

35 QR 103 a 115 e 121 a 127 ímpares, em Samambaia, em atendimento ao art. 101 do
36 PDL de Samambaia.

37 Foram elaboradas diretrizes, pelo então IPDF, e consultas à Central
38 Elétrica de FURNAS (fls. 10 a 18) e também ao Metrô-DF (fls. 19 a 20), por ocasião
39 das intenções de expansão da linha do metrô em Samambaia.

40 Já em 2008, com o início dos estudos para a área, foi realizada consulta
41 prévia de licenciamento ambiental (fls. 24 a 27), que concluiu *a priori* pela necessidade
42 de Licenciamento ambiental, tendo sido solicitado um conjunto de documentos, em
43 especial consulta às concessionárias de serviços públicos.

44 Com base em tais elementos, foi elaborado o estudo preliminar pelo Grupo
45 de Trabalho instituído pela Portaria nº27, de 15 de abril de 2008 (fls. 73 a 99), que foi
46 encaminhado ao IBRAM para prosseguimento do processo de licenciamento
47 ambiental pela TERRACAP, que requereu a licença prévia do parcelamento em 2008
48 (Of. 496/2008-DITEC- folha 165). Destaca-se que o estudo preliminar também
49 contemplava aspectos ambientais, extraídos do RIVI elaborado para o adensamento
50 das Quadras 100 pares elaborado pela TERRACAP em 2000 (em área contígua à
51 área de intervenção) e do EIA-RIMA do Metrô.

52 O referido estudo preliminar foi apresentado em Audiência Pública, em
53 atendimento ao artigo 116 do PDL de Samambaia em 25/11/2008, (ata às fls. 212 a
54 224), com a presença de 82 pessoas (Extrato da Ata da Audiência foi publicado no
55 DODF nº59, de 26 de março de 2009- fl. 186).

56 Em 12/09/2008 e 26/09/3008, foram realizadas reuniões com o Metrô-DF e
57 DFTRANS, quando foram definidas diretrizes para o projeto de expansão da linha do
58 metrô em concordância com o projeto urbanístico em desenvolvimento pela SEGETH
59 que, em síntese, determinava o seguinte: a Estação do Subcentro será concebida
60 como um terminal de integração entre metrô e ônibus, com conexão em superfície e
61 com usos diversificados.

62 A partir de tais definições o Metrô- DF apresentou no Ofício 348/2008-PRE
63 uma proposta de arquitetura do Terminal do Subcentro Oeste. Em resposta a SEGETH
64 encaminhou alternativas de concepção (fls. 145-202). Já em 2015, devido ao tempo
65 decorrido desde os primeiros estudos, o Metrô –DF finalizou os projetos executivos
66 da expansão do metrô de Samambaia com base nos estudos do parcelamento de
67 2008, no escopo do Processo n.º 097.000.403/2015. Tal processo foi analisado em
68 2015 pela DIMOB/SUAT/SEGETH e foi realizada a compatibilização do projeto de
69 parcelamento com o projeto executivo do metrô.

70 Em 2009, a então SEDUMA elaborou o Projeto de Urbanismo URB, MDE e
71 PUR 51/09, que não chegou a ser aprovado pelo CONPLAN, aguardando o
72 licenciamento ambiental.

73 Em 2011-2014, a CODHAB selecionou a área para implantação de um
74 empreendimento habitacional promovido por Agrupamentos de Associações e
75 Cooperativas Habitacionais credenciadas, que assumiria a responsabilidade pela
76 elaboração e aprovação dos estudos e projetos.

77 A Diretriz Urbanística – DIUR 05/2014 foi aprovada pela Portaria nº49, de
78 03 de julho de 2014 (DODF nº136, de 7/07/2014- fl. 236), contendo diretrizes
79 específicas, parâmetros de uso e ocupação do solo, sistema viário, diretrizes sobre
80 espaços livres públicos, equipamentos públicos comunitários, tratamento de divisas,
81 drenagem, saneamento ambiental e aplicação de instrumentos urbanísticos.

82 Entretanto, por recomendação do Ministério Público, a CODHAB adotou
83 novas diretrizes para a condução da política habitacional, apenas licitando
84 empreendimentos devidamente aprovados e licenciados (fl. 248).

85 Desse modo, retomou-se o projeto consubstanciado na URB, MDE e PUR
86 51/09, que foi complementado e ajustado pela Coordenação de
87 Projetos/SUPLAN/SEGETH, no que se refere à atualização das consultas às
88 concessionárias (fl. 250 a 297), acessibilidade, inclusão de sistema cicloviário e ajuste
89 do projeto do Sistema Cartográfico do Distrito Federal – SICAD Astro Datum Chuá
90 para o Sistema Geodésico Brasileiro – SGB SIRGAS-2000,4.

91 As Quadras 100 ímpares foram geradas na faixa de terra entre os limites
92 da faixa do metrô e os conjuntos residenciais consolidados. Com uma largura útil de
93 30m, cada quarteirão, com extensão máxima de 150m e composto por 3 tipologias:
94 lotes unifamiliares, vilas e prédios de habitação coletiva.

95 Para as habitações coletivas, propõem-se lotes de 30m x 20m com
96 coeficiente 3. Para acomodar as vilas, são propostos lotes de 30m x 35m com 16
97 unidades domiciliares. Os lotes unifamiliares que complementam o módulo
98 apresentam profundidade de 12,5m a 15m e largura em torno de 8,5m.

99 Onde as Quadras 100 encontram o Subcentro Oeste e em torno das
100 estações do metrô, os quarteirões assumem outras tipologias mais verticalizadas,
101 destinadas a acomodar áreas de serviço, comércio e demais atividades empresariais
102 que se beneficiam da acessibilidade proporcionada pelo metrô.

103 O Subcentro Oeste acomoda o Terminal 36 do Metrô, que funciona como
104 estação de integração com outros modais. A Vila Olímpica implantada na área é

105 entendida como um grande parque urbano, devendo ser circundada de vegetação em
106 seus limites. O lote destinado à Administração Regional define o caráter cívico do
107 Subcentro Oeste, assim como o lote destinado ao CAIC. Os demais quarteirões
108 devem ser destinados a serviços e comércio, mesclados a unidades residenciais nos
109 pavimentos superiores.

110 O projeto, na área do Subcentro Oeste, configura uma área central
111 estruturada a partir de uma quadrícula ocupada por edifícios alinhados no
112 embasamento (térreo e sobreloja) configurando avenidas urbanas. As avenidas
113 possuem ciclovias, calçadas com 3 m de largura, áreas para plantio de árvores e
114 estacionamentos.

115 Os lotes em cada quarteirão ganham maior dimensão para acomodar
116 edificações mais contínuas. Com coeficiente 4, a ocupação de cada lote, reservando
117 um afastamento de fundo, permite maior altura nos pavimentos superiores. Tais
118 afastamentos garantem a formação de pátios internos e privados dos quarteirões, que
119 podem acomodar desde estacionamentos a atividades de recreação. Tais pátios
120 devem guardar pelo menos 20% de permeabilidade, proporcionando conforto
121 ambiental para a área e facilitando a drenagem.

122

123 Em síntese o projeto prevê:

- 124 • população estimada de 10.840 habitantes;
- 125 • 900 habitações unifamiliares;
- 126 • 2375 unidades habitacionais em habitações coletivas;
- 127 • 148.252 m² destinados a comércio e serviços.

128

129 É o relatório.

130 **PARECER**

131 Considerando que:

132 Este Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal
133 – CONPLAN, como integrante do Sistema de Gestão Urbana do Distrito Federal, zela
134 pelo interesse público e o tem como norteador de suas decisões;

135 Este projeto atende à necessidade de produção de habitação e promover
136 a dinamização econômica de Samambaia, aproveitando a infraestrutura existente das
137 redes das concessionárias de serviços públicos, bem como do sistema viário
138 implantado nas adjacências das áreas a serem tratadas.



139 Os resultados pretendidos visam conferir maior compacidade às áreas
140 urbanizadas do território, introduzir diferentes atividades no espaço urbano, e cumprir
141 as diretrizes relativas à urbanização, ao uso e ocupação do solo, constantes do Art.
142 37 do PDOT/2009, referentes à urbanização estruturada ao longo das principais
143 infraestruturas de conexão, com o aumento das densidades demográficas ao longo
144 da rede viária estrutural.

145 As Quadras 100 (QR 103 a 115 e 121 a 127) e o Subcentro Oeste de
146 Samambaia são áreas incluídas na Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais do
147 PDOT/2009 (incisos X e XI do art. 135) - Lei Complementar nº 803, de 25/04/2009,
148 revisada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012.

149 Ambas áreas constituem projetos especiais do Plano Diretor Local de
150 Samambaia - Lei Complementar nº 370, de 02 de março de 2001.

151 A concepção objetiva fornecer condições urbanas para o pleno
152 desenvolvimento da área, atraindo empresas e investimentos.

153 A proposta desenvolvida foi objeto de Audiência Pública, para garantir a
154 participação da população, nos termos do art. 116 do PDL de Samambaia.

155 A CODHAB e a SEGETH estão em comum acordo com a proposta.

156

157 **VOTO**

158

159 VOTO favoravelmente pela aprovação do Projeto Urbanístico URB/
160 /MDE/PUR-051/09 referente ao Projeto Especial das Quadras Ímpares 103 a 115 e
161 121 a 123 e ao Projeto Especial do Subcentro Oeste, nos moldes propostos nos autos,
162 desde que: atendidas as manifestações técnicas apresentadas por integrantes deste
163 Colegiado; respeitados os dispositivos previstos na legislação em vigor, em especial
164 a Lei Orgânica, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial e Urbano do Distrito
165 Federal; e observadas as normas supervenientes.

166

167 Em 04/08/2017

168

169

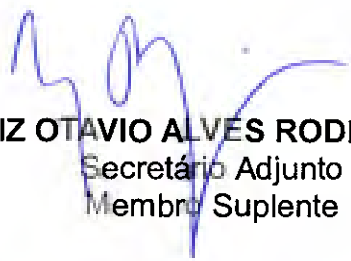
170

171

172

173

174


LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES
Secretário Adjunto
Membro Suplente

