos, a partir dos documentos relativos ao  
277 anteprojeto de urbanismo, a saber:

- 278 • Memorial Descritivo - MDE-173-20-IKEDA\_R5 (59587992);
- 279 • Memorial Descritivo - ANEXO I -173-20-IKEDA\_R5 (59588121);
- 280 • Norma de Gabarito (NGB) - NGB-173-20-IKEDA\_R5 (59588214);
- 281 • Projeto de Parcelamento (URB) - URB-173-20-IKEDA\_R5 (59588312); e
- 282 • Projeto de Parcelamento (URB) - URB-173-20-IKEDA\_R5.dwg (59588378).

## CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

283

284 ...e finaliza, de forma positiva:

285

286

287

288

289

290

291

292

293

Diante do exposto, consideramos que o Projeto de Urbanismo do parcelamento IKEDA, consubstanciado na URB 173/2020, MDE 173/2020 e NGB 173/2020, atende às diretrizes e parâmetros estabelecidos na Lei Complementar nº 803/2009 que trata do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854/2012; Diretrizes Urbanísticas da Região Noroeste de Ceilândia - DIUR 05/2018 e demais legislações urbanísticas pertinentes, estando apto a ser submetido à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano – CONPLAN.

294

295

296

Deste modo sugerimos o envio do presente processo ao Gabinete da SEDUH, com vistas à Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados – ASCOL, para providências decorrentes.

297

298

299

300

Em tempo, informamos que, após apreciação e deliberação por parte do CONPLAN, será necessária a apresentação das Plantas Parciais do Projeto de Urbanismo – URB e ajustes formais no MDE, URB e NGB antes da aprovação do projeto por Decreto Governamental.

301

302

### **DISCUSSÃO**

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

Várias vezes nos deparamos, neste Conselho, com processos de regularização fundiária, nos quais há tecido urbano já consolidado que, mesmo não representando uma situação adequada ou desejável, são aprovados em prol da legalização do território, com as devidas medidas mitigadoras possíveis. Não é este o caso. Trata-se de novo parcelamento, ou seja, oportunidade única e preciosa de se proceder ao melhor desenho possível, dentro do estado atual do conhecimento sobre bom desempenho da forma urbana para menor impacto ambiental, maior diversidade de usos e de população, melhor aproveitamento do solo urbano e das infraestruturas, maior equidade, maior segurança em todos os aspectos e - por que não? - maior beleza.

313

314

315

316

317

318

319

320

O projeto em questão **atende à legislação vigente**, mas seu desenho infelizmente ainda repete práticas há muito estudadas e constatadas como ineficazes para a cidade resiliente, sustentável, viva, segura e diversa de que precisamos. Muitas delas foram apontadas pelo excelente Parecer Técnico n.º 20/2020 - SEDUH/GAB/CPA-EIV (49677856 do processo do EIV). Sendo representante da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília, que tem a responsabilidade de formar arquitetos e urbanistas que contribuirão para construção e desenvolvimento das nossas cidades, não posso deixar de tecer alguns comentários sobre aspectos do projeto.

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

321

### **Sistema viário – grandes quadras e calçadas estreitas**

322 O sistema viário ortogonal é uma boa solução para conectividade interna, sem ruas  
323 sem saída (imaginando que as ruas a leste devam ter continuidade no parcelamento  
324 adjacente). Acredito que o traçado viário resultante tenha sido a melhor contribuição das  
325 Diretrizes para este parcelamento. No entanto, peca em dois aspectos: poucas vias e mau  
326 dimensionamento de calçadas.  
327

328 O fato de ter apenas 3 vias internas leste/oeste, ou seja, 4 quadras em um quilômetro  
329 de distância, faz com que elas sejam muito longas – cerca de 240 m de comprimento. Embora  
330 isso esteja previsto nas diretrizes: “4.8. As novas vias devem configurar uma malha viária com  
331 intersecções, no máximo, a cada 250,00 metros, salvo mediante justificativa técnica aprovada  
332 pelo órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal”, a literatura  
333 e as cidades mais caminháveis do mundo mostram que quadras muito longas desestimulam  
334 o deslocamento a pé, tornam o local menos explorável e, conseqüentemente, menos vivo e  
335 seguro.

336 No entanto, o impacto negativo de quadras muito longas pode ser minimizado se o  
337 pedestre, ao percorrê-las, puder deparar-se com portas abrindo para o espaço público,  
338 fachadas ativas, oferta de atividades. Isso porque o desenho mais desejável para a cidade  
339 contemporânea é aquele que traz sempre “frentes” para os espaços públicos, que é onde as  
340 pessoas passam e permanecem, nunca “lados” ou “costas”. É nas frentes que estão os  
341 acessos, os pontos de contato e troca entre o público e o privado, onde há dinamismo e,  
342 conseqüentemente, mais vida urbana.

343 No projeto em questão, as quadras muito longas abrigam grandes lotes destinados ao  
344 uso residencial exclusivo, que ofertarão um modelo, já definido, de tipo habitacional  
345 multifamiliar em condomínio fechado com área de lazer interna.

346 Compreendendo que há público para esse modelo residencial, e que esse tipo de  
347 oferta tem sido constante no crescimento das cidades brasileiras, lotes para isso deveriam,  
348 idealmente, estar em miolos de quarteirão, possuindo uma frente estreita para o logradouro  
349 público, e dividindo suas enormes fronteiras com fundos de outros lotes que – esses sim –  
350 darão frentes para a rua. Nesse caso, quadras longas podem até ser aliadas do espaço  
351 público, uma vez que oferecem abundante área para que esse desenho ocorra internamente.

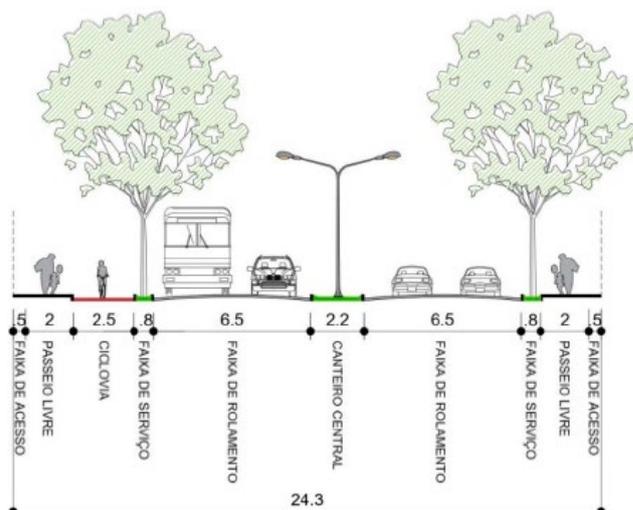
352 Infelizmente, na proposta, isso só ocorreu parcialmente nos dois lotes das quadras  
353 centrais. Uma versão anterior do projeto demonstra mais essa preocupação e, nesse sentido,  
354 sua solução é superior à da versão final. Lamentavelmente esse desenho não prosperou  
355 **(Figura 5)**.



## CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

375 generoso percentual de ELUPs. Assim, os estabelecimentos comerciais e de serviços  
376 poderiam estender suas atividades para o espaço público, tornando o bairro animado,  
377 interessante, acolhedor. Como está, não há sequer espaço para que uma mesinha de  
378 lanchonete se instale sem atrapalhar o fluxo das pessoas (**Figura 6**).

379



380

381 **Figura 6. Seção viária Rua Parque. Fonte: MDE**

382

383 A Nota Técnica nº 02/2015- DAURB/SUAT/SEGETH chama a atenção para a  
384 vinculação do dimensionamento da via ao uso do solo lindeiro:

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

**O uso do solo lindeiro é um dos condicionantes para o dimensionamento das calçadas e passeios públicos.** De modo geral, os passeios livres devem ter dimensão mínima de 1,50m, contudo em vias de atividades, centralidades ou em áreas onde é previsto o uso misto, especialmente, quando conjugado com habitação coletiva – considerando um tecido urbano bem articulado –, essa dimensão deve ser maior. **Nas áreas de comércio mais intenso, recomenda-se que os passeios livres tenham pelo menos 3,00m de largura,** e nas áreas de uso misto, fora das vias de atividades/centralidade, recomenda-se que sejam adotadas larguras mínimas entre 2,20m e 2,40m. (grifos meus)

395

396 Embora a Avenida Comercial do parcelamento tenha esse nome por sua vocação  
397 comercial, no MDE ela está classificada como rua de circulação por ser de cunho local e  
398 interna. Para esse tipo de via, a largura mínima de passeio é 2 m (**figura 7**).

399

400

401

402

Isso, no entanto, poderia ser questão de interpretação da verdadeira vocação da rua, e de seu papel, não só para a área em questão, mas para as localidades próximas, essencialmente residenciais, para quem essa avenida pode ser ponto focal, atraindo mais público. Considerando o uso do solo, ela poderia ser classificada como uma via de atividades e ter faixa livre de pelo menos 3 m.

## CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

**Tabela 2 - Referências mínimas para vias classificadas de acordo com o contexto urbano.**

| CATEGORIAS DE VIAS   | FAIXA DE ROLAMENTO  | SISTEMA CICLOVIÁRIO (m) <sup>(1)</sup> | CALÇADA (m)      |               |                 |
|--|---|--|------------------|---------------|-----------------|
|  |   |  | Faixa de serviço | Passeio livre | Faixa de acesso |
| CIRCULAÇÃO EXPRESSA  | 2 faixas de rolamento por sentido, sendo uma preferencial ou exclusiva para o transporte coletivo       | 2,50                                   | 1,50             | 1,50          | -               |
| CIRCULAÇÃO   | 2 faixas de rolamento por sentido, sendo uma preferencial para o transporte coletivo, quando for o caso | 2,50                                   | 0,80             | 2,00          | 0,50            |
| ATIVIDADES   | 2 faixas de rolamento por sentido, sendo uma preferencial para o transporte coletivo                    | 2,50                                   | 0,80             | 3,00          | 0,50            |
| CIRCULAÇÃO VIZINHANÇA 1<br>(Vias de circulação de vizinhança / Parque)                   | 1 faixa de rolamento por sentido  | 2,50                                   | 0,60             | 2,00          | 0,50            |
| CIRCULAÇÃO VIZINHANÇA 2<br>(Vias de acesso / serviço / compartilhada / Zona 30 / Parque) | 1 faixa de rolamento por sentido  | Zona 30 compartilhada                  | 0,60             | 1,50          | -               |

(1) ciclofaixas ou ciclovias unidirecionais poderão apresentar largura mínima de 1,50m.

(2) no caso de uso misto lindeiro, os passeios devem ter no mínimo 2,20m de largura e faixa de acesso de 0,50m.

Obs.: As vias urbanas podem ser unidirecionais, podendo funcionar em sistema binário.

403

404

**Figura 7. Tabela de referências mínimas. Fonte: Nota Técnica nº 02/2015-**

405

**DAURB/SUAT/SEGETH**

406

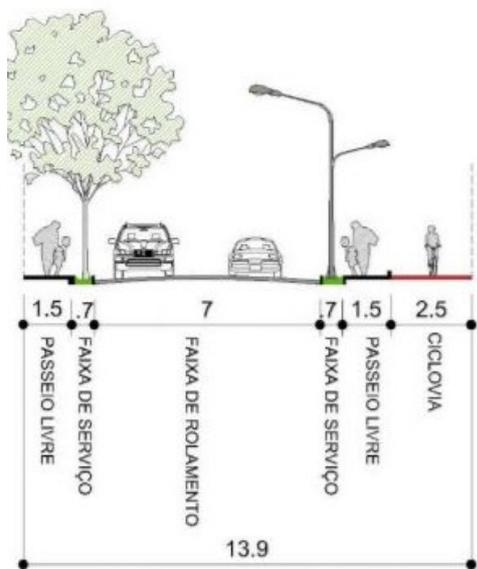
407

A outra via onde o mínimo espaço destinado à calçada é discrepante com seu papel é a rua parque (**figura 8**). Justamente aqui, onde se poderia correr, andar de skate, levar seu filho para passear, estar próximo a uma área agradável de proteção ambiental, sentar para contemplar o pôr-do-sol, a calçada tem 1.5 m. Até a arborização se confina em 70 cm.

408

409

410



411

412

**Figura 8. Seção viária Rua Parque. Passeio de 1,50m em local que poderia ser área de lazer**

413

**Fonte: MDE**

414

Para que realmente se priorize a mobilidade ativa, como preconizam as Diretrizes, a cidade precisa ser mais generosa com os pedestres, oferecendo-lhes mais que o mínimo.

415

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

416

417           Cabe ainda mencionar que a rua, tratada como um espaço público que pode cumprir  
418 vários papéis, poderia também abrigar em seu desenho soluções para aliviar o sistema de  
419 drenagem pluvial. A rua parque, então, na parte mais baixa da gleba, poderia ter generosa  
420 parte de ELUP a ela incorporada, servindo ao sistema de drenagem, num belo projeto  
421 paisagístico.

422

### **Uso institucional concentrado**

423           O projeto concentra lotes institucionais numa única porção da gleba, trazendo de volta  
424 a indesejável prática do zoneamento rígido, criando de certa forma uma zona institucional que  
425 fica, na maioria das vezes, desvitalizada fora do horário comercial, prejudicando a segurança  
426 das pessoas. Há ainda o impacto negativo para o pedestre, que percorre seus longos limites  
427 sem acesso ou atrativo.

428

### **Solução única para moradia e proibição de uso misto**

430           Há na proposta uma única solução para a moradia, como mostrou a planta humanizada  
431 da **figura 5**. Isso empobrece a oferta residencial, pois tanto quitinetes quanto apartamentos  
432 de 4 quartos possuem os mesmos atributos locais, sejam de tipo de edifício, padrão  
433 construtivo, quantidade e tratamento das áreas privadas... e acabarão por limitar o leque da  
434 população que poderia morar na área. Por outro lado, é **proibido** o uso residencial em outras  
435 partes da gleba, em lotes menores de uso misto, sem área de lazer que onere o condomínio,  
436 o que ampliaria a oferta de preços e condições de moradia, favorecendo diferentes arranjos  
437 domiciliares e faixas de renda.

438

439           A proibição de uso residencial para além dos 6 lotes indica zoneamento rígido, que  
440 não mais tem lugar numa cidade que se pretende viva em todos os dias e horários, a não ser  
441 em situações realmente justificáveis, de insalubridade ou periculosidade.

442

### **Pouca consideração para os aspectos expressivos da paisagem construída: 444 beleza, identidade, afetos**

445           Acreditamos que estar no espaço urbano possa ser uma experiência rica e memorável.  
446 Mesmo a mais simples das ruas pode ser agradável, bonita, inesquecível. Para isso, seria  
447 interessante que o desenho de cada uma, e da área como um todo pensasse nas sequências  
448 de percepção das pessoas, o ritmo dos loteamentos, na paisagem vertical e horizontal que o  
449 pedestre verá e percorrerá, no sistema de espaços livres. A rua poderia ter uma identidade  
450 clara, e isso se dá trabalhando nas três dimensões. A terceira dimensão sequer comparece  
451 numa seção viária, o que é um sintoma claro de que ela não parece ter sido levada em conta.

## CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

452 É preciso tratar com carinho a relação largura e altura, a composição com a vegetação, as  
453 fachadas térreas, o diálogo com o que acontece dos dois lados da via para trazer ao cidadão  
454 a noção de que aquele lugar não é qualquer coisa. Alguém pensou nele para o deleite do  
455 cotidiano.

456 Preocupação com esse aspecto está clara no texto da Nota Técnica nº 02/2015-  
457 DAURB/SUAT/SEGETH:

458 O sistema viário, infraestrutura física que compõe uma malha definida e  
459 hierarquizada, reúne o conjunto de vias e logradouros que estruturam o tecido  
460 urbano e tem importante papel **na configuração da paisagem e da vida urbana**. A  
461 valorização do sistema viário, **como espaço público por excelência**, é o princípio  
462 norteador destas diretrizes.

463 (...)

464 Além dos elementos componentes da caixa de via – mais relacionados às questões  
465 funcionais–, para a constituição da **paisagem urbana** deve-se atentar para relação  
466 de proporção (altura das edificações x largura da caixa) e sensações proporcionadas  
467 por essa relação, que é afetada pela forma de implantação dos edifícios, fachadas,  
468 topografia, entre outros elementos que configuram os seus espaços. Os  
469 acabamentos ou tratamento da via, no que se refere aos materiais, também são  
470 importantes na **apreensão do espaço urbano**. (grifos meus)

471

### 472 VOTO

473

474 Considerando o exposto, e que o projeto atende às diretrizes e normas hoje vigentes, voto pela  
475 aprovação do projeto, **condicionada** a que ele contemple:

476 1. as exigências e solicitações do Termo de Compromisso no âmbito do rito de  
477 licenciamento urbanístico, no processo 00390-00002204/2019-39, visando-se  
478 a garantia de execução das medidas mitigadoras e compensatórias identificadas;

479 2. as condicionantes, exigências e restrições da Licença Prévia Ambiental LP SEI-GDF  
480 nº 3/2021 - IBRAM/PRESI (59219943) deste processo;

481 3. a troca das imagens 4, 6 e 7, do MDE, por outras que contemplem o projeto em sua  
482 versão final; e

483 4. o atendimento aos itens 4.10 e 8.1, das Diretrizes, quando da implantação do  
484 parcelamento:

485 4.10. A implantação de calçadas e ciclovias/ciclofaixas deve ser feita em conjunto  
486 com a implantação das faixas de rolamento, não devendo ser relegada a  
487 posterioridade;

488 (...)

489 8.1. É permitido o cercamento das testadas dos lotes voltadas para o logradouro  
490 público desde que respeitada a altura máxima de 2,50 metros e a **permeabilidade**  
491 **visual de, no mínimo, 70%**; (grifo meu)

492

493 Complementarmente, gostaria de apenas **recomendar**, a partir da apreciação das  
494 deficiências do projeto feita na discussão, por acreditar que grande seria o ganho para a  
495 vitalidade urbana, a segurança e a diversidade:

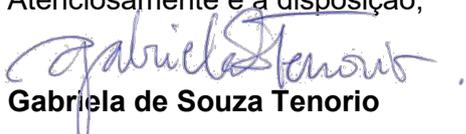
**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO  
FEDERAL - CONPLAN**

- 496
- 497
- 498
- 499
- 500
- 501
- 502
- 503
- 504
- 505
- 506
- 507
- redesenhar as quadras para reduzir o impacto de fachadas de fundos e lados para os espaços públicos, contornando os grandes lotes residenciais com lotes menores que possam dar frentes para as ruas, como já ocorre parcialmente nas quadras centrais;
  - permitir o uso residencial no restante da parcela, o que compensaria a oferta habitacional reduzida na modalidade condomínio fechado pelo redesenho das quadras;
  - ampliar generosamente a área de calçada em seu sistema viário, redistribuindo melhor os ELUPs, tratando as ruas como lugares de passagem e permanência. Isso significaria 3m de passeio livre na rua comercial e na rua parque;
  - utilizar as áreas livres públicas para contribuir com o sistema de drenagem;
  - distribuir melhor o uso institucional na parcela; e, principalmente
  - que futuros projetos sejam sensíveis a essas recomendações.

508

509 Atenciosamente e à disposição,

510

511   
**Gabriela de Souza Tenorio**

512 Conselheira FAU/UnB