



**Lei Complementar de
Uso e Ocupação do Solo
do Distrito Federal**

Memória Técnica Revisão – 2021

Governador do Distrito Federal

Ibaneis Rocha Barros Junior

Vice-Governador do Distrito Federal

Paco Brito

Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação

Mateus Leandro de Oliveira

Secretária Executiva da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação

Giselle Moll Mascarenhas – até maio de 2021

Secretária Executiva de Gestão e Planejamento do Território – SEGESP

Janaína Domingos Vieira

Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades

Janaína Domingos Vieira – até maio de 2021

Andréa Mendonça de Moura

Equipe Técnica

Alecsandro A. de Andrade Júnior

Ana Valéria de Resende Bueno

Andréa Mendonça de Moura

Antonio Maycon Martins

Bruno de Fássio Paulo

Cynthia Lucia Sotério Di Oliveira Ramos

Daphny Swany figueiredo Sousa

Eni Wilson de Barros Gabriel

Fernanda Ferreira das Graças

Francisco José Antunes Ferreira

Hanna Reitsch Von Daudt Mohn

Helena Ferreira Noronha

Ilza Maria Araujo Silva

Isabel Cristina Joventino de Deus
Jonathas Araújo Moreira de Souza
Juliana Machado Coelho
Letícia Luzardo de Souza
Luciana Barbosa Gomes
Luis Felipe Mansur dos Santos
Marcelo Lembi Martins
Marcilene Nogueira de Faria
Marcio Brito Silva Ferreira
Maria Cristina Ribeiro Ferreira
Matheus Rodrigues Lustosa
Nayse Sampaio Vieira
Neide Bajo Gonçalves
Rafaela Silva Marques
Ricardo José Câmara Lima
Robson Bolteri
Vanessa Gonçalves Torres

Apoio Administrativo

Micheline de Araújo Pires

Estagiários

Bruna Guedes de Santis
Camila Fernanda Marques Santiago
Geniv Catarina Bezerra Mateus
Milla Souto Ferreira Mattos
Octavio Araújo Vieira
Rafael Garcês Mesquita
Vinicius Coelho Faula Souza

Sumário

| | |
|--|-----|
| INTRODUÇÃO..... | 5 |
| 1. SOLICITAÇÕES DE ALTERAÇÃO..... | 6 |
| 1.1 Dos processos encaminhados..... | 6 |
| 1.2 Reuniões da Câmara Técnica..... | 6 |
| 1.3 Solicitações do SINDUSCON, ADEMI, SECOVI-DF e Fecomércio..... | 6 |
| 2. IDENTIFICAÇÃO DE ERROS..... | 16 |
| 2.1 Solicitações das Administrações Regionais..... | 16 |
| 3. DIFICULDADES DE ENTENDIMENTO..... | 74 |
| 4. ALTERAÇÕES EFETUADAS..... | 75 |
| 4.1 Adequação da Lei aos limites das Regiões Administrativas..... | 75 |
| 4.2 Incorporação de projetos urbanísticos e de regularização fundiária..... | 76 |
| 4.2.1 Os projetos incorporados..... | 78 |
| • Região Administrativa de Brazlândia – RA IV..... | 79 |
| • Região Administrativa de Sobradinho – RA V..... | 87 |
| • Região Administrativa de Planaltina – RA VI..... | 101 |
| • Região Administrativa do Paranoá – RA VII..... | 141 |
| • Região Administrativa de Ceilândia – RA IX..... | 149 |
| • Região Administrativa de Samambaia – RA XII..... | 164 |
| • Região Administrativa do Recanto das Emas – RA XV..... | 183 |
| • Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI..... | 206 |
| • Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII..... | 281 |
| • Região Administrativa do Itapoã – RA XXVIII..... | 345 |
| • Região Administrativa do Vicente Pires – RA XXX..... | 354 |
| • Região Administrativa Pôr do Sol e Sol Nascente – RA XXXII..... | 367 |
| 4.3 Simplificação do Anexo I..... | 373 |
| 4.3.1 Vantagens e desvantagens da simplificação do Anexo I..... | 388 |
| 4.3.2 Alterações propostas nas tabelas..... | 399 |
| 4.4 Análise das solicitações e sugestões encaminhadas..... | 406 |
| 4.4.1 Incompatibilidades de parâmetros de uso..... | 407 |
| 4.4.2 Reclassificação dos lotes de posto de abastecimento de combustíveis – PAC..... | 407 |
| 4.4.3 Incompatibilidade de parâmetros de ocupação do solo..... | 410 |
| 4.4.3.1 Análise dos afastamentos..... | 410 |
| 4.4.3.2 Análise das alturas..... | 454 |
| 4.4.3.3 Alterações na exigência de vagas..... | 681 |

| | | |
|----------|---|-----|
| 4.4.3.4 | Os demais Anexos da LUOS | 682 |
| 4.4.3.5 | Análise dos lotes destinados a equipamentos públicos comunitários | 683 |
| 4.4.3.6 | As áreas classificadas como Unidades Especiais..... | 685 |
| 4.4.3.7 | Alterações no Remembramento..... | 688 |
| 4.4.4 | Alterações de texto da lei | 689 |
| 4.4.4.1 | As exceções | 689 |
| 4.4.4.2 | A anuência da vizinhança..... | 690 |
| 4.4.4.3 | Inclusão de definições..... | 691 |
| 4.4.4.4 | Alteração na taxa de permeabilidade mínima..... | 693 |
| 4.4.4.5 | Alteração em galerias e marquises..... | 693 |
| 4.4.4.6 | Alteração no tratamento das divisas do lote..... | 693 |
| 4.4.4.7 | Alteração no capítulo do uso e da ocupação nos novos projetos de parcelamentos urbanos do solo e nos decorrentes de projeto de regularização fundiária..... | 694 |
| 4.4.4.8 | Do remembramento e do desdobro de lotes | 694 |
| 4.4.4.9 | Da outorga onerosa do direito de construir | 695 |
| 4.4.4.10 | Da outorga onerosa da alteração de uso..... | 695 |
| 4.4.4.11 | Das disposições finais e transitórias | 695 |
| 5. | ENCAMINHAMENTOS | 696 |
| 5.1. | A Revisão de Classes e Subclasses nas Tabelas de Atividades da LUOS | 719 |
| 5.2. | Metodologia da Análise da Atividade | 727 |
| 5.3. | O Detalhamento de Classes e Subclasses nas Tabelas de Atividades da LUOS | 730 |
| | ANEXO A – Quadro com as solicitações em processos SEI | 756 |
| | ANEXO B – Perguntas e Questionamentos..... | 761 |
| | ANEXO C – Relação de Inscritos..... | 762 |
| | ANEXO D – Formulário de Perguntas..... | 766 |
| | ANEXO E – Quadro de Emendas | 767 |
| | ANEXO F – Quadros de Alterações por Região Administrativa | 799 |
| | ANEXO G – Metodologia Arquivos da LUOS | 838 |
| | APÊNDICE 1..... | 911 |
| | USO COMERCIAL | 911 |
| | USO INSTITUCIONAL | 914 |
| | EXCEÇÕES..... | 917 |
| | USO PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS..... | 917 |
| | EXCEÇÕES..... | 927 |
| | USO INDUSTRIAL..... | 928 |
| | EXCEÇÕES..... | 943 |

Memória Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS aprovada pela Lei Complementar nº 948/2019

INTRODUÇÃO

Após um ano de vigência da Lei Complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019, que aprovou a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos Arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal, verificou-se a necessidade de ser realizado alguns ajustes em seu texto e Anexos.

Essa necessidade partiu de três indicativos:

- 1) solicitações de alteração externas, individuais ou por meio de entidades;
- 2) identificação de erros com a aplicação da Lei por parte dos técnicos do Governo do Distrito Federal; e
- 3) dificuldades de entendimento quanto a aplicação dos parâmetros estabelecidos na Lei.

A revisão apresentada também teve apoio da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo, de caráter permanente, criada no âmbito do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN para acompanhamento da aplicação da Lei Complementar nº 948/2019.

Para a sua realização, foram analisadas todas as solicitações encaminhadas por meio de processos administrativos à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH por meio da plataforma SEI - GDF, consultas encaminhadas às Administrações Regionais, sugestões de membros da Câmara técnica de acompanhamento da LUOS e sugestões de técnicos da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação que tiveram dificuldades ou dúvidas na aplicação da Lei.

Posteriormente, com a publicação da aprovação dos limites das Regiões Administrativas da Lei Complementar nº 958 de 20 de dezembro de 2019, que define os limites físicos das regiões administrativas do Distrito Federal e dá outras providências, verificou-se, também, a necessidade de se alterar o Anexo II, que trata dos mapas de uso do solo e o Anexo III, que estabelece os quadros de parâmetros de ocupação do solo, que antes eram divididos por localidades e pela proposta de revisão apresenta a divisão por Regiões Administrativas. Essa nova divisão tem por objetivo facilitar a busca pelos parâmetros de uso e ocupação de acordo com a localização da unidade imobiliária na Região Administrativa.

Aproveitou-se a oportunidade da revisão para a incorporação dos projetos de urbanismo e de regularização urbanística que foram registrados em cartório de imóveis no período de 16 de janeiro de 2019 a 07 de outubro de 2020, em cumprimento ao disposto no art. 90 da LC 948/2019.

Desta forma, lotes registrados que antes não faziam parte da LUOS foram incorporados à nova Lei, permitindo que sejam aplicados os mesmos parâmetros estabelecidos para os demais lotes das Regiões Administrativas em que estão inseridos.

1. SOLICITAÇÕES DE ALTERAÇÃO

1.1 Dos processos encaminhados

Para viabilizar a análise dos processos encaminhados à SEDUH, foi elaborada Tabela no Excel, onde constava o número do processo, interessado, endereço, Região Administrativa e resumo de sua solicitação. Cada solicitação foi avaliada não de forma individualizada, mas no contexto da metodologia aplicada na elaboração da LC 948/2018. O que resultou na tabela constante do Anexo I deste documento.

1.2 Reuniões da Câmara Técnica

Foram realizadas 13 reuniões para que os componentes da Câmara Técnica apresentassem sugestões de alteração na LUOS.

1.3 Solicitações do SINDUSCON, ADEMI, SECOVI-DF e Fecomércio

O SINDUSCON, a ADEMI, SECOVI-DF e Fecomércio encaminharam sugestões para alteração no texto da Lei e Anexos por meio do processo SEI nº 00390-00002656/2020-54.

As propostas de alteração incluíam não apenas o trecho da Lei como também alterações nos Anexos.

ANEXO I

- Alterar o Anexo I, considerando apenas os níveis de Atividade e Grupos (com algumas pequenas revisões), levando os níveis de Classe e Subclasse para um decreto regulamentador. (Justificativa: Simplificação no processo de Licenciamento de Obras, levando a análise das restrições de Atividades para o Licenciamento do Alvará de Funcionamento; promover uma maior Flexibilização das Atividades; Ajudar a tornar mais claro as eventuais incidências de ONALT.

ANEXO II

- MAPA 5A - Avaliar as possibilidades de alterar o Uso dos Lotes do SOF Sul de CSIIIndR para CSIIR1 NO (preferencialmente) ou algum outro que permita o uso Residencial. (Justificativa: O Uso vigente antes da LUOS, ou seja, no PDL, já era permitido o uso residencial sem a obrigação de comércio no térreo. Promover uma maior flexibilização dos usos; promover um maior adensamento em áreas já dotadas de infraestrutura urbana. Ressalvando sempre o uso dos instrumentos da ODIR e ONALT nestes casos)
- MAPA 5A - Avaliar as possibilidades de alterar o Uso dos lotes do SGCV de CSII 3 para CSIIR3. (Justificativa: Padronização e compatibilização com usos já previstos para o setor. Promover uma maior flexibilização dos usos; promover um maior adensamento em áreas já dotadas de infraestrutura urbana. Ressalvando sempre o uso dos instrumentos da ODIR e ONALT nestes casos)
- MAPA 6A - Avaliar as possibilidades de alterar o Uso dos lotes do SHES – Condomínio Morada de Deus de EP para CSIIR2 NO. (Justificativa: Estes lotes de Equipamento Público foram alienados, são lotes particulares. Padronização e compatibilização com usos já previstos para o setor; promover uma maior flexibilização dos usos; promover um maior adensamento em áreas já dotadas de infraestrutura urbana. Ressalvando sempre o uso dos instrumentos da ODIR e ONALT nestes casos)

ANEXO III

- EM TODOS OS QUADROS:
 - Suprimir a colunas GALERIA e rever as indicações de Obrigação; (Justificativa: Marcar com uma Nota apenas as Faixas com Galeria Obrigatória e observar a indicação de obrigatoriedade em faixas com taxa de ocupação inferiores a 100%, além da obrigação da fachada ativa)
 - Suprimir a coluna COTA DE SOLEIRA; (Justificativa: Com alterações no texto da Lei, nossa proposta consiste em atribuir ao autor do projeto de arquitetura a responsabilidade de definição da Cota de Soleira com base em algum dos critérios previstos na Lei e indicá-lo no projeto. Além de simplificar o processo de Licenciamento de Obras, permite ao autor do projeto apresentar a solução mais adequada para o seu projeto)

- Suprimir a coluna SUBSOLO; (Justificativa: Com alterações no texto da Lei, nossa proposta é a de que o pavimento do Subsolo só precise respeitar a Taxa de Permeabilidade, sendo que o eventual afloramento de parte deste Subsolo, com relação ao perfil natural, deverá respeitar também os Afastamentos obrigatórios. Alguma situação excepcional de proibição do pavimento do Subsolo seria indicada com apenas uma Nota neste Anexo III. Essa alteração simplifica muito o entendimento no processo de Licenciamento de Obras, além de flexibilizar mais as soluções nos projetos)

- Propomos suprimir a coluna da Taxa de Permeabilidade e inserir no Texto da Lei, Capítulo II, Seção IV, Artigo 17 o dispositivo a seguir:

A Taxa de Permeabilidade dos Lotes será de:

0% - para lotes com área de até 300,00 M2 ou com T.O. = 100%

10% - para lotes com área de 301,00M2 até 900,00M2

20% - para lotes com área de 901,00M2 até 3.000,00M2

30% - para lotes com área acima de 3.000,00M2

Consta nas tabelas do Anexo III situações excepcionais, com taxas de permeabilidades diferenciadas.

(Justificativa: Avaliamos que desta forma resguardamos as atuais Taxas de Permeabilidade propostas e até ampliamos, um pouco, sua aplicação. Alguma situação excepcional com taxas de permeabilidade diferenciadas seria indicada com apenas uma Nota neste Anexo III. Essa alteração simplifica muito o entendimento no processo de Licenciamento de Obras)

- Alterar as Taxas de Ocupação para torná-las o inverso (ou negativo) das atuais Taxas de Permeabilidade; (Justificativa: A garantia da Taxa de Permeabilidade seria mais uma das funções da Taxa de Ocupação e uma eventual necessidade de tratamento de piso diferenciado além dos limites da Taxa de Ocupação deverão atender os critérios de permeabilidade previstos na Lei)

- Suprimir as colunas AFU (Afastamento Fundos) e AF LAT (Afastamento Lateral) e renomear a coluna AFR (Afastamento Frontal) por AFT (Afastamento de Testadas voltadas para logradouros públicos). Manter a coluna de AF OBS (Afastamento Observações) para a indicação de eventuais Afastamentos diferentes do Anexo IV; (Justificativa: Avaliamos que os limites estabelecidos no

Anexo IV (Quadro de afastamentos mínimos laterais e fundos), com as devidas revisões propostas a seguir, são os mais adequados. Qualquer excepcionalidade será indicada na coluna AF OBS)

- QUADRO 1A – ÁGUAS CLARAS:

- Avaliar a possibilidade de incluir o dispositivo que permite a construção de 50% da área do terreno, com uso Comercial, como área não computável no Coeficiente de Aproveitamento, para os lotes condicionados ao atendimento da Fachada Ativa; (Justificativa: Esta era uma condição existente na legislação vigente anterior a LUOS, ou seja, o PDL)

- Código 2020 – Alterar a Taxa de Ocupação de 70% para 100%. (Justificativa: Avaliamos ser incompatível a aplicação de CFA M (Coeficientes de Aproveitamento) muito altos com a exigência de atendimento a qualquer Taxa de Permeabilidade)

- QUADRO 2A - BRAZLÂNDIA: sem alteração proposta

- QUADRO 3A - CEILÂNDIA:

- Código 912, 912, 914, 917,918 e 924 – Passar a Altura para 26,00m; (Justificativa: Avaliamos ser incompatível a aplicação de CFA M (Coeficientes de Aproveitamento) altos com a exigência de atendimento aos limites de Altura Máxima muito baixas)

- Avaliar a possibilidade de conjugar os Códigos 902 e 904, compatibilizando-os com os parâmetros mais flexíveis; (Justificativa: Avaliamos a grande similaridade entre os parâmetros urbanísticos. Propomos a unificação para simplificar e reduzir a quantidade de informações constantes nos Quadros)

- Avaliar a possibilidade de conjugar os Códigos 903 e 905, compatibilizando-os com os parâmetros mais flexíveis; (Justificativa: Avaliamos a grande similaridade entre os parâmetros urbanísticos. Propomos a unificação para simplificar e reduzir a quantidade de informações constantes nos Quadros)

- Avaliar a possibilidade de conjugar os Códigos 906, 907 e 908, compatibilizando-os com os parâmetros mais flexíveis; (Justificativa: Avaliamos a grande similaridade entre os parâmetros urbanísticos. Propomos a unificação para simplificar e reduzir a quantidade de informações constantes nos Quadros)

- Avaliar a possibilidade de conjugar os Códigos 909 e 910, compatibilizando-os com os parâmetros mais flexíveis; (Justificativa: Avaliamos a grande similaridade entre os parâmetros urbanísticos. Propomos a unificação para simplificar e reduzir a quantidade de informações constantes nos Quadros)

- Avaliar a possibilidade de conjugar os Códigos 912 e 913 compatibilizando-os com os parâmetros mais flexíveis; (Justificativa: Avaliamos a grande similaridade entre os parâmetros urbanísticos. Propomos a unificação para simplificar e reduzir a quantidade de informações constantes nos Quadros)

- Avaliar a possibilidade de conjugar os Códigos 926 e 927, compatibilizando-os com os parâmetros mais flexíveis; (Justificativa: Avaliamos a grande similaridade entre os parâmetros urbanísticos. Propomos a unificação para simplificar e reduzir a quantidade de informações constantes nos Quadros)

- Avaliar a possibilidade de conjugar os Códigos 935 e 936, compatibilizando-os com os parâmetros mais flexíveis; (Justificativa: Avaliamos a grande similaridade entre os parâmetros urbanísticos. Propomos a unificação para simplificar e reduzir a quantidade de informações constantes nos Quadros)

- QUADRO 4A – GAMA:

- Código 211, 217, 223 – Passar a Altura para 36,50m; (Justificativa: Avaliamos ser incompatível a aplicação de CFA M (Coeficientes de Aproveitamento) altos com a exigência de atendimento aos limites de Altura Máxima muito baixas)

- Código 215 – Avaliar a possibilidade do aumento do CFA M (Coeficiente de Aproveitamento Máximo) para 4,00; (Justificativa: Promover um maior adensamento em áreas já dotadas de infraestrutura urbana. Ressalvando sempre o uso dos instrumentos da ODIR e ONALT nestes casos)

- Código 218 – Avaliar a possibilidade do aumento do CFA M (Coeficiente de Aproveitamento Máximo) para 6,00; (Justificativa: O CAF M destes lotes já era de 6,00 na legislação vigente anterior a LUOS, ou seja, o PDL)

- QUADRO 5A – GUARÁ:

- Código 1009, 1019, 1020, 1021 e 1023 – Passar a Altura para 26,00m; (Justificativa: Avaliamos ser incompatível a aplicação de CFA M (Coeficientes de Aproveitamento) altos com a exigência de atendimento aos limites de Altura Máxima muito baixas)

- QUADRO 6A – JARDIM BOTÂNICO:

- Código 2710, 2713 e 2718 – Passar a Altura para 26,00m; (Justificativa: Avaliamos ser incompatível a aplicação de CFA M (Coeficientes de Aproveitamento) altos com a exigência de atendimento aos limites de Altura Máxima muito baixas)

- Avaliar a possibilidade de conjugar os Códigos 2702, 2704, 2705 e 2706, compatibilizando com a Taxa de Ocupação de 60% e com os parâmetros mais flexíveis; (Justificativa: Avaliamos a grande similaridade entre os parâmetros urbanísticos. Propomos a unificação para simplificar e reduzir a quantidade de informações constantes nos Quadros)

- Avaliar a possibilidade de conjugar os Códigos 2721, 2722 e 2723, compatibilizando-os com os parâmetros mais flexíveis; (Justificativa: Avaliamos a grande similaridade entre os parâmetros urbanísticos. Propomos a unificação para simplificar e reduzir a quantidade de informações constantes nos Quadros)

- Avaliar a possibilidade de conjugar os Códigos 2729 e 2731, compatibilizando-os com os parâmetros mais flexíveis; (Justificativa: Avaliamos a grande similaridade entre os parâmetros urbanísticos. Propomos a unificação para simplificar e reduzir a quantidade de informações constantes nos Quadros)

- Avaliar a possibilidade de conjugar os Códigos 2730 e 2732, compatibilizando-os com os parâmetros mais flexíveis; (Justificativa: Avaliamos a grande similaridade entre os parâmetros urbanísticos. Propomos a unificação para simplificar e reduzir a quantidade de informações constantes nos Quadros)

- Avaliar a possibilidade de conjugar os Códigos 2733 e 2734, compatibilizando-os com os parâmetros mais flexíveis; (Justificativa: Avaliamos a grande similaridade entre os parâmetros urbanísticos. Propomos a unificação para simplificar e reduzir a quantidade de informações constantes nos Quadros)

- QUADRO 7A – LAGO NORTE: sem alteração proposta
- QUADRO 8A – LAGO SUL:
 - Código 1616 - Alterar o CFA M (Coeficiente de Aproveitamento Máximo) para 3,00; (Justificativa: Consta na documentação original destes lotes o potencial construtivo de subsolo, térreo e mais um pavimento com 100% de ocupação obrigatória. Avaliar também a possibilidade de uma maior flexibilização de uso)
 - Código 1617 – Alterar o CFA M (Coeficiente de Aproveitamento Máximo) para 2,10; (Justificativa: Consta na documentação original destes lotes o potencial construtivo de subsolo, térreo e mais um pavimento com 70% de ocupação máxima. Avaliar também a possibilidade de uma maior flexibilização de uso)
- QUADRO 9A – NÚCLEO BANDEIRANTE:
 - Avaliar a possibilidade de conjugar os Códigos 814 e 815, compatibilizando-os com os parâmetros mais flexíveis; (Justificativa: Avaliamos a grande similaridade entre os parâmetros urbanísticos. Propomos a unificação para simplificar e reduzir a quantidade de informações constantes nos Quadros)
- QUADRO 10A – PARANOÁ:
 - Código 708, 712 e 720 – Passar a Altura para 26,00m; (Justificativa: Avaliamos ser incompatível a aplicação de CFA M (Coeficientes de Aproveitamento) altos com a exigência de atendimento aos limites de Altura Máxima muito baixas)
 - Avaliar a possibilidade de conjugar os Códigos 703 e 704, compatibilizando-os com os parâmetros mais flexíveis; (Justificativa: Avaliamos a grande similaridade entre os parâmetros urbanísticos. Propomos a unificação para simplificar e reduzir a quantidade de informações constantes nos Quadros)
 - Avaliar a possibilidade de conjugar os Códigos 706, 707 e 709, compatibilizando-os com os parâmetros mais flexíveis; (Justificativa: Avaliamos a grande similaridade entre os parâmetros urbanísticos. Propomos a unificação para simplificar e reduzir a quantidade de informações constantes nos Quadros)
 - Avaliar a possibilidade de conjugar os Códigos 711 e 712, compatibilizando-os com os parâmetros mais flexíveis; (Justificativa: Avaliamos a grande similaridade entre os parâmetros

urbanísticos. Propomos a unificação para simplificar e reduzir a quantidade de informações constantes nos Quadros)

- Avaliar a possibilidade de conjugar os Códigos 715 e 716, compatibilizando-os com os parâmetros mais flexíveis; (Justificativa: Avaliamos a grande similaridade entre os parâmetros urbanísticos. Propomos a unificação para simplificar e reduzir a quantidade de informações constantes nos Quadros)

- QUADRO 11A – PARK WAY: sem alteração proposta
- QUADRO 12A – PLANALTINA:

- Código 625, 626, 627, 631, 634 e 636 – Passar a Altura para 26,00m; (Justificativa: Avaliamos ser incompatível a aplicação de CFA M (Coeficientes de Aproveitamento) altos com a exigência de atendimento aos limites de Altura Máxima muito baixas)

- Avaliar a possibilidade de conjugar os Códigos 602 até 605, compatibilizando com os parâmetros mais flexíveis; (Justificativa: Avaliamos a grande similaridade entre os parâmetros urbanísticos. Propomos a unificação para simplificar e reduzir a quantidade de informações constantes nos Quadros)

- Avaliar a possibilidade de conjugar os Códigos 607 e 608, compatibilizando com os parâmetros mais flexíveis; (Justificativa: Avaliamos a grande similaridade entre os parâmetros urbanísticos. Propomos a unificação para simplificar e reduzir a quantidade de informações constantes nos Quadros)

- Avaliar a possibilidade de conjugar os Códigos 613 até 615, compatibilizando com os parâmetros mais flexíveis; (Justificativa: Avaliamos a grande similaridade entre os parâmetros urbanísticos. Propomos a unificação para simplificar e reduzir a quantidade de informações constantes nos Quadros)

- QUADRO 13A – RECANTO DAS EMAS: sem alteração proposta
- QUADRO 14A – RIACHO FUNDO: sem alteração proposta
- QUADRO 15A – RIACHO FUNDO II: sem alteração proposta
- QUADRO 16A – SAMAMBAIA:

- Avaliar a possibilidade de incluir o dispositivo que permite a construção de 50% da área do terreno, com uso Comercial, como área não computável no Coeficiente de Aproveitamento, para os lotes condicionados ao atendimento da Fachada Ativa; (Justificativa: Esta era uma condição existente na legislação vigente anterior a LUOS, ou seja, o PDL)

- Código 1209, 1216, 1217 e 1230 – Passar a Altura para 22,50m; (Justificativa: Avaliamos ser incompatível a aplicação de CFA M (Coeficientes de Aproveitamento) altos com a exigência de atendimento aos limites de Altura Máxima muito baixas)

- QUADRO 17A – SANTA MARIA:

- Código 1328 – Com a supressão das colunas AFU e AF LAT, inserir na coluna AF OBS a Nota-08: Afastamento de 5,00M em todas as divisas para lotes com área maior que(>) 9.000,00 M2; (Justificativa: O Afastamento de 5,00M em todas as divisas só se justificam para os grandes lotes existentes naquela região)

- QUADRO 18A – SÃO SEBASTIÃO: sem alteração proposta

- QUADRO 19A – SCIA: sem alteração proposta

- QUADRO 20A – SIA:

- Código 2903 – Alterar a Taxa de Ocupação para 60% e passar a Altura para 19,00m; (Justificativa: Padronizar e compatibilizar com os demais lotes da região classificados no código 2902)

- QUADRO 21A – SOBRADINO: sem alteração proposta

- QUADRO 22A – SOBRADINHO II: sem alteração proposta

- QUADRO 23A – TAGUATINGA:

- Avaliar a possibilidade de incluir o dispositivo que permite a construção de 50% da área do terreno, com uso Comercial, como área não computável no Coeficiente de Aproveitamento, para os lotes condicionados ao atendimento da Fachada Ativa; (Justificativa: Esta era uma condição existente na legislação vigente anterior a LUOS, ou seja, o PDL)

- Código 325 e 328 – Alterar o CFA M (Coeficiente de Aproveitamento Máximo) para 7,00; (Justificativa: Esta era uma condição existente na legislação vigente anterior a LUOS, ou seja, o PDL)

- Avaliar a possibilidade de alteração do lote PLL, Setor Central – Taguatinga de PAC 2 para CSIR 2; (Justificativa: Esta era uma condição existente na legislação vigente anterior a LUOS, ou seja, o PDL)

- QUADRO 24A – VARJÃO: sem alteração proposta

ANEXO IV

| Altura* H da fachada (metros) | ANEXO IV - AFASTAMENTOS MÍNIMOS LATERAIS E DE FUNDO | | |
|-------------------------------|---|--|----------------------|
| | Afastamentos laterais e fundo (metros) | | |
| | p/ vãos c/ abertura | p/ vãos c/ abertura de compart. de permanência transitória | fachada sem abertura |
| H até 8,50 | 1,50 | 1,50 | 0,00 (**) |
| 8,50 < H ≤ 15,00 | 2,50 | 1,50 | 0,00 (**) |
| 15,00 < H ≤ 40,00 | 4,00 | 2,50 | 0,00 (**) |
| 40,00 < H ≤ 60,00 | 5,00 | 4,00 | 1,50 (***) |
| H > 60,00 | 7,50 | 5,00 | 2,50 |

* Altura H: altura sempre tomada a partir do nível do solo.

** Afastamento mínimo de 1,50m para lotes com área >900,00m²

*** Afastamento mínimo de 2,50m para lotes com área >900,00m²

(Justificativa: Avaliamos que este Quadro será o mais adequado para atender as características urbanas em todas as Regiões Administrativas de abrangência desta LUOS)

ANEXO V – sem proposta de alteração

ANEXO VI – sem proposta de alteração

ANEXO VII

- Proposta para excluir este Anexo e tratar o tema Rememramento apenas no Capítulo VI da Lei. ANEXO VIII

- Proposta para excluir este Anexo e levar a informação do Coeficiente de Ajuste Y para o Texto da Lei no Art. 54, Parágrafo 1º.

ANEXO IX

- Proposta de alterar o título para QUADRO DE COEFICIENTES DE AJUSTE PARA ONALT;

ANEXO X – sem proposta de alteração

ANEXO XI

- Rever o Glossário pois faltam conceitos como: AFASTAMENTO, FACHADA, GALERIA, LOGRADOURO PÚBLICO, MARQUISE, RECUO, SUBSOLO ETC.

2. IDENTIFICAÇÃO DE ERROS

Houve a identificação por técnicos do Governo do Distrito Federal, lotados na SEDUH e nas Administrações Regionais e que utilizam os parâmetros da LUOS em seu dia a dia, de que havia a necessidade de se realizar alguns ajustes, devido a existência de lotes que mesmo registrados em cartório não foram incorporados à LUOS ou por terem identificado discordâncias entre parâmetros estabelecidos anteriormente nas Normas de Edificação, Uso e Gabarito ou nos Planos Diretores Locais e os definidos na LUOS.

A SEDUH já possuía uma relação de ajustes a serem realizados advindos da época em que a Lei Complementar nº 948 tramitava para aprovação na Câmara Legislativa e por esse motivo não tinham sido efetuados.

2.1 Solicitações das Administrações Regionais

Foi encaminhado processo Sei GDF nº 00390-00001800/2020-35, em que foi solicitado às Administrações Regionais e à Câmara Legislativa que providenciassem o envio de suas demandas referentes à reavaliação da LUOS à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do DF. Além disso, técnicos da Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC, entraram em contato por telefone para sanar dúvidas e solicitar urgência em resposta à solicitação.

O mesmo processo foi encaminhado à Secretaria de Governo e à Secretaria Executiva das Cidades para que intercedesse junto às Administrações Regionais e aos presidentes da Comissão de Assuntos Fundiários-CAF, da Comissão de Constituição e Justiça-CCJ, da Comissão

de Desenvolvimento Econômico Sustentável, Ciência, Tecnologia, Meio Ambiente e Turismo – CDESCTMAT da Câmara Legislativa do Distrito Federal.

Dos órgãos consultados foram recebidas propostas das seguintes Administrações Regionais:

| <i>Região</i> | <i>Sugestões</i> |
|-----------------------|---|
| <i>Administrativa</i> | |
| <i>Gama – RA II</i> | <ul style="list-style-type: none">• <i>Setor de Indústrias</i><ul style="list-style-type: none">○ <i>Que seja alterado a classificação (CNAES) para que as atividades que já existem e que possam vir a existir, não sejam divergentes ao documento vigente. Pedimos a liberação das classificações CSIIR 2 NO e CSIIR 2 para o Setor de indústrias do Gama, pois atualmente essas atividades não são liberadas.</i>• <i>Setor Leste</i><ul style="list-style-type: none">○ <i>Liberar as atividades 4511-1/01; 4511-1/02 e 4511-1/03 para RO 2. (especificamente na Avenida dos Pioneiros).</i>○ <i>A liberação das classificações RO 1 e RO 2 para esta região do setor leste para serviços que atendam a população local, pois atualmente essas atividades não são liberadas, tais como os especificados abaixo.</i>• <i>Áreas Rurais</i><ul style="list-style-type: none">○ <i>As áreas rurais têm que ter maior visibilidade na revisão, permitindo que as empresas existentes e novas tenham direito a Viabilidade, podendo usar como exemplo, empresas com CNPJ com</i> |

ativo a muito tempo ou atividades com Grau de risco.

Taguatinga – RA III

- *expandir as atividades nas Avenidas Comerciais para a instalação de comércio atacadista, não vemos como um problema a instalação de comércios atacadistas de produtos de pequeno porte.*
 - *escolas particulares (em seus diversos níveis de ensino) se localizam no interior de quadras residenciais – QSC, QND, QNA, entre outras.*
 - *Hospitais*
 - *QSE AE 01/17 (Santa Marta - CSIR 1)*
 - *QS 05 EPTC LOTE 01/ QS 05 RUA 600 LOTE 23 (Ana Nery - CSIR 1)*
 - *QS 05 RUA 600 LOTE 21 (Centro Clínico Dr. Carlos Mangueira - CSIR 1 NO)*
 - *QS 05 Av. Areal Lote 22 (Antigo Hospital da Católica - CSIR 2)*
 - *Setor Industrial*
 - *toda a QI tem uso misto (CSIR 2 NO e CSIR 2). A atual classificação da LUOS impede novas empresas de se estabelecerem, uma vez que a classificação dos lotes não autoriza a liberação de comércio atacadista, fabricação de diversos tipos de produtos, entre outros CNAES que são compatíveis com a atividade industrial e não com a classificação de uso misto.*
 - *Setor de Oficinas*
-

-
- *a quadra QNH 12 (RO 1), que fica ao lado do setor de oficinas, com vários comércios e oficinas já estabelecidos, é classificada como RO 1*
 - *Há alguns locais classificados como “Zona Rural” que não estão listados na LUOS, o que impede a análise da viabilidade: QSC 19 (Setor Primavera – que recebe muitas consultas), lotes marginais à Elmo Serejo, além de algumas zonas rurais como a Mansão Mizuno e a Chácara Onoyama.*
 - *Como ficam os pedidos que envolvem apartamentos instalados sobre lojas, que envolvem atividades comerciais, embora se trate de residências? A LUOS permite o uso mais abrangente, mesmo se tratando de moradias.*
 - *Alguns CNAES frequentemente utilizados nas consultas - como por exemplo o 5611-2/05 (BARES E OUTROS ESTABELECIMENTOS ESPECIALIZADOS EM SERVIR BEBIDAS, COM ENTRETENIMENTO) são divergentes dos códigos da tabela da LUOS. É importante que sejam unificados.*
 - *não são disponibilizadas muitas áreas para lavagem de veículos em Taguatinga. Sugere-se que seja estudada a ampliação de áreas para essa atividade, tendo em vista a quantidade de consultas que recebemos.*
 - *A Lei Complementar Nº 90 de 11/03/1998 – Plano Diretor Local de Taguatinga, definiu lotes LO para uso Residencial Unifamiliar com 02 residências. Na LUOS, para os lotes tipo RO1 e RO2 só é permitido uso familiar, no entanto, não deixa claro se é permitido “compartilhar,” como no PDL, que neste caso, permitia*
-

02 residências, desde que, atendessem as normas vigentes como COE-DF, PUR e outras.

- *SETOR CSG*
 - *A Lei Complementar Nº 90 de 11/03/1998 – Plano Diretor Local de Taguatinga, definiu dos lotes do setor CSG como L3 (industrial, comercial e institucional). No entanto, vários projetos foram aprovados como Apart Hotel.*

- *COTA DE COROAMENTO SETOR QI e QNH*
 - *Sugerimos que seja realizada uma revisão geral da LUOS quanto às Cotas de Coroamento. Tendo em vista que, ao nosso entendimento, em alguns setores a cota ficou incompatível quanto a ordenação urbanística. Como exemplo, podemos citar os setores QI e QNH, via Hélio Prates. Consta no Geoportal: QNH 10 LOTE 02, área 350,00m², tipo CSIR2, coroamento de 36,00m. Logo em frente, na mesma avenida, sentido contrário: QI 21 Lote 01, área 500,00m², tipo CSIR2, também com a mesma cota de 36,00m.*

Neste contexto, podemos citar também lotes 2.000m² com cotas que inviabilizam projetos mais arrojados que beneficiariam o crescimento vertical da Cidade, bem como, melhor aproveitamento do espaço aéreo.

Brazlândia – RA IV; SETOR NORTE

- *Quadra 03 (lotes: 37, 38, 75, 76, 113, 114, 151, 152, 189, 190) atualmente são lotes do tipo RO-2 com proposta de alteração para lotes do tipo CSIR 1-NO;*
-

-
- *Quadra 05 (lotes: 02, 69, 70, 139, 140) atualmente são lotes do tipo RO-2 com proposta de alteração para lotes do tipo CSIR 1-NO.*
 - *Quadra 04 (lotes: 02, 39, 40, 77, 78, 227, 228, 115, 116, 153, 154) atualmente são lotes do tipo RO-2 com proposta de alteração para lotes do tipo CSIR 1-NO;*
 - *Quadra 06 (lotes: 01, 02, 39, 40, 77, 78, 115, 116, 153, 154) atualmente são lotes do tipo RO-2 com proposta de alteração para lotes do tipo CSIR 1-NO.*
 - *Quadra 08 (lotes: 01, 02, 39, 40, 77, 78, 115, 116, 153, 154) atualmente são lotes do tipo RO-2 com proposta de alteração para lotes do tipo CSIR 1-NO;*
 - *Quadra 10 (lotes: 01, 39, 40, 77, 78, 191, 192, 115, 116, 153, 154) atualmente são lotes do tipo RO-2 com proposta de alteração para lotes do tipo CSIR 1-NO.*
 - *Quadra 10 (lotes: 37, 75, 76, 113, 114, 227, 228, 151, 152, 189, 190) atualmente são lotes do tipo RO-2 com proposta de alteração para lotes do tipo CSIR 1-NO;*
 - *Quadra 12 (lotes: 01, 02, 39, 40, 77, 78, 115, 116, 153, 154) atualmente são lotes do tipo RO-2 com proposta de alteração para lotes do tipo CSIR 1-NO.*
 - *Quadra 02 (lotes: 37, 75, 76, 113, 114, 227, 228, 151, 152, 189, 190) atualmente são lotes do tipo RO-2 com proposta de alteração para lotes do tipo CSIR 1-NO;*
 - *Quadra 04 (lotes: 38, 75, 76, 113, 114, 191, 192, 151, 152, 189, 190)*
-

atualmente são lotes do tipo RO-2 com proposta de alteração para lotes do tipo CSIIR 1-NO.

- *Quadra 06 (lotes: 37, 38, 75, 76, 113, 114, 151, 152, 189, 190) atualmente são lotes do tipo RO-2 com proposta de alteração para lotes do tipo CSIIR 1-NO;*
- *Quadra 08 (lotes: 37, 38, 75, 76, 113, 114, 151, 152, 189, 190) atualmente são lotes do tipo RO-2 com proposta de alteração para lotes do tipo CSIIR 1-NO.*
- *Quadra 01 (lotes: 37, 75, 76, 113, 114, 151, 152, 190) atualmente são lotes do tipo RO-2 com proposta de alteração para lotes do tipo CSIIR 1-NO.*
- *Quadra 01 (lotes: 79 a 111-lotes ímpares e 118 a 150-lotes pares) atualmente são lotes do tipo RO-1 com proposta de alteração para lotes do tipo RO-2.*
- *Quadra 10 (lotes: 02 ao 38-lotes pares) atualmente são lotes do tipo RO-2 com proposta de alteração para lotes do tipo CSIIR 2;*

Setor Sul

- *Quadra 02 (lotes: 02, 23, 24, 45, 46, 67, 68, 89, 90, 111, 112) atualmente são lotes do tipo RO-2 com proposta de alteração para lotes do tipo CSIIR 1-NO;*

-
- *Quadra 04 (lotes: 01, 02, 39, 40, 77, 78, 115,116,153,154) atualmente são lotes do tipo RO-2 com proposta de alteração para lotes do tipo CSIIR 1-NO.*

VILA SÃO JOSÉ

- *Quadra 35: conjunto A (lotes 01 e 03; lotes 19 e 21); conjunto B (lotes 01 a 04; 20, 22 e 23); conjunto C (lotes 01 a 04; 19, 21 e 24) conjunto D (lotes 01, 02 e 04; 20, 22 e 23); conjunto E (lotes 02 e 04; 22 e 24); conjuntos F e G (lotes 01 a 04; 21 a 24); conjunto H (lotes 01 e 03; 21 e 23); conjunto I (lotes 02 e 04); Conjuntos J e K (lotes 01 a 04); conjunto L (lotes 01 a 03); alteração para lotes do tipo CSIIR 1-NO.*
 - *Quadra 36: conjunto A (lotes 01 e 03); conjuntos B e C (lotes 01 a 04); conjunto D (lotes 01, 02 e 04); conjunto E (lotes 02 e 04; 22 e 24); conjuntos F e G (lotes 01 a 04; 21 a 24); conjunto H (lotes 01 e 03; 21 e 23); conjunto I (lotes 02 e 04; 20 e 22); conjunto J (lotes 01 a 04; 19, 21; 22 e 24) conjunto K (lote 01 a 04; 20 a 23); conjunto L (lotes 01 a 03; 19, 21 e 24); alteração para lotes do tipo CSIIR 1-NO.*
 - *Quadra 37: conjunto A (lotes 01 e 03; 19 e 21); conjuntos B (lotes 01 a 04; 20 a 23); conjunto C (01 a 04; 19, 21, 22 e 24)*
-

conjunto D (lotes 01, 02 e 04; 20, 22 e 23); conjunto E (lotes 02 e 04; 22 e 24); conjuntos F e G (lotes 01 a 04; 21 a 24); conjunto H (lotes 01 e 03; 21 e 23); conjunto I (lotes 02 e 04); conjuntos J e K (lotes 01 a 04); conjunto L (lotes 01 a 03); alteração para lotes do tipo CSIIR 1-NO.

- *Quadra 38: conjunto A (lotes 01 e 03); conjuntos B (lotes 01 a 04); conjunto C (01 a 03) conjunto D (lotes 01, 02 e 04); conjunto E (lotes 02 e 04; 22 e 24); conjuntos F e G (lotes 01 a 04; 21 a 24); conjunto H (lotes 01 e 03; 21 e 23); conjunto I (lotes 02 e 04; 20 e 22); conjuntos J (lotes 01 a 04; 19, 21, 22 e 24); conjunto K (lotes 01 a 04; 20 a 23); conjunto L (lotes 01 a 03; 19, 21 e 24); alteração para lotes do tipo CSIIR 1-NO.*

BAIRRO VEREDAS

- *Quadra 06: conjunto J (lotes 15 a 17); conjunto F (lotes 04 a 11); conjunto E (lotes 04 a 11); alteração para lotes do tipo CSIIR 1*
- *Quadra 05: conjunto J (lotes 04 a 12); conjunto H (lotes 03 a 10); conjunto G (lotes 09 a 11) alteração para lotes do tipo CSIIR 1*

SETOR TRADICIONAL

-
- *Quadra 23: Lotes (04 a 09); alteração para lotes do tipo CSIIR 1-NO.*
 - *Quadra 28: Lotes (04 a 09) alteração para lotes do tipo CSIIR 1-NO.*
 - *Quadra 25: (lote 09); alteração para lotes do tipo RO-2.*
 - *Quadra 26: (lotes 07 a 11); alteração para lotes do tipo RO-2.*
 - *Quadra 27: lotes (05 a 12); alteração para lotes do tipo RO-2.*
 - *Quadra 28: lotes (01 a 03) alteração para lotes do tipo RO-2.*
 - *Área Especial nº 07 alteração, com proposta para lote do tipo CSII 2,*

Sobradinho – RA V; Anexo III - Quadro 21A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Sobradinho

- *Com relação ao RE 3 (a norma é CSIIR 2 para os CLs – ver texto da LUOS abaixo, mapa e tabela – RE 3 é para as projeções de uso exclusivo residencial!) ... que compreende lotes com áreas maior que 200 m² e menor ou igual a 1200 m², o que significa que todos os lotes do tipo, Comércio Local - CL (400 m²), Área Reservada - AR e Lotes Especiais – LE (700 m²) de todas as quadras de Sobradinho (01 a 18) teriam essas condições de CFA B (6,00) e CFA M (6,00) com TX OCUP (100%) e ALT MÁX (26,00 m), condição antigamente restrita apenas a RUA 5 de Sobradinho. Manter essas normas a todos os lotes citados acarretaria uma série de problemas, tendo em vista que o Plano Diretor de Sobradinho – PDL, por ocasião de sua edição, não previu um crescimento*

vertical desta magnitude, gerando um colapso nas redes de esgotos, água e energia elétrica.

- *o SUBSOLO no RE 3 (a norma é CSIR 2 para os CLs) é obrigatório com garagens para atender aos estacionamentos comerciais e residenciais, portanto, tornando inviável para a maioria dos lotes (CL, AR e LE) já edificados e com carta de Habite-se, a sua devida ampliação (isso é sobre os SUBSOLOS que passam a serem obrigatórios!). Vale ressaltar que a norma é CSIR 2 para os CLs continuam como era antes no PDL! Ver Anexo III - Quadro 21A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Sobradinho.*
- *Nos lotes residências RO 1 com área menor ou igual a 250 m² deveria ser mantida a TX OCUP de (75%) como previsto na antiga norma de uso e ocupação do Solo (PDL) e não a ampliação para (100%) como proposto na nova legislação (LUOS).*
- *Nos Comércio Locais – CL, a marquise de 3,00 m era obrigatória nas fachadas laterais e na fachada frontal (voltada para os conjuntos residências), atualmente a maioria dos CLS já ocuparam essas marquises com edificação a incorporando ao lote, portanto, sugerimos que seja encontrada uma solução para o problema e até mesmo a cobrança pelo o acréscimo da incorporação da área irregular ao lote. Na verdade, as Galerias (voltadas para os conjuntos habitacionais) eram para ser abertas e a maioria dos CLs fecharam e as Marquises que só poderiam ser cobertas em 3,00 m agora todos estão fechando para que faça parte do lote!*

-
- *As novas CNAEs (Classificação Nacional de Atividades Econômicas) que surgiram após a publicação da LUOS, não constam no ANEXO I - Tabela de Usos e Atividades - LUOS DF (http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2019/01/LC948_2019_Anexo-I-Tabelade-Usos-e-Atividades-da-LUOS.pdf), sendo assim, os analistas das consultas de viabilidades ficam sem os parâmetros para as análises. A sugestão desta tabela ser orgânica com a adição de novas atividades conforme o surgimento.*

Planaltina - RA VI;

- *Vila Nossa Senhora de Fátima, Setor Residencial OESTE, LUOS: altura 8.5mt, proposta para o local 12mt de altura, uso misto, residencial e comercial, e 01(um) subsolo para garagem ou depósito;*
 - *Setor Residencial Norte A, LUOS: altura 8.5mt, e as E/Q altura 9.5mt, proposta para o local 12mt de altura, uso misto, residencial e comercial, e 01 (um) subsolo para garagem ou depósito;*
 - *Setor de Oficinas-SOF, LUOS: altura 12mt, proposta para o local 15.5mt de altura, uso misto, residencial e comercial, e 02(dois) subsolos, 01 (um) para depósito e outro para garagem;*
 - *Setor Residencial Leste-SRL, QD 01 até a QD 06, LUOS: altura 8.5mt, sentido Oeste/Leste, e os lotes de nº 01, 20, 21 e 40,41, 60, sentido Norte/Sul, altura 12mt, proposta para o 1º caso 12mt de altura, e no 2º caso, os lotes de nº 01, 02, 19, 20, 21, 22 39, 40,41, 42, 59 e 60, sentido Norte/Sul, 15.5mt de altura, uso misto, residencial e comercial, 1º caso 01(um) subsolos para garagem ou*
-

deposito, no 2º caso 02(dois) subsolos, para deposito e outro para garagem;

- *Vila Vecentina, LUOS: altura 8.5mt, e 9.5mt, proposta para o local 19.5mt de altura, uso misto, residencial e comercial, e 02(dois) subsolos, 01 (um) para deposito e outro para garagem;*
- *Setor Tradicional, Av. Marechal Deodoro, LUOS: altura 12mt, proposta para o local 15.5mt de altura, se iniciando da QD 24A/25A, até a QD 117/190, uso misto, residencial e comercial, e 02(dois) subsolos, 01 (um) para deposito e outro para garagem.*
- *Setor Tradicional, Rua Eugênio Jardim, LUOS: altura 12mt, e 9.5mt, proposta para o local 15.5mt de altura, se iniciando Av. Independência QD33/34, até a QD 30/40, uso misto, residencial e comercial, e 02(dois) subsolos, 01 (um) para deposito e outro para garagem.*
- *Setor Tradicional, Av. Goiás, LUOS: altura 12mt, proposta para o local 15.5mt de altura, se iniciando na Av. Independência QD 50/51, até a QD 142/58, uso misto, residencial e comercial, e 02(dois) subsolos, 01 (um) para deposito e outro para garagem.*
- *Setor Tradicional, Av. Floriano Peixoto, LUOS: altura 12mt, proposta para o local 15.5mt de altura, se iniciando na Av. Independência QD 64/65, até a QD 70/71, uso misto, residencial e comercial, e 02(dois) subsolos, 01 (um) para deposito e outro para garagem.*
- *Setor Tradicional, Rua Piauí, LUOS: altura 9.5mt, proposta para o local 15.5mt de altura, se iniciando na Av. Independência QD 68/69B, até a QD 66/133, uso*

misto, residencial e comercial, e 02(dois) subsolos, 01 (um) para depósito e outro para garagem;

- *Criação de área de Cercamento para os estacionamentos dos prédios, localizados entre a QD 01 até a QD 06 do setor Residencial Leste e Buritis II, Buritis IV e Horta comunitária da QD 05, setor Residencial Leste, Planaltina.*

Paranoá – RA VII

- *Quadra 07 Conjunto "H", Lotes 01, 02, 03 e 04, solicitamos que passem a ser RO 2;*
 - *Quadra 09 Conjunto "A", lotes 01 á 08 e Quadra 09 Conjunto "B" lotes de 01 á 09, solicitamos que passem a ser RO 2;*
 - *Quadra 12 Conjunto "K", lotes 01 á 04, solicitamos que passem a ser RO 2;*
 - *Quadra 13 Conjunto "A", lotes 01 á 23, solicitamos que passem a ser RO 2;*
 - *Avenida dos Pinheiros voltados para o Paranoá Parque, solicitamos que passem a ser CSIIR 02;*
 - *Incluir a atividade de Academia de Ginástica no Setor Oficinas, Quadra 34 Conjuntos "A, B, C, D, E";*
 - *Incluir as atividades de comércio atacadista na Avenida Paranoá;*
 - *inclusão da atividade de organização religiosa ou filosófica, no endereço: QD. 18, CJ. C LT. 15, onde atualmente o uso é RO 2;*
 - *inclusão de atividade de condicionamento físico, no endereço: QD. 34, CJ. B LT. 02, onde os usos permitidos são CSIIndR;*
-

-
- *Considerando a grande demanda de Comércio e Igrejas já existente nas áreas residenciais, e a cultura dos moradores desta Região Administrativa, sugerimos que nos lotes classificados como RO1 e RO2, passem a serem permitidas as atividades classificadas CSIR1 NO, da tabela LUOS, em todos os lotes de esquinas, desde que tenha a devida anuência dos vizinhos.*

Núcleo Bandeirante METROPOLITANA

– RA VIII;

- *RO2: Uso antes da LUOS era misto, visto que agora por se tratar de RO2, muitos comerciantes e empresários estão encontrando dificuldades em conseguir a Licença de Funcionamento, devido uma restrição maior das atividades e a exigência da anuência dos vizinhos.*

PRAÇA CENTRAL VIA NB1

- *Edifício voltado para atividade de hotelaria e comércio, no entanto encontra-se no GEOPORTAL classificado como Serviços Públicos.*

Guará – RA X;

- *Durante os processos de análise de endereços, foram identificadas solicitações de moradores da QE 30 do Guará, o qual pediram alteração do tipo de uso dos conjuntos "T" e "S". Como mostra o croqui abaixo, são poucos os lotes com destinação de uso residencial/comercial, entendemos que se houvesse alteração quanto a restrição dos lotes RO1 para RO2, ocorreria um melhor desenvolvimento no comércio, valorizando os lotes dos referidos conjuntos.*
 - *RO 2 - localiza-se ao longo de vias de conexão entre conjuntos e quadras, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo*
-

facultado, simultaneamente, o uso não residencial exclusivamente no pavimento diretamente aberto para logradouro público e independente da habitação;

Samambaia – RA XII;

- *Atualização da tabela CNAE*
 - *Correção endereço Quadras 204 e 616 no Geoportal*
 - *Acrescentar no art. 85 mesmo que seja de titularidade (CNPJ) diferentes*
 - *solicitamos que, como hoje existe um sistema de licenciamento, criado pelo Decreto nº 40.178/2019, que a análise de Viabilidade de Localização seja retirada do âmbito das Administrações Regionais e dispostas ao sistema, por meio da Lei Complementar. Evitando esses transtornos aos cidadãos, devido aos "entendimentos" dispares entre as Administrações Regionais, Secretaria de Economia do Distrito Federal, e a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal.*
 - *Todos os lotes de esquina com classificados como RO1 passariam a RO2;*
 - *A CNAE: 6619-3/02 - Correspondente de Instituição Financeira passaria a ser aceito na UOS: RO2;*
 - *Os artigos 85 e 86 passariam a ter a seguinte redação: garantia de renovação do licenciamento e de instalação e funcionamento de atividades econômicas previstas nos artigos 85 e 86 da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, será aplicada ao imóvel independentemente da mudança de titularidade, desde que não ocorra qualquer espécie de alteração ou acréscimo de uso ou atividade.*
-

-
- *As UOS: RE2 e RE3 será permitido escritório administrativo e de Advocacia;*
 - *Criação das UOS: CSII 1; CSII 2; CSII 3 (inexistente na RA XII)*
 - *A UOS: CSIIR2 Será permitido as seguintes atividades:*
 - *4520-0/01 Serviços de manutenção e reparação mecânica de veículos automotores*
 - *4520-0/02 Serviços de lanternagem ou funilaria e pintura de veículos automotores;*
 - *4520-0/03 Serviços de manutenção e reparação elétrica de veículos automotores;*
 - *4520-0/04 Serviços de alinhamento e balanceamento de veículos automotores;*
 - *4520-0/05 Serviços de lavagem, lubrificação e polimento de veículos automotores;*
 - *4520-0/06 Serviços de borracharia para veículos automotores;*
 - *4520-0/07 Serviços de instalação, manutenção e reparação de acessórios para veículos automotores;*
 - *Criação de lotes para posto de gasolina nas quadras ímpares e no canteiro central das Quadras 100/300 e 300/500*

*Santa Maria – RA
XIII;*

- *QR 100 conj. B1 lotes 1 / (transformar em CL – CSIIR2).*
 - *QR 100 conj. B1 lote 2 (transformar em CL – CSIIR2).*
 - *QR 100 Conj. A1 lotes 1 / (transformar em CL – CSIIR2).
=> Lotes que já funcionam 100% como comércio)*
-

-
- *QR 100 Conj. A1 lote 2 / (transformar em CL – CSIIR2). => Lotes que já funcionam 100% como comércio)*
 - *QR 100 conj. T/ conj. U/ conj. V/ conj. W/ conj. X – (transformar em mista - CSIIR 1 NO)*
 - *QR 201 (Todos que são RO2 – viram mista – CSIIR 1 NO) / QR 301 (Todos que são RO2 – viram mista – CSIIR 1 NO)*
 - *QR 202 (Todos que são RO2 – viram mista – CSIIR 1 NO) / QR 302 (Todos que são RO2 – viram mista – CSIIR 1 NO)*
 - *QR 402 conj. D – (transformar em CL - CSIIR2) => Lotes ocupados a mais de 20 anos.*
 - *CL 202 lote D3 – (transformar em posto de gasolina - PAC 1 (só para combustível))*
 - *QR 402 (Todos que são RO2 – viram mista – CSIIR 1 NO)*
 - *QR 205 - conj. F (Todos que são RO2 – viram mista – CSIIR 1 NO)*
 - *QR 205 – conj. L (Todos que são RO1 viram RO2)*
 - *QR 206 - conj. L (Todos que são RO2 – viram mista – CSIIR 1 NO)*
 - *QR 206 – conj. F (Todos que são RO1 viram RO2)*
 - *QR 307 – conj. I e conj. M (só as RO 2 viram mista – CSIIR 1 NO)*
 - *QR 208 viram mista as RO 2 da principal (próxima a escola não mexe)*
 - *QR 209 e 309 (Todos que são RO2 – viram mista – CSIIR 1 NO)*
 - *QR 210 a comercial (viram mista – CSIIR 1 NO)*
-

-
- *QC 1, QC 2 QC 3 e QR 211 / CL 211 (não tem normas urbanísticas)*
 - *QR 212 conj. J e conj. C (Todos que são RO2 – viram mista – CSIR 1 NO)*
 - *QR 213 conj. H e conj. I (que são RO2 – viram mista – CSIR 1 NO)*
 - *QR 213 conj. G, conj. E, conj. D, conj. C, conj. B (as RO 1 viram RO2)*
 - *QR 214 em frente ao shopping vira mista (RO2 – viram mista – CSIR 1 NO)*
 - *QR 215 conj. A e conj. B (RO2 – viram mista – CSIR 1 NO)*
 - *QR 316 conj. K, conj. E, conj. A e conj. B (RO2 – viram mista – CSIR 1 NO)*
 - *QR 216 conj. A lote 21, conj. C, conj. E, conj. K até o lote 16 RO1 – viram mista – CSIR 1 NO)*
 - *QR 317 (fechar quadrado– virando mista – CSIR 1 NO)*
 - *E/Q 217/218/318/317 (em volta, o quadrado por fora viram RO2)*
 - *QR 416/417 e QR 517/518 comercial (Não tem normas urbanísticas)*
 - *QR 116 conj. M, conj. P e conj. L (as RO 1 viram RO2)*
 - *QR 117 - formato U (Virar mista – CSIR 1 NO em frente as CL)*
 - *QR 117 conj. X, conj. N, conj. J (as RO1 de fora viram RO2)*
 - *CL 118 lote G (transformar para CSIR 2)*
-

-
- *AC 219 conj. A lote 1 (virar posto de gasolina (PAC 3) com conveniência*
 - *QR 120/121/122 não tem normas urbanísticas*
 - *LRS (ser previstas para tornar quiosque ou trailers*
-

São Sebastião – RA Proposta de alteração de usos em mapa

XIV

Lago Sul – RA XVI

- *Art. 6º, § 6º, previsão de instalação de escritórios de outros profissionais liberais, além dos de advocacia, em residências locais,*
 - *criação de lotes não-residenciais (institucionais, comerciais) ao longo das quadras QL e nas várias áreas de parcelamento futuro*
 - *desconstituição de vários lotes destinados à construção de postos de gasolina*
 - *desconstituição/relocação do lote L da QI 19*
 - *divisão/fracionamento de lotes institucionais com dimensões enormes em lotes menores*
 - *criação de lotes com uso específico para a construção de lares e centros de convivência de idosos*
 - *regulamentação para uso e cobrança de área pública por mesas e cadeiras de bares etc.*
 - *novos estudos viários, incluindo soluções para ampliação de estacionamentos de veículos*
 - *previsão de implantação de ciclovias*
 - *estabelecimento de critérios específicos para o compartilhamento de lotes UOS Inst EP.*
-

-
- *definição de cota altimétrica do ponto definido como cota de soleira pela CAP/SEDUH*
 - *compatibilização de texto com o Código de Obras e Edificações no tocante aos itens I e III do art. 20*
 - *o Pólo 11 (Pontão) - UE IV, deve ser incluído no caput do Art.39*
 - *realocação e/ou supressão de lotes/projeções localizados em áreas de unidades de conservação, parques, sobrepostos a sistema viário e/ou infraestrutura.*
 - *regulamentação para uso e cobrança de área pública por mesas e cadeiras de bares, lanchonetes e restaurantes junto a áreas comerciais, sem fechamentos laterais e com garantia de acessibilidade.*
 - *exigência de apresentação de Carta de Habite-se para usufruir a excepcionalidade do artigo 83*
 - *elaboração da Tabela de Correspondência do Anexo I da Lei com as tabelas de classificação de usos e atividades para aplicação de cobrança de ONALT.*

*Riacho Fundo – RA
XVII*

- *Alterar os Usos da QN 1, 3, 5, 7 e 10 e QS 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 para CSIR1-NO*
 - *readequação da hierarquização viária no trecho da Avenida Cedro, situada na Quadra - QN1, da AE 1, até o Conjunto 32, AE 5 (no ponto de intersecção com a DF-075), que passaria da atual condição de Via Secundária Coletora para a condição ideal de Via de Atividades, nos termos do PDOT.*
-

-
- *readequação dos parâmetros urbanísticos definidos pela LUOS para os lotes situados nos endereços conforme especificado a seguir:*
 - *Os Endereços lindeiros à Avenida Cedro da QN1 – Riacho Fundo possuem atualmente os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo definidos pela LUOS/UOS, como: CSIRR 1 NO, CFA M= 3,00, Taxa Máx. Ocup. De 100% e Altura Máx. de 12,00m:*
 - *AE 1; Conj. 1 - lts 1-12; Conj. 6 - lts 1-11; Conj. 10 - lts 1-10 e 20; Conj. 19 - lts 1-8 e 18-20; Conj. 23 - lts 1-11; Conj. 27 - lts 1-12.*
 - *Já os endereços lindeiros à Praça Central da QN1 – Riacho Fundo possuem atualmente os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo definidos pela LUOS/UOS, como: RO 2, CFA M= 2,40, Taxa Máx. Ocup. De 100% e Altura Máx. de 10,50 m:*
 - *Conj. 13 - lts 3-7; Conj. 14 - lts 1-3; Conj. 15 - lts 1-3, Conj. 16 - lts 1-3; Conj. 17 - lts 1-3; Conj. 18 - lts 1-3; Conj. 20 - lts 1 e 28-31.*
 - *readequação dos parâmetros urbanísticos definidos pela LUOS para os endereços lindeiros à Avenida Cedro e lindeiros à Praça Central da QN1 – Riacho Fundo, a Adm. Regional do Riacho Fundo propõe que seja adotado os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo definidos pela LUOS/UOS, como: CSIRR 1 NO – CLN e CLS, Faixa de área – $a \leq 250 \text{ m}^2$, CFA M= 4,00, Taxa Máx. Ocup. De 100% e Altura Máx. de 15,50 m, nos termos da LUOS.*
-

-
- *readequação da hierarquização viária para a Avenida Cedro, no trecho da Quadra – QN1, que passaria a ser designada como Via de Atividades, bem como a readequação dos parâmetros urbanísticos dos lotes lindeiros a Avenida Cedro e à Praça Central os quais seriam homogenizados e adequados à nova configuração de via, vem de encontro às expectativas da comunidade local quanto à continuidade e manutenção do padrão de excelência do projeto urbanístico original, bem como no que diz respeito a otimização do aproveitamento da infraestrutura urbana instalada e da descentralização da oferta de emprego, serviços e de habitação, fatos estes que habilitariam a Adm. Regional do Riacho Fundo – RA XVII a ter um melhor desempenho no seu desenvolvimento econômico e social futuro.*
 - *avaliar o uso CSIR 1 NO, no uso institucional, quando na marcação na Tabela de Usos e Atividades, permite apenas escolas de nível fundamental e isso tem causado transtornos imensos aqui na cidade, pois temos escolas de supletivos e pós-graduações, assim como de cursos profissionalizantes em que a LUOS, em vez de corrigir, sanar essas discrepâncias, vedou o licenciamento de funcionamento dessas atividades, o texto da lei permite mais acaba sendo vedado nos Anexos, especificamente na tabela.*

Lago Norte – RA XVIII

- *Retirar o art. 6º, permitindo excepcionalmente o cadastro de registro profissional de advocacia*
 - *Anuência da vizinhança para atividades permitidas no art. 8º*
-

-
- *Referência ao Código CNAE as atividades de risco no Anexo I*
 - *Proibição de recondicionamento de motores em UOS CSII1*
 - *Permissão de comércio de peças de veículos automotores em PACs*
 - *Colocar prazo para o art. 85*
 - *Restringir/proibir atividades comerciais em áreas de Garagem/Depósito*
 - *Em caso de alteração de uso em Lotes INST e INST EP reaprovação de projeto de arquitetura*

Águas Claras – RA XX

- *(...) questionamos se a compatibilidade da unidade imobiliária e a atividade licenciada deverá respeitar o que apregoa o Anexo I Glossário do Decreto nº 39.272, de 02 de agosto de 2018, que regulamenta o COE, que cito abaixo:*

Unidade imobiliária destinada ao uso comercial - unidade comercial voltada para o logradouro público ou para circulação horizontal de uso comum, podendo dispor de mezanino ou sobreloja vinculados. O mesmo que loja.

Unidade imobiliária destinada ao uso de prestação de serviços - de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo, pode dispor de acesso para circulação ou para vestíbulo de uso comum, sendo proibido o acesso direto pelo logradouro público. O mesmo que sala."

- *O Decreto nº 36.948/2015 que regulamentou a lei do Licenciamento (Lei nº 5.547/2015) traz em seu art. 52 a*
-

modalidade de Declaração de Parte, permitindo mais de uma autorização por endereço, como citamos a seguir:

"Art. 52. Poderá ser expedida mais de uma Autorização de Funcionamento para um mesmo endereço, desde que haja independência de funcionamento das atividades, em sala, loja ou parte do estabelecimento.

...

§ 4º O estabelecimento licenciado ou autorizado como parte de outro deverá atender às exigências e parâmetros relativos à área dos ambientes ou compartimentos necessários à sua instalação previstos na Lei nº 2.105, de 08 de outubro de 1998, e posteriores alterações, e seu regulamento.

§ 5º As atividades licenciadas ou autorizadas nos termos deste artigo não poderão caracterizar a alteração ou extensão dos usos ou atividades permitidos na legislação urbanística para a unidade imobiliária."

- o Decreto 36.948/2015 cita o Código de Edificações e sua atualização (Lei nº 6138/2018) não faz menção alguma, apenas faz a distinção dos Usos Comercial e Prestação de Serviço que citamos no segundo tópico sobre o art. 6º da LUOS. Haveria área ideal para o desempenho destas atividades? Seria necessário estabelecer uma fração ideal, para garantir que os equipamentos de higiene, e infraestrutura, como energia e rede possam atender aos clientes e empresas?*
- No art 5º: quando explica sobre quais usos são permitidos em cada UOS, sugerimos que acrescente a importância da aprovação e licenciamento edilício dizendo que os Usos poderão ser simultâneos desde que*

habilitados em projeto aprovado e licença para construir. Pois verificamos diversos casos de solicitação de Consultas de Viabilidade de Localização para Usos em unidades que não são compatíveis, como áreas comuns, garagens etc.;

sobre o art 6°:

- *Trata sobre os Usos permitidos em cada UOS que estão descritos no Anexo I:*
 - *sugerimos ressaltar que os Usos só são utilizados após o licenciamento edilício, para evitar situações em que Consultas de Viabilidade em lotes vazios possam se tornar empresas, mesmo aquelas sem estabelecimento, tendo em vista que a LUOS abrange os lotes regularizados do DF. Essa medida também serviria para salientar que os ambientes e cômodos aprovados são para os Usos especificados em projeto conforme assegura o Art. 24, inciso II da Lei nº 6.138/2018 - Código de Edificações - COE, evitando licenciamento em edificações não preparadas como: escolas e igrejas em imóveis comerciais como depósitos, atividades econômicas em unidades de Apart-hotéis, só para citar alguns casos;*
 - *Outra questão é sobre o chamado escritório administrativo. Este é descrito como a terceirização da gestão administrativa de uma empresa, e muitas vezes ocorre que a UOS permite a atividade, mas o tipo de unidade imobiliária não, então o que sugerimos é que,*

nestes casos, a atividade principal fosse obrigatória: o CNAE 8211-3/00 Serviços combinados de escritório e apoio administrativo. Como exemplo poderíamos citar um escritório para gerenciar um Apart-hotel, onde o CNAE de Apart-hotel é para ser usado exclusivamente como hotel;

- ainda sobre esse artigo, sugerimos permitir/prever uma atualização mais frequente da tabela do Anexo I levando em consideração que sua base é o CONCLA-IBGE, órgão federal que gerencia a classificações de CNAEs e suas subdivisões no país inteiro;*
- Sobre um CNAE 3511-5/01 Geração de energia elétrica, questionamos se com o advento das novas tecnologias de placas solares, não seria possível aumentar a quantidade de UOS para receber esse CNAE, mesmo com restrições.*
- Sobre o art. 55:*
 - Ratificar o disposto no Decreto nº 4.285/2018 que enfatizou que os licenciamentos edílios concedidos quando o imóvel não era objeto de Outorga, até a data da publicação da LUOS, concederam àquele imóvel a permissão de utilizar aquele Uso;*

Varjão – RA XXIII

- *Art. 7º não há previsão legal e padrão a ser seguido para a cobrança de anuência da vizinhança*
- *Permitir atividades de reparo e oficinas que são proibidas nas Quadras 2 e 3.*
- *Autorizar essas atividades em UOS CSIIR 1 NO.*

Park Way – RA XXIV

- *Art. 6º §1º acrescentar outras atividades, escritórios de arquitetura, agronomia etc.*
- *Art. 82 Inciso I especificar Carta de Habite-se*
- *Art. 82 Inciso III indicar percentual para validar anuência*
- *Art. 82 § 1º Ampliar o prazo*
 - *Art. 83 acrescentar as exigências do art. 82*

SCIA – RA XXV

- *áreas como praças públicas deveriam possuir uma classificação própria.*
- *Listar as atividades permitidas além do uso residencial no RO*

Sobradinho II – RA AR 05–SOBRADINHO II

XXVI

- *conjuntos: 08; 07; 06; 05; 04; 03; 02 e 01 da AR 05, com uso previsto na LUOS sendo RO 01, seja alterado para o uso CSIIR 1 NO*

AR12–SOBRADINHO

- *ocupação irregular por meio de residência sem terreno com uso Inst EP em Sobradinho II, se faz necessário observar que à característica de uso foi de maneira irregular foi alterada por estes pequenos assentamentos humanos nos lotes da AR 12, conjunto 11, lote 01 de Sobradinho II.*

AR 17–SOBRADINHO I

-
- *ocupação irregular por meio de residências em um (AR 17, conjunto 13, lote 01) dos dois terrenos destinados com uso PAC01 em Sobradinho II, se faz necessário estudo e indicação de novo terreno para atender as demandas empresariais contidas neste USO.*

AR 22 e 24–SOBRADINHO II

- *a ocupação irregular por meio de residências em terreno com uso Institucional em Sobradinho II, se faz necessário observar que à característica de uso foi de maneira irregular alterada por estes pequenos assentamentos humanos nos lotes da AR 22, conjunto04, lote 12 e AR 24, conjunto 01. Lote 12 de Sobradinho II.*

Jardim Botânico – RA Incorporação dos condomínios

XXVII

SIA – RA XXIX

Seja incluso nas poligonais do SIA-DF (Setor de Indústria e Abastecimento), SAAN (Setor de Armazenagem e Alimentação Norte) e SOFN (Setor de Oficinas Norte), as atividades econômicas proibidas abaixo:

- *2330-3/02 Fabricação de artefatos de cimento para uso na construção*
 - *3314-8/05 Manutenção e reparação de outras máquinas e equipamentos para usos industriais não especificados anteriormente (vide outros citados nas Notas Explicativas da CNAE)*
 - *4663-0/00 Comércio atacadista de máquinas e equipamentos para uso industrial; partes e peças*
 - *4681-8/05 Comércio atacadista de lubrificantes*
 - *4684-2/99 Comércio atacadista de outros produtos químicos e petroquímicos não especificados*
-

anteriormente (vide outros produtos citados nas Notas Explicativas da CNAE)

- *4723-7/00 Comércio varejista de bebidas*
- *4729-6/99 Comércio varejista de produtos alimentícios em geral ou especializado em produtos alimentícios não especificados anteriormente (vide produtos citados nas Notas Explicativas da CNAE)*
- *4751-2/01 Comércio varejista especializado de equipamentos e suprimentos de informática*
- *4752-1/00 Comércio varejista especializado de equipamentos de telefonia e comunicação*
- *4753-9/00 Comércio varejista especializado de eletrodomésticos e equipamentos de áudio e vídeo*
- *4763-6/01 Comércio varejista de brinquedos e artigos recreativos (brinquedos, jogos - eletrônicos ou não - e artigos recreativos)*
- *4763-6/02 Comércio varejista de artigos esportivos (equipamentos e materiais esportivos, artigos do vestuário e acessórios especializados para a prática de esportes)*
- *4771-7/01 Comércio varejista de produtos farmacêuticos, sem manipulação de fórmulas*
- *4771-7/02 Comércio varejista de produtos farmacêuticos, com manipulação de fórmulas*
- *4772-5/00 Comércio varejista de cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal*
- *4773-3/00 Comércio varejista de artigos médicos e ortopédicos*

-
- *4781-4/00 Comércio varejista de artigos do vestuário e acessórios*
 - *4783-1/01 Comércio varejista de artigos de joalheria*
 - *4783-1/02 Comércio varejista de artigos de relojoaria*
 - *4789-0/99 Comércio varejista de outros produtos não especificados anteriormente (artigos religiosos, artigos eróticos, funerários, para festas, plantas artificiais, perucas, artigos para bebê, carvão e lenha, redes de dormir, extintores, cartões telefônicos, molduras, quadros - vide outros produtos citados nas Notas Explicativas da CNAE)*
 - *4789-0/02 Comércio varejista de plantas e flores naturais*
 - *4789-0/04 Comércio varejista de animais vivos e de artigos e alimentos para animais de estimação (cães, gatos, peixes ornamentais, mordaca, focinheira, caminha, aquários, gaiolas, ração, ... - petshop)*
 - *4789-0/05 Comércio varejista de produtos saneantes domissanitários (detergentes, desinfetantes, fungicidas, inseticidas, desodorizantes, ...)*
 - *4789-0/08 Comércio varejista de artigos fotográficos e para filmagem*
 - *4782-2/01 Comércio varejista de calçados*
 - *4782-2/02 Comércio varejista de artigos de viagem*
 - *4911-6/00 Transporte ferroviário de carga*
 - *5011-0/01*
 - *5211-7/01 Armazéns gerais - emissão de warrant*
-

-
- *5212-5/00 Carga e descarga (locação de veículos para movimentação da carga)*
 - *6201-5/01 Desenvolvimento de programas de computador sob encomenda*
 - *6202-3/00 Desenvolvimento e licenciamento de programas de computador customizáveis*
 - *7120-1/00 Testes e análises técnicas (de arquitetura e engenharia)*
 - *7210-0/00 Pesquisa e desenvolvimento experimental em ciências físicas e naturais*
 - *7490-1/04 Atividades de intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, exceto imobiliários*
 - *7739-0/99 Aluguel de outras máquinas e equipamentos comerciais e industriais não especificados anteriormente, sem operador (vide Notas Explicativas da CNAE)*
 - *8211-3/00 Serviços combinados de escritório e apoio administrativo (prestação de serviços a empresas e escritórios virtuais, serviços de recepção, planejamento financeiro, contabilidade, arquivamento, preparação de material para envio pelo correio, ...)*
 - *8599-6/03 Treinamento em informática (na UOS assinalada é permitido apenas instrutor de informática constituído como microempreendedor individual - MEI)*
 - *8599-6/04 Treinamento em desenvolvimento profissional e gerencial*
 - *8621-6/01 UTI móvel*
-

-
- *8622-4/00 Serviços de remoção de pacientes, exceto os serviços móveis de atendimento a urgências*
 - *8630-5/01 Atividade médica ambulatorial com recursos para realização de procedimentos cirúrgicos*
 - *8630-5/02 Atividade médica ambulatorial com recursos para realização de exames complementares*
 - *8630-5/03 Atividade médica ambulatorial restrita a consultas*
 - *8630-5/04 Atividade odontológica*
 - *8630-0/05 Atividades de terapia ocupacional*
 - *8650-0/01 Atividades de enfermagem*
 - *8650-0/02 Atividades de profissionais da nutrição*
 - *8650-0/03 Atividades de psicologia e psicanálise*
 - *8650-0/06 Atividades de fonoaudiologia*
 - *8650-0/07 Atividades de terapia de nutrição enteral e parenteral*
 - *8712-3/00 Atividades de fornecimento de infraestrutura de apoio e assistência a paciente no domicílio*
 - *9491-0/00 Atividades de organizações religiosas ou filosóficas (igrejas, mosteiros, ...)*

*Arniqueira – RA
XXXIII*

- *necessidade da alteração da LUOS quanto à desvinculação das novas áreas abrangidas pela Região Administrativa de Águas Claras, assim como a inclusão dessas áreas na nova Região Administrativa de Arniqueira, haja visto que diariamente recebemos questionamentos com relação às áreas mencionadas, uma vez que, para a análise de viabilidade locacional, a*
-

LUOS informa essas áreas pertencendo à Região Administrativa de Águas Claras.

- *Referente ao Areal, temos a situação das áreas conhecida popularmente como “áreas complementares”, locais que eram destinadas inicialmente para equipamentos públicos ocupadas há anos com residências, tinham como previsão serem áreas para equipamentos públicos, por este motivo, mesmo moradores que residem há mais de 15 anos no local não possuem ligação de água e luz legalizadas, por exemplo:*

- *QS 06 Rua 200 Bloco A Lote 01 -MDE 42/90 - Destinado a Jardim de Infância;*
- *QS 10 Conjunto 210 Bloco D Lote 01 -MDE 42/90 -Destinado a Jardim de Infância;*
- *QS 11 Conjunto A Lote 14 -MDE 114/97 – Destinado a EPC, escola;*
- *QS 11 Conjunto A Lote 94 -MDE 114/97 – Destinado a EPC, escola;*
- *QS 11 Conjunto F Lote 49 -MDE 114/97 – Destinado a EPC, escola;*
- *QS 11 Conjunto K Lote 33 -MDE 114/97 – Destinado a EPC, escola;*
- *QS11 Conjunto P Lote 58 -MDE 114/97 – Destinado a EPC, esportes;*
- *QS 11 Conjunto V Lote 45 -MDE 114/97 – Destinado a EPC, escola*

-
- *QS 11 Conjunto W Lote 33 -MDE 114/97 – Destinado a EPC, escola;*

QS 11 –Área Especial 01 -MDE 114/97 –Destinado a L1, uso misto não residencial*

Muitas das sugestões apresentadas pelos técnicos da Administrações Regionais fugiam ao escopo desse trabalho de ajustes da LUOS e apesar de não terem sido inseridos nessa etapa, serão incorporados quando da revisão efetiva da LUOS. Algumas sugestões apresentadas envolvem a elaboração de Lei específica ou serão estudadas no âmbito dos Planos de Desenvolvimento Local a serem elaborados para cada Região Administrativa.

2.2. Sugestões da Junta Comercial

ÁGUAS CLARAS

- CNAE's que motivam o maior número de indeferimentos são: 4520-0/05 - SERVICOS DE LAVAGEM, LUBRIFICACAO E POLIMENTO DE VEICULOS AUTOMOTORES (VARIOS SHOPPINGS SOLICITAM, SENDO BEM RESTRITAS AS ÁREAS PERMITIDAS), CNAES DE BARES - 5611-2/04 e 5611-2/05;
- No caso dos CNAES de bares, as atividades estão na tabela do CONCLA, mas ainda não foram inseridas no Anexo I, da LUOS;
- Necessidade de CEP único para condomínios grandes como o “Península”;
- Setores que não foram mapeados pela LUOS;
- Lentidão nas respostas de questionamentos e pareceres enviados à SEDUH.

ARNIQUEIRA

- Principais atividades econômicas/CNAE's no qual são indeferidas:
 - 1066-0/00. RAÇÃO PARA QUALQUER TIPO DE ANIMAL (BOVINOS, SUÍNOS(PORCOS), AVES, COELHOS etc.); Fora da Tabela de Atividade – DIUR, 2122-0/00. ADITIVOS MEDICAMENTOSOS PARA RAÇÃO ANIMAL;
 - Fora da Tabela de Atividade – DIUR, 2391-5/01.BRITAMENTO DE PEDRAS, EXCETO ASSOCIADO A EXTRACAO;

- Fora da Tabela de Atividade – DIUR, 2391-5/02. APARELHAMENTO DE PEDRAS PARA CONSTRUCAO, EXCETO ASSOCIADO A EXTRACAO; Fora da Tabela de Atividade – DIUR, 2391-5/03. APARELHAMENTO DE PLACAS E EXECUCAO DE TRABALHOS EM MARMORE, GRANITO, ARDOSIA E OUTRAS PEDRAS
- Fora da Tabela de Atividade – DIUR, 2512-8/00. FABRICACAO DE ESQUADRIAS DE METAL
- Fora da Tabela de Atividade – DIUR, 2599-3/99. FABRICACAO DE OUTROS PRODUTOS DE METAL NAO ESPECIFICADOS ANTERIORMENTE;
- Fora da Tabela de Atividade – DIUR, 3211-6/02. FABRICACAO DE ARTEFATOS DE JOALHERIA E OURIVESARIA;
- Fora da Tabela de Atividade – DIUR, 3321-0/00. INSTALACAO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS;
- Fora da Tabela de Atividade – DIUR, 3329-5/99. INSTALACAO DE OUTROS EQUIPAMENTOS NAO ESPECIFICADOS ANTERIORMENTE;
- Fora da Tabela de Atividade – DIUR, 4120-4/00. CONSTRUCAO DE EDIFICIOS;
- Fora da Tabela de Atividade – DIUR, 4511-1/01. COMERCIO A VAREJO DE AUTOMOVEIS, CAMIONETAS E UTILITARIOS NOVOS
- Fora da Tabela de Atividade – DIUR, 4511-1/02. COMERCIO A VAREJO DE AUTOMOVEIS, CAMIONETAS E UTILITARIOS USADOS;
- Fora da Tabela de Atividade – DIUR, 4512-9/02. COMERCIO SOB CONSIGNACAO DE VEICULOS AUTOMOTORES;
- Fora da Tabela de Atividade – DIUR, 4615-0/00. REPRESENTANTES COMERCIAIS E AGENTES DO COMERCIO DE ELETRODOMESTICOS, MOVEIS E ARTIGOS DE USO DOMÉSTICO;
- Fora da Tabela de Atividade – DIUR, 4616-8/00. REPRESENTANTES COMERCIAIS E AGENTES DO COMERCIO DE TEXTEIS, VESTUARIO, CALCADOS E ARTIGOS DE VIAGEM;

- Fora da Tabela de Atividade – DIUR, 4617-6/00. REPRESENTANTES COMERCIAIS E AGENTES DO COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTICIOS, BEBIDAS E FUMO; Fora da Tabela de Atividade – DIUR; 4618-4/99.
- OUTROS REPRESENTANTES COMERCIAIS E AGENTES DO COMERCIO ESPECIALIZADO EM PRODUTOS NAO ESPECIFICADOS ANTERIORMENTE;
- Fora da Tabela de Atividade – DIUR, 4619-2/00. REPRESENTANTES COMERCIAIS E AGENTES DO COMERCIO DE MERCADORIAS EM GERAL NAO ESPECIALIZADO;
- Fora da Tabela de Atividade – DIUR, 4623-1/09. RAÇÃO E OUTROS PRODUTOS ALIMENTÍCIOS PARA ANIMAIS;
- Fora da Tabela de Atividade – DIUR, 4639-7/01. COMERCIO ATACADISTA DE PRODUTOS ALIMENTICIOS EM GERAL;
- Fora da Tabela de Atividade – LUOS, 4711-3/02. COMERCIO VAREJISTA DE MERCADORIAS EM GERAL, COM PREDOMINANCIA DE PRODUTOS ALIMENTICIOS – SUPERMERCADOS;
- Fora da Tabela de Atividade – DIUR, 4743-1/00. COMERCIO VAREJISTA DE VIDROS;
- Fora da Tabela de Atividade – DIUR, 4789-0/99 COMERCIO VAREJISTA DE OUTROS PRODUTOS NAO ESPECIFICADOS ANTERIORMENTE;
- Fora da Tabela de Atividade – LUOS, 4930-2/04. TRANSPORTE RODOVIARIO DE MUDANCAS;
- Fora da Tabela de Atividade – LUOS, 5611-2/05. BARES E OUTROS ESTABELECIMENTOS ESPECIALIZADOS EM SERVIR BEBIDAS, COM ENTRETENIMENTO;
- Fora da Tabela de Atividade – DIUR, 6619-3/02. CORRESPONDENTES DE INSTITUICOES FINANCEIRAS; Fora da Tabela de Atividade – DIUR, 6622-3/00. CORRETORES E AGENTES DE SEGUROS, DE PLANOS DE PREVIDENCIA COMPLEMENTAR E DE SAUDE;

- Fora da Tabela de Atividade – DIUR, 6810-2/01. COMPRA E VENDA DE IMOVEIS PROPRIOS; Fora da Tabela de Atividade – DIUR, 6821-8/01. CORRETAGEM NA COMPRA E VENDA E AVALIACAO DE IMOVEIS
- Fora da Tabela de Atividade – DIUR, 8011-1/01. VIGILÂNCIA E SEGURANÇA PRIVADA;
- Fora da Tabela de Atividade – DIUR, 8111-7/00. SERVICOS COMBINADOS PARA APOIO A EDIFICIOS, EXCETO CONDOMINIOS PREDIAIS;
- Fora da Tabela de Atividade – LUOS, 8112-5/00. CONDOMÍNIO PREDIAL; SERVIÇOS PRESTADOS POR EMPREGADOS
- Fora da Tabela de Atividade - DIUR/ LUOS e 8299-7/99.
- OUTRAS ATIVIDADES DE SERVICOS PRESTADOS PRINCIPALMENTE AS EMPRESAS NAO ESPECIFICADAS ANTERIORMENTE;
- Fora da Tabela de Atividade – DIUR;
- Informo ainda que um dos maiores motivos além da ATIVIDADE ECONÔMICA, trata-se também da questão de preenchimento do endereço, assim como a falta de precisão da localização tratando-se de ARNIQUEIRA. Área rural não mapeada pela LUOS;
- A necessidade da alteração da LUOS quanto à desvinculação das novas áreas abrangidas pela Região Administrativa de Águas Claras, assim como a inclusão dessas áreas na nova Região Administrativa de Arniqueira, haja visto que a LUOS informa essas áreas pertencendo à Região Administrativa de Águas Claras.
- Definição da responsabilidade das áreas URB's 002, 003 e 004 do Setor Habitacional Arniqueira, uma vez que, administrativamente, essas áreas são regidas pela Administração do Park Way? Qual RA é responsável pelas análises de viabilidade locacional?

BRAZLÂNDIA

- Permitir que algumas atividades pudessem ser exercidas em lotes de classificação: RO-2. A justificativa é que são empreendimentos de pequeno porte (no caso da realidade de Brazlândia) e que não causam impactos na vizinhança. São várias as situações que

nos deparamos no dia a dia e que poderiam ser sanadas com essa mudança. CNAE's: 9313-1/00 - ATIVIDADES DE CONDICIONAMENTO FISICO; 8591-1/00 - ENSINO DE ESPORTES (Ambas as atividades estão em desacordo com a Tabela LUOS);

- Falta de mapeamento da LUOS para determinados setores;
- Grande área ambiental, impossibilidade de deferimento de viabilidade;
- Processo que trata do Setor de Oficinas está atualmente no IBRAM em tramite desde 1998 sem resposta, enviado anteriormente a SEDUH, é uma área não mapeada;
- Impossibilidade de desempenho de atividade econômica específica em local específico com o advento da LUOS e por falta de mapeamento. (Empresas de grande porte deixam de gerar emprego e renda em determinados Setores que precisariam de reavaliação da LUOS);
- Falta de conhecimento do contador e usuário em geral da forma correta de preenchimento do sistema (endereços errados ou incompletos);
- Falta de portaria da SEAGRI que regularize as áreas rurais;
- Problemas com ausência de comprovação de pagamento da ONALT;

CANDANGOLÂNDIA

- PDL (Plano Diretor Local) defasado por ser de 1998, difere das atividades definidas como CNAE, mede índice de incomodidade, necessita de padronização com a LUOS para a utilização do geoportal;
- Não há mapeamento de área rural o que gera indeferimento de viabilidade para essas áreas; usam o geoportal apenas com a inscrição do lote, porém no cartão CNPJ e na JUCIS – DF são preenchidos os números e não Lotes, o que gera indeferimento, havendo necessidade de padronização pela LUOS;
- Dificuldade de entendimento quanto à destinação e possibilidade de viabilidade dos lotes institucionais de concessão da TERRACAP.

CEILÂNDIA

- Solicitações das atividades de atacadistas nos usos não permitidos;

- Falta de definição das quantidades de assinaturas de anuências de vizinhos no que diz respeito ao art. 7º § 2º item II;
- Desinformação sobre o correto preenchimento do sistema por parte do usuário e contador;
- Dificuldade de compreensão e utilização das camadas do geoportal da SEDUH;
- CNAE's muito genéricos que não atendem às demandas dos usuários;
- Ausência de padronização dos CNAE's da lista da LUOS com os do CONCLA utilizado pelo sistema integrador;
- Área rural não mapeada pelo geoportal;
- Necessidade de parecer da SEDUH e SEAGRI para viabilidade de endereço em Zona Rural;
- Método físico, via formulário para deferimento de viabilidade em área Rural (orientação dada pela SEDUH);
- Anuência de vizinhos, ainda é uma situação que depende de análise e maior conhecimento, gera indeferimentos;
- Padronização do perímetro de anuência de vizinhança.

FERCAL

- Na Fercal, a principal atividade indeferida é a 4784900 - COMÉRCIO VAREJISTA DE GÁS LIQÜEFEITO DE PETRÓLEO (GLP) – Por contrariar a legislação em vigor.
- A Fercal- RA XXXI, tem talvez a maior zona rural das RA's. Existem inúmeros empreendimentos de turismo, mineradoras, usinas de asfalto, transportadoras e serviço de manutenção localizada na Macrozona rural, que são indeferidas e após recurso administrativo segue para SEDUH, geralmente ficam até 01 ano em análise.
- Construção em área Rural necessita de parecer da SEAGRI, via SEI para prosseguimento de viabilidade, gerando burocratização e indeferimentos;
- Falta de treinamento de pessoa física no uso do sistema (preenchimento de endereço);

GAMA

- Falta de normas urbanísticas e mapeamento da LUOS para determinados setores;
- Área Rural não mapeada pela LUOS;
- CEP's genéricos ou CEP's errados geram erro na consulta de viabilidade e indeferimentos;
- Pedidos de CNAE de bares com entretenimento e sem entretenimento CNAE's 5611-2/04 e 5611-2/05 que não foi abarcado pela LUOS que usa o 5611-2/02 código que foi removido do CONCLA (versão 2.3).

GUARÁ

- Algumas atividades indeferidas constantemente por contrariar uso previsto na legislação: 4635-4/99 Comércio atacadista de bebidas, 4646-0/01 Comércio atacadista de cosmético, 46.7 Comércio atacadista de madeira, ferragens, ferramentas, material elétrico e material de construção, 5211-7/99 Depósitos de mercadorias para terceiros, exceto armazéns gerais e guarda-móveis, 4645-1/01 Comércio atacadista de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios, 4520-0/05 Serviços de lavagem, lubrificação e polimento de veículos automotores;
- Falta de conhecimento do usuário no preenchimento do sistema;
- CEP errado com relação ao endereço;
- Dificuldade do usuário em aceitar as restrições impostas via sistema pelo analista;
- Áreas passíveis de regularização que não possuem Diretrizes Urbanísticas e precisam ser regularizadas;
- Geoportal que confunde áreas do SAI com Guará e dificulta a localização;
- Falta de possibilidade de preencher e consultar endereços no geoportal, anteriormente era possível localização ao digitar o endereço;

ITAPOÃ

- Por ser uma área em processo de regularização, a Diretriz Urbanística é muito regrada e diversas atividades são indeferidas. Em toda nossa região administrativa, só podem

deferir atividades na forma da UOS CSIR 1 e Inst, além das atividades UOS RO 1, até a aprovação do projeto urbanístico. Além disso, em dezembro de 2019 a poligonal foi ampliada, e as novas áreas (urbanas e rurais) não possuem parâmetros para analisarmos as viabilidades de localização;

- Com o aumento da poligonal, o Núcleo Rural Euler Paranhos passou a ser do itapoã. É uma região que fica ao lado do centro urbano e não possui nenhum parâmetro para analisar atividades neste local. Sempre é submetido a SEDUH, porém com muita demora para recebermos uma resposta. Segue alguns processos que estamos aguardando retorno: 00308-00000593/2020-10, 00308-00000473/2020-12, 00308-00000424/2020-71;
- Alta demanda por viabilidades para escritórios administrativos ou de representação, sem atendimento ao público, estoque, expedição de mercadorias e apenas por atendimentos online, que são indeferidos por não possuímos nenhum tipo de parâmetros para essas atividades e nem CNAE específica. (com estabelecimento fixo);
- Não é região abarcada pela LUOS, ou seja, a utilização do geoportal é mínima;
- Demora na resposta dos pareceres enviado à SEAGRI, SEDUH;
- Confusão entre os limites das RA's (Lago Sul, Itapoã, Jardim Botânico), área rural difícil de identificar;
- Falta de clareza na DIUPE (Diretrizes Urbanísticas Específicas) (07/2020);
- CEP's diferentes que possuem mesmo endereço;
- Área rural não tem CEP;

JARDIM BOTÂNICO

- Metade dos condomínios já regularizados não estão inclusos na LUOS;
- As Normas são antigas e áreas como a Avenida Dom Bosco, praticamente ocupada por comércio, a norma vigente é a NGB 119/2000 onde a destinação dos terrenos fora dos limites do condomínio são RO1;
- A NGB 119/2000 é a norma vigente para parte do (Condomínio Estância Jardim Botânico, Jardim Botânico I, Jardim Botânico VI onde no comércio situado na área

interna do condomínio não é permitido Prestação de Serviços), Mirante das Paineiras e Parque Jardim das Paineiras;

- Condomínio Solar de Brasília 02 área comercial, a norma vigente MDE 052/2011, não é permitido atividades institucionais, tal como cursos de línguas, academias de atividades físicas etc.;
- Condomínio Solar de Brasília 03 na área comercial, a norma vigente MDE 051/2012, não é permitido Prestação de Serviços;
- Polo Verde também conhecido como Polo de Artesanato, área que com a Lei Complementar 958/2019, passou a fazer parte da nova poligonal do Jardim Botânico, área criada pelo GDF por meio da Administração Regional do Lago Sul, há 20 anos atrás, transferiu comerciantes que estavam instalados próximo a Ponte Costa e Silva, atualmente ocupada por comércios diversos, mas não é regularizada e nem possui normas urbanísticas;
- Área da DF 140, também passou a fazer parte da Administração Regional do jardim Botânico com a nova poligonal, possui poucas áreas regularizadas, e poucas áreas em fase de regularização (ARINE), mas possui um Centro Comercial situado em área não regularizada e fora da área de regularização, o que vem acarretando muitos indeferimentos;
- Há muitos problemas com relação a nomenclatura de endereçamento na área comercial que passa pelos condomínios San Diego e Portal do Lago Sul. Com a regularização da área houve uma mudança no endereçamento, mas além da mudança há endereços totalmente divergentes do endereço atual e do antigo o que acaba ocasionado indeferimentos;
- Comércio situado na frente do Condomínio Mini chácaras no Altiplano Leste, também não regularizado e fora da área de regularização da DIUR;
- E por fim há muitas áreas não regularizadas e fora das áreas de regularização da DIUR (ARIS e ARINE).
- Normas de gabarito divergentes da LUOS;

- Legalização de condomínios após a LUOS gera fragmentação de normas a serem consultadas para liberalização de viabilidade;
- Falta de embasamento para deferir viabilidade de estabelecimentos em área Rural que já funcionavam antes da LUOS e da delimitação da poligonal;
- CEP e localização são divergentes;
- Falta de CNAE específico para algumas atividades para ser possível o deferimento de viabilidades;
- Falta de conhecimento dos usuários no uso do sistema;

LAGO NORTE

- O maior número de indeferimentos é em função de endereçamentos e /ou preenchimentos de campos incorretos ou incompletos, cabe ressaltar que na região do Lago Norte predomina áreas regulares inclusive com numeração predial definidas em Alvarás e carta de Habite-se;
- Em relação a DIUR 01/2016 que abrange o Setor Habitacional do Torto, que receberam na poligonal a partir de 12/2019, considerando o pequeno número de solicitações que receberam nos últimos 9 meses, acreditam que a citada norma está atendendo satisfatoriamente aquela área;
- CEP e localização diferentes;
- Problemas com a LUOS que não regulamentou atividades que antes eram permitidas e agora não são mais em determinados pontos da cidade;
- Falta de apresentação de documentos abarcados pela legislação da LUOS Art. 61 e 85;
- Impossibilidade de viabilidade de endereço para “Empresa de Parte” (Mais de uma empresa no mesmo estabelecimento comercial, Ex. *Coworking*).

LAGO SUL

- Falta de CNAE específico para escritório administrativo;
- Falta de CNAE específico para empresa de parte (*Coworking*);

- Confusão entre limites mapeados do Lago Sul e Jardim Botânico, confusão entre os endereços;
- CEP e localização são divergentes;
- Falta de conhecimento dos usuários no uso do sistema o que gera preenchimento errado na consulta;

NÚCLEO BANDEIRANTE

- Alteração de possibilidade de desempenho de atividade econômica específica em local específico com o advento da LUOS. (Pois não é mais possível o desempenho de uma determinada atividade, porém antes era permitido e o empresário possuía alvará e quer renovar a licença) (Possibilidade de enquadramento nos Art. 82, 85 e 86);

PARANOÁ

- RA com a 2ª maior área rural do Distrito Federal e com isso possui uma grande demanda de atividades rurais de todo tipo (diversas), são todas indeferidas por falta de Diretrizes Urbanísticas;
- Área Urbana o Paranoá tem os indeferimentos nas atividades de Comercio Atacadista e no Setor de Oficinas 9313-1/00 Atividades de condicionamento físico (academias, centros de saúde física);
- Área rural não mapeada pela LUOS, o que gera indeferimentos; Falta de legislação e mapeamento para área rural; demora na resposta da SEDUH e SEAGRI sobre viabilidade para as áreas ainda não passíveis de regularização;
- Falta de legislação que regularize a anuência de vizinhança;
- Falta de conhecimento do contador e usuário em geral da forma correta de preenchimento do sistema (endereços errados ou incompletos);

PARK WAY

- No PARK WAY a maior parte do território é classificado como residencial exclusivo, onde mesmo assim existem empresas que funcionam há mais de dois anos cumprindo o artigo 82 da lei 948/2019, mas a maioria já modificou suas áreas construídas não tendo mais as características de uma residência. Necessário então uma flexibilidade em relação a

essas edificações, assim sendo possível a apresentação de um laudo técnico referente as estruturas. No artigo 6 parágrafo 6 é permitido escritório de advocacia, sugere-se a ampliação da permissão para outros escritórios que funcionem com o mesmo fluxo de pessoas;

- Dificuldade de promover o desenvolvimento econômico visto que a LUOS definiu todo o PARK WAY como RE II (Residencial Exclusivo); Vargem Bonita não é regularizada ou mapeada pela LUOS;
- CEP e localização diferentes;
- CEP genérico;
- Falta de apresentação de documentos abarcados pela legislação da LUOS;

PLANALTINA

- A Atualização do Anexo XIII, Tabela de Diretrizes, Dec. 36.948(DIUR);
- Mudança na classificação de lotes LUOS - FAZER ALTERAÇÃO NO GEOPORTAL: No Setor Residencial Oeste em Planaltina, a Quadra I ("I" de Ivo) está com o conjunto 7 duplicado na Quadra I, o Conjunto 7 e o Conjunto 9 também. A Grande quantidade de Área Rural não legalizada, com CEP errado ou inexistente;
- Principais atividades indeferidas em Planaltina: 4645-1/01 - COMÉRCIO ATACADISTA DE INSTRUMENTOS E MATERIAIS PARA USO MÉDICO, CIRÚRGICO, HOSPITALAR E DE LABORATÓRIOS; 4647-8/01 - COMÉRCIO ATACADISTA DE ARTIGOS DE ESCRITÓRIO E DE PAPELARIA; 4646-0/02 - COMÉRCIO ATACADISTA DE PRODUTOS DE HIGIENE PESSOAL; 4651-6/01 - COMÉRCIO ATACADISTA DE EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA; 4930-2/02 - TRANSPORTE RODOVIÁRIO DE CARGA, EXCETO PRODUTOS PERIGOSOS E MUDANÇAS, INTERMUNICIPAL, INTERESTADUAL E INTERNACIONAL; 4930-2/01 - TRANSPORTE RODOVIÁRIO DE CARGA, EXCETO PRODUTOS PERIGOSOS E MUDANÇAS, MUNICIPAL; 4679-6/99 - COMÉRCIO ATACADISTA DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO EM GERAL; 4641-9/03 - COMÉRCIO ATACADISTA DE ARTIGOS DE ARMARINHO; 4665-6/00 - COMÉRCIO ATACADISTA DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS PARA USO COMERCIAL, 5611-2/04 – BARES E OUTROS ESTABELECIMENTOS ESPECIALIZADOS EM SERVIR BEBIDAS, SEM

ENTRETENIMENTO; 5611-2/05 – BARES E OUTROS ESTABELECIMENTOS ESPECIALIZADOS EM SERVIR BEBIDAS, COM ENTRETENIMENTO

- Falta de treinamento de pessoa física no uso do sistema (preenchimento de endereço);
- CNAES pouco específicos, misturando serviços com varejo e outros;
- LUOS que não regulamentou atividades que antes eram permitidas e agora não são mais em determinados pontos da cidade;
- Falta de apresentação de documentos abarcados pela legislação da LUOS;
- Instituto de pesquisa Cid 721000 não aparece para áreas físicas.

RECANTO DAS EMAS

- É preciso permitir que o CNAE 4712-1/00 COMÉRCIO VAREJISTA DE MERCADORIAS EM GERAL, COM PREDOMINÂNCIA DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS - MINIMERCADOS, MERCEARIAS E ARMAZÉNS seja permitido nos lotes de UOS RO 1;
- Necessária alteração da UOS dos lotes residenciais voltados para a Avenida Monjolo no Anexo III - Quadro 13A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Região Administrativa do Recanto das Emas - RA XV. A UOS atual é RO 1, alterar para RO2.
- Alteração de possibilidade de desempenho de atividade econômica específica em local específico com o advento da LUOS. (Não é mais possível, porém antes era permitido e o empresário possuía alvará e quer renovar a licença);
- Falta de conhecimento das atividades que podem ser desenvolvidas em área rural, geoportal não mapeou as chácaras, bem como todo o setor Habitacional Água Quente;
- Anuência de vizinhos, ainda é uma situação que depende de análise e maior conhecimento e legislação;
- Não há padronização do perímetro de anuência de vizinhança.

RIACHO FUNDO I

- Os CNAE's, mais indeferidos: 8531-7/00 - Educação superior - graduação (inclusive extensão e ensino a distância, 8520-1/00 - Ensino médio (inclusive supletivo, especial e ensino a distância, 9491-0/00 - Atividades de organizações religiosas ou filosóficas

(igrejas, mosteiros) área de USO E OCUPAÇÃO: CSIIIndr e outros motivos de indeferimentos são as atividades que precisam de anuência dos vizinhos;

- Falta de adaptação da LUOS para viabilizar as licenças no Riacho Fundo por uso cultural do local como comercial, mesmo sendo atualmente área de residência obrigatória;
- Atualização das Diretrizes Urbanísticas que abarcam as diversas áreas do Riacho Fundo I;
- Falta de conhecimento do contador e usuário em geral da forma correta de preenchimento do sistema (endereços errados ou incompletos);
- Área Rural não mapeada pelo geoportal;

RIACHO FUNDO II

- Alguns comerciantes procuram a Administração Regional e relatam que estão funcionando no local há vários anos com licenças anteriores e que a partir da aprovação da Lei da LUOS (LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019) alguns empreendimentos comerciais estão sendo impedidos de funcionarem regularmente pelo motivo de terem suas viabilidades no Integrador Estadual REDESIMDF indeferidas que durante os processos de análise de endereços, foram identificadas atividades que foram proibidas na LUOS e que eram permitidas anteriormente nas gestões passadas que se localizam em lotes residenciais;
- Não existem lotes tipo UOS CSIIR 3 - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial (Subcartegoria 3) - localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos ou próxima a áreas industriais e ocorre em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária principal do Distrito Federal, sendo de abrangência regional, liberados pela TERRACAP para atividades de comércio atacadista. Sendo assim, algumas empresas do comércio atacadistas estão tendo suas viabilidades indeferidas na Região Administrativa por este motivo;
- Não possui Diretriz Urbanística, porém a área Urbana está totalmente mapeada pelo geoportal;
- Não possui mapeamento da área Rural, para concessão de viabilidade necessita de parecer da SEAGRI, TERRACAP e SPU;

- Alteração de possibilidade de desempenho de atividade econômica específica em local específico com o advento da LUOS. (Não é mais possível, porém antes era permitido e o empresário possuía alvará com base na NGB que caiu e quer renovar a licença) (Não se adequa aos art. 82, 85 e 86);
- CEP genérico;
- Anuência de vizinhos, ainda é uma situação que depende de análise e maior conhecimento e legislação;
- Não há padronização do perímetro de anuência de vizinhança.

SAMAMBAIA

- Todos os lotes de esquina classificados como RO1 passariam a RO2;
- O CNAE: 6619-3/02 - Correspondente de Instituição Financeira passaria a ser aceito na UOS: RO2;
- Os artigos 85 e 86 passariam a ter a seguinte redação: garantia de renovação do licenciamento e de instalação e funcionamento de atividades econômicas previstas nos artigos 85 e 86 da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, será aplicada ao imóvel independentemente da mudança de titularidade, desde que não ocorra qualquer espécie de alteração ou acréscimo de uso ou atividade;
- A Tabela de atividades LUOS será atualizada automaticamente em sincronia com o CONCLA IBGE;
- As UOS: RE2 será permitido: 6911-7/01 Serviços advocatícios 8230-0/02- Casas de festas e eventos;
- Criação das OUS: CSII 1; CSII 2; CSII 3 (inexistente na RA XII);
- A UOS: CSII R2 Será permitido as seguintes atividades: Todos os tipos de comércio atacadista permitidos na UOS: CSII R 3 4520-0/01 Serviços de manutenção e reparação mecânica de veículos automotores 4520-0/02 Serviços de lanternagem ou funilaria e pintura de veículos automotores; 4520-0/03 Serviços de manutenção e reparação elétrica de veículos automotores; 4520-0/04 Serviços de alinhamento e balanceamento de veículos automotores; 4520-0/05 Serviços de lavagem, lubrificação e polimento de

veículos automotores; 4520-0/06 Serviços de borracharia para veículos automotores; 4520-0/07 Serviços de instalação, manutenção e reparação de acessórios para veículos automotores;

- Criação de lotes para posto de gasolina nas quadras ímpares e no canteiro central das Quadras 100/300 e 300/500. Todos os lotes de esquina com classificados como RO1 passariam a RO2;
- A classificação da UOS RO2 na alínea b, do inciso II, do § 1º, do artigo 5º, é claro sobre a localização dessa tipologia de lote. Logo, para alterar a UOS de todos os lotes localizados nas esquinas, temos que alterar a descrição da UOS RO2 no referido artigo. O que afetaria, não somente a esta região administrativa, mas a todas. Acredita-se que o legislador não opte por esta opção, visto que, alteraria a maioria dos lotes urbanos do Distrito Federal. O que o legislador previu claramente na definição da UOS RO1 e RO2 é que não poderá existir comércio no interior das quadras. Assim, como já vem estabelecido para todas as regiões;
- A definição de esquina na Região de Samambaia, visto que as vias não têm nome e os endereços não são em conformidade com as vias. Logo, não tem esquinas formais;
- O CNAE: 6619-3/02 - Correspondente de Instituição Financeira passaria a ser aceito na UOS: RO2; Possível – Depende de vontade do legislador. Redação possível: Extensão de uso ou atividade para UOS RO2 prevendo as atividades auxiliares dos serviços financeiros, seguros, previdência complementar e plano de saúde, na subclasse 6619-3/02 – Correspondentes de instituições financeiras;
- Os artigos 85 e 86 passariam a ter a seguinte redação: garantia de renovação do licenciamento e de instalação e funcionamento de atividades econômicas previstas nos artigos 85 e 86 da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, será aplicada ao imóvel independentemente da mudança de titularidade, desde que não ocorra qualquer espécie de alteração ou acréscimo de uso ou atividade. Possível – Depende de vontade do legislador. Ressalta-se que o artigo 86 tem a leitura vinculada ao artigo 88, que possui um prazo de dois anos. Que se encerra em janeiro de 2021. Logo a aplicabilidade dos artigos 85 e 86 é curta e transitória. Redação possível: Art. 86a. A renovação, instalação e o funcionamento prevista nos artigos 85 e 86 serão aplicados

ao imóvel independente da alteração de titularidade, desde que não ocorra extensão ou alteração de uso ou atividade;

- A Tabela de atividades LUOS será atualizada automaticamente em sincronia com o CONCLA IBGE;
- No Artigo 6º o legislador vinculou a alteração das CNAES a SEDUH e ao CONPLAN, mas o sistema da REDESIM é vinculado ao CONCLA do IBGE. O que tem que acontecer é o legislador vincular o Anexo I a um decreto executivo. Pois, um decreto é muito mais fácil de atualizar que uma Lei Complementar, que exige maioria qualificada. Assim, a melhor redação possível para o §2º do artigo 6º seria que: O Anexo I será regulamento por Decreto em conformidade com as alterações editadas oficialmente pela Comissão Nacional de Classificação – CONCLA, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, com aprovação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – Conplan;
- As UOS: RE2 e RE3 será permitido escritório administrativo e de Advocacia;
- Nas UOS RE2 já é admitida a atividade de escritório de advocacia e representação diplomática. Agora, na UOS RE3 temos um problema. Assim como no item 1, o legislador previu que a UOS RE3 seria “exclusivamente de uso residencial”. Assim qualquer alteração nesta UOS requer alteração no texto da LC, que alterará para todo Distrito Federal;
- Criação das OUS: CSII 1; CSII 2; CSII 3 (inexistente na RA XII)
- As UOS existem na LUOS para todo conjunto do Distrito Federal. O que não existe na Samambaia são lotes com a destinação de uso ou atividade CSII1, 2, 3. Logo, a criação de lotes não depende da LUOS, mas sim do projeto de urbanismo aprovado, MDE, PUR;
- A UOS: CSII2 Será permitido as seguintes atividades: 4520-0/01 Serviços de manutenção e reparação mecânica de veículos automotores 4520-0/02 Serviços de lanternagem ou funilaria e pintura de veículos automotores; 4520-0/03 Serviços de manutenção e reparação elétrica de veículos automotores; 4520-0/04 Serviços de alinhamento e balanceamento de veículos automotores; 4520-0/05 Serviços de lavagem, lubrificação e polimento de veículos automotores; 4520-0/06 Serviços de

borracharia para veículos automotores; 4520-0/07 Serviços de instalação, manutenção e reparação de acessórios para veículos automotores;

- Extensão de atividade. Redação possível: Extensão de uso ou atividade para UOS CSIR2 prevendo as atividades de Comércio, reparação, de veículos automotores e motocicletas, nas subclasses: 4520-0/01 Serviços de manutenção e reparação mecânica de veículos automotores 4520-0/02 Serviços de lanternagem ou funilaria e pintura de veículos automotores; 4520-0/03 Serviços de manutenção e reparação elétrica de veículos automotores; 4520-0/04 Serviços de alinhamento e balanceamento de veículos automotores; 4520-0/05 Serviços de lavagem, lubrificação e polimento de veículos automotores; 4520-0/06 Serviços de borracharia para veículos automotores; 4520-0/07 Serviços de instalação, manutenção e reparação de acessórios para veículos automotores;
- Criação de lotes para postos de combustíveis nas quadras ímpares e no canteiro central das Quadras 100/300 e 300/500;
- Sugestão de alteração de classificação dos lotes com a UOS CSIR 2 NO para CSIR 3;
- Alteração da classificação para o lote 1, Área Especial 2, QN 206, Central Telefônica, de Inst-EP para CSIR2, conforme foto 44328043. Observação: Conforme alterações realizadas em outras cidades. Exemplo: Recanto das Emas e Taguatinga, onde os lotes EPC Central Telefônica já sofreram alteração;
- Identificação e definição de uma área que seja propícia para implantação de um Campus Universitário na Região Administrativa de Samambaia - RA XII;
- Os lotes na QS 305, conjunto 2, que tem a classificação como CSIR 1 NO, sejam classificados como CSIR 2 NO;
- Desinformação sobre o correto preenchimento do sistema por parte do usuário e contador;
- Quadras com endereçamento confuso e sem mapeamento no geoportal;
- Quadras 616 e 416 com endereço diverso da realidade no geoportal;

- Área rural não regularizada, necessitando de parecer da SEDUH para liberalização e o parecer demora semanas (Carta de uso e conformidade);
- CNAE que está no CONCLA, mas não está na LUOS (Exemplo: Bar com entretenimento e Bar sem entretenimento);
- Alteração de possibilidade de desempenho de atividade econômica específica em local específico com o advento da LUOS. (Não é mais possível, porém antes era permitido e o empresário possuía alvará com base na NGB que caiu e quer renovar a licença) (Não se adequa aos art. 82, 85 e 86) (não há resposta da SEDUH e nem da COSIMP);

SANTA MARIA

- Falta de normas urbanísticas e mapeamento da LUOS para determinados setores;
- Impossibilidade de desempenho de atividade econômica específica em local específico com o advento da LUOS. (Empresas de grande porte deixam de gerar emprego e renda em determinados Setores que precisariam de reavaliação da norma);
- CEP genérico que não precisa a localização;
- Área rural não mapeada pela LUOS;
- Falta de conhecimento do contador e usuário em geral da forma correta de preenchimento do sistema (endereços errados ou incompletos);

SÃO SEBASTIÃO

- Desempenho de atividade econômica em área Rural necessita de parecer da SEAGRI, via SEI para prosseguimento de viabilidade o que nem sempre tem resposta;
- Falta de treinamento de pessoa física e do contador no uso do sistema (preenchimento de endereço);
- Regularização entre CEP e endereço;

SCIA / ESTRUTURAL

- O principal motivo de indeferimento na RA é por endereço ter destinação exclusiva para residências, a RA-XXV é dividida em duas partes, sendo elas, a Cidade Estrutural e Cidade

do Automóvel (SCIA). A maior parte da Cidade Estrutural é constituída por RO 1 e RO 2, consequentemente, tornando o comercio um pouco mais restrito.

- Na Cidade Estrutural precisamos adaptar algumas áreas para área comercial como, por exemplo, o Setor Oeste não ter nenhuma via principal com destinação para comércio, assim gerando, atividade e comércio irregular. Em Anexo, coloquei os locais que precisam de alteração na LUOS de RO 1 e RO 2 para CSIIR 2 NO.
- A maior parte do comércio fica na Cidade do Automóvel (SCIA) e segunda parte da RA-XXV, cerca de 95% das atividades solicitadas para essa região são permitidas. CEP genérico não dá com precisão a localização;
- Falta de conhecimento do contador e usuário em geral da forma correta de preenchimento do sistema (endereços errados ou incompletos);
- Área Rural de Santa Luzia e Cabeceira do Valo não estão mapeadas pela LUOS;
- Falta de padronização de endereço na estrutural;

SIA / SAAN / SOF NORTE

- Falta de conhecimento do contador e usuário em geral da forma correta de preenchimento do sistema (endereços errados ou incompletos);
- Setor de Chácaras não mapeado pela LUOS;

SOBRADINHO I

- Falta de conhecimento do contador e usuário em geral da forma correta de preenchimento do sistema (endereços errados ou incompletos);
- CNAES pouco específicos, misturando serviços com varejo;
- Problemas de legalização em algumas partes da cidade que não geram CEP correto;
- LUOS que não regulamentou atividades que antes eram permitidas e agora não são mais em determinados pontos da cidade;
- Regularização e mapeamento da Área Rural; Falta de CNAE's específicos para atividade de escritório administrativo;

SOBRADINHO II

- Comercio Atacadista nas margens da BR, problemas com CEP único; A falta de padronização da Diretriz Urbanística com a LUOS;
- Desempenho de atividade econômica em área Rural necessita de parecer da SEAGRI, via SEI para prosseguimento de viabilidade o que nem sempre tem resposta;
- Falta de treinamento de pessoa física no uso do sistema (preenchimento de endereço);

SOL NASCENTE/ POR DO SOL

- Não possui Diretriz Urbanística, falta regularização e mapeamento dos endereços, apenas o Trecho I e parte do Trecho II estão regularizados, trecho III totalmente irregular;
- Não possuem CEP específico, apenas genérico; Ausência de mapeamento de área rural;

TAGUATINGA

- CEP e localização são divergentes;
- Falta de CNAE específico para estabelecimento denominado “Hookah” (grande procura na região) o que gera indeferimentos;
- Dentro da proposta da LC 948/2019, o Pistão Sul possui uma classificação mais abrangente, que permite diversas atividades, inclusive comércio atacadista e alguns pontos industriais. Em sua maioria, os lotes têm classificação CSII 3 e CSIR 3, o que faz com que as atividades solicitadas possam ser atendidas em sua maioria. Sugere-se que nas Avenidas Comerciais (em sua maioria, com a classificação dos lotes como CSIR 2), além da Avenida Central e Hélio Prates (aí incluído o “Taguacenter”) também seja estudada a possibilidade de expandir as atividades permitidas, pois recebemos com frequência pedidos para a instalação de comércio atacadista, por exemplo, que não é permitido. Não vemos como um problema a instalação de comércios atacadistas, principalmente de produtos de pequeno porte;
- Por determinação da lei, apenas creche e pré-escola podem estar em áreas classificadas como RO 1 e RO 2. No entanto, várias delas já estavam estabelecidas antes do advento da LUOS, sem possuir o licenciamento ou em alguns casos, tinham o licenciamento de

apenas um lote, quando ocupavam mais de um. Também já atendemos casos em que se pretendia a expansão das atividades, anexando lotes vizinhos. Essa situação tem dificultado o licenciamento para estabelecimentos escolares – alguns antigos. Já tivemos que deferir a consulta de viabilidade por força de decisão judicial (vide processo SEI Nº 00020-00044455/2019-81 – Escola Cresce), o que é uma situação difícil tanto para os empresários quanto para nós da Administração Regional. Sugerimos, portanto, que seja verificada uma forma mais simples para o licenciamento dessas escolas ou que seja permitida, na lei, seu funcionamento dentro das quadras residenciais, já que é um serviço essencial e que é conveniente para a população ter escolas próximas;

- Receberam recentemente várias consultas dos seguintes endereços: QSE AE 01/17 (Santa Marta - CSIIR 1), QS 05 EPTC LOTE 01/ QS 05 RUA 600 LOTE 23 (Ana Nery - CSIIR 1), QS 05 RUA 600 LOTE 21 (Centro Clínico Dr. Carlos Manguieira - CSIIR 1 NO), QS 05 Av. Areal Lote 22 (Antigo Hospital da Católica - CSIIR 2). Em muitos desses casos, o interessado ou contador compareceu presencialmente à Administração Regional para tratar dos casos especificamente, pois com o uso que o lote tem atualmente, várias atividades que são de hospital e pronto-socorro não são permitidas. Assim, o ideal seria que esses hospitais tivessem uma classificação mais abrangente, como a do Hospital Anchieta (QNC AE 8,9 e 10), que é CSII 2, por exemplo.
- Embora já tenha vários galpões e indústrias instalados, toda a QI tem uso misto (CSIIR 2 NO e CSIIR 2). A atual classificação da LUOS impede novas empresas de se estabelecerem, uma vez que a classificação dos lotes não autoriza a liberação de comércio atacadista, fabricação de diversos tipos de produtos, entre outros CNAES que são compatíveis com a atividade industrial e não com a classificação de uso misto. Já atendemos presencialmente diversos empresários que demonstraram completa frustração e desespero com a incoerência da situação, relatando inclusive perda de valor substancial de seus lotes. Tendo em vista que sua designação inicial é para indústria, solicitamos a revisão dessa quadra, que é bastante problemática para a cidade;
- Conhecido como “Setor H Norte”, a quadra QNH possui o maior ponto de oficinas da cidade. A atual classificação desses lotes (CSIIIndR) atende a maioria das solicitações recebidas. No entanto, a quadra QNH 12 (RO 1), que fica ao lado do setor de oficinas, com vários comércios e oficinas já estabelecidos, é classificada como RO 1 e existem

diversos pedidos para esse endereço. Assim, solicita-se que seja estudada a possibilidade de extensão da classificação “CSIIIndR” para esta quadra, levando-se em consideração as oficinas já existentes;

- Há alguns locais classificados como “Zona Rural” que não estão listados na LUOS, o que impede a análise da viabilidade: QSC 19 (Setor Primavera – que recebe muitas consultas), lotes marginais à Elmo Serejo, além de algumas zonas rurais como a Mansão Mizuno e a Chácara Onoyama. Quanto antes essas áreas puderem ser devidamente classificadas para tornar as consultas mais ágeis é melhor para a economia da cidade;
- Alguns CNAES frequentemente utilizados nas consultas - como por exemplo o 5611-2/05 (BARES E OUTROS ESTABELECIMENTOS ESPECIALIZADOS EM SERVIR BEBIDAS, COM ENTRETENIMENTO) são divergentes dos códigos da tabela da LUOS. É importante que sejam unificados;
- De maneira geral, não são disponibilizadas muitas áreas para lavagem de veículos em Taguatinga. Sugere-se que seja estudada a ampliação de áreas para essa atividade, tendo em vista a quantidade de consultas que recebemos e o número restrito de áreas onde os serviços são autorizados.

VARJÃO

- CEP e localização são divergentes;
- Necessidade de possível articulação com os correios, pois os CEP’s da região são genéricos;
- Regularização e mapeamento da Área Rural que dificulta a localização de endereços levando a morosidade no atendimento; (SEAGRI, CORREIOS, SEDUH);
- Falta de treinamento de pessoa física/ contador no uso do sistema (preenchimento de endereço);

VICENTE PIRES

- Desempenho de atividade econômica em área Rural necessita de parecer da SEAGRI, via SEI para prosseguimento de viabilidade o que nem sempre tem resposta;
- Grande parte do Vicente Pires está irregular, atualização dos geomapeamentos;

- Falta de treinamento de pessoa física e do contador no uso do sistema (preenchimento de endereço);
- Falta de regularização entre CEP e endereço que mudou totalmente em Vicente Pires

DAS SUGESTÕES

Com o mapeamento executado, apresentamos algumas sugestões apresentadas pela JUCIS - DF e pelos próprios analistas para melhorias no fluxo de viabilidade, visando ao aumento da produtividade, quais sejam:

- Atualização da Tabela LUOS com base na Tabela CONCLA – IBGE atual, versão subclasses 2.3;
- Atualizações das Legislações pertinentes à horário de funcionamento dos estabelecimentos;
- Reunião com os órgãos envolvidos nas diversas demandas: TERRACAP, CORREIOS, DF LEGAL, CODHAB, IFAN, SEDUH, SEAGRI, SECID, RA'S e JUCIS.DF;
- Atualização da LUOS via Lei Complementar;
- Solicitação de apresentação de estudos a serem enviados pelas RA's para a SEDUH das áreas críticas que precisam de atualização de CNAE'S permitidas;
- Criação de grupo de trabalho entre os profissionais da SEDUH e representantes das RA's para atualização da LUOS;
- Criação de grupo de trabalho da SEDUH com Conselho local de planejamento urbanístico de cada RA para composição das alterações da LUOS;
- Criação de Grupo de Trabalho entre os profissionais da SEDUH, SEAGRI e representantes das RA's para mapeamento e legalização das Áreas Rurais;
- Atualização das NGB, DIUPE e DIUR;
- Necessidade de unificação na base de dados de endereços entre Correios, Cartórios e NGB;

- Estudo de uso e ocupação do solo com base nas atividades já exercidas na localidade (mesmo que o local não permita, já funciona determinada atividade culturalmente no local);
- Aumento das camadas de análise no geoportal da SEDUH;
- Consulta de endereço como uma das consultas do geoportal;
- Criação de CEP único pelos CORREIOS para condomínios de grande quantidade de lotes como por exemplo o “Península” em Águas Claras;
- Possibilidade de lançamento do endereço em campo próprio no geoportal da SEDUH para localização e conhecimento de quais atividades podem ser desenvolvidas nas áreas respectivas;
- Conexão do geoportal da SEDUH com o Sistema Integrar;
- Unificar todos os normativos em um banco de dados dentro do sistema, para que o sistema cruze as informações e já acuse a impossibilidade de determinada atividade econômica no endereço específico;
- Celeridade no tempo de cálculo de Onalt pela TERRACAP;
- Padronização da definição do perímetro de Anuência de Vizinhança nos locais em que é necessária a anuência;
- Flexibilização da LUOS no PARK WAY – RE I e RE II para definir áreas mistas de comércio e residência após consulta popular.

Por fim, informo que todas as RA’s têm tramitado processos SEI próprios à SEDUH com seus embasamentos técnicos para saneamento de seus problemas.

3. DIFICULDADES DE ENTENDIMENTO

A ideia foi aproveitar o momento da realização dos ajustes para buscar sanar dúvidas no entendimento do estabelecido no escopo da Lei. Para tanto, além de reuniões de leitura do texto junto ao Comitê do CONPLAN, foram realizadas reuniões com técnicos da Central de Aprovação da SEDUH, o que resultou na reformulação de alguns artigos ou inserção de parágrafos.

4. ALTERAÇÕES EFETUADAS

De posse das solicitações e a partir de suas análises considerando-se metodologia da LUOS, as Normas de Edificação de Uso e Gabarito e parâmetros definidos pelos Planos Diretores foram realizados ajustes na LUOS e que constam dessa revisão.

As principais alterações se referem à adequação da LUOS aos novos limites das Regiões Administrativas, incorporação dos projetos de parcelamento registrados em cartório após a aprovação da Lei Complementar nº 948/2019 e a simplificação do Anexo I.

4.1 Adequação da Lei aos limites das Regiões Administrativas

Os Anexos II e III que estabeleciam os mapas de uso do solo e os quadros de parâmetros de ocupação do solo de acordo com as unidades de uso e ocupação do solo – UOS eram definidos por localidade urbana e dispostos de acordo com a sua ordem alfabética.

Após o advento Lei Complementar 958/2019, foi possível que se realizasse a adaptação desses Anexos à nova divisão dos limites das Regiões Administrativas, de forma a facilitar a aprovação e implantação de projetos de arquitetura, assim como de infraestrutura e urbanização.

Além disso, a adequação da LUOS aos novos limites das Regiões Administrativas visa facilitar a emissão das Licenças de Funcionamento que de acordo com a Lei 5.547, de 06 de outubro de 2015, que somente podem ser concedidas após a constatação da Viabilidade de Localização.

De acordo com o Decreto 36.948, de 04 de dezembro de 2015, que regulamentou a Lei 5.547/2015, compete aos Administradores Regionais da circunscrição do imóvel, a análise, o deferimento das solicitações de Viabilidade de Localização e todos os atos necessários à expedição da Autorização de Funcionamento de atividades econômicas previstas. Desta forma a alteração dos Anexos II e III irá facilitar a emissão da licença de funcionamento e consequentemente impulsionar o desenvolvimento econômico no Distrito Federal.

As Regiões Administrativas de Arniqueiras, Vicente Pires e Sol Nascente foram incorporadas à LUOS apenas nos trechos que se encontram registrados em cartório. Apesar de ter sido criada pela Lei nº 4.745, de 29 de janeiro de 2012, a Região Administrativa da Fercal não possui projeto urbanístico aprovado e registrado em cartório e dessa forma, foi incorporado um mapa e quadro de parâmetros referentes à essa RA, apenas para informar da inexistência de parâmetros.

4.2 Incorporação de projetos urbanísticos e de regularização fundiária

A incorporação de novos projetos busca consolidar os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos nesses projetos de forma a uniformizar a aprovação de projetos de arquitetura no âmbito do Distrito Federal. Esses parâmetros foram incorporados à LUOS e desta forma se encontram definidos em um documento único e de acesso público.

Cabe destacar que a LUOS é um instrumento de planejamento urbano em que foram definidos parâmetros de uso e ocupação do solo considerando a inserção do lote no tecido urbano. Os parâmetros previstos nos projetos de regularização que consideravam a situação fática da ocupação, sofreram ajustes, quando de sua compatibilização e compatibilizados utilizando-se a metodologia adotada na elaboração da LUOS, com a classificação dos usos e atividades em conformidade com as categorias de UOS.

Entretanto, prevê-se nas disposições finais e transitórias a sua permanência e, desta forma, atende-se ao disposto no §8º do art. 31 da Lei 13.465/2017.

§ 8º O requerimento de instauração da Reurb ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garante perante o poder público aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

A Metodologia da LUOS, parte da análise das normas urbanísticas definidas para o lote em comparação com as edificações existentes. Os valores referentes ao coeficiente básico e máximo tem como referência o estabelecido no Anexo V do PDOT.

Os lotes são agrupados por UOS em faixas de área, quando constatada alguma peculiaridade para determinados lotes, por exemplo determinações referentes às taxas de permeabilidade ou exigências de subsolo, constantes dos Estudos Ambientais elaborados para o lote, são definidas exceções.

Para a determinação dos coeficientes de aproveitamento das faixas foram calculadas as frequências ou médias dependendo da quantidade de lotes inseridos na faixa, de acordo com a metodologia estabelecida para a LUOS.

Como os parâmetros de ocupação possuem interdependência, após a definição dos coeficientes foram definidos os demais parâmetros e posteriormente realizada a simulação em termos de volumetria para verificação da proposta.

Assim, foram identificados se os lotes definidos nos projetos incorporados para cada RA se enquadrariam nas faixas de áreas existentes e na sua impossibilidade, foram criadas faixas de área com agrupamento de lotes ou projeções com características semelhantes quanto a dimensões, localizações e tipologias.

Os projetos de regularização apresentam algumas peculiaridades e tiveram que ser realizadas algumas adaptações nos parâmetros estabelecidos para seus lotes e projeções, entre elas a regularização de casos excepcionais identificados nos projetos de regularização e que não aparecem em outros projetos.

Desta forma, foram criadas as seguintes UOS:

- RO 3 - onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação multifamiliar de casas ou bifamiliar na tipologia de casas sobrepostas, em lotes criados por Programa Habitacional ou projetos de urbanismo de regularização, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente.

Essa UOS foi acrescida para permitir a regularização de lotes com o uso residencial em que são edificadas mais de uma unidade unifamiliar e onde são desenvolvidas atividades econômicas encontrados em projetos de urbanismo de regularização, em concordância com a Lei Federal 13.465/2017, mas que devido às suas dimensões não puderam ser divididos em dois lotes com proprietários distintos.

- UOS RRur – Residencial e Rural, onde são obrigatórios os usos: residencial unifamiliar e rural em lotes urbanos, considerada a situação fática da ocupação em casos de regularização fundiária.

Essa UOS foi criada para permitir que lotes que possuam produção agrícola e se encontram inseridos na malha urbana, possam ser regularizados, incentivando a permanência dessa área como forma de garantir a permeabilidade do solo e evitar seu reparcelamento.

Para a definição dos parâmetros de ocupação dos lotes classificados como UOS RRur, foram considerados os coeficientes de aproveitamento estabelecidos para Lotes destinados às chácaras conforme o PDOT 2009/2012 e os estabelecidos nos memoriais descritivos e normas de edificação e gabarito dos projetos de regularização fundiária.

Assim para esses lotes foram definidos os seguintes parâmetros de ocupação:

- coeficiente de aproveitamento máximo de 0,3;
- altura máxima de 8,5 m.

Os parâmetros para a UOS Inst EP não constam da tabela de Usos e Atividades – Anexo I e do Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo - Anexo III da LUOS, pois nela são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais que abrigam de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários, ocorrendo em lotes dispersos na malha urbana ou de forma concentrada nos espaços centrais e podem ser compartilhados por mais de um equipamento urbano ou comunitário.

Da mesma forma do que ocorre na UOS Inst, permitido o funcionamento de atividades complementares à atividade principal, com caráter secundário e de apoio, desde que compatíveis e simultâneas.

No entanto, as edificações da UOS Inst EP devem obedecer a parâmetros gerais compatíveis com aqueles definidos para a Região Administrativa onde estão inseridos e parâmetros específicos vinculados as políticas públicas setoriais. e seguem o que determina o texto da Lei: pois nela são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais.

4.2.1 Os projetos incorporados

A incorporação dos projetos de urbanismo registrados em cartório visa atender ao disposto no art. 89 da Lei Complementar nº 948/2019.

“Art. 89. Devem ser compatibilizados aos critérios e à metodologia desta LUOS os parâmetros de uso e ocupação do solo constantes dos projetos de parcelamento urbano do solo e dos decorrentes de regularização fundiária que, até a data de publicação desta Lei Complementar, estejam:

I - em processo de licenciamento em tramitação;

II - aprovados por ato do Poder Executivo e não registrados em cartório de registro de imóveis;

III - registrados em cartório de registro de imóveis e não integrantes desta Lei Complementar.”

Desta forma, houve a necessidade de se compatibilizar as Normas de Edificação, Uso e Gabarito – NGBs definidas nos projetos de regularização e de urbanismo, de modo a adequá-las à metodologia da LUOS e sem perder de vista todo o trabalho desenvolvido pelo ente responsável pelo processo de regularização ou empreendedor do projeto de parcelamento.

O trabalho foi dividido em 05 partes:

- 1) Análise de mapa com os usos previstos nas NGBs;
- 2) Adequação dos usos previstos nas NGBs à linguagem da LUOS;
- 3) Análise de conflitos de usos entre os parâmetros previsto nas NGBs e a metodologia da LUOS;
- 4) Proposta final da classificação dos usos na LUOS;
- 5) Análise e proposta dos demais parâmetros urbanísticos;
- 6) Proposta para o Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo – LUOS.

Os projetos utilizados para a adequação se encontravam disponíveis no site <https://www.sisduc.seduh.df.gov.br/v1/>, cujo arquivo consta a seguinte marca d'água: *“aguarda registro no respectivo cartório de registro imobiliário”*.

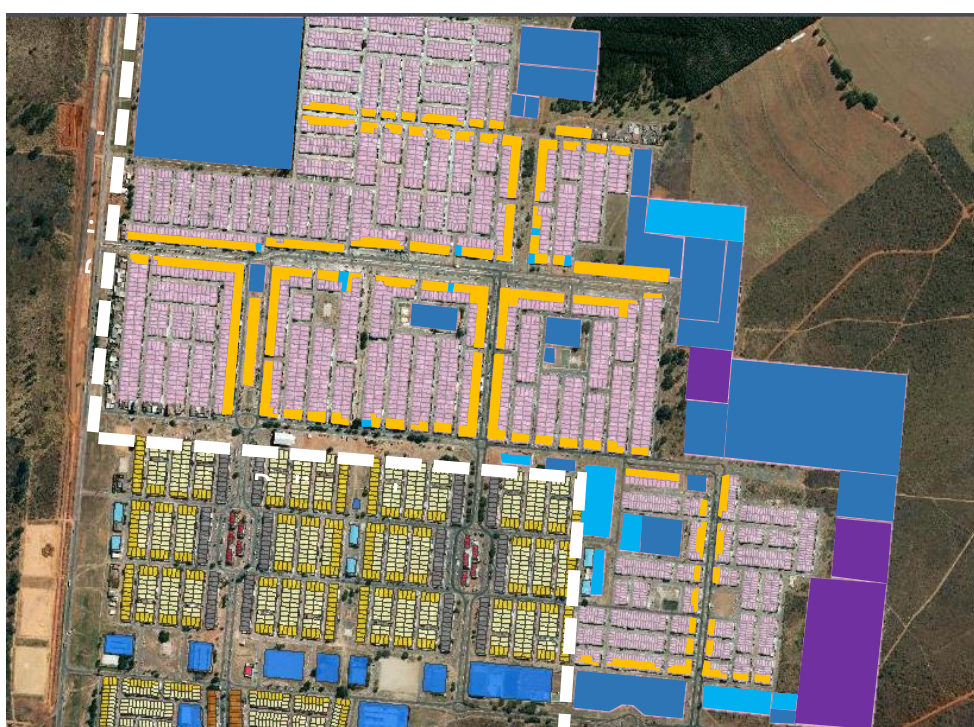
- Região Administrativa de Brazlândia – RA IV

| | |
|----------------------------|--|
| Região Administrativa: | Brazlândia – RA IV |
| Nome: | Expansão da Vila São José |
| Projeto urbanístico: | URB 173/2017 e MDE 173/2017 |
| Decreto de aprovação: | nº 39.891 de 13/06/2019, DODF nº 112 de 14/06/2019 |
| Registro Cartorial: | |
| Processo de Regularização: | nº 390-003.756/2007 |

A Expansão da Vila São José é uma ocupação urbana irregular localizada na Região Administrativa de Brazlândia - RA IV, que compreende atualmente as quadras 33, 34, 45 a 48 e 56 a 58 e complementa o parcelamento urbano denominado Vila São José - Quadras de 35 a

38. A Cidade de Brazlândia, incluindo a expansão da Vila São José, está totalmente inserida na Área de Proteção Ambiental - ARA da Bacia do Rio Descoberto, conforme Mapa Ambiental do Distrito Federal - 2006.

O PDOT delimita a poligonal da ARIS Expansão da Vila São José com uma área de 157,26ha (cento e cinqüenta e sete hectares e vinte e seis ares). O projeto propõe uma área de 163,96ha (cento e sessenta e três hectares e noventa e seis ares) o que equívale a um acréscimo de 6,70 ha (seis hectares e setenta ares) e a uma ampliação de 4,26% (quatro vírgula vinte e seis por cento). Tal ampliação deve-se à necessidade da expansão da área para equipamentos públicos.



LEGENDA

- Habitação unifamiliar – NGB 173/17
- Misto (Hab. Mult/ Com./ Serv./ Ind.– NGB 90/18)
- Institucional – NGB 91/18
- EPC – NGB 91/18
- EPU – NGB 91/18

Figura 1- Expansão da Vila São José

Adequação de Uso da Vila São José na LUOS

De acordo com o projeto de regularização de expansão da Vila São José, foram definidos cinco tipos de uso permitidos na área, quais sejam:

- Habitação unifamiliar – NGB 173/17;
- Institucional – NGB 91/18;
- Equipamento Público Comunitário-EPC – NGB 91/18;
- Equipamento Público Urbano-EPU – NGB 91/18;
- Misto (Hab. Mult/ Com./ Serv./ Ind.– NGB 90/18;

Para adequação à LUOS dos usos previstos em projeto, foram verificados os tipos de atividades permitidas nas normas vigentes e feita a correspondência desses usos à respectiva UOS.

A adoção deste critério levou em consideração que o projeto de regularização da área é recente, desse modo, inferimos que as normas vigentes guardam similiaridade com a cidade real. Com isso, chegamos à definição dos seguintes usos:

Habitação unifamiliar:

Constam no projeto 3047 lotes de Uso Residencial unifamiliar com áreas compreendidas entre 49,55 m² e 417,76 m². Ressaltamos que a norma original prevê a atividade residencial unifamiliar, destinada a uma única habitação.

Para este uso foi atribuído a UOS RO 1, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente.

Institucional:

Constam no projeto 15 lotes de Uso Institucional com áreas compreendidas entre 181,93 m² e 10826,92 m².

Para este uso foi atribuída a UOS Inst, Institucional, onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado;

EPC e EPU:

Constam no projeto 24 lotes de EPC e EPU com áreas compreendidas entre 126m² e 12161,62m².

Para estes usos foi atribuída a UOS Inst EP, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários;

Misto:

Constam no projeto 716 lotes de Uso Misto com áreas compreendidas entre 55,79m² e 418,58 m². Ressaltamos que a norma original prevê a atividade Residencial Multifamiliar/ Comercial de bens e de serviço, industrial.

Identificou-se três tipos de UOS que seriam compatíveis com os usos permitidos na NGB 90/19: CSIIR 2 NO, CSIIR 2 e CSIIR 3.

Optou-se pela UOS CSIIR 2 NO, Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos.

As UOS CSIIR 2 e CSIIR 3 foram desconsideradas, uma vez que estas estabelecem a obrigatoriedade dos usos Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial, sendo o uso residencial admitido.

Dessa forma, considerou-se que o CSIIR 2 NO guarda maior coerência com a NGB vigente.



LEGENDA

-  RO 1
-  CSIIR 2 NO
-  Inst.
-  Inst. EP

Figura 2 - Adequação de uso da Vila São José

Comparação dos demais Parâmetros Previsto em NGB com a LUOS

| Anexo III - Quadro 2A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Brazlândia | | | | | | | | | | | |
|---|---|-----------------------------|-------|-------|------------|------------|---------|------|------|--------|-----------|
| CÓDIGO | UOS | FAIXA ÁREA(m ²) | CFA B | CFA M | TX OCUP(%) | TX PERM(%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS |
| 401 | RE 3 ^{(1) (2)} | as650 | 3,00 | 3,00 | 100 | - | 15,50 | - | - | - | - |
| 402 | RO 1 | as250 | 1,40 | 1,40 | 100 | - | 9,50 | - | - | - | - |
| 403 | RO 1 - Setor Tradicional | 200<as1000 | 1,40 | 1,40 | 80 | 10 | 9,50 | - | - | - | - |
| 404 | RO 2 | as250 | 1,40 | 1,40 | 100 | - | 9,50 | - | - | - | - |
| 405 | RO 2 - Setor Tradicional | as1000 | 1,40 | 1,40 | 80 | 10 | 9,50 | - | - | - | - |
| 406 | CSiIR 1 NO | as200 | 1,40 | 1,40 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - |
| 407 | CSiIR 1 NO | 200<as2500 | 1,40 | 1,40 | 80 | 10 | 12,00 | - | - | - | - |
| 408 | CSiIR 1 ⁽³⁾ | as100 | 1,40 | 2,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - |
| 409 | CSiIR 1 ⁽⁴⁾ | 100<as700 | 1,40 | 2,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - |
| 410 | CSiIR 2 NO | as250 | 1,40 | 3,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - |
| 411 | CSiIR 2 ⁽³⁾ | as100 | 1,40 | 3,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - |
| 412 | CSiIR 2 ⁽³⁾ | 100<as300 | 1,40 | 3,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - |
| 413 | CSiIR 2 ⁽⁵⁾ | 400<as800 | 1,40 | 2,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - |
| 414 | CSiIR 2 | 800<as1750 | 1,40 | 1,40 | 70 | 20 | 15,50 | - | - | - | - |
| 415 | CSiIR 2 - Bairro Veredas ⁽⁵⁾ | 200<as1800 | 1,40 | 3,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - |
| 416 | CSiI 1 | 1000<as1500 | 1,40 | 1,40 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - |
| 417 | CSiI 2 ⁽³⁾ | as300 | 1,40 | 2,50 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - |
| 418 | CSiI 2 ⁽⁵⁾ | 500<as2000 | 1,40 | 2,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - |
| 419 | CSiI 2 ⁽⁵⁾ | 4500<as6500 | 1,40 | 2,00 | 80 | 10 | 19,00 | - | - | - | - |
| 420 | CSiI 3 | 1000<as2000 | 1,40 | 1,40 | 70 | 20 | 12,00 | - | - | - | - |
| 421 | CSiI 3 | 4500<as10500 | 1,40 | 1,40 | 60 | 30 | 12,00 | - | - | - | - |
| 422 | CSiIndR | as100 | 1,20 | 2,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - |
| 423 | CSiInd 1 | as500 | 1,20 | 1,20 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - |
| 424 | CSiInd 2 | 2000<as7500 | 1,20 | 1,20 | 60 | 30 | 12,00 | - | - | - | - |
| 425 | Inst | 500<as1500 | 1,40 | 2,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - |
| 426 | Inst | 1500<as20000 | 1,40 | 1,40 | 50 | 30 | 12,00 | - | - | - | - |
| 427 | PAC 1 ⁽⁵⁾⁽¹⁰⁾ | as1000 | 0,25 | 0,25 | 25 | - | 8,50 | 6,00 | 3,00 | 4,00 | bilateral |

Figura 3 - Anexo III - Quadro 2A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Brazlândia

NGB 173/17:

CFA B: 0,8 (<150M²) e 1,00 (>150m²)
 CFM: 1,5
 TX. OCUP.: -
 TX. PERM: 10%
 ALT MÁX.: 8,00 m

NGB 91/18:

CFA B: 1,00
 CFM: 1,0 (<10 mil) e 1,5 (>10 mil)
 TX. OCUP.: -
 TX. PERM: 20% (<10 mil) e 35% (>10 mil)
 ALT MÁX.: 12,00 m

NGB 90/18:

CFA B: 2,0
 CFM: 2,0
 TX. OCUP.: -
 TX. PERM: 10%
 ALT MÁX.: 16,00 m

Figura 4 – Parâmetros definidos em Normas de Edificação e Gabarito

Proposta de Adequação dos Demais Parâmetros da Vila São José na LUOS

CFA B e CFA M:

Foram mantidos os CFA B e CAF M definidos nas NGBs;

As NGBs não estabelecem a taxa de ocupação para o parcelamento. Por isso, adotamos a metodologia definida pela LUOS, que considera a área total do lote subtraída pela taxa de permeabilidade (que varia conforme a área do lote) e de área definida para acesso e circulação (que corresponde a 10%). Para os lotes classificados como Inst $10.000 < a \leq 18.000$, vide observação no item “3) TX PERM”.

TX PERM:

Foi mantida para a maioria dos lotes a taxa de permeabilidade definida nas NGBs, em atendimento as medidas mitigadoras e controle ambiental, que buscam garantir a infiltração das águas pluviais para a recarga dos aquíferos.

OBS.: A única exceção refere-se aos lotes institucionais (Inst) com área superior a 10.000m^2 , uma vez que a NGB 91/18 estabelece uma porcentagem de 35% de permeabilidade e a LUOS adota a porcentagem máxima de permeabilidade igual a 30%. Dessa forma, houve um decréscimo nesta taxa, passando de 35% para 30%, de modo a manter a uniformização na LUOS. Situação esta que refletiu na taxa de ocupação (TX OCUP), que seria inicialmente de 55%, passou para 60%.

ALT MÁX:

Para os lotes definidos na NGB como “habitação unifamiliar”, houve um acréscimo na altura para manter o padrão definido na LUOS, passando de 8,00m para 9,50m.

Para os lotes definidos na NGB como “misto”, constatamos pelo street view que a maioria das edificações não ultrapassam 12,00 metros. Por isso, houve um decréscimo para estes lotes, que mantiveram o padrão definido na LUOS, passando de 16,00m para 12,00m.

Para os lotes definidos na NGB como “institucional”, foi mantida a altura de 12,00m.

AFASTAMENTOS:

Foram mantidos, de acordo com as faixas de área definidas nas NGBs;

COTA DE SOLEIRA:

Com exceção da UOS “Inst”, que foi adaptada à metodologia da LUOS, as demais cotas de soleira foram mantidas de acordo com as NGBs.

SUBSOLO:

As NGBs não estabelecem a ocupação do subsolo. Por isso, este parâmetro seguiu a metodologia adotada pela LUOS que, com exceção do RO 1, classificado com o Tipo-1, os demais lotes foram definidos com o Tipo-2.

| Anexo III - Quadro 2A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Expansão da Vila São José – Brazlândia | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|------|------|---------|---------|------------|------------|--------------------------------|---------|
| UOS | FAIXA ÁREA (m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AF R | AF U | AF LA T | AF OB S | MAR QUIS E | G AL ER IA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO |
| RO 1 – Expansão da Vila São José | a≤150 | 1,00 | 1,50 | 80 | 10 | 9,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | Tipo-1 |
| RO 1 – Expansão da Vila São José | 150<a≤500 | 0,8 | 1,50 | 80 | 10 | 9,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | Tipo-1 |
| CSIIR 2 NO – Expansão da Vila São José | a≤600 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | Tipo-2 |
| Inst – Expansão da Vila São José | a≤1.000 | 1,00 | 1,50 | 70 | 20 | 12,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | - | - | - | ponto médio da testada frontal | Tipo-2 |
| Inst – Expansão da Vila São José | 1.000<a≤10.000 | 1,00 | 1,50 | 70 | 20 | 12,00 | 8,00 | 8,00 | 8,00 | - | - | - | ponto médio da edificação | Tipo-2 |
| Inst – Expansão da Vila São José | 10.000<a≤18.000 | 1,00 | 1,00 | 60 | 30 | 12,00 | 8,00 | 8,00 | 8,00 | - | - | - | ponto médio da edificação | Tipo-2 |

Figura 5- Anexo III - Quadro 2A - Parâmetros de Ocupação do Solo /Expansão da Vila São José - Brazlândia

- Região Administrativa de Sobradinho – RA V

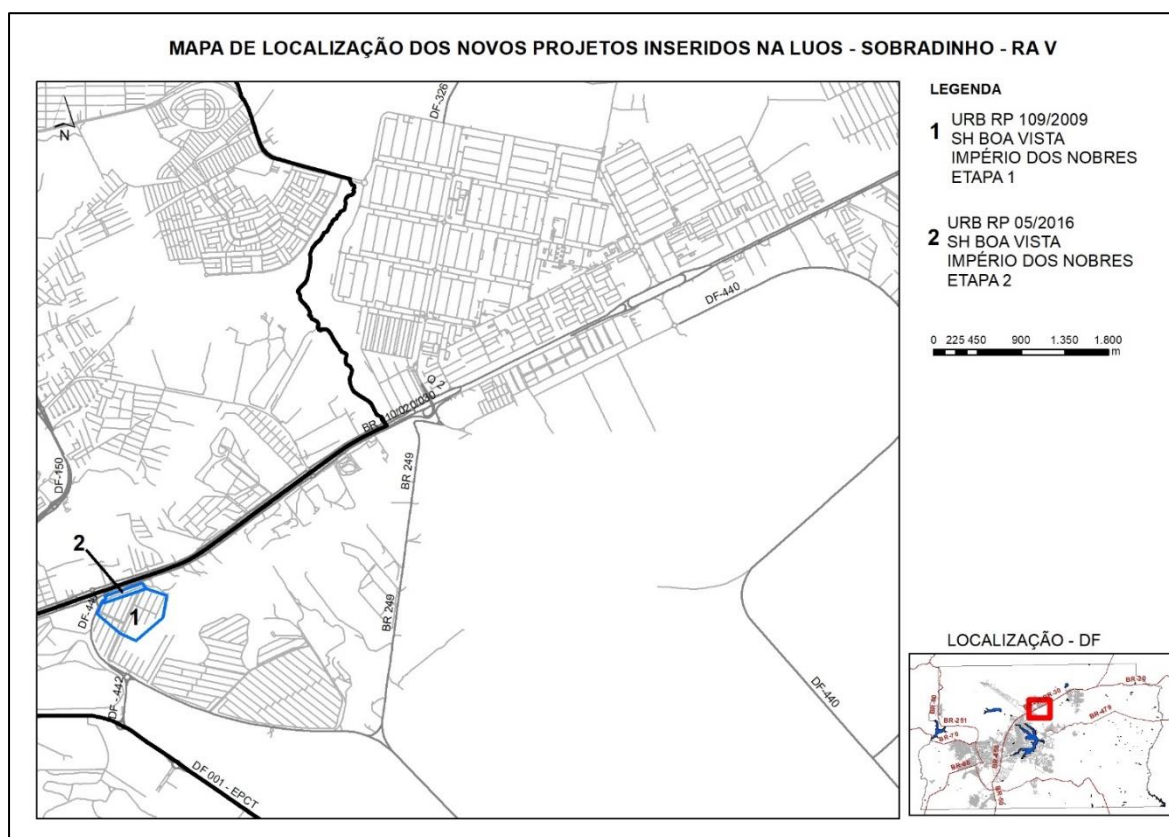


Figura 6- Novos projetos inseridos na LUOS - RA V – Sobradinho

| | |
|----------------------------|--|
| Região Administrativa: | Sobradinho – RA V |
| Nome: | Império dos Nobres - Etapa 01 – SH Boa Vista |
| Projeto urbanístico: | URB-RP 109/2009 e MDE-RP 109/2009 |
| Decreto de aprovação: | nº 37.520 de 26/07/2016, DODF nº 143 de 27/07/2016 |
| Registro Cartorial: | 7º Ofício do Registro de Imóveis do DF matrícula nº 18194 em 16/09/2016, |
| Processo de Regularização: | nº 429.005.091/2015 |

DESCRIÇÃO DO PARCELAMENTO

O projeto de regularização URB-MDE RP 109/09 perfaz uma área de 19,2213 hectares e limita-se ao norte com parcelamento Império dos nobres – Etapa 2, a oeste com o trecho do parcelamento Império dos Nobres de propriedade da Terracap e a DF - 440, ao sul com a Chácara Joadson e a leste com a Chácara Paulo Gontijo (**Erro! Fonte de referência não encontrada.**).

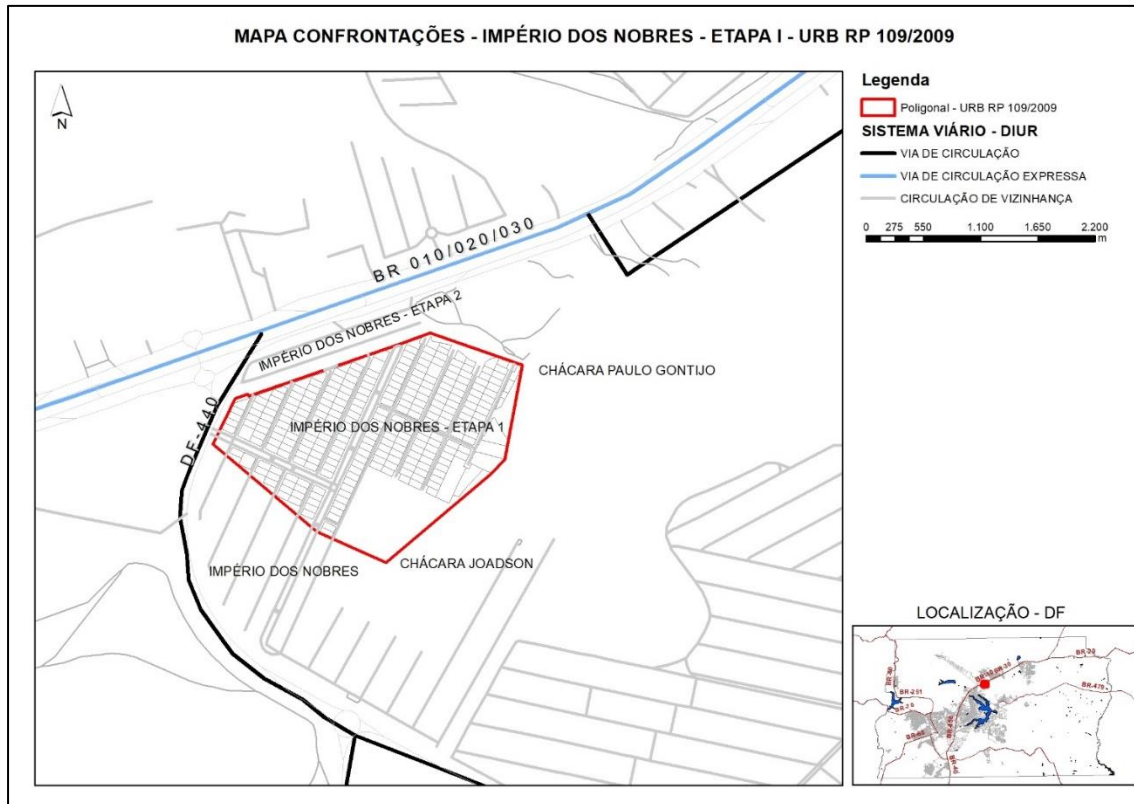


Figura 7- Confrontações. Fonte: Baseado no MDE-RP 109/2009

Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012, o projeto de regularização fundiária do Setor Habitacional Boa Vista – Império dos Nobres - Etapa 2 está localizado na Macrozona Urbana, como Zona Urbana de Uso Controlado II - ZUUC II, inserido na Área de Regularização de Interesse Específica – ARINE Boa vista I.

O sistema viário desse parcelamento segue o estabelecido nas Diretrizes Urbanísticas – DIUR 02/2014, atualizada pela DIUR 08/2019, que definiu um traçado viário estruturante para todo o Setor Habitacional Boa Vista, norteador da ocupação possibilitando a integração espacial entre os diversos parcelamentos e núcleos urbanos da região. Assim, de acordo com o contexto urbano as vias são classificadas em Via de Circulação Expressa (corredor de transporte coletivo), Vias de Circulação e Vias de Circulação de Vizinhança, conforme indicado na **Erro! Fonte de eferência não encontrada..**

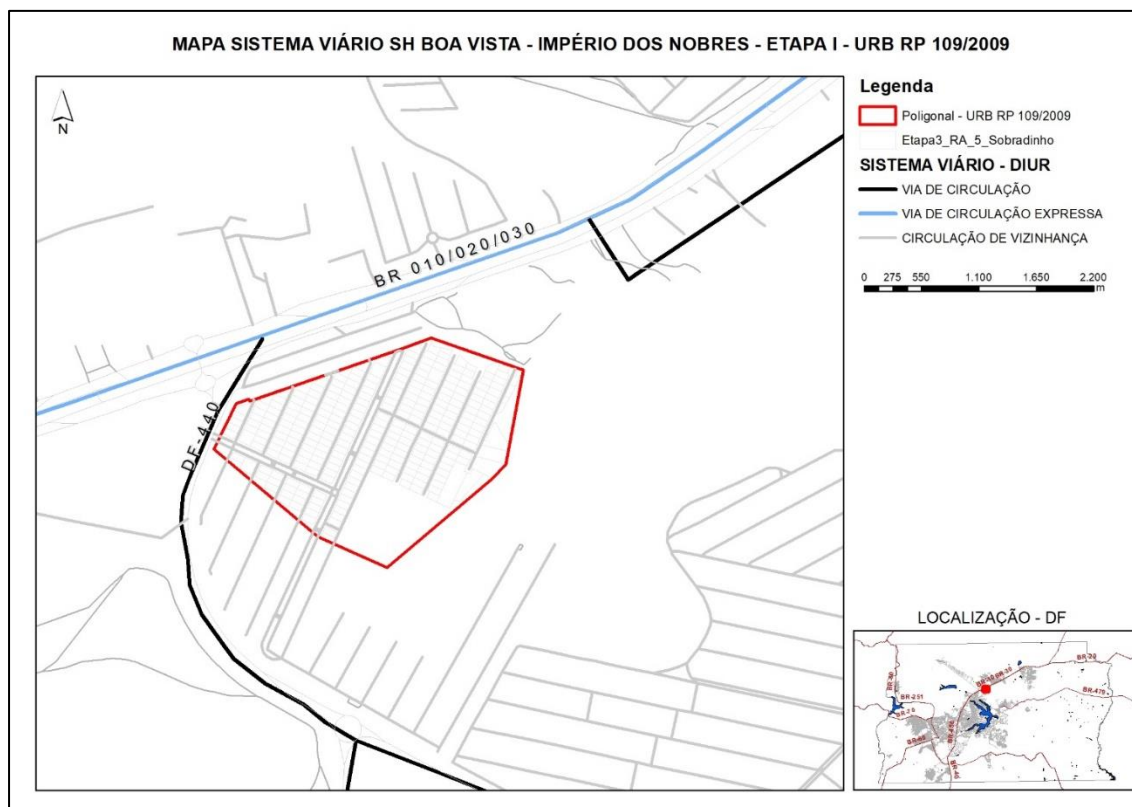


Figura 8- Sistema viário. Fonte: Baseado no MDE-RP 109/2009

Como pode ser observado na Figura 8, todo o parcelamento é composto por vias de circulação de vizinhança.

O sistema de endereçamento do projeto URB-MDE RP 109/2009 segue o critério de Quadra/Conjunto/Lote.

JUSTIFICATIVA

Para a compatibilização do uso e ocupação do solo definidos no MDE-RP 109/2009 aos critérios e à metodologia da LUOS, foram verificados os seguintes aspectos:

- usos e atividades permitidas na norma vigente,
- hierarquia viária;
- análise dos usos e ocupações atuais;
- diretrizes urbanísticas DIUR 02/2014, atualizada pela DIUR 08/2019.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE USO DO SOLO

Para a compatibilização dos usos previstos na norma à metodologia da LUOS, tentou-se manter os usos e atividades definidos no projeto, adaptando-os à hierarquia viária definida nas

Diretrizes Urbanísticas – DIUR 02/2014, atualizada pela DIUR 08/2019, considerando também os usos e ocupações existentes, constatados no local, tomando por base a Tabela de Usos e Atividades – Anexo I da LUOS vigente, que estabelece grupos de atividades por UOS.

A Tabela 1 e os mapas (Figura 9 e Figura 10) apresentam a proposta de compatibilização dos parâmetros de uso do solo em relação aos usos estabelecidos no MDE-RP 109/09.

Tabela 1 – Compatibilização dos usos – MDE-RP 109/09

| USO/MDE | Nº Lotes | UOS/LUOS | | |
|--------------|------------|------------|----------|----------|
| | | RO 1 | Inst | RRur |
| RU | 284 | 284 | 0 | 0 |
| COL | 2 | 0 | 2 | 0 |
| CH | 1 | 0 | 0 | 1 |
| TOTAL | 287 | 284 | 2 | 1 |

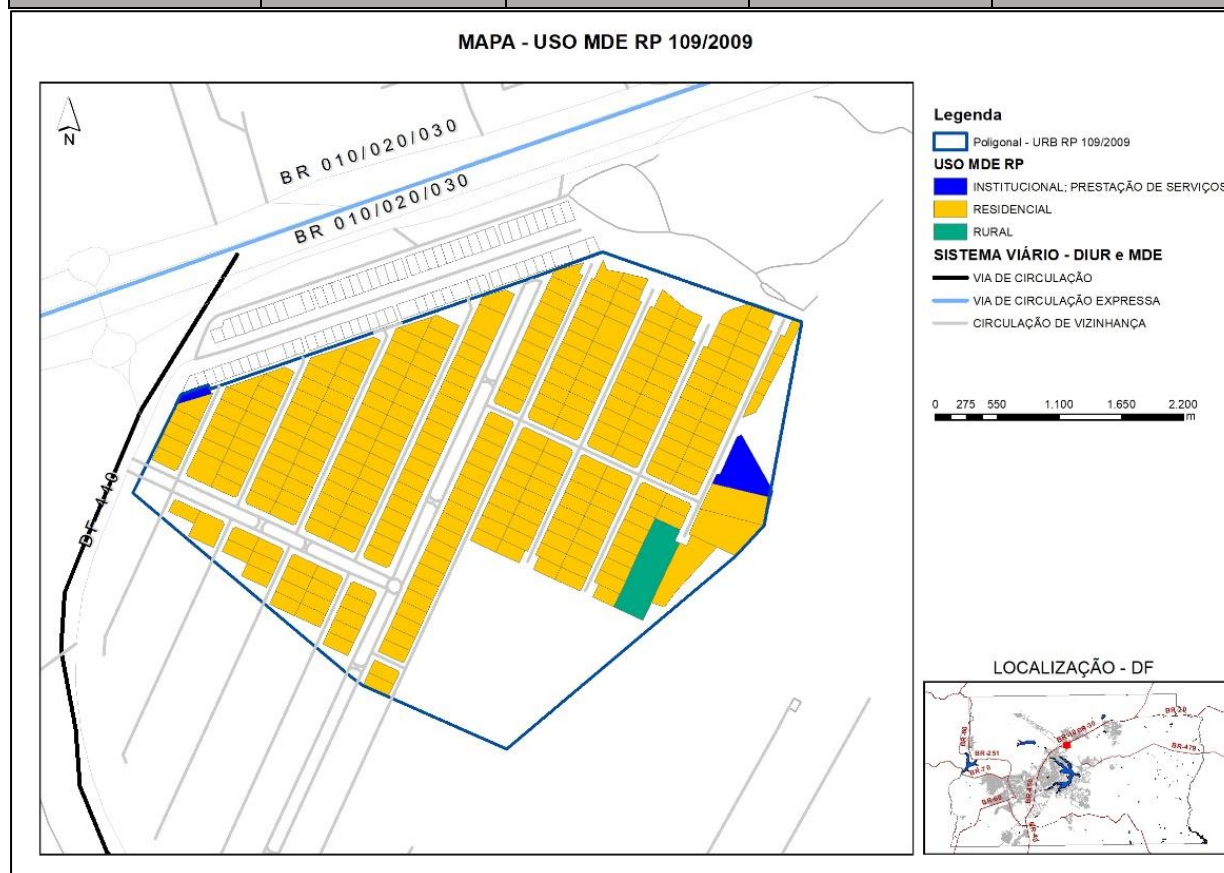


Figura 9- Mapa uso MDE 109/2009

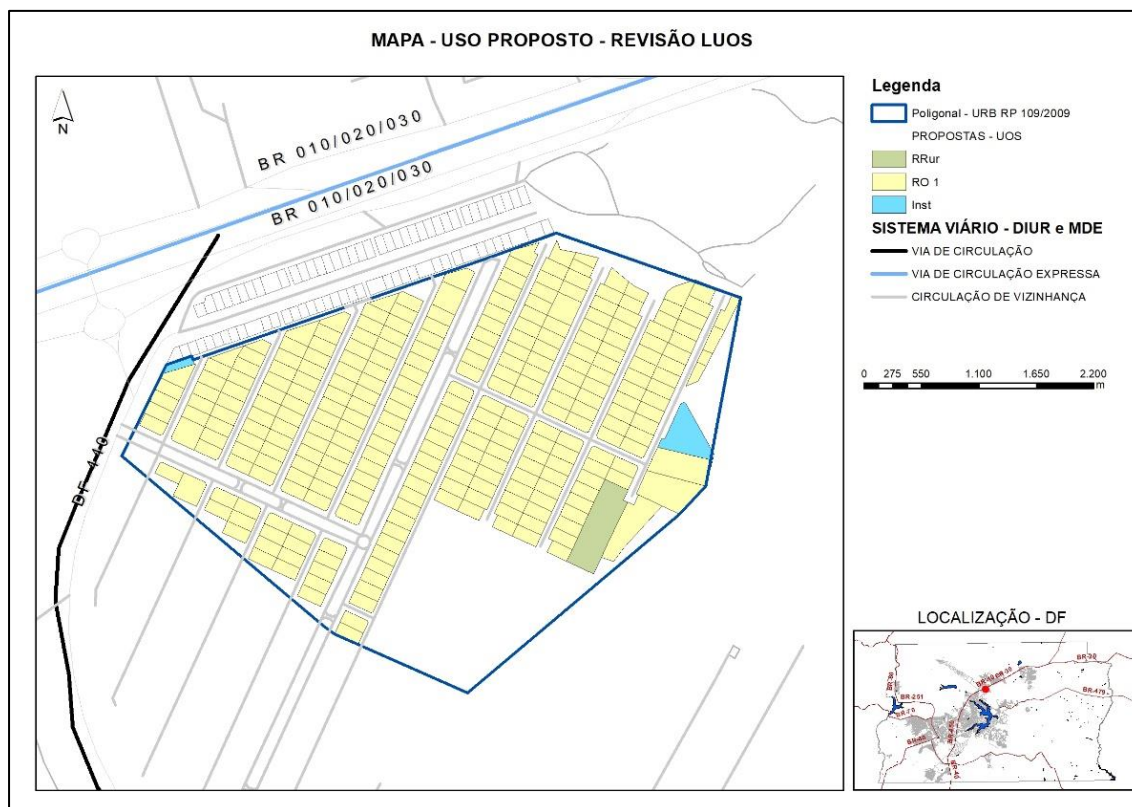


Figura 10 - Mapa uso proposto LUOS – Compatibilização MDE 109/2009

A classificação dos usos da norma foi definida de acordo com o Decreto nº 19.071/1998, que trata da Tabela de Classificação de Usos e Atividades do Distrito Federal.

Constam no projeto 284 lotes de habitação unifamiliar – RU, no qual era permitido o uso residencial - habitação unifamiliar obrigatória, conforme MDE-RP 109/09, com áreas de 191,994m² a 2221,897m², que consistia na manutenção dos lotes residenciais unifamiliares já implantados.

No âmbito da revisão da LUOS, para os lotes RU foi atribuída a UOS RO 1, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente.

O MDE definiu 02 unidades imobiliárias com área de 324,436m² e 2.126,935m², referentes ao Uso Coletivo ou Institucional – Col, destinados às atividades de Educação; Educação complementar; saúde; entidades associativas; atividades recreativas; culturais e desportivas, de acordo como MDE RP 109/09. Para este uso foi atribuída a UOS Inst, onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado.

A norma definiu também um lote para chácara para a produção agrícola, que pela revisão da LUOS passa a ser denominada UOS RRur, permitida apenas em projeto de regularização fundiária no qual haja atividade rural remanescente, consideradas as especificidades ambientais e sociais. Os parâmetros das UOS RRur não constarão do Anexo III – Quadro de Parâmetros - da LUOS, pois serão parte integrante do texto da revisão da LUOS.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Para a compatibilização aos critérios da LUOS, foram mantidos os parâmetros de ocupação do solo previstos na norma, com adaptação daqueles necessários ao atendimento do estabelecido na metodologia da LUOS, conforme verificado na Tabela 2:

Tabela 2 - Comparativo entre os parâmetros de compatibilização e a norma

| USO – RU PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 109/2009 | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------|---------------------------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|----------------------------------|
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 284 | 191,99 a 2.221,89 | 1 (a≤1 000) 0,8 (a>1 000) | 2 | - | 10 | 2pav/ 8,50 | - | - | - | Ponto médio da testada frontal | Optativo Respeit. tx ocup e perm |
| UOS – RO 1 - Império dos Nobres PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 284 | 150<a≤2500 | 2 | 2 | 80 | 10 | 2pav/ 10,50 | - | proibida | - | Ponto médio da testada frontal | Permitido tipo 1 |
| USO – COL Coletivo ou institucional PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 109/2009 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 2 | 324,43 a 2.126,93 | 1 | 1 | - | 10 | 2pav/ 9,00 | - | - | - | Ponto médio da testada frontal | Optativo Respeit. tx ocup e perm |
| UOS – Inst - Império dos Nobres PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 2 | 300,00 a 2.500,00 | 1 | 1 | 80 | 10 | 2pav/ 8,50 | - | - | - | Ponto médio da testada frontal | Permitido tipo 1 |

| USO – CH PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 109/2009 | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|----------------------------------|
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1 | 3.597,19 | 0,3 | - | - | - | 2pav | - | - | - | - | Optativo Respeit. tx ocup e perm |
| UOS – RRur PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1 | a ≤4.000 | 0,3 | 0,3 | 15 | 85 | 10,50 | - | proibida | - | Ponto médio da testada frontal | Permitido tipo 1 |

Na proposta foram mantidos os coeficientes básicos e máximos especificados no MDE RP 109/09, com exceção dos lotes que passaram para as UOS RO1 e RRur que igualaram os coeficientes básicos e máximos.

Considerando que a norma não definiu taxa de ocupação, esta foi proposta pela diferença da taxa de permeabilidade, utilizando a regra da metodologia da LUOS aprovada em que “a soma entre a taxa de ocupação e a taxa de permeabilidade pode resultar em, no máximo, 90%, salvo em casos específicos e de restrição ambiental”, com exceção da UOS RRur onde essa diferença não foi considerada, uma vez que foi definida uma taxa de permeabilidade alta. Dessa forma, na proposta, para as UOS RO1 e Inst a diferença resulta em 10%.

Para os lotes definidos como UOS RO 1, com coeficiente de aproveitamento máximo maior ou igual a 2, a altura máxima foi padronizada em 10,5m atendendo à metodologia da LUOS aprovada. Da mesma forma, conforme LUOS aprovada, a altura máxima dos lotes classificados como UOS Inst foi definida pela fórmula: (número de pavimentos x 3,50) + 1,50. Assim, como esses lotes podem atingir até 2 pavimentos, utilizando a fórmula (2 x (3,5) + 1,5=8,5), a altura máxima resultou em 8,5m, sendo que a caixa d’água não consta na altura máxima, mas não pode exceder 4,5m.

A norma não definiu parâmetros de afastamento, marquise, galeria e estacionamento. Assim, para os lotes do parcelamento não foram propostos afastamentos mínimos e as galerias e as marquises ficaram como optativas para a UOS Inst, e no caso da UOS RO1 e UOS RRur a

proibição da ocupação de área pública com marquise foi definida por ser incompatível com o uso residencial obrigatório.

Para a cota de soleira foi avaliado o impacto na paisagem urbana, e por se tratar de área de regularização fundiária, com parcelamento consolidado, foi definida pelo ponto médio da testada frontal: corresponde à cota altimétrica, medida no meio da testada frontal do lote ou projeção, critério ideal para lotes pequenos, com 100% de taxa de ocupação ou taxa de ocupação muito alta.

O estacionamento proposto segue o que estabelece os artigos 25 a 32 da lei vigente da LUOS e o MDE RP 109/09 permitiu o subsolo nos lotes, respeitado as taxas de ocupação e permeabilidade. Assim, foi proposta para os lotes desse projeto o subsolo “tipo 1”, respeitando todos os parâmetros definidos para o lote e pela metodologia da LUOS vigente, esta regra deve ser aplicada para os lotes com taxa de ocupação muito alta.

Tomando por base a LUOS 2109, foi necessário incluir essas faixas de área para a UOS Inst e RO 1 propostas para o SH Boa Vista, Império dos Nobres - Etapa 01, URB-MDE RP 109/09, Tabela 3 de Parâmetros de Ocupação do Solo de Sobradinho (Anexo III – Revisão da LUOS):

Tabela 3 - Parâmetros de Ocupação do Solo de Sobradinho – Império dos Nobres – Etapa 01 / SH Boa Vista

| UOS | FAIXA ÁREA(m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO | Justificativa |
|--|----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|-----|-----|--------|--------|----------|----------|--------------------------------|------------------|---|
| RRur | a≤4000 | 0,30 | 0,30 | 15 | 85 | 8,50 | - | - | - | - | proibida | proibida | ponto médio da edificação | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos e nova UOS/frequência/norma |
| RO 1 - Império dos Nobres ⁽⁴⁾ | 150<a≤2500 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 10,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos /frequência/norma |
| Inst - Império dos Nobres | 300<a≤2500 | 1,00 | 1,00 | 80 | 10 | 8,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos /frequência/norma |

NOTAS / SOBRADINHO:

(4) UOS: A fim de manter a densidade populacional máxima permitida para o Setor Habitacional Boa Vista, não serão permitidos desdobros.

| | |
|----------------------------|---|
| Região Administrativa: | Sobradinho – RA V |
| Nome: | Setor Habitacional Boa Vista – Império dos Nobres - Etapa 02 |
| Projeto urbanístico: | URB-RP 05/2016 e MDE-RP 05/2016 |
| Decreto de aprovação: | nº 37.521 de 26/07/2016, DODF nº 143 de 27/07/2016 |
| Registro Cartorial: | 7º Ofício do Registro de Imóveis do DF Mat. nº 18483 18559, em 1º/02/2017 |
| Processo de Regularização: | nº 429.005.091/2015 |

DESCRIÇÃO DO PARCELAMENTO

O projeto de regularização URB-MDE-RP 05/2016 perfaz uma área de 2,7768 hectares e limita-se ao norte com a BR 020, a oeste com a DF-440, ao sul com o parcelamento Império dos nobres – Etapa 1 e a leste com a Chácara Paulo Gontijo (Figura 11).

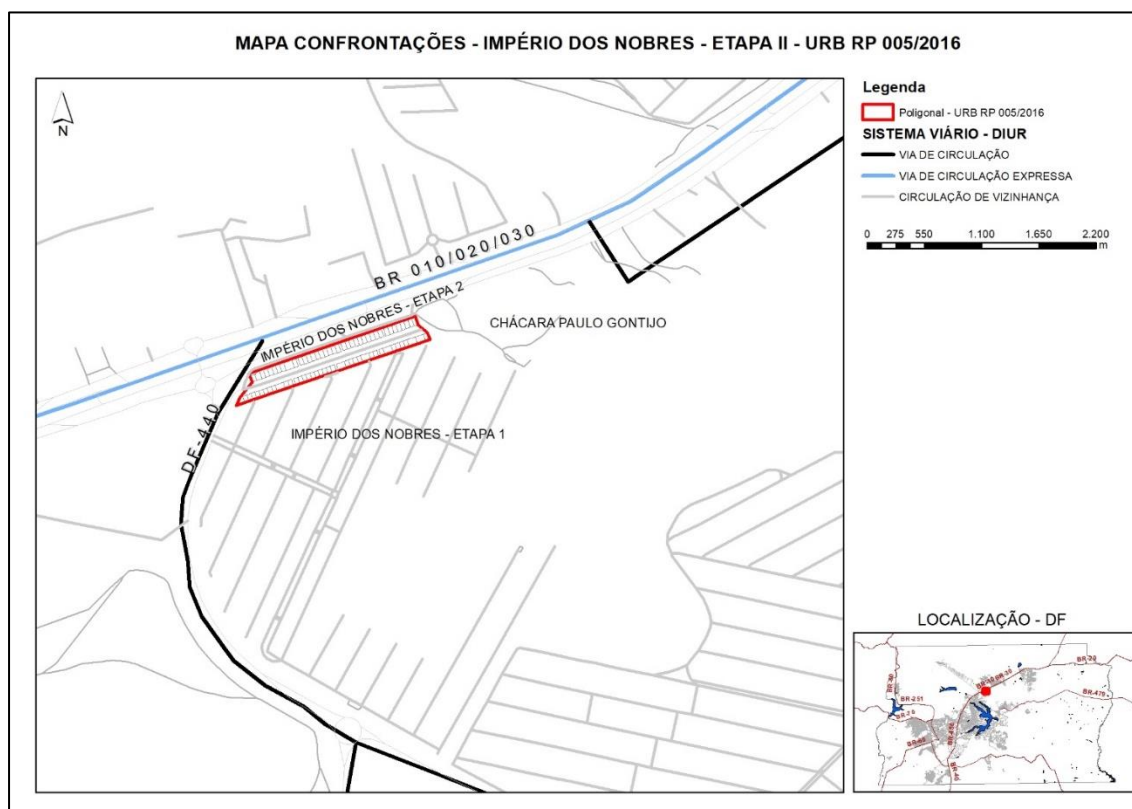


Figura 11 - Confrontações. Fonte: Baseado no MDE-RP 05/2016

Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 20122, o projeto de regularização fundiária do Setor Habitacional Boa Vista – Império dos Nobres - Etapa 2 está

localizado na Macrozona Urbana, como Zona Urbana de Uso Controlado II - ZUUC II, inserido na Área de Regularização de Interesse Específica – ARINE Boa vista I.

O sistema viário desse parcelamento segue o estabelecido nas Diretrizes Urbanísticas – DIUR 02/2014 que definiu um traçado viário estruturante para todo o Setor Habitacional Boa Vista, norteador da ocupação possibilitando a integração espacial entre os diversos parcelamentos e núcleos urbanos da região. Assim, de acordo com o contexto urbano as vias são classificadas em Via de circulação Expressa (corredor de transporte coletivo), Vias de Circulação, Vias de Circulação de Vizinhança, conforme indicado na.

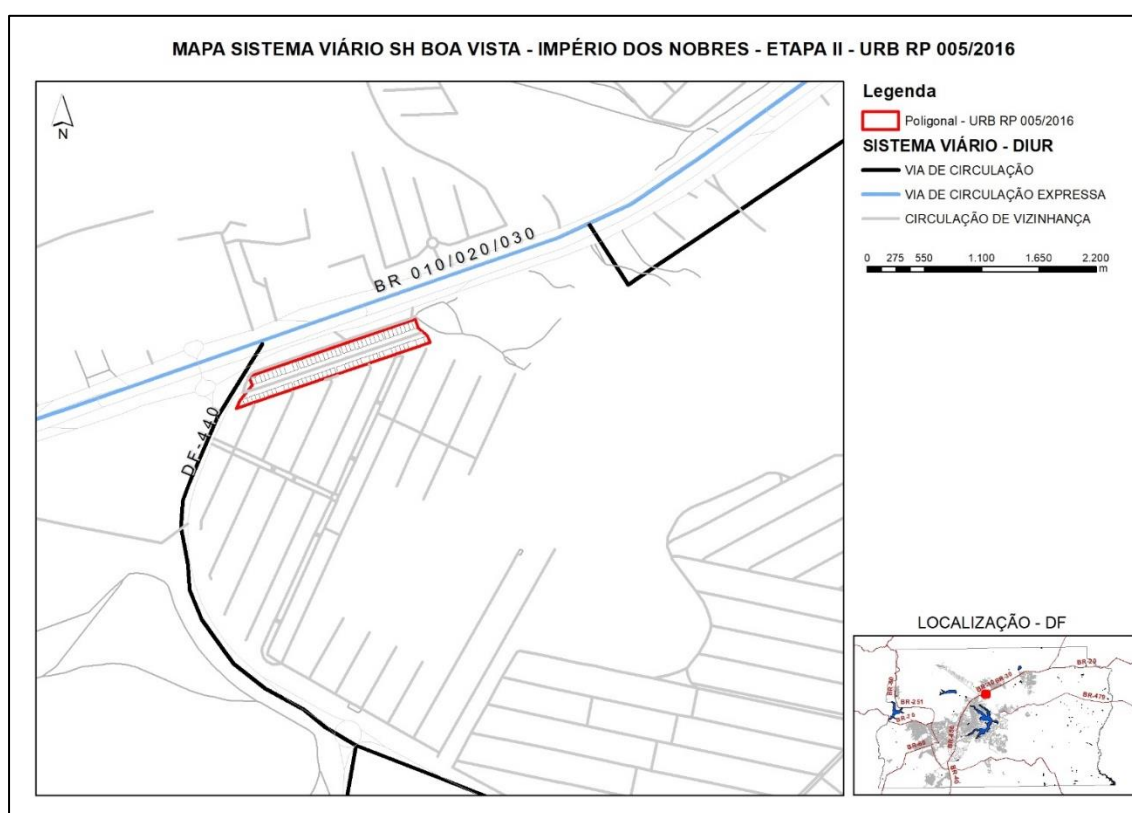


Figura 12 - Sistema viário. Fonte: Baseado no MDE-RP 05/2016. Fonte de referência não encontrada. -

A BR-020, nas proximidades do parcelamento, por integrar o sistema rodoviário federal, está sujeita a Diretrizes específicas com relação à sua dimensão. Nela foi prevista a implantação do corredor Eixo Norte do PDTU/DF, e deverá dar suporte à implantação de um sistema de transporte coletivo de alto desempenho, integrado à circuitos internos de transporte local.

O acesso ao parcelamento em tela ocorre pela DF-440, que se configura como uma Via de Circulação com a função de articulação entre núcleos urbanos.

O sistema de endereçamento do projeto URB-MDE-RP 05/2016 segue o critério de Quadra/Conjunto/Lote.

JUSTIFICATIVA

Para a compatibilização do uso e ocupação do solo definidos no MDE-RP 05/2016 aos critérios e à metodologia da LUOS, foram verificados os seguintes aspectos:

- usos e atividades permitidas na norma vigente;
- hierarquia viária;
- análise dos usos e ocupações atuais;
- diretrizes urbanísticas DIUR 02/2014, atualizada pela DIUR 08/2019.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE USO DO SOLO

Para a compatibilização dos usos previstos na norma à metodologia da LUOS, tentou-se manter os usos e atividades definidos no projeto, adaptando-os à hierarquia viária definida nas Diretrizes Urbanísticas – DIUR 02/2014, atualizada pela DIUR 08/2019, considerando também os usos e ocupações existentes, constatados no local, tomando por base a Tabela de Usos e Atividades – Anexo I da LUOS vigente, que estabelece grupos de atividades por UOS.

A Tabela 4 e os mapas (Figura 13 e Figura 14) apresentam a proposta de compatibilização dos parâmetros de uso do solo em relação aos usos estabelecido no MDE-RP 05/2016.

Tabela 4 – Compatibilização dos usos - MDE-RP 05/2016

| USO/MDE | Nº Lotes | UOS/LUOS |
|--------------|-----------|-----------|
| | | CSIIR 3 |
| M2 | 77 | 77 |
| TOTAL | 77 | 77 |

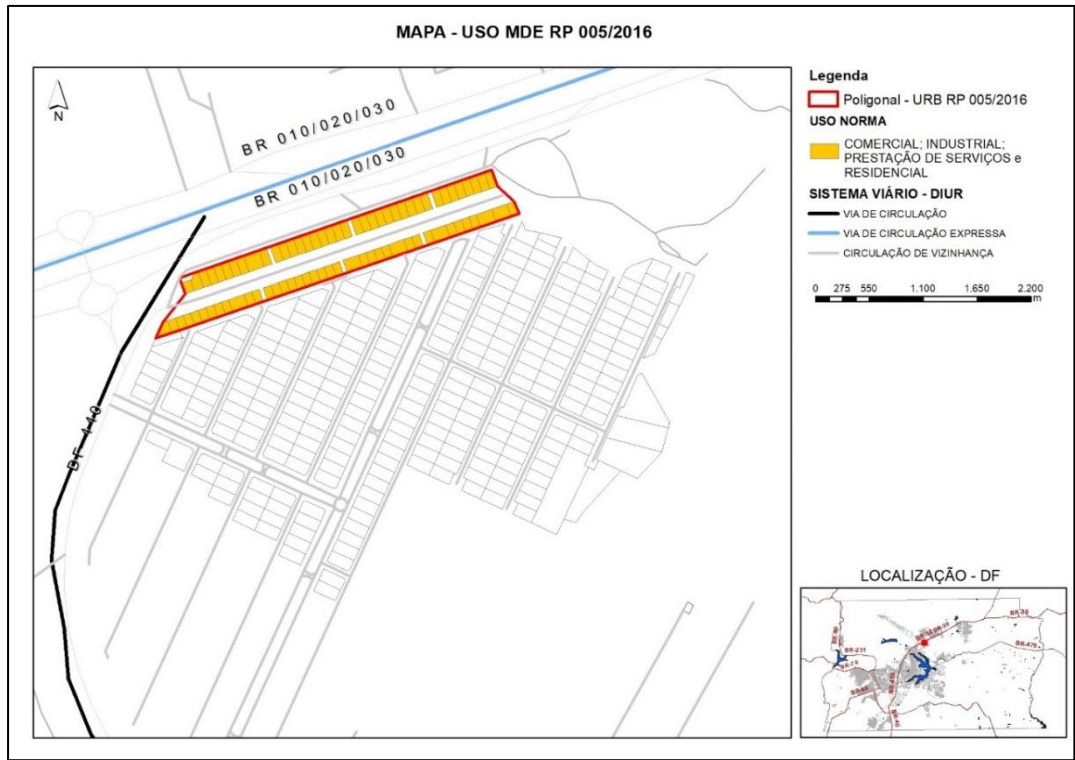


Figura 13- Mapa uso MDE-RP 05/2016

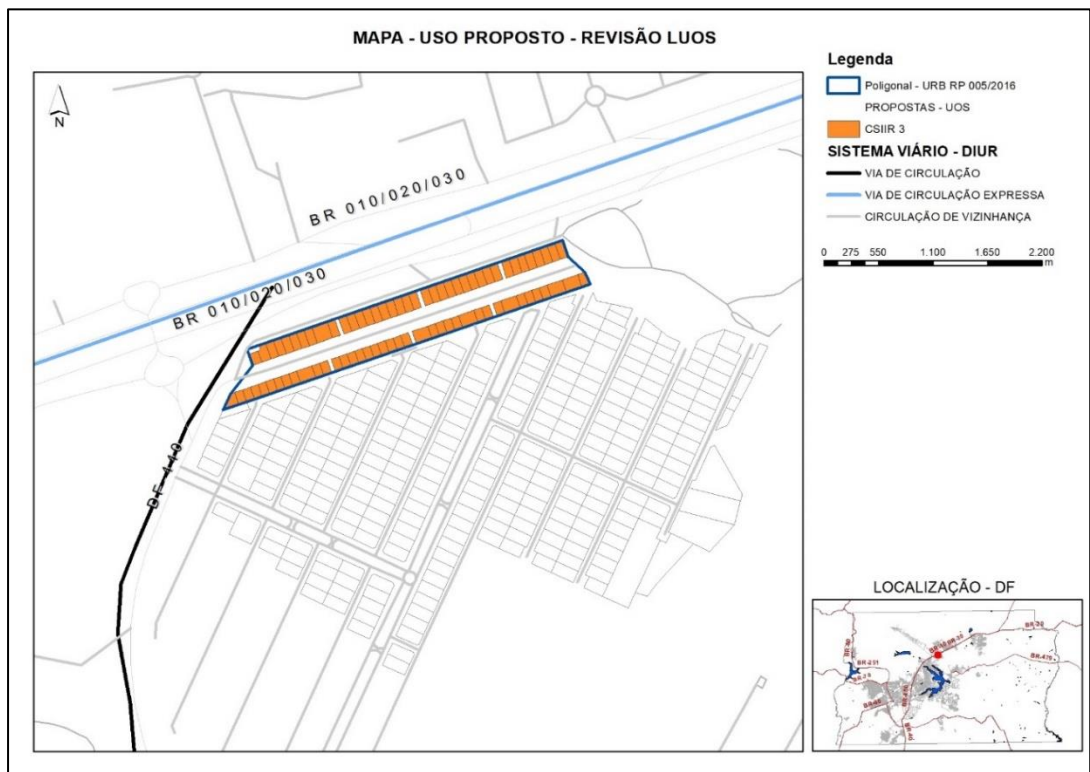


Figura 14 - Mapa uso proposto LUOS – Compatibilização MDE-RP 05/2016

Constam no projeto 77 lotes de Uso Misto – M2, nos quais eram permitidos os usos residencial; multifamiliar; industrial; comercial e/ou prestação de serviços, de acordo com a classificação

de usos definida pelo decreto nº 19.071/98 que aprovou a Tabela de Classificação de Usos e Atividades do DF, com áreas compreendidas entre 153,594m² a 420,506m².

No âmbito da revisão da LUOS, para os lotes M2 desse projeto, foi atribuída a UOS CSIIR 3, por localiza-se nas bordas dos núcleos urbanos, em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária principal do Distrito Federal, sendo de abrangência regional.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Para a compatibilização aos critérios da LUOS, foram mantidos os parâmetros de ocupação do solo previstos na norma, com adaptação daqueles necessários ao atendimento do estabelecido na metodologia da LUOS, conforme verificado na Tabela 5:

Tabela 5 - Comparativo entre os parâmetros de compatibilização e a norma

| USO – Misto 2 | | | | | | | | | | | |
|--|------------------------------|-------|-------|-------------|-------------|--------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|------------------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 05/2016 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m ²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max(m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS(m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 77 | 153,594 a 420,506 | 1 | 4 | - | - | 19,5 | - | - | - | - | optativo |
| UOS – CSIIR 3 | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m ²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max(m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 77 | a≤500 | 1 | 4 | 100 | - | 19 | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |

Na proposta foram mantidos os coeficientes básicos e máximos especificados no MDE-RP 05/16 e considerando que a norma não definiu taxa de ocupação e taxa de permeabilidade, estas foram propostas após análise da situação fática e estipuladas em 100% para taxa de ocupação, com isenção da taxa de permeabilidade, por se tratar de área de regularização fundiária.

A altura máxima dos lotes do tipo M2 foram alterados para 19 m, de forma a atender à metodologia da LUOS aprovada que definiu a altura para os lotes da UOS CSIIR 3 pela fórmula: (número de pavimentos x 3,50) + 1,50. Assim, como esses lotes podem atingir até 5 pavimentos, utilizando a fórmula (5 x (3,5) + 1,5=19), a altura máxima resultou em 19,00m, sendo que a caixa d'água não conta na altura máxima, mas não pode exceder 4,5m.

A norma não definiu parâmetros de afastamento, marquise, galeria, cota de soleira e estacionamento. Assim, para os lotes do parcelamento não foram propostos afastamentos mínimos e as galerias e as marquises ficaram optativas.

Para a cota de soleira foi avaliado o impacto na paisagem urbana, e por se tratar de área de regularização fundiária, com parcelamento consolidado, foi definida pelo ponto médio da testada frontal: corresponde à cota altimétrica, medida no meio da testada frontal do lote ou projeção, critério ideal para lotes pequenos, com 100% de taxa de ocupação ou taxa de ocupação muito alta.

O estacionamento proposto segue o que estabelece os artigos 25 a 32 da lei vigente da LUOS. O MDE RP 05-16 permitiu o subsolo nos lotes, mas como a norma não especificou a ocupação do subsolo no terreno, foi definido na proposta subsolo “tipo 1”, respeitando todos os parâmetros definidos para o lote. Pela metodologia da LUOS vigente, esta regra deve ser aplicada para os lotes com 100% de taxa de ocupação.

Tomando por base a LUOS 2109, foi necessário incluir essa faixa de área para a UOS CSIIR 3 proposta para o SH Boa Vista, Etapa 3, Império dos Nobres - Etapa 02, URB-MDE RP 05/2016, na Tabela 6 de Parâmetros de Ocupação do Solo de Sobradinho (Anexo III Revisão da LUOS):

Tabela 6 - Parâmetros de Ocupação do Solo de Sobradinho - Império dos Nobres - Etapa 02 / SH Boa Vista

| UOS | FAIXA ÁREA (m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO | Justificativa |
|---|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|-----|-----|--------|--------|----------|---------|--------------------------------|------------------|---|
| CSIIR 3 ⁽¹⁾ | as500 | 1,00 | 4,00 | 100 | - | 19,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitted-tipo 1 | taxa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |
| LEGENDA: | | | | | | | | | | | | | | | |
| (4) UOS: - A fim de manter a densidade populacional máxima permitida para o Setor Habitacional Boa Vista, não serão permitidos desdobros. | | | | | | | | | | | | | | | |

- Região Administrativa de Planaltina – RA VI

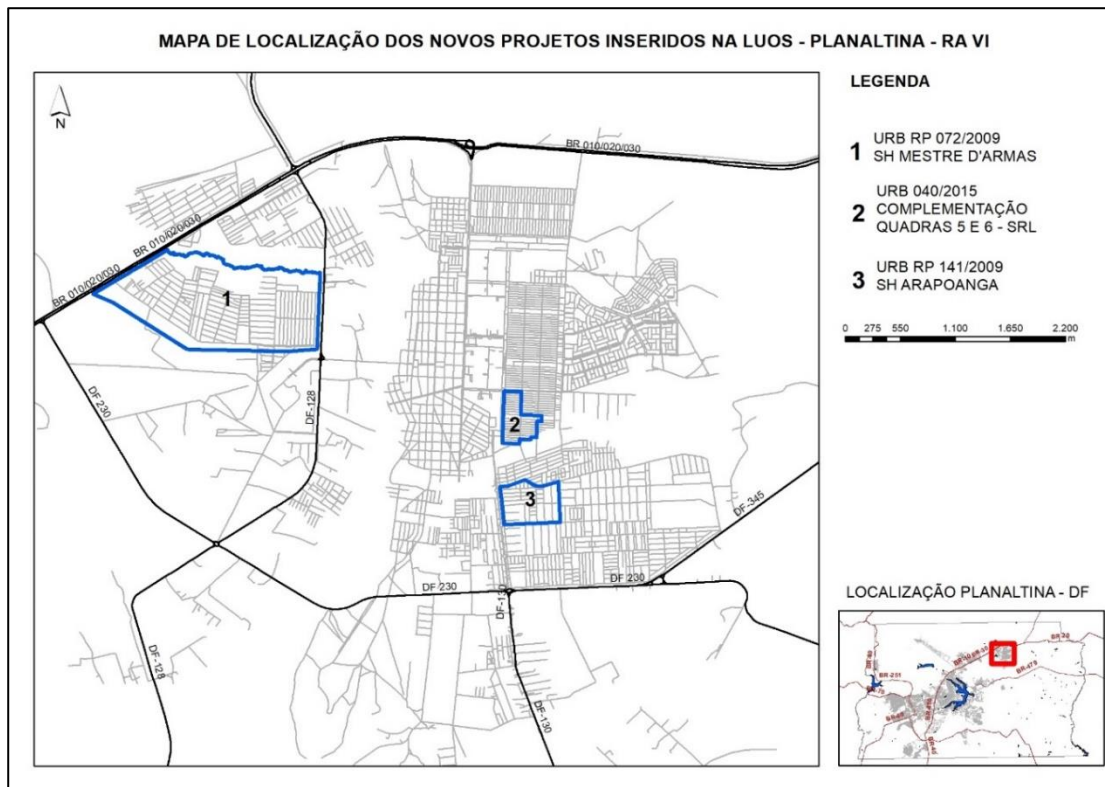


Figura 15 – Novos projetos inseridos na LUOS – RA VI - Planaltina

| | |
|----------------------------|---|
| Região Administrativa: | Planaltina – RA VI |
| Nome: | Mestre D’Armas I – Gleba 2 |
| Projeto urbanístico: | URB-RP 72/2009 e MDE-RP 72/2009 |
| Decreto de aprovação: | nº 35.913 DE 15/10/2015, DODF nº 247 de 31/12/2018 |
| Registro Cartorial: | 8º Ofício de Registro de Imóveis do DF, em 12/01/2017 |
| Processo de Regularização: | nº 0392.010.395/2010 |

DESCRIÇÃO DO PARCELAMENTO

O projeto de parcelamento URB RP e MDE RP 072/2009 foi elaborado com o objetivo viabilizar a regularização de lotes que constituem os assentamentos irregulares existentes e a criação de áreas lindeiras para novas ofertas habitacionais, otimizando e integrando a infraestrutura da região do Mestre D’Armas I – Gleba 2, Planaltina — RA VI.

A área do parcelamento abrange uma superfície de 271,743ha, dos quais 34,503ha são áreas novas e 237,240ha são assentamentos irregulares já consolidados. O parcelamento limita-se ao norte com o Ribeirão Mestre D’armas, ao sul com o Parque Ecológico do DER, ao noroeste/oeste

com a Rodovia BR 020, ao leste com trechos da rodovia DF 128 e com áreas próximas ao Córrego Fumal, conforme Figura 16.

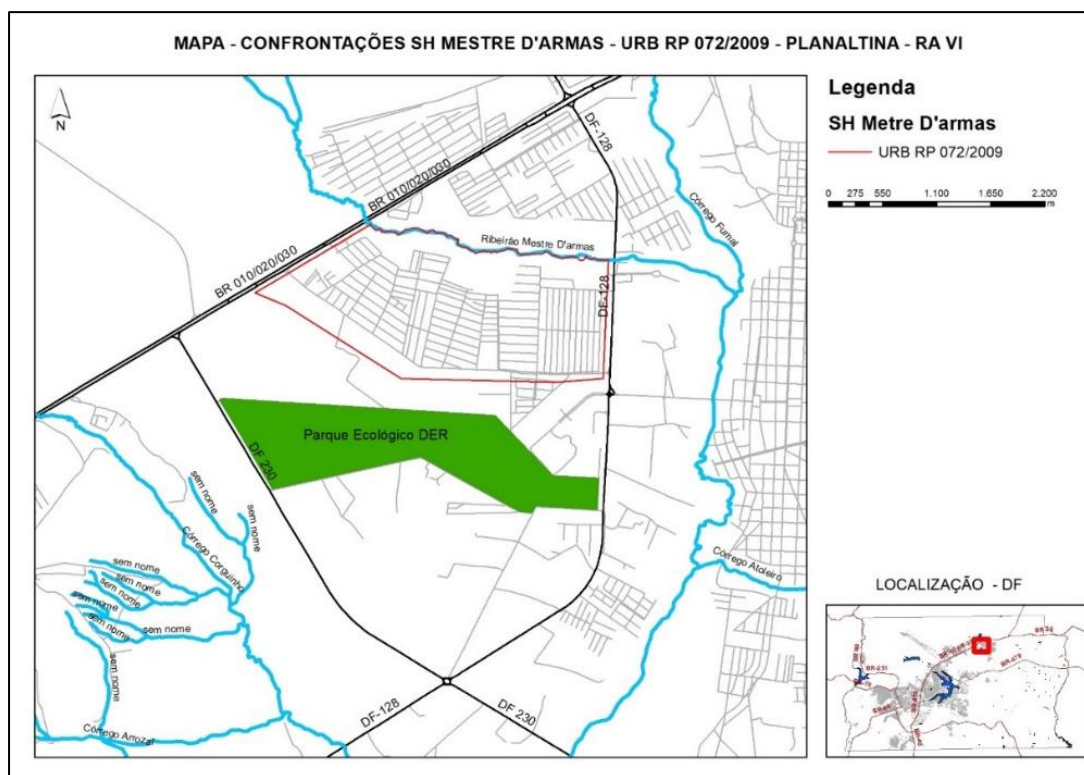


Figura 16 – Mapa de Confrontações. Fonte: Baseado no MDE-RP 072/2009.

Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012, o projeto urbanístico em questão está localizado na Macrozona Urbana, na Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II, composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica. Para a ARIS Mestre D’Armas I é indicada a densidade demográfica média, que varia entre 50 a 150 habitantes por hectare e que deverá compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais por meio da recuperação ambiental e de proteção dos recursos hídricos. Está inserida em Área de Regularização de Interesse Social - ARIS Mestre D’Armas I – Gleba 02, no Setor Habitacional Mestre D’Armas, localizada na Região Administrativa de Planaltina – RA VI, Distrito Federal – DF, de acordo com o indicado na Figura 17.

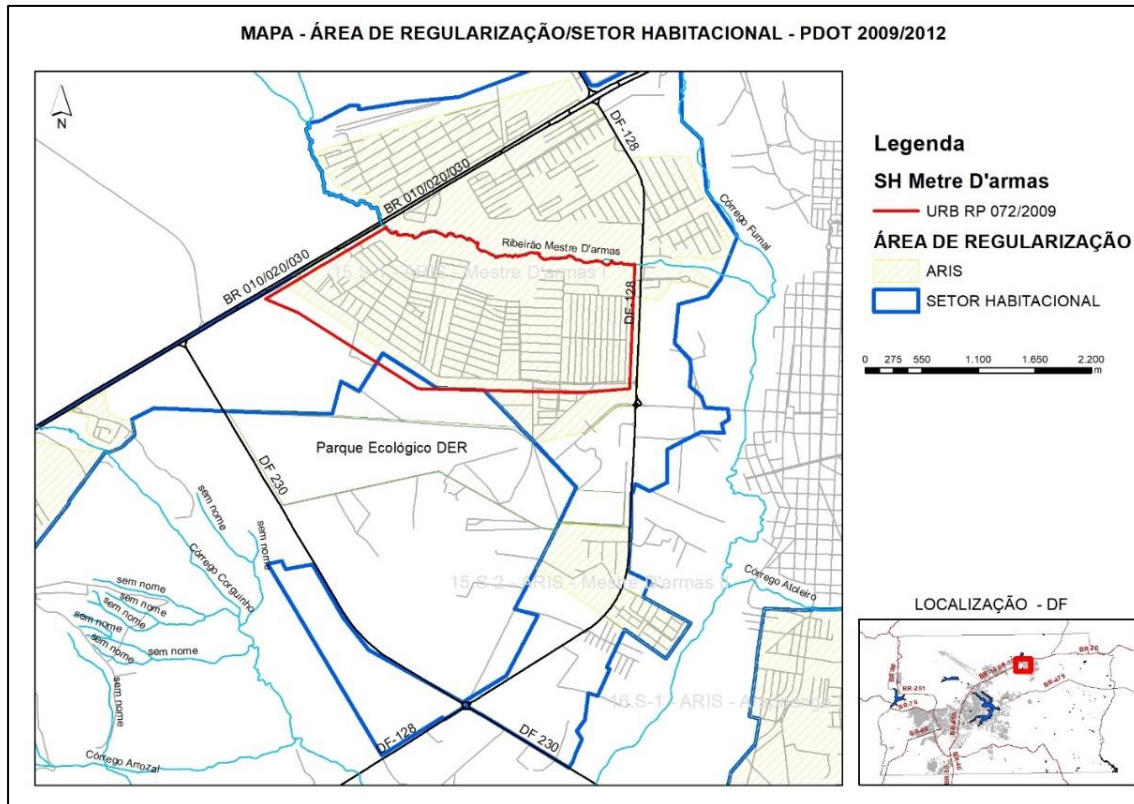


Figura 17 – Mapa – Área de Regularização/Setor Habitacional. Fonte: Baseado no PDOT 2009/2012.

O sistema viário interno do assentamento irregular foi hierarquizado e constituído por vias principais, vias secundárias, vias locais e vias compartilhadas de acordo com o MDE.

O sistema viário do Setor como um todo está estruturado por três anéis complementados com vias transversais (radiais) que fazem as conexões entre elas (Figura 18):

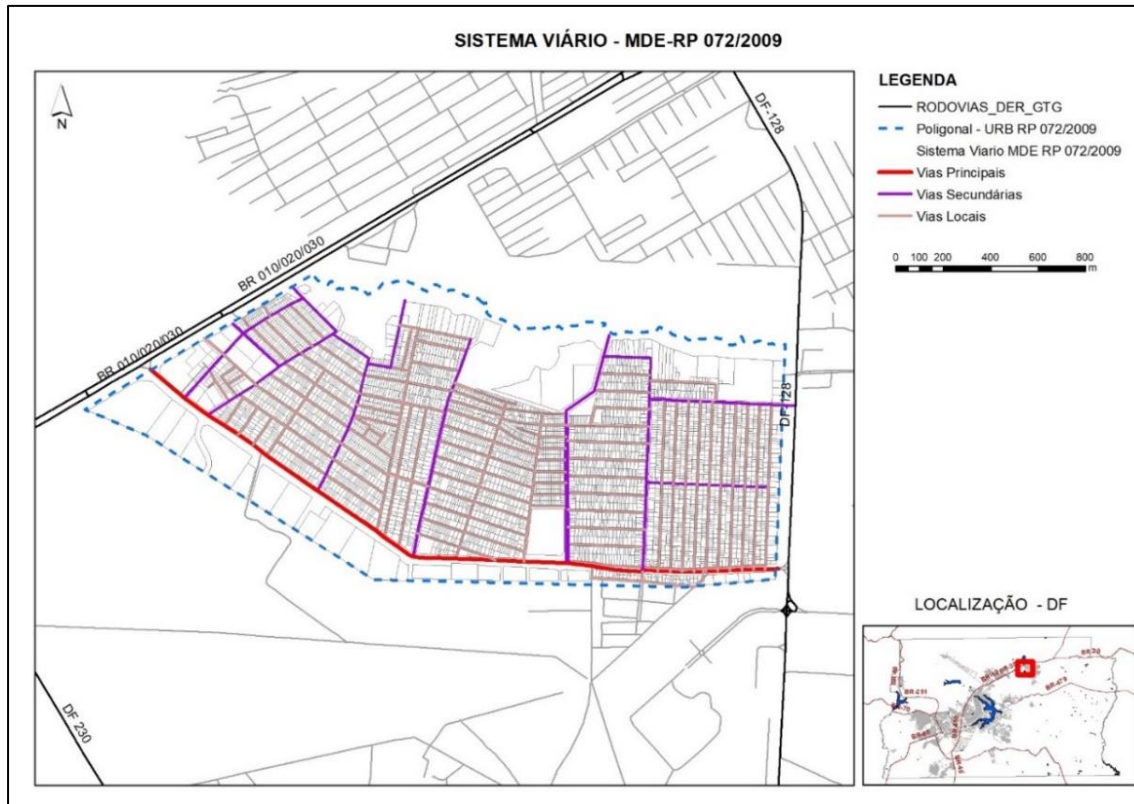


Figura 18 – Mapa – Sistema Viário. Fonte: Baseado no MDE-RP 072/2009

Um anel interno, que liga os parcelamentos entre eles e contribui para delimitar o Parque Estância, constituindo vias coletoras.

O terceiro anel será reforçado com uma ciclovia e calçada perimetral ao parque, que constituirá, em alguns trechos, o limite físico da área urbanizada.

De acordo com as Diretrizes Urbanísticas – DIUR 05/2016, a Avenida Hosanna Guimarães caracteriza-se como via de atividades e as vias, Av. Jequitibá, e Av. dos Ipês e a via em frente à quadra 12, Módulos 23 e 25 como vias de circulação – Figura 19.

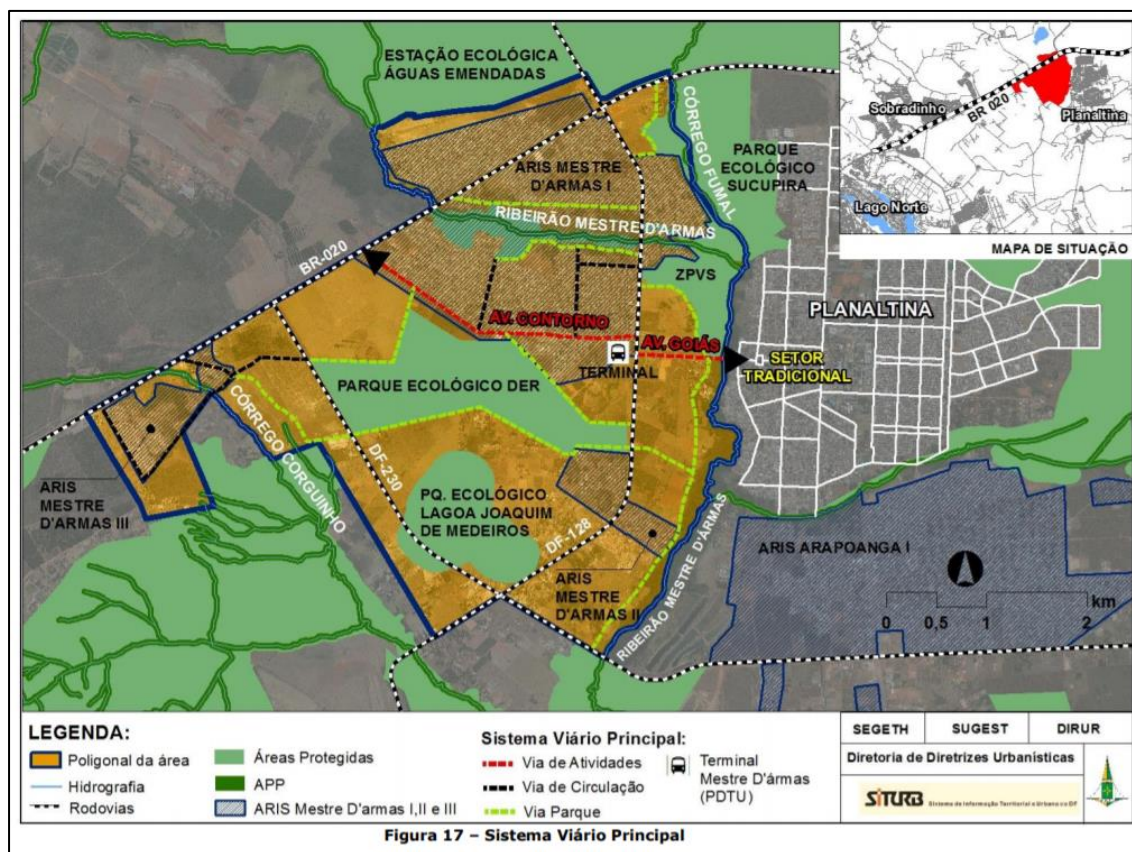


Figura 19 – Mapa do Sistema Viário - DIUR 05/016. Fonte: Siturb.

O acesso aos lotes residenciais dá-se, na maioria dos casos, pelas vias locais, que interligam as vias coletoras. Existem alguns lotes residenciais que, em função de particularidades de sua localização e da configuração urbana pré-existente serão tratadas como vias compartilhadas.

Com o objetivo de ordenar o Setor de forma mais favorável à localização, adotou-se o endereçamento por Quadra – Módulo – Lote, passando cada antigo assentamento a denominar-se por um número de quadra, formada por vários módulos numerados em sequência ascendente simples (1, 2, 3...). Dessa maneira potencializa-se a leitura da ARIS como um único bairro e facilita-se a localização dos endereços.

JUSTIFICATIVA

Para a compatibilização do uso e ocupação do solo definidos no MDE 072/2009 aos critérios e à metodologia da LUOS, foram verificados os seguintes aspectos:

- usos e atividades permitidas na norma vigente,
- hierarquia viária;
- análise dos usos e ocupações atuais por vistoria;

- identificação das vias de atividades/
- Diretrizes Urbanísticas - DIUR 05/2016.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE USO DO SOLO

Para a compatibilização dos usos previstos na norma à metodologia da LUOS, tentou-se manter os usos e atividades definidos no projeto, adaptando-os à hierarquia viária definida nas Diretrizes Urbanísticas - DIUR 05/2016 e no Projeto Urbanístico, considerando também os usos e ocupações existentes, constatados por vistoria no local, tomando por base a Tabela de Usos e Atividades – Anexo I da LUOS vigente, que estabelece grupos de atividades por UOS.

Na proposta, foram consideradas as vias de atividades e de circulação que constam da DIUR 05/2016 e as vias secundárias e locais, conforme MDE RP 072/2009. Foram observadas também na proposição as características das vias e dos usos constatados em vistorias no local. Assim, resultando na seguinte compatibilização entre o uso e a hierarquia viária, indicado na Figura 20:

- UOS RO 1 para vias locais definidas no MDE;
- UOS RO 2 para vias secundárias definidas no MDE;
- UOS CSIIR 1 NO para vias secundárias definidas no MDE;
- UOS CSIIR 1 NO para vias de circulação definidas na DIUR 05/2016;
- UOS CSIIR 2 NO para vias de atividades definidas na DIUR 05/2016.

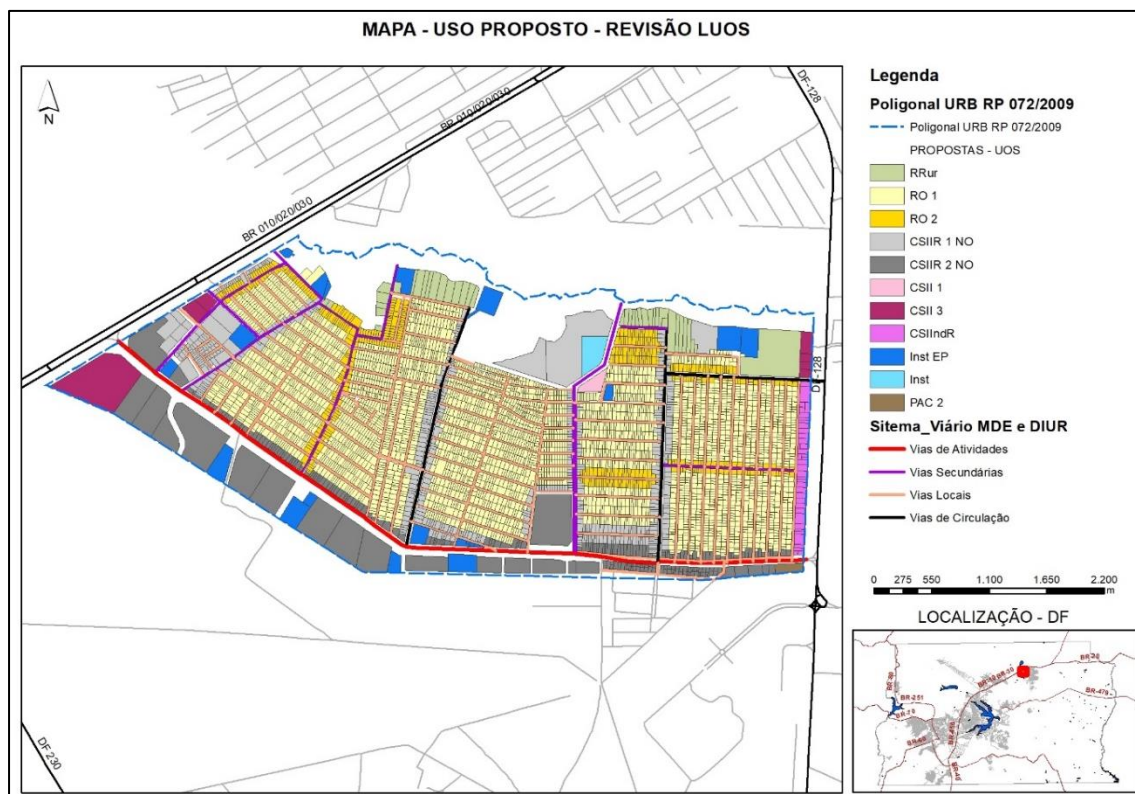


Figura 20 - Mapa uso proposto LUOS – Compatibilização MDE RP 072/2009.

A Tabela 7 e os mapas (Figura 21 e Figura 22) apresentam a proposta de compatibilização dos parâmetros de uso do solo em relação aos usos estabelecido no MDE-RP 72/2009.

Tabela 7 – Tabela da compatibilização dos usos – MDE 072/09.

| USO/MDE | Nº Lotes | UOS/LUOS | | | | | | | | | | |
|----------------|----------|----------|------|-----------|-----------|--------|--------|----------|------|-------|------|---------|
| | | RO 1 | RO 2 | CSII 1 NO | CSII 2 NO | CSII 1 | CSII 3 | CSIIIndR | RRur | PAC 2 | Inst | Inst EP |
| RU | 3.263 | 3.214 | 14 | 30 | 5 | | | | | | | |
| M1 | 931 | 105 | 422 | 402 | 2 | | | | | | | |
| M2 | 180 | 13 | | 51 | 116 | | | | | | | |
| M3 | 117 | | | 30 | 87 | | | | | | | |
| C | 26 | | | | 18 | 1 | 7 | | | | | |
| ADE Industrial | 38 | | | | | | | 38 | | | | |
| CH | 39 | | | | | | | | 39 | | | |
| EPR Coletivo | 1 | | | | | | | | | | 1 | |
| PLL | 1 | | | | | | | | | 1 | | |
| EPC Coletivo | 20 | | | | | | | | | | | 20 |

| USO/MDE | Nº Lotes | UOS/LUOS | | | | | | | | | | |
|--------------|-------------|--------------|------------|------------|------------|----------|----------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|
| | | RO 1 | RO 2 | CSIIR 1 NO | CSIIR 2 NO | CSII 1 | CSII 3 | CSIIIndR | RRur | PAC 2 | Inst | Inst EP |
| EPU Coletivo | 2 | | | | | | | | | | | 2 |
| TOTAL | 4618 | 3.332 | 436 | 513 | 228 | 1 | 7 | 38 | 39 | 1 | 1 | 22 |

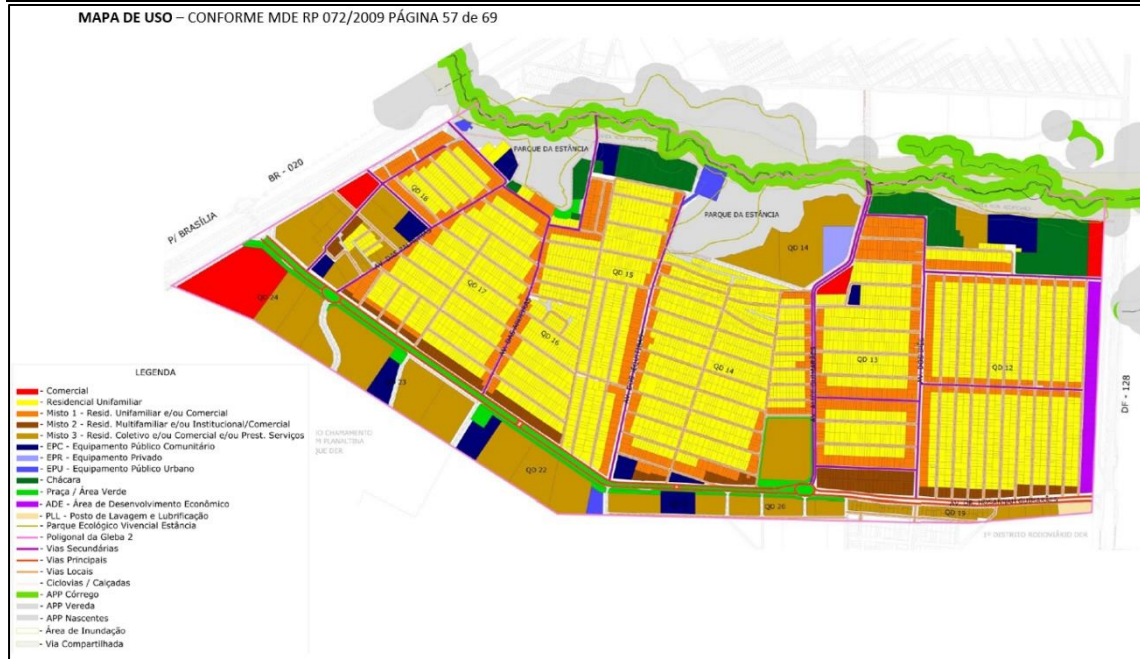


Figura 21 - Mapa de uso proposto no MDE-RP 072/2009 (página 57 de 69).

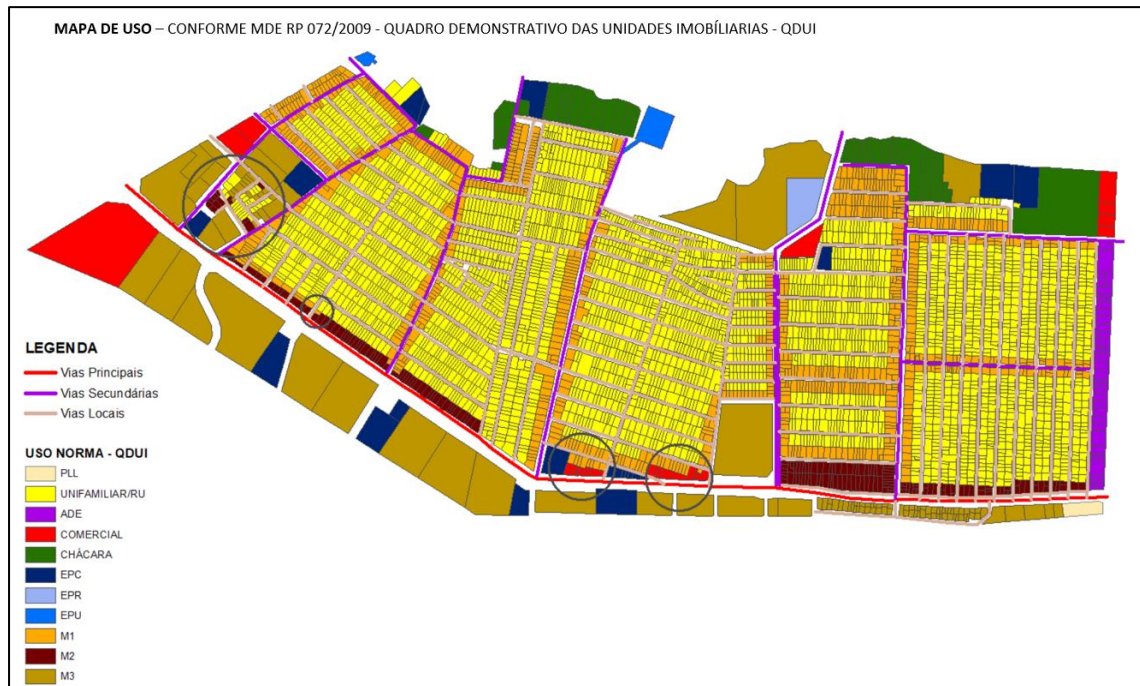


Figura 22 - Mapa de uso proposto no MDE-RP 072/2009 – QDUI.

Inicialmente, cabe destacar que foram detectadas várias divergências no Memorial Descritivo, entre o disposto no texto, nos mapas, nas tabelas e no Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias – QDUI, com relação ao número de lotes, usos e parâmetros urbanísticos que dificultaram o entendimento da intenção do autor do projeto de urbanismo do Mestre D’armas.

Dessa forma, a equipe técnica da DILEST optou por considerar na proposta de compatibilização deste projeto à metodologia da LUOS, no caso de divergências de número de lotes e usos, os dados constantes do QDUI, uma vez que as informações desse quadro são depositadas em cartório para registro das unidades imobiliárias. E para os parâmetros urbanísticos, utilizou-se o bom senso na interpretação dos dados, haja vista não estarem claros no MDE.

A classificação dos usos da norma foi definida de acordo com o Decreto nº 19.071/1998, que trata da Tabela de Classificação de Usos e Atividades do Distrito Federal.

Constam no projeto 3.263 lotes Residenciais Unifamiliares – RU, nos quais eram permitidos o uso residencial - habitação unifamiliar obrigatória, com áreas compreendidas entre 88,245 m² e 2.994,74 m², que consistia na manutenção dos lotes residenciais unifamiliares já implantados.

No âmbito da revisão da LUOS, para os lotes do tipo RU foram atribuídos às seguintes UOS, com as respectivas definições estabelecidas no texto da Lei:

- RO 1 (3214 lotes) – no qual é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente.
- RO 2 (14 lotes) – localiza-se ao longo de vias de conexão entre conjuntos e quadras, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial exclusivamente no pavimento diretamente aberto para logradouro público e independente da habitação;
- CSIIR 1 NO (30 lotes) - os quais localizam-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próximo a áreas habitacionais, e possuem abrangência local.
- CSIIR 2 NO (5 lotes) - caracterizados por localizarem-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros.

O MDE definiu 931 unidades imobiliárias com áreas de 88,19 m² a 1.295,55 m², referentes ao Uso Misto – M1, destinados ao uso residencial unifamiliar, com uso complementar comercial de bens e prestação de serviços. Para este Uso Misto foram atribuídas as seguintes UOS: 105 lotes voltados para as vias locais foram definidos como UOS RO 1; 422 lotes voltados para as vias secundárias como UOS RO2; 402 lotes voltados para as vias de circulação como UOS CSIIR 1 NO e 2 lotes voltados para a via de atividades passam a ser UOS CSIIR 2 NO.

No projeto foram previstos 180 lotes do tipo Uso Misto - M2, nos quais foram permitidos os usos Residencial Multifamiliar, Institucional e Comercial ou Residencial Multifamiliar e comercial que pela revisão da LUOS, 13 passam a ser denominados UOS RO 1; 51 passam a ser denominados UOS CSIIR 1 NO, 116 passam a ser denominados UOS CSIIR 2 NO.

O MDE definiu 117 lotes de Uso Misto – M3, com possibilidade de instalação do uso residencial habitacional coletivo com comércio de bens e prestação de serviço, sendo permitido o condomínio urbanístico como forma de ocupação do solo urbano com base no art. 8º da Lei Federal nº4.591, de 16 de dezembro de 1964, sendo composto por unidades autônomas de uso privativo e áreas comuns condominiais. Desses lotes, 30 passam para a UOS CSIIR 1 NO e 87 passam para UOS CSIIR 2 NO.

Dos 26 lotes definidos no MDE com uso comercial de bens e de prestação de serviços – C, 18 foram transformados para a UOS CSIIR 2 NO por estarem localizados na via de atividades; 7 para a UOS CSII 3, devido estarem nas bordas do parcelamento, em articulação com rodovias e 1 para a UOS CSII 1, com localização próxima à área habitacional.

Os 38 lotes destinados no MDE para Área de Desenvolvimento Econômico - ADE Industrial, localizados nas bordas do parcelamento, foram todos transformados em UOS CSIIIndR.

Os 39 lotes destinados no MDE para Chácaras – CH (de lazer e/ou produção familiar), localizados próximos ao Córrego Fumal, foram todos transformados em UOS RRur.

O único lote de uso Equipamento Privado - EPR destinado no MDE, foi categorizado como UOS Inst - Institucional, onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado.

Para o lote 6, do módulo 3 da quadra 19, localizado na Avenida Hosanna Guimarães, o MDE definiu seu uso como posto de lavagem e lubrificação – PLL, o qual foi transformado na UOS PAC 2 onde são obrigatórias atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes, facultada a atividade de comércio varejista de mercadorias em loja de conveniências e de

prestação de serviço que impliquem em menor tempo de permanência de consumidores, de acordo com a proposta da revisão da LUOS.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Para a compatibilização aos critérios da LUOS, foram mantidos os parâmetros de ocupação do solo previstos na norma, com adaptação daqueles necessários ao atendimento do estabelecido na metodologia da LUOS, conforme verificado na Tabela 8:

Tabela 8 - Comparativo entre os parâmetros de compatibilização e a norma

| USO – Residencial Unifamiliar - RU | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------|--|-------|---|------------------------------|---------------------|---|----------|---------|--------------------------------|----------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 72/2009 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 3.263 | 88,245 – 2.994,74 | 88,245 a 199,97 =1,00 ≥ 200,00 =0,8 | 2 | 88,00-199,97=90 200-500=70 >500= 60 | 88,245-199,97=10 > 200=15 | 8,5 | 88,00-199,97 AFU=2 > 200 AF LAT =1,5(1 lado) AFR=2 AFU=3 | - | - | - | proibido |
| UOS – RO 1 – Mestre D'Armas | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 689 | a≤200 | 2,0 | 2,0 | 90 | 10 | 10,5 | AFU=2 | proibida | - | ponto médio da testada frontal | proibido |
| 2.242 | 200<a≤500 | 2,0 | 2,0 | 70 | 15 | 10,5 | AFR=2 AFU=3 AF LAT=1,5 AF AFOBS=u nilateral | proibida | - | ponto médio da testada frontal | proibido |
| 283 | 500<≥3000 | 2,0 | 2,0 | 60 | 15 | 10,5 | AFR=2 AFU=3 AF LAT=1,5 AF | proibida | - | ponto médio da testada frontal | proibido |

| | | | | | | | AF OBS=unil ateral | | | | | |
|--|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|--------------------|--|----------|----------|--------------------------------|----------|--|
| 3.214 | TOTAL | | | | | | | | | | | |
| UOS – RO 2 – Mestre D'Armas | | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo | |
| 14 | 200<a≤500 | 2,0 | 2,0 | 75 | 15 | 10,5 | AFU=2 | proibida | proibida | ponto médio da testada frontal | proibido | |
| UOS – CSIIR 1 NO – Mestre D'armas | | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo | |
| 29 | a≤650 | 2,0 | 2,0 | 90 | 10 | 12 | - | - | - | ponto médio da testada frontal | proibido | |
| 1 | 650<a≤7000 | 2,0 | 3,0 | 70 | 20 | 19 | AFR=3 AFU=3 AF LAT=1,5 AF AF OBS=unil ateral | - | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 | |
| 30 | TOTAL | | | | | | | | | | | |
| UOS – CSIIR 2 NO – Mestre D'Armas | | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo | |
| 5 | a≤1000 | 2,0 | 2,0 | 75 | 15 | 12 | AFU=3 | - | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 | |

| USO – Misto - M1 | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|--------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------|---------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 72/2009 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |

| | | | | | | | | | | | | | |
|-----|-----------------------|---|---|---|---|---|---|-----|--|---|---|---|----------|
| 931 | 88,19 - 1295,55 | 2 | 2 | 88 200=90 ≥200 500= 75 ≥500= 65 | a | 88 200=10 ≥200 500= 15 ≥500= 25 | a | 8,5 | 88 a 500 AF LAT=0 nos prim. 5 m pav térreo, depois 1,5 AFR=0 no pav térreo, 2 nos pav superiores AFU=2 ≥500 AF LAT=0 nos prim. 5 m pav térreo, depois 2,5 AFR=0 no pav térreo, 2 nos pav superiores AFU=3 | - | - | - | proibido |
|-----|-----------------------|---|---|---|---|---|---|-----|--|---|---|---|----------|

UOS – RO 1 – Mestre D'Armas

PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS

| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
|-------------|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|--|----------|---------|--------------------------------|----------|
| 35 | a≤200 | 2,0 | 2,0 | 90 | 10 | 10,5 | AFU=2 | proibida | - | ponto médio da testada frontal | proibido |
| 67 | 200<a≤500 | 2,0 | 2,0 | 70 | 15 | 10,5 | AFR=2 AFU=3 AF LAT=1,5 AF AF OBS=unilateral | proibida | - | ponto médio da testada frontal | proibido |
| 3 | 500<a≤3000 | 2,0 | 2,0 | 60 | 15 | 10,5 | AFR=2 AFU=3 AF LAT=1,5 AF AF OBS=unilateral | proibida | - | ponto médio da testada frontal | proibido |
| 105 | TOTAL | | | | | | | | | | |

UOS – RO 2 – Mestre D'Armas

PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS

| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
|-------------|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------|---------|
|-------------|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------|---------|

| | | | | | | | | | | | |
|-----|------------|-----|-----|----|----|------|-------|----------|---|--------------------------------|----------|
| 113 | a≤200 | 2,0 | 2,0 | 90 | 10 | 10,5 | AFU=2 | proibida | - | ponto médio da testada frontal | proibido |
| 274 | 200<a≤500 | 2,0 | 2,0 | 75 | 15 | 10,5 | AFU=2 | proibida | - | ponto médio da testada frontal | proibido |
| 35 | 500<a≤2000 | 2,0 | 2,0 | 65 | 25 | 10,5 | AFU=3 | proibida | - | ponto médio da testada frontal | proibido |

422 TOTAL

UOS – CSIR 1 NO – Mestre D'Armas

PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS

| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
|-------------|----------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|----------|
| 393 | a≤650 | 2,0 | 2,0 | 90 | 10 | 12 | - | - | - | ponto médio da testada frontal | proibido |
| 09 | 600<a≤1500 Tipo A | 2,0 | 2,0 | 65 | 25 | 12 | AFU=3 | - | - | ponto médio da testada frontal | proibido |

402 TOTAL

UOS – CSIR 2 NO – Mestre D'Armas

PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS

| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
|-------------|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|------------------|
| 02 | a≤1.000 | 2,0 | 2,0 | 75 | 15 | 12 | AFU=3 | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido tipo 1 |

USO – Misto 2 - M2

PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 72/2009

| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
|-------------|-----------------|-------|-------|--------------|--------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------|---|
| 180 | 91,41 - 845,27 | 2 | 2 | até 1.000=75 | até 1.000=15 | - | AF LAT=2,5 AFR=3 AFU=3 | - | - | - | Optativo para lotes maiores que 600m² respeitada a a tx. perm. |

| UOS – RO 1 – Mestre D'Armas | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|--|----------|---------|--------------------------------|----------|
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AFLAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 8 | a≤200 | 2,0 | 2,0 | 90 | 10 | 10,5 | AFU=2 | proibida | - | ponto médio da testada frontal | proibido |
| 5 | 200<a≤500 | 2,0 | 2,0 | 70 | 15 | 10,5 | AFR=2 AFU=3 AF LAT=1,5 AF AF OBS=u nilateral | proibida | - | ponto médio da testada frontal | proibido |
| 13 | TOTAL | | | | | | | | | | |
| UOS – CSIIR 1 NO – Mestre D'Armas | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AFLAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 50 | a≤650 | 2,0 | 2,0 | 90 | 10 | 12 | - | - | - | ponto médio da testada frontal | proibido |
| 1 | 650<a≤7000 | 2,0 | 3,0 | 70 | 20 | 19 | AFR=3 AFU=3 AF LAT=1,5 AF AF OBS=unilateral | - | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |
| 51 | TOTAL | | | | | | | | | | |
| UOS – CSIIR 2 NO – Mestre D'Armas | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AFLAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 116 | a≤1000 | 2,0 | 2,0 | 75 | 15 | 12 | AFU=3 | - | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |

| USO – Misto 3 - M3 | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 72/2009 | | | | | | | | | | | |

| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
|-------------|--|---|---|---|---|---------------------|---|----------|---------|--------------|--|
| 117 | Regul. 88,213 a 511,35 lotes novos 511,35 a 39440,14 | Regul l 2 lotes novos Via ativ= 1,4 Via circ= 1,4 Via sec= 2,3 | Regul l 2 lotes novos Via ativ= 4 Via circ= 3 Via sec= 3 | até 1.000= 75 >1.000 até 10.000 =70 >10.000 =60 | até 1.000=15 >1.000 até 10.000=20 >10.000= 30 | - | AF LAT=1,50 m no térreo, demais paviment os 5 AFR=3 AFU=3 no térreo, demais paviment os 5 | - | - | - | Optativo para lotes maiores que 600m² respeitad a a tx perm. |

UOS – CSIIR 1 NO – Mestre D’Armas

PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS

| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
|-------------|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|--|----------|---------|--------------------------------|----------|
| 15 | a≤650 | 2,0 | 2,0 | 90 | 10 | 12 | - | - | - | ponto médio da testada frontal | proibido |
| 12 | 650<a≤7000 | 2,0 | 3,0 | 70 | 20 | 19 | AFR=3 AFU=3 AF LAT=1,5 AF AF OBS=unilateral | - | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |
| 3 | 10000<a≤40000 | 1,85 | 3,0 | 60 | 30 | 19 | AFR=3 AFU=3 AF LAT=1,5 AF AF OBS=unilateral | - | - | ponto médio da edificação | proibido |
| 30 | TOTAL | | | | | | | | | | |

UOS – CSIIR 2 NO – Mestre D’Armas

PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS

| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
|-------------|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------|---------|
|-------------|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------|---------|

| | | | | | | | | | | | |
|----|------------------|-----|-----|----|----|------|---|---|---|--------------------------------|--------|
| 64 | a≤1000 | 2,0 | 2,0 | 75 | 15 | 12 | AFU=3 | - | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |
| 21 | 1000<a≤35000 | 1,4 | 4 | 70 | 25 | 19 | AFR=3 AFU=3 AF LAT=1,5 OBS=unil ateral | - | - | ponto médio da edificação | tipo 1 |
| 2 | a≤1000 Tipo A | 2,0 | 3,0 | 75 | 15 | 15,5 | AFU=3 | - | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |
| 87 | TOTAL | | | | | | | | | | |

| USO – Comercial de bens e de serviços - C | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---|----------|---------|---------------------------|---|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 72/2009 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 26 | 144,24 a 43.679,76 | 1 | 3 | 80 | 10 | - | AF LAT=0 nos primeiros 5 metros do lote depois 1,50m. AFR=0 AFU=3 | - | - | - | Optativo para lotes maiores que 600m² respeitad a a tx perm |
| UOS – CSII 1 | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1 | 5000<a≤6000 | 1,0 | 3,0 | 80 | 10 | 15,0 | AFU=3 | - | - | ponto médio da edificação | tipo 1 |
| UOS – CSII 3 | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 7 | 1000<a≤45000 | 1,0 | 3,0 | 80 | 10 | 15,0 | AFU=3 | - | - | ponto médio da edificação | tipo 1 |
| UOS – CSIIR 2 NO Tipo A – Mestre D'Armas | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |

| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
|-------------|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|---------|
| 18 | a≤1000 | 2,0 | 3,0 | 75 | 15 | 15,5 | AFU=3 | - | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |

| USO – ADE Industrial | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|----------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 72/2009 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 38 | 175,43<a≤2.480,28 | 1,4 | 2,0 | - | - | - | - | - | - | - | proibido |
| UOS – CSIIIndR – Mestre D'Armas | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 38 | a≤3.000 | 1,4 | 2,0 | 80 | 10 | 12 | - | - | - | ponto médio da testada frontal | proibido |

| USO – Chácara- CH | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---|----------|---------|---------------------------|----------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 72/2009 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 39 | 420,01 a 33.484,35 | 0,3 | - | - | - | - | AF LAT=5 unilat. AFR=5 AFU=5 | - | - | - | proibido |
| UOS – RRur | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 39 | a≤34000 | 0,3 | 0,3 | 30 | 50 | 9,5 | AFR=5 AFU=5 AF LAT=5 OBS=unil ateral | - | - | ponto médio da edificação | proibido |

| USO – PLL | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---|----------|---------|--------------------------------|---|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 72/2009 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1 | 3.691,31 | 1,4 | 4,0 | 80 | 10 | - | AF LAT=0 nos primeiros 5 metros do lote depois 1,50m. AFR=0 AFU=3 | - | - | - | Optativo para lotes maiores que 600m² respeitad a a tx perm |
| UOS – PAC 2 | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1 | 1.000<a≤ 4.000 | 0,25 | 0,50 | 50 | - | 8,5 | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |

| USO – EPR Coletivo | | | | | | | | | | | |
|--|------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---|----------|---------|---------------------------|----------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 72/2009 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1 | 11.031,11 | 2,3 | 3,0 | 70 | 20 | - | AF LAT=1,5 unilat. AFR=2 AFU=2 | - | - | - | proibido |
| UOS – Inst – Mestre D'Armas | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1 | 10.000<a≤ 12.000 | 2,3 | 3,0 | 70 | 20 | 15,5 | AFR=2 AFU=2 AF LAT=1,5 OBS=unilateral | - | - | ponto médio da edificação | proibido |

| USO – EPU Coletivo | | | | | | | | | | | |
|--|------------------------|---|-------|---|--|--------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------|---------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 72/2009 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 2 | 1.353,09 a 7.826,09 | 1 | - | a <1000=80 1000 a 2000=75 >2.000=70 | <1000=10 1000 a 2000=15 >2.000=20 | - | - | - | - | - | - |
| UOS – Inst EP | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 2 | 1.353,09 a 7.826,09 | Os parâmetros das UOS Inst EP não constam do Anexo III – Quadro de Parâmetros - da LUOS | | | | | | | | | |

| USO – EPC Coletivo | | | | | | | | | | | |
|--|----------------------|-------|-------|---|--|---|---|----------|---------|--------------|---|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 72/2009 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 20 | 129,60 a 8.383,34 | 1 | - | a <1000=80 1000 a 2000=75 >2.000=70 | <1000=10 1000 a 2000=15 >2.000=20 | -8,5 lindeiros ao Parque ecológico Vivencial estancie - demis não tem altura na norma | <1.000 AF LAT=2 AFR=3 AFU=2,5 >1000 AF LAT =2,5 AFR =3 AFU =2,0 fundo não será obrigatório no caso dos lotes de EPC cujo fundo seja diretament e lindeiro ao Parque da Estância | - | - | - | Optativo para lotes maiores que 600m² respeitad a a tx perm |
| UOS – Inst EP | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |

| | | | | | | | | | | | |
|----|---------------------------------|---|--|--|--|-----|-----|--|--|--|--|
| | | | | | | (m) | (m) | | | | |
| 20 | 129,60 ^a 8.383,34 | Os parâmetros das UOS Inst EP não constam do Anexo III – Quadro de Parâmetros - da LUOS | | | | | | | | | |

Foram mantidos os coeficientes básicos e máximos da Norma, exceto para os lotes da UOS RO1 que manteve o coeficiente máximo estabelecido na NGB e igualados os coeficientes básicos aos máximos, seguindo a metodologia da LUOS e para os lotes da UOS RRUR, o coeficiente máximo de 0,3 foi definido igual ao básico. Para os lotes de PLL, foram definidos como coeficiente básico 0,25 e máximo 0,50 conforme estabelecido na metodologia da LUOS para os lotes da UOS PAC 2.

Cabe ressaltar que o MDE estabelece para lotes do tipo M3 os coeficientes básicos e máximos do PDOT em tabelas distintas entre lotes existentes para regularização e lotes novos. Informa na pag. 37 que *“foram criados nos 34,503 ha (trinta e quatro hectares e quinhentos e três ares) de gleba nova, novos lotes de uso misto 3, destinados à habitação multifamiliar e/ou comércio e prestação de serviços, localizados principalmente ao longo da Avenida Hosannah Guimarães e da BR-020”*. Todavia, a norma não estabelece de forma clara a quantidade de lotes novos e de regularização, dificultando a identificação dos coeficientes desses lotes.

Para a compatibilização desse parâmetro, a equipe técnica da DILEST considerou para a definição dos lotes a serem parcelados, o levantamento topográfico constante do processo de elaboração do projeto urbanístico, as imagens do Geoportal da época de aprovação do projeto, a quantidade aproximada de hectares para lotes novos informada no MDE e os lotes maiores que 600 m² abaixo da Avenida Hosannah Guimarães.

As taxas de ocupação e de permeabilidade estipuladas na NGB também foram mantidas na proposta de revisão da LUOS. Os lotes da UOS RRUR não tinham essas taxas definidas na Norma, assim estipulou-se 30% de ocupação e 50% de permeabilidade, devido esses percentuais já constarem em projetos de regularização fundiária para lotes de chácaras de outras cidades do DF. Foram também feitos ajustes nessas taxas para os lotes que anteriormente eram M3 e passaram para a UOS CSII R 2 NO para reduzir a quantidade de faixas novas. Os lotes que eram M1 reduziram a taxa de ocupação de 75% para 70% para encaixar na faixa que foi criada para RO1 dos lotes que vieram do RU. Para os lotes de PLL, foram definidos como taxa de ocupação 50% da área do lote e zero de taxa de permeabilidade, conforme estabelecido na metodologia da LUOS para os lotes da UOS PAC 2.

Procurou-se, na medida do possível manter os afastamentos previstos no MDE, fazendo-se as adaptações necessárias de forma a adequar à metodologia da LUOS vigente. Assim, foram retirados os afastamentos dos pavimentos superiores, uma vez que a LUOS já prevê esse tipo de afastamento de uma forma padronizada.

Para os lotes definidos como UOS RO1 e RO2, com coeficiente de aproveitamento máximo menor que 2, a altura máxima foi padronizada em 9,5m atendendo à metodologia da LUOS/2019. Da mesma forma, conforme LUOS/2019, a altura máxima dos lotes classificados como as demais UOS foi definida pela fórmula: (número de pavimentos x 3,50) + 1,50, sendo que a caixa d'água não consta na altura máxima, mas não pode exceder 4,5m.

O MDE não estabeleceu parâmetros para galerias de passagem de pedestres e marquises. Assim, as galerias e marquises propostas ficaram como optativas, exceto para os lotes da UOS RO 1, RO 2 que foi definida como proibida a ocupação de área pública com marquise por ser incompatível com o uso residencial obrigatório.

Quanto à cota de soleira foi avaliado o impacto na paisagem urbana, e por se tratar de parcelamento consolidado, foi definida pelo ponto médio da testada frontal para a maioria dos lotes das UOS: correspondente à cota altimétrica, medida no meio da testada frontal do lote ou projeção, critério ideal para lotes pequenos, com taxa de ocupação muito alta, com exceção dos lotes das UOS CSIR1 NO, com área entre 10.0000 a 40.0000, UOS CSIR2 NO, com área de 1.000 a 35.000, UOS CSIR3 e UOS Inst que foram definidos pelo ponto médio da edificação, devido as dimensões dos lotes.

O estacionamento proposto segue o que estabelece os artigos 25 a 32 da lei vigente da LUOS e o MDE 072/2009 proibiu o subsolo na maioria dos lotes, sendo que para os lotes estabelecidos como comerciais M2 e M3 maiores que 600 m, foi permitida a construção de subsolo ou semienterrado. Dessa forma, o subsolo foi definido na proposta da revisão da LUOS como "tipo 1" para as UOS CSIR1 NO, CSIR2 NO, CSIR3 e PAC 2 com área acima de 600 m², mantendo a proibição nos demais lotes, inclusive nos lindeiros ao parque ecológico. No caso específico dos lotes da quadra 14, modulo 26, lotes 1 e 2 e quadra 12, modulo 24, lote 09 será permitida a construção de semienterrado até o limite de 1,5m, desde que comprovado por estudo específico que não haverá risco de alagamento ou dano da estrutura.

Tomando por base a LUOS 2109, foi necessário incluir novas faixas de área para as UOS propostas para o Mestre D'Armas I, Gleba 2, URB RP e MDE RP 072/2009, na Tabela 9 de Parâmetros de Ocupação do Solo de Planaltina (Anexo III – Revisão da LUOS).

Tabela 9 - Parâmetros de Ocupação do Solo de Planaltina – Mestre D'Armas / SH Mestre D'Armas

| UOS | FAIXA ÁREA (m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO | JUSTIFICATIVA_20 |
|---|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|------|------|--------|------------|----------|---------|--------------------------------|------------------|--|
| RRur ^{(1) (2)} | a≤34000 | 0,30 | 0,30 | 30 | 50 | 9,50 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | unilateral | - | - | ponto médio da edificação | - | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos |
| RO 1 - Mestre D'armas | a≤200 | 2,00 | 2,00 | 90 | 10 | 10,50 | - | 2,00 | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | proibido | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência |
| RO 1 - Mestre D'armas | 200<a≤500 | 2,00 | 2,00 | 70 | 15 | 10,50 | 2,00 | 3,00 | 1,50 | unilateral | proibida | - | ponto médio da testada frontal | proibido | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência |
| RO 1 - Mestre D'armas | 500<a≤3000 | 2,00 | 2,00 | 60 | 15 | 10,50 | 2,00 | 3,00 | 1,50 | unilateral | proibida | - | ponto médio da testada frontal | proibido | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência |
| RO 2 - Mestre D'armas | a≤200 | 2,00 | 2,00 | 90 | 10 | 10,50 | - | 2,00 | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | proibido | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos |
| RO 2 - Mestre D'armas | 200<a≤500 | 2,00 | 2,00 | 75 | 15 | 10,50 | - | 2,00 | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | proibido | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos |
| RO 2 - Mestre D'armas | 500<a≤2000 | 2,00 | 2,00 | 65 | 25 | 10,50 | - | 3,00 | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | proibido | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos |
| CSIIR 1 NO - Mestre D'armas | a≤650 | 2,00 | 2,00 | 90 | 10 | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | proibido | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência |
| CSIIR 1 NO - Mestre D'armas | 650<a≤7000 | 2,00 | 3,00 | 70 | 20 | 19,00 | 3,00 | 3,00 | 1,50 | unilateral | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência |
| CSIIR 1 NO - Mestre D'armas ⁽⁴⁾ | 10000<a≤40000 | 1,85 | 3,00 | 60 | 30 | 19,00 | 3,00 | 3,00 | 1,50 | unilateral | - | - | ponto médio da edificação | proibido | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência |
| CSIIR 1 NO - Mestre D'armas - Tipo A ⁽⁵⁾ | 600<a≤1500 | 2,00 | 2,00 | 65 | 25 | 12,00 | - | 3,00 | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | proibido | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência |
| CSIIR 2 NO - Mestre D'armas | a≤1000 | 2,00 | 2,00 | 75 | 15 | 12,00 | - | 3,00 | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência |
| CSIIR 2 NO - Mestre D'armas | 1000<a≤3500 | 1,40 | 4,00 | 70 | 25 | 19,00 | 3,00 | 3,00 | 1,50 | unilateral | - | - | ponto médio da edificação | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência |
| CSIIR 2 NO - Mestre D'armas - Tipo A ⁽⁷⁾ | a≤1000 | 2,00 | 3,00 | 75 | 15 | 15,50 | - | 3,00 | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência |
| CSII 1 | 5000<a≤6000 | 1,00 | 3,00 | 80 | 10 | 15,50 | - | 3,00 | - | - | - | - | ponto médio da edificação | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência |
| CSII 3 | 1000<a≤4500 | 1,00 | 3,00 | 80 | 10 | 15,50 | - | 3,00 | - | - | - | - | ponto médio da edificação | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência |
| CSIIIndR - Mestre D'armas | a≤3000 | 1,40 | 2,00 | 80 | 10 | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | proibido | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência |
| Inst - Mestre D'armas | 10000<a≤12000 | 2,30 | 3,00 | 70 | 20 | 15,50 | 2,00 | 2,00 | 1,50 | unilateral | - | - | ponto médio da edificação | proibido | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência |
| PAC 2 ⁽¹²⁾ | 1000<a≤4000 | 0,25 | 0,50 | 50,00 | - | 8,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | |

NOTAS / PLANALTINA:

(2) UOS: Nos lotes e Chácaras, linderais ao Parque Ecológico e Vivencial Estância, as edificações deverão atentar principalmente para as fundações adequadas a solos alagadiços e com risco médio de erosão, bem como, utilizar detalhes construtivos que isolem a superestrutura das edificações com relação à umidade do solo / De acordo com a LI – corretiva n.º 036/2014, é proibido: 1 – A construção de muros e outros obstáculos incompatíveis com a implantação de corredores ecológicos 2 – O uso de vidros transparentes e espelhados nos muros das unidades imobiliárias, inclusive nos muros de parcelamentos que propiciem a colisão de aves.

(4) SUBSOLO: Nos lotes linderais ao Parque Ecológico será proibida a construção de subsolo e de semienterrado. No caso específico dos lotes da Qd 14 Mod 26 Lt 1 e 2 e da Qd 12 Mod 24 Lt 9, será permitido a construção de semienterrado até o limite de 1,5 metros desde que comprovado por estudo específico que não haverá risco de alagamento ou dano a estrutura da edificação a ser implantada

(5) UOS: Tipo A - Setor Habitacional Mestre D'armas Q 12 MD 21 Lt 21; Q 14 MD 11 Lt 1; Q 14 MD 14 Lt 15; Q 15 MD 3 Lt 19; Q 17 MD 15 Lt 23; Q 17 MD 5 Lt 18; Q 17 MD 7 Lt 12; Q 17 MD 7 Lt 14; Q 18 MD 10 Lt 1

(7) UOS: Tipo A - Setor Habitacional Mestre D'armas Q 14 MD 1 Lotes 1 a 9, Q 14 MD 4 Lotes 1 a 9, Q 19 MD 3 Lotes 4 e 5.

(11) TX OCUP, CFA B e CFA M: Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento excluem a cobertura.

| | |
|----------------------------|---|
| Região Administrativa: | Planaltina – RA VI |
| Nome: | Setor Residencial Leste – Quadra 5 e 6 |
| Projeto urbanístico: | URB 040/2015, MDE 040/2015 (Ver notas: CSP PR 6/2, NGB 44/87, CSP PR 92/1, CSP PR 61-1, NGB 24-88) |
| Decreto de aprovação: | nº 39.153 de 28/6/2018, DODF Edição Extra nº 44 de 28/6/2018 |
| Registro Cartorial: | 3º Ofício do Registro de Imóveis do DF, em 08/02/2018 |
| Processo de Regularização: | nº 0392.054.956/2014 |

DESCRIÇÃO DO PARCELAMENTO

O projeto de parcelamento URB e MDE 040/2015 foi elaborado com o objetivo de regularizar a ocupação de parte das Quadras 05 e 06, bem como as projeções "A" e "D" e o bloco "B" da Entrequadra 5/6 do Setor Residencial Leste — Vila Buritis, Planaltina — RA VI.

Este projeto complementa as quadras existentes do Setor Residencial Leste, registradas em cartório por meio das plantas de parcelamento: CSP PR 6/2, referente às Quadras 01 a 06 (Vila Buritis), e CSP PR 25/1, que cria as projeções "A" e "D" e do bloco "B" do Setor Leste Residencial.

A área do parcelamento abrange uma superfície de 25.254ha, e limita-se a norte pelas vias WL4 e WL5/6, em frente ao conjunto I da Quadra 5, constante da CSP PR 6/2, a sul pelas bacias de contenção 4 e 5 do Córrego Atoleiro, a leste pela Via 2, de acesso ao SRL 6 e a oeste pela via NS1.

Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012, o projeto urbanístico do Setor Residencial Leste, Quadras 5 e 6 está localizado na Macrozona Urbana, como Zona Urbana Consolidada, composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, de baixa, média e alta densidade demográfica, servidas de infraestrutura e equipamentos comunitários.

Uma vez que se trata de um projeto de regularização da ocupação, o sistema viário foi concebido seguindo a lógica do parcelamento existente, com algumas correções de raios de giro por não atenderem à legislação. A planta de parcelamento CSP PR 6/2 previu, originalmente, conjuntos de lotes geminados, sem divisas de frente e fundo com outros lotes, limitados por logradouro público onde não estava permitido acesso de veículo. A URB e MDE

040/2015 contemplou a solução de ruas compartilhadas para automóveis e pedestres, permitindo acesso às garagens dos lotes.

O projeto urbanístico não explicita a estruturação da hierarquia das vias, todavia percebe-se claramente as categorias principais do sistema viário existentes para o uso e ocupação do solo no Setor Residencial Leste, de acordo com as UOS estabelecidas para o Setor pela LUOS/2019: vias circulação e vias de circulação de vizinhança, conforme o Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017, que regulamenta o art. 20 da Lei Complementar nº 803-2009, que aprovou o PDOT.

O endereçamento proposto também segue a lógica estabelecida na planta CSP PR 6/2 para as quadras 01 a 06 do Setor Residencial Leste e a configuração da Entrequadra 5/6 reproduz o parcelamento da Entrequadra 3/4, onde está prevista a projeção "A" (micromercado), voltada para a via NS-1; o lote "B" de uso institucional e a projeção "D", destinada a templo religioso.

Nas Entrequadras criadas pela planta CSP PR 6/2, estão previstos dois blocos comerciais (blocos "B" e "C") configurados com 14 lotes cada (7 de cada lado). Porém, na Entrequadra 5/6 deste projeto foi criado, por solicitação da Administração Regional de Planaltina, um bloco único — bloco B — de uso institucional em atendimento as demandas da cidade por lotes institucionais.

JUSTIFICATIVA

Para a compatibilização do uso e ocupação do solo definidos no MDE 040/2015 aos critérios e à metodologia da LUOS/2019, foram verificados os seguintes aspectos:

- usos e atividades permitidas na norma vigente;
- hierarquia viária, de acordo com o uso do solo e ocupações existentes;
- análise dos usos e ocupações existentes no local;
- análise dos usos e ocupações definidos na LUOS para as Quadras 01 a 06 do Setor Residencial Leste.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE USO DO SOLO

Para a compatibilização dos usos previstos na norma à metodologia da LUOS, foram seguidos os usos e atividades definidos pela LUOS/2019 para as quadras existentes do Setor Residencial Leste e foram adaptados os usos e atividades definidos no projeto à hierarquia viária considerando também os usos e ocupações existentes, constatados no local, tomando por base

a Tabela de Usos e Atividades – Anexo I da LUOS vigente, que estabelece grupos de atividades por UOS.

A Tabela 10 e os mapas (Figura 23 e Figura 24) apresentam a proposta de compatibilização dos parâmetros de uso do solo em relação aos usos estabelecidos no MDE 040/2015.

Tabela 10 - Compatibilização dos usos – MDE 040/15

| USO/MDE | Nº Lotes | UOS/LUOS | | | | |
|---------------|------------|------------|------------|-----------|--|-----------------|
| | | RO 1 | CSIIR 1 NO | CSIIR 1 | CSII 1 – SR Leste Centro de Quadra 3/4 e 5/6 | Inst – Tipo “A” |
| HU | 497 | 425 | 72 | 0 | 0 | 0 |
| M | 55 | 0 | 20 | 35 | 0 | 0 |
| C | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| Institucional | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| TOTAL | 555 | 425 | 92 | 35 | 2 | 1 |

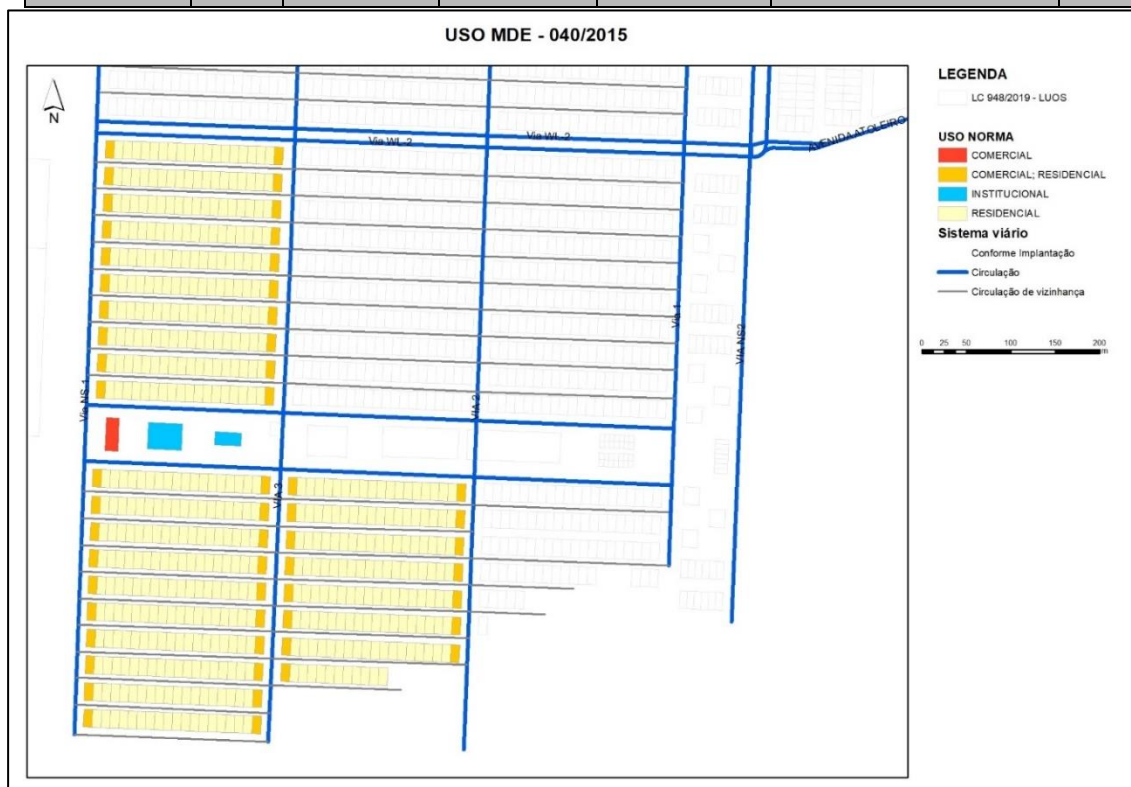


Figura 23 – Mapa uso MDE 040/2015

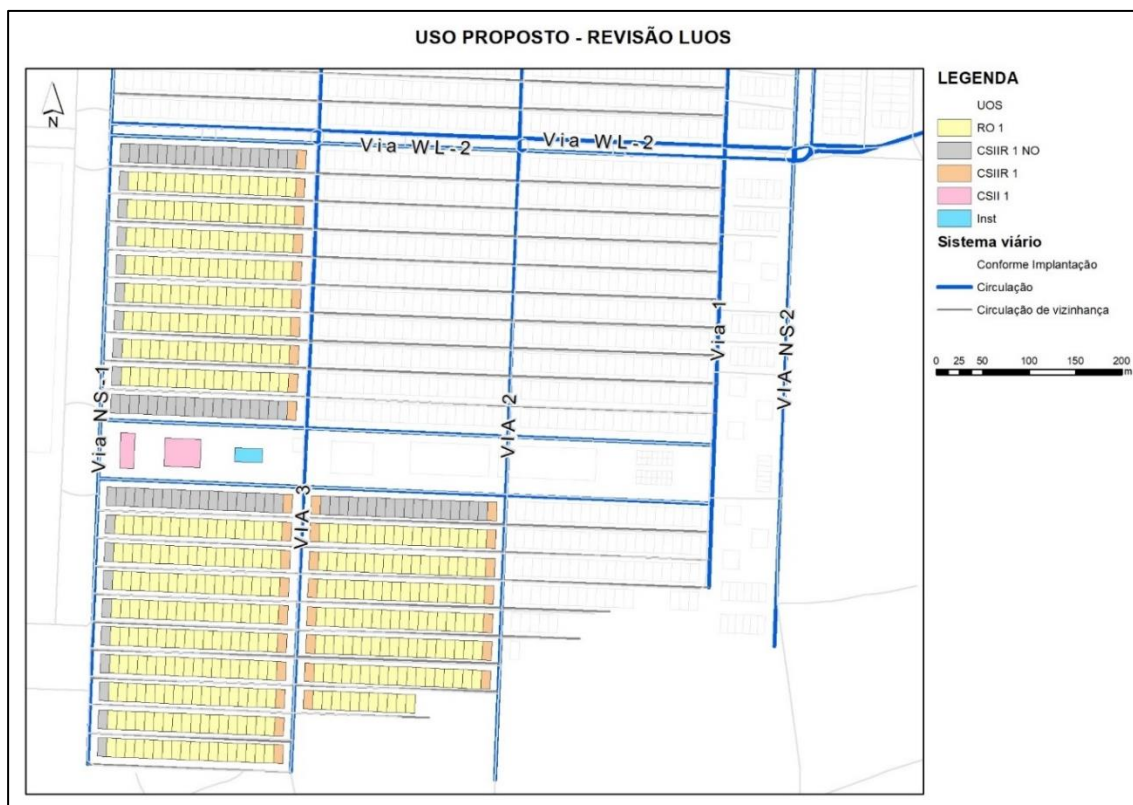


Figura 24 - Mapa uso proposto LUOS – Compatibilização MDE 040/2015

Constam no projeto 497 lotes de habitação unifamiliar - HU, no qual era permitido o uso residencial - habitação unifamiliar obrigatória, conforme NGB 44/87, com áreas até 250m², que consistia na manutenção dos lotes residenciais unifamiliares já implantados.

No âmbito da revisão da LUOS, para 425 lotes HU foi atribuída a UOS RO 1, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente e 72 lotes passaram a ser CSIIIR 1 NO, os quais localizam-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próximo a áreas habitacionais, e possui abrangência local.

O MDE definiu 55 unidades imobiliárias com área até 200m² referentes ao Uso Misto - M destinados aos usos comercial varejista, prestação de serviços, com atividades artesanais e diversão, de acordo com a CSP PR 92-1. Para este uso foram atribuídas as seguintes UOS, conforme a localização, de acordo com a hierarquia viária: 35 Lotes voltados para as Vias 2 e 3 - UOS – CSIIIR 1, por estar localizado em áreas internas aos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, com características de abrangência local e 20 lotes voltados para a Via NS1 - UOS – CSIIIR 1 NO.

O MDE definiu também um lote para micromercado, de uso comercial de bens e serviços – C, referente às projeções “A” das Entrequadras 1/2, 3/4 e 5/6 do Setor Residencial Leste, de acordo com CSP PR 61/1, que pela revisão da LUOS passa a ser denominada UOS CSII 1, definida pela localização em áreas internas aos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, com características de abrangência local.

Pela NGB 24/88, a Projeção D da Entrequadra 5/6 fica, pela Revisão da LUOS, caracterizada como UOS Inst - Institucional, onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado.

O MDE definiu para o Bloco B da Entrequadra 5/6 o uso institucional, sendo classificado pela revisão da LUOS como UOS – CSII 1.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

O MDE 040/2015 estabeleceu os parâmetros de ocupação do solo para os lotes dessa norma, por meio da inclusão de notas nas seguintes normas: CSP PR 6/2, NGB 44/87, CSP PR 92/1, CSP PR 61/1 e NGB 24/88. Cabe ressaltar que nesses normativos nem todos os lotes tinham parâmetros definidos.

Para a compatibilização aos critérios da LUOS, foram adaptados os parâmetros de ocupação do solo das demais quadras do SRL já implantadas estabelecidas na metodologia da LUOS/2019, conforme verificado na Tabela 11:

Tabela 11 - Comparativo entre os parâmetros de compatibilização e a norma

| USO – HU | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------|-------|-------|-------------------------|-------------|---------------------|--|----------|---------|--------------|---------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 040/2015 e CSP PR 6/2 e NGB 44/87 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 497 | a≤250 | - | 1,15 | 70-térreo 40-1º pav. | - | 2 | Térreo AFR-2 AFU-4 1º PAV AFR-2 AFU-9 | - | - | - | - |
| UOS – RO 1 | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max | AFR / AFU / AF | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |

| | | | | (%) | | (m) | LAT / AF OBS (m) | | | | |
|----------------------------------|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|----------|
| 425 | a≤250 | 1,4 | 1,4 | 100 | - | 9,50 | - | proibida | - | Ponto médio da testada frontal | proibido |
| UOS – CSIIR 1 NO | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 72 | a≤300 | 1,4 | 1,8 | 100 | - | 8,5 | - | - | - | Ponto médio da testada frontal | tipo 1 |

| USO – Misto | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 040/2015 e CSP PR 92/1 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 55 | 200 | - | - | - | - | 8 | 1º PAV AFR-2 | - | 2m voltados para vias 2 e 3 | - | Permitido loja ou depósito |
| UOS – CSIIR 1 | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 35 | 150<a≤250 | 1,8 | 2,4 | 100 | - | 12 | - | - | - | Ponto médio da testada frontal | Tipo 1 |
| UOS – CSIIR 1 NO | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 20 | a≤300 | 1,4 | 1,8 | 100 | - | 8,5 | - | - | - | Ponto médio da testada frontal | tipo 1 |

| USO – C (comercial de bens e serviços) | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 040/2015 e CSP PR 61-1 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1 | 570 | - | - | - | - | 7 | 1º PAV AFR-2 | - | 2m voltados para vias 2 e 3 | - | Permitido loja ou depósito |
| UOS – CSII 1 - SR Leste Centro de Quadra 3/4 e 5/6 | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1 | 40<a≤600 | 1,89 | 2,0 | 100 | - | 8,5 | - | - | - | Ponto médio da testada frontal | proibido |

| USO – INSTITUCIONAL | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 040/2015 e NGB 24-88 para o lote D e o lote B não tinha norma | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 2 | 450 a 1.155 | - | 1,75 | 100 | - | 9 | - | Permitido 2m em área pública | Permitido até 20% | - | Optativo depósito |
| UOS – Inst – Tipo “A” | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1 (Projecção D) | 400<a≤600 | 1,4 | 2,1 | 100 | - | 12 | - | proibida | - | Ponto médio da testada frontal | Tipo 1 |
| UOS – CSII 1 - SR Leste Centro de Quadra 1/2 e 5/6 | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1 (Bloco B) | 1100<a≤1800 | 1,4 | 4,0 | 100 | - | 15,5 | - | - | - | Ponto médio da | Tipo 1 |

| | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-----------------|--|
| | | | | | | | | | | testada frontal | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-----------------|--|

Na proposta foram definidos os coeficientes básicos e máximos dos lotes desse projeto urbanístico, de acordo com o estabelecido no PDOT 2009/2012, seguindo as definições da LUOS/2019 para as demais quadras desse Setor pelas seguintes justificativas (Tabela 12):

Tabela 12 – Justificativas seguindo a definição da LUOS

| Uso MDE | Proposta UOS/LUOS | CFA B | CFA M | Justificativa |
|----------------------------|-------------------|-------|-------|---------------------|
| Habitação Unifamiliar - HU | RO 1 | 1,40 | 1,40 | frequência de casos |
| HU | CSIIR 1 NO | 1,40 | 1,80 | média do CFA M |
| Misto - M | CSIIR 1 | 1,80 | 2,4 | frequência de casos |
| Misto - M | CSIIR 1 NO | 1,40 | 1,80 | média do CFA M |
| Comercial - C | CSII 1 | 1,89 | 2,0 | frequência de casos |
| Institucional – Bloco B | CSII 1 | 1,40 | 4,0 | frequência de casos |
| Institucional – Projeção D | Inst | 1,40 | 2,1 | frequência de casos |

Para os lotes desse projeto as taxas de ocupação foram definidas com 100% e as de permeabilidade 0% considerando situação fática, bem como foi proposta a isenção de afastamentos mínimos.

Para os lotes definidos como UOS RO 1, com coeficiente de aproveitamento máximo menor que 2, a altura máxima foi padronizada em 9,5m atendendo à metodologia da LUOS/2019. Da mesma forma, conforme LUOS/2019, a altura máxima dos lotes classificados como UOS CSIIR1, CSIIR 1 NO, CSII 1 e Inst foi definida pela fórmula: (número de pavimentos x 3,50) + 1,50, sendo que a caixa d'água não consta na altura máxima, mas não pode exceder 4,5m.

As galerias para passagem de pedestres e as marquises foram estabelecidas como optativas na proposta, exceto nos casos dos lotes da UOS RO1, que foi definida como proibida a ocupação de área pública com marquise por ser incompatível com o uso residencial obrigatório e nos lotes da UOS Inst, pois os lotes foram incluídos na faixa existente das outras quadras que tinham proibição de marquise.

Para a cota de soleira foi avaliado o impacto na paisagem urbana, e por se tratar de parcelamento consolidado, foi definida pelo ponto médio da testada frontal: correspondente à cota altimétrica, medida no meio da testada frontal do lote ou projeção, critério ideal para lotes pequenos, com 100% de taxa de ocupação ou taxa de ocupação muito alta.

O estacionamento proposto segue o que estabelece os artigos 25 a 32 da lei vigente da LUOS e o MDE 040/2015 permitiu o subsolo nos lotes. Assim, foi definido na proposta subsolo “tipo 1”, respeitando todos os parâmetros do lote, que pela metodologia da LUOS vigente, esta regra deve ser aplicada nas UOS RO 1 e RO 2, bem como para os lotes com 100% de taxa de ocupação. As UOS propostas para esse projeto foram inseridas nas faixas de área existentes da Tabela 13 de Parâmetros de Ocupação do Solo de Planaltina (Anexo III – LUOS 2019) referentes às demais quadras do Setor Residencial Leste:

Tabela 13 - Parâmetros de Ocupação do Solo de Planaltina – Quadras 5 e 6 / Setor Residencial Leste

| UOS | FAIXA ÁREA(m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AF R | AF U | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO | JUSTIFICATIVA_20 |
|--|----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|------|------|--------|--------|----------|---------|--------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| RO 1 | a≤250 | 1,40 | 1,40 | 100 | - | 9,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | proibido | Incluir os lotes do SRL Quadras 5 e 6 |
| CSIIR 1 NO | a≤300 | 1,40 | 1,80 | 100 | - | 8,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | Incluir os lotes do SRL Quadras 5 e 6 |
| CSIIR 1 | 150<a≤250 | 1,80 | 2,40 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | Incluir os lotes do SRL Quadras 5 e 6 |
| CSII 1 - SR Leste Centro de Quadra 3/4 e 5/6 | 40<a≤600 | 1,89 | 2,00 | 100 | - | 8,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | proibido | Incluir os lotes do SRL Quadras 5 e 6 |
| CSII 1 - SR Leste Centro de Quadra 1/2 e 5/6 | 1600<a≤1800 | 1,40 | 4,00 | 100 | - | 15,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | Incluir os lotes do SRL Quadras 5 e 6 |
| Inst - Tipo A ⁽⁹⁾ | 400<a≤600 | 1,40 | 2,10 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | Incluir os lote do SRL Quadras 5 e 6 |

NOTAS:
(9) UOS: Tipo A - Vila Buritys Setor Residencial Leste Centro de Quadra 1/2 Lotes A, D e F; Setor Residencial Leste Centro de Quadra 3/4 Lote F Templo Religioso; Setor Residencial Leste Centro de Quadra 5/6 Lote F Pj D

| | |
|----------------------------|--|
| Região Administrativa: | Planaltina – RA VI |
| Nome: | Etapa 3 – Quadras 3 e 5 – SH Arapoanga |
| Projeto urbanístico: | URB-RP 141/2009 e MDE-RP 141/2009 |
| Decreto de aprovação: | nº 39.597 de 28/12/2018, DODF nº 247 de 31/12/2018 |
| Registro Cartorial: | 8º Ofício de Registro de Imóveis, em 08/07/2019 |
| Processo de Regularização: | nº 0392.001.266/2008 |

DESCRIÇÃO DO PARCELAMENTO

O projeto de regularização URB-RP 141-09 perfaz uma área de 38,1772 hectares e limita-se a oeste pela via marginal à Avenida Erasmo de Castro (DF 130) e nos demais limites por vias existentes que serão nomeadas pelo projeto: a norte pela Rua Norte e Rua Goiás, a leste Rua W e a sul Rua Arapoanga.

Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012, o projeto de regularização fundiária do Setor Habitacional Arapoanga está localizado na Macrozona Urbana, como Zona Urbana de Uso Controlado II - ZUUC II, inserido na Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Arapoanga I.

Na área do projeto da URB/MDE-RP 141/2009, a malha viária interna é composta predominantemente por um traçado ortogonal, mas geometricamente irregular, formando quadras de diversas dimensões. Os acessos são feitos por rótulas e cruzamentos simples, que ligam as rodovias ao parcelamento. Atualmente, os melhores acessos localizam-se na Av. Erasmo de Castro (DF 130) – por meio de rótulas que ligam a rodovia à via marginal e às vias longitudinais da Etapa 3 (Figura 25).

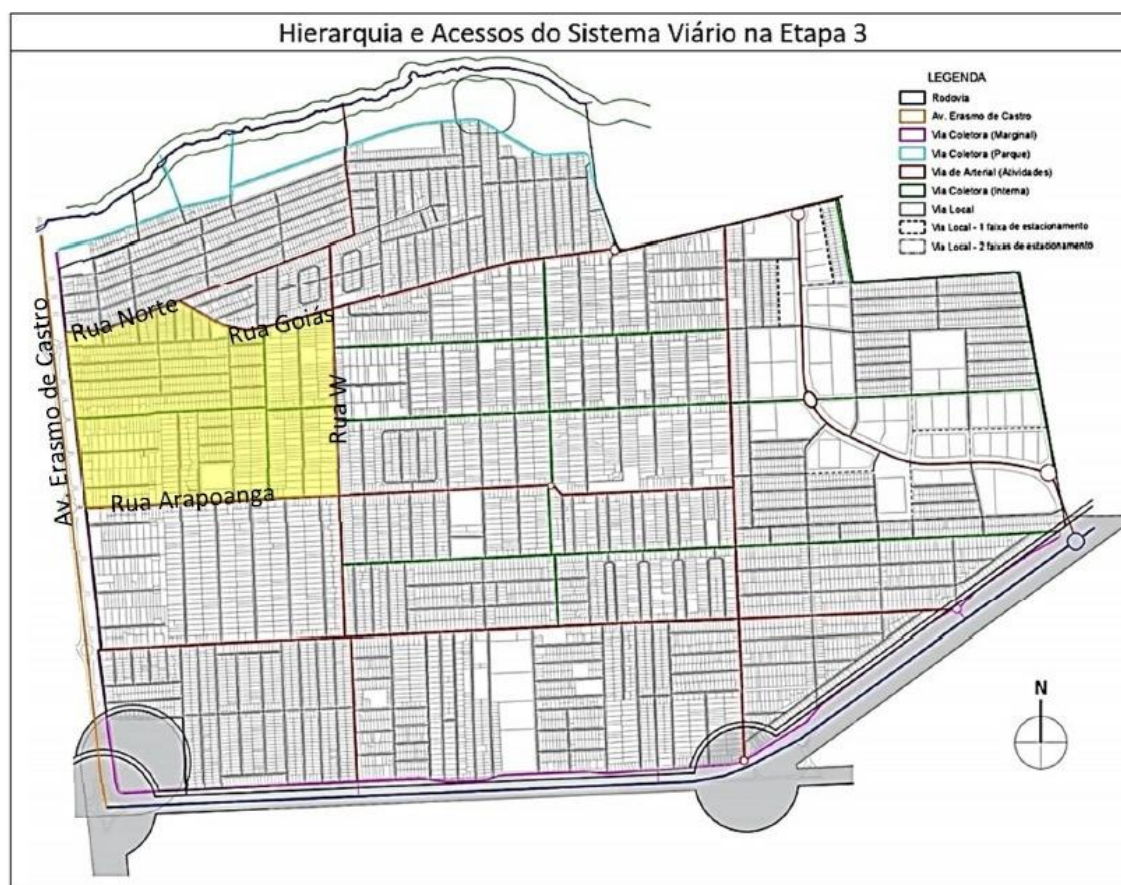


Figura 25 - Sistema viário - Setor Habitacional Arapoanga - Etapa 3

Fonte: Estudo urbanístico do setor Habitacional Arapoanga (adaptada pela DILEST)

O sistema viário proposto adotou três principais categorias de vias; arterial, coletora e local. O dimensionamento dessas vias foi estabelecido em conformidade com as características de dimensionamento existentes, levando em consideração os limites de ocupação predominantes em cada rua.

A proposta de estruturação da hierarquia é feita a partir de vias que concentram a oferta de comércio e serviços, sendo que: duas vias atravessam a ocupação no sentido leste-oeste da poligonal (Rua Arapoanga, Ruas Goiás e Norte), e uma, sentido norte-sul (Rua W).

JUSTIFICATIVA

Para a compatibilização do uso e ocupação do solo definidos no MDE-RP 141/2009 aos critérios e à metodologia da LUOS, foram verificados os seguintes aspectos:

- usos e atividades permitidas na norma vigente,
- hierarquia viária;
- análise dos usos e ocupações atuais por vistoria;
- diretrizes urbanísticas DIUR 02/2018;
- Estudo Urbanístico do Setor Habitacional Arapoanga – Geológica - junho 2018.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE USO DO SOLO

A classificação dos usos da norma foi definida de acordo com o Decreto nº 37.966/2017, que trata da Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal.

Para a compatibilização dos usos previstos na norma à metodologia da LUOS, tentou-se manter os usos e atividades definidos no projeto, adaptando-os à hierarquia viária definida no Estudo Urbanístico do Setor Habitacional Arapoanga – Geológica - junho 2018, considerando também os usos e ocupações existentes, constatados por vistoria no local, tomando por base a Tabela de Usos e Atividades – Anexo I da LUOS vigente, que estabelece grupos de atividades por UOS.

A Tabela 14 e os mapas (Figura 26 e Figura 27) apresentam a proposta de compatibilização dos parâmetros de uso do solo em relação aos usos estabelecido no MDE-RP 141/2009.

Tabela 14 – Compatibilização dos usos - MDE-RP 141/2009

| USO/MDE | Nº Lotes | UOS/LUOS | | | | |
|--------------|------------|----------------|----------------|----------------------|----------------------|----------|
| | | RO 1 Arapoanga | RO 2 Arapoanga | CSIIR 1 NO Arapoanga | CSIIR 2 NO Arapoanga | Inst EP |
| M1 | 666 | 666 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| M2 | 238 | 0 | 183 | 20 | 35 | 0 |
| EPC | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 |
| TOTAL | 908 | 666 | 183 | 20 | 35 | 4 |

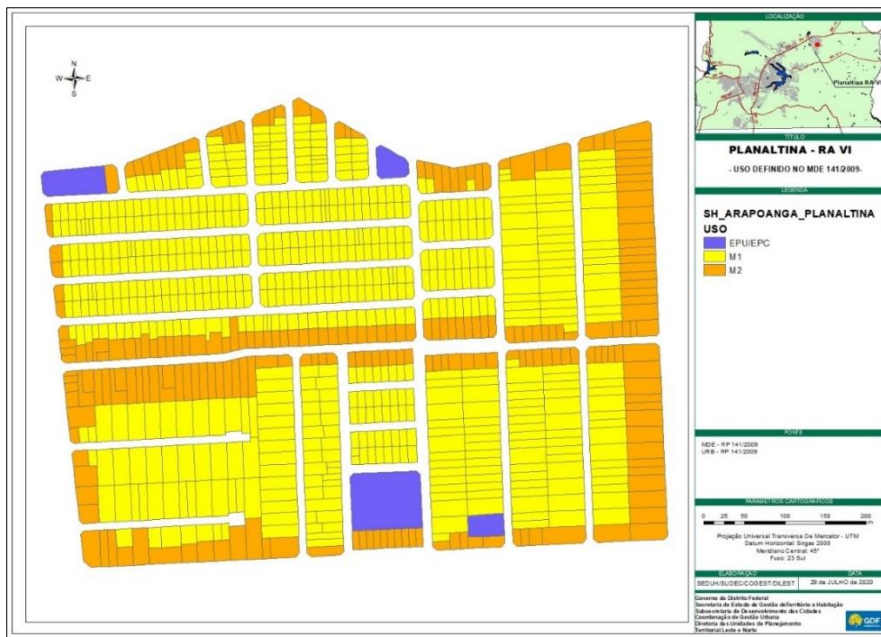


Figura 26 - Mapa uso MDE-RP 141/2009



Figura 27 - Mapa uso proposto LUOS – Compatibilização MDE-RP 141/2009

A classificação dos usos da norma foi definida de acordo com o Decreto nº 37.966/2017, que trata da Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal.

Constam no projeto 666 lotes de Uso Misto – M1, nos quais eram permitidos os usos residencial - habitação unifamiliar obrigatória, comércio, prestação de serviços e institucional, com áreas compreendidas entre 97,32 m² a 1.834,05 m², que consistiam na manutenção dos lotes residenciais unifamiliares já implantados com a possibilidade de implantação de atividades econômicas de baixo impacto em conjunto com o residencial unifamiliar.

No âmbito da revisão da LUOS, para os lotes M1 foi atribuída a UOS RO 1, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente.

O MDE definiu 238 unidades imobiliárias com área de 103,40 m² a 1.123,18 m² referentes ao Uso Misto - M2, destinados aos usos comercial, prestação de serviços, institucional e residencial, composto por habitação multifamiliar com até dois domicílios. Para este uso foram atribuídas as seguintes UOS conforme a localização de acordo com a hierarquia viária:

- 183 Lotes voltados para as vias locais - UOS RO2 – que conforme texto da LUOS localiza-se ao longo de vias de conexão entre conjuntos e quadras, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial exclusivamente no pavimento diretamente aberto para logradouro público e independente da habitação;
- 35 Lotes voltados para a via de atividades (Rua Arapoanga) - UOS CSIIR 2 NO - onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos e localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros ;
- 20 Lotes voltados para a via marginal à DF 130, Av. Erasmo Castro - UOS CSIIR 1 NO - onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de

serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos e localiza-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, e possui abrangência local .

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Para a compatibilização aos critérios da LUOS, foram mantidos os parâmetros de ocupação do solo previstos na norma, com adaptação daqueles necessários ao atendimento do estabelecido na metodologia da LUOS, conforme verificado na Tabela 15:

Tabela 15 - Comparativo entre os parâmetros de compatibilização e a norma

| USO – EPC INSTITUCIONAL | | | | | | | | | | | |
|---|------------------------|---|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------|---------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 141/2009 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 4 | 1.199,58 a 6.092,72 | 1 | 2 | - | 10 | 13,5 | - | - | - | - | - |
| UOS – INST EP | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 4 | 1.199,58 a 6.092,72 | Os parâmetros das UOS Inst EP não constam do Anexo III – Quadro de Parâmetros - da LUOS | | | | | | | | | |

| USO – M1 | | | | | | | | | | | |
|---|------------------------|-------|-------|-------------|------------------------------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------|---------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 141/2009 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 666 | 97,32 a 1.834,05 | 2 | 2 | - | ≤500=0 500<a≤800=10 a≥800=20 | - | - | - | - | Optativo | |
| UOS – RO 1 - ARAPOANGA | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |

| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
|-------------|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|---------|
| 588 | ≤ 800 | 2 | 2 | 100 | - | 10,5 | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |
| 78 | 800 < a ≤ 2000 | | | 80 | 20 | | | | | | |
| 666 | Total | | | | | | | | | | |

| USO – M2 | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------|-------|-------|-------------|-----------------------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------|----------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 141/2009 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 238 | 103,40 a 1.123,18 | 2 | 2 | - | a ≤ 500 = 0 a > 500 = 10 | 13,5 | - | - | - | - | Optativo |

| UOS – RO 2 - ARAPOANGA | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|---------|
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 183 | a ≤ 500 | 2 | 2 | 100 | - | 10,5 | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |
| | 500 < a ≤ 1500 | | | 90 | 10 | | | | | | |

| UOS – CSIIR 1 NO - ARAPOANGA | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|---------|
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 20 | a ≥ 1000 | 2 | 2 | 90 | 10 | 12 | - | - | - | ponto médio da testada frontal | tipo-1 |

| UOS – CSIIR 2 NO - ARAPOANGA | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------|---------|
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|----|--------|---|---|----|---|----|---|---|---|--------------------------------|--------|
| 35 | a≥1500 | 2 | 2 | 90 | - | 12 | - | - | - | ponto médio da testada frontal | tipo-1 |
|----|--------|---|---|----|---|----|---|---|---|--------------------------------|--------|

Na proposta foram mantidos os coeficientes básicos e máximos, os números de pavimentos e as taxas de permeabilidade especificados na norma, com exceção dos lotes M1 transformados em UOS RO1 que tinham taxa de permeabilidade de zero% para lotes $\leq 500\text{m}^2$ e taxa de permeabilidade de 10% para lotes $< 500\text{m}^2$ e $\leq 800\text{m}^2$ e foram englobados em uma única faixa de área $\leq 800\text{m}^2$, com taxa de permeabilidade igual a 0%, em função da frequência, de acordo com a metodologia da LUOS vigente e da situação fática da ocupação.

Considerando que a norma não definiu taxa de ocupação, esta foi proposta pela diferença da taxa de permeabilidade. Todavia, após análise da situação fática e por tratar-se de regularização fundiária, optou-se por não utilizar a regra da metodologia da LUOS aprovada em que “a soma entre a taxa de ocupação e a taxa de permeabilidade pode resultar em, no máximo, 90%, salvo em casos específicos e de restrição ambiental.” Dessa forma, na proposta, a soma resulta em 100%.

Para os lotes definidos como UOS RO 1, RO 2 com coeficiente de aproveitamento máximo maior ou igual a 2, a altura máxima foi padronizada em 10,5m atendendo à metodologia da LUOS aprovada. Da mesma forma, conforme LUOS aprovada, a altura máxima dos lotes classificados como UOS CSIIR 1 NO e CSIIR 2 NO foi definida pela fórmula: (número de pavimentos x 3,50) + 1,50. Assim, como esses lotes podem atingir até 3 pavimentos, utilizando a fórmula $(3 \times (3,5) + 1,5 = 12)$, a altura máxima resultou em 12,00m, sendo que a caixa d’água não consta na altura máxima, mas não pode exceder 4,5m.

A norma não definiu parâmetros de afastamento, marquise, galeria, cota de soleira e estacionamento. Assim, para os lotes do parcelamento não foram propostos afastamentos mínimos. Já as galerias e marquises propostas ficaram como optativas, exceto para os lotes da UOS RO 1 e RO 2 que foi definida como proibida a ocupação de área pública com marquise por ser incompatível com o uso residencial obrigatório.

Para a cota de soleira foi avaliado o impacto na paisagem urbana, e por se tratar de área de regularização fundiária, com parcelamento consolidado, foi definida pelo ponto médio da testada frontal: corresponde à cota altimétrica, medida no meio da testada frontal do lote ou

projeção, critério ideal para lotes pequenos, com 100% de taxa de ocupação ou taxa de ocupação muito alta.

O estacionamento proposto segue o que estabelece os artigos 25 a 32 da lei vigente da LUOS. O MDE RP 141-09 que permitiu o subsolo nos lotes M1 e M2, mas como a norma não especificou a ocupação do subsolo no terreno, foi definido na proposta subsolo “tipo 1”, respeitando todos os parâmetros definidos para o lote. Pela metodologia da LUOS vigente, esta regra deve ser aplicada nas UOS RO 1 e RO 2 e para os lotes com 100% de taxa de ocupação.

Tomando por base a LUOS 2109, foi necessário incluir novas faixas de área para as UOS propostas para o SH Arapoanga, Etapa 3, Quadras 03 e 05, URB-MDE RP141-09, Tabela 16 de Parâmetros de Ocupação do Solo de Planaltina (Anexo III – Revisão da LUOS).

Tabela 16 - Parâmetros de Ocupação do Solo de Planaltina – Etapa 3 – Quadras 3 e 5 / SH Arapoanga

| UOS | FAIXA ÁREA(m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PER M (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO | JUSTIFICATIVA_20 |
|---------------------------------------|----------------|-------|-------|-------------|--------------|---------|-----|-----|--------|--------|----------|---------|--------------------------------|------------------|---|
| RO 1 - Arapoanga ⁽³⁾ | a≤800 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência |
| RO 1 - Arapoanga ⁽³⁾ | 800<a≤2000 | 2,00 | 2,00 | 80 | 20 | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência |
| RO 2 - Arapoanga ⁽³⁾ | a≤500 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos |
| RO 2 - Arapoanga ⁽³⁾ | 500<a≤1500 | 2,00 | 2,00 | 90 | 10 | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos |
| CSIIR 1 NO - Arapoanga ⁽³⁾ | a≤1000 | 2,00 | 2,00 | 90 | 10 | 12,00 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/manter taxa de permeabilidade |
| CSIIR 2 NO - Arapoanga ⁽³⁾ | a≤1500 | 2,00 | 2,00 | 90 | - | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência |

NOTAS / PLANALTINA:

(3) UOS: Além do atendimento aos parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar, as edificações deverão apresentar laudos técnicos que comprovem a integridade e segurança das construções.

- Região Administrativa do Paranoá – RA VII

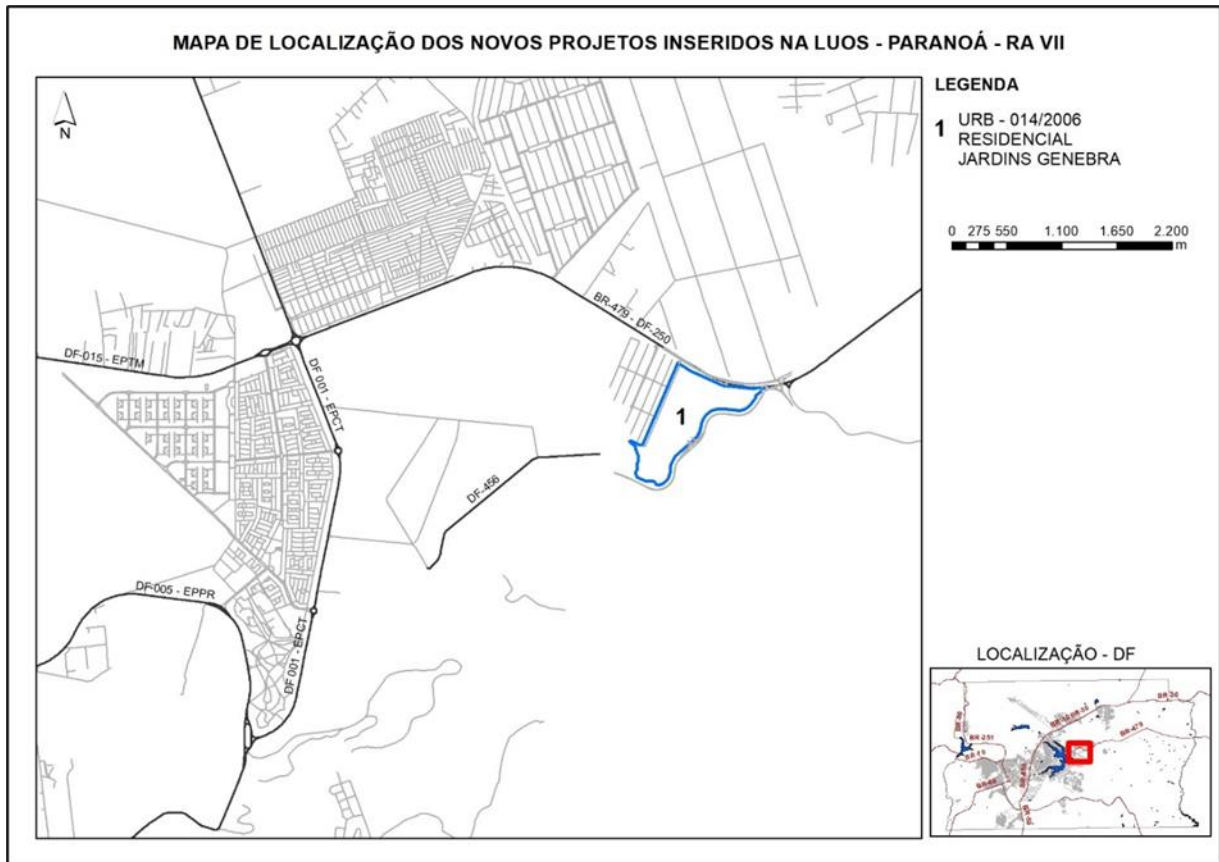


Figura 28 - Novos projetos inseridos na LUOS - RA VII – Paranoá

| | |
|------------------------|--|
| Região Administrativa: | Paranoá – RA VII |
| Nome: | Residencial Jardins Genebra |
| Projeto urbanístico: | URB - 014/2006, MDE- 014/2006 e NGB 14/06 e NGB 17/06 |
| Decreto de aprovação: | nº 27.505 de 14/12/2006, Decisão nº 14/2006, DODF nº 239 de 15/12/2006 |
| Registro Cartorial: | Registrado |
| Processo: | nº 0260.032.370/2003 |

DESCRIÇÃO DO PARCELAMENTO

O projeto de parcelamento URB 014/06 perfaz uma área de 59,32151 hectares e limita-se ao norte pela rodovia DF 250, a oeste com o parcelamento aprovado Privê Residencial La Font, a leste e ao sul pela rodovia DF 456.

Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012, o projeto

do Residencial Jardins Genebra está localizado na Macrozona Urbana, como Zona Urbana de Uso Controlado II - ZUUC II.

O parcelamento é constituído de dez unidades imobiliárias, sendo que o lote nº 10 é subdividido em 443 unidades autônomas para uso residencial unifamiliar (Figura 29), sob a forma de condomínio urbanístico.



Figura 29 - Lote 10 (Unidades Autônomas) Residencial Jardins Genebra. Fonte: Trecho da URB 014/2006

Na área do projeto da URB 014/06, a malha viária interna é composta por vias locais, sendo que o sistema viário de acesso ao parcelamento se dá por meio da ligação criada em projeto entre a rodovia DF-456 e a rodovia DF-250, tornando parte integrante da DF-456 e o acesso aos lotes destinados ao comércio, prestação de serviços e institucionais ocorre pela via marginal da DF-250 e denominada de Rua dos Resedás (Figura 30).

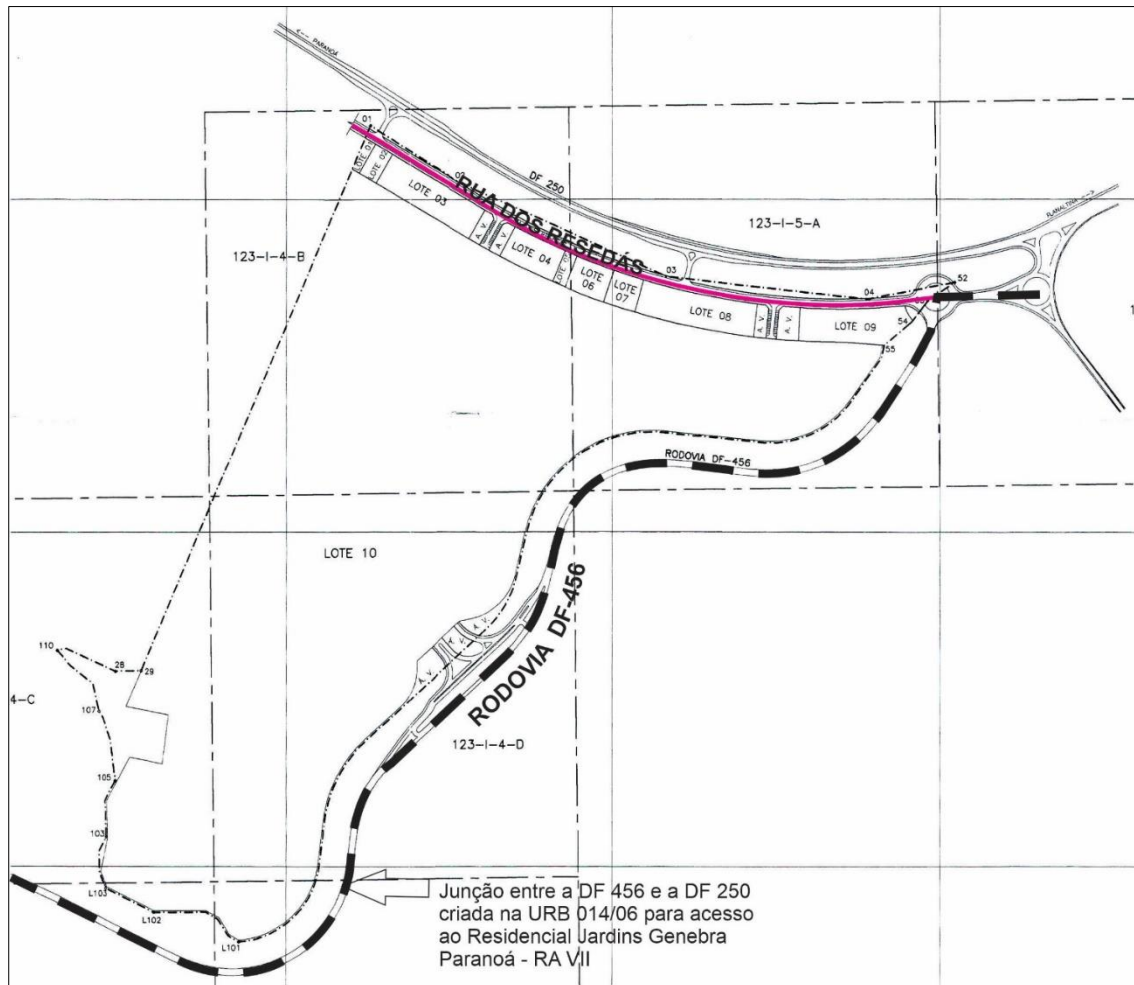


Figura 30 - Sistema viário. Baseado na URB 014/2006 (trecho com adaptação DILEST).

JUSTIFICATIVA

Para a compatibilização do uso e ocupação do solo definidos no MDE 014/2006 aos critérios e à metodologia da LUOS, foram verificados os seguintes aspectos:

- usos e atividades permitidas na norma vigente,
- hierarquia viária;
- análise dos parâmetros presentes no MDE 014/2006, NGB 14/06 e NGB 17/06.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE USO DO SOLO

A classificação dos usos da norma foi definida de acordo com o Decreto nº 19.071/1998, que trata da Tabela de Classificação de Usos e Atividades do Distrito Federal.

Para a compatibilização dos usos previstos na norma à metodologia da LUOS, tentou-se manter os usos e atividades definidos no projeto, tomando por base a Tabela de Usos e Atividades –

Anexo I da LUOS vigente, que estabelece grupos de atividades por UOS. A Tabela 17 e os mapas (Figura 31 e Figura 32) a seguir apresentam a proposta de compatibilização dos parâmetros de uso do solo em relação aos usos estabelecidos no MDE 014/2006, NGB 14/06 e NGB 17/06.

Tabela 17 - Compatibilização - MDE 014/2006, NGB 14/06 e NGB 17/06

| USO/MDE | Nº Lotes | UOS/LUOS | | |
|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | RE 2 | CSII 1 | Inst EP |
| PDEU | 01 | 01 | 0 | 0 |
| COMÉRCIO/SERVIÇO | 02 | 0 | 02 | 0 |
| EPC | 07 | 0 | 0 | 07 |
| TOTAL | 10 | 01 | 02 | 07 |

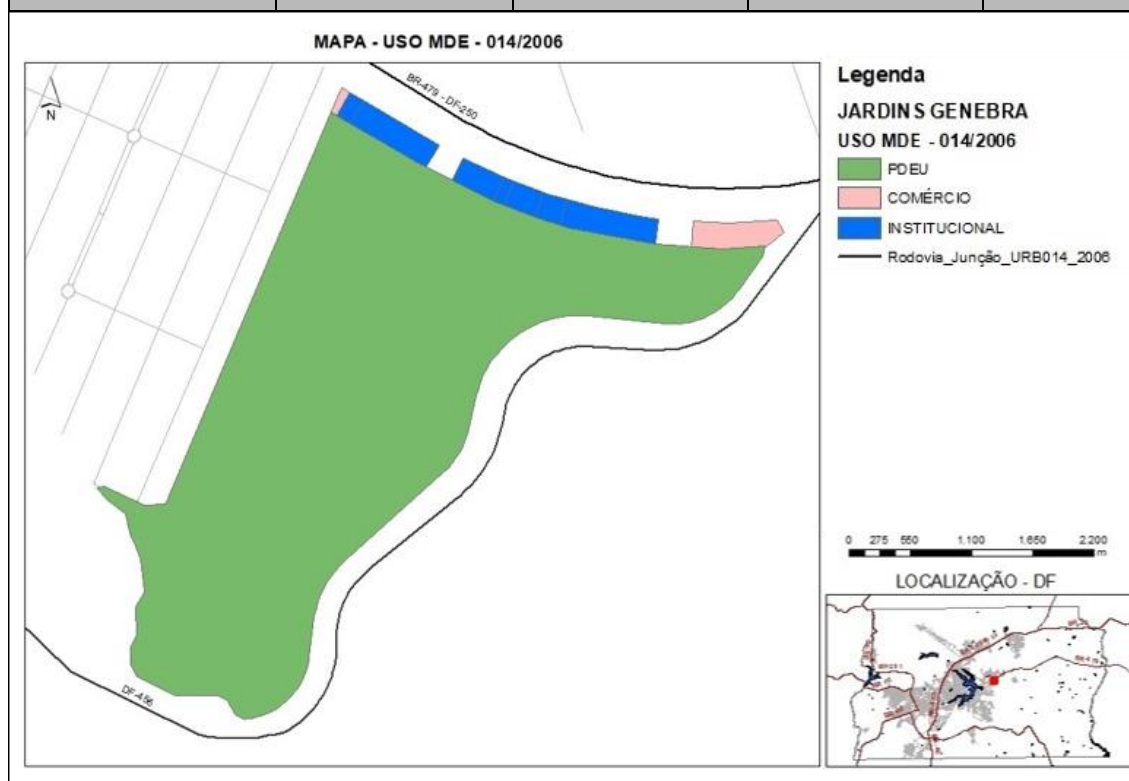


Figura 31 - Mapa uso MDE 014/2006, NGB 14/06 e NGB 17/06

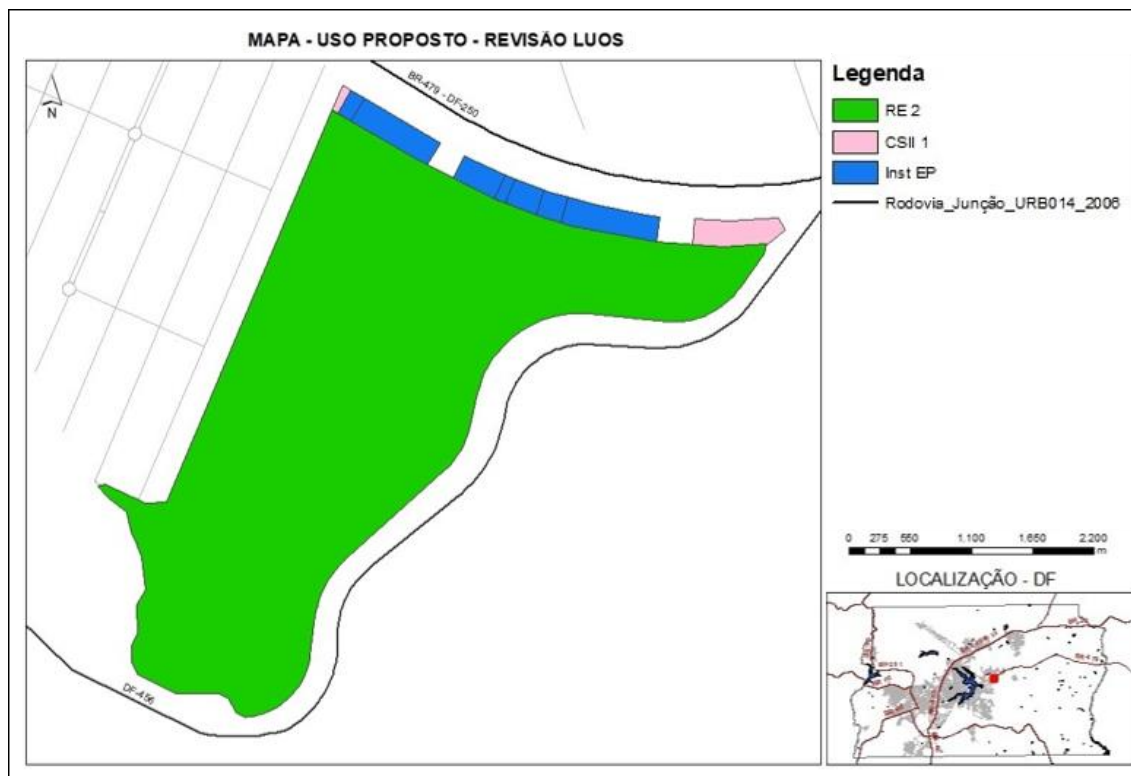


Figura 32 - Mapa uso proposto LUOS – Compatibilização MDE 014/2006, NGB 14/06 e NGB 17/06

Consta no projeto 01 lote destinado à implantação de Projeto Urbanístico Especial para Unidades Autônomas - PDEU, no qual segue em conformidade com o decreto nº 27.437/2006, que regulamenta a lei complementar nº 710 de 06 de setembro de 2006, sob a forma de condomínio urbanístico com uso para habitação unifamiliar, comércio, prestação de serviços e institucional, com área de 506.313,93m², que consisti em 443 unidades autônomas (UA) residenciais unifamiliares com área mínima de 550m² e áreas de uso comum (AUC). No âmbito da revisão da LUOS, para o lote PDEU foi atribuída a UOS RE 2, onde é permitido o uso exclusivamente residencial unifamiliar ou condomínio urbanístico.

O MDE definiu 02 unidades imobiliárias com área de 756m² e 8.254,92m², referentes ao uso comercial de bens e serviços, comércio a varejo de combustível e uso coletivo, seguindo a NGB 17/06, bem como 07 lotes com uso Institucional para Equipamento Público – EPC.

As 02 unidades definidas como comércio e serviço no MDE 014/2006 foram compatibilizadas com o uso Comercial, Prestação de Serviços, Industrial, Institucional e seguindo a metodologia da LUOS, foram classificadas como UOS CSII 1, a qual configura-se por atividades com características de âmbito local, excluindo o uso residencial.

Para as 07 unidades definidas como EPC pelo MDE, foi compatibilizada conforme a metodologia da LUOS para UOS Inst EP, a qual caracteriza-se por lotes institucionais destinados a Equipamentos Públicos Comunitários e Equipamentos Públicos Urbanos.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Para a compatibilização aos critérios da LUOS, foram mantidos os parâmetros de ocupação do solo previstos na norma, com adaptação daqueles necessários ao atendimento do estabelecido na metodologia da LUOS, conforme verificado na Tabela 18:

Tabela 18 - Comparativo entre os parâmetros de compatibilização e a norma

| USO – EPC INSTITUCIONAL | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------|---|-------|-------------|-------------|---------------------|----------------------------------|----------|---------|--------------|----------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE - 014/2006 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 7 | 1.023,28 a 9.056,01 | - | 1 | 60 | 20 | 10 | AFR - 5 AFU - 5 AF LAT - 2 | - | - | - | Proibido |
| UOS – INST EP | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 7 | 1.023,28 a 9.056,01 | Os parâmetros das UOS Inst EP não constam do Anexo III – Quadro de Parâmetros - da LUOS | | | | | | | | | |

| USO – PDEU | | | | | | | | | | | |
|--|------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|---------------------------|----------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NA NGB 14/06 e MDE - 014/2006 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1 | 506.313,93 | - | - | - | 40 | 10 | - | - | - | - | proibido |
| UOS – RE 2 - Jardins Genebra | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1 | 500000<as 600000 | 1 | 1 | 50 | 40 | 9,5 | - | proibida | - | ponto médio da edificação | proibido |

| USO – COMÉRCIO/SERVIÇO | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---|-----------|-------------|---------------------------|----------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NA NGB 17/06 e MDE - 014/2006 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 2 | 756 a 8254,92 | - | 2 | 80 | 10 | 12,5 | <u>Lote 1</u> (AFR - 5 AFU - 5 AF LAT Esq. - 3) <u>Lote 9</u> (AFR - 5 AFU - 5 AF LAT Dir. - 3) | permitida | - | - | optativo |
| UOS – CSII 1 - Jardins Genebra | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 2 | 700<a≤900 0 | 1 | 2 | 80 | 10 | 12 | AFR - 5 AFU - 5 AF LAT - 3 AF OBS - unilateral | - | obrigatória | ponto médio da edificação | tipo 2 |

Na proposta foram mantidos o coeficiente máximo dos usos comércio/serviço, a taxa de permeabilidade e números de pavimentos especificados na norma, mas os coeficientes máximos do lote do PDEU e os básicos de todo o parcelamento foram estipulados como 01.

A altura máxima foi padronizada para atender à metodologia da LUOS aprovada para os lotes definidos como UOS CSII 1, com isso a altura máxima dos lotes foi definida pela fórmula: (número de pavimentos x 3,50) + 1,50, nesse sentido, como esses lotes podem atingir até 3 pavimentos, foi empregada a fórmula (3 x (3,5) + 1,5=12), resultando na altura máxima de 12,00m, sendo que a caixa d'água não consta na altura máxima, mas não pode exceder 4,5m.

A altura dos lotes da UOS RE 2 com o coeficiente de aproveitamento máximo menor 2 foram padronizados para atender à metodologia da LUOS aprovada, passando de 10 para 9,5.

Para atender à metodologia da LUOS aprovada a cota de soleira dos lotes condominiais foram definidas pelo ponto médio de cada edificação.

Procurou-se, na medida do possível, manter os afastamentos previstos nas normas fazendo apenas as adaptações necessárias à metodologia da LUOS vigente. Assim, foram padronizados os afastamentos da UOS CSII 1 para manter a coesão do Anexo III – Quadro de Parâmetros - da LUOS.

Os parâmetros para galerias de passagem de pedestres e marquises, seguiram a premissa de proibir marquises para os lotes da UOS RE 2, pois os conceitos desses parâmetros não são adequados a lotes residenciais unifamiliares. Para a UOS CSII 1 as marquises seguem optativas e a galeria obrigatória, conforme estabelecido na NGB 17/06.

O estacionamento proposto segue o que estabelece os artigos 25 a 32 da LUOS vigente e a NGB 14/06 proibiu o subsolo para as unidades autônomas, permitiu para os lotes de uso para comércio/serviço. Dessa forma, o subsolo para a UOS CSII 1 foi proposto para a revisão da LUOS como “tipo 2”, seguindo a metodologia na qual especifica que todos os parâmetros definidos para o lote deverão ser respeitados, com exceção dos afastamentos mínimos obrigatórios e da taxa de ocupação, sendo permitida apenas nos trechos de subsolo situados abaixo do perfil natural do terreno para evitar impactos na paisagem urbana e nos lotes vizinhos, sendo definido no Art. 22, § 2º da LUOS.

Tomando por base a LUOS 2019, foi necessário incluir duas novas faixas de área para as UOS propostas para o Parcelamento Residencial Jardins Genebra, URB-MDE 014/2006, Tabela 19 de Parâmetros de Ocupação do Solo do Paranoá (Anexo III – Revisão da LUOS).

Tabela 19 - Parâmetros de Ocupação do Solo do Paranoá - Residencial Jardins Genebra

| UOS | FAIXA ÁREA(m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PER M (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO | JUSTIFICATIVA |
|---|-----------------|-------|-------|-------------|--------------|---------|------|------|--------|------------|----------|-------------|---------------------------|------------------|---|
| RE 2 - Jardins Genebra ⁽¹⁾ | 500000<as600000 | 1,00 | 1,00 | 50 | 40 | 9,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | proibido | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/definida pela frequência e o uso da norma |
| CSII 1 - Jardins Genebra ^{(4) (5)} | 700<as9000 | 1,00 | 2,00 | 80 | 10 | 12,00 | 5,00 | 5,00 | 3,00 | unilateral | - | obrigatória | ponto médio da edificação | permitido-tipo 2 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/definida pela frequência e o uso da norma |

NOTAS / PARANOÁ:
(1) UOS: os parâmetros das unidades autônomas e das áreas de uso comum devem seguir a NGB 14/06.
(4) AF_LAT: O afastamento é obrigatório na lateral esquerda do Lote 01 da Rua dos Resedás e é obrigatório na lateral direita do Lote 09 da Rua dos Resedás.
(5) GALERIA: para proteção do pedestre (larg=2,5m e alt=3m), respeitados os afastamentos obrigatórios.

- Região Administrativa de Ceilândia – RA IX

| | |
|----------------------------|--|
| Região Administrativa: | Ceilândia – RA IX |
| Nome: | Pontas de Quadra QPN 15 CJ X QNP 19 CJ J e K |
| Projeto urbanístico: | URB 22/2018 e MDE 22/2018 |
| Decreto de aprovação: | nº 39.889 de 13/06/2019, DODF nº 112 de 14/06/2019 |
| Registro Cartorial: | |
| Processo de Regularização: | nº 00392-00003012/2018-11 |

Projeto elaborado em função da Lei Complementar nº882, de 02 de junho de 2014, publicado no DODF em 03 de junho de 2014, que dispõe sobre a desafetação de áreas públicas e altera sua destinação para a criação de unidades imobiliárias residenciais, localizadas, dentro outras, na Região Administrativa de Ceilândia - RA IX, Distrito Federal — DF.

A referida lei reconhece a existência de unidades imobiliárias em áreas públicas que, conforme o Art. 1º, tenham sido ocupadas com uso predominantemente residencial até 31 de dezembro de 2013, reconhecendo a relevância da regularização destas áreas para o interesse público e social, as quais passam a ser consideradas como Área de Regularização de Interesse Social — ARIS, conforme Art. 8º.

No caso deste projeto, a ARIS está localizada nas pontas de quadras contíguas ao conjunto U da QNP 15 e ao conjunto J da QNP 19, de acordo com o inciso II do Art. 1º da LC 882/2014. A ARIS ainda se estende sobre a área intersticial remanescente no conjunto J da QNP 19, seguindo o inciso III do Art. 1º da LC 882/2014. Foram criados 28 lotes residenciais unifamiliares de acordo com o levantamento cadastral baseado nas unidades imobiliárias já existentes no local.

O projeto foi desenvolvido pela equipe da CODHAB, responsável pelo processo de regularização da área em tela. Este projeto URB/MDE 22/18, trata de ocupações de área pública, (parte de ARIS) localizadas nas pontas de quadras contíguas ao conjunto U da QNP 15 e ao conjunto J da QNP 19, de acordo com o inciso II do Art. 1º da LC 882/2014. A ARIS ainda se estende sobre a área intersticial remanescente no conjunto J da QNP 19. São 28 lotes com áreas variando de 96,73m² a 205,55m².

Nesta definição dada pelo MDE, os lotes dos conjuntos K (QNP 19) e X (QNP 15) são classificados como L1 e o único lote acrescido ao conjunto J (“beco” entre conjuntos, croqui a seguir) foram

classificados como L0, entretanto vimos que no Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias do projeto, este lote aparece como L1. De todo modo, esclarecemos que além do uso residencial, serão admitidas atividades não-incomodas nos lotes de média restrição (LI) e atividades não-incomodas mediante a anuência dos proprietários dos lotes vizinhos, ou de seus representantes legais (L0), conforme previsto no Anexo III e demais dispositivos constantes do PDL de Ceilândia.

Para adequação à LUOS, dos usos previsto em projeto foram identificados os tipos de atividades permitidas nas normas vigentes e realizada as correspondências desses usos à respectiva UOS. Houve ainda, a necessidade de adequar a UOS dos demais lotes dos conjuntos, uma vez os lotes da QNP 19 estão justapostos aos fundos dos lotes 01-33 do Conjunto J da QNP 19 e área intersticial do conjunto J, entre os lotes 31 e 33, enquanto os da QNP 15 estão justapostos aos fundos dos lotes 34-50 do Conjunto U da QNP 15.

Complementarmente a esta análise foi elaborada planilha Excel conforme a orientação da metodologia apresentada para lançamento deste na base de dados da LUOS.

10.1 Usos e Atividades

De acordo com a Lei Complementar nº 882, de 02/06/2014, as áreas contempladas neste projeto foram desafetadas para o uso estritamente residencial, de acordo com a tabela a seguir:

| TIPO DE LOTE P/ USO | QUADRA | CONJUNTO | UNIDADES | ATIVIDADES |
|---------------------|--------|----------|---|---|
| | | | LOTE | |
| Residencial | QNP 15 | X | 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26 | ATIVIDADE: Habitação Unifamiliar Unidade familiar em edificação destinada a uma habitação por lote. |
| | QNP 19 | J | 31A | |
| | QNP 19 | K | 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27 | |

Trecho MDE 22/18 Tabela 3: Usos

Figura 33 -- Trecho retirado do MDE 22/18

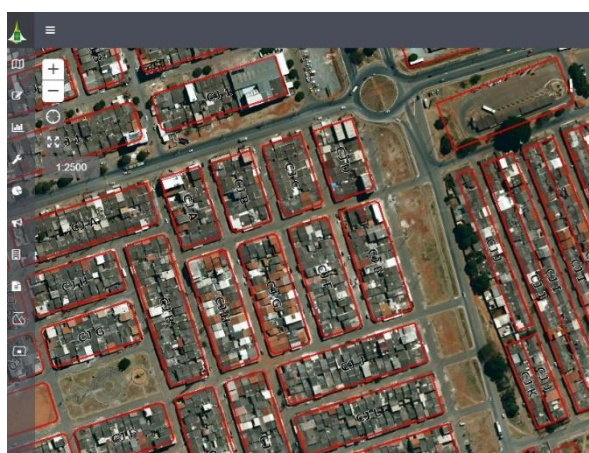


Figura 34 - À esquerda trecho do projeto, à direita os conjuntos lindeiros ao projeto em tela, QNP 19 conjunto U e QNP 15 conjuntos J e K

Usos previstos no projeto de urbanismo MDE 22/18

Segundo o MDE 22/18, do projeto os parâmetros (não consta PUR neste projeto, somente URB e MDE), foram definidos no item 9.3:

“ 9.3 Parâmetros de uso e ocupação do solo. Aplicam-se às unidades imobiliárias residenciais criadas os mesmos parâmetros urbanísticos definidos para os lotes lindeiros, os quais terão, sempre que possível, as mesmas dimensões dos lotes adjacentes ou dos conjuntos vizinhos, observados a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades. Os lotes do parcelamento estão classificados entre LO e L1. Os lotes dos conjuntos K (QNP 19) e X (QNP 15) são classificados como L1 e o único lote acrescido ao conjunto J será classificado como LO. Que implica que além do uso residencial, serão admitidas atividades não-incomodas nos lotes de média restrição (L1) e atividades não-incomodas mediante a anuência dos proprietários dos lotes vizinhos, ou de seus representantes legais (LO), conforme previsto no Anexo III e demais dispositivos constantes do PDL de Ceilândia.”

O único lote do conjunto J, da QNP 19 (31 A) está com seu uso L1 no Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias.

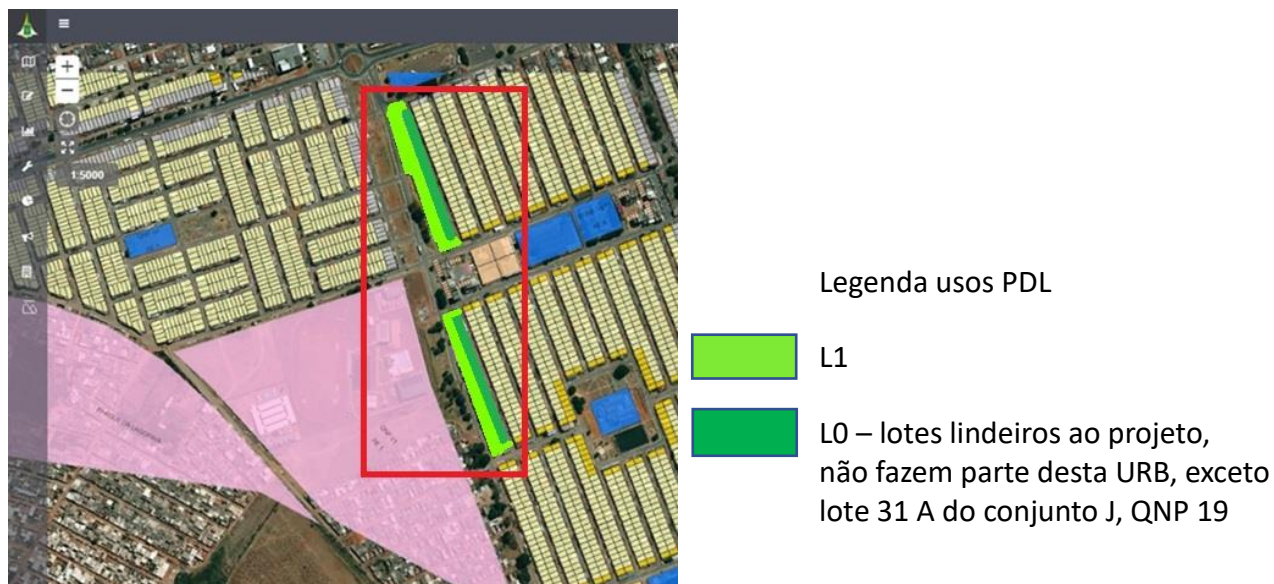


Figura 35 - Usos PDL da QNP 19

Adequação de Usos Previstos no MDE 22/18 à linguagem da LUOS

Para adequação à LUOS dos usos previsto em projeto, foram verificados os tipos de atividades permitidas na norma vigente e feita a correspondências desses usos à respectiva UOS, que no caso deverão seguir a metodologia já aplicada em função das características dos lotes vizinhos, segundo a LC 948/19. Com isto, chegamos a definição dos seguintes usos:

Uso L1 (conforme usos do Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias)

“Os lotes residenciais possuem área que varia de 94,27 m² a 205,55 m². De acordo com o Artigo 7º, da Lei Complementar nº 882, aplicam-se às unidades imobiliárias residenciais a serem criadas os mesmos parâmetros urbanísticos aprovados para os lotes lindeiros. Desta forma, os lotes a serem regularizados pelo presente projeto deverão seguir os parâmetros definidos pela PDL/2000 para a região.” MDE 22/18.

Tendo em vista a LUOS vigente, foi atribuída a UOS RO 1, para a QNP 15, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente.

E a UOS RO 2 que também prevê o uso residencial obrigatório, sendo facultado o uso não residencial simultâneo e localiza-se ao longo de vias de conexão entre conjuntos e quadras, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial exclusivamente no pavimento diretamente aberto para logradouro público e independente da habitação.

A UOS CSIR1 NO, foi adotada na QNP 19, por estar voltada para via com lotes de mesma UOS. Esta UOS prevê os usos Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos, e na subcategoria CSIR1 NO que se localiza nas áreas internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, e possui abrangência local.

Todas as UOS identificadas se darão em faixas de área existentes no Anexo III da LC 948/19.



LEGENDA

- RO 1
- CSIR 1 NO
- RO 2

Figura 36 - Acima croqui esquemático dos usos propostos pela adequação a LUOS vigente

Desenvolvimento e Ajustes da Proposta da Classificação dos Usos na LUOS

LC948_2019_Anexo-III-Quadro-3A_Ceilândia.pdf 1/2

| Anexo III - Quadro 3A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Ceilândia | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------------|----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|-----|-----|--------|--------|-------------|---------|--------------------------------|------------------|
| CÓDIGO | UOS | FAIXA ÁREA(m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO |
| 902 | RO 1 | as300 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 904 | RO 1 - Sol Nascente | as500 | 2,00 | 2,00 | 70 | 20 | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 906 | RO 1 - Sol Nascente | 600-as300 | 2,00 | 2,00 | 80 | 20 | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 906 | RO 2 | as300 | 2,40 | 2,40 | 100 | - | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 907 | RO 2 - Sol Nascente | as200 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 909 | CSIR 1 NO | as2000 | 2,00 | 3,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 910 | CSIR 1 NO - Sol Nascente | as550 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 911 | CSIR 1 NO - Sol Nascente | 2000-as2500 | 1,20 | 1,20 | 60 | 30 | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| 912 | CSIR 1 ⁽¹⁾ | as125 | 2,00 | 4,00 | 100 | - | 15,50 | - | - | - | - | obrigatória | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 913 | CSIR 1 | 250-as800 | 2,00 | 4,00 | 100 | - | 15,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 914 | CSIR 1 | 1000-as4500 | 2,00 | 4,00 | 80 | 10 | 19,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| 915 | CSIR 1 | 4500-as7500 | 2,00 | 2,50 | 70 | 20 | 15,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| 916 | CSIR 1 - QNN 35, 37 a 40 | 900-as1100 | 2,00 | 3,00 | 80 | 10 | 29,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| 917 | CSIR 2 NO | as750 | 2,00 | 4,00 | 100 | - | 22,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 918 | CSIR 2 | as500 | 2,00 | 5,00 | 100 | - | 22,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |

Cfa B: 2
Cfa M: 2
Tx. Ocup.: -
Tx. Perm:

Figura 37 - Anexo III - Quadro 3A - RA IX - Ceilândia

Proposta de Adequação dos Demais Parâmetros do MDE na LUOS

CFA B e CFA M:

Foram mantidos os CFA B e CAF M, de acordo com o a faixa de área das UOS já existentes, identificadas no item anterior.

TX OCUP:

O MDE não define a taxa de ocupação para o parcelamento.

TX PERM:

Foi mantida a taxa de permeabilidade definida na para os demais lotes RO1, RO2 e CSIIR1 NO de Ceilândia, na LC 948/19, uma vez que esta taxa na taxa a LC 314/2000 é isenta, para uso L1.

ALT MÁX:

O MDE não prevê altura para os lotes, e remete os demais parâmetros aos adotados para os lotes dos conjuntos lindeiros, ou seja, ao previsto no PDL. Foi adotada a altura máxima prevista na LC 948/19, para as UOS já existentes.

AFASTAMENTOS:

Não consta do MDE tendo sido adotado os das UOS existentes: RO1, RO2 e CSIIR1 NO de Ceilândia, na LC 948/19.

COTA DE SOLEIRA:

Não consta na PUR; adotou-se o ponto médio da testada frontal. Conforme adequação as UOS já existentes.

SUBSOLO:

Não consta no projeto original, tendo sido adotado o parâmetro segundo a LC 948/19, subsolo permitido tipo – 1, para demais lotes RO1, RO2 e CSIIR1 NO de Ceilândia.

| Anexo III - Quadro 2A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Requalificação das CNN2, QNN12 a QNN14 e entorno do Abadião- Ceilândia | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------|-------|-------|------------|------------|---------|-----|-----|--------|--------|-----------|---------|--------------------------------|------------------|
| UOS | FAIXA ÁREA(m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP(%) | TX PERM(%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUIS E | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO |
| RO1 | a≤300 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| RO2 | a≤300 | 2,40 | 2,40 | 100 | - | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| CSIIR 1 NO | a≤2000 | 2,00 | 3,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |

(-) não obrigatório

Figura 38 - Proposta para o Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo – LUOS

| | |
|----------------------------|--|
| Região Administrativa: | Ceilândia – RA IX |
| Nome: | Entorno do Abadião |
| Projeto urbanístico: | URB 24/2017 e MDE 22/2017 |
| Decreto de aprovação: | nº 39.319 de 31/08/2018, DODF nº 168 de 03/09/2018 |
| Registro Cartorial: | |
| Processo de Regularização: | nº 00390-00001709/2018-03 |

Segundo descreve o MDE 24/17: “O projeto também reconfigura unidades imobiliárias de uso misto para criação de parque urbano entre a Estação Guariroba e a Estação Central, estabelecendo uma ligação entre os dois lados de Ceilândia com uma área de lazer na cidade.”

O projeto URB 024/2017 alterou as seguintes Plantas: PR 192/1 - CNN 2 e a PR 908/1-QNN 12; e substituiu as seguintes Plantas: PR 827/1 - CNN 2; PR 201/1-QNN 14.

No projeto “foi criado o Parque Urbano do Abadião. Para tanto, foram relocados 39 lotes dentro da área parcelada e mantidos 35 lotes com a mesma locação. O ajuste do parcelamento tem amparo na Lei 4.164, de 26 de junho de 2008, que dispõe sobre a adequação de projetos de parcelamento em razão de implantação de parques e unidades de conservação, alterada pela Lei nº 6.134, de 16 de abril de 2018.” (MDE 24/17).

Parte da área já estava incorporada a LUOS, restando incluir os lotes do projeto de requalificação.

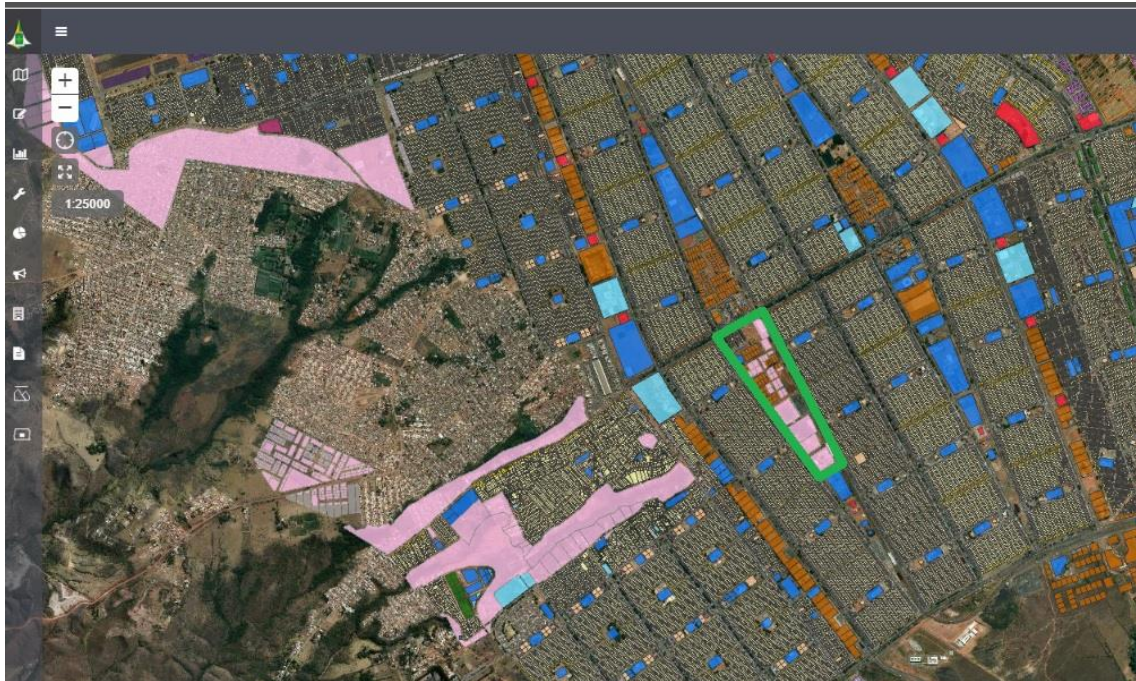


Figura 39 - Área do ajuste de parcelamento

Mapa de Usos Previstos no MDE



Figura 40 - Imagem satélite da área do ajuste de parcelamento



Figura 41 - Trecho da PUR 024/2017 folha 3

Verificou-se a existência de porções da cidade com desenhos e configurações similares, onde localizam centralidades urbanas da cidade, cujas UOS predominantes são a CSIR 2 e Inst EP, com destaque para a região do projeto em tela. Na área onde ocorre este projeto de requalificação já previa UE 10 (Figura 42 e Figura 43), conforme a LC 948/19.



Figura 42 - Área de ajuste de parcelamento – usos permitidos pela LUOS

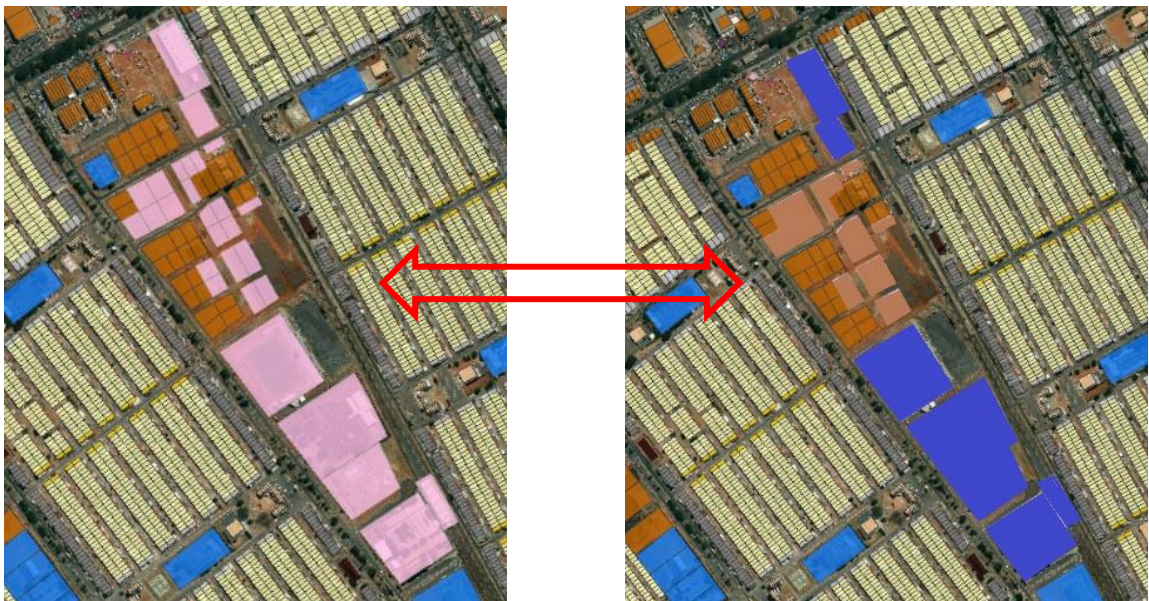


Figura 43 - Área com projeto de requalificação, UE 10 conforme a LC 948/19

Adequação dos Usos Previstos no MDE à linguagem da LUOS

Para adequação à LUOS dos usos previsto em projeto, foram verificados os tipos de atividades permitidas na norma vigente e realizada a correspondências desses usos à respectiva UOS. Foram definidos os seguintes usos:

Tipo 1 e Tipo 2 - equipamento público – EP – 09 lotes

No caso dos lotes tipo 1, constam no projeto, dois lotes para o Metrô (EP), na CNN 2 AE 1 com 9000m² de área e na QNN 14 lote 5 com 3817, 84 m². O tipo 2 - os demais lotes de equipamento público – EP – tem áreas que variam de 4000m² a 24.110,90m² e são destinadas às atividades públicas de órgãos setoriais. A taxa de permeabilidade dos lotes tipos 1 e 2 prevista na PUR é de 30%. Dentre os lotes de EP, consta o lote que regulariza o “estádio do Abadião”. Já o lote destinado a feira foi remanejado por conta da estação central de metrô implantada.

A estes lotes, tipo 1 e 2, foi atribuída a UOS Inst EP, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários; está em curso também a inclusão destes lotes do metrô a categoria de Unidade Especial, podendo ser dado o devido encaminhamento pela unidade que trata desta categoria de lotes.

Tipo 3 - L2 (uso previsto no PDL)

São 21 lotes com uso original L2 e áreas variando entre 735 m² a 2000m². Na PUR 24/17, há previsão de galeria de 3m de afastamento, com 6 metros de altura e taxa de permeabilidade de 20%.

Para estes foi atribuída a UOS CSIR 2, onde é previsto o uso Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres e localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e Subcentros. Os demais lotes que não foram objeto deste projeto de requalificação, inclusive no mesmo conjunto de lotes afetados por este projeto, já pertenciam a UOS CSIR 2, o que reforçou a inserção nesta UOS.



LEGENDA

- CSIR 2
- Inst

Figura 44 - Usos previstos no MDE à linguagem da LUOS

Desenvolvimento e Ajustes da Proposta da Classificação dos Usos na LUOS

Para a UOS CSIR 2 foi considerada a especificidade da PUR que prevê a implantação de galeria. Foi constatada a existência de lotes nesta UOS, para os quais não se prevê galeria, o que dificultaria essa exigência pois iria gerar incoerência na metodologia aplicada. As curvas de nível que incidem sobre alguns conjuntos dificultariam em algumas situações, a aplicação da galeria. Optou-se por não incluir a exigência de galeria e se possibilitou a aplicar parâmetro marquise, como opcional, conforme já é previsto para os demais lotes que não abrangidos pelo projeto de requalificação. Por conta da faixa de área, adotamos o código 919 CSIR 2 da LC 948/19, com parâmetro para estes lotes.

No caso do Inst EP os parâmetros existentes na LC 948/19, não constam de tabela de parâmetros. Estes são previstos no artigo 11 da LC 948/19.

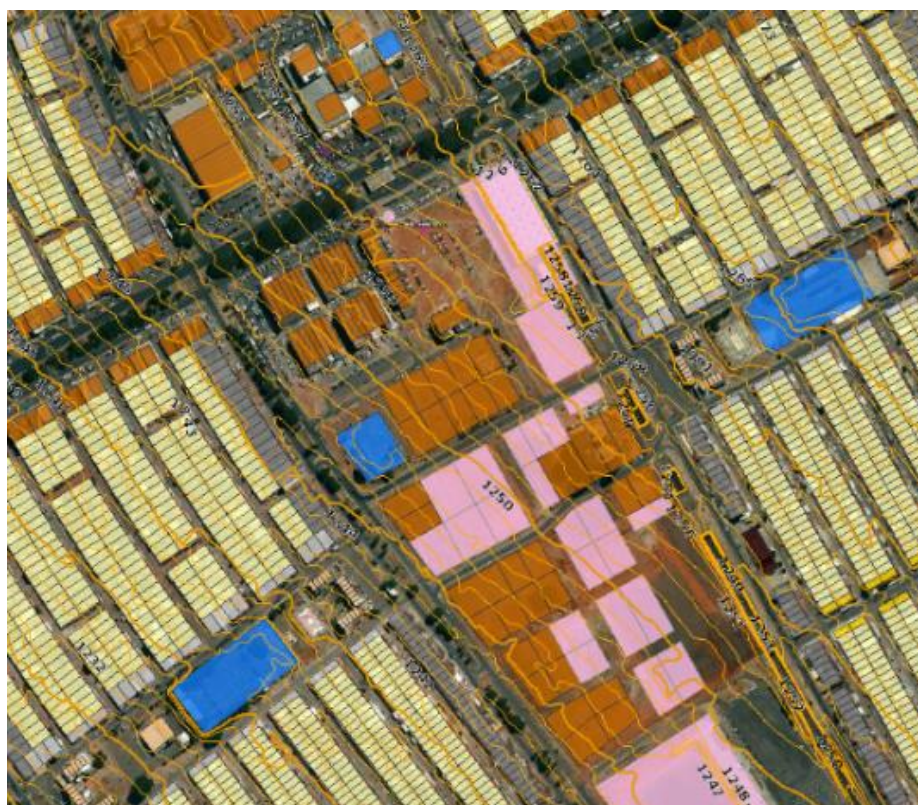


Figura 45 - Área de projeto com as curvas de nível 1 a 1 - Imagem retirada do Geoportal

Desenvolvimento e Ajustes da Proposta da Classificação dos Usos na LUOS

| Anexo III - Quadro 3A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Ceilândia | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------------|----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|------|------|--------|-----------|-------------|---------|--------------------------------|------------------|
| CÓDIGO | UOS | FAIXA ÁREA(m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO |
| 901 | RE 3 - Sol Nascente | 1500<as2000 | 1,50 | 1,50 | 60 | 30 | 15,50 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | bilateral | proibida | * | ponto médio da edificação | permitido-tipo 2 |
| 902 | RO 1 | as300 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 10,50 | * | * | * | * | proibida | * | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 903 | RO 1 | 500<as2200 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 10,50 | * | * | * | * | proibida | * | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 904 | RO 1 - Sol Nascente | as500 | 2,00 | 2,00 | 70 | 20 | 10,50 | * | * | * | * | proibida | * | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 905 | RO 1 - Sol Nascente | 500<as3700 | 2,00 | 2,00 | 60 | 30 | 10,50 | * | * | * | * | proibida | * | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 906 | RO 2 | as300 | 2,40 | 2,40 | 100 | - | 10,50 | * | * | * | * | proibida | * | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 907 | RO 2 - Sol Nascente | as200 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 10,50 | * | * | * | * | proibida | * | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 908 | RO 2 - Sol Nascente | 200<as1000 | 2,00 | 2,00 | 70 | 20 | 10,50 | * | * | * | * | proibida | * | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 909 | CSIIR 1 NO | as2000 | 2,00 | 3,00 | 100 | - | 12,00 | * | * | * | * | * | * | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 910 | CSIIR 1 NO - Sol Nascente | as550 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 12,00 | * | * | * | * | * | * | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 911 | CSIIR 1 NO - Sol Nascente | 2000<as2500 | 1,20 | 1,20 | 60 | 30 | 12,00 | * | * | * | * | * | * | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| 912 | CSIIR 1 ⁽¹⁾ | as125 | 2,00 | 4,00 | 100 | - | 15,50 | * | * | * | * | obrigatória | * | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 913 | CSIIR 1 | 250<as800 | 2,00 | 4,00 | 100 | - | 15,50 | * | * | * | * | * | * | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 914 | CSIIR 1 | 1000<as4500 | 2,00 | 4,00 | 80 | 10 | 19,00 | * | * | * | * | * | * | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| 915 | CSIIR 1 | 4500<as7500 | 2,00 | 2,50 | 70 | 20 | 15,50 | * | * | * | * | * | * | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| 916 | CSIIR 1 - QNN 35, 37 a 40 | 900<as1100 | 2,00 | 3,00 | 80 | 10 | 29,50 | * | * | * | * | * | * | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| 917 | CSIIR 2 NO | as750 | 2,00 | 4,00 | 100 | - | 22,50 | * | * | * | * | * | * | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 918 | CSIIR 2 | as500 | 2,00 | 5,00 | 100 | - | 22,50 | * | * | * | * | * | * | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 919 | CSIIR 2 | 500<as2400 | 2,00 | 6,00 | 80 | 10 | 64,50 | * | * | * | * | * | * | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| 920 | CSIIR 2 | 2400<as3000 | 2,00 | 3,00 | 70 | 20 | 34,00 | * | * | * | * | * | * | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |

Figura 46 - Anexo III – Quadro 3A – LC 948/19 – RA IX - Ceilândia

Proposta de Adequação dos Demais Parâmetros da PUR 24/17 na LUOS

CFA B e CFA M:

Foram adotados os CFA B e CAF M, de acordo com o código 919, para esta faixa de área CSIIR 2, faixa de 500 < a ≤ 2000.

TX OCUP:

A PUR 24/17 não estabeleceu a taxa de ocupação, para o projeto de requalificação. Por isso, para esta taxa adotamos a metodologia definida na LUOS, que consideraram a porcentagem da taxa de permeabilidade acrescido do valor de 10% referente às áreas definidas para acesso e circulação que corresponde a 10%), para os lotes classificados como CSIIR 2, faixa de 500 < a ≤ 2000.

TX PERM:

Foi adotada a taxa de permeabilidade da UOS CSIIR2, faixa de 500 < a ≤ 2000.

ALT MÁX:

Não consta na PUR, para este parâmetro tem-se o previsto no corpo da lei do PDL de Ceilândia. No caso adotamos a altura da UOS CSIR2, faixa de 500 <a≤ 2000 - 64,50m, prevista na LUOS.

AFASTAMENTOS:

Segundo a PUR: *“Lotes Tipo 3: Alinhamento Obrigatório no embasamento acima da galeria (ver item 6) até pelo menos 6,00 (seis) metros de altura com as divisas dos lotes voltadas para logradouro público. “e “Para os lotes Tipo 3: É obrigatório o afastamento de 3,00m (três metros) no pavimento térreo nestas divisas, configurando galeria de circulação.”* Entretanto, foi adotado o da UOS CSIR2, faixa de 500 <a≤ 2000


COTA DE SOLEIRA:

Não consta na PUR; será adotado o ponto médio da testada frontal.

SUBSOLO:

A PUR define o subsolo para garagem. Por isso, este parâmetro foi definido conforme a metodologia adotada na LUOs, resultando na classificação do Tipo-2, que segundo a memória técnica da LUOS: *“Na categoria Permitido - Tipo 1, todos os parâmetros definidos para o lote deverão ser respeitados também no subsolo. Essa categoria foi definida preferencialmente para lotes de grandes dimensões, com superfície superior a 50.000,00 m², e com grande intervalo entre a taxa de ocupação e a taxa de permeabilidade. Na categoria Permitido - Tipo 2 todos os parâmetros definidos para o lote deverão ser respeitados, com exceção dos afastamentos mínimos obrigatórios e da taxa de ocupação”.*

MARQUISE E GALERIA: A PUR prevê galeria, de 6,0m (seis metros) de altura, e três metros de afastamento de 3,00m (três metros) no pavimento térreo nestas divisas, configurando galeria de circulação, ocorre que como existem lotes de outro projeto junto com lotes deste projeto num mesmo conjunto, e a questão das cotas de terreno, mencionadas no item 3, foram mantidos assim a não exigência da Galeria e Marquise.

|  QUADRO DEMONSTRATIVO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------|------------------------------|---|---|---------|----------|---------|---------------|-------|---------|----------|---------|-----|---------|--|
| LOCALIZAÇÃO: SAMAMBAIA – RA XII ÁREA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO OESTE – ADE OESTE ATERRO SANITÁRIO | | | | REFERÊNCIA: URB 002/09 PLANTAS: 149-III-3-B, 149-III-3-D, 149-IV-1-A, 149-IV-1-B, 149-IV-1-C, 149-IV-1-D SICAD: DATA: FEVEREIRO/2009 | | | | Esquerda | | Direita | | Via | | | |
| Endereço | | Superfície (m ²) | Dimensões (m) | | | | | Confrontações | | | | | Uso | | |
| Conjunto | Lote | | Frente | Fundo | Lateral | | Chanfro | Frente | Fundo | Lateral | | Chanfro | | | |
| | | 785.124,000 | 319,076+139,567 +64,861+179,967 +698,555 | 142,609+131,486+ 102,904+114,891+ 90,491+104,927+ 38,212+45,149+ 52,282+49,588+ 56,388+48,875+ 63,179 | Direita | Esquerda | Chanfro | APF | APP | Direita | Esquerda | Chanfro | L3 | | |
| | | | | | | | | | | | | | | 579,941 | 113,872+ 106,335+ 343,164+ 111,395+ 173,031+ 94,710 |
| Total | | | LEGENDA E OBSERVAÇÕES: APF= Área de Parcelamento Futuro APP= Área de Preservação Permanente Cálculo de cotas efetuado através de AUTOCAD com arredondamento de três para duas casas após a vírgula. | | | | | | | | | | | | |

PARTE A – MDE 002/09 Página 7 de 15

Figura 48 - Quadro demonstrativo das unidades imobiliárias - RA XII – Samambaia

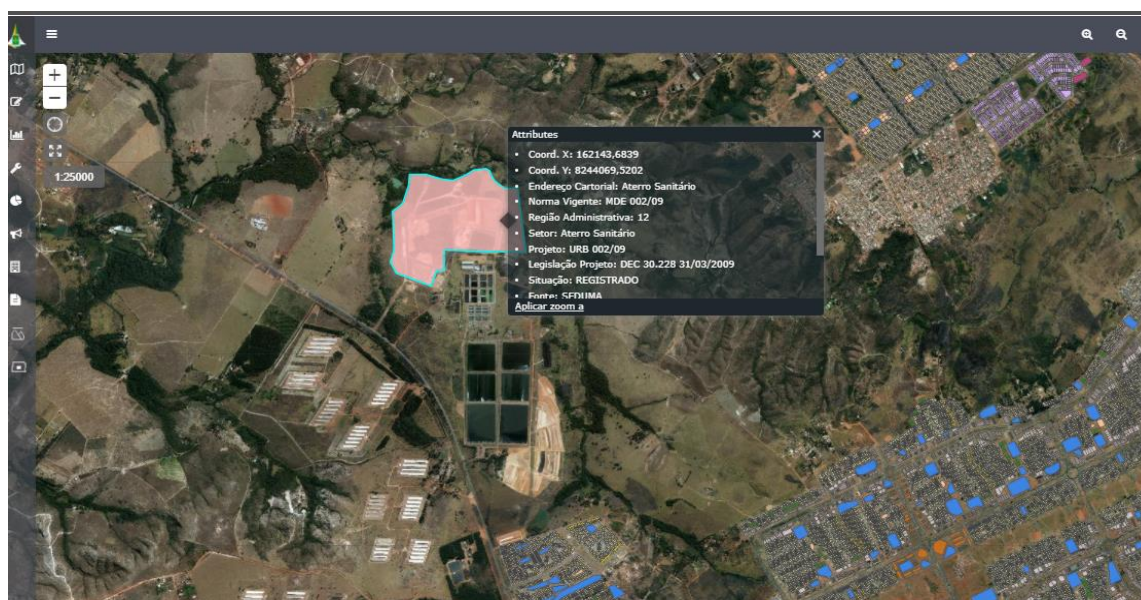


Figura 49 - Complementação da ADE Oeste - Aterro Sanitário – RA XII – Samambaia

Imagem retirada do geoportal

Para adequação a LUOS vigente, ressaltamos que dado a peculiaridade ambiental do lote, este se adequa como *Unidade Especial - UE8*, dado pelo artigo 38.

- Região Administrativa de São Sebastião – RA XIV

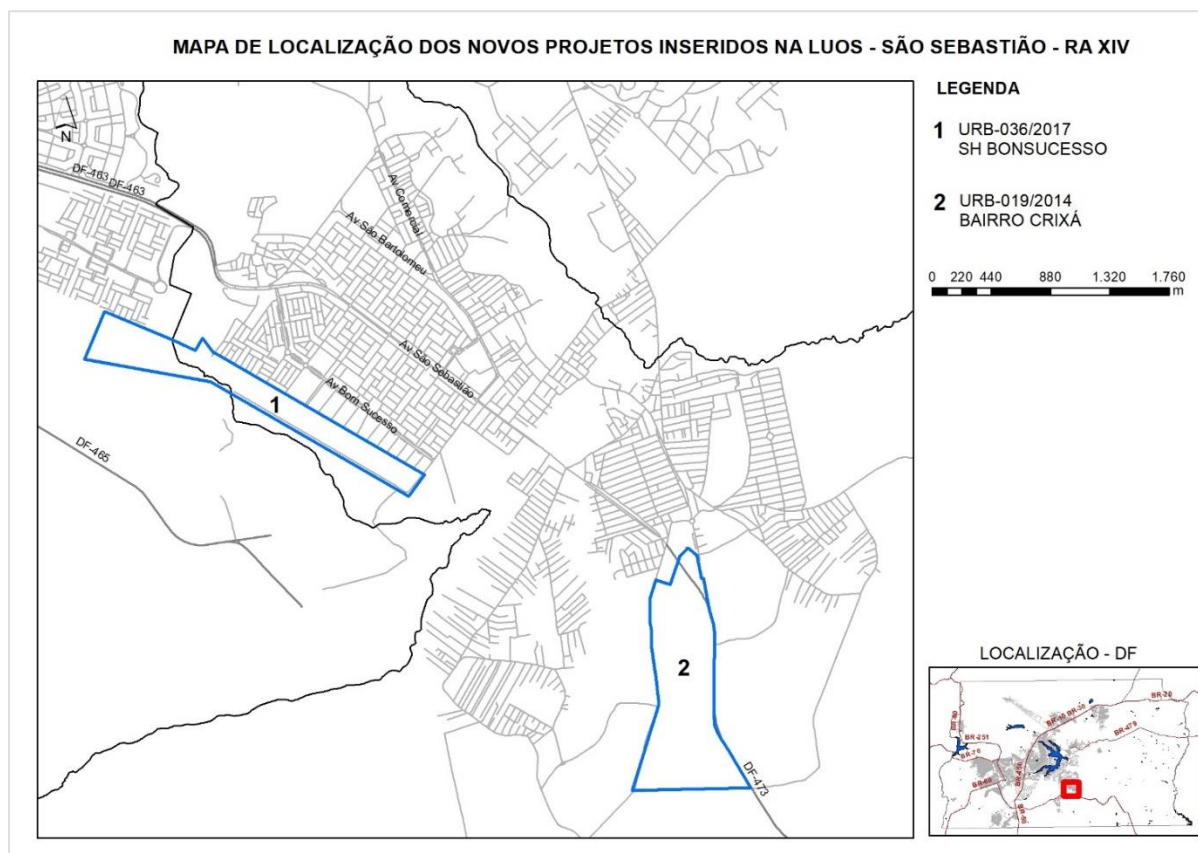


Figura 50 - Localização dos novos projetos inseridos na LUOS – RA XIV – São Sebastião

| | |
|----------------------------|---|
| Região Administrativa: | São Sebastião – RA XIV |
| Nome: | Residencial Bonsucesso - Quadra 2, conj. 1 e 2 e Quadra 3, conj. 1 a 10 – Setor Habitacional Bonsucesso |
| Projeto urbanístico: | URB 036/2017, MDE 036/2017 e NGB 036/2017 |
| Decreto de aprovação: | nº 39.145 de 25/06/2018, DODF nº 120 de 26/06/2018 |
| Registro Cartorial: | 2º Ofício do Registro de imóveis, em 31/08/2018 e retificado em 18/12/2018 |
| Processo de Regularização: | nº 111.000.044/2016 |

DESCRIÇÃO DO PARCELAMENTO

A poligonal do projeto de urbanismo – URB 036/2017 perfaz uma área de 60,92 hectares, corresponde a Área de Parcelamento Futuro registrada pelo projeto de urbanismo URB 114/09, acrescida de área lindeira, localizada na Expansão do Setor Habitacional Mangueiral que ficou mantida permeável. A área do parcelamento é adjacente à Área de Desenvolvimento

Econômico - ADE de São Sebastião e localiza-se no limite sul do Bairro Bonsucesso, ocupados e consolidados. (Figura 51)

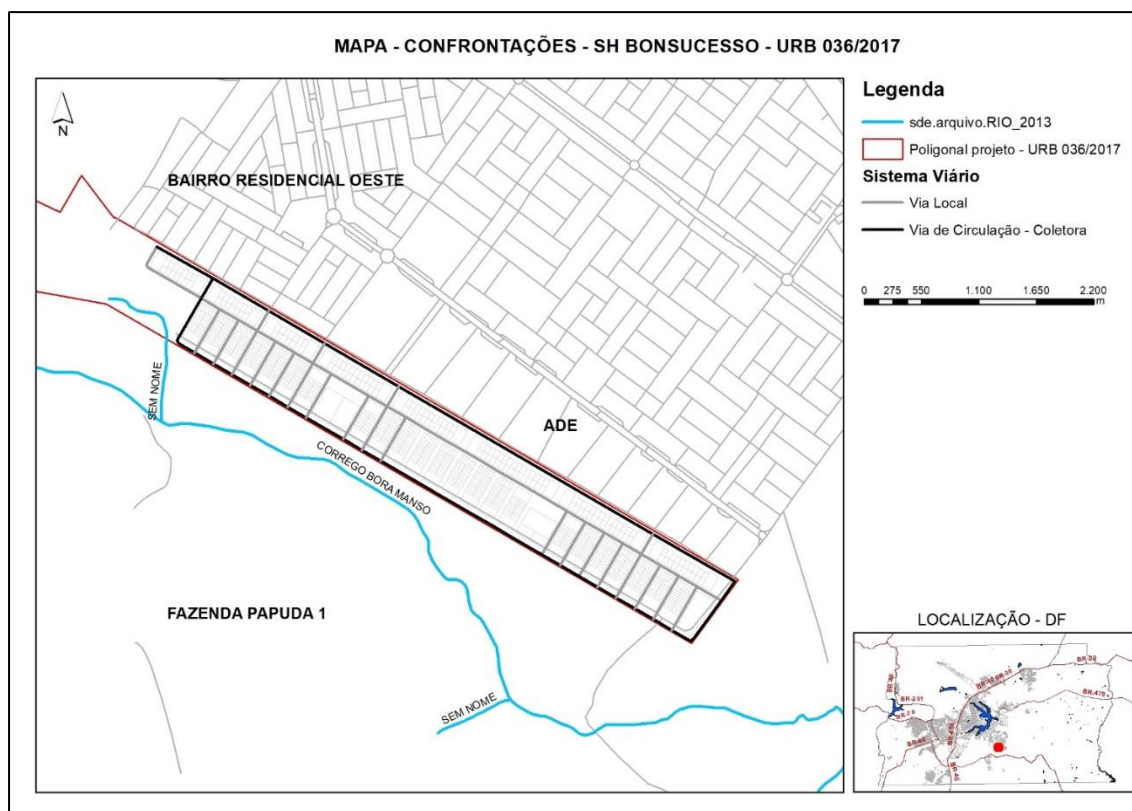


Figura 51 - Mapa de Confrontações e sistema viário. Fonte: com base no MDE 036/2017

Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012, o projeto de urbanismo Residencial Bonsucesso está localizado na Macrozona Urbana, como Zona Urbana de Uso Controlado II - ZUUC II. Parte da gleba com a área de parcelamento futuro, da URB 114/09, localiza-se no Núcleo Urbano de São Sebastião e integra a Estratégia de Regularização Fundiária do PDOT.

A DIUPE 32/2016 resgatou do art. 39 do PDOT as categorias de baixa densidade (até 50 hab/ha) e de alta densidade populacional (acima de 150 hab/ha), que podem variar dentro da mesma porção territorial, além de admitir que a densidade bruta do Parque seja utilizada no perímetro da parcela de baixa densidade inserida na poligonal.

O parcelamento encontra-se na Área de Proteção Ambiental (APA) da Bacia do Rio São Bartolomeu, Conforme a Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014, que dispõe sobre o Rezoneamento Ambiental e o Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio

São Bartolomeu, a área está inserida na Zona de Ocupação Especial de Interesse Social - ZOEIA, que estabelece no art.13, inciso V “...que a impermeabilização máxima do solo nos novos empreendimentos urbanos fica restrita a, no máximo, 50 por cento da área total da gleba parcelada”;

O parcelamento visa a integração ao loteamento do entorno e à ocupação de Área para Parcelamento Futuro, de forma que o traçado das vias do parcelamento prioriza a integração com o sistema viário existente, proporcionando a articulação com a malha urbana implantada dos bairros Residencial Oeste, Morro Azul, São Bartolomeu, Tradicional, Centro e Bonsucesso/ADE. Nesse sentido, as Vias de Circulação promovem a ligação do parcelamento com os núcleos urbanos existentes e contornam o novo bairro, as demais vias propostas são de Circulação de Vizinhança, com hierarquia de Vias Locais e o principal acesso se dá pela Avenida Bonsucesso.

JUSTIFICATIVA

Para a compatibilização do uso e ocupação do solo definidos no MDE 036/2017 e NGB 036/2017 aos critérios e à metodologia da LUOS, foram verificados os seguintes aspectos:

- usos e atividades permitidas na norma vigente;
- hierarquia viária;
- análise dos usos e ocupações atuais;
- Diretrizes Urbanísticas - DIUR 03/2014 e DIUR 06/2014;
- Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 32/2016.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE USO DO SOLO

A distribuição das tipologias dos lotes propostos no MDE está em consonância com a categoria e capacidade de fluxo das vias e a produção de tráfego de veículos e de pedestres que a atividade causa com o maior número de lotes de Uso Misto, M1 e M2 situado ao longo das Vias de Circulação, os lotes de Uso Residencial, HU e HB, dispostos nas quadras mais internas em vias locais; e os lotes destinados à EPC próximos as praças e cercados por lotes residenciais.

Para a compatibilização dos usos previstos na norma à metodologia da LUOS, tentou-se manter os usos e atividades definidos no projeto URB 036/2017, MDE 036/2017 e NGB 036/2017

adaptando-os à hierarquia viária definida, tomando por base a Tabela de Usos e Atividades – Anexo I da LUOS vigente, que estabelece grupos de atividades por UOS.

A Tabela 20 e os mapas (Figura 52 e Figura 53) apresentam a proposta de compatibilização dos parâmetros de uso do solo em relação aos usos estabelecidos no MDE 036/2017 e NGB 036/2017:

Tabela 20 - Compatibilização dos usos - MDE 036/2017 e NGB 036/2017

| USO/MDE | Nº Lotes | UOS/LUOS | | | | |
|--------------|------------|------------|------------|------------|-----------|----------|
| | | RO 1 | RO 3 | CSIIR 2 | CSIIR 2 | Inst EP |
| HU | 360 | 360 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| HB | 158 | 0 | 158 | 0 | 0 | 0 |
| M1 | 183 | 0 | 0 | 183 | 0 | |
| M2 | 25 | 0 | 0 | 0 | 25 | 0 |
| EPC | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 |
| TOTAL | 730 | 360 | 158 | 183 | 25 | 4 |

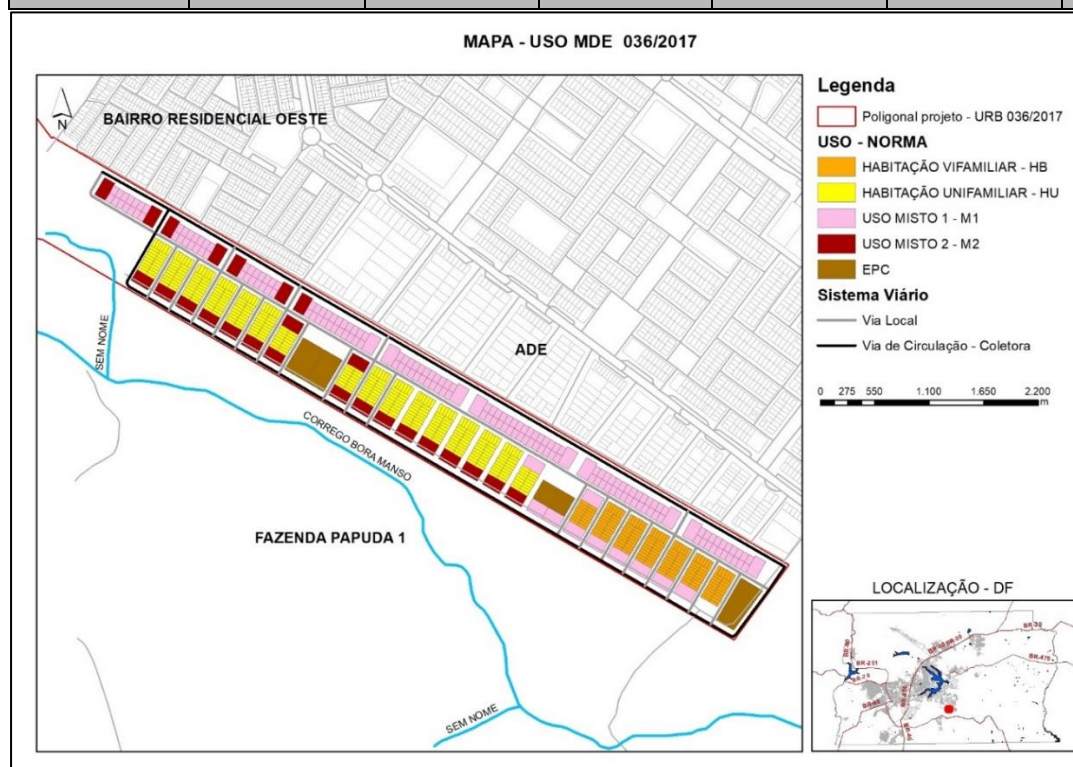


Figura 52 - Mapa uso MDE 036/2017 e NGB 036/2017

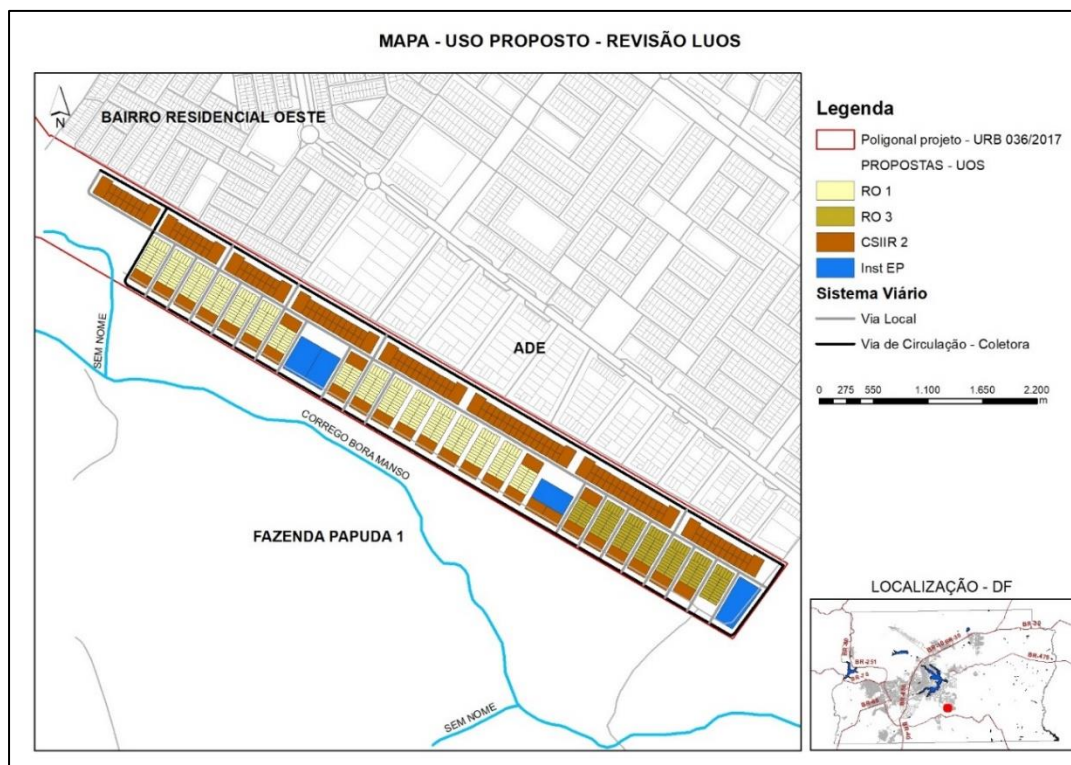


Figura 53 - Mapa uso proposto LUOS – Compatibilização MDE 036/2017 e NGB 036/2017

A classificação dos usos da norma foi definida de acordo com o Decreto nº 37.966/2017, que trata da Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal.

Constam no projeto 360 lotes de uso residencial – HU com habitação unifamiliar obrigatória e área de 136,50 m², para os quais, no âmbito da revisão da LUOS, foi atribuída a UOS RO 1, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente.

O MDE definiu 158 unidades imobiliárias com área de 136,50 m², referentes ao uso residencial - HB, composto por habitação multifamiliar com até dois domicílios. Para este uso foi atribuída a UOS RO 3, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação multifamiliar de casas ou bifamiliar na tipologia de casas sobrepostas, em lotes criados por Programa Habitacional ou projetos de urbanismo de regularização, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente entre residência e comércio.

Pela NGB 036/2017 e MDE 036/2017, estão previstos 183 lotes de uso misto – M1 e 25 lotes de uso misto – M2, permitindo os usos residencial com habitação multifamiliar para apartamentos,

comércio varejista e prestação de serviços, exceto comércio varejista de combustíveis para veículos automotores. Os usos M1 e M2 foram caracterizados pela Revisão da LUOS como CSIIR 2 Bonsucesso e CSIIR 2 Tipo A, respectivamente, onde são admitidos os usos Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, com obrigatoriedade dos usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres, localizando-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros.

O MDE definiu ainda 4 lotes de uso institucional para Equipamento Público Comunitário - EPC, sendo classificado pela revisão da LUOS como UOS – Inst EP, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Para a compatibilização aos critérios da LUOS, foram mantidos os parâmetros de ocupação do solo previstos na norma, com adaptação daqueles necessários ao atendimento do estabelecido na metodologia da LUOS, conforme verificado na Tabela 21:

Tabela 21 - Comparativo entre os parâmetros de compatibilização e a norma

| USO – HU | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|-----------------|-------|-------|-------------|------------------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|----------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE 036/2017 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 360 | 136,50 | 1 | 1,2 | 90 | a≤200 = 0 a> 500=10 | 10 | - | - | - | ponto médio da testada frontal | Optativo |
| UOS – RO 1 - BONSUCESSO | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 360 | a≤200 | 1,2 | 1,2 | 90 | - | 2 Pav. 9,5 Alt. | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | proibido |

| USO – HB | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|--------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|----------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE 036/2017 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 158 | 136,50 | 1 | 1,2 | 90 | - | 10 | - | - | - | ponto médio da testada frontal | Optativo |
| UOS – RO 3 | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 158 | a≤200 | 1,2 | 1,2 | 90 | - | 2 Pav. 9,5 Alt. | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | proibido |

| USO – M1 | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|------------------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE 036/2017 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 183 | 241,80 a 1.092 | 1 | 1,5 | 75 | 20 | 4 Pav. 16 Alt. | Afr-proib Afu-4 | - | - | ponto médio da testada frontal | Optativo |
| UOS – CSIIR 2 Bonsucesso | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 183 | a≤1500 | 1 | 1,5 | 75 | 20 | 4 Pav. 15,5 Alt. | Afu-4 | - | - | ponto médio da testada frontal | Permitido tipo 1 |

| USO – M2 | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|------------------|-------|-------|-------------|-------------|--------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|----------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE 036/2017 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 25 | 1.029,14 a 1.092 | 1 | 3 | 75 | 20 | 4 Pav. 16 Alt. | Afr-proib Afu-4 | - | - | ponto médio da testada frontal | Optativo |

| UOS – CSIIR 2 Tipo A | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|------------------|
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 25 | a≤1500 | 1 | 3 | 75 | 20 | 4 Pav. 15,5 Alt. | Afu-4 | - | - | ponto médio da testada frontal | Permitido tipo 1 |

| USO – EPC INSTITUCIONAL | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|-------------------|---|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|----------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE 036/2017 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 4 | 3532,50 a 5009,35 | 1 | 2 | 70 | 20 | 3 Pav. 12 Alt | - | - | - | ponto médio da testada frontal | Optativo |
| UOS – INST EP | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 4 | 3532,50 a 5009,35 | Os parâmetros das UOS Inst EP não constam do Anexo III – Quadro de Parâmetros - da LUOS | | | | | | | | | |

Na proposta, os coeficientes básicos dos lotes do tipo HU e HB foram igualados aos máximos, seguindo a metodologia da LUOS, com isenção de taxa de permeabilidade. Para os lotes HU, HB, M1 e M2 foram mantidos os parâmetros previstos na norma de coeficientes básicos e máximos, taxas de ocupação, bem como das taxas de permeabilidade das unidades imobiliárias M1 e M2.

Para os lotes definidos como UOS RO 1 e RO 3 com coeficiente de aproveitamento máximo menor que 2, a altura máxima foi padronizada em 9,5m atendendo à metodologia da LUOS aprovada e a altura máxima dos lotes classificados como UOS CSIIR 2 foi definida pela fórmula: (número de pavimentos x 3,50) + 1,50. Assim, como esses lotes podem atingir até 4 pavimentos, utilizando a fórmula (4 x (3,5) + 1,5=15,5), a altura máxima resultou em 15,50m, sendo que a caixa d'água não consta na altura máxima, mas não pode exceder 4,5m.

A norma não definiu parâmetros de marquise, galeria e estacionamento. Assim, as marquises propostas ficaram como proibidas nos lotes da UOS RO1 e RO3 e optativas nos lotes das UOS CSIIR 2.

Para a cota de soleira foi avaliado o impacto na paisagem urbana, e por se tratar de área de regularização fundiária, com parcelamento consolidado, foi definida pelo ponto médio da testada frontal: corresponde à cota altimétrica, medida no meio da testada frontal do lote ou projeção, critério ideal para lotes pequenos, com 100% de taxa de ocupação ou taxa de ocupação muito alta.

O estacionamento proposto segue o que estabelece os artigos 25 a 32 da lei vigente da LUOS. O MDE 036/17 permitiu o subsolo nos lotes, mas como a norma não especificou a ocupação do subsolo no terreno, foi definido na proposta subsolo “tipo 1”, respeitando todos os parâmetros definidos para o lote. Pela metodologia da LUOS vigente, esta regra deve ser aplicada para os lotes com taxa de ocupação muito alta.

Tomando por base a LUOS 2109, foi necessário incluir novas faixas de área para as UOS propostas para o Setor Habitacional Bonsucesso – Residencial Bonsucesso - Quadra 2, conj. 1 e 2 e Quadra 3, conj. 1 a 10, URB/MDE/NGB 036-17, na Tabela 22 de Parâmetros de Ocupação do Solo de São Sebastião (Anexo III – Revisão da LUOS):

Tabela 22 - Parâmetros de Ocupação do Solo de São Sebastião - Residencial Bonsucesso / SH Bonsucesso

| UOS | FAIXA ÁREA (m ²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO | SUBSOLO | JUSTIFICATIVA 20 |
|---|------------------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|-----|------|--------|--------|----------|---------|--------------------------------|------------------|---------|---|
| RO 1 - Bonsucesso | a≤200 | 1,20 | 1,20 | 90 | - | 9,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | proibido | | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/definida pela frequência e o uso da norma |
| RO 3 | a≤200 | 1,20 | 1,20 | 90 | - | 9,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | proibido | | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/definida pela frequência e o uso da norma |
| CSIIR 2 - Tipo A ⁽⁴⁾ | a≤1500 | 1,00 | 3,00 | 75 | 20 | 15,50 | - | 4,00 | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/definida pela frequência e o uso da norma |
| CSIIR 2 - Bonsucesso | a≤1500 | 1,00 | 1,50 | 75 | 20 | 15,50 | - | 4,00 | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/definida pela frequência e o uso da norma |
| NOTAS / SÃO SEBASTIÃO: | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (4) UOS: SH BONSUCESSO Q2 CJ 1 LTs 1 e 10; CJ 2 LT 16; CJ 3 LTs 1 e 9; CJ 4 LT 16; CJ 5 LT 16; CJ 6 LT 16; CJ 7 LTs 1 e 9; CJ 8 LT 16; CJ 9 LT 16; CJ 10 LTs 1 e 9; CJ 13 LT 10; CJ 14 LT 16; CJ 15 LT 16; CJ 16 LT 16; CJ 17 LT 16; CJ 19 LT 16; CJ 20 LT 16; CJ 21 LT 16; CJ 22 LTs 1 e 10; CJ 23 LT 1. | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|------------------------|--|
| Região Administrativa: | São Sebastião - XIV |
| Nome: | Bairro Crixá |
| Projeto urbanístico: | URB – 019/2014, MDE- 019/2014, NGB 19/2014, NGB 33/2017, NGB 034/2017 e NGB 035/2017 |
| Decreto de aprovação: | nº 38.495 de 14/12/2006, DODF nº 179 de 18/09/2017 |
| Registro Cartorial: | Cartório de Registro de Imóveis nº 1º Ofício de notas e protestos de Brasília, em 28/12/2017 |
| Processo: | nº 390.000.152/2014 |

DESCRIÇÃO DO PARCELAMENTO

O projeto de parcelamento URB 019/2014 perfaz uma área de 82,2136 hectares e está localizado entre os córregos do Açude e Capão Comprido, limitando-se ao norte pelo bairro São Francisco, a oeste e sul por zona rural (setor de chácaras morro da cruz) e ao leste pela DF 473.

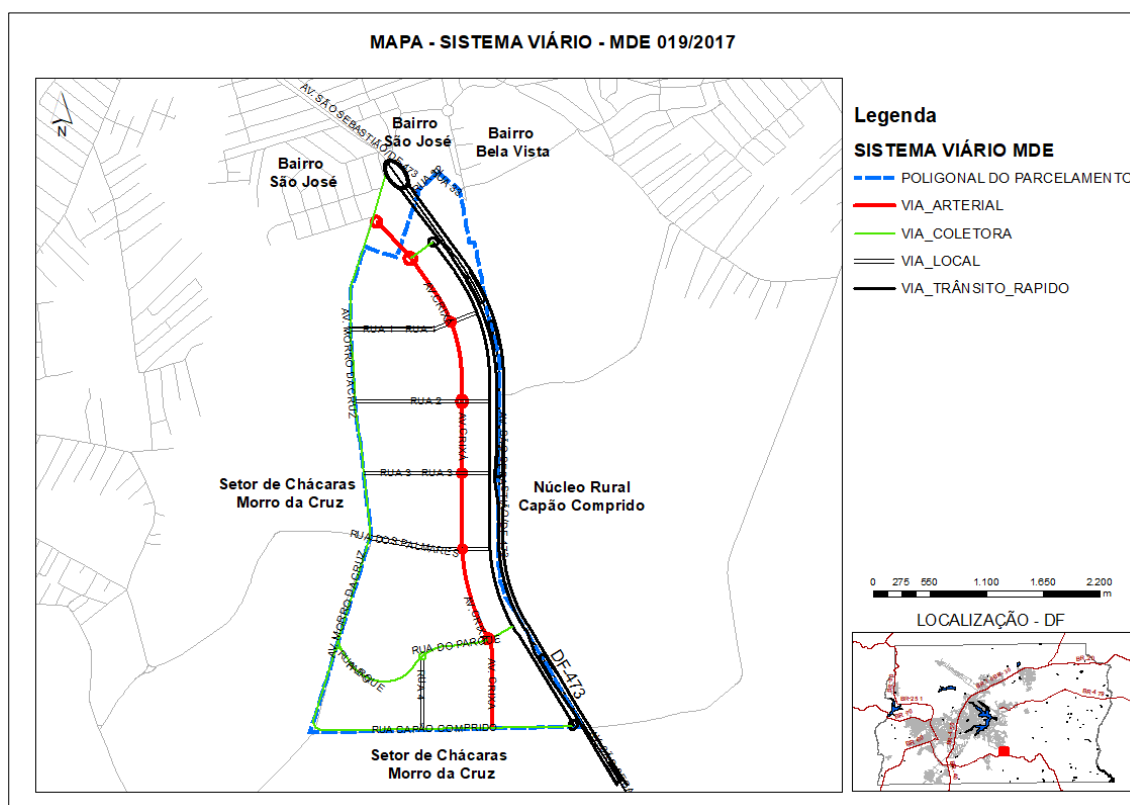


Figura 54 - Mapa de Confrontações e sistema viário. Fonte: com base na URB 019/2014

Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012, o projeto do Bairro Crixá está localizado na Macrozona Urbana, como Zona Urbana de Uso Controlado II - ZUUC II e está previsto na Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais, conforme inciso XXIII

do artigo 135 e Mapa 2, Tabela 2D, do Anexo II. O parcelamento foi previsto para implantação dentro de programa habitacional do GDF voltadas para a população de baixa renda.

Na área do projeto da URB 019/2014 a malha viária apresenta quatro níveis hierárquicos: via de trânsito rápido, via arterial, vias coletoras e vias locais (Figura 54). Com isso, o acesso viário ao norte conecta-se diretamente ao núcleo urbano da Região Administrativa de São Sebastião por meio de uma interseção entre a Avenida Crixá e a Avenida São Sebastião (DF 473), na altura da Rua 02 há um outro ponto de acesso ao parcelamento e na parte sul do Bairro Crixá a rodovia DF 473 interliga-se com a BR 251, com isso, o acesso ao sul é resultado da interseção com a Rua Capão Comprido, definindo rota até o Plano Piloto de Brasília sem atravessar o núcleo urbano de São Sebastião.

JUSTIFICATIVA

Para a compatibilização do uso e ocupação do solo definidos no MDE 019/2014 aos critérios e à metodologia da LUOS, foram verificados os seguintes aspectos:

- usos e atividades permitidas na norma vigente;
- hierarquia viária;
- análise dos parâmetros presentes no MDE 019/2014, NGB 19/2014, NGB 34/2017 e NGB 35/2017;
- Diretrizes Urbanísticas - DIUR 06/2014.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE USO DO SOLO

Para a compatibilização dos usos previstos na norma à metodologia da LUOS, tentou-se manter os usos e atividades definidos no projeto, tomando por base a Tabela de Usos e Atividades – Anexo I da LUOS vigente, que estabelece grupos de atividades por UOS.

A Tabela 23 e os mapas (Figura 55 e Figura 56) apresentam a proposta de compatibilização dos parâmetros de uso do solo em relação aos usos estabelecido no MDE 019/2014, NGB 19/2014, NGB 034/2017 e NGB 035/2017.

Tabela 23 – Compatibilização dos usos - MDE 019/2014, NGB 19/2014, NGB 034/2017 e NGB 035/2017

| USO/MDE | Nº Lotes | UOS/LUOS | | | | |
|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------------------|------------------------------|-----------|
| | | RE 3 | CSII 3 | CSIIR 2 - Av. Crixá | CSIIR 2 - Rua do Parque - | Inst EP |
| RESIDENCIAL COLETIVO (MULTIFAMILIAR) | 12 | 12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| COMERCIAL | 18 | 0 | 18 | 0 | 0 | 0 |
| USO MISTO | 08 | 0 | 0 | 07 | 01 | 0 |
| EPC | 27 | 0 | 0 | 0 | 0 | 27 |
| TOTAL | 65 | 12 | 18 | 07 | 01 | 27 |

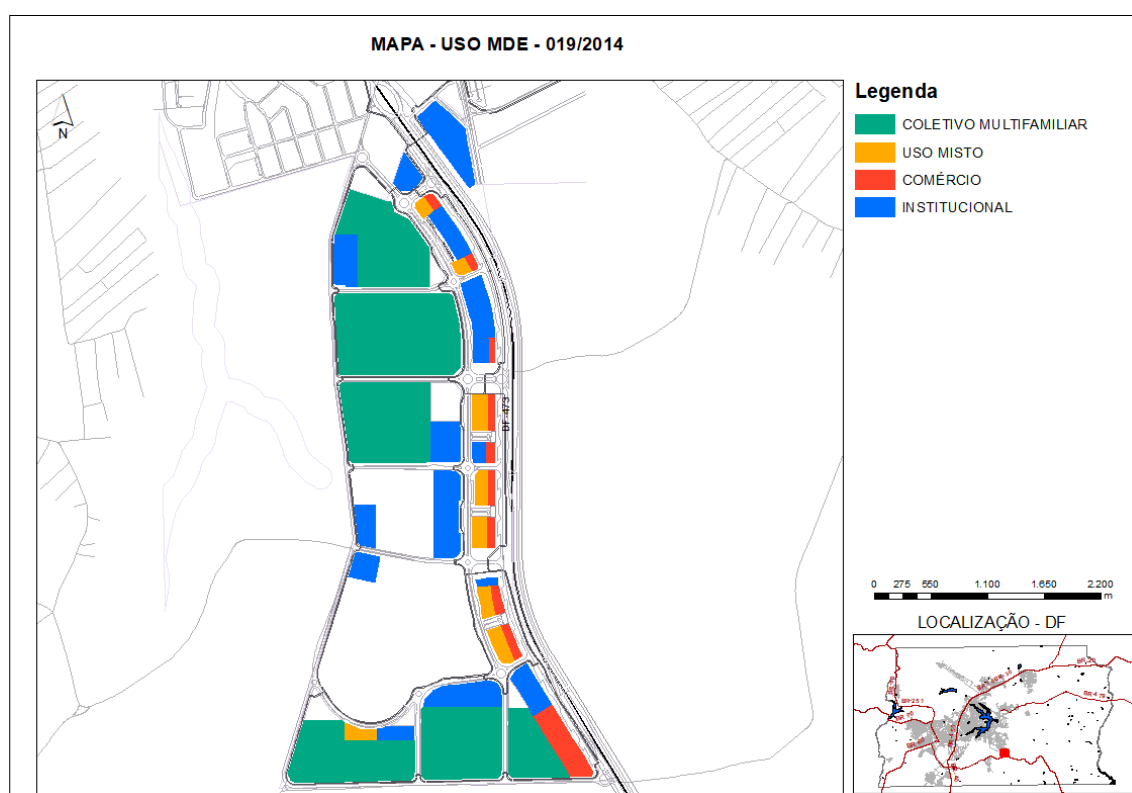


Figura 55 - Mapa uso MDE 019/2014, NGB 19/2014, NGB 034/2017 e NGB 035/2017

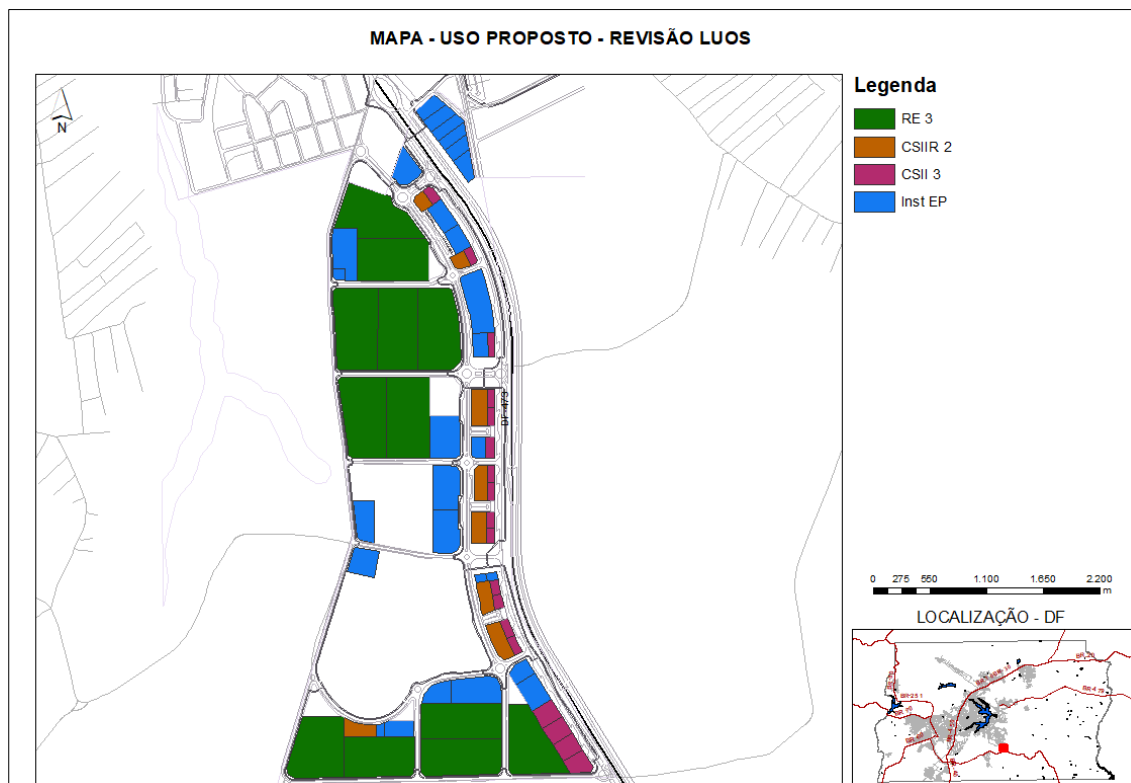


Figura 56 - Mapa uso proposto LUOS – Compatibilização MDE 019/2014, NGB 19/2014, NGB 034/2017 e NGB 035/2017

A classificação dos usos da norma foi definida de acordo com o Decreto nº 19.071/1998, que trata da Tabela de Classificação de Usos e Atividades do Distrito Federal.

Constam no projeto 12 lotes destinados à implantação do programa habitacional “Morar Bem” com uso para habitação coletiva englobando 3.120 unidades habitacionais, 18 lotes para comércio e prestação de serviços, 08 lotes com uso misto e 27 com uso institucional.

No âmbito da revisão da LUOS, para os lotes destinados à residência coletiva (multifamiliar) foi atribuída a UOS RE 3, onde é permitido o uso exclusivamente residencial unifamiliar e multifamiliar.

Para os 18 lotes com uso comercial foi proposto empregar a UOS CSII 3, a qual é configurada por atividades com características regionais e proíbe o uso residencial.

Das 08 unidades definidas como comércio e serviço no MDE, 07 unidades foram definidas com o uso misto ao longo da Av. Crixá e 01 unidade foi definida com uso misto na Rua do Parque, desse modo, seguindo a metodologia da LUOS, foram classificadas como UOS CSII R 2 que é caracterizada por atividades de âmbito intermediário, entre o local e o regional, admitindo o uso residencial.

Para as 27 unidades definidas como EPC pelo MDE, foram compatibilizadas conforme a metodologia da LUOS para UOS Inst-EP, a qual caracteriza-se por lotes institucionais destinados a Equipamentos Públicos Comunitários e Equipamentos Públicos Urbanos.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Para a compatibilização aos critérios da LUOS, foram mantidos os parâmetros de ocupação do solo previstos na norma, com adaptação daqueles necessários ao atendimento do estabelecido na metodologia da LUOS, conforme verificado na Tabela 24:

Tabela 24 - Comparativo entre os parâmetros de compatibilização e a norma

| USO – EPC INSTITUCIONAL | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------------|---|-------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------|---|----------|-----------|--------------------------------|-----------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NA NGB 035/2017 e MDE - 019/2014 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 27 | 600 ^a a 9.500,91 | - | 2,0 | 85 (Av. Crixá e Av. São Seb.) | 10 (Av. Crixá e Av. São Seb.) | 2pav | AFR-facult AF LAT-2,0 Fu-2,0 (1000≤A≤4000m²) | - | permitida | Nível médio da testada frontal | permitido |
| | | | | 80 (demais lotes) | 15 (demais lotes) | | AFR-facult AF LAT-3,0 Fu-3,0 (A>4000m²) | | | | |
| UOS – INST EP | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 27 | 600 ^a a 9.500,91 | Os parâmetros das UOS Inst EP não constam do Anexo III – Quadro de Parâmetros - da LUOS | | | | | | | | | |

| USO – RESIDENCIAL COLETIVO (MULTIFAMILIAR) | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|--|----------|---------|--|-----------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NA NGB 19/2014 e MDE - 019/2014 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 12 | 18.940,26 a 24.075,27 | 1 | 1,5 | 75 | 15 | 4pav 16m | AFR - 3,0 AFU - 3,0 AF LAT - 3,0 | - | - | cota altimétrica do ponto médio da projeção de cada edificação | permitido |

| UOS – RE 3 | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|--|----------|---------|---------------------------|---------|
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 12 | 18.500 a≤ 24.500 | 1,5 | 1,5 | 75 | 15 | 15,5m | AFR - 3,0 AFU - 3,0 AF LAT - 3,0 AF OBS - Bilateral | proibida | - | ponto médio da edificação | tipo 2 |

| USO – COMERCIAL | | | | | | | | | | | |
|--|------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---|----------|---------|--|-----------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NA NGB 34/2017 e MDE - 019/2014 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 18 | 830,77 a 2991,25 | 1 | 1,8 | 90 | - | 3pav 12m | AFR – vedado no térreo AFU – 2,0 AF LAT - vedado no térreo (14 lotes ≤1.500m²) AFR – vedado no térreo AFU – 3,0 AF LAT - vedado no térreo (4 lotes >1.500m²) | - | - | Nível médio da testada frontal do lote | permitido |

| UOS – CSII 3 | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|---------|
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 18 | 750 <a≤ 3500 | 1 | 1,8 | 90 | - | 12m | AFU – 2,0 | - | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |

| USO – MISTO | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NA NGB 33/2017 e MDE - 019/2014 | | | | | | | | | | | |

| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
|---|--|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|--|----------|-------------------|--|-------------------|
| 8 | 7 lotes 1.507,97a 3.919,07 (lotes da Av. Crixá) | 1 | 3 | 85 | 10 | 4pav 16m | AFR – vedado no térreo AFU – 3,0 AF LAT - vedado no térreo | - | permi tid a | Nível médio da testada frontal do lote | permi tid o |
| | 1 lote 3.874,66 (lote 4 da Rua do Parque) | | 1,5 | 80 | 15 | | AFR - facultativo AFU - 3,0 AF LAT - 2,5 | | | | |
| UOS – CSIIR 2 - Crixá (7 lotes) e CSIIR 2 - Rua do Parque (1 lote) | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 8 | 1000<a≤4500 Crixá | 1 | 3 | 85 | 10 | 15,5m | AFU - 3 | - | - | ponto médio da testada frontal | tipo 2 |
| | 2500<a≤3500 Rua do Parque | | 1,5 | 80 | 15 | | AFU - 3 AF LAT - 2,5 AF OBS - bilateral | | | | |

Na proposta foram mantidos o coeficiente básico e máximo, a taxa de permeabilidade e números de pavimentos especificados na norma, mas para o uso residencial coletivo (multifamiliar) o coeficiente básico foi igualado ao máximo, seguindo a metodologia da LUOS e foi isenta a taxa de permeabilidade para a UOS CSII 3.

A altura máxima foi padronizada para atender à metodologia da LUOS aprovada para os lotes definidos como UOS CSIIR 2 e UOS RE 3, com isso a altura máxima dos lotes foi definida pela fórmula: (número de pavimentos x 3,5) + 1,50, nesse sentido, como esses lotes podem atingir até 4 pavimentos, foi empregada a fórmula (4 x (3,5) + 1,5=15,5), resultando na altura máxima de 15,50m. Isso foi aplicado para a UOS CSII 3 empregando a fórmula (3 x (3,5) + 1,5=12), resultando na altura máxima de 12,00m e para ambos os casos, a caixa d'água não consta na altura máxima, mas não pode exceder 4,5m.

Procurou-se, na medida do possível, manter os afastamentos previstos nas normas fazendo apenas as adaptações necessárias à metodologia da LUOS vigente. Assim, foram padronizados os afastamentos da UOS CSIIR 2 e UOS CSII 3 para manter a coesão do Anexo III – Quadro de Parâmetros e manter a linguagem estabelecida pela LUOS.

A proposta seguiu a premissa de proibir marquises para os lotes da UOS RE 3, pois os conceitos desses parâmetros não são adequados a lotes residenciais unifamiliares e para as demais UOS as marquises são optativas. Para todas as UOS as galerias seguem optativas, como estabelecido nas normas.

O estacionamento proposto segue o que estabelece os artigos 25 a 32 da LUOS vigente. Dessa forma, o subsolo para a UOS CSII 3 foi proposto para a revisão da LUOS como “tipo 1”, no qual todos os parâmetros definidos para o lote deverão ser respeitados também no subsolo.

Para as UOS CSIIR 2 e UOS RE 3 os estacionamentos foram propostos com subsolo do “tipo 2”, seguindo a metodologia na qual especifica que todos os parâmetros definidos para o lote deverão ser respeitados, com exceção dos afastamentos mínimos obrigatórios e da taxa de ocupação, sendo permitida apenas nos trechos de subsolo situados abaixo do perfil natural do terreno, para evitar impactos na paisagem urbana e nos lotes vizinhos, sendo definido no Art. 22, § 2º da LUOS.

Tomando por base a LUOS 2019, foi necessário incluir novas faixas de área para as UOS propostas para o Parcelamento Bairro Crixá, URB-MDE 019/2014, na Tabela 25 - Parâmetros de Ocupação do Solo de São Sebastião - Bairro Crixá de Parâmetros de Ocupação do Solo de São Sebastião (Anexo III – Revisão da LUOS):

Tabela 25 - Parâmetros de Ocupação do Solo de São Sebastião - Bairro Crixá

| UOS | FAIXA ÁREA (m ²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO | JUSTIFICATIVA_20 |
|--|------------------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|------|------|--------|-----------|----------|---------|--------------------------------|------------------|---|
| RE 3 ⁽¹⁾ (2) | 18500a≤24500 | 1,50 | 1,50 | 75 | 15 | 15,50 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | bilateral | proibida | - | ponto médio da edificação | permitido-tipo 2 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/definida pela frequência e o uso da norma |
| CSIIR 2 - Crixá ⁽⁵⁾ | 1000<a≤4500 | 1,00 | 3,00 | 85 | 10 | 15,50 | - | 3,00 | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/definida pela frequência e o uso da norma |
| CSIIR 2 - Rua do Parque ⁽⁵⁾ | 2500<a≤3500 | 1,00 | 1,50 | 80 | 15 | 15,50 | - | 3,00 | 2,50 | bilateral | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/definida pela frequência e o uso da norma |
| CSII 3 ⁽⁵⁾ | 750<a≤3500 | 1,00 | 1,80 | 90 | - | 12,00 | - | 2,00 | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/definida pela frequência e o uso da norma |

NOTAS:

(1) AFR, AFU e AF LAT: 5,00m entre edificações residenciais/ 3,00m entre edificações residenciais e construções de uso comum/Não é exigido afastamento entre construções das áreas de uso técnico.

(2) ALT MAX: Altura máxima e pavimento/Edificações de uso comum com altura máxima de 1 pavimento ou altura máxima 5m incluindo caixa d'água e casa de máquinas/Não se aplicam à castelos d'água.

(5) AFR e AF_LAT: são vedados no térreo e facultados nos demais.

- Região Administrativa do Recanto das Emas – RA XV

| | |
|----------------------------|--|
| Região Administrativa: | Recanto das Emas – RA XV |
| Nome: | Centro Urbano |
| Projeto urbanístico: | URB 57/2016 e MDE 57/2016 |
| Decreto de aprovação: | nº 39.109 de 07/06/2018, DODF nº 151 de 08/08/2018 |
| Registro Cartorial: | |
| Processo de Regularização: | nº 145.000.165/2002 e 0092.2002.004744 (Anexo) |

O projeto URB MDE 057/16 foi elaborado para o parcelamento da área denominada Centro Urbano da Cidade do Recanto das Emas - RA XV, destinado a parcelamento futuro pelo Projeto de Urbanismo - URB 169/93. A área de projeto, com aproximadamente 35 ha, é localizada na zona central da cidade. Área servida por transporte, em seu perímetro, e equipamentos públicos (Fórum, ginásio, campo de futebol, pista de skate, auditório, restaurante comunitário e outros no entorno imediato).

O zoneamento, os parâmetros de ocupação do solo e as densidades admitidas são indicados nas Diretrizes Urbanísticas Específicas de Parcelamento do Solo Urbano - DIUPE 39/2016, que propõe a variação de densidade permitida pelo PDOT (150hab/ha), estabelecendo-se a densidade de 300 hab/ha para a poligonal do projeto do Centro Urbano e a DIUPE 09/2017 que define que as áreas correspondentes a ELUP deverão corresponder a 10% da área total do parcelamento e localizar-se preferencialmente em áreas de franco acesso, levando em consideração princípios de mobilidade e acessibilidade de todos.

O projeto faz parte Programa Habita Brasília, sem perder as características paisagísticas intrínsecas a um centro ou subcentro urbano, para atender uma faixa da população com renda até 3 salários mínimos em uma área central da cidade, com parte dos lotes para habitação coletiva que será vendida para subsidiar os custos de implantação do parcelamento, enquanto outros lotes serão destinados ao serviço de locação social (subprograma Aluguel Legal - governo subsidia o aluguel de famílias com renda equivalente até três salários mínimos que comprometem mais de 30% da renda com moradia)

TIPOS DE LOTE – NGB 057/16









-  Tipo 1 e 2
Térreo: Uso industrial, comercial, prestação de serviços, institucional. Obrigatório conforme Anexo 1
Pavimentos superiores: Uso residencial, industrial, comercial, prestação de serviços e institucional conforme Anexo 1
-  Tipo 3
Uso residencial obrigatório, na modalidade unifamiliar ou de habitação coletiva com no máximo 2 unidades por lote e uso industrial, comercial, prestação de serviços e institucional, optativo, conforme Anexo 1
-  Tipo 4
Uso industrial, comercial, prestação de serviços e institucional conforme Anexo 1
-  Tipo 5
Equipamento Público Uso Institucional conforme Anexo 2
-  Tipo 6 – Não localizado
Lote para templo - Lei Complementar 806, de 2009 94.91-0 Atividades de organizações religiosas
-  Tipo 7
Lote para Posto de combustíveis, lavagem e lubrificação 47.3 Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores

Figura 57 - Mapa de tipologias de lotes – NGB 057/16

PROPOSTA



Figura 58 - Uso proposto

CONSIDERAÇÕES - TIPO 1

Tipo 1 - CSIIR 2

A adoção desse uso é coerente por estabelecer a continuidade da via de atividades (observar o mapa de hierarquia viária); pela localização do lote em centro urbano, uma vez que essa UOS tem por prerrogativa a localização em centros e subcentros urbanos e pelos usos permitidos pela NGB 057/2016.

Com relação ao subsolo a NGB 057/2016 menciona apenas que quando houver o acesso a ele deverá ser feito dentro dos limites do lote. Assim inferimos que o subsolo é permitido e sugerimos a adoção do subsolo “permitted-tipo 2” em função da NGB não ser restritiva quanto às possibilidades de ocupação desse pavimento. Com essa opção as construções em subsolo devem obedecer aos parâmetros do lote com exceção da taxa de ocupação e dos afastamentos

mínimos quando abaixo do perfil natural do terreno, o que significa dizer que a taxa de permeabilidade estipulada será garantida.

Com relação à altura máxima, apesar de a NGB 057/16 indicar altura máxima de 29,5m sugerimos que seja adotada a altura de 36,50m uma vez que os lotes na continuidade destes possuem essa altura máxima determinada pela LUOS. A fim de embasar a adoção da nova altura máxima foi solicitado ao UNTEC/COSIT/DIGEO que executasse uma simulação com as novas alturas com o intuito de verificar interferência em rotas aéreas. Foi verificado que há uma parcela dos lotes do centro urbano dentro da área dos cones indicados pelo CINDACTA e que atualmente alguns terrenos por si só (sem construções) já excedem a altura limite, também foi verificado que a área do Centro Urbano está inserida na área a ser determinada como de interesse público onde será revista a altura dos cones de aproximação do CINDACTA. Tendo em vista que a área do cone em questão é plana, foi verificado, memória em Anexo, que os lotes do Centro Urbano acrescidos de suas alturas máximas propostas não excedem a maior altura (soma da altura do terreno com a altura máxima) existente dentro da área do cone, sendo possível a elevação da altura máxima.

Com a adoção dessa UOS para os lotes de Tipo 1 deverá ser criada uma faixa no Anexo III - Quadro 13ª -Parâmetros de Ocupação do Solo / Recanto das Emas, uma vez que esses lotes não se encaixam nas faixas já existentes. A UOS do Parque da Benção apesar de ter a mesma faixa de área, tem três diferenças em relação à NGB 057/16, a saber:

- O coeficiente básico de aproveitamento é de 1,00 e na NGB 057/2016 ele é de 1,80;
- a marquise é obrigatória e pela NGB 057/16 deveríamos ter como obrigatório a galeria (sobrescrito 3 - afastamento de 3m);
- A taxa de permeabilidade é de 20% enquanto na NGB deveria ser de 10%

Tabela 26

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|------|--|-------------|------|------|-----|----|-------|---|---|---|---|-------------|-------------|--------------------------------|------------------|
| 1512 | CSHR 2 ⁽²⁾ | as592 | 1,80 | 2,30 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | obrigatória | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 1513 | CSHR 2 ⁽²⁾ | 592<as5600 | 1,80 | 2,50 | 80 | 10 | 36,50 | - | - | - | - | obrigatória | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| 1514 | CSHR 2 - Parque das Benções ⁽³⁾ | 1000<as4000 | 1,00 | 4,00 | 70 | 20 | 36,50 | - | - | - | - | obrigatória | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| 1515 | CSHR 2 - Centro ⁽⁴⁾ | 1000<as2500 | 1,80 | 3,00 | 70 | 10 | 26,00 | - | - | - | - | proibida | obrigatória | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |

CONSIDERAÇÕES – TIPO 2

Tipo 2 - CSIR 2

À primeira vista para esses lotes o mais coerente seria a adoção da UOS CSIR 1 NO, pelo fato de os lotes frontais aos lotes tipo 2 possuírem essa determinação. Cabe salientar, no entanto, que pelas diretrizes da LUOS esses lotes se localizam no Centro Urbano e, portanto, deveriam possuir a tipologia 2, ou seja, UOS CSIR 2 NO, este último também se encaixa melhor nos usos permitidos pela NGB 057/16, que são os mesmos definidos para os lotes Tipo 1. Observamos, no entanto, que a tipologia NO por definição não obriga o uso comercial no pavimento de acesso, e considerando que as vias onde estão localizados os lotes Tipo 2 no mapa axial são eixos bastante integrados, merecendo a caracterização de via de atividade, concluímos que a melhor UOS para esses lotes seria por fim o CSIR 2, equivalendo à UOS adotada para o Tipo 1. Cabe colocar ainda que na NGB 057/2016, as atividades permitidas para o Tipo 2 são as mesmas permitidas para o Tipo 1, sendo bastante coerente a escolha da UOS CSIR 2 para ambos.

Com relação ao subsolo sugerimos o permitido-tipo 2 como escolhido para o Tipo 1, baseado nos mesmos argumentos colocados acima.

Com relação à altura máxima, a NGB 057/16 indica para esses lotes altura máxima de 22,5m e apesar de termos sugerido a alteração de altura máxima para os lotes Tipo 1, entendemos ser a melhor opção para os lotes Tipo 2 manter a altura máxima indicada na NGB 057/2016, tendo em vista que esses lotes serviriam como uma espécie de transição entre os lotes mais altos da Avenida Principal e os lotes mais baixos que fazem fronteira com essa tipologia de lotes, cuja altura máxima média é de 12,0m. Cabe colocar que a altura máxima de 22,5m com taxa de ocupação de 70% permite cumprir com folga o potencial construtivo máximo de 3,00 determinado para o lote.

Com a adoção da UOS CSIR 2 para os lotes de Tipo 2 deverá ser criada uma nova faixa no Anexo III - Quadro 13ª -Parâmetros de Ocupação do Solo / Recanto das Emas, uma vez que esses lotes não se encaixam nas faixas já existentes e possuem parâmetros diferentes da faixa criada para os lotes Tipo 1. Também deverá ser criada uma nota para a faixa anterior (lotes Tipo 1) a fim de diferenciá-los desses lotes, tendo em vista que ambos Tipo 1 e Tipo 2 estão dentro da mesma faixa de área.

A UOS do Parque da Benção apesar de ter a mesma faixa de área, tem três diferenças em relação à NGB 057/16, a saber:

- O coeficiente básico de aproveitamento é de 1,00 e na NGB 057/2016 ele é de 1,80;
- a marquise é obrigatória e pela NGB 057/16 deveríamos ter como obrigatório a galeria (sobrescrito 3 - afastamento de 3m);
- A taxa de permeabilidade é de 20% enquanto na NGB deveria ser de 10%;
- A altura máxima é de 36,50m e para os lotes tipo 2 da NGB é de 22,50m;

Assim seria determinado para os lotes Tipo 1 a faixa CSIIR 2 – Centro – Tipo A⁽⁴⁾⁽⁵⁾ e para os lotes Tipo 2 a faixa CSIIR 2 – Centro⁽⁴⁾, onde a nota 4 seria a já existente no Anexo III - Quadro 13ª - Parâmetros de Ocupação do Solo / Recanto das Emas e a nota 5 seria a seguinte nota:

(5) UOS: Tipo A - Av. Central e Av. Eucaliptos

E as notas 4 e 5 passariam a ser as notas 6 e 7 respectivamente para que se mantenha o padrão de numeração das notas da LUOS (ordem em que elas aparecem no quadro de parâmetros).

Tabela 27

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|------|---|-------------|------|------|-----|----|-------|---|---|---|---|-------------|-------------|--------------------------------|------------------|
| 1512 | CSIIR 2 ⁽⁴⁾ | as592 | 1,80 | 2,30 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | obrigatória | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 1513 | CSIIR 2 ⁽⁴⁾ | 592<as5600 | 1,80 | 2,50 | 80 | 10 | 36,50 | - | - | - | - | obrigatória | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| 1514 | CSIIR 2 - Parque das Benções ⁽³⁾ | 1000<as4000 | 1,00 | 4,00 | 70 | 20 | 36,50 | - | - | - | - | obrigatória | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| 1515 | CSIIR 2 - Centro ⁽⁴⁾ | 1000<as2500 | 1,80 | 3,00 | 70 | 10 | 26,00 | - | - | - | - | proibida | obrigatória | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| 1516 | CSIIR 2 - Centro - Tipo A ⁽⁴⁾⁽⁵⁾ | 1000<as3000 | 1,80 | 4,00 | 70 | 10 | 36,50 | - | - | - | - | proibida | obrigatória | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |

CONSIDERAÇÕES – TIPO 3

Tipo 3 – CSIIR 2 NO

O acesso a estes lotes se dá apenas por praças ou vias compartilhadas, portando, vias de menor movimento, assim a indicação seria o uso RO 1, porém essa UOS faculta a atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado acesso independente. Observando o uso determinado pela NGB 057/16 temos como optativo todos os usos previstos para os lotes tipo 1 e 2, muito mais abrangentes que o permitido para RO 1, assim à princípio seria mais coerente a UOS RO 2, apesar de os lotes não se localizarem ao longo de vias de conexão entre conjuntos e quadras.

Ao analisar, porém, o uso permitido na UOS RO 2 observamos que com relação à questão residencial ela permite apenas habitação unifamiliar, e a NGB 057/16, para esses lotes, define Uso residencial obrigatório, na modalidade unifamiliar ou de habitação coletiva com no máximo

2 unidades por lote além do uso optativo muito mais abrangente que o permitido pela RO 2. Assim sugerimos a aplicação da UOS CSIIR NO onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, apesar de não haver obrigatoriedade para o uso residencial como previsto pela NGB, porém tendo o restante dos usos mais coerente com o determinado pela NGB 057/16.

A UOS CSIIR NO apresenta 2 subcategorias:

- a) CSIIR 1 NO - localiza-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, e possui abrangência local;
- b) CSIIR 2 NO – localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;

Por se tratar de um Centro Urbano o indicado seria a CSIIR 2 NO.

Com relação à taxa de permeabilidade a NGB 057/2016 prevê uma taxa de 5%, porém na LUOS não vemos taxa de 5% e sim ausente (em geral para lotes com área inferior a 200m², como relata a memória técnica no item 5.4.3.3. Taxa de Permeabilidade Mínima) ou de 10%. Em função do carácter essencial da Taxa de Permeabilidade para garantir a qualidade do meio urbano optamos por assumir para o lote ao menos a menor taxa de permeabilidade utilizada na LUOS, que é de 10%.

Com relação ao subsolo sugerimos o permitido-tipo 2 pelas mesmas razões expostas anteriormente para as outras duas faixas.

Com relação à altura máxima sugerimos a adoção da altura prevista para os lotes do código 1509 (12,00m) tendo em vista que as alturas utilizadas na LUOS são em geral um múltiplo de 3,5m somado de 1,5m o que nos daria altura de 8,5m ou 12,00m. Assim optamos pela altura máxima de 12,00 tendo em vista que além de ser equivalente às outras alturas determinadas para a mesma UOS, permite uma melhor utilização do potencial construtivo dos lotes em questão, a saber 3 pavimentos multiplicado por 0,8 (taxa de ocupação) que permitiria a construção de 2,4 vezes a área do lote, compatível com o CFA M de 2,00 atribuído à faixa.

Com a adoção da UOS CSIIR 2 NO deverá ser criada uma faixa com denominação de centro, pois apesar de se encaixarem na faixa de área do Código 1509, alguns parâmetros da NGB 057/16 são diversos aos já existentes no Anexo III - Quadro 13A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Recanto das Emas, tais como:

- A taxa de ocupação nessa faixa é de 100% e na NGB 057/2016 é de 80%;
- Não há taxa de permeabilidade nessa faixa e nesse caso optamos pela permeabilidade de 10%;

Para a criação dessa faixa, com intuito de atender às restrições da NGB 057/2016 deverá ser acrescida a seguinte nota:

(1) UOS: Permitido até duas unidades habitacionais por lote

Tabela 28

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|------|--|------------|------|------|-----|----|-------|---|---|---|---|---|---|--------------------------------|------------------|
| 1509 | CSIIR 2 NO | as350 | 1,80 | 2,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 1510 | CSIIR 2 NO - Centro - Subcentro ⁽¹⁾ | as350 | 1,80 | 2,00 | 80 | 10 | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| 1511 | CSIIR 2 NO | 350<as1600 | 1,40 | 2,00 | 70 | 20 | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |

CONSIDERAÇÕES – TIPO 4

Tipo 4 – CSII

Tendo em vista que a NGB 057/16 determina o uso para esse tipo de lote como industrial, comercial, prestação de serviços e institucional e não aponta a possibilidade de uso residencial, indica-se a UOS CSII, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial, tendo preferência para a UOS CSII 2, uma vez que os lotes se localizam próximos a uma via de atividades e dentro de um Centro Urbano.

Com relação ao subsolo sugerimos o permitido-tipo 2 pelas mesmas razões expostas anteriormente para as outras faixas.

Com relação à altura máxima com um coeficiente máximo de aproveitamento de 4 e uma taxa de ocupação de 70% vimos ser necessário no mínimo 6 pavimentos para se efetivar o potencial construtivo permitido. Verificamos que a altura máxima permitida de 22,5m permite exatamente os seis pavimentos não dando mobilidade para arquitetura para uso dos afastamentos mínimos obrigatórios (Anexo IV) ou prismas internos de ventilação ou mesmo

partido arquitetônico. Assim sugerimos que a altura máxima passe para 26,00m no caso desses lotes.

Uma vez determinada a UOS CSII 2 deverá ser criada uma nova faixa com denominação de centro, pois apesar da possibilidade de sua distribuição dentro das faixas de área (e ainda assim implicaria na criação de uma faixa $8500 < a \leq 10500$), alguns parâmetros da NGB 057/16 são diversos aos já existentes no Anexo III - Quadro 13A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Recanto das Emas, tais como:

- O Coeficiente máximo de Aproveitamento nessa faixa é de 2,5 e na NGB 057/2016 é de 4,0;
- Nessa faixa há obrigatoriedade de marquise, enquanto na NGB não há menção sobre isso;

Tabela 29

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|------|--|-------------------|------|------|----|----|-------|---|---|---|---|-------------|---|--------------------------------|------------------|
| 1521 | CSII 2 ⁽²⁾ | as≤2550 | 1,80 | 2,50 | 80 | 10 | 15,50 | - | - | - | - | obrigatória | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| 1522 | CSII 2 ⁽²⁾ | 2550 < a ≤ 8500 | 1,80 | 2,50 | 70 | 20 | 22,50 | - | - | - | - | obrigatória | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| 1523 | CSII 2 | 20000 < a ≤ 22000 | 1,20 | 1,20 | 50 | 30 | 22,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da edificação | permitido-tipo 2 |
| 1524 | CSII 2 - Parque das Benções ⁽³⁾ | 1500 < a ≤ 4000 | 1,00 | 4,00 | 70 | 20 | 36,50 | - | - | - | - | obrigatória | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| 1525 | CSII 2 - Subcentro | 5500 < a ≤ 8500 | 1,80 | 3,00 | 70 | 20 | 19,00 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| 1526 | CSII 2 - Centro | 7800 < a ≤ 10500 | 1,80 | 4,00 | 70 | 20 | 26,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |

CONSIDERAÇÕES – TIPO 5

Tipo 5 – Inst EP

Considerando que a NGB 057/16 determina para esses lotes o uso Equipamento Público, presume-se que o mais coerente seria utilizar a UOS Inst EP para eles, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários. Coloca-se ainda que em alguns desses lotes já estão instalados o Fórum, o Restaurante Comunitário e um Ginásio.

Apesar de a NGB ampliar os usos para esses lotes para atividades comerciais e outras atividades cabe colocar que de acordo com Art. 8º são permitidas para os Inst EP como atividades complementares aquelas do uso industrial, comercial e prestação de serviço previstas na UOS CSIIR 1, desde que a atividade do uso institucional seja a principal.

De acordo com o Art. 11. Os parâmetros de ocupação dos lotes da UOS Inst EP são:

I - Afastamento mínimo previsto no Anexo IV;

II - Coeficiente de Aproveitamento máximo estabelecido pelo PDOT para a zona urbana onde se localiza (no ANEXO V– COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO – RECANTO DAS EMAS – RA XV

do PDOT – LC 854 de 15/10/2012 informa que o CFA B do Centro Urbano será 1,8 e o CFA M será definido pelo projeto urbanístico, no caso igual a 4;

III - Altura Máxima igual à maior altura estabelecida no Anexo III para a respectiva localidade urbana (para o Recanto das Emas seria 36,5m);

IV - Taxa de Permeabilidade mínima de 20% para lotes com área superior a 2.000 metros quadrados.

Apesar da NGB 057/2016 determinar parâmetros para o lote em questão acreditamos que ele deve se encaixar na LUOS como todos os outros lotes Inst EP.

Assim a altura máxima passou para 36,5m em função do descrito acima. Com o intuito de embasar a adoção da nova altura máxima foi solicitado ao UNTEC/COSIT/DIGEO que executasse uma simulação com as novas alturas com o intuito de verificar interferência em rotas aéreas. Foi verificado que há uma parcela dos lotes do Centro Urbano dentro da área dos cones indicados pelo CINDACTA e que atualmente alguns terrenos por si só (sem construções) já excedem a altura limite, também foi verificado que a área do Centro Urbano está inserida na área a ser determinada como de interesse público onde será revista a altura dos cones de aproximação do CINDACTA. Tendo em vista que a área do cone em questão é plana, foi verificado, memória em Anexo, que os lotes do Centro Urbano acrescidos de suas alturas máximas propostas não excedem a maior altura (soma da altura do terreno com a altura máxima) existente dentro da área do cone, sendo possível a elevação da altura máxima.

CONSIDERAÇÕES – TIPO 7

Tipo 7 – PAC 2

A NGB 057/2016 prevê para esse lote a seguinte destinação:

Tipo 7: Lote para Posto de combustíveis, lavagem e lubrificação

47.3 Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores

Em função da restrição adotada pela NGB 057/2016 inferimos que a UOS PAC seria a mais indicada para o Lote em questão.

A NGB 057/2016 é bastante restritiva em relação ao uso desse tipo de lote o mais indicado seria a UOS PAC 1, porém como o Lote em questão está inserido na malha urbana e possui uma área

mais avantajada de 1900m², pela memória técnica da LUOS e pelas novas prerrogativas da revisão que se segue o mais indicado seria a UOS PAC 2, mesmo que com isso haja uma expansão do uso permitido.

Adotando-se a UOS PAC 2 vemos uma divergência dos parâmetros utilizados usualmente na LUOS e na NGB 057/2016.

A NGB 057/2016 não menciona Taxa Máxima de Ocupação, prevê Coeficiente Básico de aproveitamento de 1,8 e Coeficiente Máximo de aproveitamento de 2,0, Altura Máxima de 8,5m e sem Taxa de Permeabilidade.

Na LUOS vemos que praticamente todos os lotes destinados a PAC 2 possuem Coeficiente Máximo de Aproveitamento de 0,5, o que em geral coincide com o Coeficiente Básico, tendo variações para menos, quando são de 0,25. Os PAC 1 possuem coeficientes menores ainda. Vemos exceção apenas no Jardim Botânico cujo Coeficiente Máximo de Aproveitamento do PAC 2 é de 0,7.

Concluimos ser coerente a adoção para esse tipo de lote o Coeficiente Máximo de 0,5 e para que esse PAC 2 não seja uma exceção frente aos demais e se garanta assim a isonomia prevista pela Lei, sugerimos que o lote Tipo 7 se encaixe na Faixa PAC 2 prevista no Anexo III - Quadro 13A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Recanto das Emas.

Após a definição das alturas a serem adotadas nos lotes do Centro Urbano do Recanto das Emas, foi verificada a existência de interferências com o cone de aproximação do aeroporto.

Em trabalhos realizados anteriormente, foi verificado que o Cone de Aproximação do Aeroporto de Brasília disponibilizado pelo CINDACTA, apresenta em sua faixa mais distante do aeroporto, altura menor que a altura do solo, com base no modelo digital de terreno (MDT) elaborado pela DIGEO a partir de dados do levantamento a laser realizado em 2016.

Esta faixa mais distante do Cone é plana, com altura de 1216m de elevação em relação ao nível do mar, e está posicionada sobre a Região de Samambaia, Recanto das Emas e Riacho Fundo no Distrito Federal.

A Figura 59 ilustra a situação descrita, sendo possível ver em 3D o cone de aproximação sobre o MDT. As áreas destacadas na imagem mostram onde o Cone de altura transpassa o terreno,

peelo fato de a altura do cone ser inferior à altura do solo. A Figura 60 mostra o Cone em relação ao MDT classificado em faixas de altura.

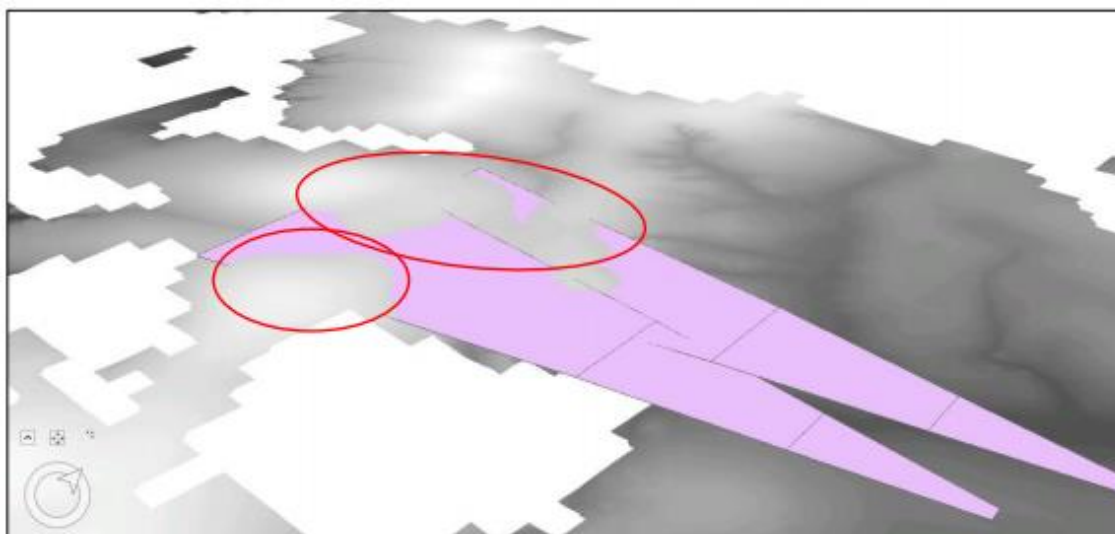


Figura 59 - Vista 3D do cone de aproximação sobre o MDT

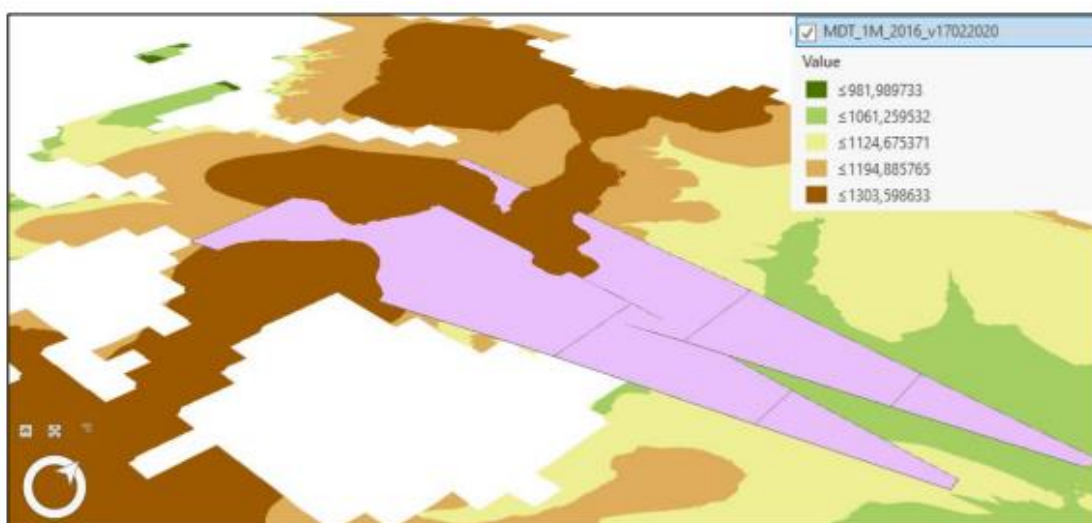


Figura 60 – Vista 3D do cone em relação ao MDT, classificado em faixas de altura

Devido a existência de duas bases de lotes similares, LOTES_PU e LOTES_LUOS, empregadas em trabalhos diferentes, e que possuem valores diferentes de atributos para um mesmo lote, como a altura máxima das edificações, por exemplo, foi verificada qual base possuía mais lotes para área de estudo e esta foi utilizada na análise seguindo as seguintes etapas:

1. Seleção da Faixa do Cone de Aproximação que interfere com os lotes do Centro Urbano;

2. Seleção dos lotes da base LOTE_PU que intersectam com a Faixa do Cone selecionada na Etapa 1;
3. Seleção dos lotes da base LOTE_LUOS que intersectam com a faixa do cone selecionada na etapa 1; 4. A base LOTE_PU e LOTE_LUOS foram comparadas para ver qual base tinha mais lotes para ser utilizada: a LOTE_PU foi a escolhida por ter mais lotes;
5. Para os lotes com código identificador igual nas duas bases, foi utilizado a ferramenta de juntar tabelas e os valores de altura máxima dos LOTES_LUOS foram colocados como um novo atributo na base LOTE_PU;
6. Foi criado um campo na base LOTE_PU, chamado altura_maxima_usada que foi populado com a maior altura máxima identificada para o lote, a partir da comparação das alturas máximas já existentes na base LOTE_PU com as alturas máximas obtidas da base LOTE_LUOS: a. Lotes que permaneceram com altura máxima da base LOTE_PU: i. $Altura\ PU > Altura\ LUOS$; ii. $Altura\ PU\ is\ not\ null\ AND\ Altura\ LUOS\ is\ null$; b. Lotes que receberam a altura máxima da base LOTE_LUOS: i. $Altura\ PU < Altura\ LUOS$; ii. $Altura\ PU\ is\ null\ AND\ Altura\ LUOS\ is\ not\ null$;
7. Foi computada a máxima altura do terreno, a partir do MDT utilizado, para cada lote da base LOTE_PU de análise;
8. Foi criado campo chamado Altura Total, e foi calculado como: $Altura\ Total = Altura\ Máxima\ da\ edificação + Altura\ Máxima\ do\ terreno$
9. O campo Altura Total foi utilizado para comparação da base de análise LOTE_PU com os lotes do Centro Urbano do Recanto das Emas, fornecido previamente, e que já continha também o campo Altura Total calculado.

Foram identificados 30.847 lotes da base LOTE_PU que intersectam com a faixa plana do cone de aproximação do aeroporto de 1216m de elevação em relação ao nível do mar. A Figura 61 mostra os lotes da análise.



Figura 61 – Lotes que intersectam com a faixa plana do cone de aproximação do aeroporto de 1216m de elevação em relação ao nível do mar

Destes, o Lote que apresentou maior altura total foi o “QR 104 CJ 7A LT 1”, com Altura Total de 1297,44m. A partir da tabela de atributos mostrada abaixo observa-se que a Altura Máxima da edificação utilizada no cálculo foi a altura obtida do LOTE_LUOS.

Tabela 30

| end cart | codigo * | alt max pu | alt max luos | alt max usada | fonte alt max | alt terreno | alt edif total |
|-------------------|----------|------------|--------------|---------------|---------------|-------------|----------------|
| QR 104 CJ 7A LT 1 | 269994 | <Null> | 43,5 | 43,5 | lote_luos | 1253,945923 | 1297,445923 |

Quanto aos lotes do Centro Urbano do Recanto das Emas que interferem com o cone de aproximação, o que apresenta maior altura total foi o “Centro Urbano Avenida Central LT 16” com altura total de 1246,65m. A Figura 62 mostra em destaque (amarelo) o lote do Centro Urbano.

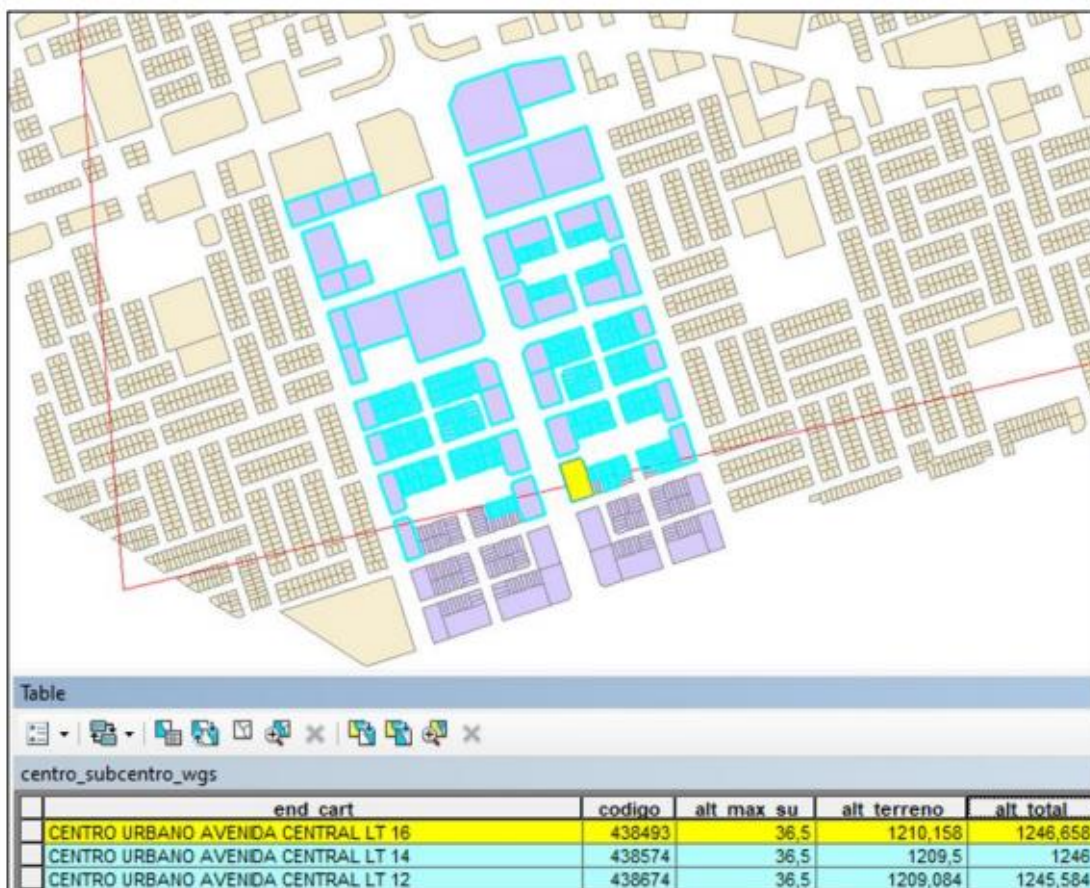


Figura 62 - Lote 16 do Centro Urbano, Avenida Central em destaque amarelo

| | |
|----------------------------|--|
| Região Administrativa: | Recanto das Emas – RA XV |
| Nome: | Subcentro Urbano 400-600 |
| Projeto urbanístico: | URB 59/2016 e MDE 59/2016 |
| Decreto de aprovação: | nº 39.119 de 13/06/2018, DODF nº 112 de 14/06/2018 |
| Registro Cartorial: | |
| Processo de Regularização: | nº 390.000.712/2016 e 00111-00001892/2018-91 |

O projeto URB MDE 059/16 tem por objetivo o parcelamento da área denominada Subcentro da Cidade do Recanto das Emas - RA XV, destinado a parcelamento futuro pelo Projeto de Urbanismo - URB 169/93.

A poligonal do parcelamento compreende parte da "Área a ser Parcelada N° 7", registrada no cartório, definida pela matrícula 178.177/172 como área a ser urbanizada com 142.325,00 m².

O projeto faz parte do Programa Habita Brasília, sem perder as características paisagísticas intrínsecas a um centro ou Subcentro, para atendimento da faixa da população com renda até 3 salários mínimos, sendo parte dos lotes para habitação coletiva do parcelamento do Centro urbano será vendida para subsidiar os custos de implantação do parcelamento, enquanto outros lotes serão destinados ao serviço de locação social (subprograma Aluguel Legal - governo subsidia o aluguel de famílias com renda equivalente até três salários mínimos que comprometem mais de 30% da renda com moradia)

O projeto considera as edificações existentes, tais como a Vila Olímpica, a URA e o Terminal Rodoviário, bem como as solicitações por uma área para a futura Clínica da Família e para o Terminal do BRT.

Além dos equipamentos públicos já instalados, o projeto urbanístico prevê:

158 lotes para casas sobrepostas;

- 10 lotes de uso misto, com 4 a 6 pavimentos, permitindo habitação coletiva com comércio e prestação de serviços no térreo;
- 4.300 m² de áreas comerciais;
- 780 unidades residenciais para mercado;
- Implantação de edificações destinadas ao Programa Aluguel legal, ao Programa Lotes Urbanizados e a Edificações de mercado cuja venda irá subsidiar a implantação da infraestrutura.

TIPOS DE LOTE – NGB 059/16



Tipo 1
 Térreo: Uso industrial, comercial, prestação de serviços, institucional. Obrigatório conforme Anexo 1
 Pavimentos superiores: Uso residencial, industrial, comercial, prestação de serviços e institucional conforme Anexo 1



Tipo 2
 Uso residencial obrigatório, na modalidade unifamiliar ou de habitação coletiva com no máximo 2 unidades por lote e uso industrial, comercial, prestação de serviços e institucional, optativo, conforme Anexo 1



Tipo 3
 Equipamento Público Uso Institucional conforme Anexo 2



Tipo 4
 Uso industrial, comercial, prestação de serviços e institucional conforme Anexo 2



Tipo 1 - CSIIR 2
 Continuidade da via de atividades e por estar locado no centro urbano.
 No mapa axial, apesar de não estar no eixo mais integrado ainda é uma via “quente”.



Tipo 2 - CSIIR 1 NO
 Segue o uso disposto nos lotes frontais.



Tipo 3 – Inst EP
 A nomenclatura do lote é para Equipamento público



Tipo 4 - CSII 2
 Lotes que não permitem o uso residencial e estão locados no centro urbano

Figura 63 - Tipologias de lote - NGB 059/16

PROPOSTA







-  Tipo 1 – CSIR 2
Continuidade da via de atividades e por estar locado no centro urbano.
-  Tipo 2 – CSIR 1 NO
São lotes com residencial obrigatório e estão locados no centro urbano
-  Tipo 3 – Inst EP
Equipamento Público Uso Institucional conforme Anexo 2
-  Tipo 4 – CSII 2
Lotes que não permitem o uso residencial e estão locados no centro e Subcentro

Figura 64 - Uso proposto segundo a LUOS

CONSIDERAÇÕES - TIPO 1

Tipo 1 - CSIR 2

Considerando a NGB 059/16 que determina o uso Industrial, comercial, prestação de serviços e institucional obrigatório (Térreo), uso residencial, industrial, comercial, prestação de serviços e institucional (Pavimentos superiores) conforme Anexo 1, recomendou-se escolher o uso do CSIR 2 UOS para esse fim, de forma consistente com a continuidade da via de atividades, uma vez que essa UOS tem por vantagem a localização em centros e Subcentros urbanos e pelos usos permitidos.

A NGB 059/16 estipula que, o acesso ao subsolo, deverá ser realizado dentro do escopo do lote. Portanto, inferimos que o subsolo é permitido e, recomendamos que seja " permitido-tipo 2" porque o NGB não restringe a existência dele. Os lotes e projeções devem obedecer aos parâmetros de uso e ocupação do solo, exceto a taxa de ocupação e dos afastamentos mínimos quando estiver abaixo do perfil natural do terreno, deve ser assegurada a Taxa de Permeabilidade estipulada.

Em relação à Altura Máxima, o NGB 059/16 indica que a Altura Máxima desses lotes é 22,5m, considerando que esses lotes fazem transição de altura com os demais lotes, recomendamos alterar a altura máxima para 26,00m. Deve-se notar que, com uma altura máxima de 26,00m e uma taxa de ocupação de 70%, o potencial construtivo máximo determinado para o lote pode ser facilmente determinado como 4,00.

Tabela 31

| TIPOLOGIA DOS LOTES | RUAS | LOTES |
|---------------------|------------------|-------------------------|
| TIPO 1 | Avenida Copaliba | Lotes 13 e 14 |
| | Avenida Burtis | Lotes 1, 3, 4, 5, 6 e 7 |
| | Rua 6 | Lotes 1 e 2 |

| CÓDIGO | UOS | ÁREA (m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA DE SOLEIRA | SUBSOLO |
|--------|--|-------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|-----|-----|--------|--------|-------------|-------------|--------------------------------|------------------|
| 1511 | CSIIR 2 ^(II) | a≤592 | 1,80 | 2,30 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | obrigatória | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 1512 | CSIIR 2 ^(II) | 592<a≤5600 | 1,80 | 2,50 | 80 | 10 | 36,50 | - | - | - | - | obrigatória | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| 1513 | CSIIR 2 - Parque das Bençãos ^(II) | 1000<a≤4000 | 1,00 | 4,00 | 70 | 20 | 36,50 | - | - | - | - | obrigatória | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| | CSIIR 2 - SubCentro Urbano ^(II) | 2000<a≤3500 | 1,80 | 4,00 | 70 | 10 | 26,00 | - | - | - | - | proibida | obrigatória | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |

CONSIDERAÇÕES – TIPO 2

Tipo 2 – CSIIR 2

De acordo com as disposições da NGB 059/16, esses lotes são determinados como residencial obrigatórias para moradias unifamiliares ou coletivas, até 2 unidades por lote, para uso industrial, comercial, de serviços e institucional (opcional), de acordo com o Anexo 1, recomenda-se escolher UOS CSIIR NO 2.

“IV - UOS CSIIR NO - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comerciais, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos, e que apresenta 2 subcategorias:

(...)

a) b) CSIIR 2 NO - localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;”

(LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019)

Caso seja adotado a UOS CSIIR 2 NO deverá ser criada uma faixa de área a ≤ 350 , onde os lotes em questão se encaixarão e poderão utilizar os parâmetros da NGB 059/16 existentes no Anexo I.

Com relação à Taxa de Permeabilidade a NGB 059/2016 traz uma taxa de 5%, mas na LUOS não informa Taxa de 5% e sim ausente, como informa a Memória Técnica no item 5.4.3.3. Taxa de Permeabilidade Mínima ou de 10%.

Em relação ao subsolo sugerimos o permitido-tipo 2 pelas mesmas razões expostas anteriormente para as outra faixa.

- A máxima de 12,00 tendo em vista que além de ser equivalente às outras alturas determinadas para a mesma UOS,
- CFA M de 2,00 atribuído à faixa.
- A Taxa de Ocupação é de 80%;

Tabela 32

| | | |
|---------------|--------------------|------------------------------|
| TIPO 2 | Avenida Ponte Alta | Lotes 2 a 9 Lotes 10 a 15 |
| | Avenida Copaliba | Lotes 2 a 12 |
| | Rua 1 | Lotes 1 a 20 e 22 |
| | Rua 2 | Lotes 2 a 11 |
| | Rua 3 | Lotes 1 a 31 |
| | Rua 4 | Lotes 1 a 7 |
| | Rua 5 | Lotes 1 a 21 e 23 |
| | Rua 7 | Lotes 1 a 42 |

| CÓDIGO | UOS | ÁREA (m ²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA DE SOLEIRA | SUBSOLO |
|--------|------------|------------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|-----|-----|--------|--------|----------|---------|--------------------------------|------------------|
| 1509 | CSIIR 2 NO | $a \leq 350$ | 1,80 | 2,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 1510 | CSIIR 2 NO | $350 < a \leq 1600$ | 1,80 | 2,00 | 70 | 20 | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| | CSIIR 2 NO | $a \leq 350$ | 1,80 | 2,00 | 80 | 10 | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |

CONSIDERAÇÕES – TIPO 3

Tipo 3 – Inst EP

Quadro 1

| | | |
|---------------|-----------------|--------|
| TIPO 3 | Rua 2 | Lote 1 |
| | Avenida Buritis | Lote 2 |

Levando em consideração a NGB 059/16 que informa que esses lotes são destinados a Equipamento Público Uso institucional conforme Anexo 2, entende-se que o mais coerente a adoção da UOS Inst EP para eles, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas

públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários;

I - Afastamento Mínimo previsto no Anexo IV da LUOS;

II - Coeficiente de Aproveitamento máximo estabelecido pelo PDOT para a zona urbana onde se localiza (no ANEXO V– COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO – RECANTO DAS EMAS – RA XV do PDOT – LC 854 de 15/10/2012 informa que o CFA B do Centro Urbano será 1,8 e o CFA M será definido pelo projeto urbanístico, no caso igual a 4;

III - Altura Máxima igual à maior altura estabelecida no Anexo III para a respectiva localidade urbana (para o Recanto das Emas seria 36,5m);

IV - Taxa de Permeabilidade Mínima de 20% para lotes com área superior a 2.000 metros quadrados.

Embora o NGB 037/2016 tenha determinado os parâmetros de lote relevantes, acreditamos que ele deve ser adequado para LUOS de todos os outros lotes de Inst EP.

Portanto, de acordo com o acima exposto, a Altura Máxima é aumentada para 36,5m.

CONSIDERAÇÕES – TIPO 4

Tipo 4 – CSII

Tendo em consideração a NGB 059/16 que determina o uso para esse tipo de lote como industrial, comercial, prestação de serviços e institucional e não aponta a possibilidade de uso residencial, sugere-se a UOS CSII, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comerciais, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial, optou-se pela a UOS CSII 2, visto que que os lotes localizam se ao lado a uma via de atividades. Uma vez adotada essa UOS CSII 2 deverá ser criada uma faixa para atender esses lotes ($5500 < a < 8500$), apesar da possibilidade de sua distribuição dentro das faixas de área, alguns parâmetros da NGB 059/16 são diversos aos já existentes:

- Em relação ao subsolo, sugerimos selecionar o tipo 2 permitido.
- O Coeficiente Máximo de Aproveitamento nessa Faixa é de 2,5 e na NGB 059/2016 é de 3,0;
- Como na NGB não é mencionada, a marquise não é obrigatória.
- A NGB 059/16 indica que a Altura Máxima desses lotes é 15,5m, considerando que esses lotes fazem transição de altura com os demais lotes, recomendamos alterar a Altura Máxima para 19,00m. Deve-se notar que, com uma Altura máxima de 19,00m e uma Taxa de Ocupação de

70%, o Potencial Construtivo Máximo determinado para o lote pode ser facilmente determinado como 3,00.

Tabela 33

| | | |
|---------------|--------------------|--------|
| TIPO 4 | Avenida Ponte Alta | Lote 1 |
| | Avenida Copaiba | Lote 1 |
| | Avenida Buritis | Lote 8 |

| CÓDIGO | UOS | ÁREA (m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA DE SOLEIRA | SUBSOLO |
|--------|--|---------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|-----|-----|--------|--------|-------------|---------|--------------------------------|------------------|
| 1516 | CSII 2 ⁽¹⁾ | a≤2550 | 1,80 | 2,50 | 80 | 10 | 15,50 | - | - | - | - | obrigatória | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| 1517 | CSII 2 ⁽¹⁾ | 2550<a≤8500 | 1,80 | 2,50 | 70 | 20 | 22,50 | - | - | - | - | obrigatória | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| 1518 | CSII 2 | 20000<a≤22000 | 1,20 | 1,20 | 50 | 30 | 22,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da edificação | permitido-tipo 2 |
| 1519 | CSII 2 - Parque das Bençãos ⁽²⁾ | 1500<a≤4000 | 1,00 | 4,00 | 70 | 20 | 36,50 | - | - | - | - | obrigatória | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| | CSII 2 - Subcentro | 5500<a<8500 | 1,80 | 3,00 | 70 | 20 | 19,00 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |

| | |
|----------------------------|--|
| Região Administrativa: | Recanto das Emas – RA XV |
| Nome: | Terminal Rodoviário Subcentro 400-600 |
| Projeto urbanístico: | URB 37/2016 e MDE 37/2016 |
| Decreto de aprovação: | nº 38.474 de 04/09/2017, DODF nº 171 de 05/09/2017 |
| Registro Cartorial: | |
| Processo de Regularização: | nº 390.000.280/2009 |

O projeto URB MDE 37/16 tem por objetivo a criação de lote para Terminal que se encontra em área de parcelamento futuro denominado Rodoviário Subcentro 400/600 da Cidade do Recanto das Emas - RA XV, já construído como parte das ações no Programa de Transporte Urbano do Distrito Federal – PTU/DF.

Este projeto altera a URB 60/00, folha 07/12 (167-iii-4-d), no que se refere à criação do lote do Terminal Rodoviário do Subcentro Urbano. O Lote foi criado para abrigar o projeto padrão da Secretaria de Mobilidade de Terminal de Ônibus de ponto de final de linha. A criação do lote constitui condicionante para elaboração do projeto do Subcentro 400/600, que está sendo desenvolvido no âmbito da URB 059/16, onde também será criado o lote para o futuro Terminal do BRT Sudoeste, será regularizado o lote da UPA, já edificado, e serão criadas unidades habitacionais integrantes do Programa Habita Brasília.

CONSIDERAÇÕES

Inst EP

Tendo em vista que a NGB 037/16 determina o uso de equipamentos públicos nesses lotes, supõe-se que a UOS mais consistente nesse lote seja a UOS Inst EP, na qual são formuladas as atividades intrínsecas à política pública setoriais, constituindo os lotes pertencentes ao poder público, local para acomodar equipamentos públicos ou comunitários.

Embora a NGB tenha expandido o uso desses lotes para atividades comerciais e outras, deve-se notar que, de acordo com o Art.8 o Uso Institucional é a principal atividade, admitindo atividades complementares aquelas do uso Industrial, Comercial e Prestação de Serviço.

De acordo com o Art. 11 os parâmetros de ocupação dos lotes da UOS Inst EP são:

I - Afastamento Mínimo previsto no Anexo IV;

II - Coeficiente de Aproveitamento Máximo estabelecido pelo PDOT (no ANEXO V– COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO – RECANTO DAS EMAS – RA XV do PDOT – Lei informa que o CFA B do Centro Urbano será 1,8 e o CFA M será definido pelo projeto urbanístico 4;

III - Altura Máxima igual à maior altura estabelecida no Anexo III para a respectiva localidade urbana (para o Recanto das Emas seria 36,5m);

IV - Taxa de Permeabilidade Mínima de 20% para lotes com área superior a 2.000 metros quadrados.

Apesar da NGB 037/2016 determinar parâmetros para o lote em questão acreditamos que ele deve se encaixar na LUOS como todos os outros lotes Inst EP.

Assim a altura máxima passou para 36,5m em função do descrito acima.

- Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI

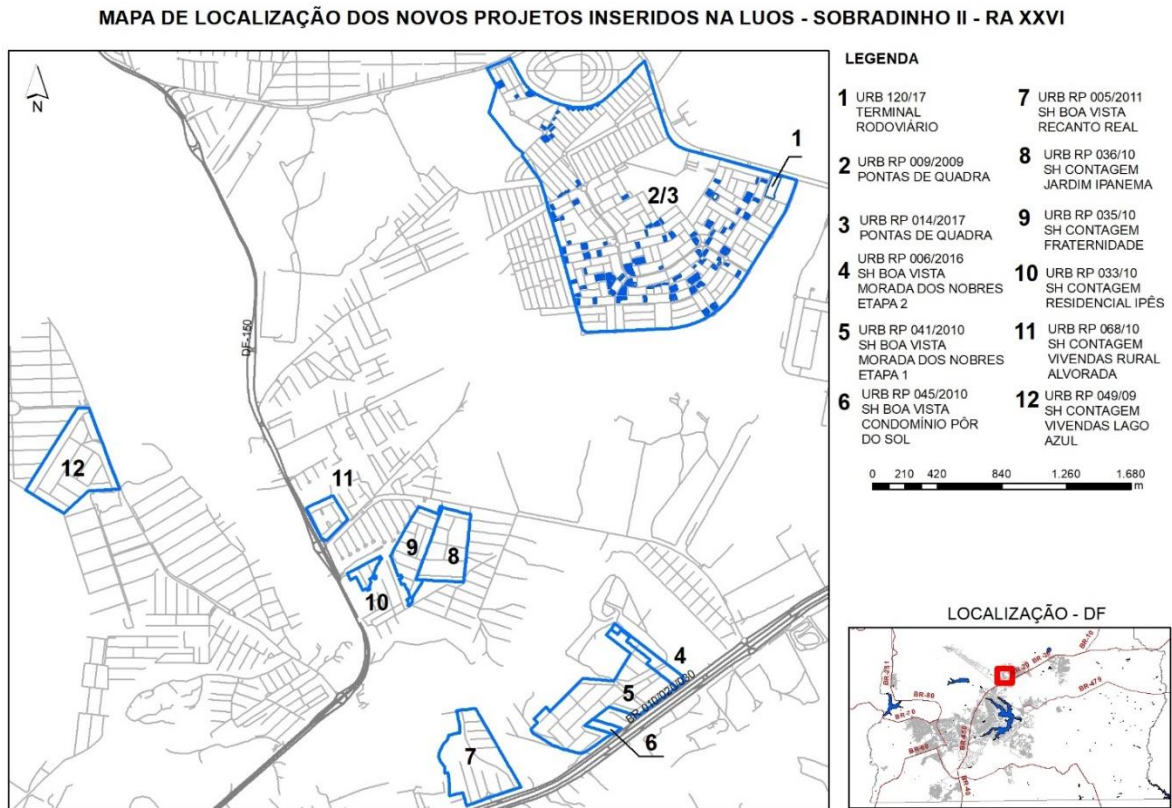


Figura 65 – Novos parcelamentos na Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI

| | |
|----------------------------|---|
| Região Administrativa: | Sobradinho II – RA XXVI |
| Nome: | Terminal Rodoviário, Quadra AR-25, Conjunto 1, Lote 1 |
| Projeto urbanístico: | URB-120/2017, MDE 120/2017 e PUR 120/2017 |
| Decreto de aprovação: | Decreto n.º 39.175, de 03/07/2018; DODF 04/07/2018 |
| Registro Cartorial: | 7º Ofício de Registro de Imóveis do DF, em 09/10/2018 |
| Processo de Regularização: | 304.000.075/2014 |

DESCRIÇÃO DO PARCELAMENTO

O projeto urbanístico do Terminal Rodoviário, Quadra AR 25, Conjunto 1, Lote 1, com área de 8.223,58 m², foi elaborado com o objetivo de regularizar o lote para Terminal de ônibus em Sobradinho II, já construído em terreno cedido à Secretaria de Mobilidade por meio do Termo de Cessão de Uso a Título Precário, onde foi edificado como parte das ações do Programa de Transporte Urbano do Distrito Federal - PTU/DF.

O lote confronta-se a oeste com a Quadra AR 19, Conjunto 12, a Leste com a área a ser parcelada, a norte com a rodovia DF 420 e Zona Rural de Uso Controlado 2 – ZRUC 2 (PDOT-2009) e a sul com a Quadra AR 23, Conjunto 2, conforme indicado na Figura 66.

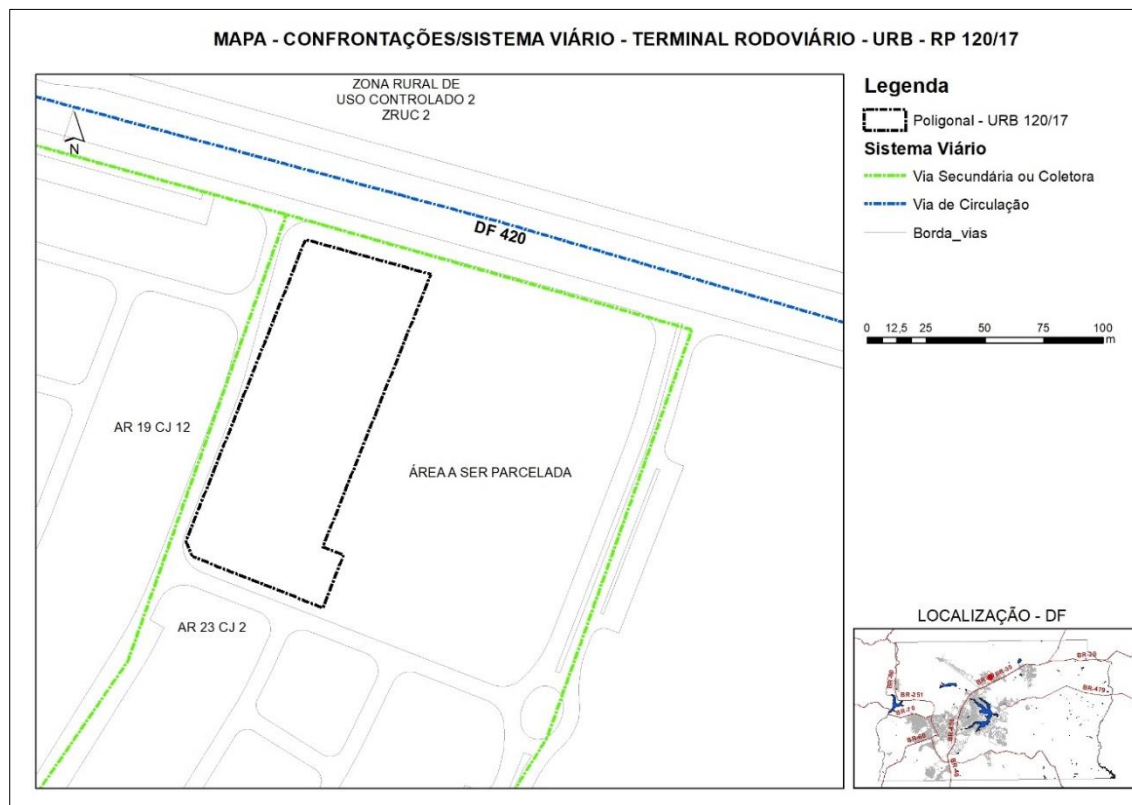


Figura 66 - Mapa de Confrontações e sistema viário. Fonte: Baseado no MDE 120/2017

De acordo com o PDOT Lei Complementar nº 803, de 25/04/2009, revisado pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, a área encontra-se na Zona Urbana Consolidada, composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização. O art. 73 define como diretriz para ZUC a promoção do uso diversificado, de forma a otimizar o transporte público e a oferta de empregos, bem como a otimização da infraestrutura urbana e dos equipamentos públicos.

O Plano Diretor Local de Sobradinho, aprovado pela Lei Complementar nº 56, de 30 de dezembro de 1997, inclui a expansão do Setor Oeste (conhecido como Sobradinho II, III e IV), definido como Subzona Habitacional 3 - SZH 3, onde predomina a ocupação residencial constituindo um assentamento implantado para abrigar população de baixa renda, destinado principalmente para habitação unifamiliar, com densidade de ocupação bruta de até 150 hab/ha (art. 56 do PDL).

O lote comporta áreas de estocagem de ônibus e as vias de acesso foram determinadas conforme a implantação e operação do terminal (Figura 66). As calçadas foram determinadas para atender tanto pedestres quanto ciclistas, com largura que permite a compatibilização de uso por meio de calçadas compartilhadas e o endereçamento segue o definido no entorno com quadra, conjunto e lote.

JUSTIFICATIVA

Para a compatibilização do uso e ocupação do solo definidos no MDE 120/17 e PUR 120/17 aos critérios e à metodologia da LUOS, foram verificados os seguintes aspectos:

- usos e atividades permitidas na norma vigente;
- a situação fática;
- parâmetros urbanísticos definidos no MDE 120/17 e PUR 120/17.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE USO DO SOLO

Para a compatibilização dos usos previstos na norma à metodologia da LUOS, foram mantidos os usos e atividades definidos no projeto, tomando por base a Tabela de Usos e Atividades – Anexo I da LUOS vigente, que estabelece grupos de atividades por UOS.

A Tabela 34 e os mapas (Figura 67 e Figura 68) a seguir apresentam a proposta de compatibilização dos parâmetros de uso do solo em relação aos usos estabelecido no MDE 120/17 e PUR 120/17.

Tabela 34 – Compatibilização dos usos – MDE 120/2017

| USO/MDE | Nº Lotes | UOS/LUOS |
|------------------------------|-----------|-----------|
| | | Inst EP |
| Institucional ou comunitário | 01 | 01 |
| TOTAL | 01 | 01 |

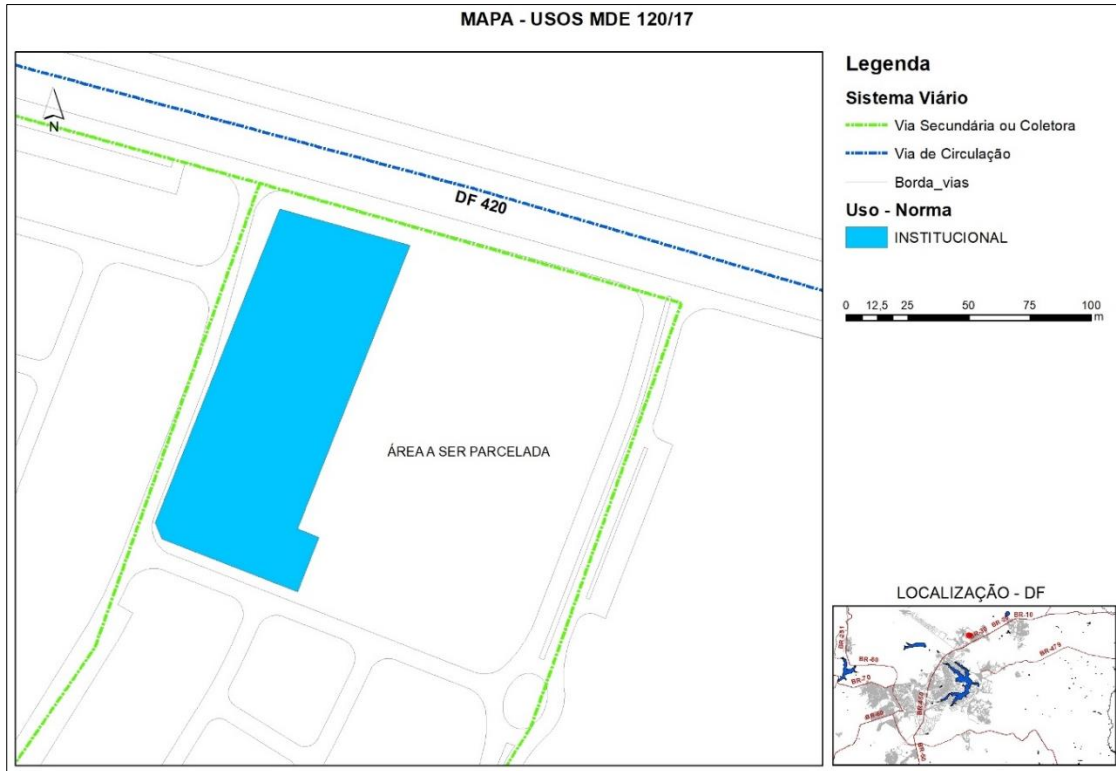


Figura 67 – Mapa uso MDE 120/2017

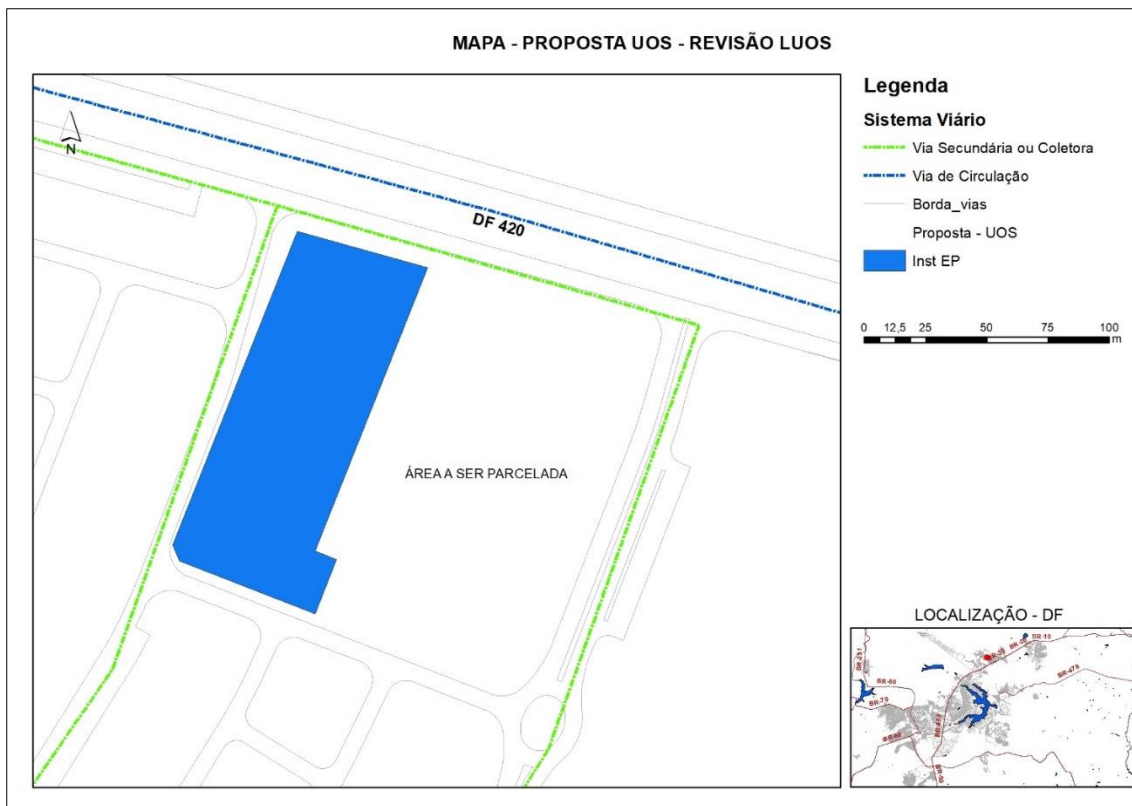


Figura 68 – Mapa uso proposto LUOS – Compatibilização MDE 120/2017

O único lote criado no projeto destina-se ao uso institucional ou comunitário para Equipamento Público Comunitário – EPC e foi adaptado à metodologia da LUOS passando a ser classificado como UOS Inst EP, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

De acordo com a PUR 120/17 os parâmetros do lote do terminal rodoviário foram definidos conforme o estabelecido na Lei Complementar nº 56, de 30 de dezembro de 1997 – Plano Diretor Local de Sobradinho, onde consta que a área do projeto está inserida na Subzona Habitacional 3 – SZH3, com Modelo de Assentamento 5 (MA 5), definido para lotes de uso institucional, com área superior a 2.000 m², como indicado na Tabela 2 :

Tabela 35 - Comparativo entre os parâmetros de compatibilização e a norma

| USO – Institucional | | | | | | | | | | | |
|---|------------------------------|---|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------|----------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE 120/17 e PUR 120/17 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m ²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 01 Inst | 8223,58 | 0,8 | 1,4 | 60 | - | 12,00 | 5m em todas as divisas | - | - | - | proibido |
| UOS – INST EP | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m ²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 01 | 8223,58 | Os parâmetros das UOS Inst EP não constam do Anexo III – Quadro de Parâmetros - da LUOS | | | | | | | | | |

Na compatibilização para a revisão da LUOS/2019, os lotes da UOS Inst EP por serem destinados às atividades inerentes às políticas públicas setoriais, tiveram apenas os seguintes parâmetros de ocupação definidos:

I - afastamento mínimo previsto no Anexo IV;

II - coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido pelo PDOT para a zona urbana onde se localiza;

III - altura máxima igual à maior altura estabelecida no Anexo III para a respectiva Região Administrativa;

IV - taxa de permeabilidade é de no mínimo 20% e de no máximo 50% para lotes com área superior a 2.000 metros quadrados.

V – os demais parâmetros serão definidos pelo órgão público destinatário do lote, quando da elaboração do projeto arquitetônico.

Dessa forma, os parâmetros das UOS Inst EP não constam do Anexo III – Quadro de Parâmetros - da LUOS.

| | |
|----------------------------|---|
| Região Administrativa: | Sobradinho II – RA XXVI |
| Nome: | Pontas de Quadras da Expansão Urbana do Setor Oeste |
| Projeto urbanístico: | URB-RP 09/2009, MDE-RP 09/2009 |
| Decreto de aprovação: | nº 38.041, de 7/3/2017, DODF nº 46 de 8/3/2017 |
| Registro Cartorial: | 7º Ofício do Registro de Imóveis, em 7/01/2019 |
| Processo de Regularização: | nº 392.002.575/2009 |

DESCRIÇÃO DO PARCELAMENTO

O Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária denominado "Pontas de Quadras da Expansão Urbana do Setor Oeste de Sobradinho II – Quadras AR 01, AR 05, AR 06, AR 10, AR 12, AR 13, AR 14, AR 15, AR 17, AR 19, Av. Central" está localizado na Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI. É composto por 65 poligonais que correspondem a áreas desafetadas ou a áreas que obtiveram seu uso alterado, conforme definido na Lei Complementar nº 882, de 2/6/2014 - dentro de parcelamentos mais abrangentes já registrados: URB-19/90, URB-43/92, URB-23/95 e URB-134/98.

Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012, o projeto do parcelamento em análise está localizado na Macrozona Urbana, como Zona Urbana Consolidada – ZUC - 2, incluído na Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT como Área de Regularização de Interesse Social – ARIS, conforme estabelecido no seu artigo 127.

Art. 127. As Áreas de Regularização de Interesse Social terão prioridade na regularização fundiária promovida pelo Poder Público.

Parágrafo único. São considerados Áreas de Regularização de Interesse Social os assentamentos a seguir, além dos descritos no Anexo II, Mapa 2, Tabelas 2A, 2B e 2C: (...)

IV – Núcleo Urbano de Sobradinho II, na Região Administrativa de Sobradinho II; (Inciso com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)

Está delimitado a norte com o Cemitério da Cidade de Sobradinho, a NE/NO com a DF-420, a oeste com as chácaras do Núcleo Rural Sobradinho II, a sul com o Córrego Paranoazinho e a leste com o Ribeirão Sobradinho. O acesso principal à gleba é feito pela DF-420. (Figura 69)

Segundo o MDE-RP 09/2009, “...o projeto urbanístico não interfere na estrutura do sistema viário existente, de forma que as características do sistema viário são apresentadas pelo PDOT em seu Anexo V.”

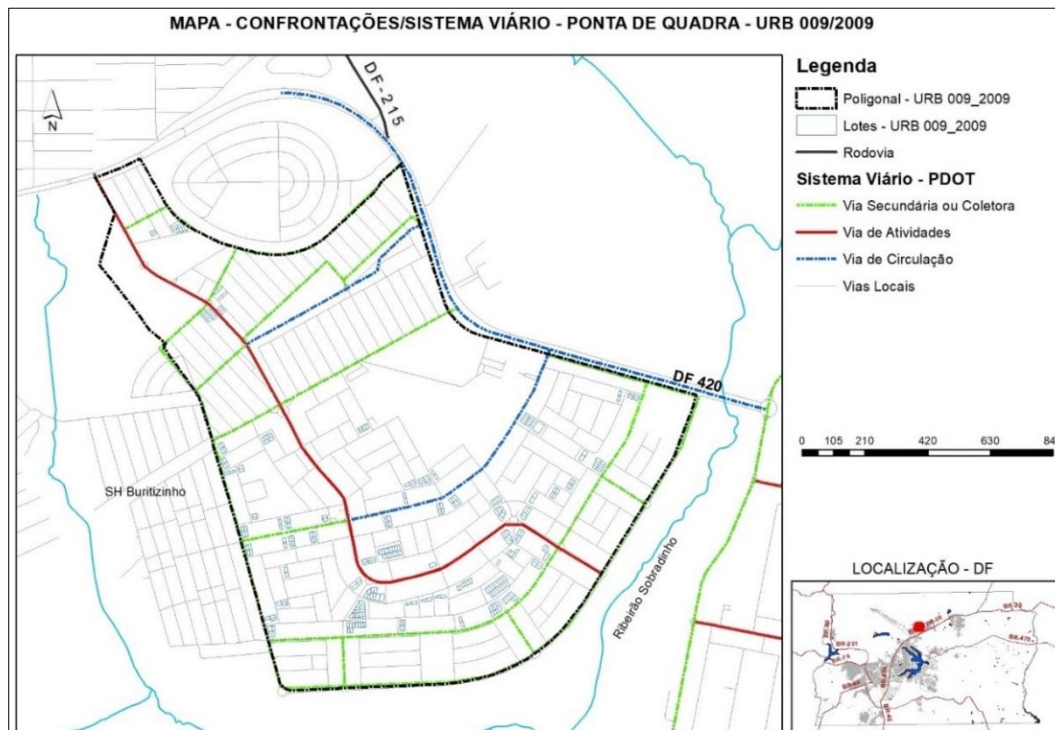


Figura 69 - Mapa Confrontações e Sistema Viário. Fonte: Baseado no MDE-RP 09/2009 e no PDOT/2009

JUSTIFICATIVA

Para a compatibilização do uso e ocupação do solo definidos no MDE-RP 09/2009 aos critérios e à metodologia da LUOS, foram verificados os seguintes aspectos:

- usos e atividades permitidas na norma vigente;
- hierarquia viária;
- análise dos parâmetros presentes no MDE-RP 09/2009.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE USO DO SOLO

A Tabela 36 e os mapas (Figura 70 e Figura 71) a seguir apresentam a proposta de compatibilização dos parâmetros de uso do solo em relação aos usos estabelecido no MDE-RP 09/2009.

Tabela 36 - Compatibilização dos usos – MDE 09/2009

| USO/MDE | Nº Lotes | UOS/LUOS | | | | |
|----------------------|------------|------------|-----------|------------|------------|----------|
| | | RO 1 | RO 2 | CSIIR 1 NO | CSIIR 2 NO | Inst EP |
| RU | 264 | 206 | 25 | 8 | 25 | 0 |
| M | 25 | 3 | 0 | 22 | 0 | 0 |
| Institucional | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| TOTAL | 290 | 209 | 25 | 30 | 25 | 1 |

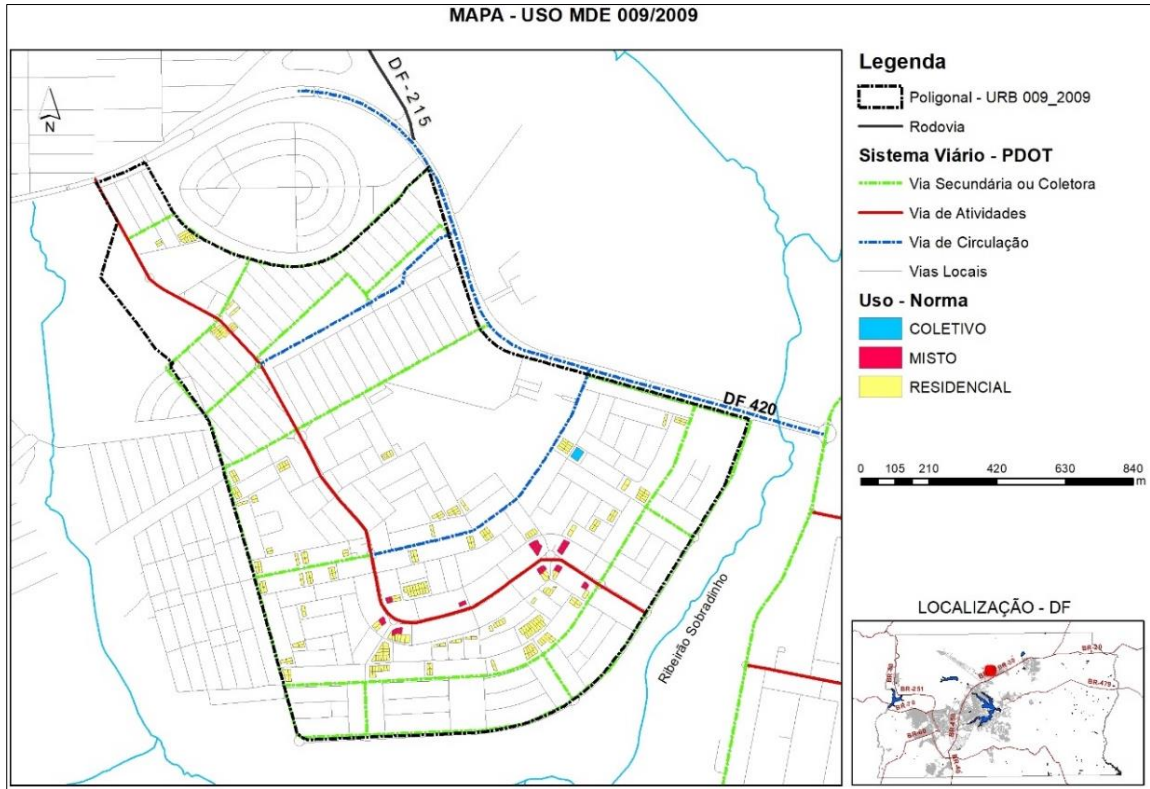


Figura 70 - Mapa uso MDE-RP 09/2009

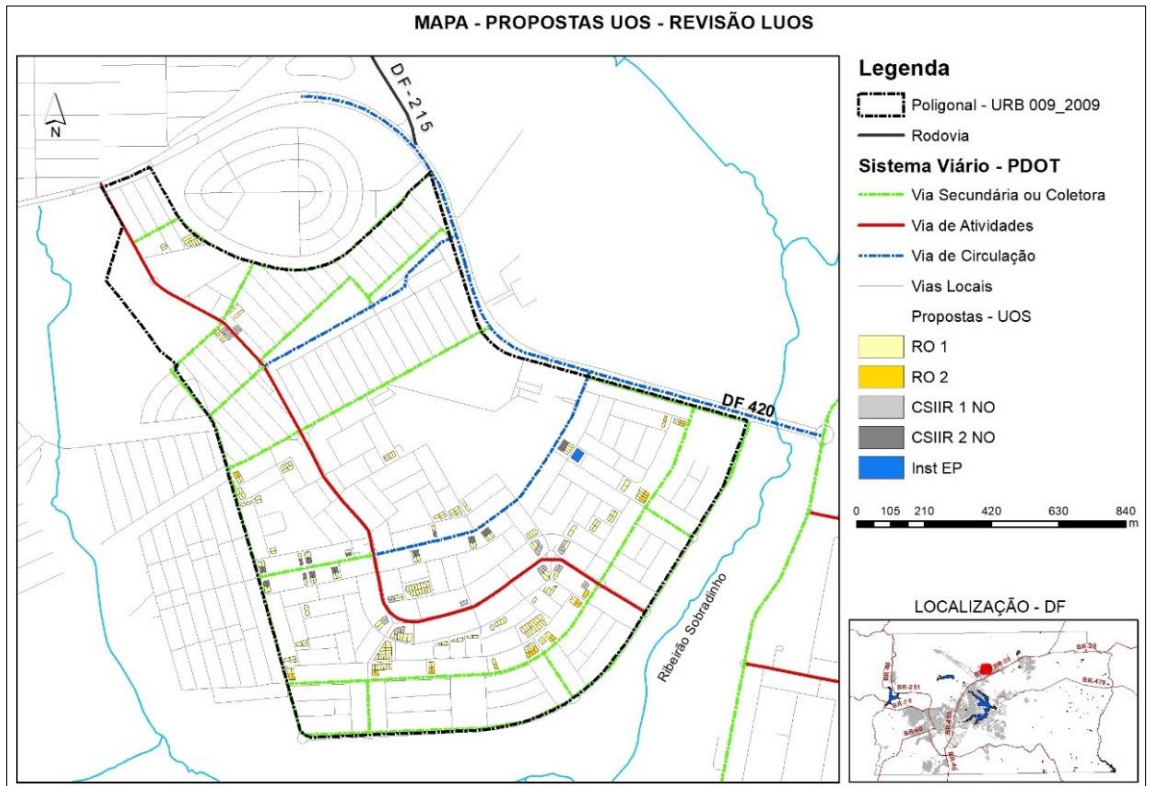


Figura 71 - Mapa uso proposto LUOS – Compatibilização MDE-RP 09/2009

A Norma utilizou como referência para discriminar os usos, o Decreto nº 37.966 de 20 de janeiro de 2017, que trata da Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal.

O uso do parcelamento é predominantemente residencial, desse modo, para 206 dos 264 lotes de uso Residencial Unifamiliar – RU definidos no MDE, atribuiu-se a UOS RO 1, onde é obrigatório o uso residencial unifamiliar e permitido o uso não residencial, desde que não cause incômodos à vizinhança, proibido o acesso independente.

Para 25 desses lotes foi atribuído a UOS RO 2, justificado pela posição em que se encontram na quadra. E para os demais lotes, 8 foram atribuídos a UOS CSIIR 1 NO e 25 para UOS CSIIR 2 NO que permite, simultaneamente ou não, os usos, comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos. São diferenciados com o número 1 e 2, pois, o primeiro é por estarem localizados nas áreas internas do núcleo urbano, próxima a áreas habitacionais, e possui abrangência local e o segundo por estarem localizados em vias de atividades.

São 25 os lotes de uso Misto – M definidos pelo MDE, nos quais para 3 foi atribuída a UOS RO 1 e para as demais a UOS CSIIR 1 NO, por estarem localizadas nas áreas internas do setor.

Foi definido no MDE apenas 1 lote de uso Institucional, localizado na AR 19, conjunto 1, LT 1, para o qual foi atribuída a UOS Inst, permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Para a compatibilização aos critérios da LUOS, foram necessárias algumas adaptações nos parâmetros de ocupação do solo previstos no MDE-RP 09/2009, para atender o estabelecido na metodologia da LUOS (Tabela 37):

Tabela 37 - Comparativo entre os parâmetros de compatibilização e a norma

| USO – RU | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------|----------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 09/2009 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 264 | 108 350,92 ^a | 1,0 | 1,4 | - | 10 | - / 8,50 | - | - | - | - | proibido |
| RO 1 | | | | | | | | | | | |

| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|--------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|---------|--|
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo | |
| 206 | a≤300 | 2,30 | 2,30 | 100 | - | 10,5 | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 | |
| RO 2 | | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo | |
| 25 | a≤350 | 2,4 | 2,4 | 100 | - | 10,50 | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 | |
| CSIIR 1 NO | | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo | |
| 8 | a≤1.500 | 2,3 | 3,0 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 | |
| CSIIR 2 NO | | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo | |
| 25 | 100<a≤1200 | 2,3 | 3,0 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 | |

| USO – M | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|--------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|----------|--|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 09/2009 | | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo | |
| 25 | 127,12 a 278,42 | 2,0 | 2,0 | - | 10 | - / 8,50 | - | - | - | - | proibido | |
| RO 1 | | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo | |
| 3 | 300<a≤700 | 2,30 | 2,30 | 80 | - | 10,50 | AFR= 3,00 | proibida | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 | |
| CSIIR 1 NO | | | | | | | | | | | | |

| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|---------|
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 22 | a≤1.500 | 2,3 | 3,0 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |

| USO – Institucional | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------|---|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------|---------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE RP - 051/2012 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1 | 967,50 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| UOS – INST EP | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1 | 967,50 | Os parâmetros das UOS Inst EP não constam do Anexo III – Quadro de Parâmetros - da LUOS | | | | | | | | | |

Todos os parâmetros das UOS atribuídas aos lotes desse parcelamento foram compatibilizados com aqueles já definidos para os lotes da Expansão Urbana do Setor Oeste de Sobradinho II, aprovados pela LUOS/2019, tendo em vista fazerem parte do mesmo desenho urbano.

Desse modo, as UOS definidas para os lotes desse parcelamento foram incluídas nas UOS e respectivas faixas de área constantes da LUOS/2019, o que resultou em alterações em todos os parâmetros e nos critérios se comparado aos parâmetros definidos na Norma.

Os lotes Pontas de Quadras, por constituírem continuidade do parcelamento existente e contemplados na LUOS 2019, foram inseridos nas faixas de área existentes para o Setor, conforme Tabela 38 de Parâmetros de Ocupação do Solo de Sobradinho II (Anexo III – Revisão da LUOS).

Tabela 38 - Parâmetros de Ocupação do Solo de Sobradinho II - Pontas de Quadras/ Exp. Urb. Setor Oeste (MDE-RP 09/2009)

| UOS | FAIXA ÁREA (m ²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO | JUSTIFICATIVA |
|------------|------------------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|------|-----|--------|--------|----------|---------|--------------------------------|------------------|---|
| RO 1 | a≤300 | 2,30 | 2,30 | 100 | - | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | Incluídos no código 2601 da LUOS/2019. Inclusão dos lotes da AR 8 do conjunto 1, 3 e 4 vindo da UOS RO 2 (cod. 2605) |
| RO 1 | 300<a≤700 | 2,30 | 2,30 | 80 | - | 10,50 | 3,00 | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | Incluídos no código 2602 da LUOS/2019. |
| RO 2 | a≤350 | 2,40 | 2,40 | 100 | - | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | Incluídos no código 2605 da LUOS/2019. Com alteração no valor de faixa de área. Os lotes da AR 8 do conjunto 1, 3 e 4 foram alterados para RO 1 (cod. 2601) |
| CSIIR 1 NO | a≤1500 | 2,30 | 3,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | Incluídos no código 2607 da LUOS/2019. Valor da faixa de área alterada para incluir os lotes dos novos parcelamentos |
| CSIIR 2 NO | 100<a≤1200 | 2,30 | 3,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | Incluídos no código 2607 da LUOS/2019. |

NOTAS / SOBRADINHO II:

| | |
|----------------------------|--|
| Região Administrativa: | Sobradinho II – RA XXVI |
| Nome: | Pontas de Quadras da Expansão Urbana do Setor Oeste |
| Projeto urbanístico: | URB-RP 14/2017, MDE-RP 14/2017 |
| Decreto de aprovação: | nº 39.123, de 14/6/2018, DODF nº 113 de 15/6/2018 |
| Registro Cartorial: | 7º Ofício do Registro de Imóveis, em 7/10/2018, 8/10/2018, 11/10/2018. |
| Processo de Regularização: | nº 392.000.354/2017 |

DESCRIÇÃO DO PARCELAMENTO

O Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária denominado "Pontas de Quadras da Expansão Urbana do Setor Oeste de Sobradinho II - Quadras AR 01, AR 03, AR 05, AR 08, AR 10, AR 12, AR 14, AR 17, AR 19, AR 22, AR 24, Av. Central" está localizado na Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI. É composto por 28 poligonais que correspondem a áreas desafetadas ou a áreas que obtiveram seu uso alterado, conforme definido na Lei Complementar nº 882, de 2/6/2014 - dentro de parcelamentos mais abrangentes já registrados: URB-19/90, URB-43/92, URB-23/95 e URB-134/98.

Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012, o projeto do parcelamento em análise está localizado na Macrozona Urbana, como Zona Urbana Consolidada – ZUC - 2, incluído na Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT como Área de Regularização de Interesse Social – ARIS, conforme estabelecido no seu artigo 127.

Art. 127. As Áreas de Regularização de Interesse Social terão prioridade na regularização fundiária promovida pelo Poder Público.

Parágrafo único. São considerados Áreas de Regularização de Interesse Social os assentamentos a seguir, além dos descritos no Anexo II, Mapa 2, Tabelas 2A, 2B e 2C: (...)

IV – Núcleo Urbano de Sobradinho II, na Região Administrativa de Sobradinho II; (Inciso com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)

Está delimitado a norte com o Cemitério da Cidade de Sobradinho, a NE/NO com a DF-420, a oeste com as chácaras do Núcleo Rural Sobradinho II, a sul com o Córrego Paranoazinho e a leste com o Ribeirão Sobradinho. O acesso principal à gleba é feito pela DF-420. (Figura 72)

Segundo o MDE-RP 14/2017, “...o projeto urbanístico não interfere na estrutura do sistema viário existente, de forma que as características do sistema viário são apresentadas pelo PDOT em seu Anexo V.”

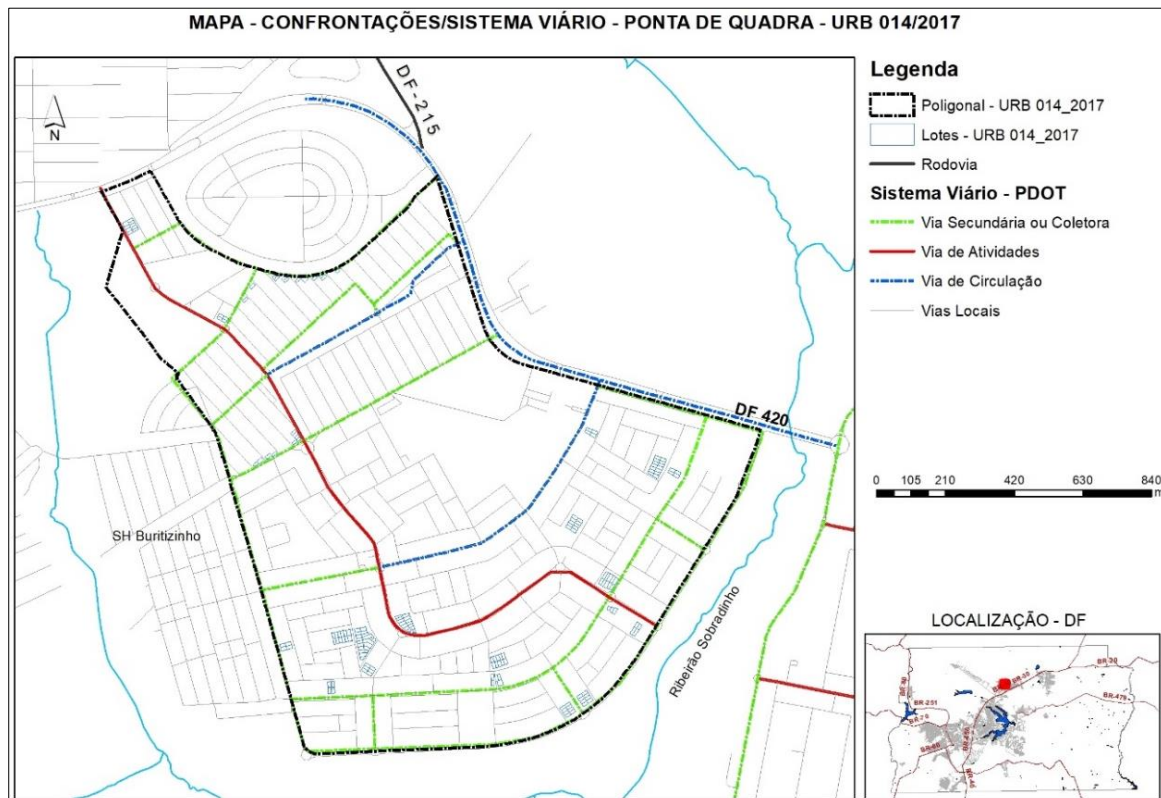


Figura 72 - Mapa Confrontações e Sistema Viário. Fonte: Baseado no MDE-RP 14/2017 e no PDOT/2009

JUSTIFICATIVA

Para a compatibilização do uso e ocupação do solo definidos no MDE-RP 14/2017 aos critérios e à metodologia da LUOS, foram verificados os seguintes aspectos:

- usos e atividades permitidas na norma vigente;
- hierarquia viária;
- análise dos parâmetros presentes no MDE-RP 14/2017.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE USO DO SOLO

A Tabela 39 e os mapas (Figura 73 e Figura 74) a seguir apresentam a proposta de compatibilização dos parâmetros de uso do solo em relação aos usos estabelecido no MDE-RP 14/2017.

Tabela 39 - Compatibilização dos usos – MDE-RP 14/2017

| USO/MDE | Nº Lotes | UOS/LUOS | | | |
|--------------|------------|------------|-----------|------------|------------|
| | | RO 1 | RO 2 | CSIIR 1 NO | CSIIR 2 NO |
| RU | 155 | 125 | 20 | 8 | 2 |
| M | 19 | 0 | 0 | 19 | 0 |
| TOTAL | 174 | 125 | 20 | 27 | 2 |

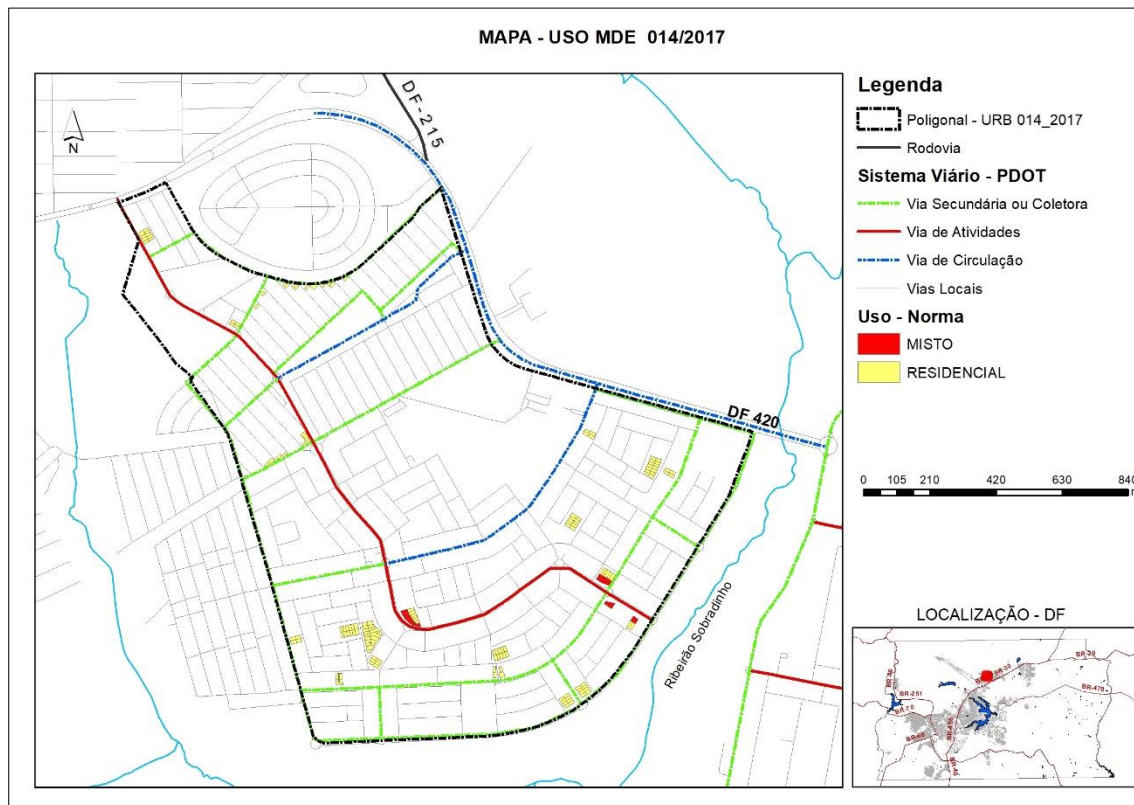


Figura 73 - Mapa uso MDE-RP 014/2017

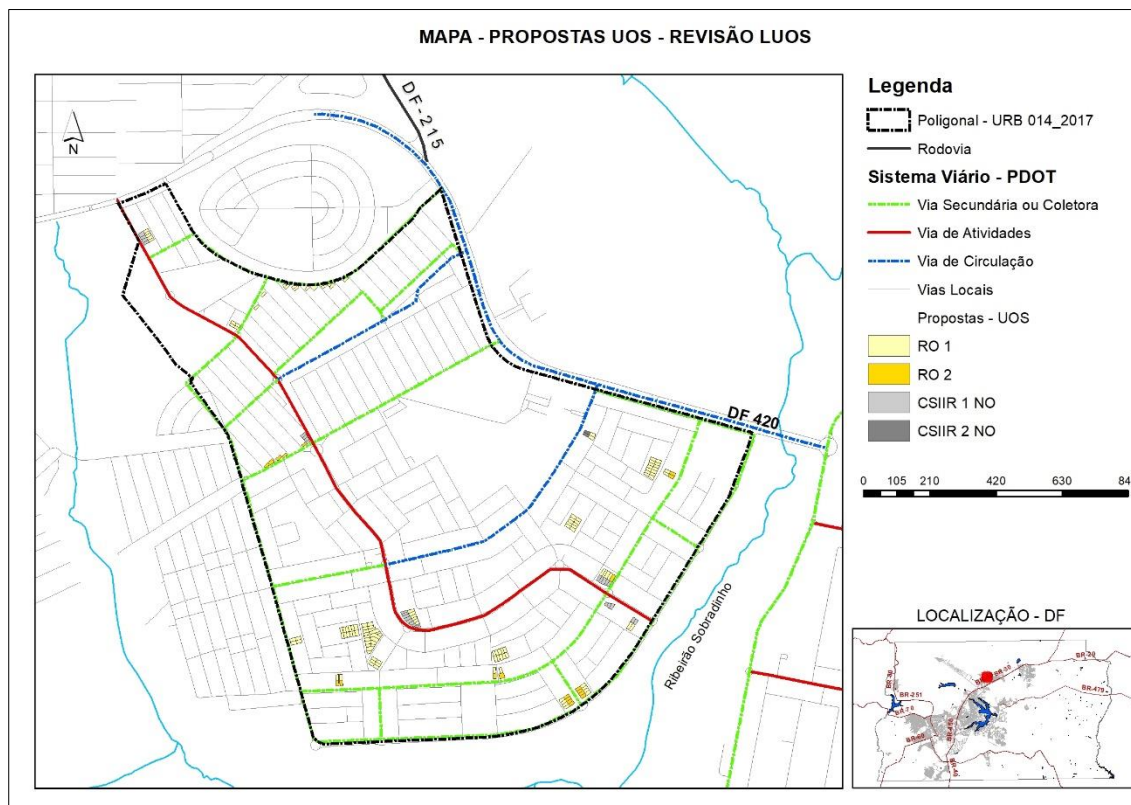


Figura 74 - Mapa uso proposto LUOS – Compatibilização MDE-RP 14/2017

Registra-se nessa memória a divergência na contagem dos lotes a partir dos campos totais e lotes por quadra no Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias - QDUI, pois na quadra AR 19, conjunto 12, o total indicado foi de 2 lotes a menos do que o listado (ver fl. 29/33) e é exatamente a diferença verificada entre o número de lotes registrados no Quadro Síntese das Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas (fl. 58/66) e a quantidade de lotes residenciais localizados no ARCGIS.

A Norma utilizou como referência para discriminar os usos, o Decreto nº 37.966 de 20 de janeiro de 2017, que trata da Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal.

O uso do parcelamento é predominantemente residencial, desse modo, para 125 dos 155 lotes de uso Residencial Unifamiliar – RU definido no MDE, atribuiu-se a UOS RO 1, onde é obrigatório o uso residencial unifamiliar e permitido o uso não residencial, desde que não cause incômodos à vizinhança, proibido o acesso independente.

Para 20 desses lotes foi atribuído a UOS RO 2, justificado pela posição em que se encontram na quadra. E para os demais lotes, 8 foram atribuídos a UOS CSIIR 1 NO e 2 para UOS CSIIR 2 NO que permite, simultaneamente ou não, os usos, comercial, prestação de serviços, institucional,

industrial e residencial nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos. São diferenciados com o número 1 e 2, pois, o primeiro é por estarem localizados nas áreas internas do núcleo urbano, próxima a áreas habitacionais, e possui abrangência local e o segundo por estarem localizados em vias de atividades.

São 19 os lotes de uso Misto – M definidos pelo MDE e para todos foram atribuídas UOS CSIR 1 NO por estarem localizados nas áreas internas do setor.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Para a compatibilização aos critérios da LUOS, foram necessárias algumas adaptações nos parâmetros de ocupação do solo previstos no MDE-RP 14/2017, para atender o estabelecido na metodologia da LUOS (Tabela 40):

Tabela 40 - Comparativo entre os parâmetros de compatibilização e a norma

| USO – RU | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|--|----------|---------|--------------------------------|----------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 14/2017 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 155 | 89,12 a 367,46 | 2,3 | 3,0 | - | 10 | - / 8,50 | AFR para AV. central/secundarias/praças=2m | - | - | - | proibido |
| RO 1 | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 122 | a≤300 | 2,30 | 2,30 | 100 | - | 10,5 | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |
| RO 1 | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 3 | 300<a≤ 700 | 2,30 | 2,30 | 80 | - | 10,50 | AFR= 3,00 | proibida | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |
| RO 2 | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |

| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
|----------------------------------|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|---------|
| 20 | a≤350 | 2,4 | 2,4 | 100 | - | 10,50 | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |
| CSIIR 1 NO | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 8 | a≤1500 | 2,3 | 3,0 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |
| CSIIR 2 NO | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 2 | 100<a≤1200 | 2,3 | 3,0 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |

| USO – M | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|--|----------|---------|--------------------------------|----------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 14/2017 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 19 | 88,46 a 236,2 | 2,3 | 3,0 | - | 10 | - / 8,50 | AFR para AV. central/secundarias/praças=2m | - | - | - | proibido |
| CSIIR 1 NO | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 19 | a≤1500 | 2,3 | 3,0 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |

Todas os parâmetros das UOS atribuídas aos lotes desse parcelamento foram compatibilizados com aqueles já definidos para os lotes da Expansão Urbana do Setor Oeste de Sobradinho II, aprovados pela LUOS/2019, tendo em vista fazerem parte do mesmo desenho urbano.

Desse modo, as UOS definidas para os lotes desse parcelamento foram incluídas nas UOS e respectivas faixas de área constantes da LUOS/2019, o que resultou em poucas alterações nos parâmetros e nos critérios se comparado aos parâmetros definidos na Norma.

Foram mantidos os coeficientes básico e máximo definidos no MDE-RP 14/2017, exceto o coeficiente básico da UOS RO 1 e RO 2 que são igualados para se adequarem à metodologia da LUOS.

As taxas máximas de ocupação não foram previstas no MDE, desse modo seus valores foram definidos de acordo com o estabelecido na metodologia adotada na LUOS. As taxas mínimas de permeabilidade foram mantidas conforme definidas no MDE.

Todos os valores das alturas máximas foram alterados. Para os lotes RO 1 e RO 2 foi definido com 10,5m, adequando a metodologia da LUOS que estabeleceu este valor quando essas UOS possuem coeficiente máximo maior ou igual a 2,0 e para os lotes CSIR 1 e 2 aumentou para 12m utilizando a fórmula: (número de pavimentos x 3,50) + 1,50, sendo que a caixa d'água não consta na altura máxima, mas não pode exceder 4,5m.

No MDE, não constam parâmetros para afastamentos obrigatórios e permissão ou proibição de construção de marquise em área pública e de galeria de passagem de pedestres. Desse modo, foram definidas para todas as UOS a isenção dos afastamentos, exceto para a UOS RO 1 com faixa de área igual a $300 < a \leq 700$; facultativa a construção de galerias de passagem de pedestres; e proibida a ocupação de área pública com marquise para as UOS RO 1 e RO 2, e facultativa para as demais.

A utilização do subsolo em todas as UOS foi definida como “permitido-tipo 1”, e devem ser obedecidos os parâmetros de uso e ocupação do lote. Quanto a exigência de estacionamento, segue o que estabelece os artigos 25 a 32 da LUOS vigente.

A cota de soleira dos lotes foi definida pelo ponto médio da testada frontal, que correspondente à cota altimétrica medida no meio da testada frontal do lote ou da projeção.

Os lotes Pontas de Quadra, por constituírem continuidade do parcelamento existente e contemplados na LUOS/2019, foram inseridos nas faixas de área existentes para o setor, conforme Tabela 41 de Parâmetros de Ocupação do Solo de Sobradinho II (Anexo III – Revisão da LUOS):

Tabela 41 - Parâmetros de Ocupação do Solo de Sobradinho II - Pontas de Quadras/ Exp. Urb. Setor Oeste (MDE-RP 14/2017)

| UOS | FAIXA ÁREA (m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO | JUSTIFICATIVA |
|------------|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|------|-----|--------|--------|----------|---------|--------------------------------|------------------|---|
| RO 1 | a≤300 | 2,30 | 2,30 | 100 | - | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | Incluídos no código 2601 da LUOS/2019. Inclusão dos lotes da AR 8 do conjunto 1, 3 e 4 vindo da UOS RO 2 (cod. 2605) |
| RO 1 | 300<a≤700 | 2,30 | 2,30 | 80 | - | 10,50 | 3,00 | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | Incluídos no código 2602 da LUOS/2019. |
| RO 2 | a≤350 | 2,40 | 2,40 | 100 | - | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | Incluídos no código 2605 da LUOS/2019. Com alteração no valor de faixa de área. Os lotes da AR 8 do conjunto 1, 3 e 4 foram alterados para RO 1 (cod. 2601) |
| CSIIR 1 NO | a≤1500 | 2,30 | 3,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | Incluídos no código 2607 da LUOS/2019. Valor da faixa de área alterada para incluir os lotes dos novos parcelamentos |
| CSIIR 2 NO | 100<a≤1200 | 2,30 | 3,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | Incluídos no código 2607 da LUOS/2019. |

NOTAS / SOBRADINHO II:

| | |
|----------------------------|---|
| Região Administrativa: | Sobradinho II – RA XXVI |
| Nome: | Morada dos Nobres – Etapa 02 – SH Boa Vista |
| Projeto urbanístico: | URB-RP 006/2016 e MDE-RP 006/2016 |
| Decreto de aprovação: | nº 39.092 de 30/05/2018, DODF nº 104, de 04/06/2018 |
| Registro Cartorial: | 7º Ofício do Registro de Imóveis, em 10/12/2019 |
| Processo de Regularização: | nº 030 003 426/1990 |

DESCRIÇÃO DO PARCELAMENTO

O projeto URB-RP 006/2016 perfaz 3,2176ha e complementa os projetos de urbanismo da Etapa 1 (URB-RP 041/2010), localizados no conjunto de parcelamentos irregulares integrantes da antiga Fazenda Paranozinho localizado na Região Administrativa de Sobradinho II (Figura 75) e perfazem uma área de 30,4951 hectares. A poligonal de projeto da Etapa 2 do Parcelamento Morada dos Nobres Limita-se a norte/ nordeste com a matrícula 548 a noroeste com a matrícula 18191 a sudoeste com a Etapa 1 do Parcelamento Morada dos Nobres e a sudeste com a BR 020 (Figura 76).

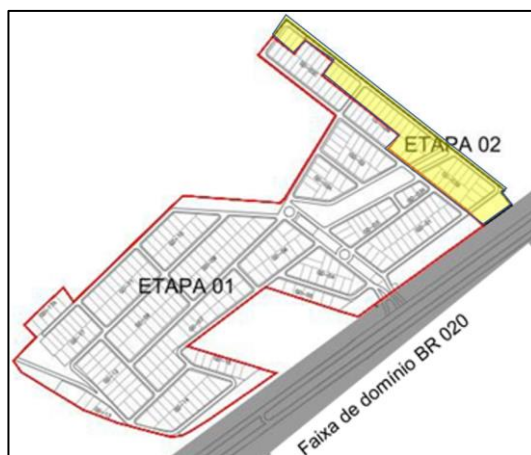


Figura 75 - Mapa – Etapas do SH Boa Vista - Morada dos Nobres. Fonte: Baseado na URB-MDE-RP 006/2016

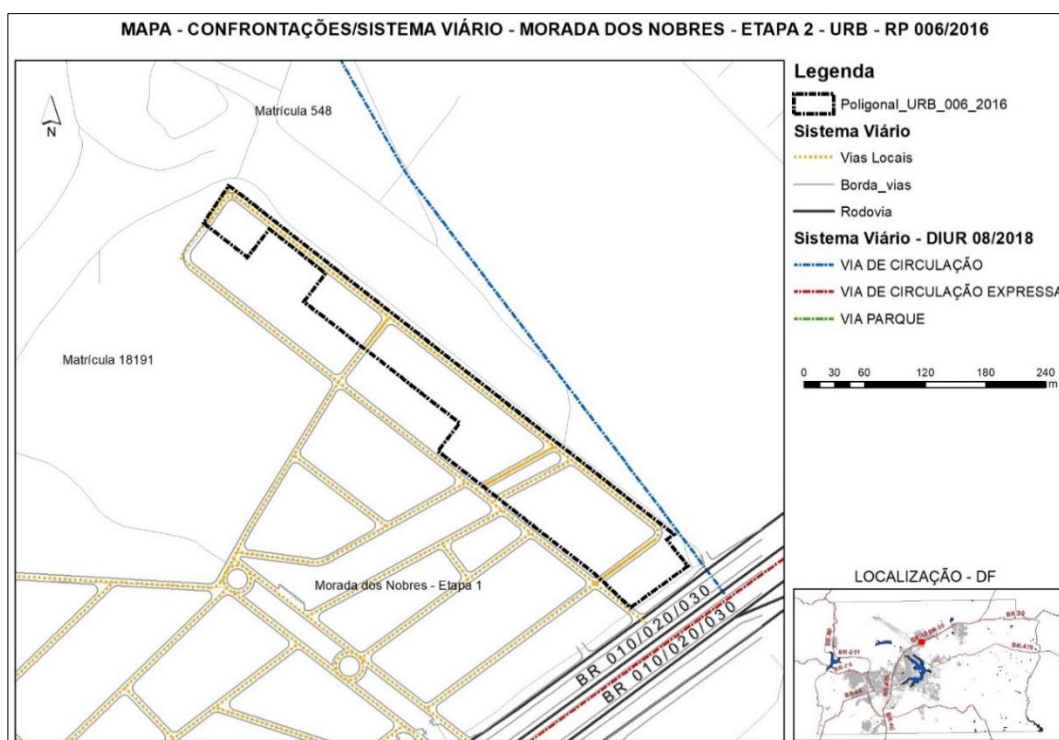


Figura 76 - Mapa Confrontações e Sistema Viário. Fonte: Baseado na URB-MDE-RP 006/2016.

Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012, o projeto do Setor Habitacional Boa Vista - Parcelamento Morada dos Nobres – Etapa 02 está localizado na Macrozona Urbana, na Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ, e constitui uma Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE.

Na área do projeto da URB-RP 006/2016 a malha viária é composta de vias locais, de acesso direto aos conjuntos residenciais, interligadas à Etapa 1, como apresentado anteriormente na

Figura 76 exclusivamente pela marginal da rodovia BR 010, por meio da poligonal da Etapa 1 (URB-RP 041/2010).

JUSTIFICATIVA

Para a compatibilização do uso e ocupação do solo definidos no MDE-RP 41/2001 aos critérios e à metodologia da LUOS, foram verificados os seguintes aspectos:

- usos e atividades permitidas na norma vigente;
- análise dos parâmetros presentes no MDE-RP 006/2016;
- DIUR 02/2014.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE USO DO SOLO

Para a compatibilização dos usos previstos na norma à metodologia da LUOS, tentou-se manter os usos e atividades definidos no Projeto Urbanístico, tomando por base a Tabela de Usos e Atividades – Anexo I da LUOS vigente, que estabelece grupos de atividades por UOS.

A Tabela 42 e os mapas (Figura 77 e Figura 78) a seguir apresentam a proposta de compatibilização dos parâmetros de uso do solo em relação aos usos estabelecido no MDE-RP 006/2016.

Tabela 42 - Compatibilização dos usos – MDE-RP 006/2016

| USO/MDE | Nº Lotes | UOS/LUOS |
|--------------|-----------|--------------------|
| | | RO 1 - Condomínios |
| RU | 38 | 38 |
| TOTAL | 38 | 38 |

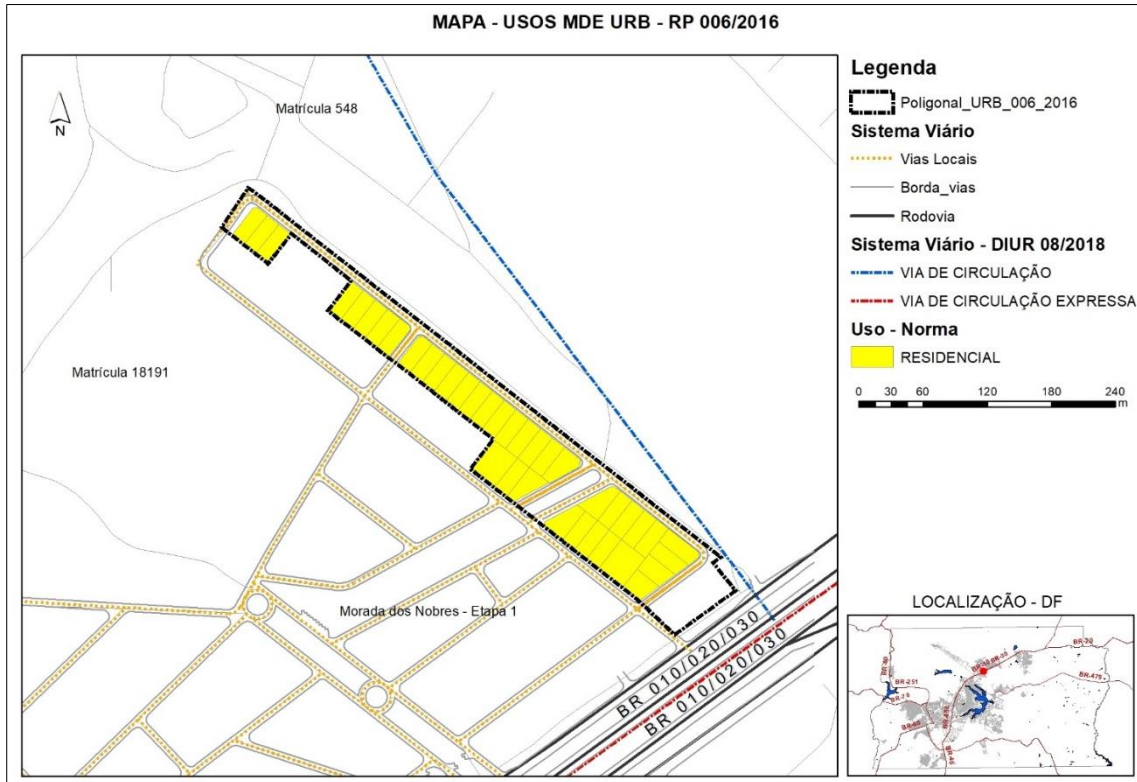


Figura 77 - Mapa uso MDE-RP 006/2016

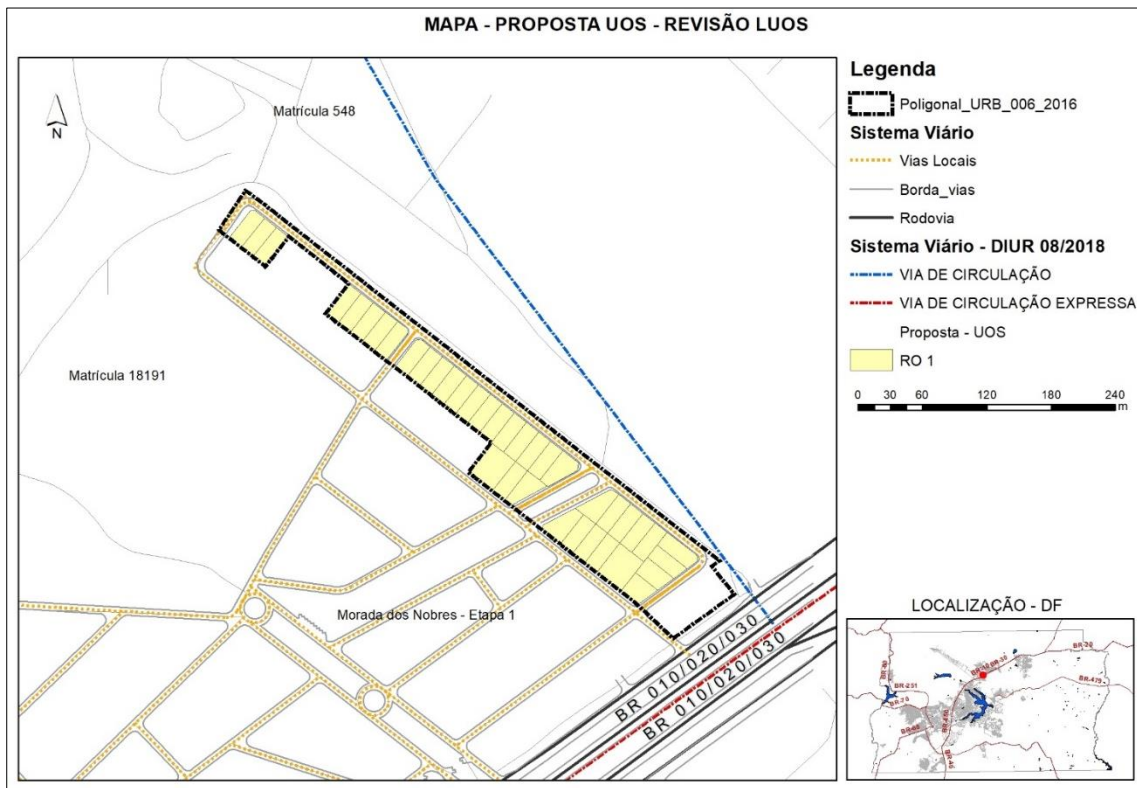


Figura 78 - Mapa uso proposto LUOS – Compatibilização MDE-RP 006/2016

A classificação dos usos da norma foi definida de acordo com o Decreto nº 19.071/1998, que trata da Tabela de Classificação de Usos e Atividades do Distrito Federal.

No âmbito da revisão da LUOS, para os lotes destinados à habitação unifamiliar (RU) foi atribuída a UOS RO 1, onde é obrigatório o uso residencial unifamiliar e permitido o uso não residencial, desde que não cause incômodos à vizinhança, proibido o acesso independente, ou seja, a atividade é realizada no âmbito doméstico.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Para a compatibilização aos critérios da LUOS, foram mantidos os parâmetros de ocupação do solo previstos na norma, com adaptação daqueles necessários ao atendimento do estabelecido na metodologia da LUOS, conforme verificado na Tabela 43:

Tabela 43 - Comparativo entre os parâmetros de compatibilização e a norma

| USO – RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU) | | | | | | | | | | | |
|---|------------------|----------------|--------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|------------------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 006/2016 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | Cf A M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 38 | 487,03 a 612,84 | 1 (400 a≤1000) | 2 | - | 10 | 2pav 8,5m | - | - | - | Ponto médio da testada frontal | optativo |
| | 1005,0 a 1005,96 | 0,8 (a>1000) | | | | | | | | | |
| UOS – RO 1 – Condomínios | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | Cf A M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 38 | a≤ 1600 | 2 | 2 | 80 | 10 | 10,50m | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |

A compatibilização tentou manter todos os parâmetros conforme o estabelecido no MDE, fazendo apenas ajustes para inserção em faixa existente e/ou aplicação das fórmulas metodológicas da LUOS.

A taxa de ocupação não foi estabelecida pelo MDE, mas a taxa de permeabilidade foi definida em 10%, com isso, a taxa de ocupação foi compatibilizada em 80% para a UOS RO 1.

Para a UOS RO 1, foi mantido o coeficiente máximo estabelecido na norma e igualado o coeficiente básico ao máximo, tendo seus parâmetros inseridos na faixa da UOS RO 1 – Condomínios do Anexo III - Quadro 22A - Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI. A altura máxima foi alterada para se adequar a metodologia da UOS, na qual os lotes RO1 com coeficiente maior ou igual a 2 foram padronizados em 10,5.

Os parâmetros de galerias não foram abordados pela norma e com isso foram definidos com galeria facultativa. Para a UOS RO 1 foi estabelecida marquise proibida, pois os conceitos desses parâmetros não são adequados a lotes residenciais unifamiliares.

O estacionamento proposto segue o que estabelece os artigos 25 a 32 da LUOS vigente. Dessa forma, para a revisão da LUOS a UOS RO 1 teve como proposta o subsolo “tipo 1”, no qual todos os parâmetros definidos para o lote deverão ser respeitados também nesse pavimento.

A cota de soleira dos lotes foi definida pelo ponto médio da testada frontal, que correspondente à cota altimétrica medida no meio da testada frontal do lote ou da projeção.

Cabe ressaltar que para manter a densidade não é permitido desdobro, desmembramento e remembramento no SH Boa Vista - Parcelamento Morada dos Nobres – Etapa 2, conforme nota 1 no Anexo II da LUOS.

Tomando por base a LUOS 2019, foi necessário inserir os 38 lotes do Parcelamento Setor Habitacional Boa Vista – Parcelamento Morada dos Nobres – Etapa 2, URB/MDE-RP 006/2016 em faixa existente UOS – RO 1 Condomínios, na Tabela 44 de Parâmetros de Ocupação do Solo de Sobradinho II (Anexo III – Revisão da LUOS):

Tabela 44 - Parâmetros de Ocupação do Solo de Sobradinho II - Morada dos Nobres – Etapa 2/SH Boa Vista

| UOS | FAIXA ÁREA (m ²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO | JUSTIFICATIVA |
|--|------------------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|-----|-----|--------|--------|----------|---------|--------------------------------|------------------|--|
| RO 1 - Condomínios ⁽¹⁾ | a≤1600 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |
| NOTAS / SOBRADINHO II: | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) UOS: Para manter a densidade não é permitido desdobro e o desmembramento no SH Contagem 3/Vivendas Rural Alvorada, Residencial Ipês e no SH Boa Vista/ Pôr do Sol | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|----------------------------|---|
| Região Administrativa: | Sobradinho II – RA XXVI |
| Nome: | Morada dos Nobres – Etapa 01 – SH Boa Vista |
| Projeto urbanístico: | URB-RP 041/2010 e MDE-RP 041/2010 |
| Decreto de aprovação: | nº 37.519 de 26/07/2016, DODF nº 143, de 27/07/2016 |
| Registro Cartorial: | 7º Ofício do Registro de Imóveis, em 01/02/2017 |
| Processo de Regularização: | nº 030.003.426/1990 |

DESCRIÇÃO DO PARCELAMENTO

O projeto URB-RP 041/2010 perfaz 27,2775ha e complementa os projetos de urbanismo da Etapa 2 (URB-RP 006/2016), localizados no conjunto de parcelamentos irregulares integrantes da antiga Fazenda Paranoazinho localizado na Região Administrativa de Sobradinho II (Figura 79) perfazendo uma área de 30,4951 hectares. A poligonal de projeto da Etapa 1 do Parcelamento Morada dos Nobres limita-se a norte com a Chácara Erotides, a noroeste com a Chácara Guaraciaba, a sudoeste com a Chácara Antenor Fraga, a nordeste com a Etapa 2 do Parcelamento Morada dos Nobres e a sudeste com a BR-020, Chácara Vale do Sol 2, Chácara Vale do Sol 3 e Chácara Pôr do Sol, respectivamente (Figura 80).

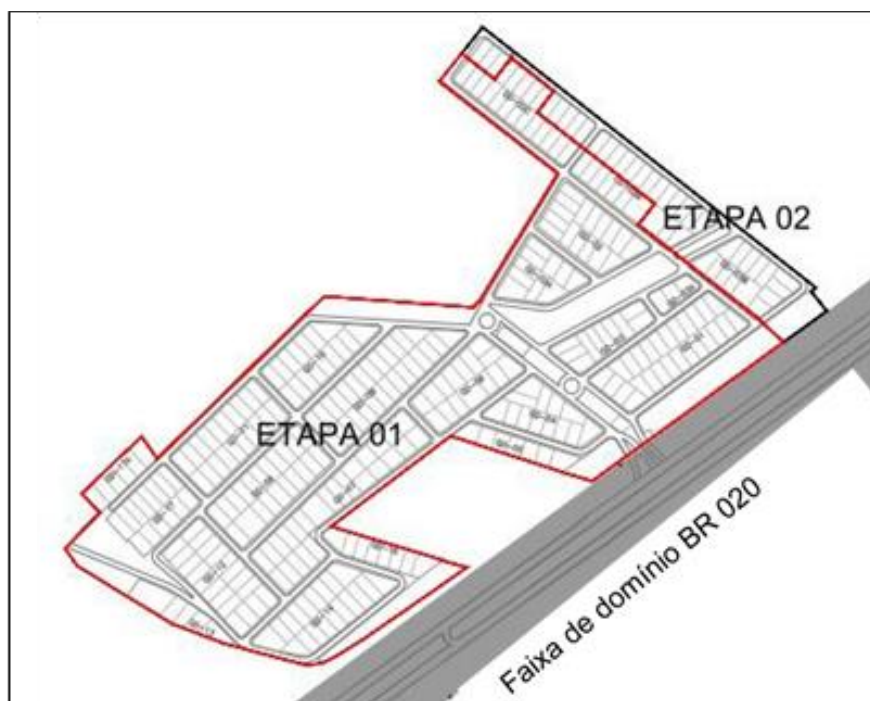


Figura 79 - Mapa – Etapas do SH Boa Vista - Morada dos Nobres. Fonte: Baseado na URB-MDE-RP 041/2010

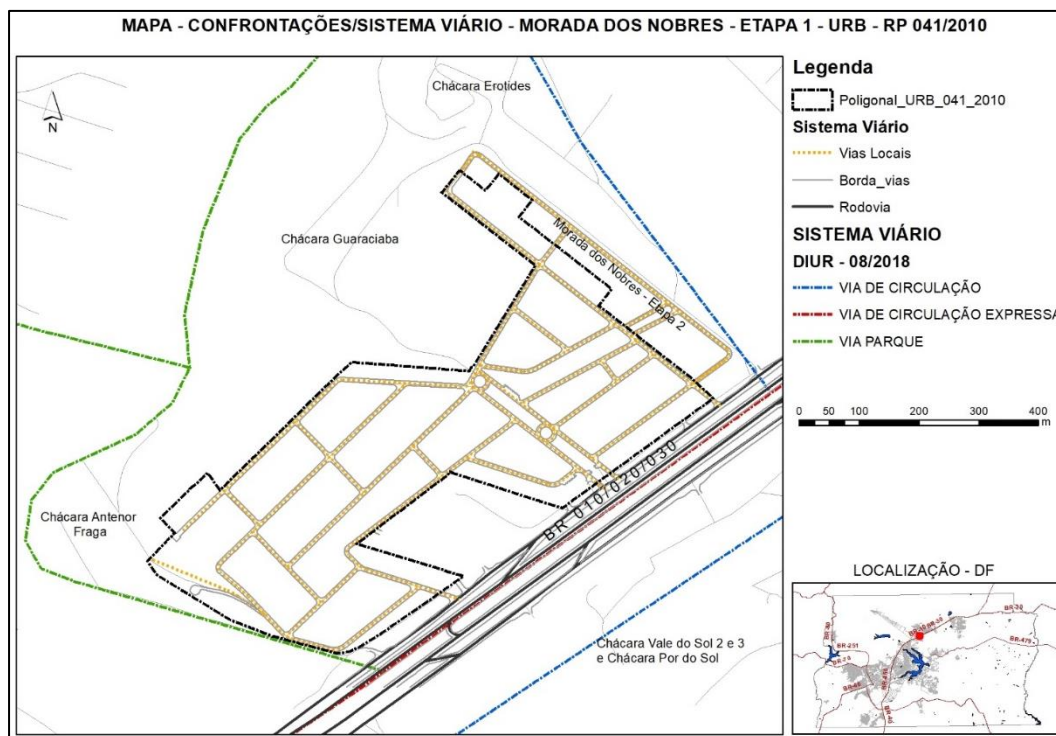


Figura 80 - Mapa Confrontações e Sistema Viário. Fonte: Baseado na URB-MDE-RP 041/2010.

Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012, o projeto do Setor Habitacional Boa Vista - Parcelamento Morada dos Nobres – Etapa 01 está localizado na Macrozona Urbana, na Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ, e constitui uma Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE.

Na área do projeto da URB-RP 041/2010 a malha viária é composta de vias locais, de acesso direto aos conjuntos residenciais, como apresentado anteriormente. Com isso, o acesso ao parcelamento ocorre exclusivamente pela marginal da rodovia BR 010.

JUSTIFICATIVA

Para a compatibilização do uso e ocupação do solo definidos no MDE-RP 41/2001 aos critérios e à metodologia da LUOS, foram verificados os seguintes aspectos:

- usos e atividades permitidas na norma vigente;
- análise dos parâmetros presentes no MDE-RP 041/2010;
- DIUR 02/2014.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE USO DO SOLO

Para a compatibilização dos usos previstos na norma à metodologia da LUOS, tentou-se manter os usos e atividades definidos no Projeto Urbanístico, tomando por base a Tabela de Usos e Atividades – Anexo I da LUOS vigente, que estabelece grupos de atividades por UOS.

A Tabela 45 e os mapas (Figura 81 e Figura 82) a seguir apresentam a proposta de compatibilização dos parâmetros de uso do solo em relação aos usos estabelecidos no MDE-RP 041/2010.

Tabela 45 - Compatibilização dos usos – MDE-RP 041/2010

| USO/MDE | Nº Lotes | UOS/LUOS | | | |
|--------------|------------|--------------------|-----------|--------------------|-----------|
| | | RO 1 - Condomínios | CSII 1 | Inst - Condomínios | Inst EP |
| RU | 306 | 306 | 0 | 0 | 0 |
| C | 01 | 0 | 01 | 0 | 0 |
| COL | 05 | 0 | 0 | 05 | 0 |
| EPU | 02 | 0 | 0 | 0 | 02 |
| TOTAL | 314 | 306 | 01 | 05 | 02 |

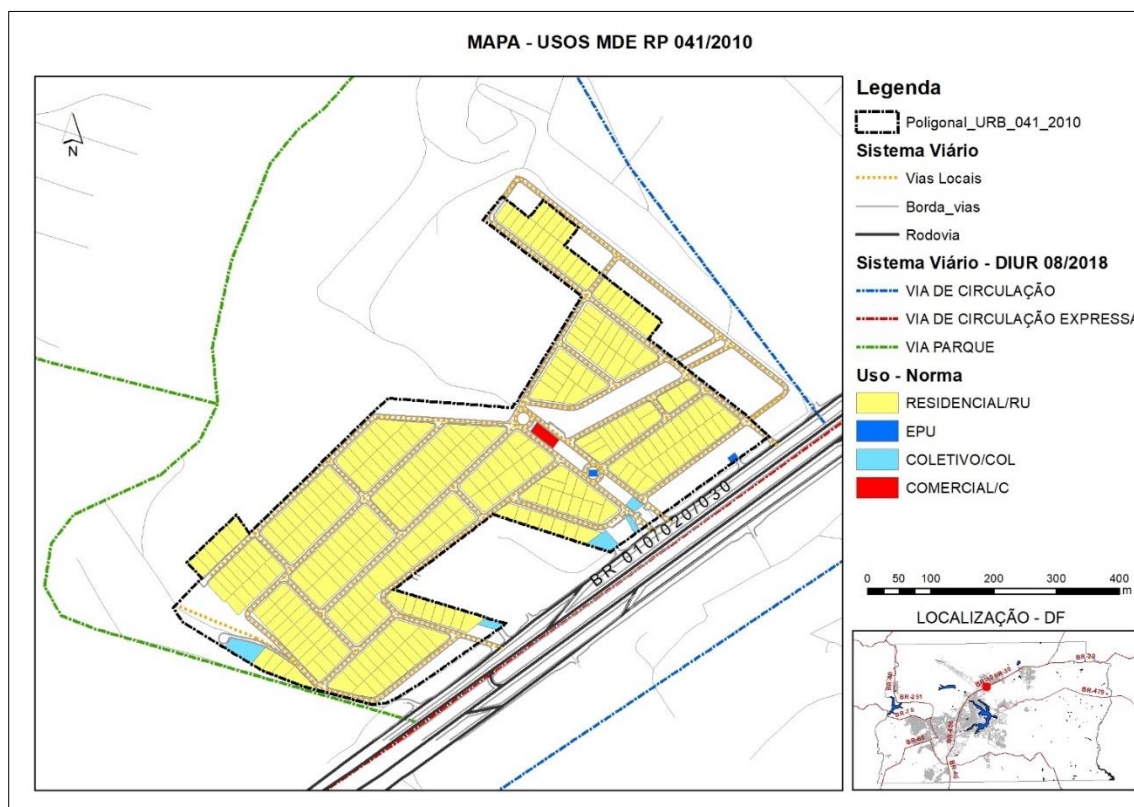


Figura 81 – Mapa uso MDE-RP 041/2010

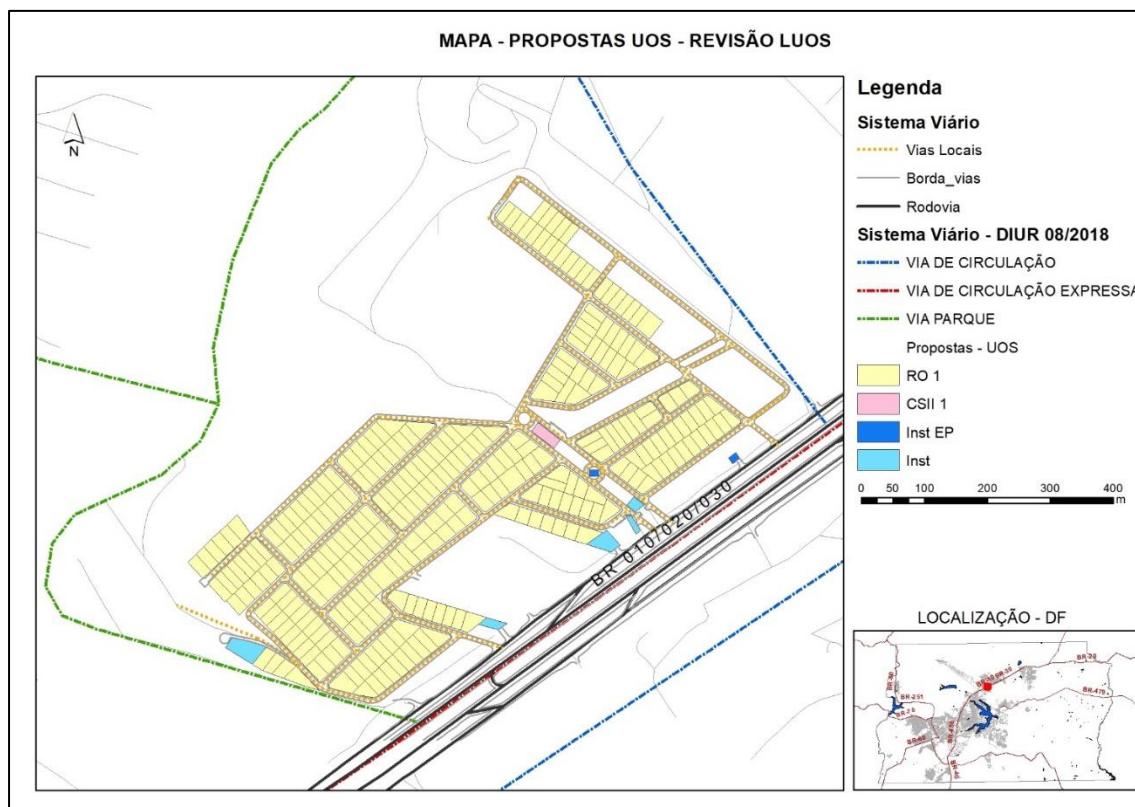


Figura 82 - Mapa uso proposto LUOS – Compatibilização MDE-RP 041/2010

A classificação dos usos da norma foi definida de acordo com o Decreto nº 19.071-1998, que trata da Tabela de Classificação de Usos e Atividades do Distrito Federal.

A compatibilização tentou manter todos os parâmetros conforme o estabelecido no MDE, fazendo apenas ajustes para inserção em faixa existente e/ou aplicação das fórmulas metodológicas da LUOS.

A classificação dos usos da norma foi definida de acordo com o Decreto nº 19.071/1998, que trata da Tabela de Classificação de Usos e Atividades do Distrito Federal.

No âmbito da revisão da LUOS, para os lotes destinados à habitação unifamiliar (RU) foi atribuída a UOS RO 1, onde é obrigatório o uso residencial unifamiliar e permitido o uso não residencial, desde que não cause incômodos à vizinhança, proibido o acesso independente, ou seja, a atividade é realizada no âmbito doméstico.

Para o único lote com uso comercial de bens e serviços (C) foi proposto empregar a UOS CSII 1, a qual configura-se por atividades do uso comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, permitidos simultaneamente ou não, sendo proibido o uso residencial, com características de âmbito local.

Para os 05 lotes definidos com uso coletivo (COL), foi proposto UOS Inst, seguindo a metodologia da LUOS, onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado.

As 02 unidades definidas pelo MDE como EPU, foram compatibilizadas conforme a metodologia da LUOS para UOS Inst EP, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Para a compatibilização aos critérios da LUOS, foram mantidos os parâmetros de ocupação do solo previstos na norma, com adaptação daqueles necessários ao atendimento do estabelecido na metodologia da LUOS, conforme verificado na Tabela 46.

Tabela 46 - Comparativo entre os parâmetros de compatibilização e a norma

| USO – EPU | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------|---------|---|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|----------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 041/2010 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | Cf A B | Cf A M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 02 | 135,000 159,628 | e - | 1 | - | 10 | 2pav 9,0m | - | - | - | Ponto médio da testada frontal | Optativo |
| UOS – INST EP | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | Cf A B | Cf A M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 02 | 1 | 135 | Os parâmetros das UOS Inst EP não constam do Anexo III – Quadro de Parâmetros - da LUOS | | | | | | | | |
| | 1 | 159,628 | | | | | | | | | |

| USO – RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU) | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------------|----------------|--------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|----------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 041/2010 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | Cf A B | Cf A M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 306 | 423,49 a 1.093,1 8 | 1 (≤1.000m²) | 2 | - | 10 | 2pav 8,5m | - | - | - | Ponto médio da testada frontal | optativo |
| | | 0,8 (>1.000m²) | | | | | | | | | |
| UOS – RO 1 – Condomínios | | | | | | | | | | | |

| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|------------------|
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 306 | a≤1600 | 2 | 2 | 80 | 10 | 10,50m | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |

| USO – COMERCIAL/ SERVIÇOS (C) | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|------------------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 041/2010 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 01 | 764,268 | 1 | 4 | - | 10 | 5pav 19,5m | - | - | - | Ponto médio da testada frontal | Optativo |
| UOS – CSII 1 - Morada dos Nobres | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 01 | a≤800 | 1 | 4 | 80 | 10 | 19m | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |

| USO – COLETIVO (COL) | | | | | | | | | | | |
|---|----------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|-----------------------------------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 041/2010 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 05 | 255,53 a 1.394,83 | 1 | 1 | - | 10 | 2pav 9m | - | - | - | Ponto médio da testada frontal | Optativo respeitados afastamentos |
| UOS – Inst. Condomínios | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 05 | a≤1.500 | 1 | 2 | 80 | 10 | 8,50 | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |

A taxa de ocupação não foi estabelecida pelo MDE, mas a taxa de permeabilidade foi definida em 10%, com isso, a taxa de ocupação foi compatibilizada em 80% para todas as UOS.

Para a UOS RO 1, foi mantido o coeficiente máximo estabelecido na norma e igualado o coeficiente básico ao máximo, tendo seus parâmetros inseridos na faixa RO 1 – Condomínios do Anexo III - Quadro 22A - Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI. A altura máxima foi alterada para se adequar a metodologia da UOS, na qual os lotes RO1 com coeficiente maior ou igual a 2 foram padronizados em 10,5.

A altura máxima do lote definido como UOS “CSII 1 Morada dos Nobres” foi alterada de 19,5m para 19m e do lote definido como UOS “Inst. Condomínios” foi alterada de 9m para 8,5m, atendendo à metodologia da LUOS aprovada que padronizou as alturas empregando a fórmula: (número de pavimentos x 3,50) + 1,50.

Os parâmetros de galerias e marquises não foram abordados pela norma e com isso todas as UOS foram definidas com galeria facultativa e marquises como proibidas.

O estacionamento proposto segue o que estabelece os artigos 25 a 32 da LUOS vigente. Dessa forma, para a revisão da LUOS a UOS RO 1, UOS “Inst. Condomínios” e UOS “CSIIR 1 Morada dos Nobres”, tiveram como proposta o subsolo “tipo 1”, no qual todos os parâmetros definidos para o lote deverão ser respeitados também nesse pavimento.

A cota de soleira dos lotes foi definida pelo ponto médio da testada frontal, que correspondente à cota altimétrica medida no meio da testada frontal do lote ou da projeção.

Cabe ressaltar que para manter a densidade não é permitido desdobro, desmembramento e remembramento no SH Boa Vista - Parcelamento Morada dos Nobres – Etapa 1, conforme nota 1 no Anexo II da LUOS.

Tomando por base a LUOS 2019, foi necessário incluir novas faixas de área para as UOS propostas para o Parcelamento Setor Habitacional Boa Vista - Parcelamento Morada dos Nobres – Etapa 01, URB/MDE-RP 041/2010, na

Tabela 47 de Parâmetros de Ocupação do Solo de Sobradinho II (Anexo III – Revisão da LUOS), com exceção da UOS – RO 1 Condomínios que foi inserida em faixa existente:

Tabela 47 - Parâmetros de Ocupação do Solo de Sobradinho II - Morada dos Nobres - Etapa 01/SH Boa Vista

| UOS | FAIXA ÁREA(m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO | JUSTIFICATIVA |
|-----------------------------------|-------------------|----------|----------|----------------|----------------|------------|-----|-----|-----------|-----------|----------|---------|--------------------------------|------------------|--|
| RO 1 - Condomínios ⁽¹⁾ | a≤1600 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |
| CSII 1 - Morada dos Nobres | a≤800 | 1,00 | 4,00 | 80 | 10 | 19,00 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |
| Inst - Condomínios | a≤1500 | 1,00 | 2,00 | 80 | 10 | 8,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |

NOTAS / SOBRADINHO II:
 (1) UOS: Para manter a densidade não é permitido desdobro e o desmembramento no SH Contagem 3/Vivendas Rural Alvorada, Residencial Ipês e no SH Boa Vista/ Pôr do Sol

| | |
|----------------------------|---|
| Região Administrativa: | Sobradinho II – RA XXVI |
| Nome: | Pôr do Sol – SH Boa Vista |
| Projeto urbanístico: | URB-RP 045/2010 e MDE-RP 045/2010 |
| Decreto de aprovação: | nº 39.056 de 16/05/2008, DODF nº 094, de 17/05/2008 |
| Registro Cartorial: | 7º Ofício do Registro de Imóveis, em 29/08/2019 |
| Processo de Regularização: | nº 030 003 426/1990 |

DESCRIÇÃO DO PARCELAMENTO

O projeto URB-RP 045/2010 perfaz 1,0255ha e limita-se a sul, oeste e sudoeste com o Parcelamento Morada dos Nobres Etapa I (URB-RP 041/2010), a norte e nordeste com a gleba de matrícula nº 18580 e a sudeste com a BR-020 (Figura 83).

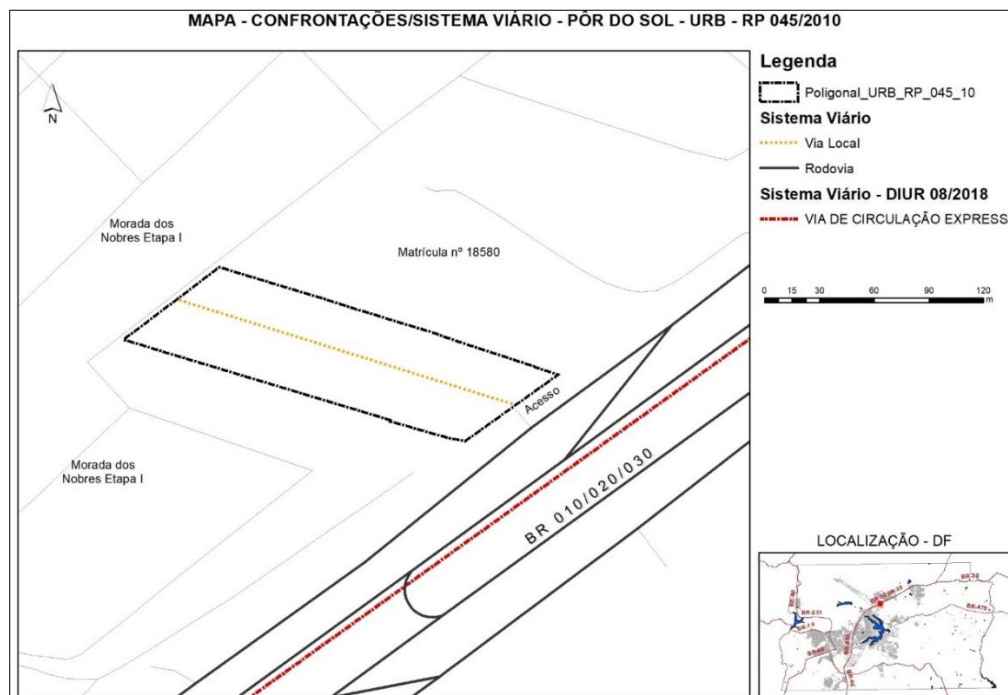


Figura 83 - Mapa Confrontações e Sistema Viário. Fonte: Baseado na URB-MDE-RP 045/2010.

Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012, o projeto do Setor Habitacional Boa Vista - Parcelamento Pôr do Sol está localizado na Macrozona Urbana, como Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ, e constitui uma Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE.

Na área do projeto da URB-RP 045/2010 a malha viária é composta de vias locais, de acesso direto aos conjuntos residenciais, como apresentado anteriormente. Com isso, o acesso ao parcelamento ocorre exclusivamente pela rodovia BR 020.

JUSTIFICATIVA

Para a compatibilização do uso e ocupação do solo definidos no MDE-RP 45/2010 aos critérios e à metodologia da LUOS, foram verificados os seguintes aspectos:

- usos e atividades permitidas na norma vigente;
- análise dos parâmetros presentes no MDE-RP 045/2010;
- DIUR 02/2014.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE USO DO SOLO

Para a compatibilização dos usos previstos na norma à metodologia da LUOS, tentou-se manter os usos e atividades definidos no Projeto Urbanístico, tomando por base a Tabela de Usos e Atividades – Anexo I da LUOS vigente, que estabelece grupos de atividades por UOS.

A Tabela 48 e os mapas (Figura 84 e Figura 85) a seguir apresentam a proposta de compatibilização dos parâmetros de uso do solo em relação aos usos estabelecido no MDE-RP 045/2010.

Tabela 48 - Compatibilização dos usos – MDE-RP 045/2010

| USO/MDE | Nº Lotes | UOS/LUOS |
|--------------|-----------|--------------------|
| | | RO 1 - Condomínios |
| RU | 17 | 17 |
| TOTAL | 17 | 17 |

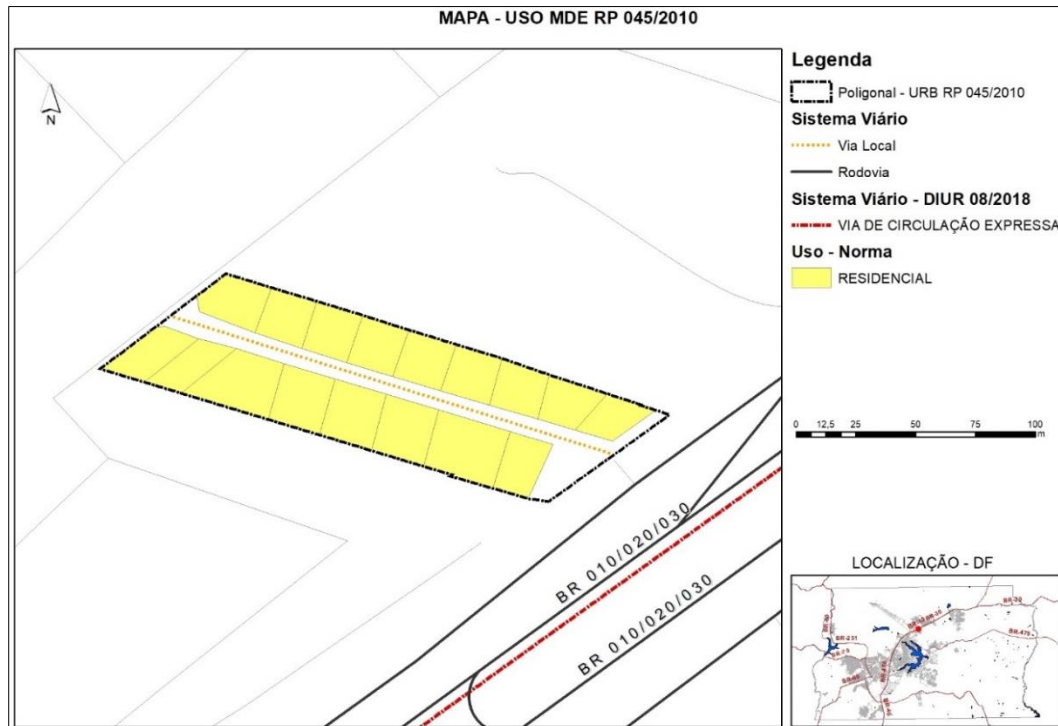


Figura 84 – Mapa uso MDE-RP 045/2010

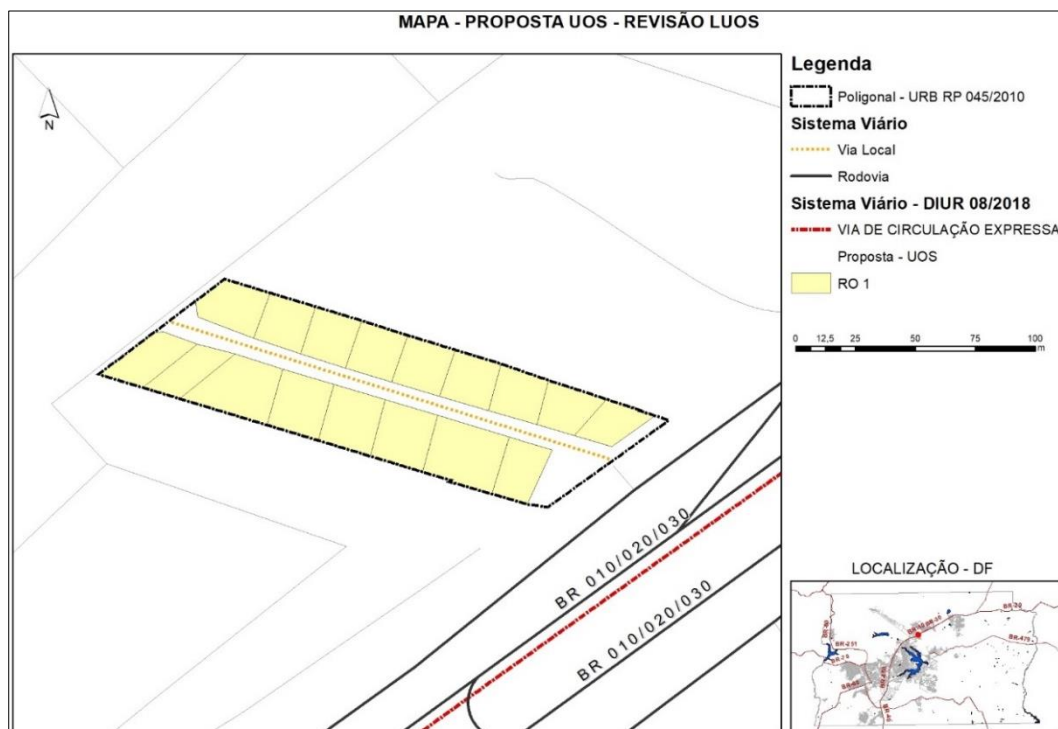


Figura 85 - Mapa uso proposto LUOS – Compatibilização MDE-RP 045/2010

A classificação dos usos da norma foi definida de acordo com o Decreto nº 19.071/1998, que trata da Tabela de Classificação de Usos e Atividades do Distrito Federal.

No âmbito da revisão da LUOS, para os lotes destinados à habitação unifamiliar (RU) foi atribuída a UOS RO 1, onde é obrigatório o uso residencial unifamiliar e permitido o uso não residencial, desde que não cause incômodos à vizinhança, proibido o acesso independente, ou seja, a atividade é realizada no âmbito doméstico.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Para a compatibilização aos critérios da LUOS, foram mantidos os parâmetros de ocupação do solo previstos na norma, com adaptação daqueles necessários ao atendimento do estabelecido na metodologia da LUOS, conforme verificado na Tabela 49:

Tabela 49 - Comparativo entre os parâmetros de compatibilização e a norma

| USO – RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU) | | | | | | | | | | | |
|---|------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|------------------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 045/2010 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 17 | 340,76 a 762,406 | 1 | 2 | - | 10 | 2pav 8,5m | - | - | - | ponto médio da testada frontal | optativo |
| UOS – RO 1 – Condomínios | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 17 | a≤ 1600 | 2 | 2 | 80 | 10 | 10,50m | proibido | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |

A compatibilização tentou manter todos os parâmetros conforme o estabelecido no MDE, fazendo apenas ajustes para inserção em faixa existente e/ou aplicação das fórmulas metodológicas da LUOS.

A taxa de ocupação não foi estabelecida pelo MDE, mas a taxa de permeabilidade foi definida em 10%, com isso, a taxa de ocupação foi compatibilizada em 80%.

Para a UOS RO 1, foi mantido o coeficiente máximo estabelecido na norma e igualado o coeficiente básico ao máximo, tendo seus parâmetros inseridos na faixa RO 1 – Condomínios do Anexo III - Quadro 22A - Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI. A altura máxima foi alterada para se adequar a metodologia da LUOS, na qual os lotes RO1 com coeficiente maior

ou igual a 2 foram padronizados em 10,5. Assim a altura passou de 8,5m para 10,5m, sendo que a caixa d'água não consta na altura máxima, mas não pode exceder 4,5m.

Os parâmetros de galerias não foram abortados pela norma e com isso foram definidas com galeria facultativa. Para a UOS RO 1 foi definida marquise proibida, pois os conceitos desses parâmetros não são adequados a lotes residenciais unifamiliares.

O estacionamento proposto segue o que estabelece os artigos 25 a 32 da LUOS vigente. Dessa forma, para a revisão da LUOS a UOS RO 1 teve como proposta o subsolo "tipo 1", no qual todos os parâmetros definidos para o lote deverão ser respeitados também nesse pavimento.

Cabe ressaltar que para manter a densidade não é permitido desdobro e o desmembramento no SH Boa Vista/ Pôr do Sol.

Tomando por base a LUOS 2019, foi necessário inserir os 17 lotes do Parcelamento Setor Habitacional Boa Vista - Parcelamento Pôr do Sol, URB/MDE-RP 045/2010 em faixa existente UOS – RO 1 Condomínios na Tabela 50 de Parâmetros de Ocupação do Solo de Sobradinho II (Anexo III –Revisão da LUOS):

Tabela 50 - Parâmetros de Ocupação do Solo de Sobradinho II – Pôr do Sol/SH Boa Vista

| UOS | FAIXA ÁREA (m ²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO | JUSTIFICATIVA |
|-----------------------------------|------------------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|-----|-----|--------|--------|----------|---------|--------------------------------|------------------|--|
| RO 1 - Condomínios ⁽¹⁾ | a≤1600 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |

NOTAS / SOBRADINHO:

(1) UOS: Para manter a densidade não é permitido desdobro e o desmembramento no SH Contagem 3/Vivendas Rural Alvorada, Residencial Ipês e no SH Boa Vista/ Pôr do Sol

| | |
|------------------------|--|
| Região Administrativa: | Sobradinho II – RA XXVI |
| Nome: | Recanto Real – SH Boa Vista |
| Projeto urbanístico: | URB-RP 005/2011 e MDE-RP 005/2011 |
| Decreto de aprovação: | nº 37.522 de 26/07/2016, DODF nº 143 de 27/07/2016 |
| Registro Cartorial: | Registrado mat. 13.919 |
| Processo: | nº 030.011.373/1990 |

DESCRIÇÃO DO PARCELAMENTO

O projeto de parcelamento urbano URB-RP 005/2011 e MDE-RP 005/2011 faz parte do conjunto de parcelamentos integrantes da antiga Fazenda Paranoazinho localizada na Região

Administrativa de Sobradinho. As áreas ocupadas pelo parcelamento, objeto deste MDE-RP estão inseridas na Poligonal do Setor Habitacional Boa Vista.

A gleba objeto do projeto de parcelamento Recanto Real perfaz 18,8855 ha e limita-se a norte com Chácara Thalita Siqueira de Camargo; a leste com a chácara Antenor Fraga e a Estação de Tratamento de Água Contagem, operada pela Caesb; a sul com a BR-020 e a oeste com os Parcelamentos Bianca e Nosso Lar.

Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, o projeto do Setor Habitacional Boa Vista - Parcelamento Recanto Real está localizado na Macrozona Urbana, como Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ, e constitui uma Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE.

De uma maneira mais ampla o sistema viário da Fazenda Paranoazinho é estruturado a partir de dois grandes eixos, a rodovia BR-020, que a corta no sentido sudoeste-nordeste e a DF-150 no sentido sudoeste-noroeste. A via DF-425 liga a BR-020 a DF-150 que, além de servir a população que reside no seu entorno, serve como via alternativa de acesso à BR-020.

O parcelamento Recanto Real é acessado diretamente pela BR-020 e é composto basicamente por vias locais, sem via de atividades, uma vez que o projeto propõe a regularização de ocupação com característica de habitação unifamiliar. (Figura 86)

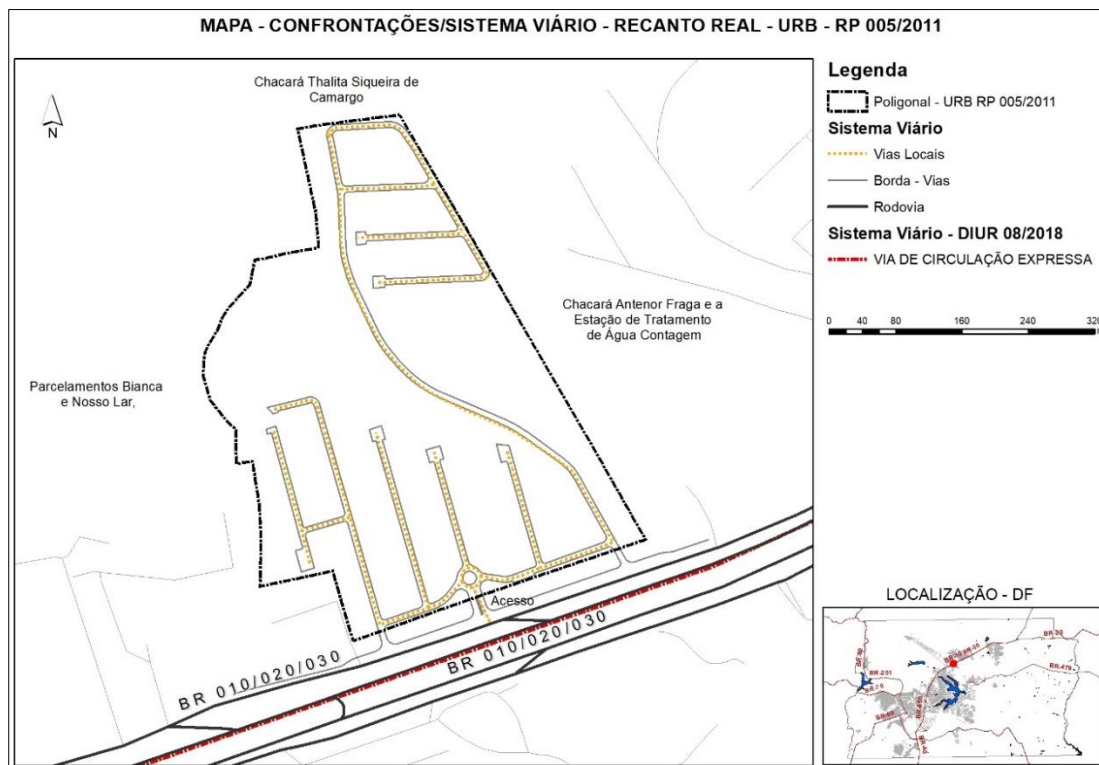


Figura 86 - Mapa Confrontações e Sistema Viário. Fonte: Baseado na URB-MDE-RP 005/2011.

O sistema de endereçamento do parcelamento Recanto Real obedece ao critério de Quadra/Conjunto/Lote, e está representado no Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias – QDUI (ANEXO I) do Projeto de Urbanismo.

JUSTIFICATIVA

Para a compatibilização do uso e ocupação do solo definidos no MDE-RP 005/2011 aos critérios e à metodologia da LUOS, foram verificados os seguintes aspectos:

- usos e atividades permitidas na norma vigente;
- parâmetros de ocupação constantes do MDE-RP 005/2011;
- Diretrizes Urbanísticas – DIUR 02/2014.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE USO DO SOLO

Para a compatibilização dos usos previstos na norma à metodologia da LUOS, tentou-se manter os usos e atividades definidos no projeto, tomando por base a Tabela de Usos e Atividades – Anexo I da LUOS vigente, que estabelece grupos de atividades por UOS.

A Tabela 51 e os mapas (Figura 87 e Figura 88) a seguir apresentam a proposta de compatibilização dos parâmetros de uso do solo em relação aos usos estabelecido no MDE-RP 005/2011.

Tabela 51 - Compatibilização dos usos – MDE-RP 005/2011

| USO/MDE | Nº Lotes | UOS/LUOS | |
|-------------------|------------|------------|-----------|
| | | RO 1 | Inst EP |
| RU | 154 | 154 | 0 |
| Institucional COL | 02 | 0 | 02 |
| TOTAL | 156 | 154 | 02 |

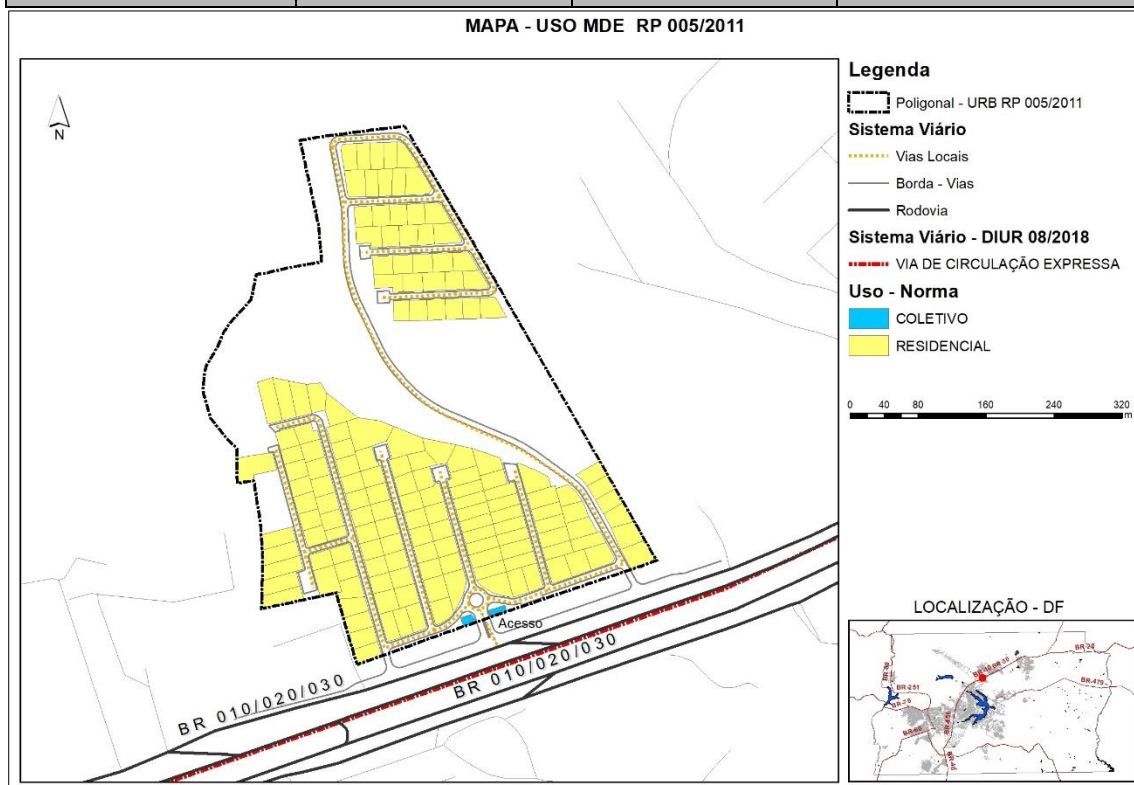


Figura 87 - Mapa uso MDE-RP 005/2011

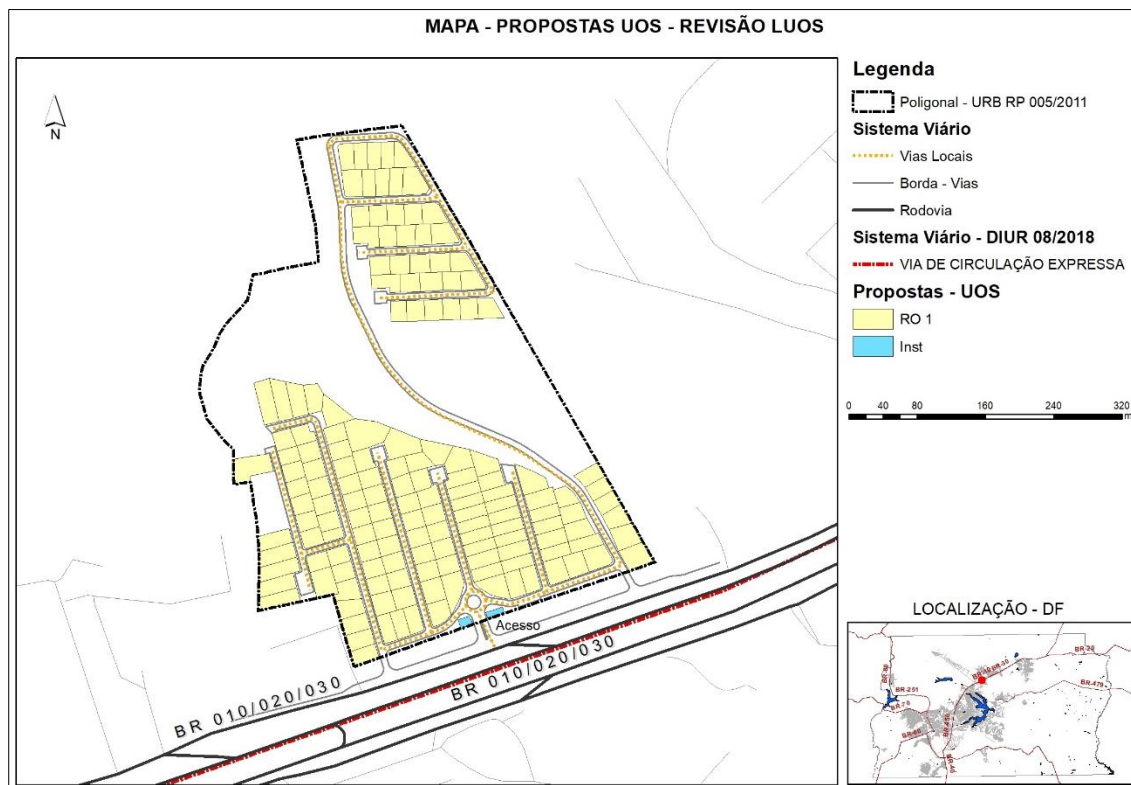


Figura 88 - Mapa uso proposto LUOS – Compatibilização MDE-RP 005/2011

A classificação dos usos da norma foi definida de acordo com o Decreto nº 19.071/1998, que trata da Tabela de Classificação de Usos e Atividades do Distrito Federal.

Pelo MDE, o empreendimento conta com 154 lotes com áreas de 311,70 a 1437,74 m², destinados ao uso residencial para habitação unifamiliar e no âmbito da revisão da LUOS foi atribuída a UOS RO1, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente.

A norma definiu dois lotes de 154,85 e 165,27 m², destinados ao uso coletivo ou institucional, com previsão para a instalação de atividades educação complementar, saúde, entidades associativas e entidades recreativas, culturais e desportivas, que foram compatibilizados seguindo a metodologia da LUOS, passando a ser classificados como UOS Inst, na qual é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Para a compatibilização aos critérios da LUOS, foram mantidos os parâmetros de ocupação do solo previstos na norma, com adaptação daqueles necessários ao atendimento do estabelecido na metodologia da LUOS, conforme verificado na Tabela 52:

Tabela 52 - Comparativo entre os parâmetros de compatibilização e a norma

| USO – Residencial – Habitação unifamiliar | | | | | | | | | | | |
|--|----------------------|---------------------------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|---------------------------------------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE 005/11 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 154 | 311,70 a ≤ 1.437,749 | 1 (R≤1000) 0,8 (>1000) | 2,0 | - | 10 | 2 8,5 | - | - | - | Ponto médio da testada frontal | Permite subsolo respeitado o tx perm. |
| UOS – RO 1 Condomínios | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 154 | a ≤ 1.600 | 2,0 | 2,0 | 80 | 10 | 10,5 | - | proibida | - | Ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| USO – Institucional ou coletivo | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS DEFINIDOS NA NGB 005/11 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 2 | 154,85 e 165,27 | 1,0 | 1,0 | - | 10 | 2 9,0 | - | - | - | Ponto médio da testada frontal | Permite subsolo respeitado o tx perm. |
| UOS – Inst Condomínios | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 2 | a ≤ 1.500 | 1,0 | 2,0 | 80 | 10 | 8,5 | - | proibida | - | Ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |

Na proposta foram mantidos os coeficientes básicos e máximos e as taxas de permeabilidade dos lotes especificados na norma, exceto o coeficiente básico dos lotes de habitação unifamiliar compatibilizados para a UOS RO 1 que foram igualados aos máximos para atender a metodologia da LUOS.

As taxas de ocupação dos lotes, que pela norma eram inexistentes, foram alteradas para 80% para se encaixarem nas faixas das UOS RO1 e Inst dos Condomínios.

A altura dos lotes da UOS RO1 com o coeficiente de aproveitamento máximo maior que 2 foi alterada para 10,5 para atender à metodologia da LUOS aprovada. Para os lotes da UOS Inst a altura máxima foi padronizada, utilizando a fórmula: (número de pavimentos x 3,50) + 1,50, sendo que a caixa d'água não consta na altura máxima, mas não pode exceder 4,5m.

A cota de soleira dos lotes foi definida pelo ponto médio da testada frontal, que correspondente à cota altimétrica medida no meio da testada frontal do lote ou da projeção.

Como o MDE não definiu parâmetros para marquise e galeria, seguiu-se a por definir a galeria como optativa e a marquise como proibida para todos os lotes.

O estacionamento proposto segue o que estabelece os artigos 25 a 32 da LUOS vigente. O MDE-RP 005/11 permitiu subsolo para os lotes, respeitadas taxas de permeabilidade. Dessa forma, o subsolo dos lotes foi proposto para a revisão da LUOS como "tipo 1", no qual devem ser obedecidos os parâmetros de uso e ocupação do lote ou da projeção.

É importante destacar que para manter a densidade do SH Boa Vista não é permitido no Recanto Real o desdobro, desmembramento e remembramento de lotes, conforme nota 1 constante do Anexo I da revisão da LUOS.

Tomando por base a LUOS 2019, foi necessário incluir novas faixas de área para as UOS propostas para o Setor Habitacional Boa Vista - Parcelamento Recanto Real, URB-RP 005/2011 e MDE-RP 005/2011, na Tabela 53 de Parâmetros de Ocupação do Solo de Sobradinho II (Anexo – Revisão da LUOS):

Tabela 53 - Parâmetros de Ocupação do Solo de Sobradinho II – Recanto Real/SH Boa Vista

| UOS | FAIXA ÁREA (m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO | JUSTIFICATIVA |
|-----------------------------------|-----------------------|----------|----------|-------------------|-------------------|------------|-----|-----|-----------|-----------|----------|---------|--------------------------------|------------------|--|
| RO 1 - Condomínios ⁽¹⁾ | a≤1600 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |
| Inst - Condomínios | a≤1500 | 1,00 | 2,00 | 80 | 10 | 8,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |

NOTAS / SOBRADINHO II:
 (1) UOS: Para manter a densidade não é permitido desdobro e o desmembramento no SH Contagem 3/Vivendas Rural Alvorada, Residencial Ipês e no SH Boa Vista/ Pôr do Sol

| | |
|----------------------------|--|
| Região Administrativa: | Sobradinho II – RA XXVI |
| Nome: | Jardim Ipanema – SH Contagem 3 |
| Projeto urbanístico: | URB-RP 36/2010 e MDE-RP 36/2010 |
| Decreto de aprovação: | nº 39.540 de 18/12/2018, DODF nº 240 de 19/12/2018 |
| Registro Cartorial: | Registrado, matrícula 18191 |
| Processo de Regularização: | nº 030.017.112/92 |

DESCRIÇÃO DO PARCELAMENTO

O projeto urbanístico URB-RP 36/2010 e MDE-RP 36/2010 faz parte do conjunto de parcelamentos integrantes da antiga Fazenda Paranoazinho localizada na Região Administrativa de Sobradinho - RA V. As áreas objeto deste MDE-RP estão inseridas na Poligonal do Setor Habitacional Contagem 3.

A gleba objeto do presente projeto de parcelamento perfaz 11,5027 ha (onze hectares, cinquenta ares e vinte e sete centiares). Limita-se a norte com a Rodovia DF 425, a leste com o parcelamento Vivendas da Serra e o parcelamento Vivendas Campestre, a sul com o parcelamento Vivendas Campestre e a oeste com o parcelamento Fraternidade. (Figura 89)

Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012, o projeto de regularização fundiária do Setor Habitacional Contagem 3, Parcelamento Fraternidade está localizado na Macrozona Urbana, como Zona Urbana de Expansão e Qualificação, inserido na Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Contagem I (Anexo II - Mapa 2 e Tabela 2B - linha 10.E-1).

Conforme o Decreto 33.741/2012 as vias são classificadas como via de trânsito rápido, arterial, coletora e local. Na Figura 89 consta mapa do sistema viário do parcelamento e hierarquização das vias.

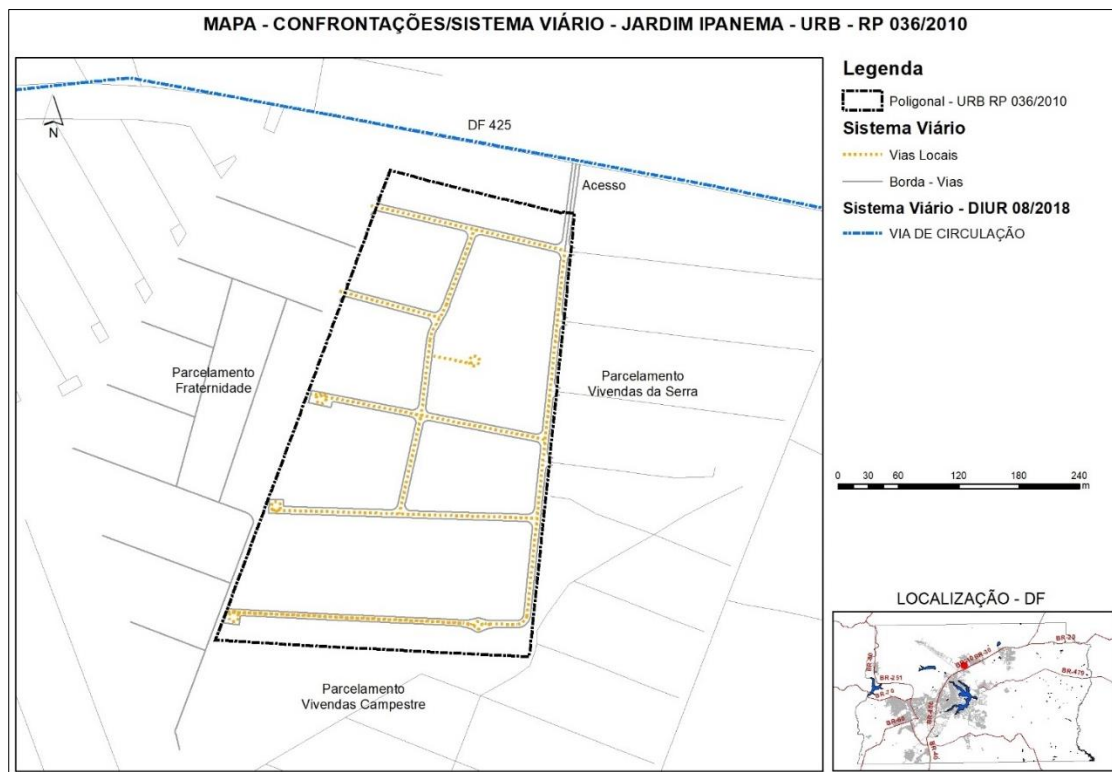


Figura 89 - Mapa Confrontações e Sistema Viário. Fonte: Baseado na URB-MDE-RP 036/2010.

O sistema de endereçamento do Parcelamento Fraternidade obedece ao critério de Conjunto/Lote, e está representado no Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias – QDUI (ANEXO I) do Projeto de Urbanismo de Regularização de Parcelamento – URB-RP.

JUSTIFICATIVA

Para a compatibilização do uso e ocupação do solo definidos no MDE-RP 36/2010 aos critérios e à metodologia da LUOS, foram verificados os seguintes aspectos:

- usos e atividades permitidas na norma vigente;
- parâmetros de ocupação constantes do MDE-RP 36/2010;
- diretrizes urbanísticas DIUR 02/2014.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE USO DO SOLO

Para a compatibilização dos usos previstos na norma à metodologia da LUOS, tentou-se manter os usos e atividades definidos no projeto, adaptando-os aos parâmetros da norma, tomando por base a Tabela de Usos e Atividades – Anexo I da LUOS vigente, que estabelece grupos de atividades por UOS.

A Tabela 54 e os mapas (**Erro! Fonte de referência não encontrada.**) a seguir apresentam a proposta de compatibilização dos parâmetros de uso do solo em relação aos usos estabelecido no MDE-RP 36/2010.

Tabela 54 - Compatibilização dos usos – MDE-RP 36/2010

| USO/MDE | Nº Lotes | UOS/LUOS | | |
|---------------|------------|-----------|-----------|----------|
| | | RO 1 | CSII 1 | Inst |
| RU | 86 | 86 | 0 | 0 |
| M2 | 19 | 0 | 19 | 0 |
| Institucional | 2 | 0 | 0 | 2 |
| TOTAL | 107 | 86 | 19 | 2 |

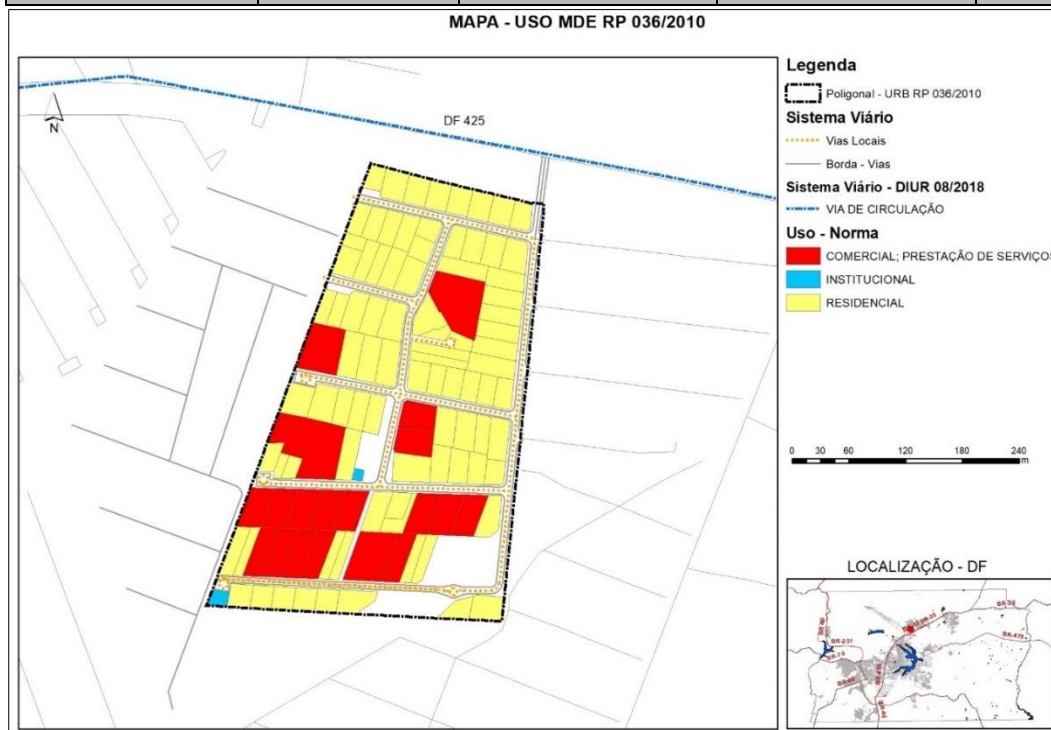


Figura 90 - Mapa uso MDE-RP 036/2010

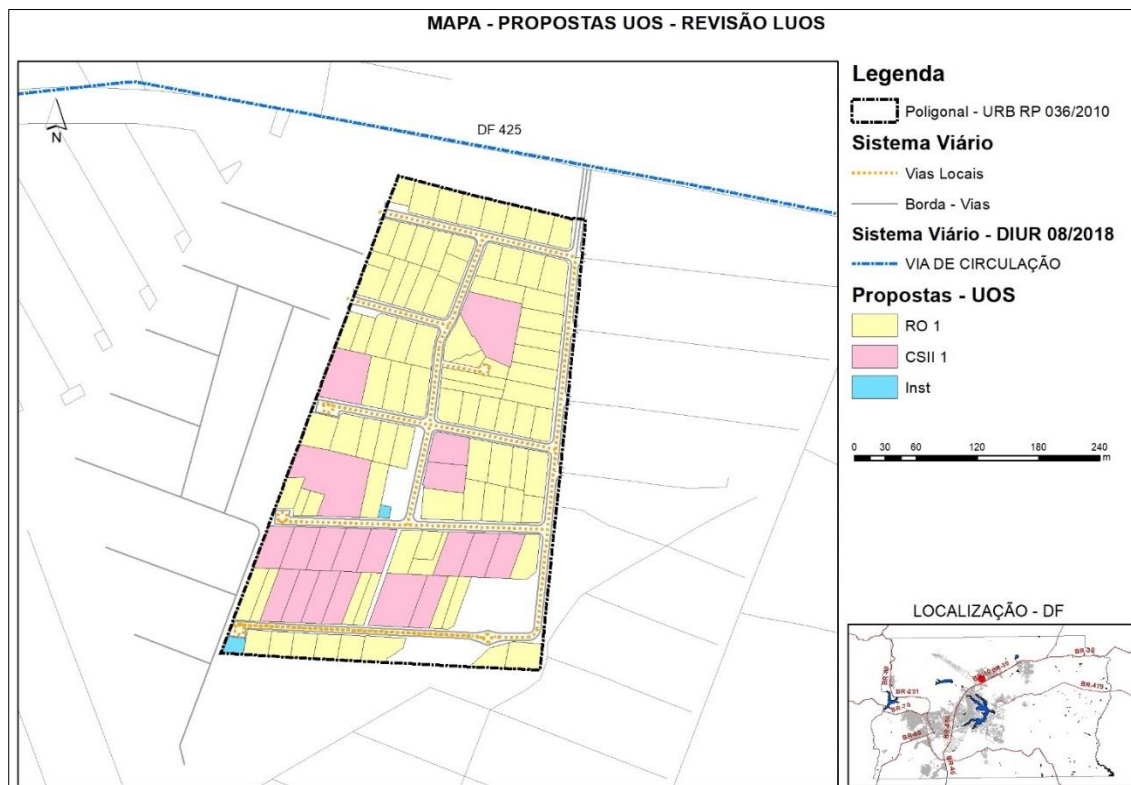


Figura 91 - Mapa uso proposto LUOS – Compatibilização MDE-RP 036/2010

Foram constatados no MDE dados divergentes quanto à quantidade de lotes por uso, a metragem quadrada dos lotes e a existência do uso rural. Assim, a equipe técnica da DILEST considerou para a revisão da LUOS as informações constantes do Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias – QDUI do MDE.

A classificação dos usos do MDE foi definida de acordo com o Decreto nº 37.966/2017, que trata da Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal.

O presente projeto urbanístico é constituído por 86 lotes residenciais unifamiliares (RU), com dimensões variando entre 252,61 a 1139,98m², nos quais eram permitidos os usos residencial - habitação unifamiliar e rural, que consistiam na manutenção dos lotes residenciais unifamiliares já implantados.

No âmbito da revisão da LUOS, para os lotes RU foi atribuída a UOS RO 1, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente.

O MDE definiu 19 unidades imobiliárias com dimensões variando entre 1.020,71 a 3.780,46 m², referentes ao Uso Misto - M2, destinados aos usos comercial, prestação de serviços, e residencial, composto por habitação unifamiliar. Para este uso foi atribuída a UOS CSII 1, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial, e que localiza-se em áreas internas aos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, com características de abrangência local.

O projeto prevê ainda dois lotes de uso institucional com 129,292m² e 330,179m², destinados às atividades e organizações associativas, que foram compatibilizados seguindo a metodologia da LUOS passando a ser classificado como UOS Inst, na qual é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Para a compatibilização aos critérios da LUOS, foram mantidos os parâmetros de ocupação do solo previstos na norma, com adaptação daqueles necessários ao atendimento do estabelecido na metodologia da LUOS, conforme verificado na Tabela 55:

Tabela 55 - Comparativo entre os parâmetros de compatibilização e a norma

| USO – RU | | | | | | | | | | | |
|---|------------------------------|----------------------------------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|---------------------------------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 036/2010 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m ²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 86 | 252,61 a ≤ 1.139,88 | a ≤ 450 1,0 a ≥ 450 0,8 | 2 | - | 10 | 2 / 8,5 | - | - | - | - | Permitido respeitado o tx perm. |
| UOS – RO 1 Condomínios | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m ²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 86 | a ≤ 1600 | 2 | 2 | 80 | 10 | 10,5 | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |
| USO – M2 | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 036/2010 | | | | | | | | | | | |

| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
|----------------------------------|---------------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|-------------------------------------|
| 19 | 1.020,71 a 3.780,46 | 0,3 | 0,3 | - | 30 | 2 / 8,5 | - | - | - | - | Permitido respeitado tx perm. |
| UOS – CSII 1 | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 19 | 1000<a≤ 4000 | 0,3 | 0,3 | 60 | 30 | 8,5 | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |

| USO – Institucional | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|-------------------------------------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 036/2010 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 2 | 129,29 a 330,17 | 0,8 | 2 | - | 10 | 8,5 | - | - | - | - | Permitido respeitado tx perm. |
| UOS – Inst Condomínios | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 2 | a≤1500 | 1 | 2 | 80 | 10 | 8,5 | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |

O coeficiente básico dos lotes de habitação unifamiliar compatibilizados para a UOS RO 1 foi igualado ao coeficiente máximo, para atender a metodologia da LUOS. Para os lotes da UOS CSII 1 foram mantidos os coeficientes definidos na norma, e para os lotes da UOS Inst o máximo foi mantido e o básico foi adequado à UOS Inst definida para os condomínios de Sobradinho II.

As taxas de ocupação dos lotes que pela norma eram inexistentes, foram alteradas para 80% para se encaixarem nas faixas das UOS RO1 Condomínios e UOS Inst Condomínios.

A altura dos lotes da UOS RO1 com o coeficiente de aproveitamento máximo maior que 2 foi alterada para 10,5 para atender à metodologia da LUOS aprovada. Para os lotes das demais

UOS a altura máxima foi padronizada, utilizando a fórmula: (número de pavimentos x 3,50) + 1,50, sendo que a caixa d'água não consta na altura máxima, mas não pode exceder 4,5m.

Para atender à metodologia da LUOS aprovada a cota de soleira dos lotes foi definida pelo ponto médio da testada frontal, que correspondente à cota altimétrica medida no meio da testada frontal do lote ou da projeção.

Como o MDE não definiu parâmetros para marquise e galeria, seguiu-se por definir a galeria como optativa e a marquise como proibida para todos os lotes.

O estacionamento proposto segue o que estabelece os artigos 25 a 32 da LUOS vigente. O MDE RP 035-10 permitiu subsolo para os lotes, respeitadas taxas de permeabilidade. Dessa forma, o subsolo dos lotes foi proposto para a revisão da LUOS como "tipo 1", no qual devem ser obedecidos os parâmetros de uso e ocupação do lote ou da projeção.

A fim de manter a densidade populacional máxima permitida para o Setor Habitacional Contagem 3, fica determinado que para os lotes do Parcelamento Jardim Ipanema não serão permitidos desdobros, desmembramentos e remembramentos, conforme orienta o item 3.2.2 da DIUR 02/2014 e nota 1 do Anexo I da LUOS.

Tomando por base a LUOS 2019, foi necessário incluir novas faixas de área para as UOS propostas para o Setor Habitacional Contagem 3 - Parcelamento Jardim Ipanema, URB RP - 036/2011 e MDE RP - 036/2011, na Tabela 56 de Parâmetros de Ocupação do Solo de Sobradinho II (Anexo III – Revisão da LUOS):

Tabela 56 - Parâmetros de Ocupação do Solo de Sobradinho II – Jardim Ipanema/SH Contagem 3

| UOS | FAIXA ÁREA(m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO | JUSTIFICATIVA |
|--|----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|-----|-----|--------|--------|----------|---------|--------------------------------|------------------|--|
| RO 1 - Condomínios ⁽¹⁾ | a≤1600 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |
| CSII 1 | 1000<a≤4000 | 0,30 | 0,30 | 60 | 30 | 8,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |
| Inst - Condomínios | a≤1500 | 1,00 | 2,00 | 80 | 10 | 8,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |
| NOTAS / SOBRADINHO II: | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) UOS: Para manter a densidade não é permitido desdobro e o desmembramento no SH Contagem 3/Vivendas Rural Alvorada, Residencial Ipês e no SH Boa Vista/ Pôr do Sol | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|----------------------------|--|
| Região Administrativa: | Sobradinho II – RA XXVI |
| Nome: | Parcelamento Fraternidade – SH Contagem 3 |
| Projeto urbanístico: | URB-RP 35/2010 e MDE-RP 35/2010 |
| Decreto de aprovação: | nº 39.541 de 18/12/2018, DODF nº 240 de 19/12/2018 |
| Registro Cartorial: | Registrado, matrícula 18191 |
| Processo de Regularização: | nº 429.000.311/2017 |

DESCRIÇÃO DO PARCELAMENTO

O projeto urbanístico URB-RP 35/2010 e MDE-RP 35/2010 faz parte do conjunto de parcelamentos integrantes da antiga Fazenda Paranozinho localizado na Região Administrativa de Sobradinho - RA V. As áreas objeto deste MDE-RP estão inseridas na Poligonal do Setor Habitacional Contagem 3.

A gleba objeto do presente projeto de parcelamento perfaz 9,3604 ha (nove hectares, trinta e seis ares e quatro centiares). Limita-se a norte com a Via Urbana DF-425, a leste com o parcelamento Jardim Ipanema, a sul com os parcelamentos Vivendas Campestre e Vivendas Paraíso e a oeste e com o parcelamento Jardim América.

Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012, o projeto de regularização fundiária do Setor Habitacional Contagem 3, Parcelamento Fraternidade está localizado na Macrozona Urbana, como Zona Urbana de Expansão e Qualificação, inserido na Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Contagem I (Anexo II - Mapa 2 e Tabela 2B - linha 10.E-1).

Conforme o Decreto 33.741/2012 as vias são classificadas como via de trânsito rápido, arterial, coletora e local. Na Figura 92 consta mapa do sistema viário do parcelamento e hierarquização das vias.

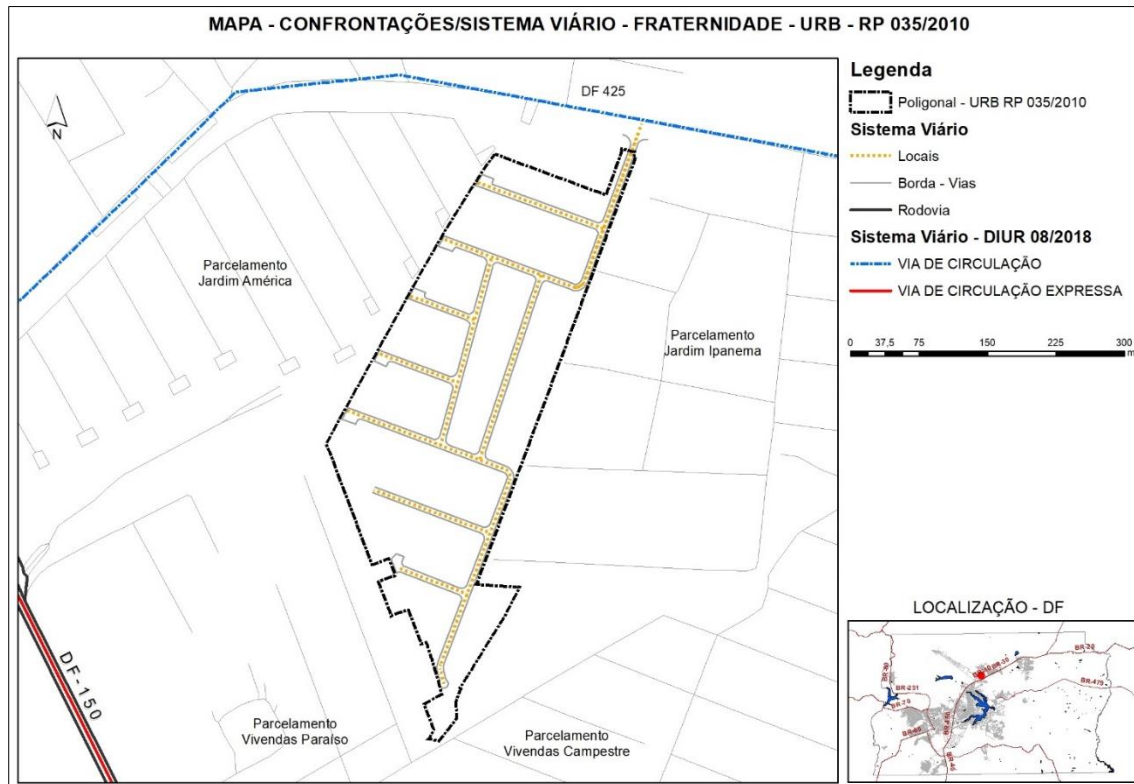


Figura 92 - Mapa Confrontações e Sistema Viário. Fonte: Baseado na URB-MDE-RP 35/2010

O sistema de endereçamento do Parcelamento Fraternidade obedece ao critério de Conjunto/Lote, e está representado no Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias – QDUI (ANEXO I) do Projeto de Urbanismo de Regularização de Parcelamento – URB-RP.

JUSTIFICATIVA

Para a compatibilização do uso e ocupação do solo definidos no MDE-RP 35/2010 aos critérios e à metodologia da LUOS, foram verificados os seguintes aspectos:

- usos e atividades permitidas na norma vigente;
- parâmetros de ocupação constantes do MDE-RP 35/2010;
- diretrizes urbanísticas DIUR 02/2014.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE USO DO SOLO

Para a compatibilização dos usos previstos na norma à metodologia da LUOS, tentou-se manter os usos e atividades definidos no projeto, adaptando-os aos parâmetros da norma, tomando por base a Tabela de Usos e Atividades – Anexo I da LUOS vigente, que estabelece grupos de atividades por UOS.

A Tabela 57 e os mapas (Figura 93 e Figura 94) a seguir apresentam a proposta de compatibilização dos parâmetros de uso do solo em relação aos usos estabelecido no MDE-RP 35/2010.

Tabela 57 - Compatibilização dos usos – MDE-RP 35/2010

| USO/MDE | Nº Lotes | UOS/LUOS | | |
|---------------|------------|------------|----------|----------|
| | | RO 1 | RO | Inst |
| RU | 191 | 191 | 0 | 0 |
| M2 | 3 | 0 | 3 | 0 |
| Institucional | 1 | 0 | 0 | 1 |
| TOTAL | 195 | 191 | 3 | 1 |

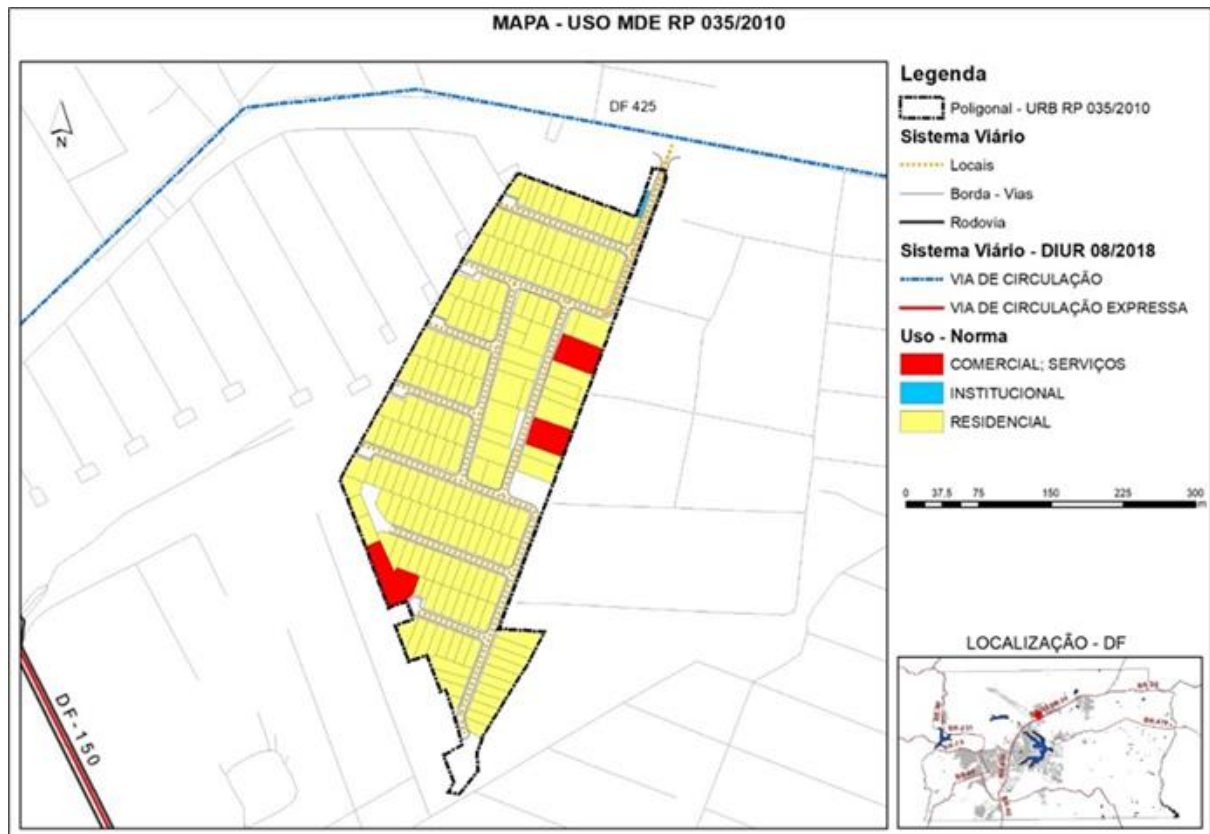


Figura 93 - Mapa uso MDE-RP 035/2010

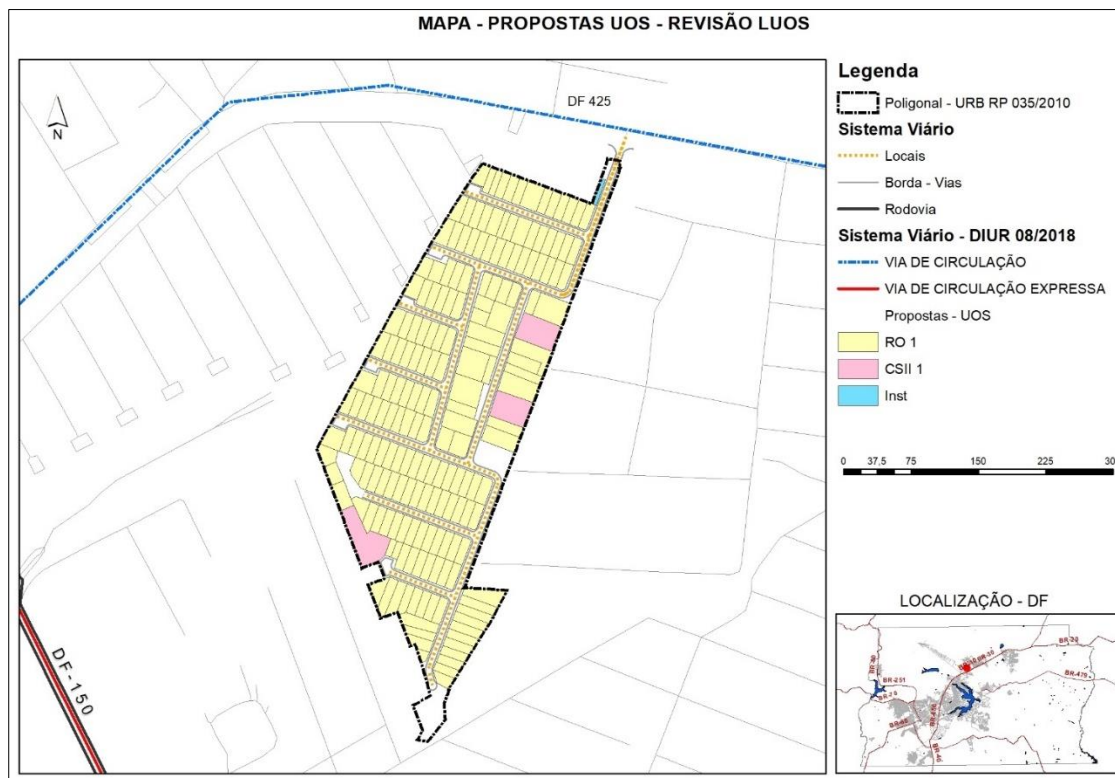


Figura 94 - Mapa uso proposto LUOS – Compatibilização MDE-RP 035/2010

A classificação dos usos da norma foi definida de acordo com o Decreto nº 37.966/2017, que trata da Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal.

O presente projeto urbanístico é constituído por 191 lotes residenciais unifamiliares (RU), com dimensões variando entre 125,004 a 994,474m², nos quais era permitido o uso residencial - habitação unifamiliar, que consistia na manutenção dos lotes residenciais unifamiliares já implantados.

Na revisão da LUOS, para os lotes RU foi atribuída a UOS RO 1, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente.

O MDE definiu 03 unidades imobiliárias com dimensões variando entre 1.259,948 e 1.741,338m², referentes ao Uso Misto - M2, destinados aos usos comercial, prestação de serviços, e residencial, composto por habitação unifamiliar. Para este uso foi atribuída a UOS CSII 1, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial, e que localiza-se em áreas internas aos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, com características de abrangência local.

O projeto prevê ainda um lote de uso institucional com 152,673m², destinado às atividades de educação saúde, administração pública, serviço de assistência social, atividades esportivas, veterinárias, organizações associativas e internacionais, que foram compatibilizados seguindo a metodologia da LUOS, passando a ser classificado como UOS Inst, na qual é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Para a compatibilização aos critérios da LUOS, foram mantidos os parâmetros de ocupação do solo previstos na norma, com adaptação daqueles necessários ao atendimento do estabelecido na metodologia da LUOS, conforme verificado na Tabela 58:

Tabela 58 - Comparativo entre os parâmetros de compatibilização e a norma

| USO – RU | | | | | | | | | | | |
|---|------------------------------|----------------------------------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|----------------------------------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 035/2010 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m ²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 191 | 125,004 a ≤ 994,474 | a ≤ 450 1,0 a ≥ 450 0,8 | 2 | - | 10 | 2 8,5 | - | - | - | - | Permitido o respeito ao tx perm. |
| UOS – RO 1 Condomínios | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m ²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 191 | a ≤ 1600 | 2 | 2 | 80 | 10 | 10,5 | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | Permitido tipo 1 |
| USO – M2 | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 035/2010 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m ²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |

| 3 | 1.259,948 a 1.741,338 | 0,3 | 0,3 | - | 30 | 2 8,5 | - | - | - | - | Permitido respeitado tx permeabili dade |
|----------------------------------|-----------------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|---|
| UOS – CSII 1 | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 183 | 1.000<a≤ 4.000 | 0,3 | 0,3 | 60 | 30 | 8,5 | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | Permitido tipo 1 |

| USO – Institucional | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|-------------------------------------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 035/2010 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1 | 152,67 | 0,8 | 2 | - | 10 | 2 8,5 | - | - | - | - | Permitido respeitado tx perm. |
| UOS – Inst Condomínios | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1 | a≤1500 | 1 | 2 | 80 | 10 | 8,5 | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | Permitido tipo 1 |

O coeficiente básico dos lotes de habitação unifamiliar compatibilizados para a UOS RO 1 foi igualado ao coeficiente máximo, para atender a metodologia da LUOS. Para os lotes da UOS CSII 1 foram mantidos os coeficientes definidos na norma, e para os lotes da UOS Inst o máximo foi mantido e o básico foi adequado à UOS Inst definida para os condomínios de Sobradinho II.

As taxas de ocupação dos lotes que pela norma eram inexistentes e foram alteradas para 80% para se encaixarem nas faixas das UOS RO1 Condomínios e UOS Inst Condomínios.

A altura dos lotes da UOS RO1 com o coeficiente de aproveitamento máximo maior que 2 foi alterada para 10,5 para atender à metodologia da LUOS aprovada. Para os lotes das demais UOS a altura máxima foi padronizada, utilizando a fórmula: (número de pavimentos x 3,50) + 1,50, sendo que a caixa d'água não consta na altura máxima, mas não pode exceder 4,5m.

Para atender à metodologia da LUOS aprovada a cota de soleira dos lotes foi definida pelo ponto médio da testada frontal, que correspondente à cota altimétrica medida no meio da testada frontal do lote ou da projeção.

Como o MDE não definiu parâmetros para marquise e galeria, seguiu-se a premissa de proibir marquises para os lotes da UOS RO1, pois o conceito desse parâmetro não é adequado a lotes residenciais unifamiliares, sendo permitida nos demais lotes. A galeria foi definida como optativa para todas as UOS desse parcelamento.

O estacionamento proposto segue o que estabelece os artigos 25 a 32 da LUOS vigente. O MDE RP 035-10 permitiu subsolo para os lotes, respeitadas as taxas de permeabilidade. Dessa forma, o subsolo dos lotes foi proposto para a revisão da LUOS como “tipo 1”, no qual devem ser obedecidos os parâmetros de uso e ocupação do lote ou da projeção.

A fim de manter a densidade populacional máxima permitida para o Setor Habitacional Contagem 3, fica determinado que para os lotes do Parcelamento Fraternidade não serão permitidos desdobros, desmembramentos e remembramentos, conforme orienta o item 3.2.2 da DIUR 02/2014 e nota 1 do Anexo I da LUOS.

Tomando por base a LUOS 2019, foi necessário incluir novas faixas de área para as UOS propostas para o Setor Habitacional Contagem 3 - Parcelamento Fraternidade, URB RP - 035/2011 e MDE RP - 035/2011, na Tabela 59 de Parâmetros de Ocupação do Solo de Sobradinho II (Anexo III – Revisão da LUOS):

Tabela 59 - Parâmetros de Ocupação do Solo de Sobradinho II - Fraternidade/SH Contagem 3

| UOS | FAIXA ÁREA(m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO | JUSTIFICATIVA |
|-----------------------------------|----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|-----|-----|--------|--------|----------|---------|--------------------------------|------------------|--|
| RO 1 - Condomínios ⁽¹⁾ | a≤1600 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |
| CSII 1 | 1000<a≤4000 | 0,30 | 0,30 | 60 | 30 | 8,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |
| Inst - Condomínios | a≤1500 | 1,00 | 2,00 | 80 | 10 | 8,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |

NOTAS / SOBRADINHO II:

(1) UOS: Para manter a densidade não é permitido desdobro e o desmembramento no SH Contagem 3/Vivendas Rural Alvorada, Residencial Ipês e no SH Boa Vista/ Pôr do Sol

| | |
|----------------------------|---|
| Região Administrativa: | Sobradinho II – RA XXVI |
| Nome: | Residencial Ipê – SH Contagem 3 |
| Projeto urbanístico: | URB-RP 33/2010, MDE-RP 33/2010 |
| Decreto de aprovação: | nº 39.539, de 18/12/2018, DODF nº 240 de 19/12/2018 |
| Registro Cartorial: | 7º Ofício do Registro de Imóveis, em 08/7/2019. |
| Processo de Regularização: | nº 429.000.308/2016 |

DESCRIÇÃO DO PARCELAMENTO

O Parcelamento Residencial Ipê está inserido no Setor Habitacional Contagem 3, na poligonal da Fazenda Paranoazinho, localizado na Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI e corresponde ao projeto urbanístico consubstanciado na URB-RP 33/2010 e MDE-RP 33/2010.

Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012, o projeto do parcelamento Residencial Ipê está localizado na Macrozona Urbana, como Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ – 1, incluído na Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT como Áreas de Regularização de Interesse Específico – ARINE - Contagem I.

Está delimitado a norte com o parcelamento Meus Sonhos, a sul e leste com o parcelamento Vivendas Paraíso e a oeste com a faixa de domínio da rodovia DF-150. (Figura 95)

Na área do projeto da URB-RP 33/2010 a malha viária, classificada conforme o Decreto 33.741/2012, constam vias locais/vizinhança e de trânsito rápido (DF-150). Abaixo segue mapa do sistema viário do parcelamento e hierarquização das vias. (Figura 95)

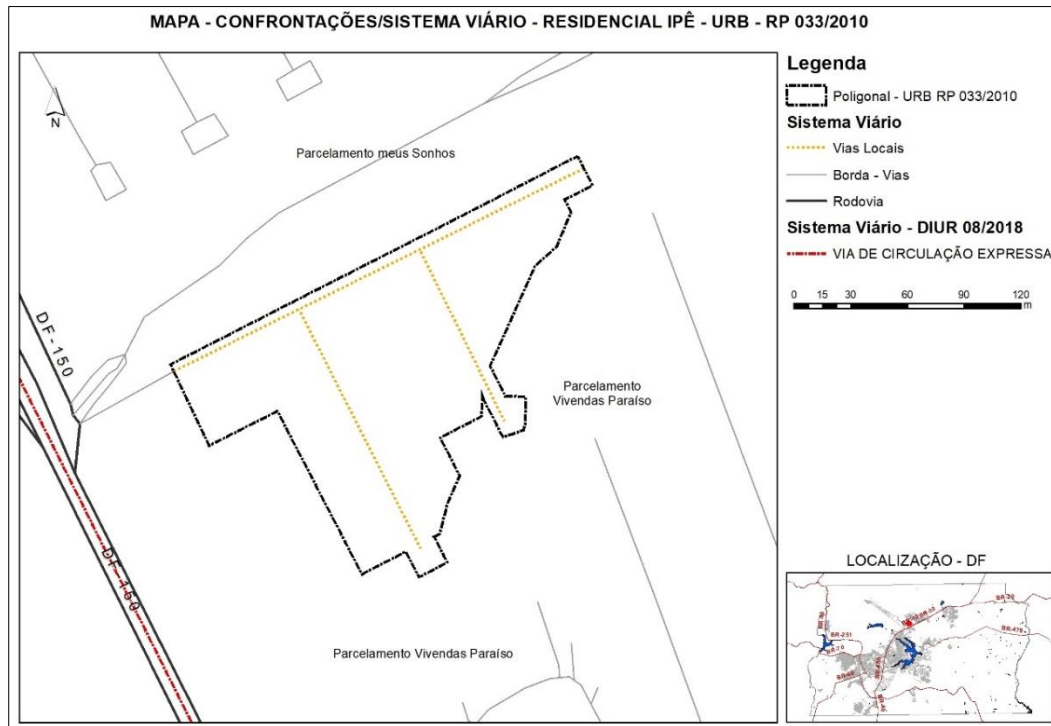


Figura 95 - Mapa Confrontações e Sistema Viário. Fonte: Baseado na URB-MDE-RP 33/2010

JUSTIFICATIVA

Para a compatibilização do uso e ocupação do solo definidos no MDE-RP 33/2010 aos critérios e à metodologia da LUOS, foram verificados os seguintes aspectos:

- usos e atividades permitidas na norma vigente;
- análise dos parâmetros presentes no MDE-RP 33/2010, baseado na DIUR 02/2014;
- diretrizes urbanísticas DIUR-08/2018.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE USO DO SOLO

A Tabela 60 e os mapas (Figura 96 e Figura 97) a seguir apresentam a proposta de compatibilização dos parâmetros de uso do solo em relação aos usos estabelecido no MDE-RP 33/2010.

Tabela 60 - Compatibilização dos usos – MDE-RP 33/2010

| USO/MDE | Nº Lotes | UOS/LUOS |
|--------------|-----------|-----------|
| | | RO 1 |
| RU | 35 | 35 |
| TOTAL | 35 | 35 |

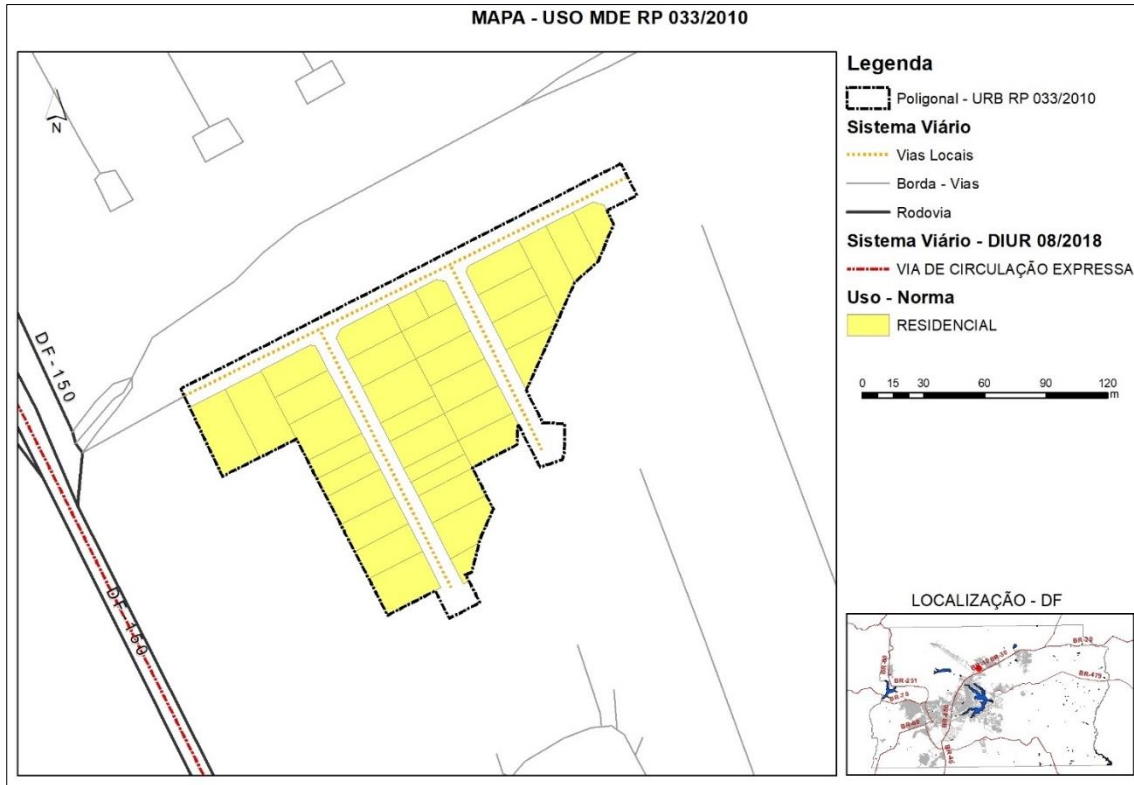


Figura 96 - Mapa uso MDE-RP 033/2010

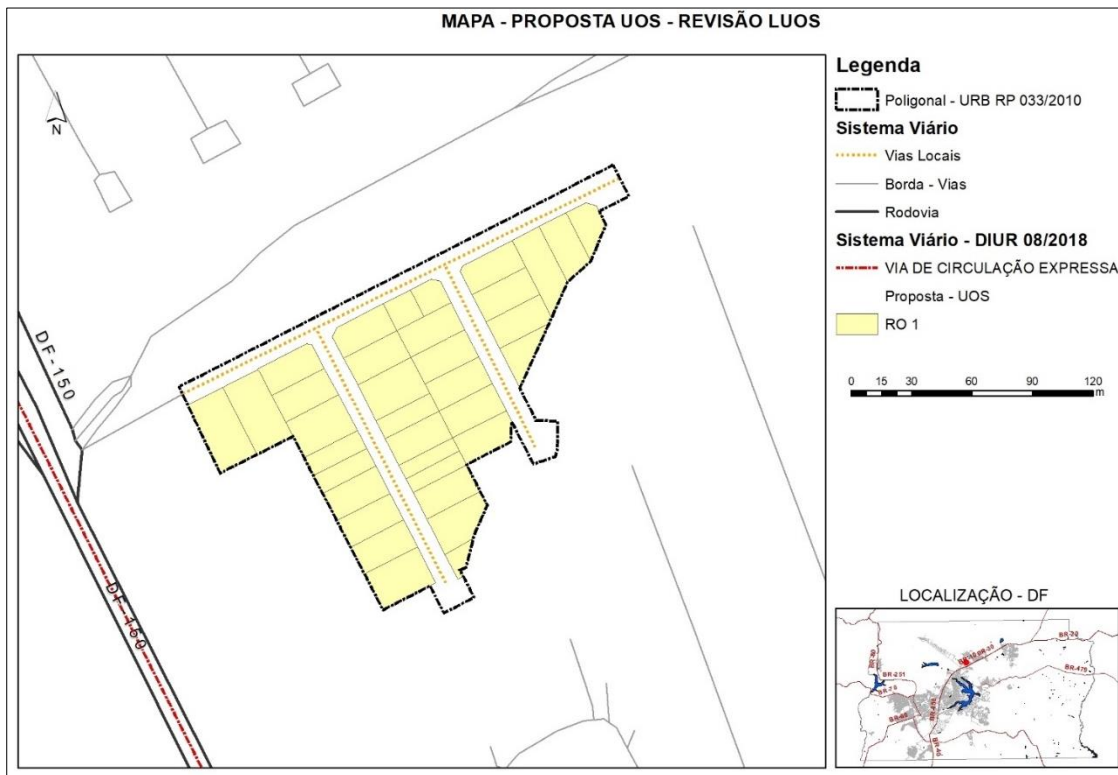


Figura 97 - Mapa uso proposto LUOS – Compatibilização MDE-RP 033/2010

Registra-se neste documento a necessidade de correção do MDE-RP 33/2010, no item “Total de lotes” do conjunto A, do QDUI, foi calculado um lote a menos, onde gerou erro no resultado informado na Tabela 7 - Definição de Usos e Atividades (34 lotes). No entanto, foi confirmado no Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e de Áreas Públicas e na URB-RP 033/2010 e no ArcGis o total é de 35 lotes. (Erro encontrado em apenas um dos arquivos disponibilizados na MAPOTECA. O arquivo disponível do SISDUC não contém o erro)

A Norma utilizou como referência para discriminar os usos, o Decreto nº 37.966 de 20 de janeiro de 2017, que trata da Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal.

O uso do parcelamento é totalmente residencial unifamiliar - RU, desse modo, foi atribuída a UOS RO 1, onde é obrigatório o uso residencial unifamiliar e permitido o uso não residencial, desde que não cause incômodos à vizinhança, proibido o acesso independente.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Para a compatibilização aos critérios da LUOS, foram necessárias algumas adaptações nos parâmetros de ocupação do solo previstos no MDE-RP 33/2010, para atender o estabelecido na metodologia da LUOS, no entanto, em sua maioria manteve-se os parâmetros definidos na norma, conforme verificado na Tabela 61:

Tabela 61 - Comparativo entre os parâmetros de compatibilização e a norma

| USO – RU | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------|-------------------------------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|---------------------------------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 33/2010 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 35 | 129,350 e 750,911 | 1 (R≤450) 0,8 (>450) | 2,0 | - | 10 | 2 / 8,50 | - | - | - | - | Optativo Respeitado o tx. perm. |
| RO 1 – Condomínios | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 35 | as 1600 | 2,0 | 2,0 | 80 | 10 | 10,50 | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |

Foi mantido o coeficiente máximo definido no MDE-RP 33/2010, e alterado o coeficiente básico da UOS RO 1 para igualar ao coeficiente máximo (2,0) de forma a se adequar a metodologia da LUOS.

A taxa máxima de ocupação não foi prevista no MDE, desse modo foi definida na compatibilização com base na metodologia adotada na LUOS. A taxa mínima de permeabilidade foi mantida conforme definido no MDE.

O valor da altura máxima foi definido com 10,5m, pois o coeficiente máximo da UOS é maior ou igual a 2,0, adequando ao que foi estabelecido na metodologia da LUOS para os lotes da UOS RO 1.

No MDE, não constam parâmetros para afastamentos obrigatórios e permissão ou proibição de construção de marquise em área pública e de galeria de passagem de pedestres. Desse modo, foi estabelecida a isenção dos afastamentos, facultativa a construção de galerias de passagem de pedestres, e proibida a ocupação de área pública com marquise.

A utilização do subsolo foi definida como “permitido-tipo 1”, onde devem ser obedecidos os parâmetros de uso e ocupação do lote. Quanto a exigência de estacionamento, segue o que estabelece os artigos 25 a 32 da LUOS vigente.

Para atender à metodologia da LUOS aprovada a cota de soleira dos lotes foi definida pelo ponto médio da testada frontal, que correspondente à cota altimétrica medida no meio da testada frontal do lote ou da projeção.

A fim de manter a densidade populacional máxima permitida para o Setor Habitacional Contagem 3, fica determinado que para os lotes do Parcelamento Residencial Ipê não serão permitidos desdobros, desmembramentos e remembramentos, conforme orienta o item 3.2.2 da DIUR 02/2014 e nota 1 do Anexo I da LUOS.

Tomando por base a LUOS 2019, foi necessário incluir nova faixa de área para as UOS propostas para o Parcelamento Residencial Ipê, URB-RP/MDE-RP 33/2010, na Tabela 62 - de Parâmetros de Ocupação do Solo de Sobradinho II (Anexo III – Revisão da LUOS):

Tabela 62 - Parâmetros de Ocupação do Solo de Sobradinho II – Residencial Ipê/SH Contagem 3

| UOS | FAIXA ÁREA (m ²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO | JUSTIFICATIVA |
|---|------------------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|-----|-----|--------|--------|----------|---------|--------------------------------|------------------|--|
| RO 1 - Condomínios ⁽¹⁾ | a≤1600 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |
| NOTAS / SOBRADINHO II: | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) UOS: Para manter a densidade não é permitido desdobro e o desmembramento no SH Contagem 3/Vivendas Rural Alvorada, Residencial Ipês e no SH Boa Vista/ Pôr do Sol | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|----------------------------|---|
| Região Administrativa: | Sobradinho II – RA XXVI |
| Nome: | Vivendas Rural Alvorada – SH Contagem 3 |
| Projeto urbanístico: | URB - RP 68/2010, MDE - RP 68/2010 |
| Decreto de aprovação: | Nº 39.545, de 19/12/2018, DODF nº 241 de 20/12/2018 |
| Registro Cartorial: | 7º Ofício do Registro de Imóveis, em 08/7/2019. |
| Processo de Regularização: | nº 030.017.684/92 |

DESCRIÇÃO DO PARCELAMENTO

O Parcelamento Vivendas Rural Alvorada está inserido no Setor Habitacional Contagem 3, na poligonal da Fazenda Paranoazinho, localizado na Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI. Corresponde ao projeto urbanístico consubstanciado na URB-RP 68/2010 e MDE-RP 68/2010.

Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012, o projeto do parcelamento Vivendas Rural Alvorada está localizado na Macrozona Urbana, como Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ – 1, incluído na Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT como Áreas de Regularização de Interesse Específico – ARINE - Contagem I.

Está delimitado a norte com a matrícula 13922, a leste com o parcelamento Halley, a sul com a via urbana 425 e a oeste com a DF-150. (Figura 98)

Na área do projeto da URB-RP 68/2010 a malha viária, classificada conforme o Decreto 33.741/2012, constam vias locais/vizinhança, arterial (via urbana DF-425) e de trânsito rápido (DF-150). Abaixo segue mapa do sistema viário do parcelamento e hierarquização das vias.

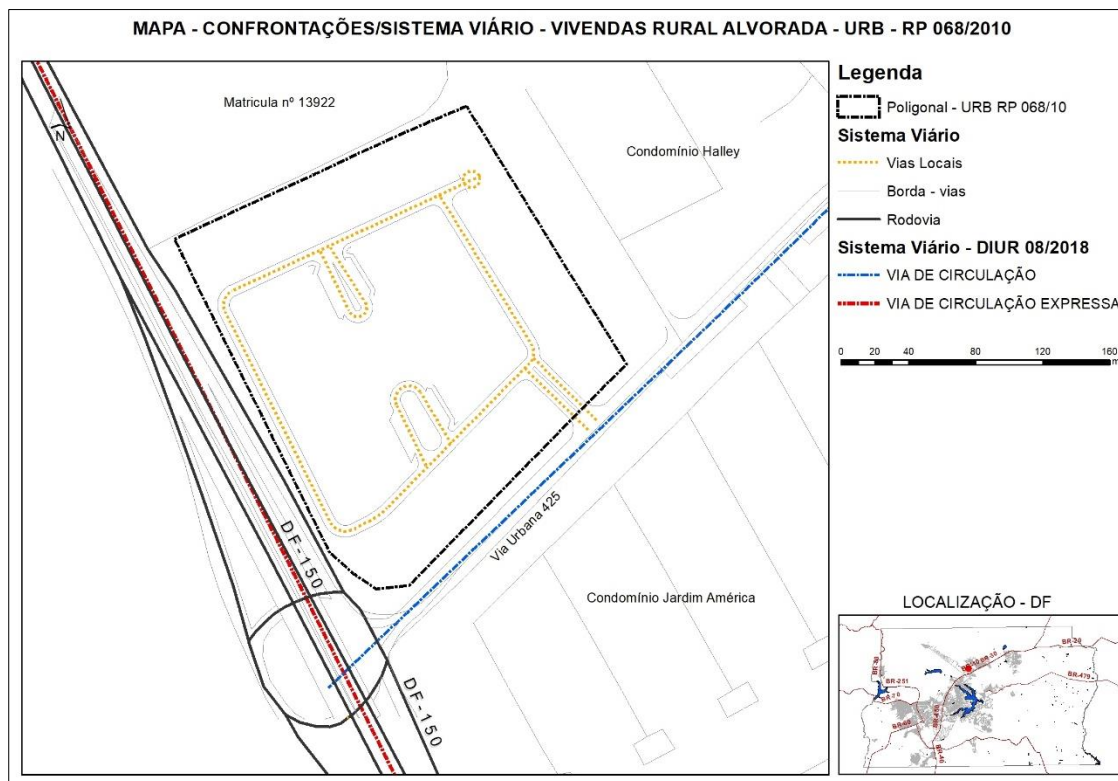


Figura 98 - Mapa Confrontações e Sistema Viário. Fonte: Baseado na URB-MDE-RP 68/2010

JUSTIFICATIVA

Para a compatibilização do uso e ocupação do solo definidos no MDE-RP 68/2010 aos critérios e à metodologia da LUOS, foram verificados os seguintes aspectos:

- usos e atividades permitidas na norma vigente;
- hierarquia viária;
- análise dos parâmetros presentes no MDE-RP 68/2010, baseado na DIUR 02/2014
- diretrizes urbanísticas DIUR-08/2018.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE USO DO SOLO

A Tabela 63 e os mapas (**Erro! Fonte de referência não encontrada.** e **Erro! Fonte de referência não encontrada.**) apresentam a proposta de compatibilização dos parâmetros de uso do solo em relação aos usos estabelecido no MDE-RP 68/2010.

Tabela 63 - Compatibilização dos usos – MDE-RP 68/2010

| USO/MDE | Nº Lotes | UOS/LUOS | | |
|---------------|-----------|-----------|----------|----------|
| | | RO 1 | CSIIR 1 | Inst |
| RU | 52 | 52 | 0 | 0 |
| M2 | 1 | 0 | 1 | 0 |
| Institucional | 1 | 0 | 0 | 1 |
| TOTAL | 54 | 52 | 1 | 1 |

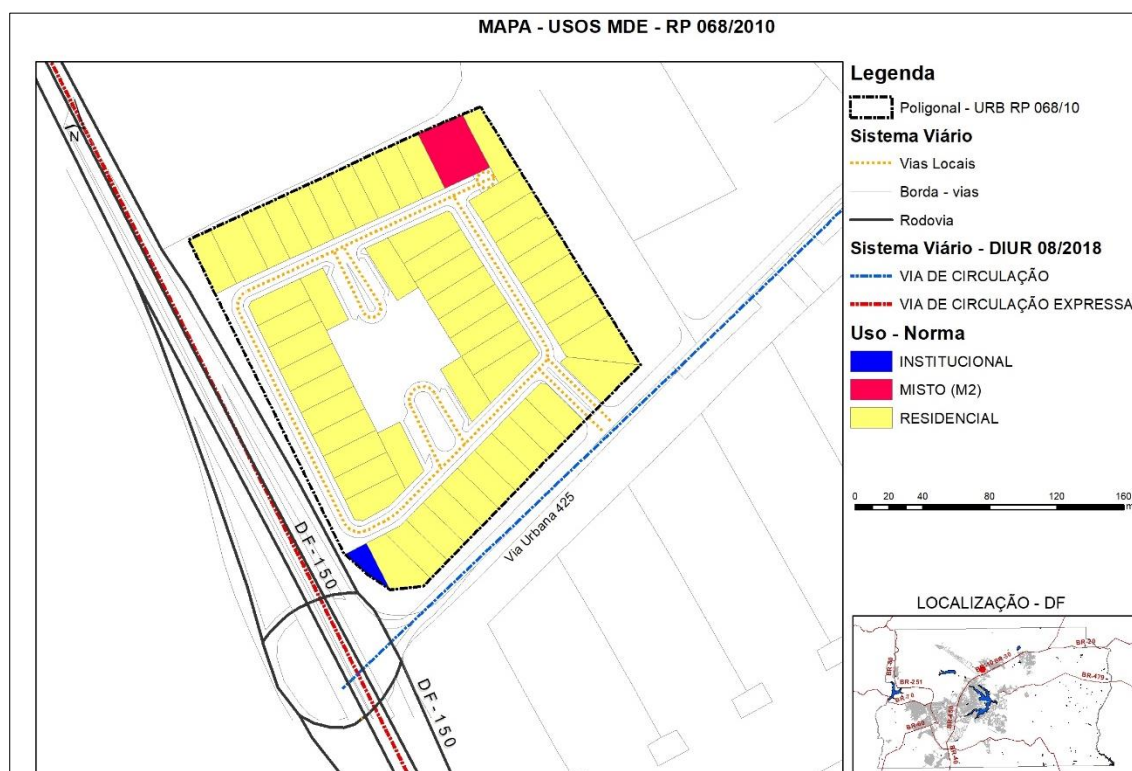


Figura 99 – Mapa uso MDE - RP 068/2010

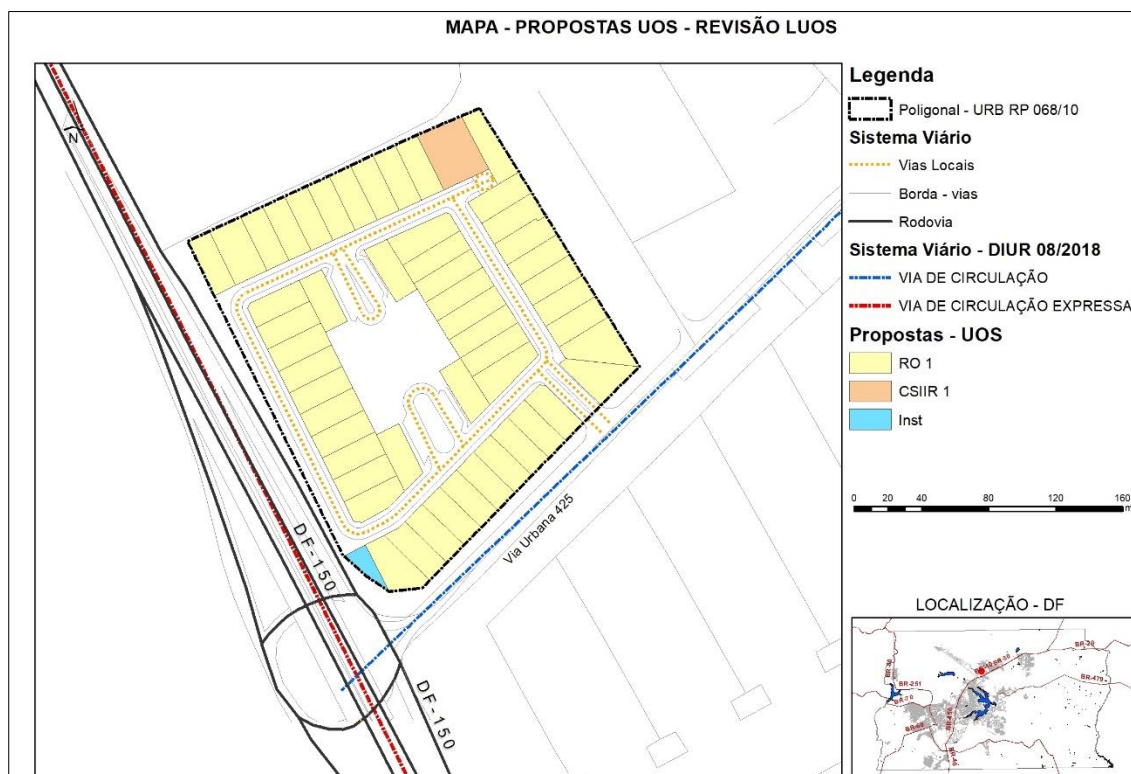


Figura 100 - Mapa uso proposto LUOS – Compatibilização MDE-RP 068/2010

A Norma utilizou como referência para discriminar os usos, o Decreto nº 37.966 de 20 de janeiro de 2017, que trata da Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal.

O uso do parcelamento é predominantemente residencial, desse modo, aos 52 lotes de uso Residencial Unifamiliar – RU definido no MDE, atribuiu-se a UOS RO 1, onde é obrigatório o uso residencial unifamiliar e permitido o uso não residencial, desde que não cause incômodos à vizinhança, proibido o acesso independente.

Foi estabelecido pelo MDE-RP 68/2010 somente 1 lote de uso misto (M2) com vista ao que determina a DIUR “...quanto a destinação das ARINE deve ser mantida, preferencialmente, para uso residencial unifamiliar, sendo admitidos usos compatíveis com a escala residencial, como equipamentos públicos, comércio de bens e serviços, e industrial de baixa incomodidade, em especial ao longo da via de Atividades.” Desse modo, para o lote localizado no Conjunto B, Lote 1, foi atribuído a UOS CSIIR 1 que permite, simultaneamente ou não, os usos, comercial, prestação de serviços, institucional, industrial, admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres.

Também foi definido no MDE apenas 1 lote de uso Institucional, localizado no endereço no Conjunto D, AE 1, para o qual foi atribuída a UOS Inst, permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Para a compatibilização aos critérios da LUOS, foram necessárias algumas adaptações nos parâmetros de ocupação do solo previstos no MDE-RP 68/2010, para atender o estabelecido na metodologia da LUOS, no entanto, em sua maioria manteve-se os parâmetros definidos na norma, conforme verificado na Tabela 64:

Tabela 64 - Comparativo entre os parâmetros de compatibilização e a norma

| USO – RU | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|-------------------------------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 68/2010 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 52 | 486,876 e 741,298 | 0,8 | 2,0 | - | 10 | 2 / 8,50 | - | - | - | - | Optativo Respeitado tx. perm. |
| RO 1 – Condomínios | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 52 | a≤ 1.600 | 2,0 | 2,0 | 80 | 10 | 10,50 | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |

| USO – M2 | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------|-------------------------------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 68/2010 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1 | 1.054,360 | 0,3 | 0,3 | - | 30 | 2 / 8,50 | - | - | - | - | Optativo Respeitado tx. perm. |
| CSIIR 1 - Vivendas Rural Alvorada | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área | CfA B | CfA M | TX Ocup | TX Perm | Nº Pav/ Alt Max | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |

| | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------|-----|-----|-----|-----|------|---|---|---|--------------------------------|-------|
| | (m ²) | | | (%) | (%) | (m) | | | | | |
| 1 | a>1.100 | 0,3 | 0,3 | 60 | 30 | 8,50 | - | - | - | ponto médio da testada frontal | tipo1 |

| USO – Institucional | | | | | | | | | | | |
|--|------------------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|--------------------------------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 68/2010 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m ²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1 | 244,233 | 0,8 | 2,0 | - | 10 | 2 / 8,50 | - | - | - | - | Optativo Respeita do tx. perm. |
| UOS – Inst - Condomínios | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m ²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1 | a≤1.500 | 1,0 | 2,0 | 80 | 10 | 8,50 | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | tipo1 |

O coeficiente básico dos lotes de habitação unifamiliar compatibilizados para a UOS RO 1 foi igualado ao coeficiente máximo, para atender a metodologia da LUOS. Para os lotes da UOS CSIIR 1 foram mantidos os coeficientes definidos na norma, e para os lotes da UOS Inst o máximo foi mantido e o básico foi adequado à UOS Inst definida para os condomínios de Sobradinho II.

As taxas máximas de ocupação não foram previstas no MDE, desse modo seus valores foram definidos de acordo com o estabelecido na metodologia adotada na LUOS. As taxas mínimas de permeabilidade foram mantidas conforme definidas no MDE.

Os valores das alturas máximas também foram mantidos, exceto o dos lotes RO 1 que foi definido com 10,5m, adequando a metodologia da LUOS que estabeleceu este valor quando essas UOS possuem coeficiente máximo maior ou igual a 2,0.

No MDE, não constam parâmetros para afastamentos obrigatórios e permissão ou proibição de construção de marquise em área pública e de galeria de passagem de pedestres. Desse modo, foi definida a isenção dos afastamentos e facultativa a construção de galerias de passagem de

pedestres para todas as UOS. Foi proibida a ocupação de área pública com marquise para as UOS RO 1 e Inst, e facultativa para as UOS CSIIR 1.

A utilização do subsolo em todas as UOS foi definida como “permitido-tipo 1”, e devem ser obedecidos os parâmetros de uso e ocupação do lote. Quanto a exigência de estacionamento, segue o que estabelece os artigos 25 a 32 da LUOS vigente.

Para atender à metodologia da LUOS aprovada a cota de soleira dos lotes foi definida pelo ponto médio da testada frontal, que correspondente à cota altimétrica medida no meio da testada frontal do lote ou da projeção.

A fim de manter a densidade populacional máxima permitida para o Setor Habitacional Contagem 3, fica determinado que para os lotes do Parcelamento Rural alvorada não serão permitidos desdobros, desmembramentos e remembramentos, conforme orienta o item 3.2.2 da DIUR 02/2014 e nota 1 do Anexo I da LUOS.

Tomando por base a tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo de Sobradinho II (Anexo III – Revisão da LUOS) da LUOS 2019, foi necessário incluir novas faixas de área para as UOS propostas para o Parcelamento Vivendas Rural Alvorada, URB-RP/MDE-RP 68/2010, conforme Tabela 65:

Tabela 65 - Parâmetros de Ocupação do Solo de Sobradinho II – Vivendas Rural Alvorada/SH Contagem 3

| UOS | FAIXA ÁREA(m ²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO | JUSTIFICATIVA |
|--|--------------------------------|----------|----------|-------------------|-------------------|------------|-----|-----|-----------|-----------|----------|---------|--------------------------------|------------------|--|
| RO 1 - Condomínios⁽¹⁾ | a≤1600 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |
| CSIIR 1 - Vivendas Rural Alvorada⁽¹⁾ | a≤1100 | 0,30 | 0,30 | 60 | 30 | 8,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |
| Inst - Condomínios | a≤1500 | 1,00 | 2,00 | 80 | 10 | 8,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |
| NOTAS / SOBRADINHO II: | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) UOS: Para manter a densidade não é permitido desdobro e o desmembramento no SH Contagem 3/Vivendas Rural Alvorada, Residencial Ipês e no SH Boa Vista/ Pôr do Sol | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|----------------------------|---|
| Região Administrativa: | Sobradinho II – RA XXVI |
| Nome: | Vivendas Lago Azul – SH Grande Colorado |
| Projeto urbanístico: | URB-RP 049/2009 e MDE-RP 049/2009 |
| Decreto de aprovação: | nº 33.301 de 01/11/2011, DODF nº 212, de 03/11/2011 |
| Registro Cartorial: | 7º Ofício do Registro de Imóveis, em 18/06/2018 |
| Processo de Regularização: | nº 030.011.279/90 |

DESCRIÇÃO DO PARCELAMENTO

O projeto URB-RP 049/2009 perfaz 21,49 hectares situados às margens da Avenida São Francisco, via coletora que distribui o tráfego em todo o aglomerado urbano, situado à esquerda da rodovia DF-150, km 2,5. O parcelamento urbano faz confrontação a norte com o parcelamento Vivendas Bela Vista, a sul com o parcelamento Vivendas Colorado e com área da CAESB, a leste com a Avenida São Francisco e Reserva Biológica da União e a oeste limita-se novamente com o parcelamento urbano Vivendas Bela Vista e área da CAESB (Figura 101 **Erro! Fonte de referência não encontrada.**).

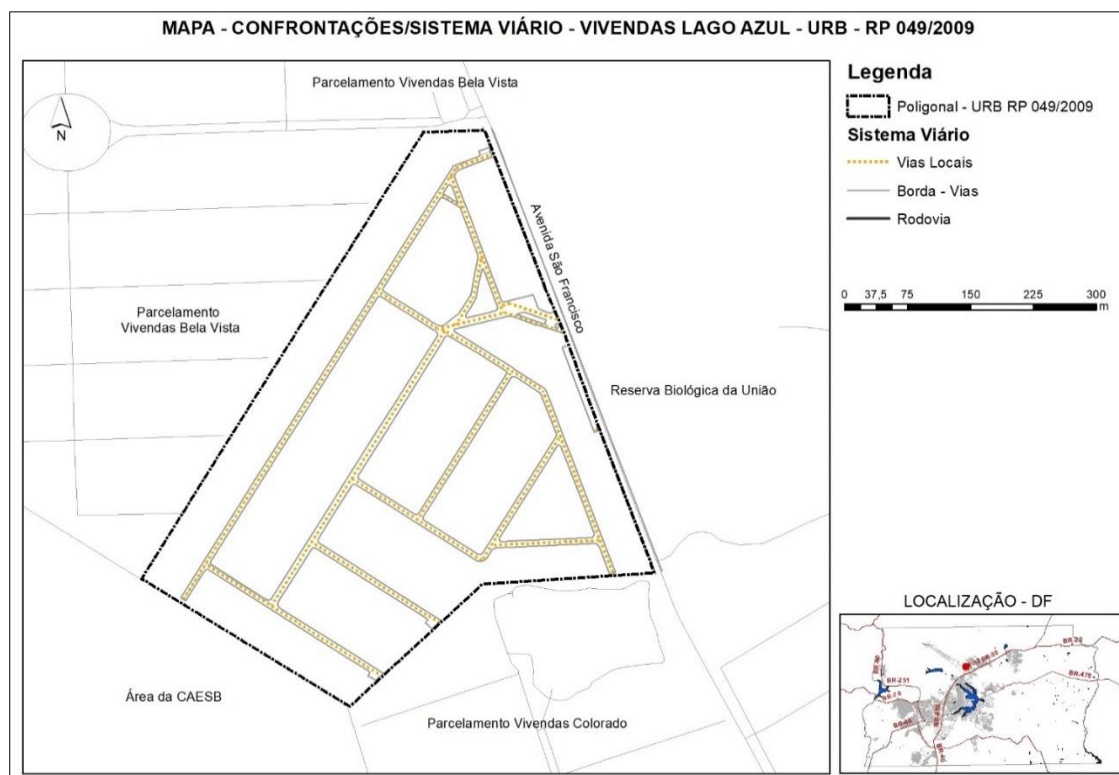


Figura 101 - Mapa Confrontações e Sistema Viário. Fonte: Baseado URB-MDE-RP 049/2009.

Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25

de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012, o projeto do Setor Habitacional Grande Colorado – Vivendas do Lago Azul está localizado na Macrozona Urbana, como Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II, inserido em Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Grande Colorado 9 E1.

Na área do projeto da URB-RP 049/2009 a malha viária é composta de vias locais, de acesso direto aos conjuntos residenciais, como apresentado anteriormente na Figura 101 e tem como acesso ao parcelamento a Avenida São Francisco.

JUSTIFICATIVA

Para a compatibilização do uso e ocupação do solo definidos no MDE-RP 49/2009 aos critérios e à metodologia da LUOS, foram verificados os seguintes aspectos:

- usos e atividades permitidas na norma vigente;
- análise dos parâmetros presentes no MDE-RP 049/2009.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE USO DO SOLO

Para a compatibilização dos usos previstos na norma à metodologia da LUOS, tentou-se manter os usos e atividades definidos no Projeto Urbanístico, tomando por base a Tabela de Usos e Atividades – Anexo I da LUOS vigente, que estabelece grupos de atividades por UOS.

A Tabela 66 e os mapas (**Erro! Fonte de referência não encontrada.** e Figura 103) apresentam a proposta de compatibilização dos parâmetros de uso do solo em relação aos usos estabelecido no MDE-RP 049/2009.

Tabela 66 - Compatibilização dos usos – MDE-RP 049/2009

| USO/MDE | Nº Lotes | UOS/LUOS | | | |
|-----------------------|------------|------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------|
| | | RO 1 – Vivendas Lago Azul | CSIIR 1 – Vivendas Lago Azul | Inst – Vivendas Lago Azul | Inst EP |
| Habitação Unifamiliar | 160 | 160 | 0 | 0 | 0 |
| Misto | 10 | 0 | 10 | 0 | 0 |
| Coletivo | 03 | 0 | 0 | 03 | 0 |
| EPU | 01 | 0 | 0 | 0 | 01 |
| TOTAL | 174 | 160 | 10 | 03 | 01 |

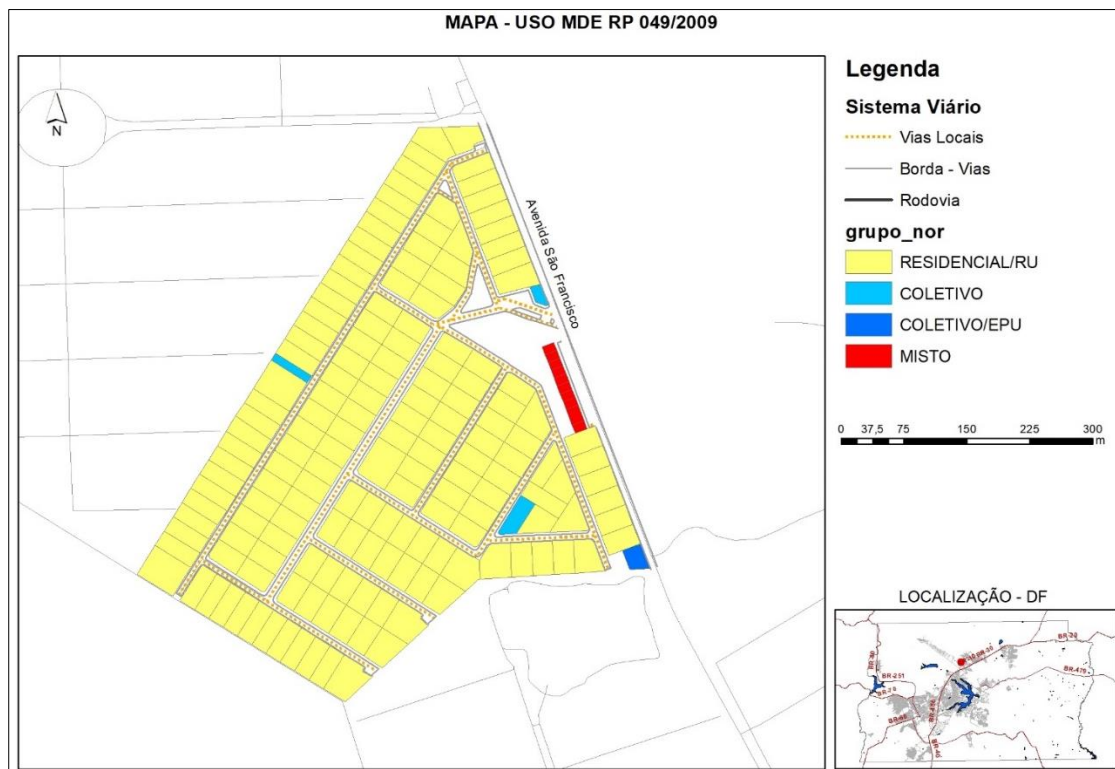


Figura 102 - Mapa uso MDE-RP 049/2009

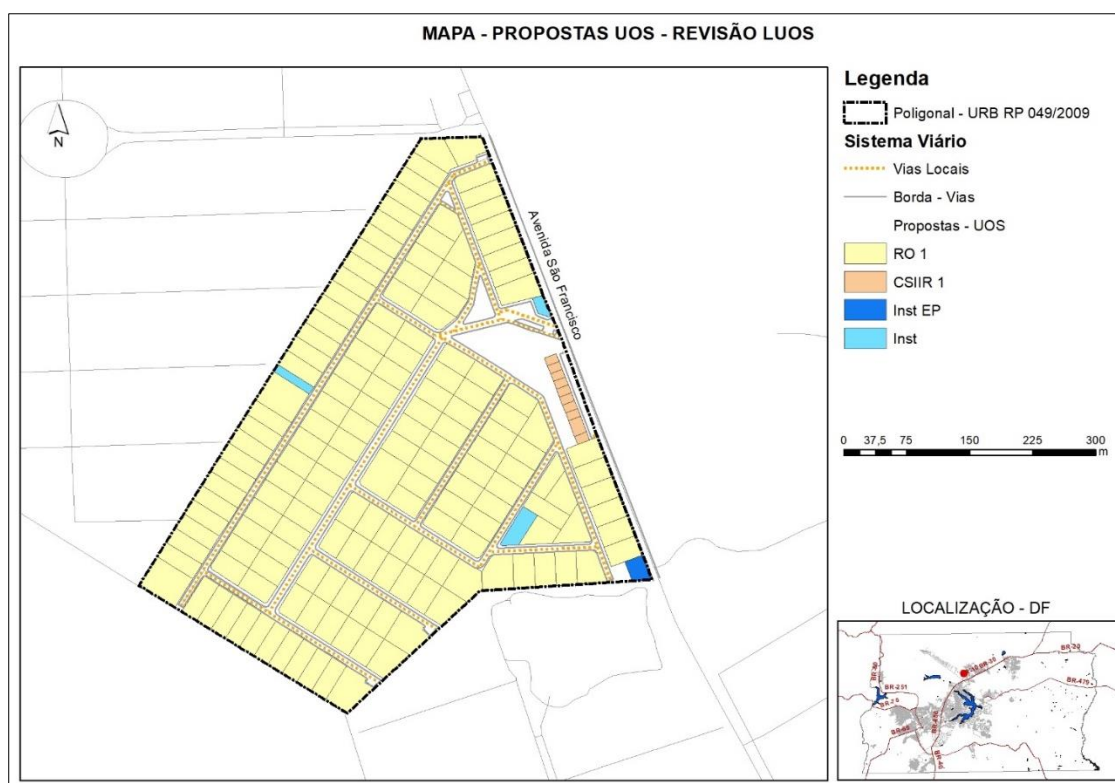


Figura 103 - Mapa uso proposto LUOS – Compatibilização MDE-RP 049/2009

A classificação dos usos da norma foi definida de acordo com o Decreto nº 19.071/1998, que trata da Tabela de Classificação de Usos e Atividades do Distrito Federal.

No âmbito da revisão da LUOS, para os lotes destinados à habitação unifamiliar (RU) foi atribuída a UOS RO 1, onde é obrigatório o uso residencial unifamiliar e permitido o uso não residencial, desde que não cause incômodos à vizinhança, proibido o acesso independente, ou seja, a atividade é realizada no âmbito doméstico.

Para os 10 lotes com uso Misto foi proposto empregar a UOS CSIR 1, a qual configura-se por atividades do uso comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, permitidos simultaneamente ou não, sendo proibido o uso residencial, com características de âmbito local.

Para os 03 lotes definidos com uso coletivo (COL), foi proposto UOS Inst., seguindo a metodologia da LUOS, onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado.

A unidade definida pelo MDE como EPU, foi compatibilizada conforme a metodologia da LUOS para UOS Inst EP, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Para a compatibilização aos critérios da LUOS, foram mantidos os parâmetros de ocupação do solo previstos na norma, com adaptação daqueles necessários ao atendimento do estabelecido na metodologia da LUOS, conforme verificado na Tabela 67 :

Tabela 67 - Comparativo entre os parâmetros de compatibilização e a norma

| USO – EPU | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|-----------------|----------|---|----------|---------|--------------|---------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 049/2009 | | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt (m) | Pav/ Max | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 01 | 631,29 | 1 | 1 | - | 40 | - | 6,0m | AFR = 4 AFU = 3 AF LAT = 1,5 bilateral | - | - | - | - |
| UOS – INST EP | | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | | |

| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
|-------------|-----------------|---|-------|-------------|-------------|--------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------|---------|
| 01 | 631,29 | Os parâmetros das UOS Inst EP não constam do Anexo III – Quadro de Parâmetros - da LUOS | | | | | | | | | |

| USO – Habitação Unifamiliar | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|--------------------|--|----------|---------|---|--|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 049/2009 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 160 | 975,44 a 2037,2 | 0,8 | 1 | 50 | 40 | 3pav 9,4m | AFR = 3 AFU = 3 AF LAT = 1,5 AF OBS = 1,5 se tiver abertura | - | - | 50cm acima do nível do terreno natural da via | permitido observados os afastamentos mínimos |
| UOS – RO 1 - Vivendas Lago Azul | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 160 | 700 < a ≤ 2500 | 1 | 1 | 50 | 40 | 9,5m | AFR = 3 AFU = 3 | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |

| USO – MISTO | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|--------------------|---------------------------------|----------|---------|---|--|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 049/2009 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 10 | 149,63 a 308,4 | 1 | 2 | 100 | - | 3pav 10,5m | AF OBS = 1,5 se tiver abertura | - | - | 50cm acima do nível do terreno natural da via | permitido observados os afastamentos mínimos |
| UOS – CSIIR 1 - Vivendas Lago Azul | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 10 | a ≤ 350 | 1 | 2 | 100 | - | 12m | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |

| USO – COLETIVO | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 049/2009 | | | | | | | | | | | |

| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
|---|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---|----------|---------|---|---|
| 03 | 320,85 a 947,65 | 1 | 1 | 40 | 50 | 2pav 8,5m | Afast de 3m para lotes voltados para vias públicas AF LAT =1,5 (se tiver abertura) | - | - | 50cm acima do nível do terreno natural da via | permitido observados os afastamentos mínimos obriga |
| UOS – Inst. - Vivendas lago Azul | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 03 | 200<a≤ 2000 | 1 | 1 | 40 | 50 | 8,5m | AFR = 3 | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |

Para a compatibilização tentou-se manter todos os parâmetros conforme o estabelecido no MDE, fazendo apenas ajustes para inserção em faixa existente e/ou aplicação das fórmulas metodológicas da LUOS.

Os parâmetros de coeficiente (básico e máximo), taxa de ocupação e taxa de permeabilidade das UOS foram mantidos iguais ao estabelecido no MDE, contudo para a UOS RO 1, foi mantido o coeficiente máximo estabelecido na norma e igualado o coeficiente básico ao máximo, seguindo a metodologia da LUOS. A altura máxima foi alterada para se adequar a metodologia da UOS, na qual os lotes RO1 com coeficiente menor que 2 foram padronizados em 9,5.

A altura máxima do lote definido como UOS “CSIIR 1 - Vivendas lago Azul” foi alterada de 10,5m para 12m, atendendo à metodologia da LUOS aprovada que padronizou as alturas empregando a fórmula: (número de pavimentos x 3,50) + 1,50, sendo que a caixa d’água não consta na altura máxima, mas não pode exceder 4,5m.

Os parâmetros de galerias não foram abortados pela norma e com isso todas as UOS foram definidas com galeria facultativa. Para a UOS RO 1 foi definida marquise proibida, pois esse parâmetro não é adequado a lotes residenciais unifamiliares, e para os demais lotes a marquise foi definida como optativo.

O estacionamento proposto segue o que estabelece os artigos 25 a 32 da LUOS vigente. Dessa forma, para a revisão da LUOS as UOS do parcelamento tiveram como proposta o subsolo “tipo

1”, no qual todos os parâmetros definidos para o lote deverão ser respeitados também nesse pavimento.

Para atender à metodologia da LUOS aprovada a cota de soleira dos lotes foi definida pelo ponto médio da testada frontal, que correspondente à cota altimétrica medida no meio da testada frontal do lote ou da projeção.

Tomando por base a LUOS 2019, foi necessário incluir novas faixas de área para as UOS propostas para o Parcelamento Setor Habitacional Grande Colorado – Vivendas Lago Azul, URB/MDE-RP 049/2009, na tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo de Sobradinho II (Anexo III – Revisão da LUOS):

Tabela 68 - Parâmetros de Ocupação do Solo de Sobradinho II - Vivendas Lago Azul /SH Grande Colorado

| UOS | FAIXA ÁREA (m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO | JUSTIFICATIVA |
|--|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|------|------|--------|--------|----------|---------|--------------------------------|------------------|--|
| RO 1 - Vivendas Lago Azul | 700<as2500 | 1,00 | 1,00 | 50 | 40 | 9,50 | 3,00 | 3,00 | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |
| CSIIR 1 - Vivendas Lago Azul | a≤350 | 1,00 | 2,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |
| Inst - Vivendas Lago Azul ⁽²⁾ | 200<as2000 | 1,00 | 1,00 | 40 | 50 | 8,50 | 3,00 | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |

NOTAS / SOBRADINHO II:

(2) AFU / AF LAT: afu - 3,00 metros de afastamentos para as divisas voltadas para via pública / Af_lat - 3,00 metros de afastamentos para as divisas voltadas para via pública

- Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII

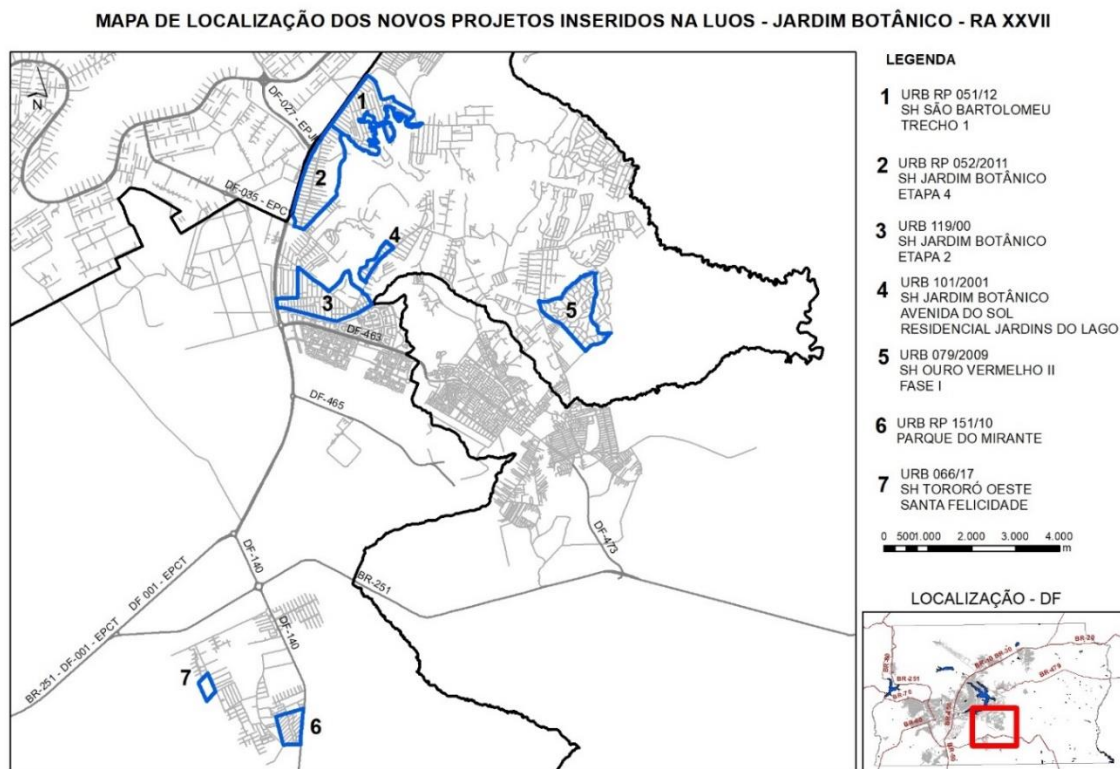


Figura 104 – Novos parcelamentos da Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII

| | |
|----------------------------|---|
| Região Administrativa: | Jardim Botânico – RA XXVII |
| Nome: | Setor Habitacional São Bartolomeu – Trecho I |
| Projeto urbanístico: | URB RP - 051/2012, MDE RP - 051/2012 e NGB - 051/2012 |
| Decreto de aprovação: | nº 38.203 de 16/5/2017, DODF nº 93, de 17/5/2017 |
| Registro Cartorial: | Registrado |
| Processo de Regularização: | nº 111.001.327/2007 |

DESCRIÇÃO DO PARCELAMENTO

O projeto de parcelamento URB - 051/2012 perfaz uma área de 140,88 hectares, está localizado às margens da DF-001, Estrada Parque Contorno (EPCT) e complementa os projetos de urbanismo dos Trechos 2 e 3 do Setor Habitacional São Bartolomeu, correspondendo a uma parcela daquela poligonal definida para o Setor no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT. (Figura 105)

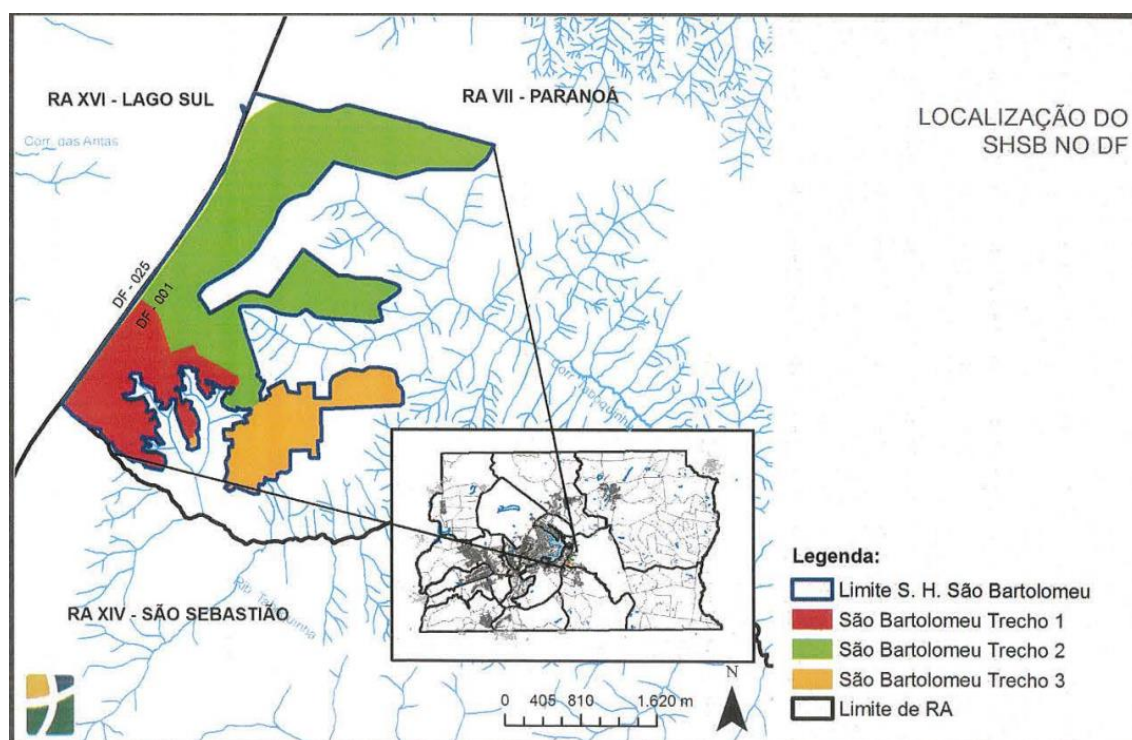


Figura 105 – Croqui de Situação. Fonte: MDE RP-051/2012

Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012, o projeto do Setor Habitacional São Bartolomeu – Trecho I está localizado na Macrozona Urbana, como Zona Urbana de Uso Controlado II - ZUUC II. Esses parcelamentos foram incluídos no PDOT na

Estratégia de Regularização Fundiária Urbana como Áreas de Regularização de Interesse Específico – ARINE São Bartolomeu.

Limita-se a noroeste com a Estrada Parque Contorno - EPCT/DF-001, ao sul com o parcelamento da URB-RP 052/2011 – Setor Habitacional Jardim Botânico - SHBJ - ETAPA 4 e ao leste com o Ribeirão Taboca (Figura 106).

Dessa forma, o sistema viário do Trecho 1 do SH São Bartolomeu deverá operar de forma híbrida, em três níveis, sendo:

- Sistema Viário Principal, que abrange marginal da DF-001 que passa a funcionar como via arterial e principal acesso ao parcelamento;
- Sistema Viário Secundário, constituído por vias coletoras, assim classificadas por coletar e distribuir o trânsito das vias de trânsito rápido ou arteriais. Essas vias, apesar de coletoras, funcionam também como vias locais; e
- Sistema Viário Local, com vias locais que possuem larguras variáveis entre 9,00m e 12,00m, finalizadas por “culs-de-sac”, sempre que possível a sua implantação.

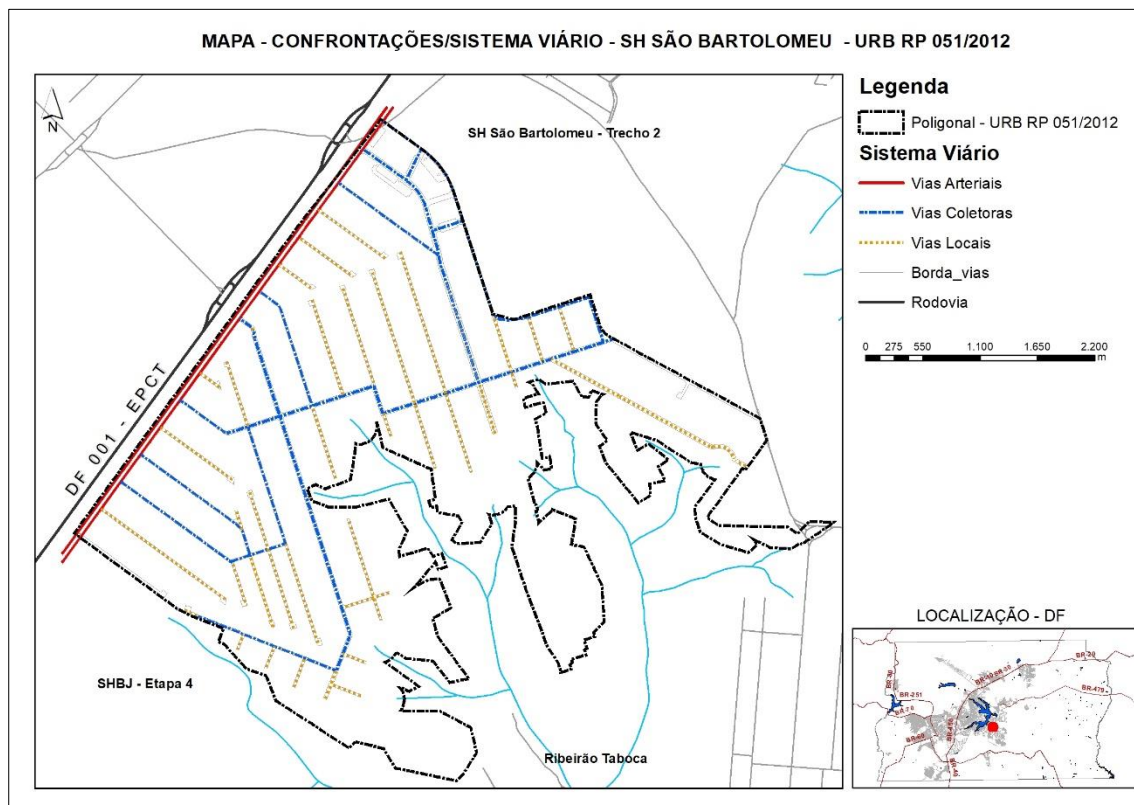


Figura 106 - Mapa de Confrontações e sistema viário. Fonte: com base no MDE RP- 051/2012

As "Áreas de Parcelamento Condicionado" (APC-1 e APC-2), para as quais serão elaborados estudos geotécnicos, que comprovem a existência ou não de risco aos seus ocupantes. Dessa forma, as APCs constam da poligonal do Trecho 1, entretanto só terão tratamento específico quando da conclusão dos estudos complementares, que definirão a possibilidade de regularização ou desconstituição das ocupações. (Figura 107)

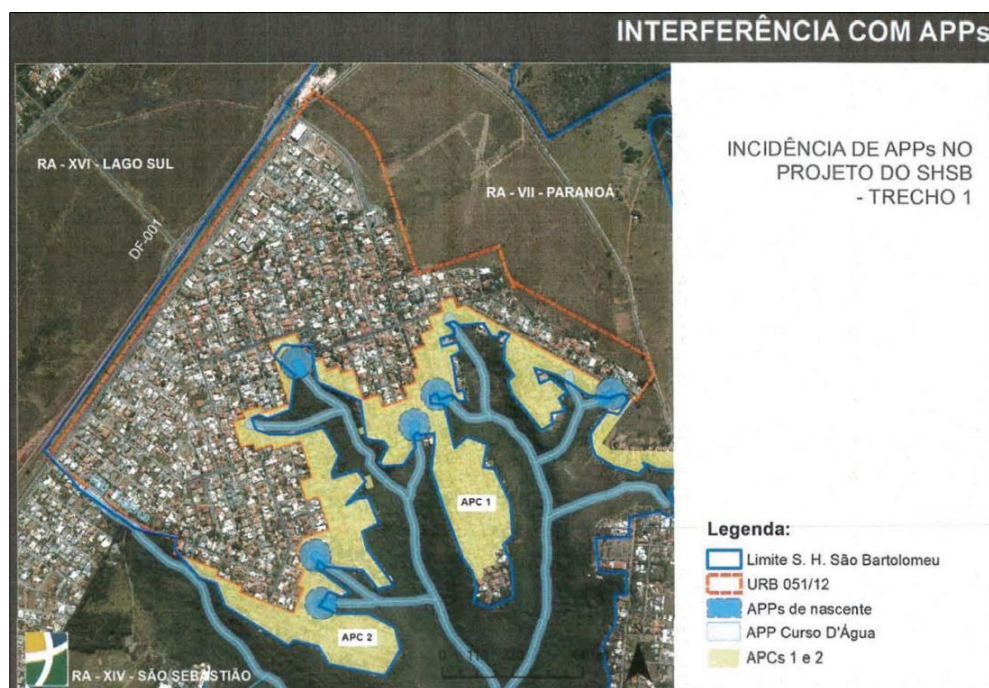


Figura 107 - Mapa Interferência com APPs. Fonte: MDE RP- 051/2012

JUSTIFICATIVA

Para a compatibilização do uso e ocupação do solo definidos no MDE RP - 051/2012 aos critérios e à metodologia da LUOS, foram verificados os seguintes aspectos:

- usos e atividades permitidas na norma vigente;
- hierarquia viária;
- análise dos parâmetros presentes no MDE RP- 051/2012;
- Diretrizes Urbanísticas - DIUR-06/2014.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE USO DO SOLO

A Terracap participou da elaboração do parcelamento, e conseqüentemente, propôs as unidades de uso e ocupação do solo – UOS juntamente com a equipe da Seduh de forma a

compatibilizar os parâmetros de uso e ocupação do MDE RP- 051/2012 aos critérios e à metodologia da LUOS, em reunião ocorrida por videoconferência no dia 16/04/2020.

A Tabela 69 e os mapas (Figura 108 e Figura 109) a seguir apresentam a proposta de compatibilização dos parâmetros de uso do solo em relação aos usos estabelecido no MDE RP- 051/2012.

Tabela 69 - Compatibilização dos usos – MDE RP- 051/2012

| USO/MDE | Nº Lotes | UOS/LUOS | | | | |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| | | RO 1 | CSIIR 1 NO | CSII 2 | Inst | Inst EP |
| Residencial Unifamiliar Exclusivo | 885 | 883 | 02 | 0 | 0 | 0 |
| Comercial | 08 | 0 | 0 | 08 | 0 | 0 |
| Coletivo/ Institucional | 02 | 0 | 0 | 0 | 02 | 0 |
| EPC | 05 | 0 | 0 | 0 | 0 | 05 |
| EPU | 04 | 0 | 0 | 0 | 0 | 04 |
| TOTAL | 904 | 883 | 02 | 08 | 02 | 09 |

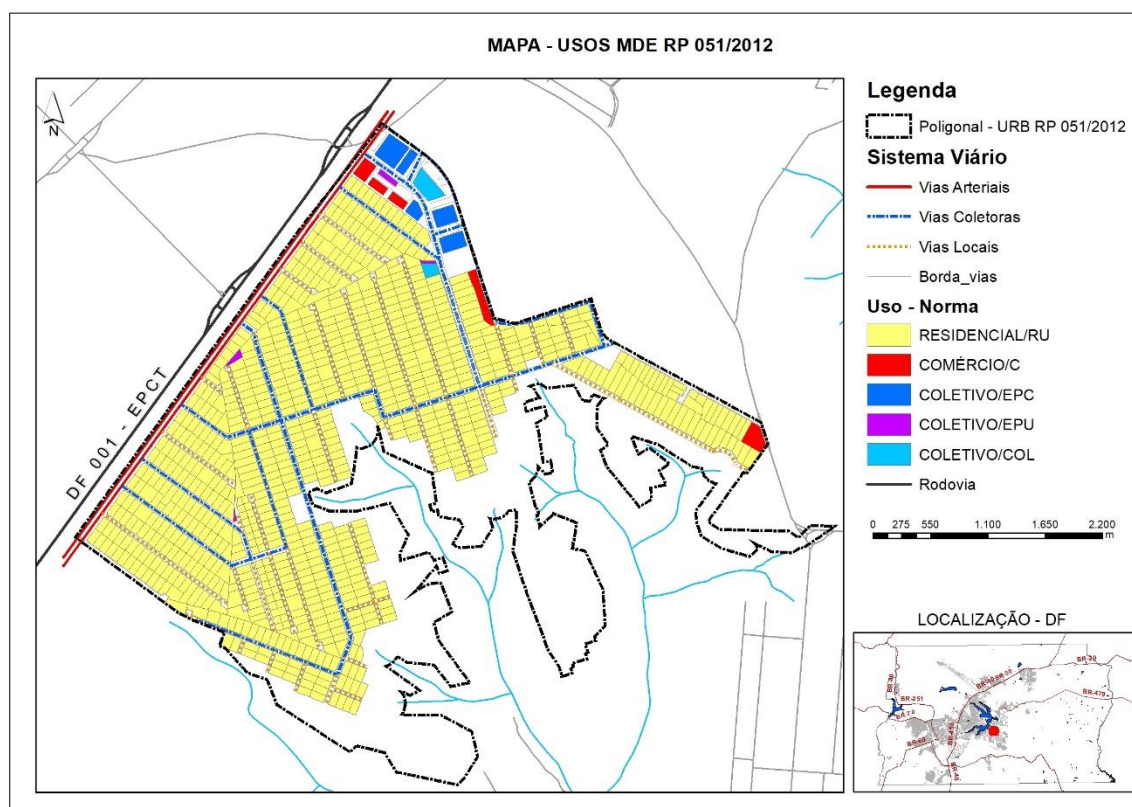


Figura 108 - Mapa uso MDE RP- 051/2012

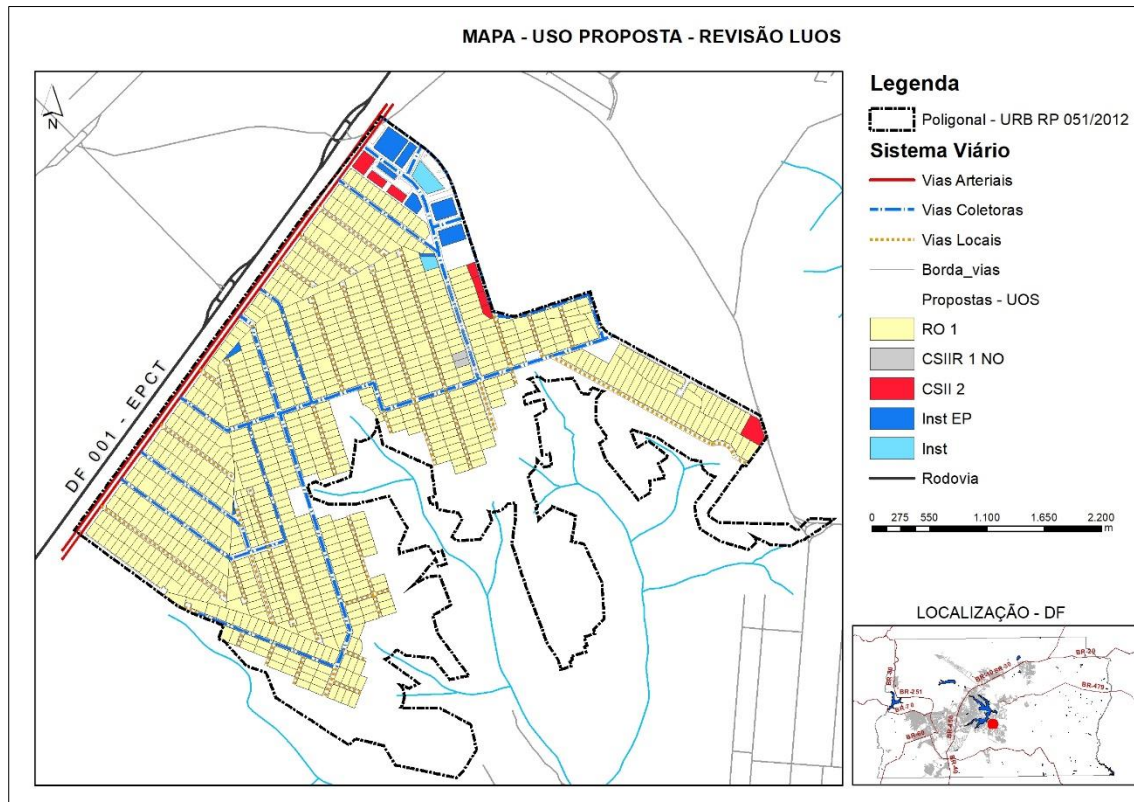


Figura 109 - Mapa uso proposto LUOS – Compatibilização MDE-051/2012

A Norma utilizou como referência para discriminar os usos, a Tabela de Classificação de Atividades, aprovada pelo Decreto nº 19.071 de 06 de março de 1998.

Dos 885 lotes definidos na Norma como Residencial Unifamiliar Exclusivo, 883 foram atribuídos a UOS RO 1 onde é obrigatório o uso residencial unifamiliar e permitido o uso não residencial, desde que não cause incômodos à vizinhança, proibido o acesso independente.

Para 02 lotes localizados na quadra 01, conjunto 01 (lotes 27 e 29), foi atribuída a UOS CSIIR 1 NO que permite, simultaneamente ou não, os usos, comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos. Definindo com o numeral 1 por localizar-se em áreas internas aos núcleos urbanos próximos as áreas habitacionais com características de abrangência local.

Para os 08 lotes definidos na norma com o uso comercial foi atribuída a UOS CSII 2 que permite, simultaneamente ou não, os usos, comercial, prestação de serviços, institucional, industrial, no entanto, neste último caso, proibido o uso residencial. Sendo caracterizada com o numeral 2 pois os lotes se localizam em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros.

Há no parcelamento 02 lotes, definidos na Norma como Coletivo/ Institucional, para os quais foi atribuída a UOS Inst, caracterizada por lotes que abrigam atividades de natureza institucional, públicas ou privadas.

Os 05 lotes EPC e os 04 lotes EPU, definidos na Norma para equipamentos públicos e comunitários e equipamentos públicos urbanos, respectivamente, são mantidos com a mesma característica na compatibilização, sendo atribuída a UOS Inst EP - Institucional Equipamento Público, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Para a compatibilização aos critérios da LUOS, foram necessárias algumas adaptações nos parâmetros de ocupação do solo previstos no MDE RP - 051/2012, para atender o estabelecido na metodologia da LUOS, conforme verificado na Tabela 70:

Tabela 70 - Comparativo entre os parâmetros de compatibilização e a norma

| USO – Residencial Unifamiliar Exclusivo | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|--------------------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE RP - 051/2012 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 885 | 330,16 a 1.748,16 | 1 | 2 | 80 | 10 | 3pav 10m | - | - | - | Ponto médio da testada frontal | permitido |
| UOS – RO 1 - São Bartolomeu | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 883 | a≤2500 | 2 | 2 | 80 | 10 | 3pav 10,5m | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido – tipo 1 |
| UOS - CSIIR 1 NO | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 2 | 600<a≤ 900 | 1 | 2 | 70 | 10 | 3pav 12m | - | - | - | ponto médio da edificação | permitido -tipo 1 |
| 885 | TOTAL | | | | | | | | | | |

| USO – Comercial | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|-----------------------------------|----------|---------|---------------------------|------------------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE RP - 051/2012 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 08 | 736,68 a 2.105,82 | 1 | 2 | 70 | 15 | 4pav 16m | - | - | - | ponto médio da edificação | permitido |
| UOS – CSII 2 - Condomínios | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 08 | a≤15000 | 1 | 2 | 70 | 15 | 4pav 15,5m | AF LAT=1,50 AF OBS= unilateral | - | - | ponto médio da edificação | permitido-tipo 1 |

| USO – Coletivo/ Institucional | | | | | | | | | | | |
|---|---------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|---------------------------|------------------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE RP - 051/2012 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 2 | 1.441,99 e 3.799,80 | 1 | 2 | 70 | 15 | 4pav 16m | - | - | - | ponto médio da edificação | Permitido |
| UOS – Inst. Condomínios | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1 | 600 <a≤ 10000 | 1 | 2 | 70 | 15 | 4pav 15,5m | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permitido-tipo 1 |

| USO – EPC | | | | | | | | | | | |
|---|---------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|---------------------------|-----------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE RP - 051/2012 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 5 | 1.510,91 a 4.790,54 | 1 | 2 | 70 | 15 | 4pav 16m | - | - | - | ponto médio da edificação | Permitido |
| USO – EPU | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-119/2000 e NGB-119/2000 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |

| 4 | 197,27 a 837,86 | 1 | 2 | 70 | 15 | 4pav 16m | - | - | - | ponto médio da edificação | Permitido |
|----------------------------------|----------------------|---|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|---------------------------------|-----------|
| UOS – INST EP | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 9 | 197,27 a 4.790,54 | Os parâmetros das UOS Inst EP não constam do Anexo III – Quadro de Parâmetros - da LUOS | | | | | | | | | |

Os parâmetros de ocupação dos lotes da UOS Inst EP constam em dispositivo específico da Lei Complementar.

Dos 885 lotes do tipo Residencial Unifamiliar Exclusivo, 883 foram compatibilizados como UOS RO 1 e tiveram o coeficiente máximo mantido como o definido no MDE RP, mas o coeficiente básico foi igualado ao máximo, de acordo com a metodologia da LUOS. Os outros 2 lotes foram compatibilizados como UOS - CSII 1 NO e inseridos na faixa existente do Anexo III – quadro de parâmetros (600 <a≤ 900).

Para as demais UOS propostas foram mantidos os coeficientes básicos e máximos definidos na norma, tendo também as taxas de ocupação e de permeabilidade mantidas.

Para os lotes definidos como UOS RO 1 com coeficiente de aproveitamento máximo maior ou igual a 2, a altura máxima foi padronizada em 10,5m atendendo à metodologia da LUOS aprovada e a altura máxima dos lotes das demais UOS foi definida pela fórmula: (número de pavimentos x 3,50) + 1,50, sendo que a caixa d'água não consta na altura máxima, mas não pode exceder 4,5m.

O MDE e a proposta da LUOS não estabeleceram afastamentos mínimos, exceto no caso dos lotes da UOS – CSII 2, os quais passaram a ter os afastamentos estabelecidos no uso CSII 2 – Condomínios (faixa de área = a≤15000).

Para as UOS propostas foi definida a ocupação do subsolo com o “permitido-tipo 1”, onde deve-se obedecer aos parâmetros de uso e ocupação do lote ou da projeção.

No caso da UOS RO1 a proibição da ocupação de área pública com marquise foi definida por ser incompatível com o uso residencial obrigatório.

Foi atribuída para todas as UOS o parâmetro “facultativa” para a galeria de passagem de pedestres. E, quanto a exigência de estacionamento, segue o que estabelece os artigos 25 a 32 da LUOS vigente.

Para a cota de soleira foi avaliado o impacto na paisagem urbana. Assim, os lotes da UOS RO1 tiveram este parâmetro definido pelo ponto médio da testada frontal que corresponde à cota altimétrica, medida no meio da testada frontal do lote ou projeção, critério ideal para lotes pequenos, com 100% de taxa de ocupação ou taxa de ocupação muito alta. E os demais lotes pelo ponto médio da edificação, correspondente à cota altimétrica do perfil natural do terreno medida no ponto médio da edificação.

Tomando por base a LUOS 2019, foi necessário incluir novas faixas de área para as UOS propostas para o Parcelamento Setor Habitacional São Bartolomeu – Trecho I, URB RP/MDE RP-051/2012, na Tabela 71 de Parâmetros de Ocupação do Solo do Jardim Botânico (Anexo III – Revisão da LUOS), exceto o CSII 2 – Condomínios, UOS - CSIIR 1 NO e UOS – Inst. Condomínios, que utilizaram faixas de áreas existentes:

Tabela 71 - Parâmetros de Ocupação do Solo do Jardim Botânico – Setor Habitacional São Bartolomeu

| UOS | FAIXA ÁREA (m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO | JUSTIFICATIVA |
|-----------------------|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|-----|-----|--------|------------|----------|---------|--------------------------------|------------------|--|
| RO 1 - São Bartolomeu | a≤2500 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | Faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |
| CSIIR 1 NO | 600<a≤900 | 1,00 | 2,00 | 70 | 10 | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da edificação | permitido-tipo 1 | Faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |
| CSII 2 - Condomínios | a≤15000 | 1,00 | 2,00 | 70 | 15 | 15,50 | - | - | 1,50 | unilateral | - | - | ponto médio da edificação | permitido-tipo 1 | Faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |
| Inst - Condomínios | 600<a≤10000 | 1,00 | 2,00 | 70 | 15 | 15,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permitido-tipo 1 | Faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |

NOTAS / JARDIM BOTÂNICO:

| | |
|----------------------------|---|
| Região Administrativa: | Jardim Botânico – RA XXVII |
| Nome: | Setor Habitacional Jardim Botânico – Etapa IV |
| Projeto urbanístico: | URB - RP 52/2011, MDE - RP 52/2011 |
| Decreto de aprovação: | Nº 39.017 de 27/04/2018, DODF nº 82 de 30/04/2018 |
| Registro Cartorial: | Registrado |
| Processo de Regularização: | nº. 111.002.020/2011 |

DESCRIÇÃO DO PARCELAMENTO

O Setor Habitacional Jardim Botânico está localizado na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII. Em função de suas complexidades fundiárias, ambientais e urbanísticas, o Setor foi dividido em cinco etapas e uma área comercial, entre as Etapas I e IV (Figura 110

Fonte de referência não encontrada.). Esta Memória Técnica de Compatibilização é correspondente ao projeto urbanístico de Regularização da Etapa IV do SH Jardim Botânico, consubstanciado na URB-RP 52/2011 e MDE-RP 52/2011 que abrange as Quadras 1 e 2 e parte da Quadra 3 do "Condomínio" nomeado como Solar de Brasília.

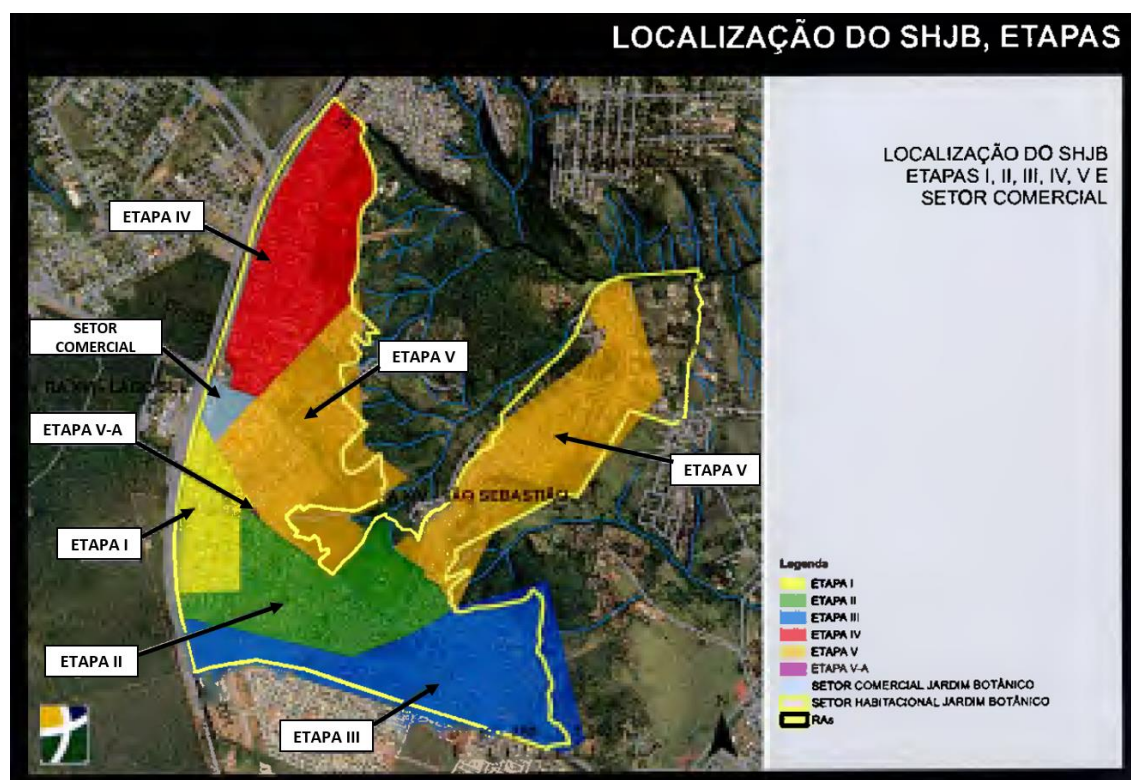


Figura 110 - Mapa das Etapas do SH Jardim Botânico – RA XXVII. Fonte: MDE-RP 52/2011

Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012, o projeto do Setor Habitacional Jardim Botânico – Etapa IV está localizado na Macrozona Urbana, como Zona Urbana de Uso Controlado II - ZUUC II. Esses parcelamentos foram incluídos no PDOT na Estratégia de Regularização Fundiária Urbana como Áreas de Regularização de Interesse Específico – ARINE – Jardim Botânico.

A Etapa IV está delimitada a oeste pela DF-001 e pela Região Administrativa do Lago Sul, RA – XVI; a norte, por parte do Trecho 1 do Setor Habitacional São Bartolomeu (Quadra 03 do "Condomínio" Solar de Brasília); a leste, pelos vales dos ribeirões Taboca; e a sul, pelos "condomínios" Lago Sul I e Jardins do Lago Quadra 1. (Figura 110)

Na área do projeto da URB-RP 52/2011 a malha viária é composta por vias arteriais, secundárias e locais. As vias arteriais (Av. Taboca e Av. Taboquinha) que cortam perpendicularmente o Setor

e dão acesso às entradas das Quadras do parcelamento, a partir da rodovia DF-001. As vias secundárias ou coletoras são responsáveis por distribuir o tráfego das vias arteriais até as vias locais, que dão acesso aos lotes. (Figura 111)

De acordo com a DIUR 001/2019 a DF-001 é classificada como Via de Circulação Expressa, devido seu papel como eixo de transporte e ligação da região com as outras áreas urbanas do DF. A Av. Taboquinha e Av. Taboca são classificadas como Vias de Circulação, pois “...visam promover ligações internas e de articulação dos diversos parcelamentos existentes e a serem implantados na região, de modo a possibilitar alternativas de deslocamento para a população residente e conectividades aos pontos de centralidades (subcentros locais)”.

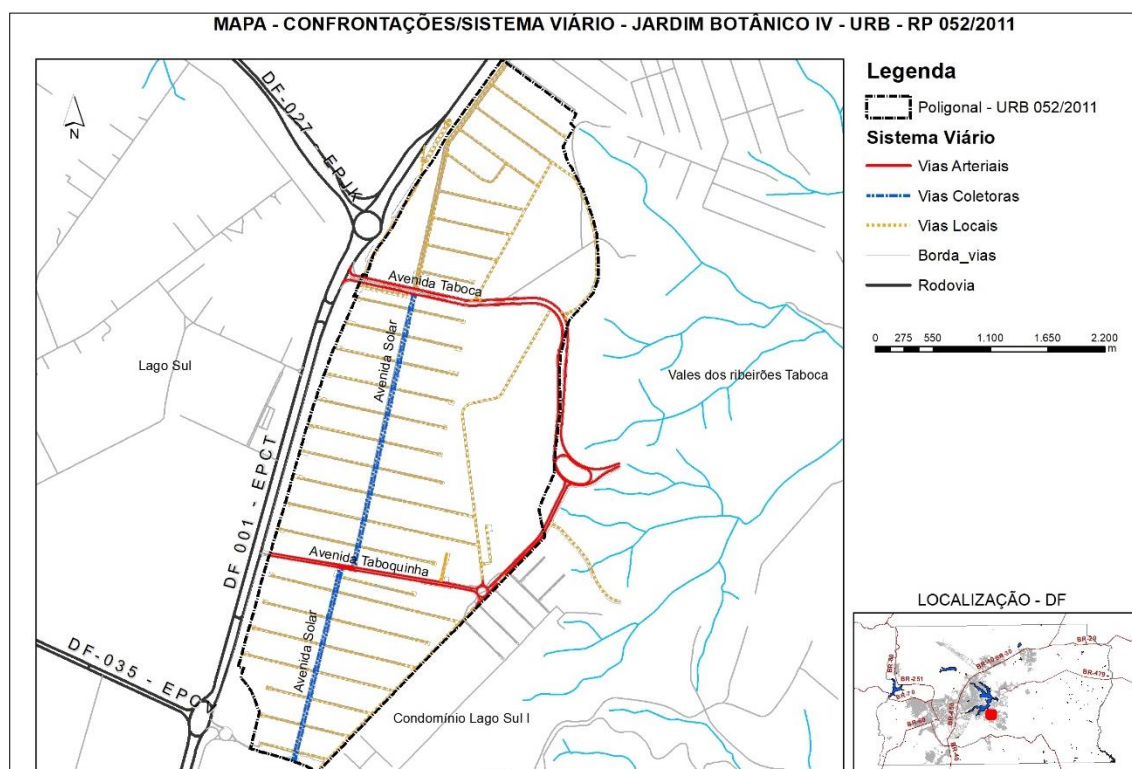


Figura 111 - Confrontações e Sistema Viário. Fonte: com base no MDE-RP 52/2011

JUSTIFICATIVA

Para a compatibilização do uso e ocupação do solo definidos no MDE-RP 52/2011 aos critérios e à metodologia da LUOS, foram verificados os seguintes aspectos:

- usos e atividades permitidas na norma vigente;
- hierarquia viária;
- análise dos parâmetros presentes no MDE-RP 52/2011

- diretrizes urbanísticas DIUR 06/2014 com alterações na DIUR-01/2019.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE USO DO SOLO

A Terracap participou da elaboração do parcelamento, e conseqüentemente, propôs as unidades de uso e ocupação do solo – UOS juntamente com a equipe da Seduh de forma a compatibilizar os parâmetros de uso e ocupação do MDE-RP 52/2011 aos critérios e à metodologia da LUOS, em reunião realizada por videoconferência em 16 de abril de 2020.

A Tabela 72 e os mapas a seguir (Figura 112 e Figura 113) apresentam a proposta de compatibilização dos parâmetros de uso do solo em relação aos usos estabelecido no MDE-RP 52/2011.

Tabela 72 - Compatibilização dos usos – MDE-RP 52/2011

| USO/MDE | Nº Lotes | UOS/LUOS | | | | | |
|--------------|-------------|------------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|
| | | RO 1 | CSIIR 2 | CSII 2 | CSII 3 | Inst | Inst EP |
| RE | 967 | 967 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| M1 | 19 | 0 | 19 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| M2 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| M3 | 12 | 0 | 0 | 0 | 12 | 0 | 0 |
| C | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| COL | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 |
| EPC | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 |
| EPU | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 |
| TOTAL | 1018 | 967 | 19 | 1 | 13 | 5 | 13 |

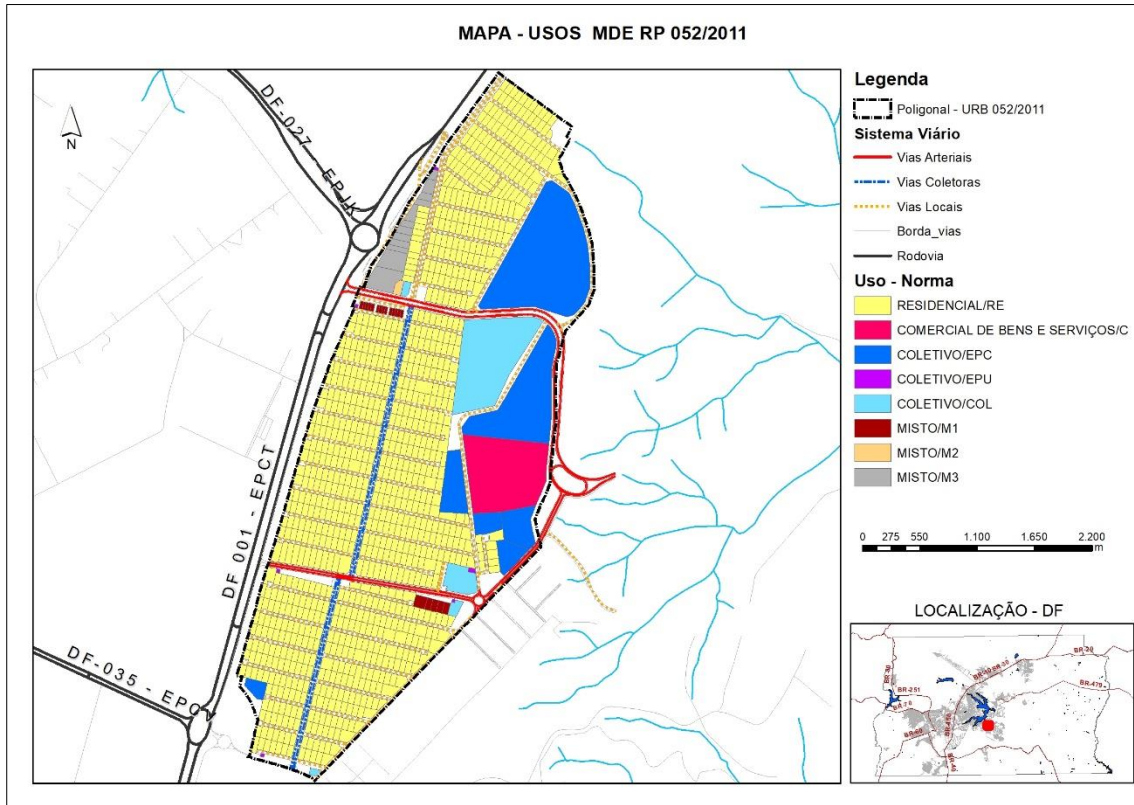


Figura 112 - Mapa uso MDE RP- 052/2011

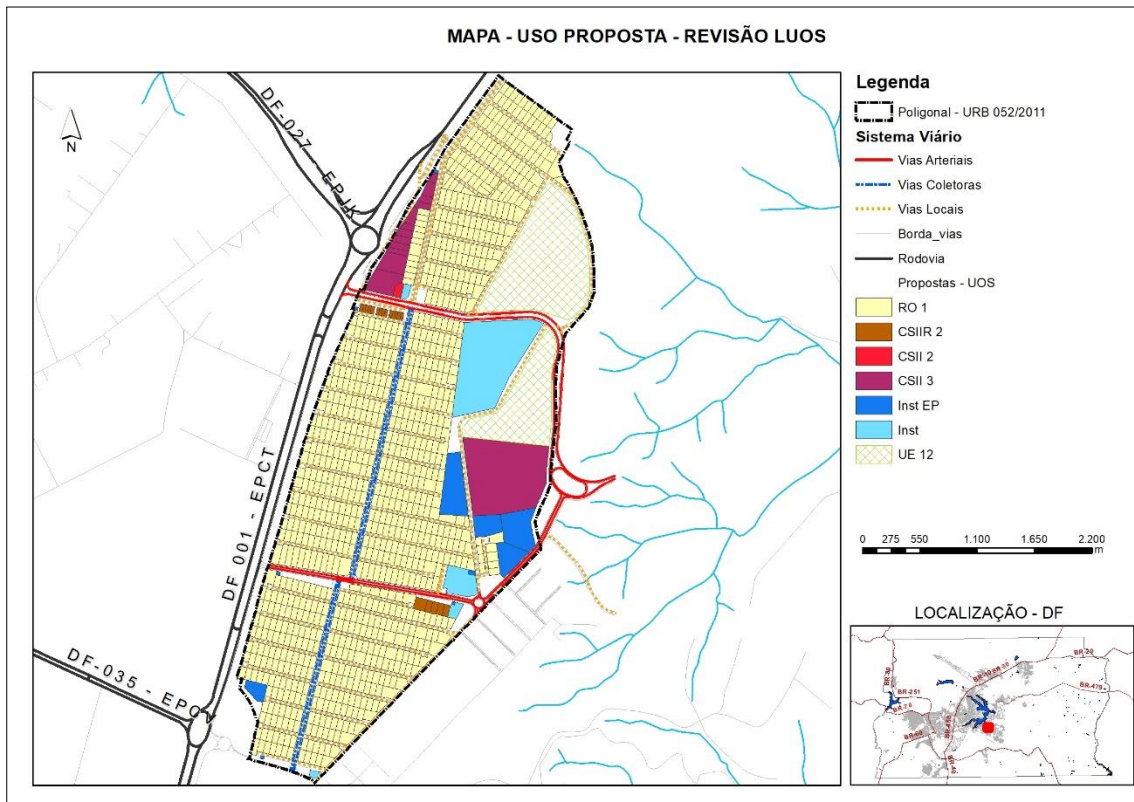


Figura 113 - Mapa uso proposto LUOS – Compatibilização MDE-052/2011

Registra-se neste documento a necessidade de correção do MDE-RP 52/2011, pois na Tabela 9 – Quadro Síntese das Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas não foram contabilizados 2 lotes Misto 3 (comercial + coletivo), localizados na Av. Solar, Quadra 5, lotes 26 e 28, conforme consta no Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias – QDUI (fl. 68/84), resultando em um total de 1018 lotes.

A Norma utilizou como referência para discriminar os usos, o Decreto nº 37.966 de 20 de janeiro de 2017, que trata da Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal.

O uso do parcelamento é predominantemente residencial, desse modo, atribuiu-se aos 967 lotes de uso Residencial exclusivo – RE definido no MDE, a UOS RO 1, onde é obrigatório o uso residencial unifamiliar e permitido o uso não residencial, desde que não cause incômodos à vizinhança, proibido o acesso independente.

Foi estabelecido pelo MDE lotes de uso misto (M1, M2, M3) com vista a “... proporcionar diversificação de usos e a dinamização do espaço urbano...”.

Para os 19 lotes M1 foi atribuído a UOS CSIIR 2 que permite, simultaneamente ou não, os usos, comercial, prestação de serviços, institucional, industrial, admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres.

Para o único lote M2, localizado na Av. Taboca, Comércio Local, Lote 2, foi atribuída a UOS CSII 2 que permite, simultaneamente ou não, os usos, comercial, prestação de serviços, institucional, industrial, mas proibido o uso residencial e se localiza em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros.

São 12 lotes M3 definidos na Norma, e a todos foi atribuída a UOS CSII 3, com as mesmas características de uso do CSII 2, no entanto, o numeral 3 indica que está localizado nas bordas do parcelamento, situada em articulação a rodovia, sendo de abrangência regional. Para o lote Comercial – C localizado na Av. do Parque, Quadra 4, Lote 4 foi proposta a mesma UOS CSII 3.

Para os 5 lotes Coletivos - COL foi atribuída a UOS Inst, onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado. E para os 13 lotes definidos na norma como equipamentos públicos e comunitários a UOS adotada é a Inst EP - Institucional Equipamento Público, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Para a compatibilização aos critérios da LUOS, foram necessárias algumas adaptações nos parâmetros de ocupação do solo previstos no MDE-RP 52/2011, para atender o estabelecido na metodologia da LUOS, no entanto, em sua maioria manteve-se os parâmetros definidos na norma, conforme verificados na Tabela 73:

Tabela 73 - Comparativo entre os parâmetros de compatibilização e a norma

| USO – RE | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|---------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 52/2011 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 967 | 521,52 a 2.455,77 | 0,8 | 2,0 | 60 | 10 | 2 / 10,00 | - | - | - | - | - |
| RO 1 – Jardim Botânico IV | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 967 | 400<a≤ 3000 | 2,0 | 2,0 | 60 | 10 | 10,50 | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |
| USO – M1 | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 52/2011 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 19 | 225,19 a 1591,8 | 1,0 | 4,0 | 100 | - | 4 / 16,00 | - | - | - | - | - |
| UOS – CSIIR 2 | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 14 | a≤300 | 1,0 | 4,0 | 100 | - | 15,50 | - | proibida | - | ponto médio da edificação | tipo 2 |
| UOS – CSIIR 2 - Jardim Botânico IV | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área | CfA B | CfA M | TX Ocup | TX Perm | Nº Pav/ Alt Max | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |

| | (m²) | | | (%) | (%) | (m) | | | | | |
|----|----------------|-----|-----|-----|-----|-------|---|----------|---|---------------------------|--------|
| 5 | 300<a≤ 2000 | 1,0 | 4,0 | 80 | 10 | 15,50 | - | proibida | - | ponto médio da edificação | tipo 1 |
| 19 | Total | | | | | | | | | | |

| USO – M2 | | | | | | | | | | | |
|--|------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|---------------------------|---------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 52/2011 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1 | 1247,17 | 1,0 | 4,0 | 70 | 10 | 4 / 16,00 | - | - | - | - | - |
| UOS – CSII 2 - Jardim Botânico IV | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1 | 1.000<a≤ 1500 | 1,0 | 4,0 | 70 | 10 | 15,50 | - | proibida | - | ponto médio da edificação | tipo 1 |

| USO – M3 | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|---------------------------|---------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 52/2011 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 12 | 860,58 a 7608,87 | 1,0 | 4,0 | 70 | 10 | 4 / 16,00 | - | - | - | - | - |
| UOS – CSII 3 - Jardim Botânico IV | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 12 | 500<a≤ 8000 | 1,0 | 4,0 | 70 | 10 | 15,50 | - | proibida | - | ponto médio da edificação | tipo 1 |

| USO – C (Comercial de bens e de serviços) | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------|---------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 52/2011 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1 | 62215,21 | 1,0 | 2,0 | 60 | 30 | 4 / 16,00 | - | - | - | - | - |

| UOS – CSII 3 - Jardim Botânico IV | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|---------------------------|---------|
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1 | 60000<a ≤65000 | 1,0 | 2,0 | 60 | 30 | 15,50 | - | proibida | - | ponto médio da edificação | tipo 1 |

| USO – COL (Coletivo) | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------|---------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 52/2011 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 4 | 733,87 a 9.146,55 | 1,0 | 2,0 | 70 | 15 | 4 / 16,00 | - | - | - | - | - |

| UOS – Inst - Condomínios | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|---------------------------|---------|
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 4 | 600<a ≤ 1.0000 | 1,0 | 2,0 | 70 | 15 | 15,50 | - | proibida | - | ponto médio da edificação | tipo 1 |

| USO – COL (Coletivo) | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------|---------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 52/2011 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1 | 61.164,8 2 | 0,7 | 2,0 | 45 | 55 | 2 / 9,00 | - | - | - | - | - |

| UOS – Inst | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|---------------------------|---------|
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1 | 50.000<a ≤70.000 | 0,7 | 2,0 | 45 | 55 | 8,50 | - | proibida | - | ponto médio da edificação | tipo 1 |

| USO – EPC Coletivo | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------|---------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 52/2011 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |

| 7 | 3.452,33 a 7.366,76 | 1,0 | 2,0 | 70 | 15 | 4 / 16,00 | - | - | - | - | - |
|----------------------------------|---------------------------------|---|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------|---------|
| | 12.533,5 9 14.844,9 2 | 0,7 | 2,0 | | | | | | | | |
| | 56.469,9 a 103.352, 34 | 0,05 | 0,05 | 3 | 95 | 2 / 9,00 | | | | | |
| UOS – INST EP | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 7 | 3.452,33 a 103.352, 34 | Os parâmetros das UOS Inst EP não constam do Anexo III – Quadro de Parâmetros - da LUOS | | | | | | | | | |

| USO – EPU Coletivo | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------|---|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------|---------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 52/2011 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 6 | 99,91 a 334,9 | 1,0 | 2,0 | 70 | 15 | 4 / 16,00 | - | - | - | - | - |
| UOS – INST EP | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 6 | 99,91 a 334,9 | Os parâmetros das UOS Inst EP não constam do Anexo III – Quadro de Parâmetros - da LUOS | | | | | | | | | |

Os parâmetros de ocupação dos lotes da UOS Inst EP constam em dispositivo específico da Lei Complementar.

Foram mantidos os coeficientes básico e máximo definidos no MDE, exceto o coeficiente básico da UOS RO 1 que foi igualado ao máximo (2,0) para adequar à metodologia da LUOS.

As taxas máximas de ocupação e as taxas mínimas de permeabilidade também foram mantidas conforme definido no MDE, com exceção dos lotes maiores que 700m², atribuídos como UOS CSIIR 2, que tiveram suas taxas de ocupação (100%) e permeabilidade (0%) alteradas para 80% e 10%, respectivamente.

Os valores das alturas máximas foram alterados para adequação à metodologia da LUOS que utiliza a fórmula: $(\text{número de pavimentos} \times 3,50) + 1,50$, o que resulta nos números de pavimentos estabelecidos na norma. Para os lotes RO 1 a altura máxima estabelecida para essas UOS deve ser de 10,5m quando os coeficientes forem maiores que 2,0.

No MDE, não consta parâmetros para afastamentos obrigatórios, e permissão ou proibição de construção de marquise em área pública e de galeria de passagem de pedestres. Desse modo, foram definidas para todas as UOS a isenção dos afastamentos, e como facultativo a construção de galerias de passagem de pedestres e proibida a ocupação de área pública com marquise.

Para a cota de soleira foi avaliado o impacto na paisagem urbana. Assim, os lotes da UOS RO1 tiveram este parâmetro definido pelo ponto médio da testada frontal que corresponde à cota altimétrica, medida no meio da testada frontal do lote ou projeção, critério ideal para lotes pequenos, com 100% de taxa de ocupação ou taxa de ocupação muito alta. E os demais lotes pelo ponto médio da edificação, correspondente à cota altimétrica do perfil natural do terreno medida no ponto médio da edificação.

A utilização do subsolo em todas as UOS foi definida “permitido-tipo 1”, onde deve-se obedecer aos parâmetros de uso e ocupação do lote. A exceção é para os lotes menores ou iguais a 300m² da UOS CSIR 2, com taxa de ocupação máxima de 100%, onde o subsolo é o “permitido-tipo 2”, ou seja, devem obedecer aos parâmetros de uso e ocupação do lote, excetuado o atendimento da taxa de ocupação e os afastamentos mínimos nos trechos de subsolo situados abaixo do perfil natural do terreno. Quanto a exigência de estacionamento, segue o que estabelece os artigos 25 a 32 da LUOS vigente.

Tomando por base a LUOS 2019, foi necessário incluir novas faixas de área para as UOS propostas para o Parcelamento Setor Habitacional Jardim Botânico - Etapa IV, URB-RP/MDE-RP 52/2011, na Tabela 74 de Parâmetros de Ocupação do Solo do Jardim Botânico (Anexo III – Revisão da LUOS):

Tabela 74 - Parâmetros de Ocupação do Solo do Jardim Botânico – Etapa IV / SH Jardim Botânico

| UOS | FAIXA ÁREA(m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO | JUSTIFICATIVA |
|------------------------------|----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|-----|-----|--------|--------|----------|---------|--------------------------------|------------------|---|
| RO 1 - Jardim Botânico IV | 400<as3000 | 2,00 | 2,00 | 60 | 10 | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitted-tipo 1 | Faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos /frequência/norma |
| CSIIR 2 | as300 | 1,00 | 4,00 | 100 | - | 15,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permitted-tipo 2 | Faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos /frequência/norma |
| CSIIR 2 - Jardim Botânico IV | 300<as2000 | 1,00 | 4,00 | 80 | 10 | 15,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permitted-tipo 1 | Faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos /frequência/norma |
| CSII 2 - Jardim Botânico IV | 1000<as1500 | 1,00 | 4,00 | 70 | 10 | 15,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permitted-tipo 1 | Faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos /frequência/norma |
| CSII 3 - Jardim Botânico IV | 500<as8000 | 1,00 | 4,00 | 70 | 10 | 15,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permitted-tipo 1 | Faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos /frequência/norma |
| CSII 3 - Jardim Botânico IV | 60000<as65000 | 1,00 | 2,00 | 60 | 30 | 15,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permitted-tipo 1 | Faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos /frequência/norma |
| Inst | 50000<as70000 | 0,70 | 2,00 | 45 | 55 | 8,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permitted-tipo 1 | Faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos /frequência/norma |
| Inst - Condomínios | 600<as10000 | 1,00 | 2,00 | 70 | 15 | 15,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permitted-tipo 1 | Faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos /frequência/norma |

NOTAS / JARDIM BOTÂNICO:

| | |
|----------------------------|---|
| Região Administrativa: | Jardim Botânico – RA XXVII |
| Nome: | Setor Habitacional Jardim Botânico – Etapa II |
| Projeto urbanístico: | URB - 119/2000, MDE - 119/2000 e NGB - 119/2000 |
| Decreto de aprovação: | nº 28.554 de 13/12/2007, DODF nº 238, de 14/12/2007 |
| Registro Cartorial: | 2º Ofício do Registro de Imóveis, em 28/07/2017 |
| Processo de Regularização: | nº 111.000.255/2001 |

DESCRIÇÃO DO PARCELAMENTO

O Setor Habitacional Jardim Botânico está localizado na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII. Em função de suas complexidades fundiárias, ambientais e urbanísticas, o Setor foi dividido em cinco etapas e uma área comercial, entre as Etapas I e IV (Figura 114). Esta Memória Técnica de Compatibilização é correspondente ao projeto urbanístico de Regularização da Etapa II do SH Jardim Botânico, consubstanciado na URB - 119/2000 e MDE - 119/2000 que complementa os projetos de urbanismo - URB 024/98 e URB-106/98, referentes respectivamente às Etapas I e III.

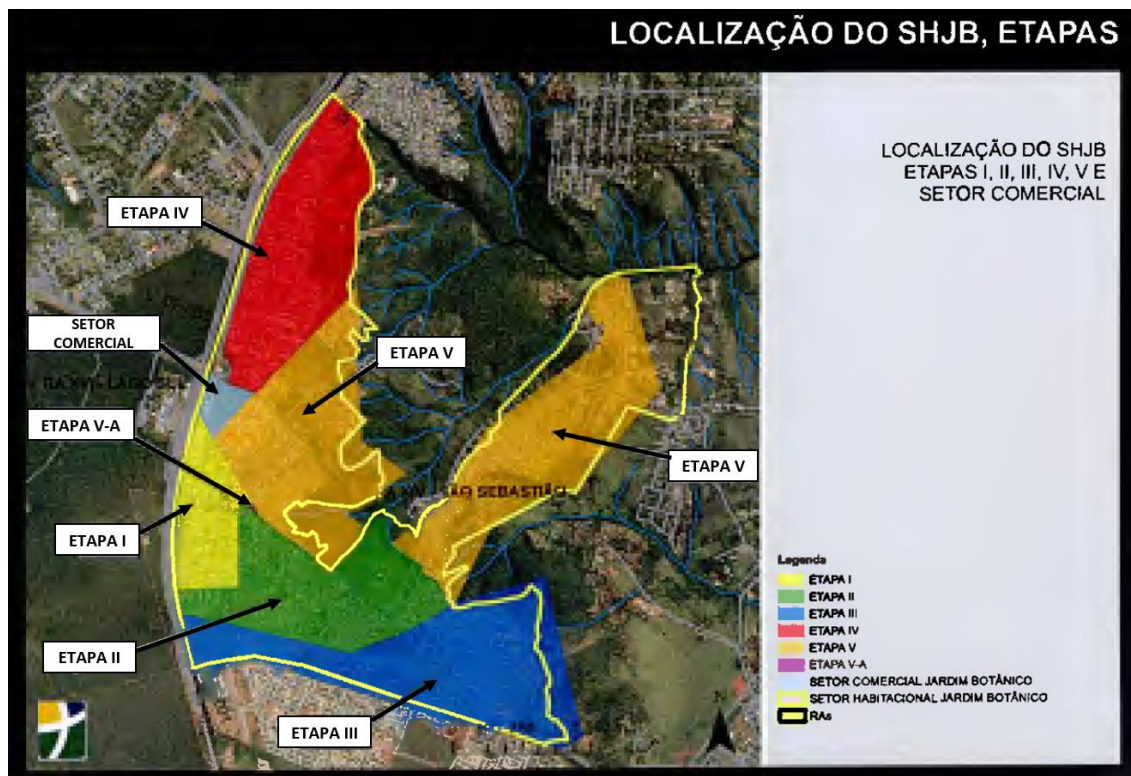


Figura 114 - Croqui de Situação. Fonte: MDE-RP 52/2011

Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012, o projeto do Setor Habitacional Jardim Botânico – Etapa 2 está localizado na Macrozona Urbana, como Zona Urbana de Uso Controlado II - ZUUC II. Esses parcelamentos foram incluídos no PDOT na Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT como Áreas de Regularização de Interesse Específico – ARINE.

Limita-se ao norte com terras particulares e o afluente do córrego Forquilha da Taboca; a oeste com o parcelamento denominado Quintas do Sol e com terras com situação indefinida; ao sul com a 3ª Etapa do SHJB e ao leste com a Estrada Parque Contorno - EPCT/DF 001 e a 1ª Etapa do mesmo Setor. (Figura 114)

Na área do projeto da URB-119/2000 a malha viária é composta por Rodovia (Estrada Parque Contorno - EPCT/DF 001), Via Principal ou Arterial (Avenida Marginal à EPCT - DF 001 “Eixo de Atividades”, Avenida do Sol, Avenida Mato Grande), Vias Secundárias ou Vias Coletoras (Avenida Dom Bosco, Avenida dos Eucaliptos, Avenida Pau Brasil, Avenida 01, Avenida 02) e Vias Locais. **(Erro! Fonte de referência não encontrada.)**

Segundo a DIUR 01/2019, a Avenida do Sol é classificada como Via de Atividades.

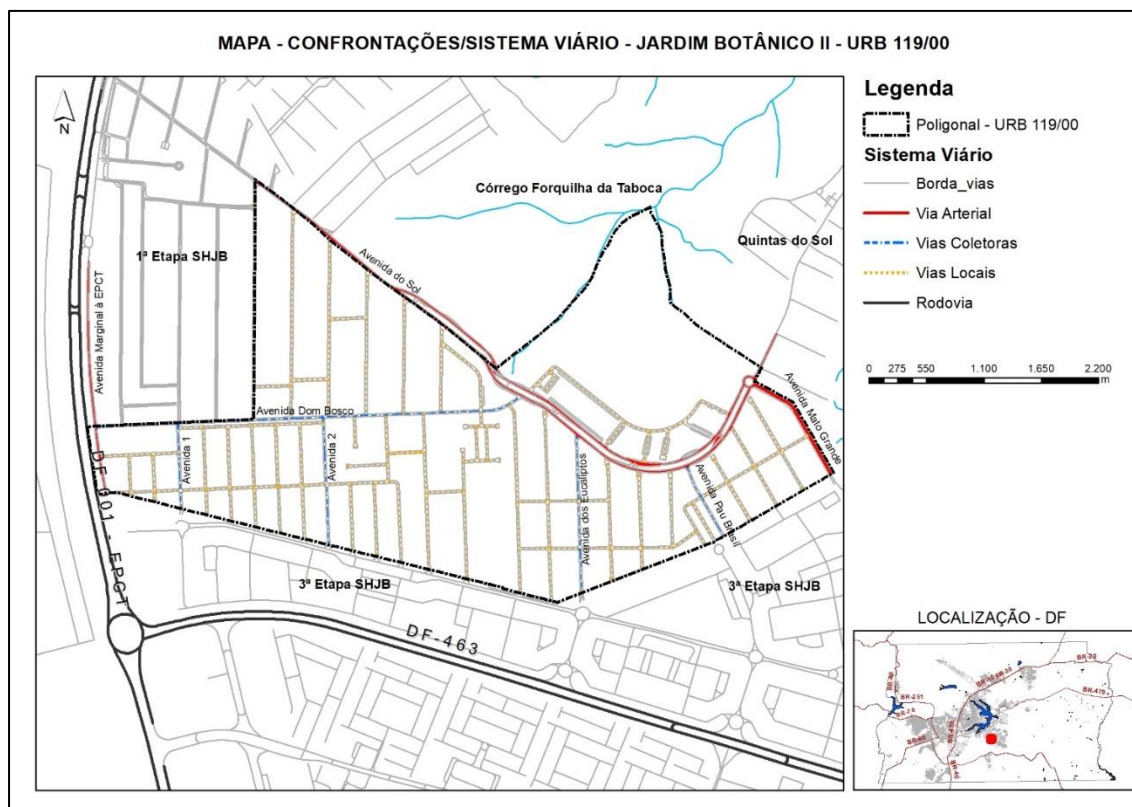


Figura 115 - Mapa de Confrontações e sistema viário. Fonte: com base no MDE – 119/2000

JUSTIFICATIVA

Para a compatibilização do uso e ocupação do solo definidos no MDE-119/2000 aos critérios e à metodologia da LUOS, foram verificados os seguintes aspectos:

- usos e atividades permitidas na norma vigente;
- hierarquia viária;
- análise dos parâmetros presentes no MDE-119/2000 e NGB-119/2000;
- Diretrizes Urbanísticas - DIUR-01/2019.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE USO DO SOLO

A Terracap participou da elaboração do parcelamento, e conseqüentemente, propôs as unidades de uso e ocupação do solo – UOS juntamente com a equipe da Seduh de forma a compatibilização os parâmetros de uso e ocupação do MDE/NGB-119/2000 aos critérios e à metodologia da LUOS, em reunião realizada por videoconferência em 16 de abril de 2020.

A Tabela 75 e os mapas (Figura 116 e Figura 117) apresentam a proposta de compatibilização dos parâmetros de uso do solo em relação aos usos estabelecido no MDE-119/2000.

Tabela 75 - Compatibilização dos usos – MDE-119/2000

| USO/MDE | Nº Lotes | UOS/LUOS | | | | | | |
|--------------|-------------|-------------|------------|-----------|-----------|----------|----------|----------|
| | | RO 1 | CSIIR 1 NO | CSIIR 2 | CSII 2 | PAC 2 | Inst | Inst EP |
| R1 | 1041 | 1036 | 2 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 |
| R2 | 132 | 56 | 0 | 76 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| R3 | 41 | 0 | 0 | 22 | 19 | 0 | 0 | 0 |
| R4-PAC | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| R4-EPC | 9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9 |
| TOTAL | 1224 | 1092 | 2 | 98 | 19 | 1 | 3 | 9 |

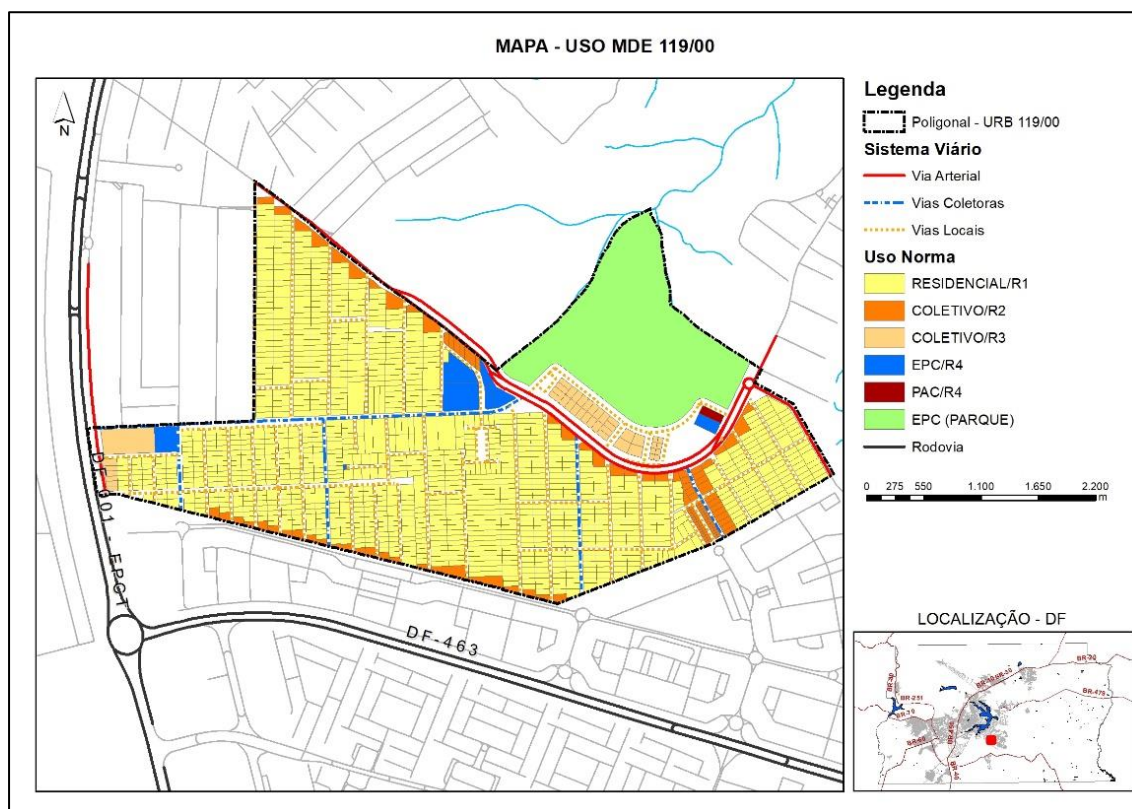


Figura 116 - Mapa uso MDE RP- 119/2000

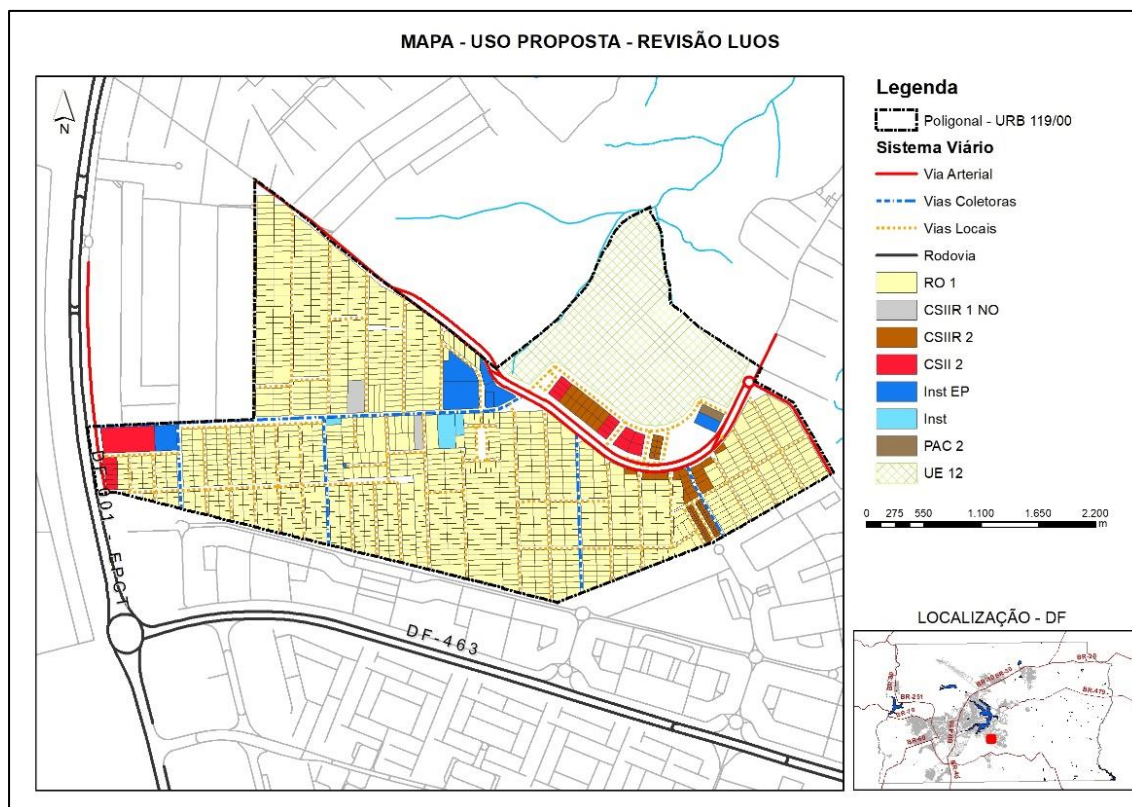


Figura 117 - Mapa uso proposto LUOS – Compatibilização MDE-119/2000

No MDE/NGB-119/00 os usos permitidos nos lotes foram classificados de acordo com o nível de restrição ao uso comercial, industrial e coletivo ou institucional:

- R1 = Lotes com alta restrição ao uso comercial, industrial e coletivo ou institucional;
- R2 = Lotes de média restrição ao uso comercial, industrial e coletivo ou institucional;
- R3 = Lotes de baixa restrição ao uso comercial, industrial e coletivo ou institucional;
- R4 = Lotes com restrição ao uso residencial.

A Norma utilizou como referência para discriminar os usos, a Tabela de Classificação de Atividades, aprovada pelo Decreto nº 19.071 de 06 de março de 1998.

Na LUOS, as atividades permitidas para cada unidade de uso e ocupação do solo - UOS estão definidas no Anexo I e especificadas por usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, exceto à UOS Inst EP, na qual são desenvolvidas atividades do poder público inerentes ao desenvolvimento de suas políticas públicas setoriais, à exceção da política habitacional.

Dos 1041 lotes definidos na Norma como R1, 1036 foram atribuídos a UOS RO 1 onde é obrigatório o uso residencial unifamiliar e permitido o uso não residencial, desde que não cause incômodos à vizinhança, proibido o acesso independente. Para 2 lotes localizados na Av. Dom Bosco, foi atribuída a UOS CSIR 1 NO que permite, simultaneamente ou não, os usos, comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos. Para os 3 lotes restantes, também localizados na Av. Dom Bosco, foi atribuída a UOS Inst onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado. Foram ampliados os usos para estes 5 últimos lotes em relação aos usos da norma original, tendo em vista a regularização das atividades existentes.

Para os 132 lotes definidos na Norma como R2, 56 são atribuídos a UOS RO 1 por estarem inseridas nas vias locais que se caracterizam como vias de acesso às unidades imobiliárias destinadas ao uso habitacional. Para os demais 76 lotes, foi atribuída a UOS CSIR 2 que permite, simultaneamente ou não, os usos, comercial, prestação de serviços, institucional, industrial, admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres. A categoria da UOS com o numeral 2 indica que o lote se localiza em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros.

Do total de 41 lotes R3 da Norma, para 22 lotes foi atribuída a UOS CSIR 2 e para 19 lotes foi atribuída a UOS CSII 2 que também permite, simultaneamente ou não, os usos, comercial, prestação de serviços, institucional, industrial, no entanto, neste último caso, proibido o uso residencial. Sendo que as duas UOS estão caracterizadas com o numeral 2 pois os lotes se localizam em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros.

Há no parcelamento 1 lote, definido na Norma como R4-PAC, para o uso de posto e abastecimento de combustível, localizado na Quadra 07, Conjunto C Lote 02, para o qual foi atribuída a UOS PAC 2 onde são obrigatórias as atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes e são permitidas outras atividades comerciais e de prestação de serviços que impliquem em menor tempo de permanência de consumidores, de acordo com a proposta da revisão da LUOS.

Os 9 lotes R4-EPC, definidos na Norma para equipamentos públicos e comunitários, são mantidos com a mesma característica na compatibilização, sendo atribuída a UOS Inst EP - Institucional Equipamento Público, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Para a compatibilização aos critérios da LUOS, foram necessárias algumas adaptações nos parâmetros de ocupação do solo previstos no MDE/NGB - 119/2000, para atender o estabelecido na metodologia da LUOS, e adequar à situação fática das ocupações nos lotes, considerando o tempo decorrido entre a aprovação do projeto e o registro em cartório de imóveis, conforme verificado na Tabela 76:

Tabela 76 - Comparativo entre os parâmetros de compatibilização e a norma

| USO – R1 | | | | | | | | | | | |
|---|------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---|----------|---------|--------------------------------|---------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-119/2000 e NGB-119/2000 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1041 | 427,66 a 5139,10 | - | 1,5 | 50 | 30 | 9,5 | vias princ.= 5,0 vias sec/loc=3,0 AFLAT= 1,50 AFOBS=unilat | - | - | - | - |
| UOS – RO 1 - Jardim Botânico II | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1036 | 300<a≤ 4000 | 1,5 | 1,5 | 80 | 15 | 9,5 | AFR= 3,0 AF LAT =1,5 AF OBS= unilateral | proibida | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |
| UOS - CSIIR 1 NO | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |

| 2 | 2000<a≤ 5000 | 1,0 | 1,5 | 70 | 20 | 12,0 | AFR= 3,0 AF LAT =1,5 AF OBS= unilateral | proibida | - | ponto médio da edificação | tipo 1 |
|--|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|--|----------|---------|------------------------------|---------|
| UOS – Inst - Jardim Botânico II | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 3 | 700<a≤ 6000 | 1,0 | 1,5 | 70 | 20 | 15,50 | AFR= 3,0 AF LAT =1,5 AF OBS= unilateral | proibida | - | ponto médio da edificação | tipo 1 |
| 1041 | TOTAL | | | | | | | | | | |

| USO – R2 | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---|----------|---------|--------------------------------------|---------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-119/2000 e NGB-119/2000 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 132 | 75,3 a 1272,39 | - | 2,0 | 50 | 30 | 9,5 | vias princ.= 3,0 vias sec/local=3,0 AF LAT= 1,50 AF OBS=unilat. | - | - | - | - |
| UOS – RO 1 - Jardim Botânico II | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 56 | 300<a≤ 4000 | 1,5 | 1,5 | 80 | 15 | 9,5 | AFR= 3,0 AF LAT =1,5 AF OBS= unilateral | proibida | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |
| UOS – CSIIR 2 | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 60 | a≤300 | 1,0 | 4,0 | 100 | - | 15,50 | - | proibida | - | ponto médio da edificação | tipo 2 |
| UOS – CSIIR 2 | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |

| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
|-------------|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---|----------|---------|---------------------------|---------|
| 16 | 300<a≤ 1500 | 1,0 | 2,0 | 70 | 30 | 15,50 | AFR=3,00 AF LAT=1,50 AF OBS= unilateral | proibida | - | ponto médio da edificação | tipo 1 |
| 132 | Total | | | | | | | | | | |

| USO – R3 | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---|--------------------------------|---------|---------------------------|---------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-119/2000 e NGB-119/2000 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 41 | 491,56 a 11400,30 | - | 2,0 | - | - | 9,50 | LAT=1,50 AF OBS= unilateral | Permitido 2,0m em área pública | - | - | - |
| UOS – CSIIR 2 | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 8 | a≤300 | 1,0 | 4,0 | 100 | - | 15,50 | - | proibida | - | ponto médio da edificação | tipo 2 |
| UOS – CSIIR 2 | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 14 | 300<a≤ 1500 | 1,0 | 2,0 | 70 | 30 | 15,50 | AFR=3,00 AF LAT=1,50 AF OBS= unilateral | proibida | - | ponto médio da edificação | tipo 1 |
| UOS – CSII 2 - Condomínios | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 19 | a≤15000 | 1,0 | 2,0 | 70 | 15 | 15,50 | AF LAT=1,50 AF OBS= unilateral | - | - | ponto médio da edificação | tipo 1 |
| 41 | Total | | | | | | | | | | |

| USO – R4-PAC | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|--------------------|---|----------|---------|--------------------------------|---------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-119/2000 e NGB-119/2000 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1 | 1750 | - | 0,5 | - | - | 9,5 | vias sec/local=3,0 | - | - | - | - |
| UOS – PAC 2 | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1 | 1000<a≤2000 | 0,25 | 0,5 | 50 | - | 8,5 | AFR=3,00 AF FU=1,5 AF LAT=4 AF OBS=bilateral | proibida | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |

| USO – R4-EPC | | | | | | | | | | | |
|---|------------------|---|-------|-------------|-------------|--------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------|---------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-119/2000 e NGB-119/2000 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 9 | 136,31 a 8513,72 | - | 1,0 | 40 | 20 | 9,50 | vias sec/local=3,0 | - | - | - | - |
| UOS – INST EP | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 9 | 136,31 a 8513,72 | Os parâmetros das UOS Inst EP não constam do Anexo III – Quadro de Parâmetros - da LUOS | | | | | | | | | |

Os parâmetros de ocupação dos lotes da UOS Inst EP constam em dispositivo específico da Lei Complementar.

O MDE/NGB-119/2000 definiu apenas os índices dos coeficientes máximos e o artigo 131. Do PDOT-2009: *“Na fixação dos índices urbanísticos das Áreas de Regularização, é considerada a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, devendo ser considerado o seguinte: I – os usos permitidos, tamanho máximo e mínimo dos lotes residenciais, assim como os coeficientes de aproveitamento básico e máximo dos lotes de cada Área de Regularização, fixados no Anexo VI desta Lei Complementar.”*

| PONTE DE TERRA, ARNIQUEIRA, REGIÃO DOS LAGOS, GRANDE COLORADO, ALTO DA BOA VISTA, NOVA COLINA, ALTIPLANO LESTE, SÃO BARTOLOMEU, BERNARDO SAYÃO, TORORÓ, JARDIM BOTÂNICO, DOM BOSCO E TAQUARI | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------------------|--------|--------------------------------------|-----------|---|---|--------------------------------------|---|---|---|---|
| Área de Regularização | Tamanho dos lotes Residenciais (m²) | | USOS | | | | | | | | |
| | | | Coeficiente de aproveitamento básico | | | | Coeficiente de aproveitamento máximo | | | | |
| | Máximo | Mínimo | R ≤ 400m² | R > 400m² | C | I | Ind | M | C | M | R |
| Área de Reg. Interesse Específico - ARINE (2.E-1; 4.E-1; 7.E-1; 9.E-1; 13.E-1; 14.E-1; 14.E-2; 19.E-1; 19.E-2; 20.E-1; 22.E-1; 25.E-1; 25.E-2; 25.E-3; 25.E-4; 25.E-5; 25.E-6; 26.E-1; 28.E-1; 28.E-2; 29.E-1; 29.E-2; 29.E-3) | 2.500 | 125 | 1 | 0,8 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 4 | 2 |

OBS:
01 - Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a 2.500m², com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3.

Legenda
R-Residencial C-Comercial I-Institucional M-Mista CH-Chácara Ind-Industrial EU-Equipamento Urbano
EC-Equipamento Comunitário ELUP-Espaço Livre de Uso Público

Figura 118 - ANEXO VI – PARÂMETROS URBANÍSTICOS DAS ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO PDOT/2009

Foi mantido o coeficiente máximo dos lotes R1 (CfA M: 1,5), definido no MDE/NGB, para os lotes das UOS RO 1, CSIIR 1 NO e Inst. Para a UOS RO 1, o coeficiente básico e máximo foram igualados, seguindo a metodologia da LUOS, e para as demais UOS foi mantido o coeficiente básico referente ao uso misto (1,0) e ao uso institucional (1,0), conforme no Anexo VI do PDOT/2009.

O coeficiente máximo dos lotes com uso R2 (CfA M: 2,0), definido no MDE/NGB, foi mantido na UOS CSIIR 2 da faixa (300<a≤1500) e alterados na UOS RO 1 (CfA M: 1,5) para adequar aos parâmetros da faixa e nos lotes das UOS CSIIR 2 da faixa (a≤300) para adequar à situação fática das ocupações. Para a UOS RO 1, o coeficiente básico e máximo foram igualados seguindo a metodologia da LUOS, e para as demais UOS foi mantido o coeficiente básico referente ao uso misto (1,0), conforme estabelecido no Anexo VI do PDOT/2009.

O coeficiente máximo dos lotes com uso R3 (CfA M: 2,0) foi mantido na UOS CSIIR 2 da faixa (300<a≤1500) e na UOS CSII 2, e alterados nos lotes das UOS CSIIR 2 da faixa (a≤300) para adequar à situação fática das ocupações. Para os coeficientes básicos foram adotados aqueles estabelecidos no Anexo VI do PDOT/2009.

No lote com uso R4-PAC (CfA M: 0,5) foi mantido o coeficiente máximo para a UOS PAC 2. O coeficiente básico (CfA B: 0,25) foi definido com base na metodologia adotada para a uso e ocupação do solo - UOS de postos de abastecimento de combustíveis e os demais parâmetros foram utilizados os definidos na faixa de área de 1.000<a≤2.000, referente ao código 2735 da LUOS vigente.

Para todas as UOS estabelecidas na proposta, as taxas de ocupação e de permeabilidade foram alteradas para adequar à situação fática.

Para a definição da altura máxima também foi levada em consideração a situação fática das ocupações no setor e os valores resultaram da utilização da fórmula definida na metodologia da LUOS: (número de pavimentos x 3,50) + 1,50, com exceção da UOS RO 1 que manteve a altura máxima estabelecida na Norma, pois condiz com a metodologia da LUOS, que definiu altura máxima 9,5m para as UOS RO 1 e 2, com coeficiente de aproveitamento menor que 2,0.

Procurou-se manter os afastamentos previstos nas normas, isentado apenas na UOS CSIIR 2 (faixa de área = $a \leq 300$), pois sua taxa de ocupação proposta é de 100%, definida para adequar à ocupação existente e pelo mesmo motivo, para a ocupação do subsolo nessa UOS, a proposta é “permitido-tipo 2” onde devem ser obedecidos os parâmetros de uso e ocupação do lote, excetuado o atendimento da taxa de ocupação e os afastamentos mínimos nos trechos de subsolo situados abaixo do perfil natural do terreno.

Para as demais UOS foi definido para a ocupação do subsolo o “permitido-tipo 1”, onde deve-se obedecer aos parâmetros de uso e ocupação do lote ou da projeção.

A proibição da ocupação de área pública com marquise foi proposta para todos os lotes originalmente definidos como R1 e R2, pois a norma não definiu esse parâmetro nesses usos. Para a UOS CSII 2 ficou como optativa, pois o uso original R3 possibilitava essa ocupação na fachada frontal.

Para galeria de passagem de pedestres, foi atribuída para todas as UOS o parâmetro “facultativa”. E, quanto a exigência de estacionamento, segue o que estabelece os artigos 25 a 32 da LUOS vigente.

Para a cota de soleira foi avaliado o impacto na paisagem urbana. Assim, os lotes da UOS RO1 e UOS PAC 2 tiveram este parâmetro definido pelo ponto médio da testada frontal que corresponde à cota altimétrica, medida no meio da testada frontal do lote ou projeção, critério ideal para lotes pequenos, com 100% de taxa de ocupação ou taxa de ocupação muito alta. E os demais lotes pelo ponto médio da edificação, correspondente à cota altimétrica do perfil natural do terreno medida no ponto médio da edificação.

Tomando por base a LUOS 2019, foi necessário incluir novas faixas de área para as UOS propostas para o Parcelamento Setor Habitacional Jardim Botânico - Etapa 2, URB/MDE-

119/2000, na Tabela 77 de Parâmetros de Ocupação do Solo do Jardim Botânico (Anexo III – Revisão da LUOS), exceto o PAC 2 que utilizou uma faixa de área existente:

Tabela 77 - Parâmetros de Ocupação do Solo do Jardim Botânico – Etapa 2 / SH Jardim Botânico

| UOS | FAIXA ÁREA (m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO | JUSTIFICATIVA |
|--|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|------|------|--------|------------|----------|---------|--------------------------------|------------------|--|
| RO 1 - Jardim Botânico II ⁽²⁾ | 300<as4000 | 1,50 | 1,50 | 80 | 15 | 9,50 | 3,00 | - | 1,50 | unilateral | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | Faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |
| CSIIR 1 NO | 2000<as5000 | 1,00 | 1,50 | 70 | 20 | 12,00 | 3,00 | - | 1,50 | unilateral | proibida | - | ponto médio da edificação | permitido-tipo 1 | Faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |
| CSIIR 2 | as300 | 1,00 | 4,00 | 100 | - | 15,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permitido-tipo 2 | Faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |
| CSIIR 2 | 300<as1500 | 1,00 | 2,00 | 70 | 30 | 15,50 | 3,00 | - | 1,50 | unilateral | proibida | - | ponto médio da edificação | permitido-tipo 1 | Faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |
| CSII 2 - Condomínios | as15000 | 1,00 | 2,00 | 70 | 15 | 15,50 | - | - | 1,50 | unilateral | - | - | ponto médio da edificação | permitido-tipo 1 | Faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |
| Inst - Jardim Botânico II | 700<as6000 | 1,00 | 1,50 | 70 | 20 | 15,50 | 3,00 | - | 1,50 | unilateral | proibida | - | ponto médio da edificação | permitido-tipo 1 | Faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |
| PAC 2 ⁽²⁾⁽³⁾ | 1000<as2000 | 0,25 | 0,50 | 50 | - | 8,50 | 3,00 | 1,50 | 4,00 | bilateral | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | |

NOTAS / JARDIM BOTÂNICO:
(2) AFR: Os afastamentos frontais nas vias principais devem ser de 5,00m
(20) ALT MAX: Altura máxima inclui a cobertura.

| | |
|----------------------------|---|
| Região Administrativa: | Jardim Botânico – RA XXVII |
| Nome: | Avenida do Sol - Quadra 09 - Residencial Jardins do Lago |
| Projeto urbanístico: | URB 101/2001, MDE 101/2001, NGB 101/01, NGB 01/02 e NGB 02/02 |
| Decreto de aprovação: | nº 24.686 de 24/06/2004, DODF nº 120, de 25/06/2004 |
| Registro Cartorial: | Registrado |
| Processo de Regularização: | nº 030.005734/98 |

DESCRIÇÃO DO PARCELAMENTO

O projeto de parcelamento URB 101/2001 está localizado no quinhão nº 17 da Fazenda Taboquinha e perfaz uma área de 18,0736 hectares, sendo 11,16 hectares passíveis de parcelamento e 6,91 hectares de preservação ambiental, tendo suas confrontações ao norte e oeste pela Fazenda Taboquinha e ao sul e leste pela Avenida do Sol (Figura 119).

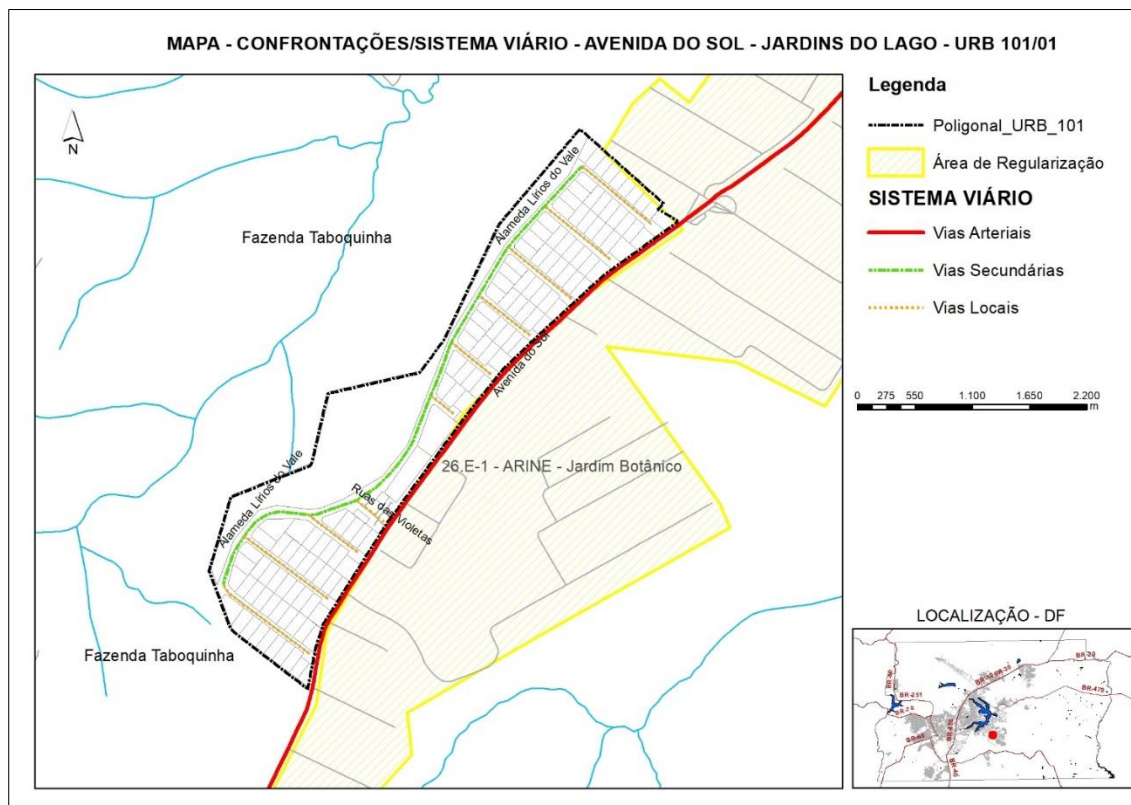


Figura 119 - Sistema viário e confrontações. Fonte: Baseado na URB-MDE 101/2001

Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012, o projeto do Avenida do Sol - Quadra 09 - Residencial Jardins do Lago está localizado na Macrozona Urbana, como Zona Urbana de Uso Controlado – ZUUC.

Na área do projeto da URB-RP 101/2001 a malha viária é composta pela Avenida do Sol (via principal), a Alameda Lírios do Vale (via secundária) e as vias locais, de acesso direto aos conjuntos residenciais, como apresentado anteriormente na Figura 119. Com isso, o acesso ao parcelamento ocorre exclusivamente pela Avenida do Sol, sendo conectada pela Rua das Violetas até a Alameda dos Lírios, que distribui o fluxo dos veículos para as vias locais.

JUSTIFICATIVA

Para a compatibilização do uso e ocupação do solo definidos no MDE-RP 101/2001 aos critérios e à metodologia da LUOS, foram verificados os seguintes aspectos:

- usos e atividades permitidas na norma vigente;
- hierarquia viária;

- análise dos parâmetros presentes no MDE 101/2001, NGB 101/01, NGB 01/02 e NGB 02/02.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE USO DO SOLO

Para a compatibilização dos usos previstos na norma à metodologia da LUOS, tentou-se manter os usos e atividades definidos no Projeto Urbanístico e na hierarquia viária, tomando por base a Tabela de Usos e Atividades – Anexo I da LUOS vigente, que estabelece grupos de atividades por UOS.

A Tabela 78 e os mapas (Figura 120 e Figura 121) a seguir apresentam a proposta de compatibilização dos parâmetros de uso do solo em relação aos usos estabelecido no MDE - 101/2001.

Tabela 78 – Compatibilização dos usos - MDE - 101/2001

| USO/MDE | Nº Lotes | UOS/LUOS | | | | |
|-------------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | RO 1 | CSII 1 | Inst | Inst EP | UE 12 |
| HAB. UNIFAMILIAR | 125 | 125 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| COMÉRCIO/COLETIVO | 01 | 0 | 01 | 0 | 0 | 0 |
| COLETIVO | 03 | 0 | 0 | 03 | 0 | 0 |
| EPC | 03 | 0 | 0 | 0 | 02 | 01 |
| TOTAL | 132 | 125 | 01 | 03 | 02 | 01 |

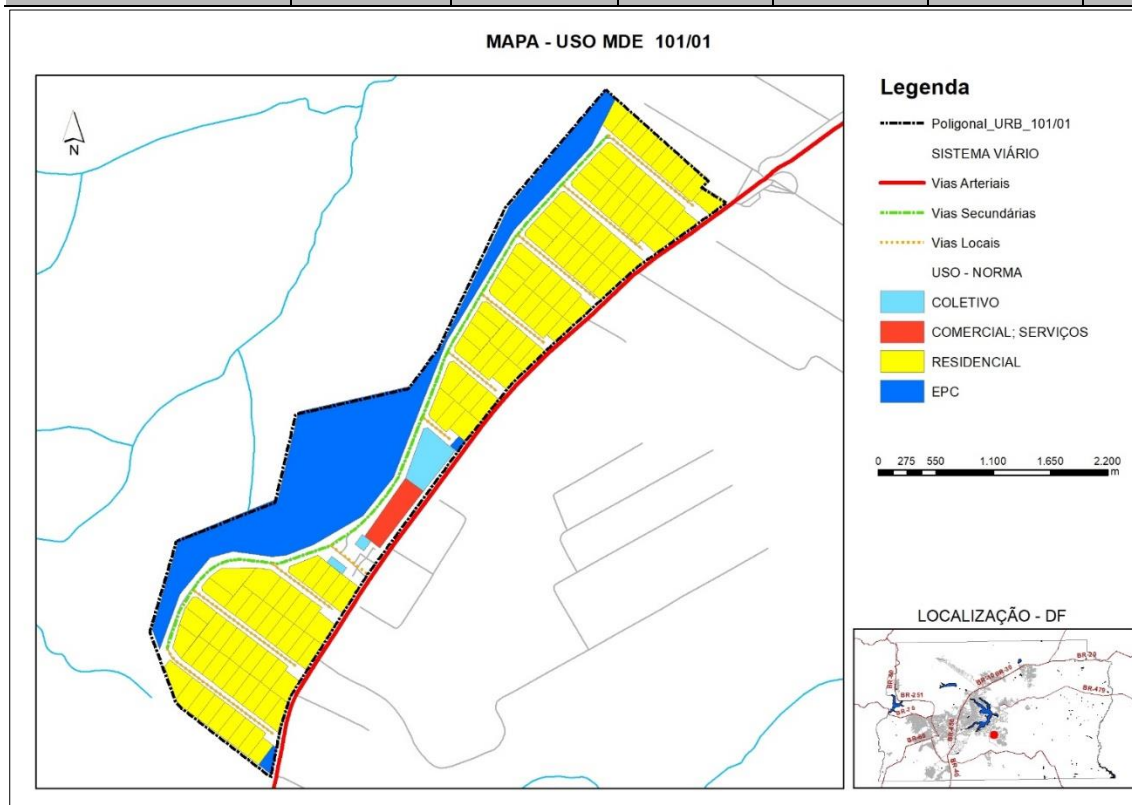


Figura 120 - Mapa uso MDE - 101/2001

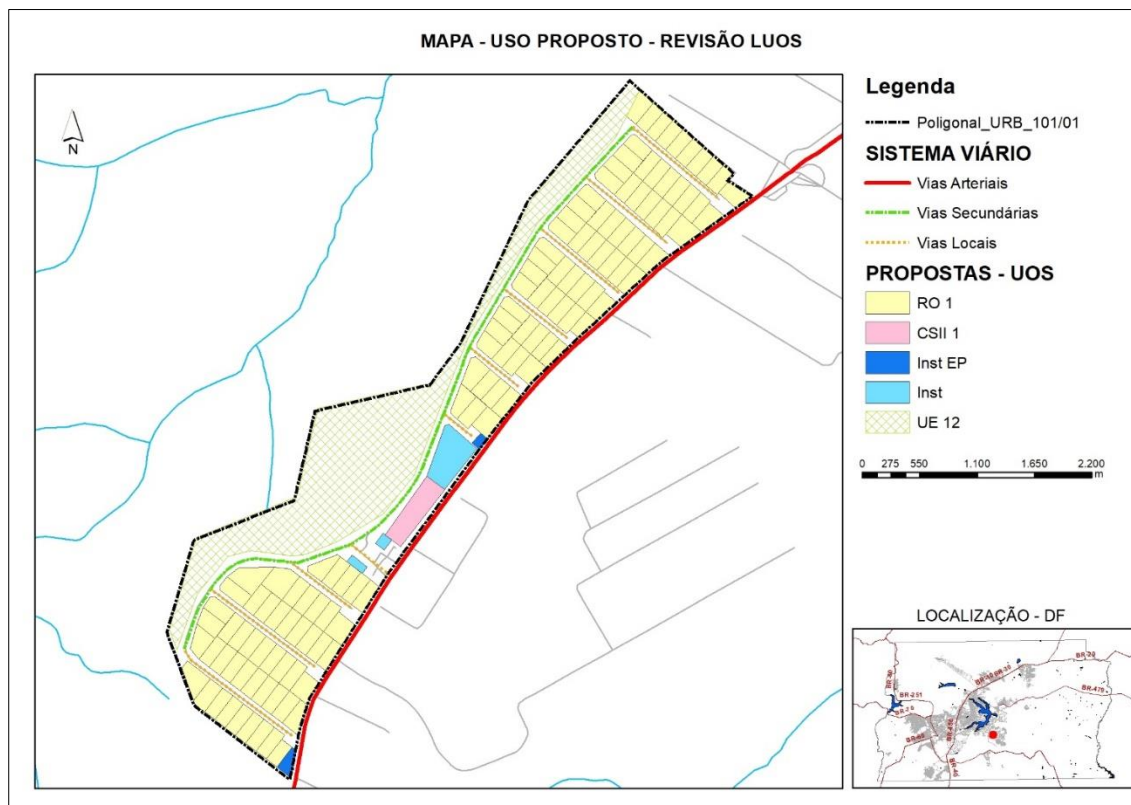


Figura 121 - Mapa uso proposto LUOS – Compatibilização MDE-101/2001

A Norma utilizou como referência para discriminar os usos, a Tabela de Classificação de Atividades, aprovada pelo Decreto nº 19.071 de 06 de março de 1998.

No âmbito da revisão da LUOS, para os 125 lotes destinados à habitação unifamiliar foi atribuída a UOS RO 1, onde é obrigatório o uso residencial unifamiliar e permitido o uso não residencial, desde que não cause incômodos à vizinhança, proibido o acesso independente, ou seja, a atividade é realizada no âmbito doméstico.

Para o único lote com uso comercial/coletivo foi proposto empregar a UOS CSII 1, a qual configura-se por atividades do uso comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, permitidos simultaneamente ou não, sendo proibido o uso residencial, com características de âmbito local.

Para os 03 lotes definidos com uso coletivo, foi proposto UOS Inst, seguindo a metodologia da LUOS, onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado.

As 02 unidades definidas como EPC – abastecimento água pelo MDE, foram compatibilizadas conforme a metodologia da LUOS para UOS Inst EP, onde são desenvolvidas atividades

inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários.

A unidade definida no MDE como EPC – Parque foi compatibilizada para a Unidade Especial – UE-12, destina a parque urbano, essas unidades são aplicadas a situações específicas, nos lotes que não se enquadram nas definições das UOS descritas na LUOS.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Para a compatibilização aos critérios da LUOS, foram mantidos os parâmetros de ocupação do solo previstos na norma, com adaptação daqueles necessários ao atendimento do estabelecido na metodologia da LUOS, conforme verificado nas Tabela 79:

Tabela 79 - Comparativo entre os parâmetros de compatibilização e a norma

| USO – EPC INSTITUCIONAL | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|-----------------|-----------|---|--------|-------------|-------------|---------------------|--|----------|---------|--------------------------------|-------------------------------------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE 101/2001 | | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | | Cf A B | Cf A M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 03 | 1 | 224,13 | - | 1 | 60 | 35 | 9,5m | AFR = 5 AF LAT-D = 2 | - | - | Ponto médio da testada Frontal | Optativo respeitado os afastamentos |
| | 1 | 480,49 | | | | | | AF LAT-E = 2 | | | Ponto médio da testada Frontal | Optativo |
| | 1 | 47.496,34 | - | 0,1 | 10 | 85 | | AFR = 2 AFU = 2 AF LAT-D = 2 AF OBS = Bilateral | | | Ponto médio da testada Frontal | Optativo respeitado os afastamentos |
| UOS – INST EP | | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | | Cf A B | Cf A M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 02 | 1 | 224,13 | Os parâmetros das UOS Inst EP não constam do Anexo III – Quadro de Parâmetros - da LUOS | | | | | | | | | |
| | 1 | 480,49 | | | | | | | | | | |
| 01 | 1 | 47.496,34 | Unidade Especial – UE-12 | | | | | | | | | |

| USO – HABITAÇÃO UNIFAMILIAR | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------|--------|--------|-------------|-------------|---------------------|---|---|---------|--------------------------------|------------------|-----------------------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE 101/2001 e NGB 101/01 | | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | Cf A B | Cf A M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo | |
| 125 | 346,35 1.322,13 | a | - | 1 | 60 | 30 | 9,5m | AFR = 5 AFU = 2 AF LAT = 2 (lotes Alameda Lírrios do Vale) AFR = 5 AFU = 2 AF LAT = 2 em divisa com lote AF LAT = 5 em divisa com via. | - | - | - | Optativo para garagem |
| UOS – RO 1 – Avenida do Sol | | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | Cf A B | Cf A M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo | |
| 125 | 300 <a≤ 1500 | 1 | 1 | 60 | 30 | 2 pav 9,5m | AFR = 5 AFU = 2 AF LAT = 2 AF OBS = unilateral | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | |

| USO – COMERCIAL/ SERVIÇOS | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------|--------|--------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|--|----------------|-------------------------------------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE 101/2001 e NGB 001/02 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | Cf A B | Cf A M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 01 | 2.708,29 | - | 2 | 80 | - | 9,5m | AFR = 5 AFU = 3 | - | Obrigatória 2,5 m respeitado os afastamentos | - | Optativo respeitado os afastamentos |
| UOS – CSII 1 – Avenida do Sol | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | Cf A B | Cf A M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 01 | 2000<a≤ 3000 | 2 | 2 | 80 | 10 | 2pav 8,5 | AFR = 5 AFU = 3 | - | Obrigatória | ponto médio da | permitido-tipo 1 |

| | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-----------------|--|
| | | | | | | | | | | testada frontal | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-----------------|--|

| USO – COLETIVO | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------|--------|--------|-------------|-------------|---------------------|--|----------|---------|--------------------------------|-----------------------------------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE 101/2001 e NGB 002/02 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | Cf A B | Cf A M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 02 | 236,00 a 255,00 | - | 1 | 100 | - | 9,5m | - | - | - | - | Optativo respeitados afastamentos |
| 01 | 3.022,00 | - | 1,2 | 60 | 30 | 9,5m | AFR = 5 AFU = 3 AF LAT = 3 AF OBS = lateral dir | - | - | - | Optativo respeitados afastamentos |
| UOS – Inst. Condomínios | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | Cf A B | Cf A M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 02 | a≤600 | 1 | 1 | 100 | - | 2pav 8,5m | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| UOS – Inst. - Avenida do Sol | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | Cf A B | Cf A M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 01 | a≤4000 | 1,2 | 1,2 | 60 | 30 | 2pav 8,5m | AFR = 5 AFU = 3 AF LAT = 3 AF OBS = lat dir | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |

Na proposta foi mantido o coeficiente máximo estabelecido na norma e foi igualado o coeficiente básico ao máximo, pois este não foi estabelecido nas NGBs. A taxa de ocupação também foi mantida conforme o MDE para todas as UOS, mas a taxa de permeabilidade foi alterada para 10% na UOS – CSII 1 – Avenida do Sol, pois a norma não definiu esse parâmetro.

Para a UOS RO 1, todos os parâmetros foram mantidos, incluindo os afastamentos previstos na norma, assim, foi inserida a nota nº 2 (Anexo III - quadro de parâmetros) para os lotes que fazem divisa com a Alameda Lírios do Vale, devendo manter o afastamento de 2,00m para divisas com

lote e 5,00m para divisas com a via, conforme tabela na NGB 101/01, página 2, item 4 e restrições abaixo:

1 - Não será permitida a ocupação do afastamento obrigatório frontal com qualquer tipo de edificação;

2 - Não será permitida a ocupação dos afastamentos obrigatórios, lateral e fundos, quando estas divisas coincidirem com a poligonal da área parcelada;

3 - Não será permitida a ocupação do afastamento obrigatório lateral do lote quando este fizer divisa com via pública;

4 - A edificação poderá encostar em apenas uma das divisas, e ocupar no máximo 1/3 da dimensão desta divisa em extensão.

Será permitido o cercamento do lote com cerca do tipo cerca viva, alvenaria, grade, alambrando ou misto, com altura máxima de 2,50m no fundo e nas divisas laterais até o limite de 5m do afastamento frontal obrigatório. Nas divisas laterais correspondentes ao afastamento frontal obrigatório permitido o cercamento do tipo cerca viva com altura máxima de 50cm, conforme nota nº 3 do quadro de parâmetros. Nas divisas laterais e de fundos que coincidem com as divisas do loteamento será permitido o cercamento com altura máxima de 3,5m. Para as divisas devem ser respeitados o estabelecido na (pág. 03 e 04, item 11 da NGB 101/01).

A altura máxima dos lotes definidos como UOS “CSII 1 Avenida do Sol”, UOS “Inst. Condomínios” e UOS “Inst. Avenida do Sol”, foi alterada de 9,5m para 8,5m, para atender à metodologia da LUOS aprovada que padronizou as alturas empregando a fórmula $(2\text{pav} \times (3,5) + 1,5 = 8,5)$.

Para a UOS CSII 1, a galeria de passagem de pedestres ficou definida como obrigatória, pois a original assim estabeleceu, e para os demais lotes ficou como optativa.

A marquise em área pública ficou na proposta como optativa para os lotes UOS CSII 1 e para os demais lotes ficou como proibida.

O estacionamento proposto segue o que estabelece os artigos 25 a 32 da LUOS vigente. Dessa forma, para a revisão da LUOS a UOS RO 1, UOS “Inst. Avenida do Sol” e UOS “CSII 1 Avenida do Sol”, tiveram como proposta o subsolo “tipo 1”, no qual todos os parâmetros definidos para o lote deverão ser respeitados também nesse pavimento.

Para a UOS “Inst. Condomínios” o estacionamento foi proposto com subsolo do “tipo 2”, seguindo a metodologia na qual especifica que todos os parâmetros definidos para o lote deverão ser respeitados, com exceção dos afastamentos mínimos obrigatórios e da taxa de ocupação, sendo permitida apenas nos trechos de subsolo situados abaixo do perfil natural do terreno, para evitar impactos na paisagem urbana e nos lotes vizinhos, sendo definido no Art. 22, § 2º da LUOS.

Para a cota de soleira foi avaliado o impacto na paisagem urbana. Assim, os lotes tiveram este parâmetro definido pelo ponto médio da testada frontal que corresponde à cota altimétrica, medida no meio da testada frontal do lote ou projeção, critério ideal para lotes pequenos, com 100% de taxa de ocupação ou taxa de ocupação muito alta.

Tomando por base a LUOS 2019, foi necessário incluir novas faixas de área para as UOS propostas para o Parcelamento Avenida do Sol - Quadra 09 - Residencial Jardins do Lago, URB/MDE 101/2001, na Tabela 80 de Parâmetros de Ocupação do Solo do Jardim Botânico (Anexo III – Revisão da LUOS), com exceção da UOS – Inst. Condomínios que foi inserida em faixa existente:

Tabela 80 - Parâmetros de Ocupação do Solo do Jardim Botânico - Avenida do Sol - Quadra 09 - Residencial Jardins do Lago

| UOS | FAIXA ÁREA(m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO | JUSTIFICATIVA |
|---|----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|------|------|--------|------------|----------|-------------|--------------------------------|------------------|---|
| RO 1 - Avenida do Sol | 300<as1500 | 1,00 | 1,00 | 60 | 30 | 9,50 | 5,00 | 2,00 | 2,00 | unilateral | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | Faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos /frequência/norma |
| CSII 1 - Avenida do Sol ⁽¹²⁾ | 2000<as3000 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 8,50 | 5,00 | 3,00 | - | - | - | obrigatória | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | Faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos /frequência/norma |
| Inst - Avenida do Sol | as4000 | 1,20 | 1,20 | 60 | 30 | 8,50 | 5,00 | 3,00 | 3,00 | lat dir | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | Faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos /frequência/norma |
| Inst - Condomínios | as600 | 1,00 | 1,00 | 100 | - | 8,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 | Faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos /frequência/norma |

NOTAS / JARDIM BOTÂNICO:

(12) GALERIA: Galeria obrigatória de 2,50m nas divisas voltadas para logradouro público.

| | |
|------------------------|--|
| Região Administrativa: | Jardim Botânico – RA XXVII |
| Nome: | Ouro Vermelho II – SH Estrada do Sol |
| Projeto urbanístico: | URB-RP 079/2009 e MDE-RP 079/2009 |
| Decreto de aprovação: | nº 32.326 de 13/10/2010, DODF nº 197 de 14/10/2010 |
| Registro Cartorial: | 2º Ofício de Registro de Imóveis, mat. 129658 R, 140071 a 140890 do Livro nº 2 Registro Geral, em 12/03/2015 |
| Processo: | nº 390.000.256/2009 |

DESCRIÇÃO DO PARCELAMENTO

O projeto de parcelamento urbano URB-RP 079/2009 e MDE-RP 079/2009 está inserido na Fazenda Taboquinha. A gleba possui acesso pela Estrada do Sol, estando situada a leste e nordeste dessa via. Possui as seguintes confrontações, conforme indicado na Figura 122:

- Leste: Condomínio Verde e Fazenda Taboquinha;
- Oeste: Estrada do Sol e Celso de Azevedo;
- Norte: condomínio Verde e Córrego da Cerca;
- Sul: Estrada vicinal e Nilson Leonel Barbosa.

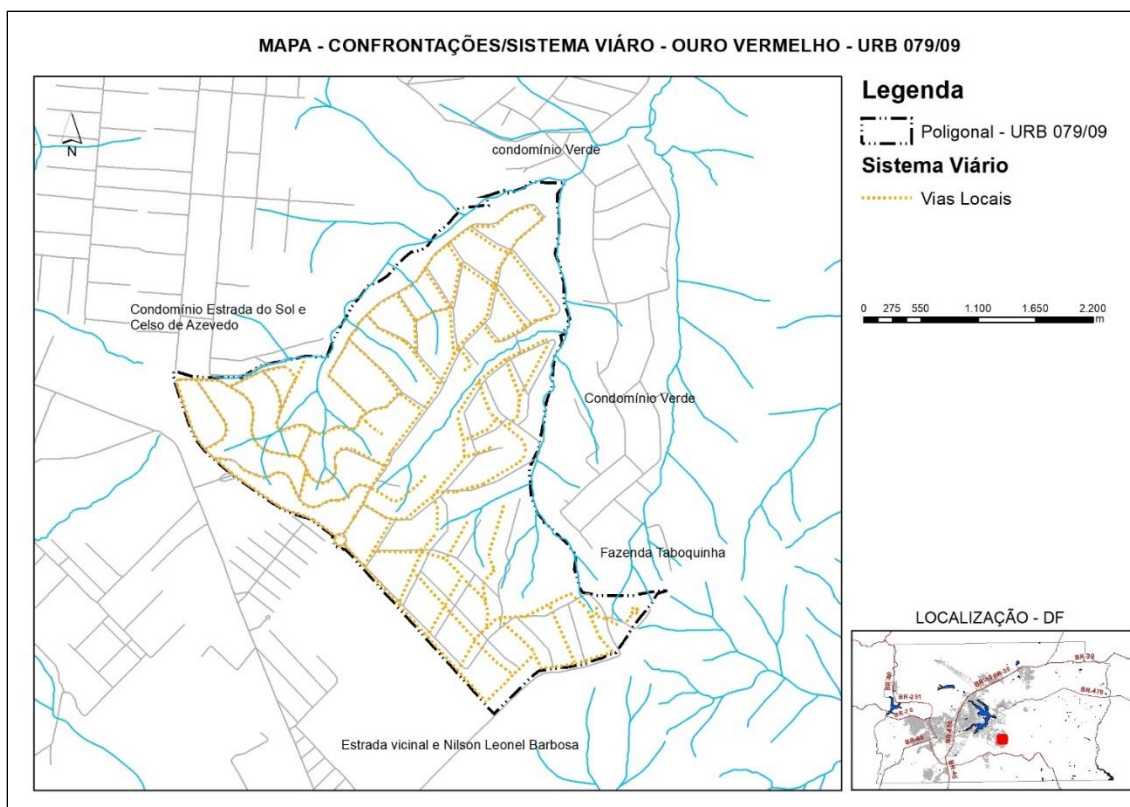


Figura 122 - Mapa de confrontações e sistema viário. Fonte: Baseado no MDE-RP 079/2009

A superfície topográfica total é de 124 ha 35a 00ca, compreendida entre um perímetro topográfico de 5.806,64 m, estando caracterizada por estar parcialmente ocupada por lotes urbanizados, estruturada por sistema viário compatível, com ruas asfaltadas e sistema de captação de águas pluviais, distribuição de água potável e rede elétrica.

O sistema viário é composto basicamente por vias locais, sem via de atividades, uma vez que o parcelamento propõe a regularização de ocupação com característica de habitação unifamiliar. (Figura 122).

Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012, o projeto do Setor Habitacional Estrada do Sol - Parcelamento Ouro Vermelho II está localizado na Macrozona Urbana, como Zona Urbana de Uso Controlado II - ZUUC II, a qual é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, sujeitas a restrições impostas pela sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água.

A área compõe, ainda, a estratégia de regularização fundiária que visa à adequação de assentamentos informais, fazendo parte do Setor Habitacional Estrada do Sol o qual é integrado pelas Áreas de Regularização de Interesse Específico - ARINEs Estrada do Sol - 27 - E - 1, da qual o Parcelamento Urbano Ouro Vermelho II faz parte.

Foi emitida para o parcelamento a Licença de Instalação Corretiva nº 096/2006, na qual constam definidas restrições, recomendações e condicionantes, dentre elas:

- Nas áreas com declividade entre 20% e 30% a ocupação com estradas, edificações ou outras obras que causem a impermeabilização do solo ou a concentração do fluxo superficial de água, não devem ultrapassar 40% da área total compreendida nesta faixa de declividade, com projeto específico de ocupação do lote com Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, junto ao CREA, devendo o Condomínio proceder a recuperação e revegetação destas áreas;
- Fica proibido o desmembramento dos lotes, sendo permitido apenas uma unidade habitacional por lote residencial obedecendo aos índices de ocupação e uso do solo estabelecidos em lei específica.

JUSTIFICATIVA

Para a compatibilização do uso e ocupação do solo definidos no MDE-RP 079/2009 aos critérios e à metodologia da LUOS, foram verificados os seguintes aspectos:

- usos e atividades permitidas na norma vigente;
- análise dos usos e ocupações atuais;
- parâmetros de ocupação constantes do MDE-RP 079/2009.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE USO DO SOLO

Para a compatibilização dos usos previstos na norma à metodologia da LUOS, tentou-se manter os usos e atividades definidos no projeto, tomando por base a Tabela de Usos e Atividades – Anexo I da LUOS vigente, que estabelece grupos de atividades por UOS.

A Tabela 81 e os mapas (Figura 123 e Figura 124) apresentam a proposta de compatibilização dos parâmetros de uso do solo em relação aos usos estabelecido no MDE-RP 079/2009.

Tabela 81 – Compatibilização do uso – MDE-RP 079/2009

| USO/MDE | Nº Lotes | UOS/LUOS | | |
|--------------|------------|------------|-----------|-----------|
| | | RO 1 | CSII 1 | Inst EP |
| HU | 817 | 817 | 0 | 0 |
| COL - EPR | 02 | 0 | 02 | 0 |
| EPC | 01 | 0 | 0 | 01 |
| TOTAL | 820 | 817 | 02 | 01 |

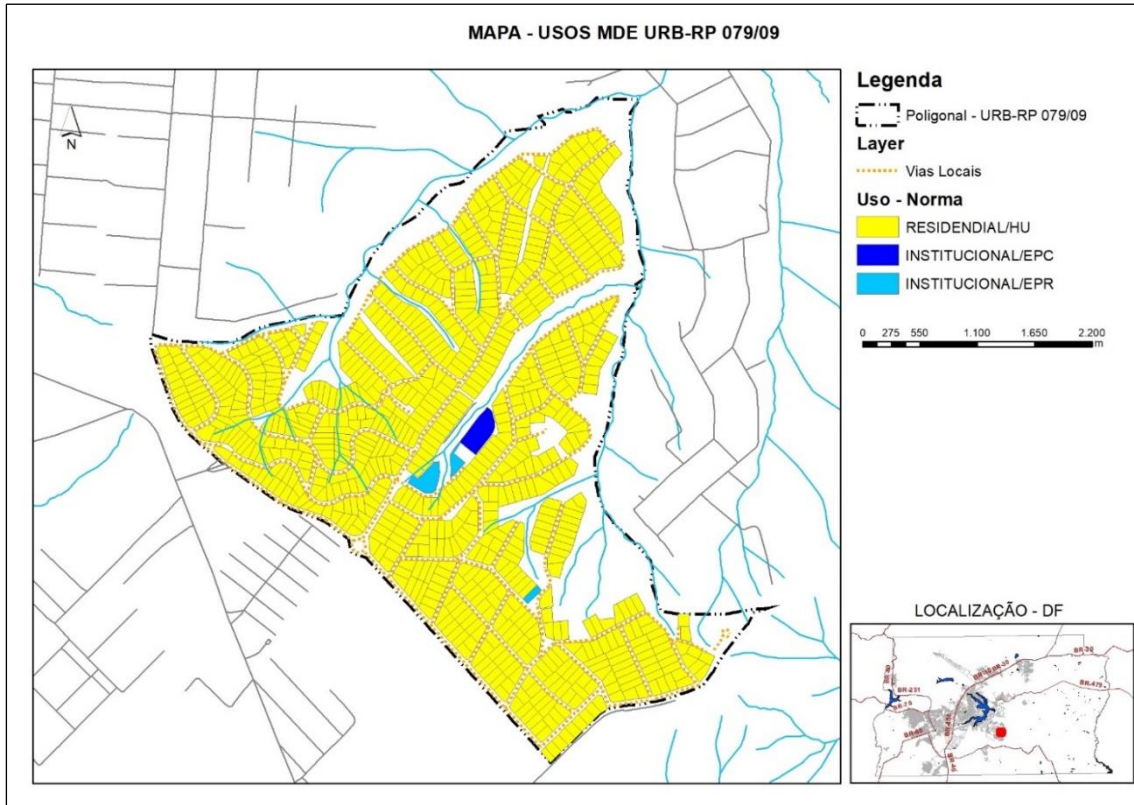


Figura 123 - Mapa uso MDE-RP 079/2009

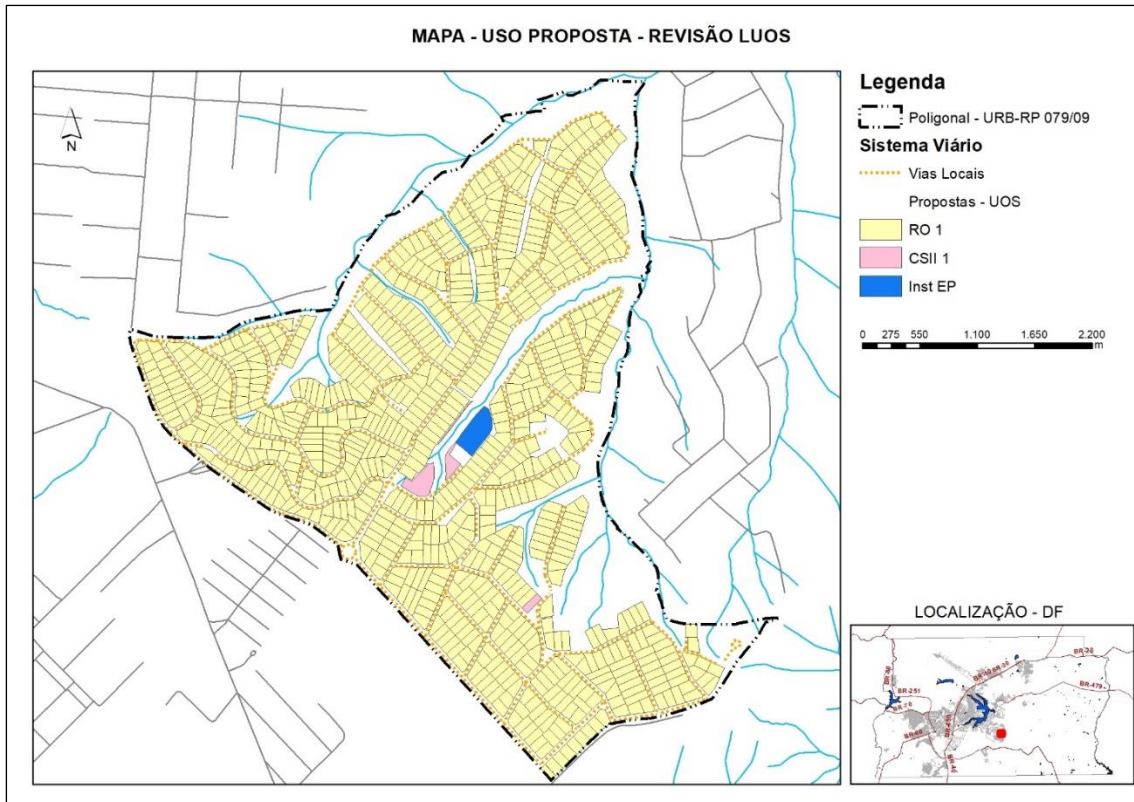


Figura 124 - Mapa uso proposto LUOS – Compatibilização MDE-RP 079/2009

A Norma utilizou como referência para discriminar os usos, a Tabela de Classificação de Atividades, aprovada pelo Decreto nº 19.071 de 06 de março de 1998.

Pelo MDE, o empreendimento conta com 817 lotes com áreas de 729,25 m² a 1.868,63 m², destinados ao uso residencial para habitação unifamiliar e no âmbito da revisão da LUOS foi atribuída a UOS RO1, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente.

A norma definiu dois lotes destinados ao uso coletivo para equipamento público privado – EPR: lote 1 da Quadra 15 que têm como previsão a instalação de atividades administrativas e serviços complementares com 1.008 m² e o lote AE 2 destinado na norma para atividades recreativas culturais e desportivas com 13.688,90m² Por localizarem-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, esses lotes foram compatibilizados seguindo a metodologia da LUOS como UOS CSII 1, a qual configura-se por atividades do uso comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, permitidos simultaneamente ou não, sendo proibido o uso residencial com características de âmbito local.

A unidade definida no MDE como EPC com 6.149,79 m² (Fl. 66/66 – MDE-RP 79_09 - Anexo I) destinada a creche, educação pré-escolar foi compatibilizada conforme a metodologia da LUOS, sendo classificada como UOS Inst - EP, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Para a compatibilização aos critérios da LUOS, foram mantidos os parâmetros de ocupação do solo previstos na norma, com adaptação daqueles necessários ao atendimento do estabelecido na metodologia da LUOS, conforme verificado na Tabela 82:

Tabela 82 - Comparativo entre os parâmetros de compatibilização e a norma

| USO – Residencial – Habitação unifamiliar | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------|-------|-------|----------------------------------|-------------|---------------------|---|----------|---------|--|---|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 79/2009 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AFLAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 817 | 729,25 a 1.868,63 | 0,8 | 1,0 | a ≤ 1500 45 a > 1500 40 | 40 | - 9,5 | AFR = 5 AFU = 3 AF LAT = 3 AF LAT = 1,5 (tanto faz o lado) | - | - | A cota deve estar 50cm acima do nível do terreno natural | Permite subsolo respeitadas os afastamentos |
| UOS – RO 1 OURO VERMELHO | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AFLAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 817 | 300 a 2.000 | 1,0 | 1,0 | 45 | 40 | 2pav 9,5 | AFR = 5 AFU = 3 AF LAT = 3 unilateral | proibida | - | ponto médio da edificação | permitido-tipo 1 |
| USO –Coletivo para equipamento público privado - EPR | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 79/2009 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AFLAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 2 | 1.008 | 1 | 1 | 40 | 40 | - 9,5 | AFR = 5 AFU = 3 AF LAT = 3 AF LAT = 1,5 | - | - | A cota deve estar 50cm acima do nível do terreno natural | Permite subsolo respeitadas os afastamentos |
| | 13.688,90m² | | | 30 | 70 | 1 8,5 | AFR = 10 AFU = 10 AF LAT = 10 bilateral | | | | proibido |
| UOS – CSII 1 OURO VERMELHO | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |

| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
|-----------------------------------|------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|--|----------|---------|---------------------------|------------------|
| 1 | 800 a ≤ 3.000 | 1 | 1 | 40 | 40 | 2pav 8,5 | AFR = 5 AFU = 3 AF LAT = 3 unilateral | - | - | ponto médio da edificação | permitido-tipo 1 |
| UOS – CSII 1 OURO VERMELHO | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1 | 3.000 a ≤ 14.000 | 1 | 1 | 30 | 70 | 2pav 8,50 | AFR = 10 AFU = 10 AF LAT = 10 bilateral | - | - | ponto médio da edificação | proibido |

| USO – Institucional - EPC | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|-----------------|---|-------|-------------|-------------|---------------------|--|----------|---------|--|---|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NA NGB 066/17 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1 | 6.149,79 | 1 | 1 | 40 | 40 | - 9,5 | AFR = 5 AFU = 3 AF LAT = 3 AF LAT = 1,5 | - | - | A cota deve estar 50cm acima do nível do terreno natural | Permite subsolo respeitados os afastamentos |
| USO – Inst EP | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1 | 6.149,79 | Os parâmetros das UOS Inst EP não constam do Anexo III – Quadro de Parâmetros - da LUOS | | | | | | | | | |

Na proposta foram mantidos os coeficientes básicos e máximos, as taxas de ocupação e de permeabilidade dos lotes especificados na norma, exceto o coeficiente básico dos lotes de habitação unifamiliar compatibilizados para a UOS RO 1 que foram igualados aos máximos e a taxa de ocupação dos lotes maiores que 1.500 m² dessa UOS que foi alterada para 40% para ficarem na mesma faixa dos lotes menores que essa metragem quadrada.

A altura dos lotes da UOS RO1 com o coeficiente de aproveitamento máximo menor 2 foi padronizada para atender à metodologia da LUOS aprovada, mantendo 9,5 m como definida na norma. Para os para os lotes definidos como UOS CSII 1 a altura máxima foi padronizada para atender à metodologia da LUOS aprovada, utilizando a fórmula: (número de pavimentos x 3,50) + 1,50, sendo que a caixa d'água não consta na altura máxima, mas não pode exceder 4,5m.

Para atender à metodologia da LUOS aprovada a cota de soleira dos lotes foi definida pelo ponto médio da edificação, que correspondente à cota altimétrica do perfil natural do terreno medida no ponto médio da edificação, considerando a grande declividade existente na área do parcelamento.

Como o MDE não definiu parâmetros para marquise e galeria, seguiu-se a premissa de proibir marquises para os lotes da UOS RO1, pois o conceito desse parâmetro não é adequado a lotes residenciais unifamiliares, sendo permitida nos demais lotes. A galeria foi definida como optativa para todas as UOS desse parcelamento.

O estacionamento proposto segue o que estabelece os artigos 25 a 32 da LUOS vigente. O MDE RP 079-09 permitiu subsolo para os lotes, respeitados os afastamentos mínimos. Dessa forma, o subsolo dos lotes foi proposto para a revisão da LUOS como "tipo 1", no qual devem ser obedecidos os parâmetros de uso e ocupação do lote ou da projeção, com exceção da área Especial 2 que pela norma o subsolo era proibido e foi mantida essa restrição na proposta de revisão da LUOS.

Conforme notas 8 a 11 do Anexo III da revisão da LUOS, ficam mantidas as seguintes restrições descritas no MDE RP 079-09:

- Os lotes listados na pag. 41-60 do MDE RP 079-09 terão que obedecer além dos definidos na LUOS os condicionantes estabelecidos nos croquis de 1 a 19 integrantes do Anexo II do MDE e os lotes 4, 5 e 6 da quadra 17, Fase II, croqui 17 do MDE RP 079-09, terão faixas de servidão, devendo possuir permanentemente acesso independente para manutenção de rede de águas pluviais.
- Para os lotes listados na pag. 42-60 do MDE RP 079-09 é obrigatório apresentar laudo geotécnico comprovando a segurança e estabilidade do terreno e seu respectivo imóvel,

para fins de licenciamento construtivo de obra inicial ou para os casos de quaisquer modificações de projetos ou áreas edificadas.

- Anexo II do MDE RP 079-09 (pag. de 01 a 22) devem ser atendidas e as divisas dos lotes indicados no quadro das pag. 46, 47 e 48-60 do MDE RP 079-09, somente poderão ser cercadas com cerca viva, de forma a permitir o escoamento natural de águas superficiais.

Tomando por base a LUOS 2019, foi necessário incluir novas faixas de área para as UOS propostas para o Setor Habitacional Estrada do Sol - Parcelamento Ouro Vermelho II, URB RP - 079/2009 e MDE RP - 079/2009, na Tabela 83 de Parâmetros de Ocupação do Solo do Jardim Botânico (Anexo III – Revisão da LUOS).

Tabela 83 - Parâmetros de Ocupação do Solo do Jardim Botânico – Ouro Vermelho II / SH Estrada do Sol

| UOS | FAIXA ÁREA (m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO | JUSTIFICATIVA |
|--|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|-------|-------|--------|------------|----------|---------|---------------------------|------------------|--|
| RO 1 - Ouro Vermelho ⁽⁸⁾ ⁽⁹⁾ ⁽¹⁰⁾ ⁽¹¹⁾ | 300<as2000 | 1,00 | 1,00 | 45 | 40 | 9,50 | 5,00 | 3,00 | 3,00 | unilateral | proibida | - | ponto médio da edificação | permitido-tipo 1 | Faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |
| CSII 1 - Ouro Vermelho ⁽¹¹⁾ | 800<as3000 | 1,00 | 1,00 | 40 | 40 | 8,50 | 5,00 | 3,00 | 3,00 | unilateral | - | - | ponto médio da edificação | permitido-tipo 1 | Faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |
| CSII 1 - Ouro Vermelho ⁽¹¹⁾ | 3000<as6500 | 1,00 | 1,00 | 30 | 70 | 8,50 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | bilateral | - | - | ponto médio da edificação | proibido | Faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |

NOTAS / JARDIM BOTÂNICO:
(8) UOS: Os lotes listados na pag. 41-60 do MDE RP 079-09 terão que obedecer além dos definidos nesta Lei os condicionantes estabelecidos nos croquis de 1 a 19 integrantes do Anexo II do MDE / Os lotes 4, 5 e 6 da quadra 17, Fase II, croqui 17 do MDE RP 079-09, os quais serão definidos como faixas de servidão, devendo possuir permanentemente acesso independente para manutenção de rede de águas pluviais.
(9) UOS: Os lotes listados na pag. 42-60 do MDE RP 079-09 ficam obrigados a apresentar laudo geotécnico comprovando a segurança e estabilidade do terreno e seu respectivo imóvel, para fins de licenciamento construtivo de obra inicial ou para os casos de quaisquer modificações de projetos ou áreas edificadas.
(10) UOS: As divisas dos lotes indicados no quadro das pag. 46, 47 e 48-60 do MDE RP 079-09, somente poderão ser cercadas com cerca viva, de forma a permitir o escoamento natural de águas superficiais.
(11) UOS: As restrições descritas no Anexo II do MDE RP 079-09 (pag. de 01 a 22) devem ser atendidas.

| | |
|----------------------------|--|
| Região Administrativa: | Jardim Botânico – RA XXVII |
| Nome: | Parque do Mirante - SH Tororó |
| Projeto urbanístico: | URB-RP 151/2010 e MDE-RP-151/2010 |
| Decreto de aprovação: | nº 35.871 de 02/10/2014, DODF nº 208, de 03/10/2014 |
| Registro Cartorial: | 2º Ofício do Registro de Imóveis, matrícula 8907, 8935, 8936 e 149.657 em 26/08/2015 |
| Processo de Regularização: | nº 030.001.491/97 |

DESCRIÇÃO DO PARCELAMENTO

O projeto de parcelamento URB-RP 151/2010 situa-se no imóvel Santa Bárbara e perfaz uma área de 379.613,76 hectares, limitando-se a norte pela via Tororó 3 (via coletora), a leste pela rodovia DF-140 (via interurbana), a sul pela via Tororó 4 (via coletora) e a oeste por três áreas de parcelamento futuro (**Erro! Fonte de referência não encontrada.**).

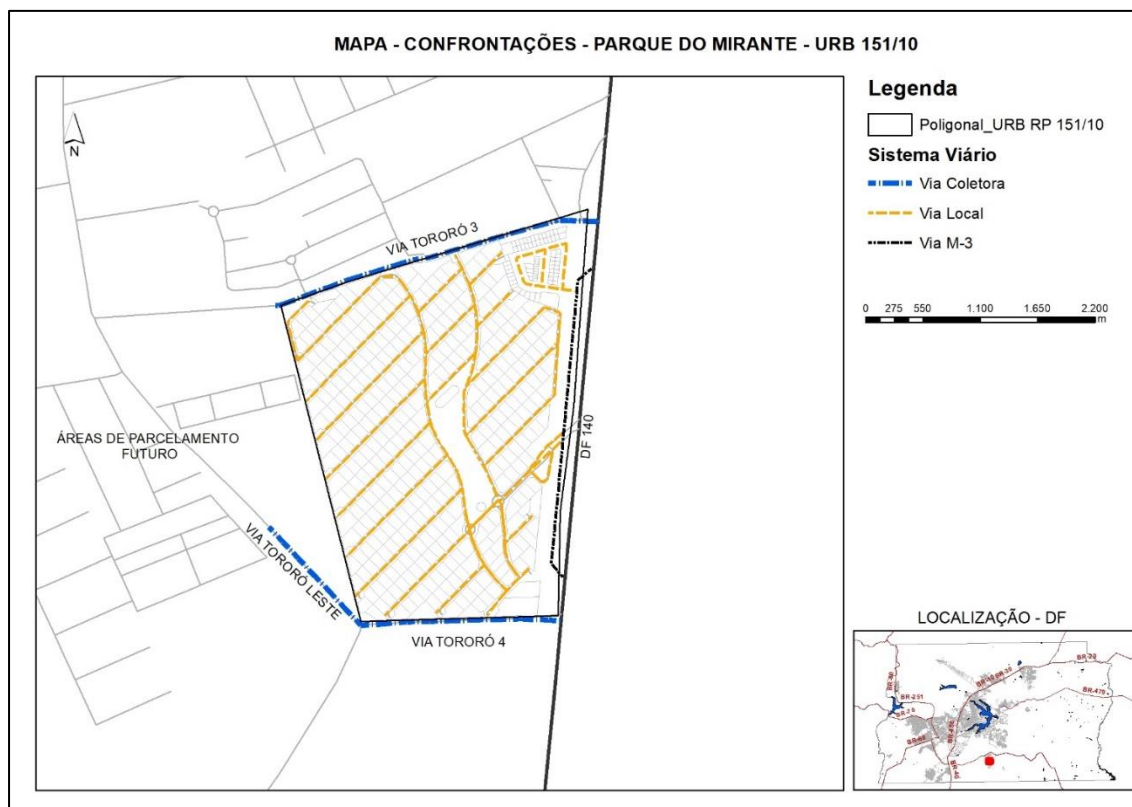


Figura 125 - Sistema viário e confrontações. Fonte: com base na URB-MDE 151/2010

Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012, o projeto do Setor Habitacional Tororó Parque do Mirante está localizado na Macrozona Urbana, como Zona Urbana de Uso Controlado II - ZUUC II e está previsto na Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais, conforme inciso XXIII do artigo 135 e Mapa 2, Tabela 2D, do Anexo II.

Na área do projeto da URB-RP 151/2010 a malha viária é composta por uma via interurbana, duas vias coletoras e as vias locais, como apresentado anteriormente. Com isso, o acesso ao parcelamento ocorre pela via M-3, às margens da rodovia DF - 140.

JUSTIFICATIVA

Para a compatibilização do uso e ocupação do solo definidos no MDE-RP 151/2010 aos critérios e à metodologia da LUOS, foram verificados os seguintes aspectos:

- usos e atividades permitidas na norma vigente;
- hierarquia viária;
- análise dos parâmetros presentes no MDE RP 151/2010;

- Diretrizes Urbanísticas - DIUR 03/2012.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE USO DO SOLO

Para a compatibilização dos usos previstos na norma à metodologia da LUOS, tentou-se manter os usos e atividades definidos nas Diretrizes Urbanísticas - DIUR 03/2012, no Projeto Urbanístico e a hierarquia viária, tomando por base a Tabela de Usos e Atividades – Anexo I da LUOS vigente, que estabelece grupos de atividades por UOS.

A Tabela 84 e os mapas (Figura 126 e Figura 127) a seguir apresentam a proposta de compatibilização dos parâmetros de uso do solo em relação aos usos estabelecido no MDE-RP 151/2010.

Tabela 84 - Compatibilização dos usos - MDE-RP 151/2010

| USO/MDE | Nº Lotes | UOS/LUOS | | | |
|------------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| | | RO 1 | CSIIR 1 | Inst | Inst EP |
| HAB. UNIFAMILIAR | 361 | 361 | 0 | 0 | 0 |
| USO MISTO | 72 | 0 | 72 | 0 | 0 |
| COLETIVO | 01 | 0 | 0 | 01 | 0 |
| EPC/EPU | 04 | 0 | 0 | 0 | 04 |
| TOTAL | 438 | 361 | 72 | 01 | 04 |

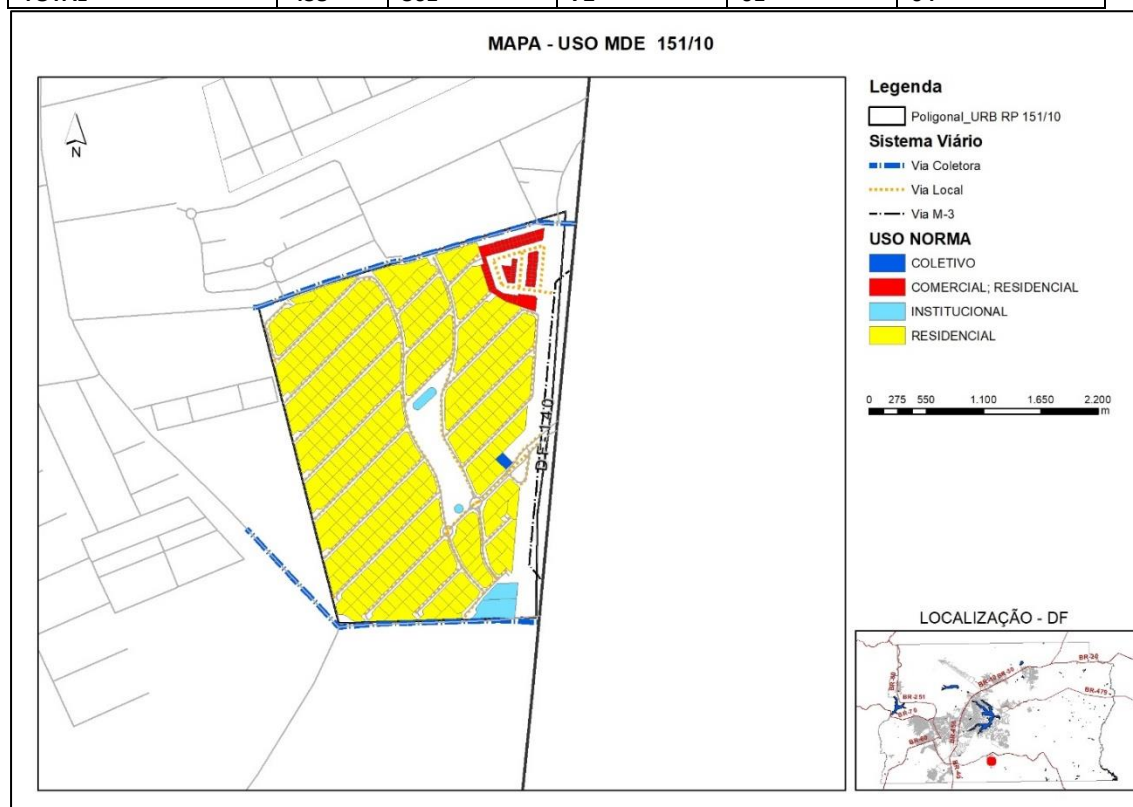


Figura 126 - Mapa uso MDE-RP 151/2010

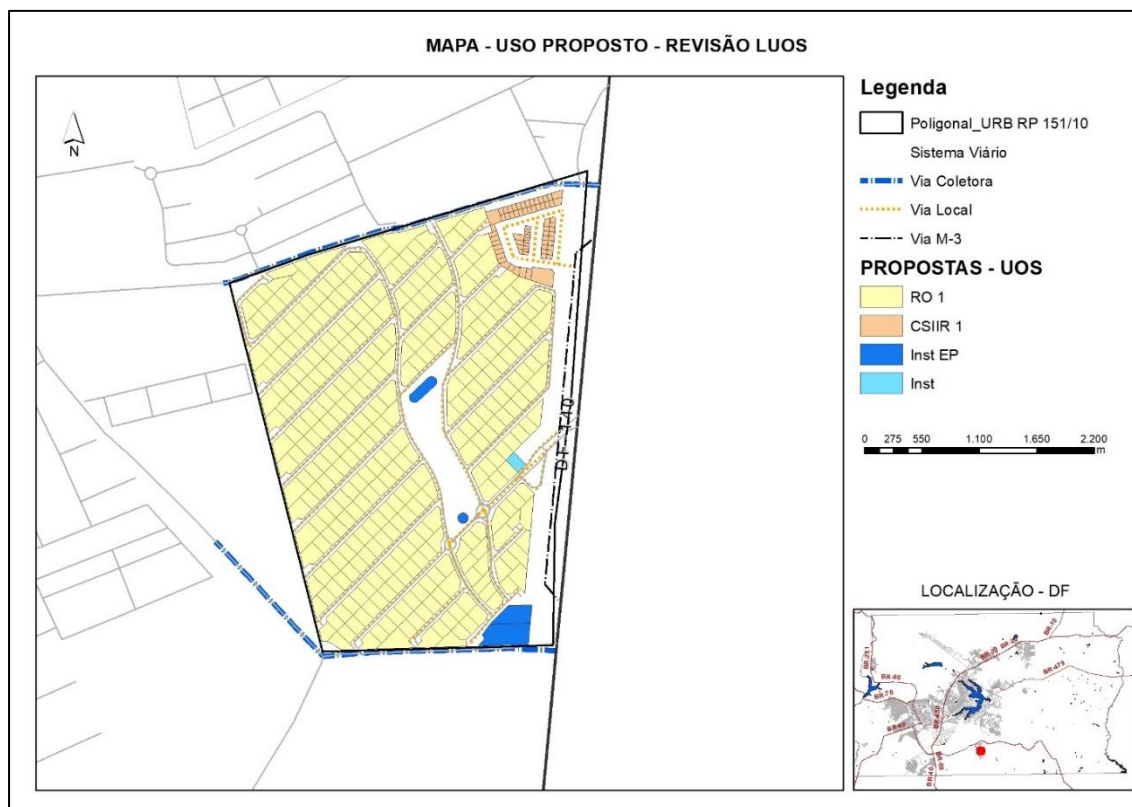


Figura 127 - Mapa uso proposto LUOS – Compatibilização MDE-RP 151/20110

A classificação dos usos da norma foi definida de acordo com o Decreto nº 19.071/1998, que trata da Tabela de Classificação de Usos e Atividades do Distrito Federal.

Os usos definidos no projeto seguem as tabelas constantes do Anexo I do MDE-RP 047/08, aprovado por meio do Decreto 30.067 de 18/2/2009 (referente a todo o Setor Habitacional Tororó) e foram estabelecidos conforme o porte da atividade (m²).

No âmbito da revisão da LUOS, para os 361 lotes destinados à habitação unifamiliar foi atribuída a UOS RO 1, onde é obrigatório o uso residencial unifamiliar e permitido o uso não residencial, desde que não cause incômodos à vizinhança, proibido o acesso independente, ou seja, a atividade é realizada no âmbito doméstico.

Para os 72 lotes com uso misto (residencial, comercial e prestação de serviços) foi proposto empregar a UOS CSIIR 1, a qual configura-se por atividades do uso comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, permitidos simultaneamente ou não, sendo proibido o uso residencial, com características de âmbito local.

O único lote definido com uso coletivo, foi classificado como UOS Inst, seguindo a metodologia da LUOS, onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado.

Para as 27 unidades definidas como EPC pelo MDE, foram compatibilizadas conforme a metodologia da LUOS para UOS Inst EP, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Para a compatibilização aos critérios da LUOS, foram mantidos os parâmetros de ocupação do solo previstos na norma, com adaptação daqueles necessários ao atendimento do estabelecido na metodologia da LUOS, conforme verificados na Tabela 85:

Tabela 85 - Comparativo entre os parâmetros de compatibilização e a norma

| USO – EPC/EPU INSTITUCIONAL | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------|----------------------|---|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------|----------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 151/2010 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 04 | 1 | 2.960,91 | 1 | 1 | - | - | 2pav 8,5m | - | - | - | optativo |
| | 3 | 976,84 a 1781,28 | - | - | - | - | - | - | - | - | -- |
| UOS – INST EP | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 04 | 1 | 2.960,91 | Os parâmetros das UOS Inst EP não constam do Anexo III – Quadro de Parâmetros - da LUOS | | | | | | | | |
| | 3 | 976,84 a 1.781,28 | | | | | | | | | |

| USO – HABITAÇÃO UNIFAMILIAR | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------|---------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 151/2010 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |

| 361 | 412,53 1.950,73 | a | 0,8 (>40 0m2) | 1 (≤40 0m2) | 60 | 40 | 2pav 8,5 | AFR - 3,0 AF LAT - 1,5 AF FU- 1,5 | - | - | - | optativo |
|---------------------------------------|--------------------|-------|---------------------|-------------------|-------------|---------------------|---|---|---------|--------------------------------|---------|----------|
| UOS – RO 1 – Parque do Mirante | | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo | |
| 361 | 300<a≤2500 | 1 | 1 | 60 | 40 | 9,5 | AFR - 3,0 AFU - 1,5 AF LAT - 1,5 AF OBS - Bilateral | proibida | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 | |

| USO – MISTO (COMERCIAL + SERVIÇO+ RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR) | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|----------|--|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 151/2010. | | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo | |
| 72 | 50 a 1.032,91 | 1 | 2,5 | 100 | - | 7pav 23m | - | - | - | - | optativo | |
| UOS – CSIIR 1 - Parque do Mirante | | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo | |
| 72 | a≤1500 | 1 | 2,5 | 100 | - | 6pav 22,5m | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | tipo 2 | |

| USO – COLETIVO | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------|----------|--|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 151/2010. | | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo | |
| 01 | 588 | 1 | 1 | - | - | 2pav 8,5m | - | - | - | - | optativo | |
| UOS – Inst. Condomínios | | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo | |

| | | | | | | | | | | | |
|----|-------|---|---|-----|---|------|---|----------|---|--------------------------------|--------|
| 01 | a≤600 | 1 | 1 | 100 | - | 8,5m | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | tipo 2 |
|----|-------|---|---|-----|---|------|---|----------|---|--------------------------------|--------|

Na proposta foram mantidos o coeficiente básico e máximo para as UOS CSIIR 1 e UOS Inst, bem como foi isenta a taxa de permeabilidade, conforme o MDE, mas a taxa de ocupação só foi mantida na UOS CSIIR 1, sendo definida uma taxa de ocupação de 100% para a UOS Inst, uma vez que o MDE não definiu esse parâmetro.

Para a UOS RO 1, o coeficiente básico e máximo foram padronizados e igualados seguindo a metodologia da LUOS. Entretanto foram mantidas as taxas ocupação e de permeabilidade dessa UOS.

A altura máxima foi padronizada para atender à metodologia da LUOS aprovada para os lotes definidos como UOS CSIIR 1, assim, para proporcionar uma volumetria um pouco menos verticalizada, o número de pavimentos foi alterado de 7 para 6 e com isso a altura máxima dos lotes foi definida pela fórmula: (número de pavimentos x 3,50) + 1,50, nesse sentido, como esses lotes podem atingir até 6 pavimentos, foi empregada a fórmula (6 x (3,5) + 1,5=22,5), resultando na altura máxima de 22,5m. Isso foi aplicado para a UOS Inst. empregando a fórmula (2 x (3,5) + 1,5= 8,5), mantendo altura máxima de 8,5m já estabelecida no MDE.

A altura dos lotes da UOS RE 2 com o coeficiente de aproveitamento máximo menor 2 foram padronizados para atender à metodologia da LUOS aprovada, passando de 8,5m para 9,5m.

Foram mantidos todos os afastamentos previstos na norma, bem como os parâmetros para galerias de passagem de pedestres.

Como o MDE não definiu parâmetros para marquise em área pública e galeria, assim, foi proposto para todos os lotes marquises proibidas e galerias facultativas.

O estacionamento proposto segue o que estabelece os artigos 25 a 32 da LUOS vigente. Dessa forma, para a revisão da LUOS a UOS RO 1 teve como proposta o subsolo “tipo 1”, no qual todos os parâmetros definidos para o lote deverão ser respeitados também nesse pavimento.

Para a UOS CSIIR 1 e UOS Inst. o estacionamento foi proposto com subsolo do “tipo 2”, seguindo a metodologia na qual especifica que todos os parâmetros definidos para o lote deverão ser respeitados, com exceção dos afastamentos mínimos obrigatórios e da taxa de ocupação, sendo

permitida apenas nos trechos de subsolo situados abaixo do perfil natural do terreno, para evitar impactos na paisagem urbana e nos lotes vizinhos, sendo definido no Art. 22, § 2º da LUOS.

Para a cota de soleira foi avaliado o impacto na paisagem urbana. Assim, os lotes tiveram este parâmetro definido pelo ponto médio da testada frontal que corresponde à cota altimétrica, medida no meio da testada frontal do lote ou projeção, critério ideal para lotes pequenos, com 100% de taxa de ocupação ou taxa de ocupação muito alta.

Tomando por base a LUOS-2019, foi necessário incluir novas faixas de área para as UOS propostas para o Parcelamento Setor Habitacional Tororó Parque do Mirante, URB/MDE-RP 151/2010 e inserir a UOS Inst na faixa Inst - condomínios, na Tabela 86 de Parâmetros de Ocupação do Solo do Jardim Botânico (Anexo III – Revisão da LUOS):

Tabela 86 Parâmetros de Ocupação do Solo de Jardim Botânico - Parque do Mirante / SH Tororó

| UOS | FAIXA ÁREA (m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AF R | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO | JUSTIFICATIVA |
|-----------------------------|--------------------|----------|----------|-------------------|-------------------|------------|---------|------|-----------|-----------|----------|---------|--------------------------------|------------------|---|
| RO 1 - Parque do Mirante | 300<a≤2500 | 1,00 | 1,00 | 60 | 40 | 9,50 | 3,00 | 1,50 | 1,50 | bilateral | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | Faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos /frequência/norma |
| CSIIR 1 - Parque do Mirante | a≤1500 | 1,00 | 2,50 | 100 | - | 22,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 | Faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos /frequência/norma |
| Inst - Condomínios | a≤600 | 1,00 | 1,00 | 100 | - | 8,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 | Faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos /frequência/norma |

NOTAS / JARDIM BOTÂNICO:

| | |
|------------------------|--|
| Região Administrativa: | Jardim Botânico – RA XXVII |
| Nome: | Santa Felicidade – SH Tororó |
| Projeto urbanístico: | URB 066/2017, MDE 066/2017e NGB 066/2017 |
| Decreto de aprovação: | nº 39.344 de 18/9/2018, DODF nº 179 de 19/09/2018 |
| Registro Cartorial: | 2º Ofício de Registro de Imóveis, mat. 8.911 em 17/01/2019 |
| Processo: | nº 260.050.612/2006 |

DESCRIÇÃO DO PARCELAMENTO

O projeto de parcelamento urbano URB - 066/2017, MDE- 066/2017e NGB 066/2017 perfaz uma área de 12,7925 ha e limita-se ao norte pela SH Tororó – Jardim Atlântico Sul e a oeste com o córrego Pau de Cacheta (Fazenda Santa Bárbara), conforme indicado na Figura 128.

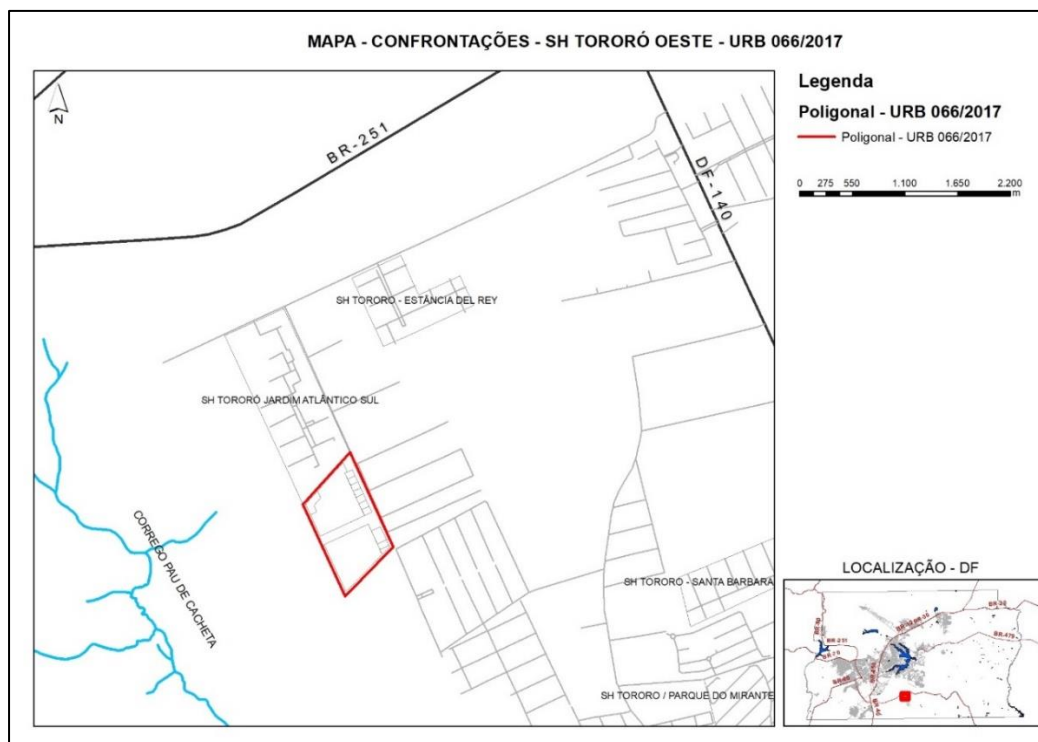


Figura 128 - Confrontações – URB-MDE 066/2017. Fonte: Baseado no MDE 066/2017

Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012, o projeto do Setor Habitacional Tororó - Parcelamento Santa Felicidade está localizado na Macrozona Urbana, como Zona Urbana de Uso Controlado II - ZUUC II , a qual é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, sujeitas a restrições impostas pela sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água.

Dessa forma, o partido urbanístico adota o modelo de condomínio urbanístico como forma de viabilizar econômica e financeiramente a implantação da proposta, dividido em duas escalas, sendo:

- Escala Regional: lotes destinados a uso comercial e equipamentos públicos; e
- Escala Local: lotes destinados ao uso residencial coletivo do tipo condomínio urbanístico (casas).

Foi emitida para o parcelamento Santa Felicidade a Licença de Instalação nº 24/2016, na qual constam definidas restrições, recomendações e condicionantes, dentre elas, a exigência de taxa de permeabilidade dos lotes do parcelamento do solo não inferiores que 40%.

Em conformidade a Diretriz Urbanística Específica - DIUPE 008/2016, a poligonal da área de parcelamento é delimitada por uma malha viária que irá compor o sistema viário do Setor Habitacional Tororó, estabelecido pelo MDE-RP 047/08, sendo ela distribuída da seguinte forma: quatro vias que compõem o sistema viário do Setor e duas vias criadas para complementar o sistema viário estruturante do MDE citado. Assim, as vias são classificadas como Via de Circulação e Via de Circulação de Vizinhança 1, conforme indicado na Figura 129.

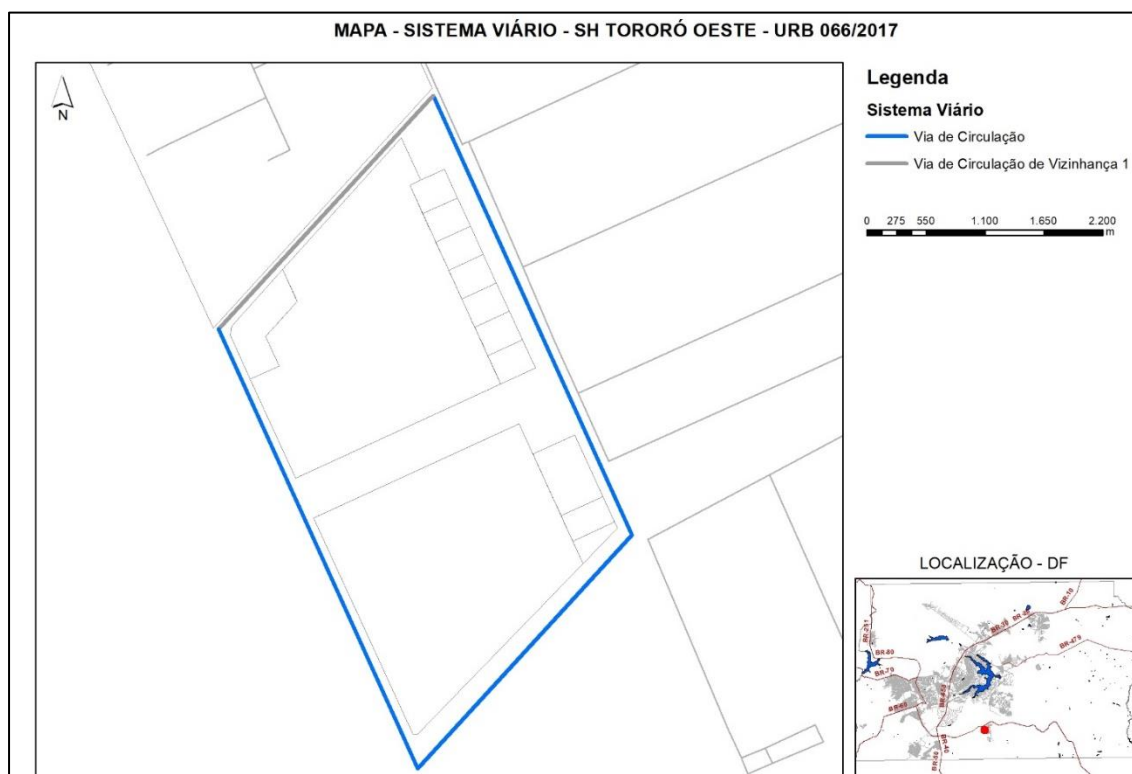


Figura 129 - Sistema viário – URB-MDE 066/2017. Fonte: Baseado no MDE 066/2017

JUSTIFICATIVA

Para a compatibilização do uso e ocupação do solo definidos no MDE 066/2017 e NGB 066/2017 aos critérios e à metodologia da LUOS, foram verificados os seguintes aspectos:

- usos e atividades permitidas na norma vigente;
- hierarquia viária;
- Diretrizes Urbanísticas - DIUR 07/2013;
- Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 008/2016.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE USO DO SOLO

Para a compatibilização dos usos previstos na norma à metodologia da LUOS, tentou-se manter os usos e atividades definidos no projeto, adaptando-os à hierarquia viária definida nas Diretrizes Urbanísticas - DIUR 07/2013 e no Projeto Urbanístico, tomando por base a Tabela de Usos e Atividades – Anexo I da LUOS vigente, que estabelece grupos de atividades por UOS.

A Tabela 87 e os mapas (Figura 130 e Figura 131) apresentam a proposta de compatibilização dos parâmetros de uso do solo em relação aos usos estabelecido no MDE 066/2017 e NGB 066/2017.

Tabela 87 – Compatibilização dos usos - MDE 066/2017

| USO/MDE | Nº Lotes | UOS/LUOS | | |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | RE 2 | CSII 1 | Inst EP |
| PDEU - RC | 02 | 02 | 0 | 0 |
| COM | 07 | 0 | 07 | 0 |
| EPC | 02 | 0 | 0 | 02 |
| EPU | 02 | 0 | 0 | 02 |
| TOTAL | 13 | 02 | 07 | 04 |

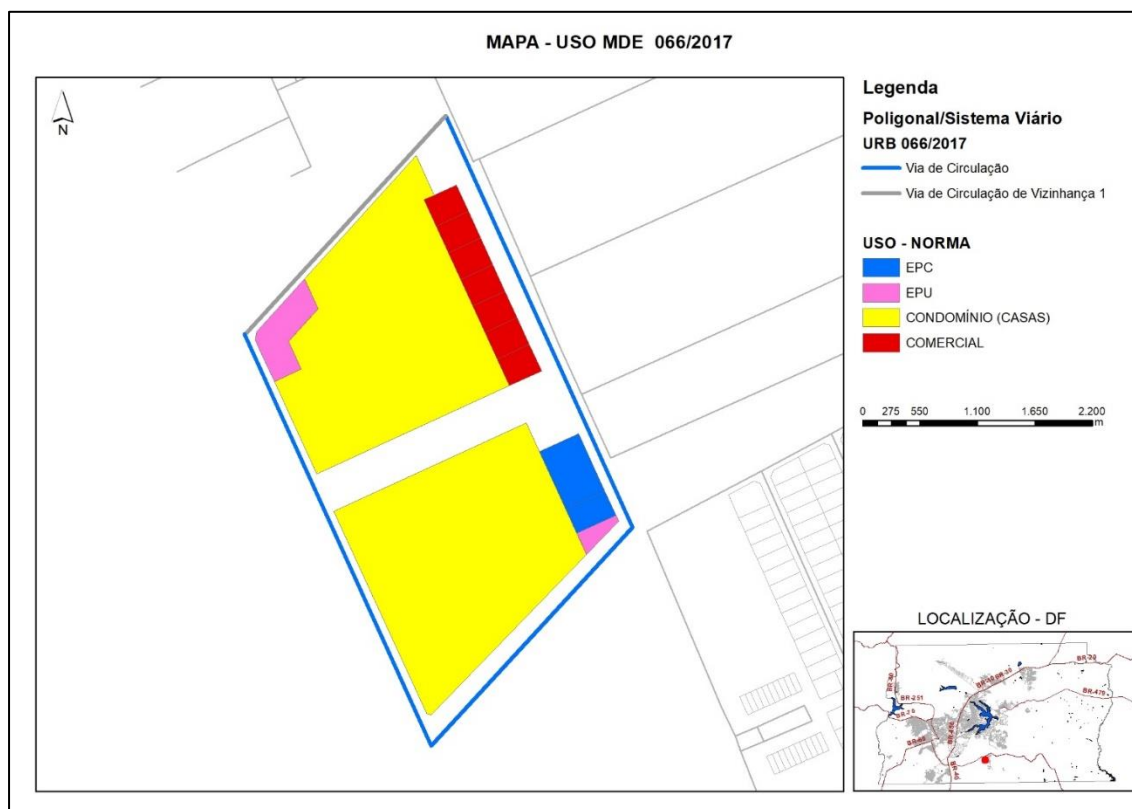


Figura 130 - Mapa uso MDE 066/2017

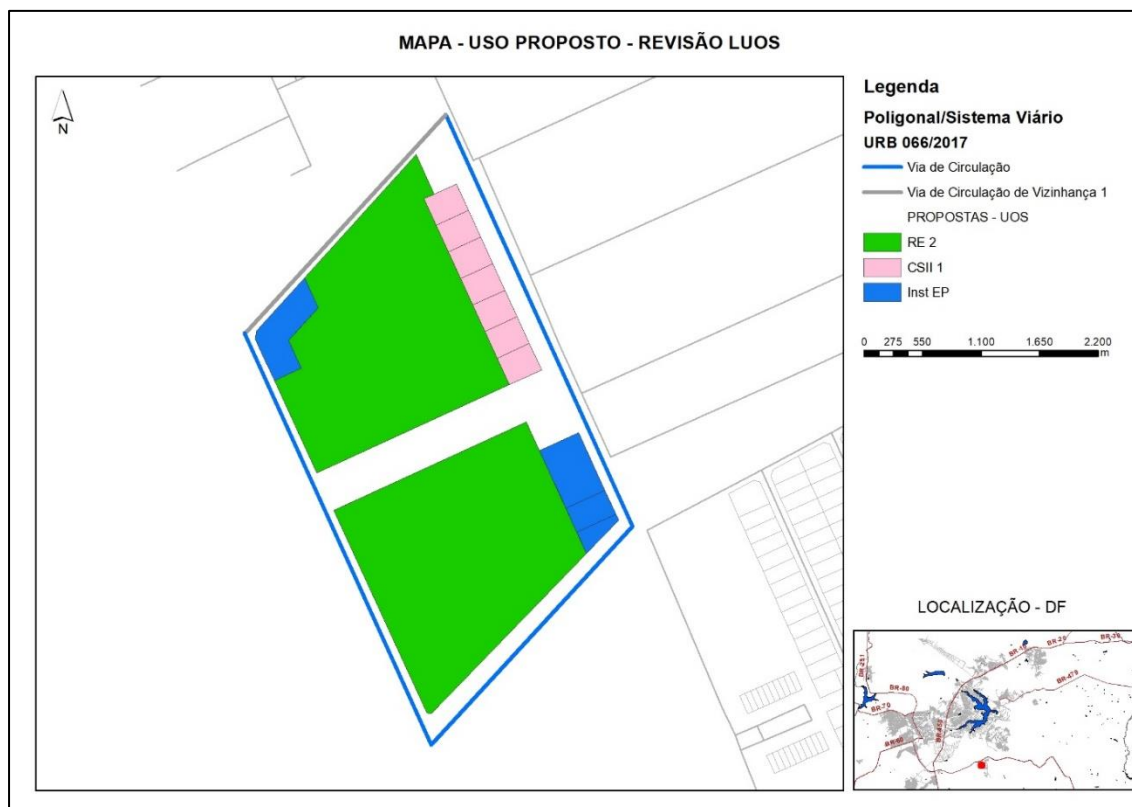


Figura 131 - Mapa uso proposto LUOS – Compatibilização MDE 066/2017

A Norma utilizou como referência para discriminar os usos, o Decreto nº 37.966 de 20 de janeiro de 2017, que trata da Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal.

Pelo MDE, o empreendimento conta com a distribuição de 2 lotes com áreas de 39.991,77m² e 39.918,30m², destinados ao uso residencial coletivo utilizando o conceito de Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas - PDEU: Lotes Condominiais (casas). As frações ideais, destinadas a habitação unifamiliar possuem área média de 390 m², totalizando 151 unidades autônomas, localizadas internamente aos condomínios urbanísticos.

No âmbito da revisão da LUOS, para os lotes PDEU - RC foi atribuída a UOS RE 2, onde é permitido o uso exclusivamente residencial unifamiliar ou condomínio urbanístico em tipologia de casas.

A norma estabeleceu que os lotes destinados ao uso comercial têm como previsão a instalação de atividades de comércio e serviços para atendimento de demanda própria do tráfego regional, estando distribuídos em 7 lotes de dimensões de 1.059,53m² a 1.061,26m².

Por localizarem-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros, esses lotes foram compatibilizados seguindo a metodologia da LUOS como UOS CSII 1 Tororó Oeste, a qual configura-se por atividades do uso comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, permitidos simultaneamente ou não, sendo proibido o uso residencial com características de âmbito local.

As 02 unidades definidas no MDE como EPC e as 02 como EPU, foram compatibilizadas conforme a metodologia da LUOS, sendo classificadas como UOS Inst EP, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Para a compatibilização aos critérios da LUOS, foram mantidos os parâmetros de ocupação do solo previstos na norma, com adaptação daqueles necessários ao atendimento do estabelecido na metodologia da LUOS, conforme verificado na Tabela 88:

Tabela 88 - Comparativo entre os parâmetros de compatibilização e a norma

| USO – Residencial Coletivo do tipo condomínio urbanístico (casas) – RC | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|---|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NA NGB 066/17 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 2 | 39991,77e 39918,30 | - | 0,76 | 42 | 41 | 10,00m | - | - | - | Ponto médio da testada frontal | Permite subsolo respeitad a tx ocupação |
| UOS – RE 2 | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 2 | 35000 a ≤ 45 000 | 0,76 | 0,76 | 42 | 41 | 2pav 9,50m | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitid o-tipo 1 |

| USO – Comercial e prestação de serviços - COM | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|--|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NA NGB 066/17 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 7 | 1059,53 a 1061,26 | 1 | 2,5 | 60 | 40 | 8pav 30,50 | AFU-1,5 | - | - | Ponto médio da testada frontal | Permite subsolo respeitada a tx ocupação |
| UOS – CSII 1 - Tororó Oeste | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 7 | 800 a ≤ 1500 | 1 | 2,5 | 60 | 40 | 8pav 29,50 | AFU-1,5 | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |

| USO – Institucional - EPC | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|-------------------|---|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------------------------|--|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NA NGB 066/17 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 2 | 1154,54 a 2788,49 | 1 | 1 | 60 | 40 | 8pav 30,50m | AFU-1,5 | - | - | Ponto médio da testada frontal | Permite subsolo respeitada a tx ocupação |
| USO – Inst EP | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 2 | 1154,54 a 2788,49 | Os parâmetros das UOS Inst EP não constam do Anexo III – Quadro de Parâmetros - da LUOS | | | | | | | | | |

| USO – Institucional - EPU | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|---------|--------------|---------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NA NGB 066/17 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 2 | 653,40 a 3069,55 | 1 | 1 | 100 | - | 8pav 30,50m | AFU-1,5m | - | - | - | - |

| USO – Inst EP | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|--------------------------------|---|-------|-------------|-------------|---------------------|---------------------------------|-----------|---------|--------------|---------|
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquis e | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 2 | 653,40 3069,55 ^a | Os parâmetros das UOS Inst EP não constam do Anexo III – Quadro de Parâmetros - da LUOS | | | | | | | | | |

Na proposta foram mantidos os coeficientes básicos e máximos, as taxas de ocupação e de permeabilidade, números de pavimentos e afastamentos dos lotes especificados na norma, exceto o coeficiente básico dos lotes de uso residencial coletivo que foram igualados aos máximos.

A altura dos lotes da UOS RE 2 com o coeficiente de aproveitamento máximo menor 2 foi padronizada para atender à metodologia da LUOS aprovada, passando de 10 para 9,5.

A altura máxima foi padronizada para atender à metodologia da LUOS aprovada para os lotes definidos como UOS CSII 1, utilizando a fórmula: (número de pavimentos x 3,50) + 1,50. Nesse sentido, como esses lotes podem atingir até 8 pavimentos, foi empregada a fórmula (8 x (3,5) + 1,5=19,5), resultando na altura máxima de 19,50m, sendo que a caixa d'água não consta na altura máxima, mas não pode exceder 4,5m.

Para atender à metodologia da LUOS aprovada a cota de soleira dos lotes foi definida pelo ponto médio da testada frontal, como definido na norma original, que correspondente à cota altimétrica, medida no meio da testada frontal do lote ou projeção, critério ideal para lotes pequenos, com taxa de ocupação muito alta.

Como o MDE não definiu parâmetros para marquise e galeria, seguiu-se a premissa de proibir marquises para os lotes da UOS RE 2, pois o conceito desse parâmetro não é adequado a lotes residenciais unifamiliares, mantendo a galeria optativa. Para a UOS CSII 1, tanto as marquises quanto as galerias foram definidas como optativas.

O estacionamento proposto segue o que estabelece os artigos 25 a 32 da LUOS vigente. A NGB 66/17 permitiu subsolo para os lotes RC e estabeleceu obrigatoriedade de subsolo para os lotes comerciais, respeitada a taxa de ocupação. Dessa forma, o subsolo dos lotes foi proposto para a revisão da LUOS como “tipo 1”, no qual devem ser obedecidos os parâmetros de uso e ocupação do lote ou da projeção.

Tomando por base a LUOS 2019, foi necessário incluir novas faixas de área para as UOS propostas para o Setor Habitacional Tororó - Parcelamento Santa Felicidade, URB 066/2017, MDE 066/2017 e NGB 066/2017, na Tabela 89 de Parâmetros de Ocupação do Solo do Jardim Botânico (Anexo III – Revisão da LUOS):

Tabela 89 - Parâmetros de Ocupação do Solo do Jardim Botânico – Santa Felicidade / SH Tororó

| UOS | FAIXA ÁREA (m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO | JUSTIFICATIVA |
|-----------------------|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|-----|------|--------|--------|----------|---------|--------------------------------|------------------|--|
| RE 2 ⁽¹⁾ | 35000<a≤45000 | 0,76 | 0,76 | 42 | 41 | 9,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | Faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |
| CSII 1 - Tororó Oeste | 800<a≤1500 | 1,00 | 2,50 | 60 | 40 | 29,50 | - | 1,50 | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 | Faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/frequência/norma |

NOTAS / JARDIM BOTÂNICO:

(1) UOS: os parâmetros das unidades autônomas e das áreas de uso comum devem seguir a NGB 066/17

- Região Administrativa do Itapoã – RA XXVIII

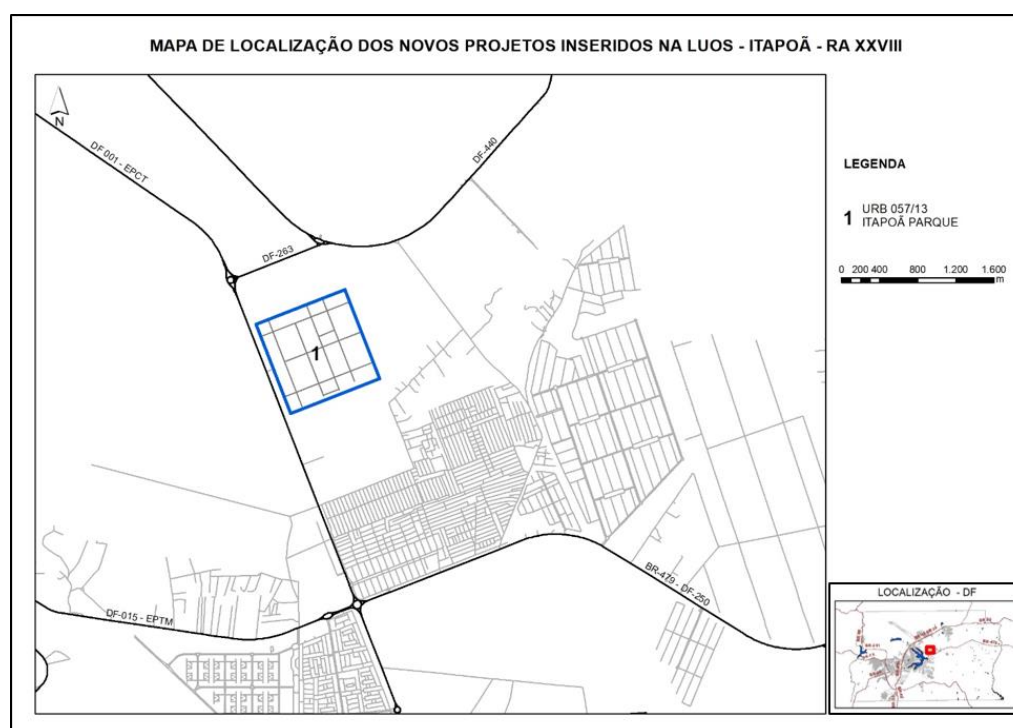


Figura 132 – Novos projetos na Região Administrativa do Itapoã – RA XXVIII

| | |
|----------------------------|---|
| Região Administrativa: | Itapoã – RA XXVIII |
| Nome: | Itapoã Parque - Quadras 401, 402, 501, 502, 601 e 602 – SH Itapoã |
| Projeto urbanístico: | URB-057/13, MDE 057/13 e NGB 057/13, 58/13 e 59/13 |
| Decreto de aprovação: | Decreto n.º 36.521, de 28/05/2015; Decreto n.º 37.071, de 22/01/2016; Decreto n.º 37.496, de 19/07/2016; Decreto n.º 37.661, de 28/09/2016. |
| Registro Cartorial: | 7º Ofício de Registro de Imóveis do DF, em 26/01/2018 |
| Processo de Regularização: | nº 390.000.174/2013 e 390.000.726/2013 |

DESCRIÇÃO DO PARCELAMENTO

O projeto do Setor Habitacional Itapoã – Itapoã Parque, URB 057/13, foi elaborado com o objetivo de atender a demanda da política habitacional da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB/DF com ofertas de unidades imobiliárias do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV.

A área do projeto Itapoã Parque encontra-se inserida em Macrozona Urbana, na Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II, especificamente na Área de Oferta Habitacional A18, de acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, aprovado pela Lei Complementar nº 803/2009 e atualizado pela Lei Complementar nº 854/2012.

O projeto foi desenvolvido em três etapas, sendo que a primeira, objeto deste documento, corresponde à URB 057/13, e incide nos lotes 04 e 05 da PR 04/1. A poligonal URB 057/13 compreende uma área total de 100,0000ha contendo uma Área de Parcelamento Futuro de 4,8368ha, resultando uma área total parcelada de 95,1632ha. Limita-se ao norte pelo lote 06 da PR 04/01 que compõe a terceira etapa do projeto do Itapoã Parque, a leste pelo lote 11 da PR 04/01, ao sul pelo lote 03 que compõe a segunda etapa do projeto e a oeste pela DF 001. O acesso ao Setor Habitacional Itapoã se faz pelas rodovias DF 001 (EPCT), DF 015 e DF 250 (Figura 133).

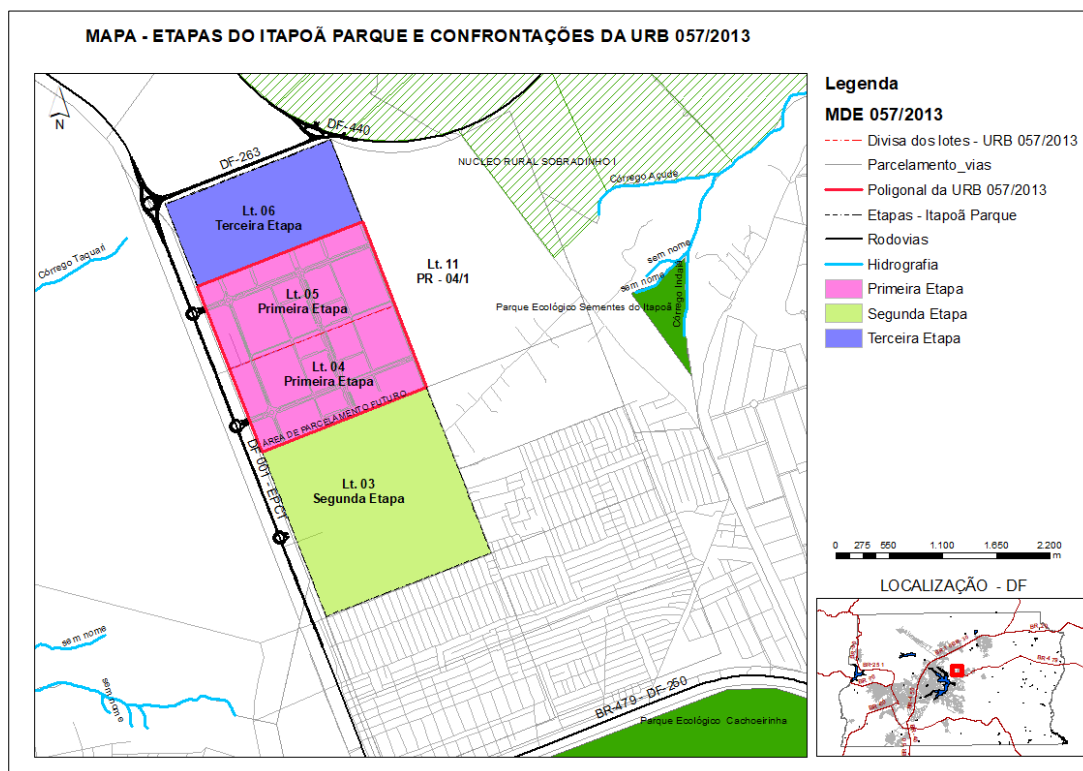


Figura 133 - Etapas do projeto Itapoã Parque e confrontantes. Fonte: Base - MDE 057/13

O projeto do sistema viário do parcelamento se baseia no Plano de Ocupação elaborado pela SEDHAB/GDF que se configura por malha ortogonal, constituída de vias arteriais, coletoras e locais (Figura 134).

As duas vias arteriais são: a avenida de atividades que constitui o eixo central que corta o parcelamento no sentido norte/sul, denominada de Avenida Itapoã Parque; e a via que separa as quadras residenciais do ELUP localizado ao longo da DF-001. As vias coletoras são as que separam o Itapoã Parque da área lindeira, à margem leste do projeto; e as duas vias transversais, que se situam na porção central e na porção norte da malha, no sentido leste/oeste. As vias locais estão localizadas no interior das quadras e permitem o acesso aos lotes.

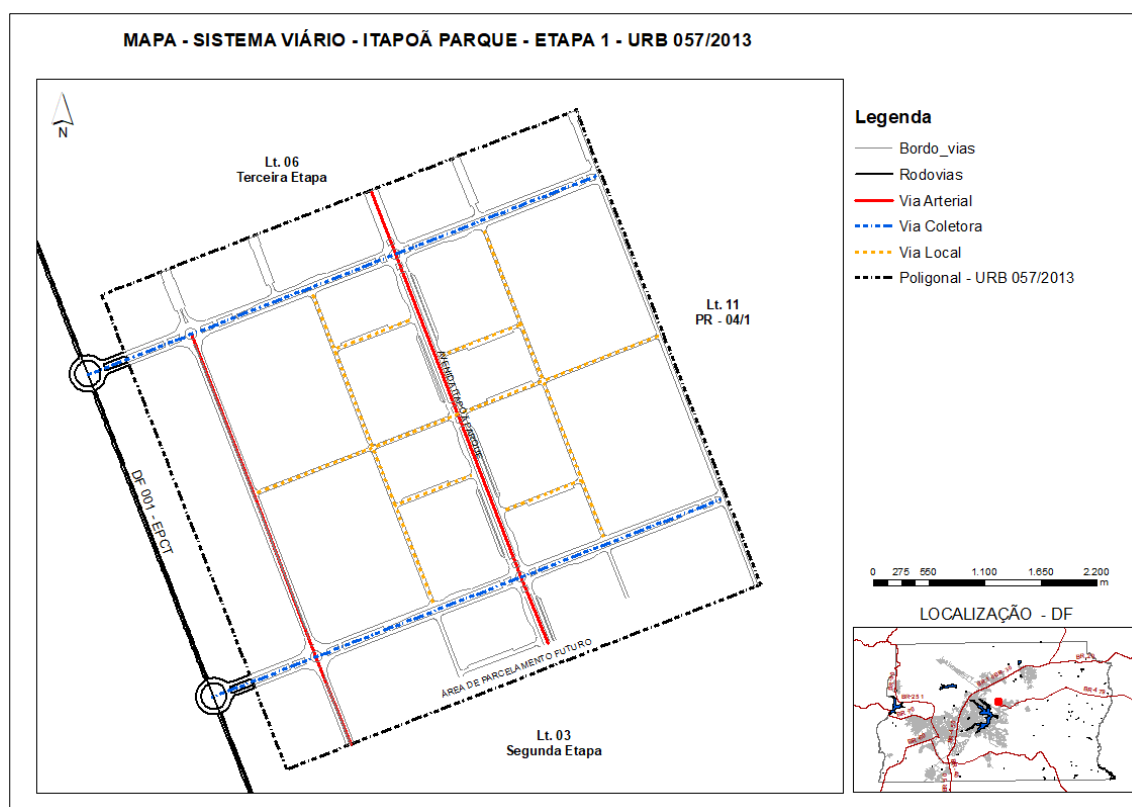


Figura 134 - Sistema viário. Baseado no MDE 057/13

JUSTIFICATIVA

Para a compatibilização do uso e ocupação do solo definidos no MDE 057/13 e nas NGB 57/13, NGB 58/13, NGB 59/13 aos critérios e à metodologia da LUOS, foram verificados os seguintes aspectos:

- usos e atividades permitidas na norma vigente;
- hierarquia viária;
- identificação das vias de atividades;
- Plano de Ocupação elaborado pela SEDHAB/GDF;
- Diretrizes Urbanísticas do Setor Habitacional Itapoã – DIUR 01/2012.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE USO DO SOLO

Para a compatibilização dos usos previstos na norma à metodologia da LUOS, foram mantidos os usos e atividades definidos no projeto, tomando por base a Tabela de Usos e Atividades – Anexo I da LUOS vigente, que estabelece grupos de atividades por UOS.

A Tabela 90 e os mapas (Figura 135 e Figura 136) apresentam a proposta de compatibilização dos parâmetros de uso do solo em relação aos usos estabelecido no MDE 057/13 e NGB 57/13, NGB 58/13 e NGB 59/13.

Tabela 90 – Compatibilização dos usos - MDE 057/13 e NGB 57/13, NGB 58/13 e NGB 59/13

| USO/MDE | Nº Lotes | UOS/LUOS | | | |
|--------------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|
| | | RE 3 | CSII 1 | CSII 2 | Inst EP |
| HC | 37 | 37 | 0 | 0 | 0 |
| C | 38 | 0 | 1 | 37 | 0 |
| EPC / EPU | 17 | 0 | 0 | 0 | 17 |
| TOTAL | 92 | 37 | 1 | 37 | 17 |

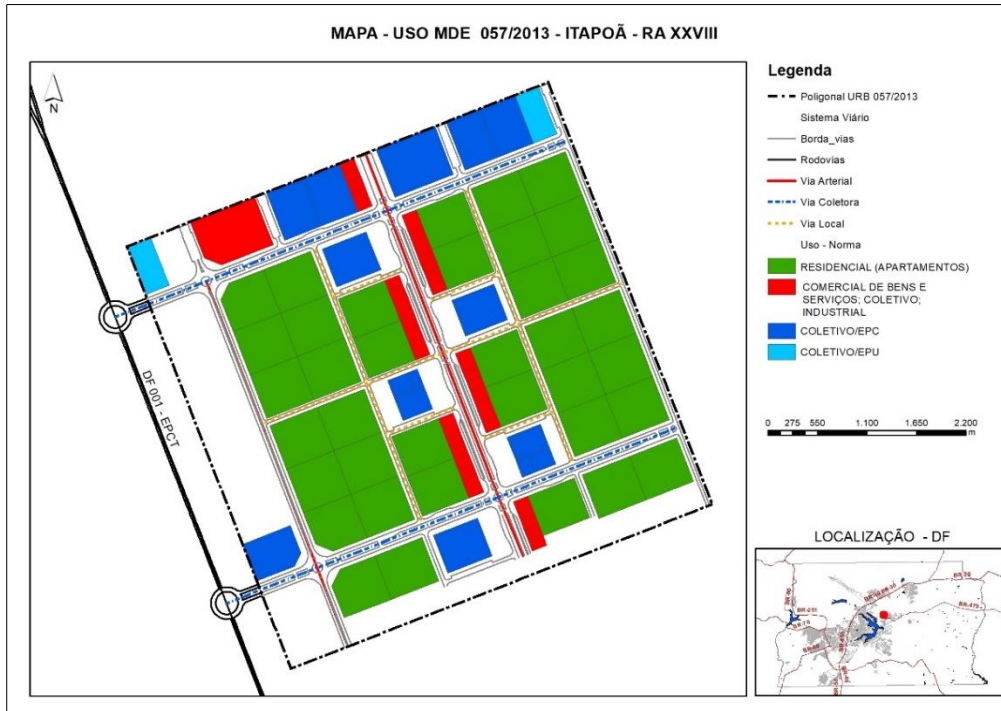


Figura 135 - Mapa uso MDE 057/13 e NGB 57/13, NGB 58/13 e NGB 59/13

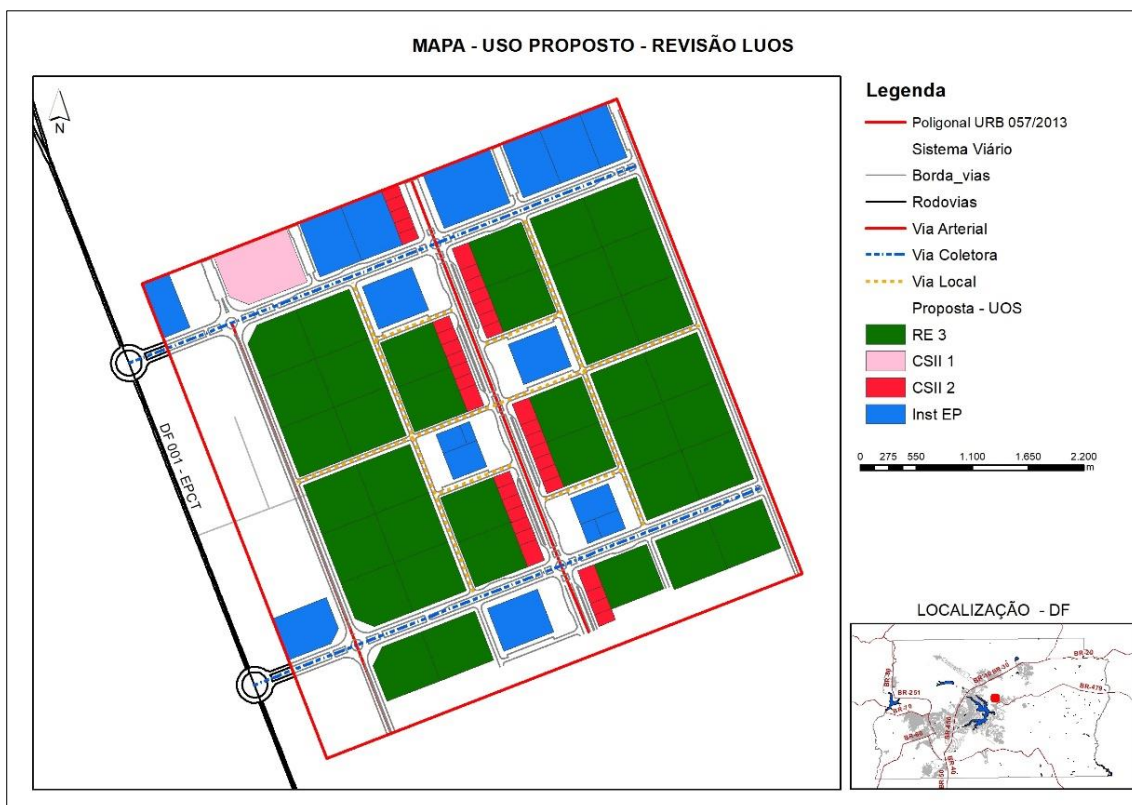


Figura 136 - Mapa uso proposto LUOS – Compatibilização MDE 057/13 e NGB 57/13, NGB 58/13 e NGB 59/13

A classificação dos usos da norma foi definida de acordo com o Decreto nº 19.071/1998, que trata da Tabela de Classificação de Usos e Atividades do Distrito Federal.

Constam no projeto 37 lotes de uso residencial do tipo Habitação Coletiva - HC (apartamentos), com áreas compreendidas entre 10.453,15m² a 11.572,05m², onde internamente os lotes serão configurados como quadras residenciais, abrigando edifícios. Assim, para compatibilizar com a LUOS foi atribuída a UOS Residencial Exclusivo – RE 3, onde é permitido o uso exclusivamente residencial na categoria habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos.

Os 37 lotes comerciais/coletivo/industrial estão concentrados na porção central do parcelamento e configuram a avenida de atividades proposta pelo Plano de Ocupação, segundo MDE 57/13. São lotes com áreas compreendidas entre 798m² a 1.561m². Por localizarem-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, foram atribuídas para esses lotes a UOS CSII 2 - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, sendo proibido o uso residencial.

O lote 1 situado na Quadra 601 Conjunto 1, com área de 16.996,61m², foi também definido no MDE 57/13 com o uso comerciais/coletivo/industrial, no entanto, ele não está localizado na via de atividades, por isso a UOS atribuída a ele foi CSII 1, que é assim caracterizado, segundo a LUOS, por localiza-se em áreas internas aos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, com características de abrangência local.

As unidades imobiliárias destinadas a Equipamentos Públicos Comunitários - EPC e a Equipamentos Públicos Urbanos – EPU estão denominadas no projeto como Áreas Especiais – AE e totalizam 15 e 2 lotes, respectivamente, com áreas compreendidas entre 800m² a 15.931,5m². No MDE 57/13 consta uma tabela (fl. 26) com a indicação das atividades em cada EPC e EPU e na NGB 59/13 constam as atividades/grupos.

Na compatibilização à metodologia da LUOS foram atribuídos à esses lotes EPC e EPU a UOS Institucional Equipamento Público - Inst EP, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Para a compatibilização aos critérios da LUOS, foram mantidos os parâmetros de ocupação do solo previstos na norma, com adaptação daqueles necessários ao atendimento do estabelecido na metodologia da LUOS, conforme verificado na Tabela 91:

Tabela 91 - Comparativo entre os parâmetros de compatibilização e a norma

| USO – HC | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---|----------|---------|---------------------------|--|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NA NGB 57/13 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 37 | 10453,15 a 11572,05 | 1 | - | 40 | 20 | 4 / 17,50 | AFR=5m AF LAT/ AFU=3 AFOBS=bilateral | - | - | ponto médio da edificação | optativo, (respeit. afast. e tx perm.) |
| UOS – RE 3 | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 37 | 10000>a≤12000 | 1 | 1 | 40 | 20 | 15,50 | AFR=5 AF LAT=3 AFU=3 AFOBS=bilateral | - | - | ponto médio da edificação | tipo 1 |

| USO – Comercial de bens e de serviços/ coletivo/ industrial | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---|----------|---------------------|--------------------------------|------------------------------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE 57/13 E NGB 58/13 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 37 | 798 a 1561 | 0,9 | - | 45 | 10 | 2 / 9,50 | AFR / AF LAT= proibido AFU=3 | - | obrigatória=3m larg | ponto médio da testada frontal | optativo (respeit. tx perm.) |
| 1 | 16996,61 | - | 1 | 50 | - | 4 / 17,5 | AFR=5 AF LAT=5 AFU=5 AFOBS=bilateral | - | - | - | - |
| UOS – CSII 2 | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 37 | 500>a≤2000 | 0,9 | 0,9 | 45 | - | 2 / 8,50 | AFU=3 AFR/AF LAT= - | - | obrigatória | ponto médio da testada frontal | tipo 2 |

| UOS – CSII 1 | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|---|----------|---------|---------------------------|---------|
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 1 | 15000<a≤18000 | 1 | 1 | 40 | 20 | 4 / 15,50 | AFR=5 AF LAT=5 AFU=5 AFOBS=bilateral | - | - | ponto médio da edificação | tipo-2 |

| USO – EPC e EPU | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|---|-------|-------------|-------------|---------------------|---|----------|---------|---------------------------|------------------------------|
| PARÂMETROS DEFINIDOS NA NGB 59/13 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 15 EPC | 800 ^a 15.931,50 | 1 | - | 60 | 20 | 4 / 17,50 | 3m de afastamento apenas quando existir abertura voltada para lote contíguo | - | - | ponto médio da edificação | optativo (respeit. tx perm.) |
| 2 EPU | | | | | | | | | | | |
| UOS – INST EP | | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS PROPOSTOS PARA A LUOS | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 17 | 800 ^a 15.931,50 | Os parâmetros das UOS Inst EP não constam do Anexo III – Quadro de Parâmetros - da LUOS | | | | | | | | | |

Na proposta foram mantidos os coeficientes de aproveitamento, os números de pavimentos, as taxas de ocupação, os afastamentos mínimos e as taxas de permeabilidade especificados na norma. A taxa de permeabilidade para o lote da Quadra 601, conjunto 1, lote 1, da UOS CSII1 foi definida em 20%, devido sua grande dimensão.

Conforme LUOS aprovada, a altura máxima dos lotes foi definida pela fórmula: (número de pavimentos x 3,50) + 1,50, sendo que a caixa d'água não consta na altura máxima, mas não pode exceder 4,5m.

Nos lotes definidos como UOS CSII 2, a galeria é obrigatória ao longo das divisas voltadas para a via de acesso, com 3,0m de largura e pé-direito equivalente ao do pavimento térreo.

Para a cota de soleira foi avaliado o impacto na paisagem urbana, e mantido o que a norma previu, exceto para o lote situado na Quadra 601 Conjunto 1 Lote 1 - UOS CSII 1, no qual foi proposto que a cota de soleira será definida pelo ponto médio da edificação, correspondente à cota altimétrica do perfil natural do terreno medida no ponto médio da edificação.

O estacionamento proposto segue o que estabelece os artigos 25 a 32 da lei vigente da LUOS. O subsolo é permitido em todos os lotes, sendo que para a UOS RE, o Tipo 1, obedecidos os parâmetros de uso e ocupação do lote ou da projeção, e para as UOS CSII 1 e CSII 2, o Tipo 2, obedecidos os parâmetros de uso e ocupação do lote ou da projeção, excetuado o atendimento da taxa de ocupação e os afastamentos mínimos nos trechos de subsolo situados abaixo do perfil natural do terreno.

Durante a análise foi observada uma incompatibilidade entre os parâmetros definidos no MDE 57/13 e na NGB 58/13 para o endereço: Quadra 601, conjunto 1, lote 1. Desse modo, foi consultada a unidade da Subsecretaria de Parcelamento Urbano – SUPAR, responsável pela aprovação dos projetos urbanísticos nesta Secretaria, a qual orientou que fossem considerados os parâmetros estabelecidos no MDE 57/13, descritos na folha 12/35 da Parte B.

Não havia na LUOS 2019 uma tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo de Itapoã, assim, todas as faixas de área para as UOS são novas, conforme Tabela 92.

Tabela 92 - Parâmetros de Ocupação do Solo de Itapoã / SH Itapoã

| UOS | FAIXA ÁREA (m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO | JUSTIFICATIVA |
|--|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|------|------|--------|-----------|----------|-------------|--------------------------------|------------------|---|
| RE 3 ⁽³⁾ | 10000<a≤12000 | 1,00 | 1,00 | 40 | 20 | 15,50 | 5,00 | 3,00 | 3,00 | bilateral | - | - | ponto médio da edificação | permitido-tipo 1 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/definida pela frequência e o uso da norma |
| CSII 1 | 15000<a≤18000 | 1,00 | 1,00 | 40 | 20 | 15,50 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | bilateral | - | - | ponto médio da edificação | permitido-tipo 2 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/definida pela frequência e o uso da norma |
| CSII 2 ^{(1) (2)} | 500<a≤2000 | 0,90 | 0,90 | 45 | - | 8,50 | - | 3,00 | - | - | - | obrigatória | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 | faixa decorrente da inserção de novos parcelamentos/definida pela frequência e o uso da norma |
| NOTAS / ITAPOÃ: | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) AFR/AF LAT: Proibido | | | | | | | | | | | | | | | |
| (2) GALERIA: Para os lotes ao longo da Av. Itapoã Parque, é obrigatório a construção de galeria de circulação de pedestres, ao longo das divisas voltadas para a via de acesso, com 3,0m de largura e pé-direito equivalente ao do pavimento térreo. | | | | | | | | | | | | | | | |
| (3) CERCAMENTO: Permitido a construção de cercamento das divisas dos lotes com altura máxima de 2,70m. | | | | | | | | | | | | | | | |

- Região Administrativa do Vicente Pires – RA XXX

| | |
|----------------------------|--|
| Região Administrativa: | Vicente Pires – RA XXX |
| Nome: | Setor Habitacional Vicente Pires – Trechos 1 e 3 |
| Projeto urbanístico: | URB-RP 066/13, MDE-RP 066/13 e URB-RP 068/13, MDE-RP 068/13 |
| Decreto de aprovação: | nº 38.237 de 14/06/2017, DODF nº 114 de 16/06/2017 nº 36.966 de 09/12/2015, DODF nº 236 de 10/12/2015 |
| Processo de Regularização: | nº 111.000.631/2011 nº 111.000.632/2011 |

DESCRIÇÃO DO PARCELAMENTO

O projeto de regularização URB-RP 066/13 corresponde ao trecho 3 do Setor Habitacional e perfaz uma área de 484,7840 hectares, limita-se ao norte com terras de propriedade da União e com o córrego Samambaia, ao sul com a Estrada Parque Taguatinga – EPTG (DF – 085), a oeste com Complexo de Cultura e Lazer (Taguaparque) e a leste com a Gleba 02 do SHVP.

A área abrangida pelo Trecho 3 foi classificada com Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Vicente Pires I, na Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT.

O projeto de regularização URB-RP 068/13 corresponde ao trecho 1 do Setor Habitacional e perfaz uma área de 196,85 hectares, limita-se ao norte com a Estrada Parque Ceilândia – EPCL (DF - 095), ao sul com a Estrada Parque Taguatinga – EPTG (DF – 085), a oeste com Córrego Vicente Pires, e a leste com a Estrada Parque Vale – EPVL (DF – 087).

A área abrangida pelo Trecho 1 foi classificada como Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Vicente Pires II, na Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT.

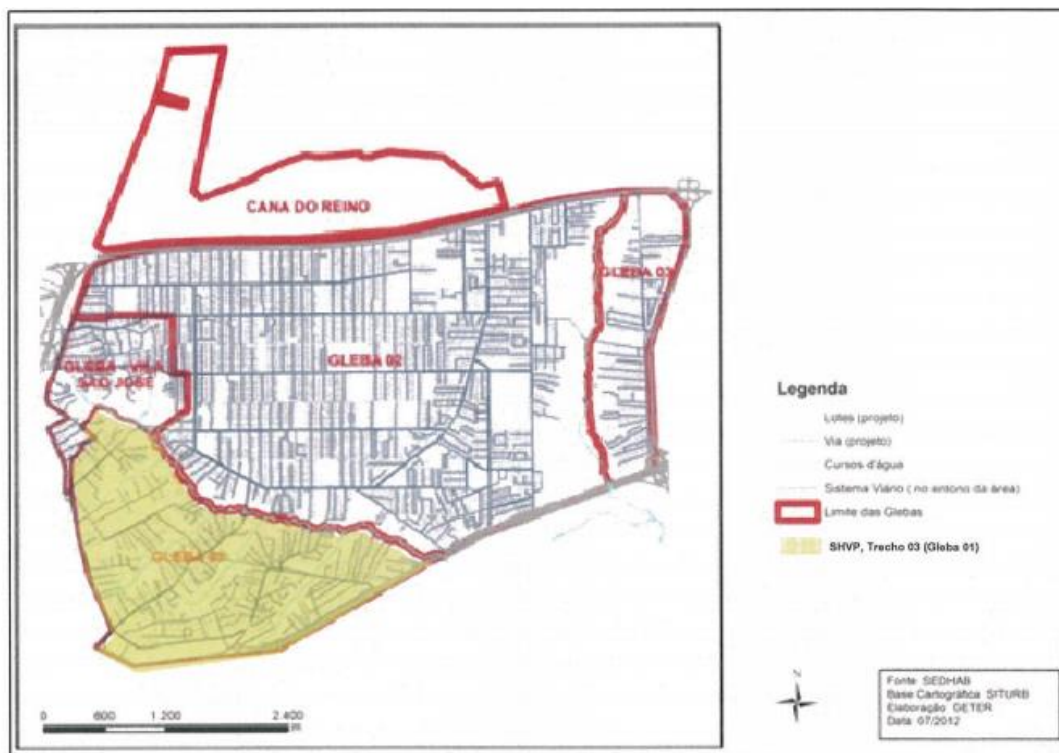


Figura 137 - Setor Habitacional Vicente Pires

JUSTIFICATIVA

Para a compatibilização do uso e ocupação do solo definidos no MDE-RP 066/13 e no MDE-RP 068/13 aos critérios e à metodologia da LUOS, foram verificados os seguintes aspectos:

- usos e atividades permitidas na norma vigente,
- hierarquia viária;
- análise dos usos e ocupações atuais por vistoria;
- identificação das vias de atividades e estudo urbanístico;
- diretrizes urbanísticas DIUR 02/2015.

DIRETRIZES GERAIS

SISTEMA VIÁRIO

Tanto no projeto URB – MDE RP 066/13 quanto no URB – MDE 068/13, a malha viária foi definida com formas orgânicas de modo que abarcasse as situações fáticas das ruas existentes, poucas ruas possuem um traçado retilíneo.

Ressalta-se que no artigo 131, inciso IV do PDOT, prevê que para as Áreas de Regularização, deve-se considerar a situação fática da ocupação, inclusive para o dimensionamento do sistema viário, que deverá considerar a configuração das vias e edificações existente, de modo a minimizar realocações.

Pode-se identificar que o comércio que se desenvolve nos Trechos 1 e 3 do SHVP localizam-se em sua grande maioria nas vias com o traçado retilíneo, deste modo, as vias citadas abaixo foram consideradas como vias de atividades, por já possuírem características para tal.

As vias Av. Governador, Av. São Francisco e Av. da Misericórdia concentram a maior parte do comércio do Trecho 3 do SHVP, por isso ficaram definidas como de atividades.

As ruas São Marcos e São Mateus, e Av. da Igreja Auxiliadora não possuem tantos comércios na atual situação fática, porém possuem uma maior estrutura viária em comparação com as demais ruas do Trecho, deste modo também foram consideradas de atividades a fim de viabilizar e promover a consolidação das vias comerciais.

A rua 09 também foi considerada como de atividades devido à caixa viária e por estar na borda do parcelamento, fazendo um contorno desse.

No trecho 01 a rua 01 ficou caracterizada como de atividades por atualmente apresentar um discreto comércio, e pela caixa viária.

Em todas as vias de atividades a UOS definida foi CSIIR 1 NO.

Nos lotes contíguos à marginal da EPTG foi atribuída a UOS CSIIR 2 NO, possibilitando uma gama maior de atividades.

Sabe-se que pela metodologia da LUOS poderíamos definir os lotes contíguos a estas vias como CSIIR 2 NO, porém devido a infraestrutura precária das vias do parcelamento e considerando que ainda faltam dois Trecho de Vicente Pires para serem inclusos na LUOS foi optado por definir UOS que englobem as atividades existentes nas vias, regularizando a grande maioria que estavam em lote RU – Residencial Unifamiliar, promovendo assim o desenvolvimento e consolidação do comércio e habitações multifamiliares nessas vias e por conjectura a melhoria da infraestrutura urbana.

O mesmo critério acima se aplica aos lotes contíguos à marginal da EPTG, onde poderia ser definido a UOS CSIIR 3.

Posteriormente, com a inclusão de todo o parcelamento na LUOS, será feito um novo estudo considerando a área total e avaliado a possibilidade do aumento de atividades e parâmetros, caso necessário.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE USO DO SOLO

Para a compatibilização dos usos previstos na norma à metodologia da LUOS, tentou-se manter os usos e atividades definidos no projeto, adaptando-os à hierarquia viária estudada pela SEDUH, considerando também os usos e ocupações existentes, constatados por vistoria no local tomando por base a Tabela de Usos e Atividades – Anexo I da LUOS vigente, que estabelece grupos de atividades por UOS.

A tabela e os mapas a seguir apresentam a proposta de compatibilização dos parâmetros de uso do solo em relação aos usos estabelecido no MDE-RP 066/13 e 068/13.

Tabela 93 - Trecho 1 – MDE 068/13

| USO MDE | Nº Lotes | UOS LUOS | | | | |
|------------------|----------|----------|-----------|------|---------|-------|
| | | RO 1 | CSIIR1 NO | INST | INST EP | PAC 2 |
| RU | 1014 | 873 | 154 | | | |
| M1 (RU/COM/INST) | 8 | 2 | 8 | | | |
| M2(RM/COM/INST) | 3 | 1 | 2 | | | |
| COMERCIAL | 6 | 1 | 5 | | | |
| INDUSTRIAL | 2 | 1 | 1 | | | |
| COLETIVO/INST | 4 | | 2 | 2 | | |
| EPC | 16 | | | | 16 | |
| EPU | 1 | | | | 1 | |
| PAC | 1 | | | | | 1 |

Tabela 93 - Trecho 3 – MDE 066/13

| USO MDE | Nº Lotes | UOS LUOS | | | | | | | |
|----------|----------|----------|------|-----------|------------|------|---------|-------|-------|
| | | RO 1 | RO 3 | CSIIR1 NO | CSIIR 2 NO | INST | INST EP | PAC 1 | PAC 2 |
| RU | 4107 | 3498 | | 551 | 58 | | | | |
| RC | 31 | | 23 | 8 | | | | | |
| MISTO | 14 | | | 12 | 2 | | | | |
| COLETIVO | 4 | | | | | 4 | | | |
| EPC | 30 | | | | | | 30 | | |
| EPU | 10 | | | | | | 10 | | |
| PAC | 2 | | | | | | | 1 | 1 |

As UOS atribuídas ao SHVP Trechos 1 e 3 foram:

- UOS RO - Residencial Obrigatório, onde o uso residencial é obrigatório, sendo facultado o uso não residencial simultâneo, na forma de 2 subcategorias:
 - a) RO 1 - onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente;
 - b) c) RO 3 - onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação multifamiliar de casas ou bifamiliar na tipologia de casas sobrepostas, em lotes criados por Programa Habitacional ou projetos de urbanismo de regularização, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente.
- UOS CSIIR NO - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos, e que apresenta 2 subcategorias:
 - a) CSIIR 1 NO - localiza-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, e possui abrangência local;
 - b) CSIIR 2 NO - localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;
- UOS Inst - Institucional, onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado;
- UOS Inst EP - Institucional Equipamento Público, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários;
- UOS PAC - Posto de Abastecimento de Combustíveis, onde são obrigatórias as atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes e são permitidas outras atividades comerciais e de prestação de serviços na forma de 2 subcategorias:

a) PAC 1 - onde são obrigatórias atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes, facultada a atividade de comércio varejista de mercadorias em loja de conveniências e lanchonete;

b) PAC 2 - onde são obrigatórias atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes, facultada a atividade de comércio varejista de mercadorias e de prestação de serviço que impliquem em menor tempo de permanência de consumidores.

Os MDEs 066/13 e 068/13 definiram 5121 unidades imobiliárias com o Uso RU – Residencial Unifamiliar, destinado à uma única habitação. Para este uso foram atribuídas as seguintes UOS conforme a localização de acordo com a hierarquia viária:

- 4371 voltados para vias locais - UOS RO 1;
- 705 voltados para vias de atividade - UOS CSIIR 1 NO;
- 58 lotes foi atribuído a UOS CSIIR 2 NO.

O MDE 066/13 estabeleceu para 31 unidades imobiliárias o uso RC – Residencial Coletivo com restrição de 2 unidades, para 23 lotes foi atribuído a UOS RO 3, para os outros 8 lotes foi atribuída a UOS CSIIR 1 NO por estarem nas vias de maior atividade comercial.

O MDE 068/13 definiu 8 lotes com o uso Misto 1, onde é permitido habitação unifamiliar e atividades comerciais, e 3 lotes como Misto 2, onde é permitido habitação coletiva na tipologia de apartamentos e atividades comerciais.

Ao compatibilizar com a metodologia da LUOS ficou definido 10 unidades dos lotes Mistos como CSIIR 1 NO por estarem na via principal do parcelamento, possibilitando assim o aumento de atividades permitidas nos lotes.

Para 2 lotes Misto 1 e 1 lote Misto 2 foi atribuído a UOS RO 1, por não estarem na via principal sua localização não condiz com o uso atribuído para as demais unidades, não entrando em acordo com o conceito do ordenamento territorial.

Os lotes citados acima são:

- SHVP Trecho 1 Qd 2 Cj 10 Lt 13 (M1)
- SHVP Trecho 1 Qd 2 Cj 10 Lt 20 (M2)
- SHVP Trecho 1 Qd 2 Cj 9 Lt 44 (M2)

O MDE 066/13 definiu 14 lotes com o uso Misto, onde é permitido habitação unifamiliar e atividades comerciais, na LUOS 12 lotes ficaram definidos como CSIIR 1 NO, por estarem nas vias de maior presença de comércio e dois lotes como CSIIR 2 NO, por estarem na via marginal da EPTG receberam uma UOS com uma gama maior de atividades.

Para 6 lotes o MDE 068/13 definiu o uso CO – Comercial, na LUOS 5 para 5 lotes foi atribuída a UOS CSIIR 1 NO por estarem inseridos na via de atividades e 1 lote ficou definido como RO 1 por não estar na via principal sua localização não condiz com o uso atribuído para as demais unidades, não entrando em acordo com o conceito do ordenamento territorial.

O endereço do lote citado acima é:

SHVP Trecho 1 Qd 2 Cj 10 Lt 12 (CO)

Para os 2 lotes definidos como IN – Industrial pelo MDE 068/13, foi atribuída para um a UOS CSIIR 1 NO por estar inserido na via de atividades e para outro RO 1 por estar localizado em área predominantemente residencial.

Os lotes citados acima são, respectivamente:

- SHVP Trecho 1 Qd 2 Cj 1 Lt 32
- SHVP Trecho 1 Qd 2 Cj 1 Lt 26

A UOS CSIIInd - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, localizada nas áreas industriais e de oficinas, sendo proibido o uso residencial não foi considerada para o Trecho 1 do SHVP, considerando que a área não possui características industriais e considerando que os lotes estão inseridos em áreas predominantemente residenciais e a UOS CSIIInd permite uma gama muito maior de atividades industriais que as descritas no MDE.

Foi definido 8 lotes com o uso Coletivo/Institucional para os dois Trechos, para estes foi atribuída a UOS Inst.

57 lotes foram definidos como EPC/EPU nos MDEs, para estes foi atribuída a UOS Inst EP.

3 lotes foram definidos como PAC nos MDE, destes 1 foi definido como PAC 1 por não possuir área superior a 1000m² e os outros dois lotes foram definidos como PAC 2.

Ressalta-se que para 5169 lotes a LUOS possibilitou o aumento de atividades em relação ao especificado nos respectivos MDE, para 57 lotes ficou definido o mesmo uso, sendo considerado a UOS Inst EP e para apenas 6 lotes as atividades foram reduzidas em prol do ordenamento territorial.

COMPATIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Para compatibilização aos critérios da LUOS, foram utilizados os seguintes critérios:

- Maior frequência entre os lotes;
- Maior valor definido nos MDEs;
- Adaptação para comportar o Cfa M definido no MDE.

Tabela 95 - PARÂMETROS DEFINIDOS NO MDE-RP 066/13 e 068/13

| USO – RU – RESIDENCIAL UNIFAMILIAR | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------|--------------------------|-------|-------------|-------------|--------------------|-------------------------------------|----------|---------|--------------|---------|
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 5121 | 125 a 2500 | R≤1000=1 R>1000 = 0,8 | 2 | 60 | 20 | 2 pav 9,0m | AFR = 2 AFU = 2 AF Lat = 1,5 | - | - | - | - |
| USO – RC – RESIDENCIAL COLETIVO | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 31 | 125 a 2500 | R≤1000=1 R>1000 = 0,8 | 2 | 60 | 20 | 2 pav 9,0m | AFR = 2 AFU = 2 AF Lat = 1,5 | - | - | - | - |
| USO – M – MISTO (MDE 066/13) | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 14 | 125 a 2500 | 1 | 4 | - | 20 | 4 pav 14,5 m | AFR = 2 AFU = 10 AF Lat = 1,5 | - | - | - | - |
| USO – M1 e M2 – MISTO 1 E MISTO 2 (MDE 068/13) | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 11 | 125 a 2500 | 1 | 4 | 60 | 20 | 2 pav 9,0 m | AFR = 2 AFU = 2 | - | - | - | - |

| | | | | | | | AF Lat = 1,5 | | | | | |
|--|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|--------------------|------------------------------------|----------|---------|--------------|---------|--|
| USO – CO – COMERCIAL (MDE 068/13) | | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo | |
| 11 | 125 a 2500 | 1 | 4 | 80 | 20 | 2 pav 9,0 m | AFU = 2 AF Lat = 1,5 | - | - | - | - | |
| USO – COL – COLETIVO (MDE 066/13) | | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo | |
| 4 | 125 a 2500 | 1 | 1 | - | 20 | 2 pav 9,0 m | AFR = 2 AFU = 1,5 AF Lat = 5 | - | - | - | - | |
| USO – COLETIVO/INST (MDE 068/13) | | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo | |
| 4 | 125 a 2500 | 1 | 2 | 50 | 20 | 2 pav 9,0 m | AFR = 5 AFU = 5 AF Lat = 5 | - | - | - | - | |
| USO – INDUSTRIAL (MDE 068/13) | | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo | |
| 2 | 125 a 2500 | 1 | 1 | 80 | 20 | 2 pav 9,0 m | AFR = 5 AFU = 2 AF Lat = 1,5 | - | - | - | - | |
| USO – PAC (MDE 066/13) | | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo | |
| 2 | 125 a 2500 | 1 | 1 | - | 20 | 2 pav 9,0 m | - | - | - | - | - | |
| USO – PAC (MDE 068/13) | | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo | |
| 1 | 125 a 2500 | 1 | 1 | 80 | 20 | 2 pav 9,0 m | AFR = 5 AFU = 5 AF Lat = 3 | - | - | - | - | |

Tabela 94 - PARÂMETROS DEFINIDOS NA LUOS

| UOS RO 1 | | | | | | | | | | | |
|---------------------|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------------------|------------------------------------|----------|----------|--------------------------------|---------|
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 126 | 0 ≤ a ≤ 200 | 2 | 2 | 100 | - | 2 pav 10,50 | - | proibida | proibida | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |
| 3610 | 200 ≤ a ≤ 1000 | 2 | 2 | 70 | 20 | 2 pav 10,50 | AFR = 2 AF Lat = 1 | proibida | proibida | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |
| 641 | 1000 ≤ a ≤ 2900 | 2 | 2 | 70 | 20 | 2 pav 10,50 | AFR = 2 AF Lat = 1,5 | proibida | proibida | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |
| UOS RO 3 | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 19 | 200 ≤ a ≤ 1000 | 2 | 2 | 70 | 20 | 2 pav 10,50 | AFR = 2 AFU = 2 AF Lat = 1 | proibida | proibida | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |
| 4 | 1000 ≤ a ≤ 2900 | 2 | 2 | 70 | 20 | 2 pav 10,50 | AFR = 2 AFU = 5 AF Lat = 1,5 | proibida | proibida | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |
| CSIIR 1 NO | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 19 | 0 ≤ a ≤ 200 | 1 | 2 | 100 | - | 3 pav 12,00 | - | - | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |
| 689 | 200 ≤ a ≤ 7000 | 1 | 2 | 70 | 20 | 3 pav 12,00 | AFR = 2 AFU = 2 AF Lat = 1,5 | - | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |
| CSIIR 1 NO – Tipo A | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/ Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo |
| 19 | 400 ≤ a ≤ 8500 | 1 | 4 | 80 | 20 | 5 pav 19,00 | AFR = 2 AFU = 2 | - | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 |

| | | | | | | | AF Lat = 1,5 | | | | | |
|----------------------------|-----------------|-------|-------|-------------|-------------|--------------------|------------------------------------|----------|---------|--------------------------------|---------|--|
| CSIIR 2 NO | | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo | |
| 59 | 300≤a≤2500 | 1 | 2 | 70 | 20 | 3 pav 12,00 | AFR = 2 AFU = 2 AF Lat = 1,5 | - | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 | |
| CSIIR 2 NO – Tipo A | | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo | |
| 2 | 3000≤a≤5000 | 1 | 4 | 80 | 20 | 5 pav 19,00 | AFR = 2 AFU = 2 AF Lat = 1,5 | - | - | ponto médio da testada frontal | tipo 1 | |
| INST | | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo | |
| 6 | 2000≤a≤30000 | 1 | 2 | 70 | 20 | 3 pav 12,00 | AFR = 5 AFU = 5 AF Lat = 5 | - | - | ponto médio da edificação | tipo 2 | |
| PAC 1 | | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo | |
| 1 | 0≤a≤1000 | 0,25 | 0,50 | 25 | - | 2 pav 8,50 | - | proibida | - | ponto médio da edificação | tipo 1 | |
| PAC 2 | | | | | | | | | | | | |
| Nº de lotes | Faixa área (m²) | CfA B | CfA M | TX Ocup (%) | TX Perm (%) | Nº Pav/Alt Max (m) | AFR / AFU / AF LAT / AF OBS (m) | Marquise | Galeria | Cota soleira | Subsolo | |
| 2 | 10000≤a≤3200 | 0,50 | 0,50 | 50 | - | 2 pav 8,50 | - | proibida | - | ponto médio da edificação | tipo 1 | |

Para a definição dos parâmetros da UOS RO 1, os lotes foram divididos em 3 faixas de área, para a faixa de 0 a 200m² foi atribuída a taxa de ocupação de 100% levando em consideração as situações fáticas e a pequena dimensão dos lotes, não sendo exigido afastamentos.

Para as demais faixas foi mantido os afastamentos, conforme definido nos MDEs.

O coeficiente máximo foi definido de acordo com o Cfa M = 2 definido pelo MDE, já o Cfa B foi igualado ao Cfa M por não haver cobrança de ODIR para a UOS RO.

Para as faixas 200 a 1000m² e 1000 a 2900m² a taxa de ocupação ficou definida 70% pois a taxa que estava definida no MDE não comportava o potencial construtivo, sendo necessário aumentá-la. A taxa de permeabilidade foi estabelecida de acordo com o MDE.

Para a definição dos parâmetros da UOS RO 3 os lotes foram divididos em duas faixas de área, de acordo com o MDE essas faixas possuem afastamentos diferentes.

O coeficiente máximo foi definido de acordo com o Cfa M = 2 definido pelo MDE, já o Cfa B foi igualado ao Cfa M por não haver cobrança de ODIR para a UOS RO.

A taxa de ocupação ficou definida em 70% pois a taxa que estava estabelecida no MDE não comportava o potencial construtivo, sendo necessário aumentá-la. A taxa de permeabilidade foi estabelecida de acordo com o MDE.

Para os lotes definidos como UOS RO 1 ou RO 3 com coeficiente de aproveitamento máximo maior ou igual a 2, a altura máxima foi padronizada em 10,5m atendendo à metodologia da LUOS aprovada.

Para a definição dos parâmetros da UOS CSIIR 1 NO e CSIIR 2 NO em relação ao CFA M foi considerado a maior frequência entre os lotes, sendo Cfa M 2 definido pelos MDEs, correspondente ao uso RU.

Para a UOS CSIIR 2 NO a taxa de ocupação ficou definida em 70% pois a taxa que estava definida no MDE não comportava o potencial construtivo, sendo necessário aumentá-la. A taxa de permeabilidade foi estabelecida de acordo com o MDE.

Para as CSIIR 1 NO e CSIIR 2 NO foi definido 3 pavimentos, para comportar o potencial construtivo, e utilizando a fórmula $(3 \times (3,5) + 1,5=12)$, a altura máxima resultou em 12,00m.

As UOS CSIIR 1 NO – Tipo A e CSIIR 2 NO – Tipo A foram criadas para comportar os lotes que possuíam Cfa M 4 definidos pelo MDE. Tanto a taxa de ocupação quanto a altura máxima foram aumentadas para comportar o potencial construtivo definido pelo MDE.

A taxa de permeabilidade e os afastamentos foram estabelecidos de acordo com o MDE.

Para a definição dos parâmetros da UOS INST foram considerados os Cfa B e Cfa M de maior valor estabelecidos pelo MDE. A taxa de ocupação e altura máxima foram adaptadas para comportar o potencial construtivo.

Os afastamentos foram considerados de acordo com o maior valor estabelecidos nos MDEs.

Para a definição dos parâmetros da UOS PAC 1 e PAC 2 foram utilizados os parâmetros já praticados na LUOS definidos para todas as Regiões Administrativas para PAC.

Os MDEs não definiram parâmetros para marquise, galeria e cota de soleira.

As marquises foram definidas como proibidas para as UOS RO 1, RO 3, PAC 1 e PAC 2, seguindo a metodologia da LUOS já aprovada.

As galerias foram definidas como proibidas na UOS RO 1 e RO 3.

Para a cota de soleira para as UOS RO 1, RO 3, CSIIR 1 NO e CSIIR 2 NO foi avaliado o impacto na paisagem urbana, e por se tratar de área de regularização fundiária, com parcelamento consolidado, foi definida pelo ponto médio da testada frontal: corresponde à cota altimétrica, medida no meio da testada frontal do lote ou projeção, critério ideal para lotes pequenos, com 100% de taxa de ocupação ou taxa de ocupação muito alta.

Para as UOS Inst, PAC 1 e PAC 2 a cota de soleira foi definida pelo ponto médio da edificação geralmente utilizado em lotes muito grandes ou com baixa taxa de ocupação. Esse critério corresponde a cota altimétrica medida no ponto médio da projeção da área da edificação no lote.

Para as UOS RO 1, RO 3, CSIIR 1 NO, CSIIR 2 NO, PAC 1 e PAC 2 foi definido o subsolo permitido tipo 1, onde todos os parâmetros definidos para o lote deverão ser respeitados também no subsolo.

Para a UOS INST foi definido o subsolo permitido tipo 2, onde todos os parâmetros definidos para o lote deverão ser respeitados, com exceção dos afastamentos mínimos obrigatórios e da taxa de ocupação. Tal ocupação será permitida apenas nos trechos de subsolo situados abaixo do perfil natural do terreno a fim de se evitar impactos na paisagem urbana e nos lotes vizinhos.

Os parâmetros para os lotes Inst EP estão definidos no Art 11 da LUOS.

- Região Administrativa Pôr do Sol e Sol Nascente – RA XXXII

| | |
|----------------------------|--|
| Região Administrativa: | Pôr do Sol e Sol Nascente – RA XXXII |
| Nome: | SETOR HABITACIONAL SOL NASCENTE - TRECHO 02 ETAPA II |
| Projeto urbanístico: | URB RP 031/2016 e MDE RP 031/2016 |
| Decreto de aprovação: | Nº 38.007 DE 13/02/2017, DODF nº 32 DE 14/02/2017 |
| Registro Cartorial: | |
| Processo de Regularização: | nº 392.000.820/2016 |

Foi realizada a compatibilização dos parâmetros de uso e ocupação do solo definidos no Memorial Descritivo de Regularização de Parcelamento – MDE -RP 031/2016, de modo a adequá-las à metodologia da LUOS e sem perder de vista o trabalho desenvolvido pela equipe da CODHAB, ente responsável pelo processo de regularização da área em tela.

O projeto referência para o presente estudo, URB/MDE-RP 031/2016, foi acessado via <https://www.sisduc.seduh.df.gov.br/v1/>. Projeto este registrado em Cartório em 04/09/2017 após o Decreto de Aprovação nº 38.007/ 2017, publicado no DODF 32 de 14 de fevereiro de 2017.

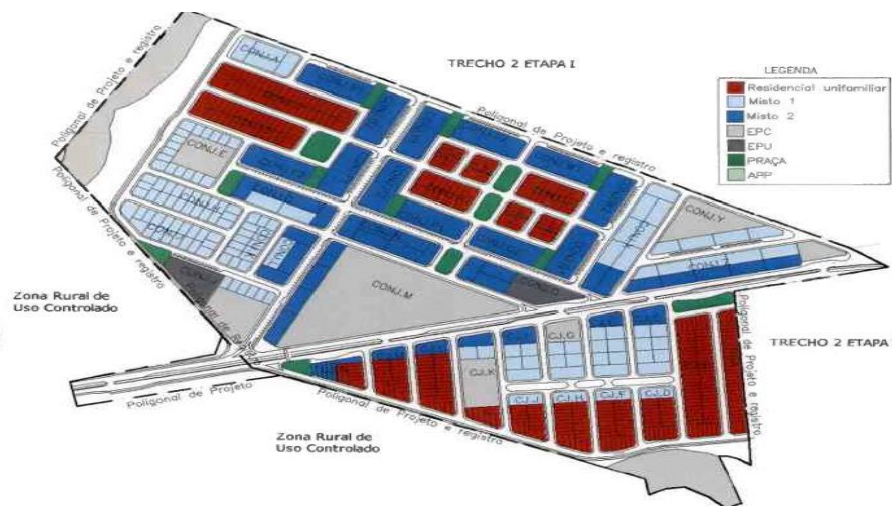


Figura 6 – Uso e ocupação do solo

Figura 138 - Usos previstos no MDE

Adequação dos Usos Previstos no MDE à Linguagem da LUOS

De acordo com o projeto de regularização Trecho 2 do Setor Habitacional Sol Nascente, URB/MDE-RP 031/2016, foram definidos cinco tipos de usos permitidos na área, quais sejam:

- Residencial Unifamiliar – RU
- Misto 1 (Habitação Multifamiliar, Prestação de Bens e Serviços e Industrial) – M1
- Misto 2 (Habitação Multifamiliar com obrigatoriedade de Prestação de Bens e Serviços, Industrial) - M2
- Equipamento público comunitário - EPC
- Equipamento público urbano – EPU

Para adequação à LUOS dos usos previsto em projeto, foram verificados os tipos de atividades permitidas na norma vigente e feita a correspondências desses usos à respectiva UOS.

Com isso, estabeleceu-se a definição dos seguintes usos:

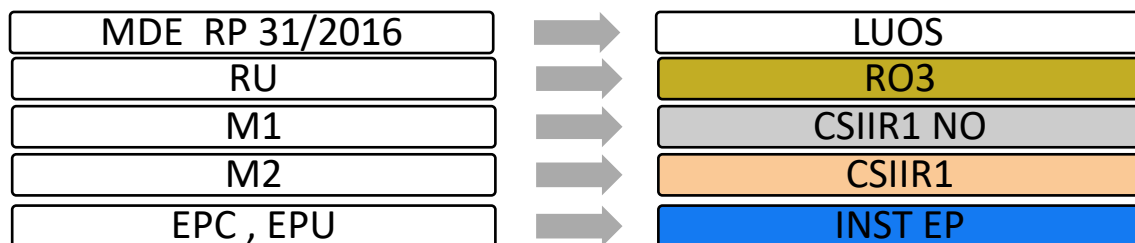


Figura 139 – Compatibilização MDE RP 31/2016 para a LUOS

HABITAÇÃO UNIFAMILIAR:

Constam no projeto 427 lotes Residencial Unifamiliar com áreas compreendidas entre 125m² e 280m². Ressaltamos que a norma original prevê que “os lotes residenciais unifamiliares são referentes a apenas uma unidade imobiliária, contudo possibilitam construções com características de 2 (dois) domicílios”.

No âmbito da revisão da LUOS, considerando a inclusão de um novo parcelamento resultante de projeto de regularização, foi necessária a inclusão de uma nova UOS uma vez que, a UOS RO não admite a possibilidade de mais de um domicílio por unidade imobiliária.

Assim, para os lotes RU foi atribuída a nova UOS RO 3, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação multifamiliar de casas ou bifamiliar na tipologia de casas sobrepostas, em lotes criados por Programa Habitacional ou projetos de urbanismo de regularização, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente.

Os parâmetros de ocupação do solo aplicados a nova UOS são os estabelecidos pelo Memorial Descritivo de Regularização de Parcelamento – MDE -RP 031/2016, ajustados à metodologia da LUOS.

Tabela 97

| NORMA | USO | | FAIXA DE AREA (m) | FAIXA DE ÁREA REAL | Nº LOTES | CfaB | CfaM | TX_OCUP (%) | TX_PERM (%) | ALT_MAX | AFR | AFU | AF_LAT | MARQUISE | GALERIA | COTA DE SOLEIRA | SUBSOLO |
|-------|------------|-------------------|-------------------|--------------------|----------|------|------|-------------|-------------|---------|-----|-----|--------|----------|---------|--------------------------------|-----------------|
| LUOS | CSIIR 1 NO | FAIXA EXISTENTE | a≤550 | 216<a<462 | 103 | 2 | 2 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo1 |
| LUOS | CSIIR 1 NO | CRIAR FAIXA | 550<a≤2500 | 559<a<1080 | 30 | 2 | 2 | 80 | 10 | 12,00 | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo2 |
| MDE | M1 | comércio opcional | a>200 | 216 <a<1080 | 133 | 2 | 2 | 80 | 10 | 16,00 | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido |

MISTO 2:

São 51 unidades imobiliárias com área de 126,25m² a 3106m² referente ao Uso Mistto 2 destinados à Habitação Multifamiliar com obrigatoriedade de Prestação de Bens e Serviços, Industrial e coletivo.

Para este uso foi atribuída a UOS CSIIR 1 - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres.

Para enquadrá-los na LUOS é necessário a criação de uma nova faixa de uso e um ajuste da altura máxima dos lotes de 16,00 para 12,00m.

Tabela 95

| NORMA | USO | | FAIXA DE AREA (m) | FAIXA DE ÁREA REAL | Nº LOTES | CfaB | CfaM | TX_OCUP (%) | TX_PERM (%) | ALT_MAX | AFR | AFU | AF_LAT | MARQUISE | GALERIA | COTA DE SOLEIRA | SUBSOLO |
|-------|---------|----------------------|-------------------|--------------------|----------|------|------|-------------|-------------|---------|--------|-------|--------|----------|---------|--|-----------------|
| LUOS | CSIIR 1 | CRIAR FAIXA | a<3500 | 126,25 <a<3106 | 51 | 2 | 2 | 80 | 10 | 12,00 | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo2 |
| MDE | M2 | Comércio obrigatório | a≤ 200 | 126,25 <a<194,64 | 4 | 2 | 2 | 80 | - | 16,00 | - (**) | - (*) | - (*) | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido |
| MDE | M2 | Comércio obrigatório | a>200 | 217,43 <a<3106 | 47 | 2 | 2 | 80 | 10 | 16,00 | - (**) | - (*) | - (*) | - | - | Média das cotas altimétricas a>300m ² | permitido |

EPC e EPU:

Foram previstos 8 lotes para EPC e 1 lote para EPU destinados à Secretaria específica do Governo do Distrito Federal sujeita a alteração, entre elas: Posto de Saúde, Educação, SEDEST, Criança, Posto Policial, Rodoviária e CAESB. Os lotes possuem áreas de 1373,19m² a 24269,9m².

Para estes usos foi atribuída a UOS Inst EP, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários.

DESENVOLVIMENTO E AJUSTES DA PROPOSTA DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS NA LUOS

Cabe ressaltar a Região Administrativa Sol Nascente / Por do Sol foi criada pela Lei nº 6.359 de 14/04/2019 publicada no DODF 154 de 15/08/2019, ou seja, posterior a aprovação da LUOS - Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019. Na ocasião o Setor Habitacional Sol Nascente foi inserido na tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo de Ceilândia (Anexo III – Quadro 3A).

Diante da nova realidade, faz necessário a inclusão de uma nova tabela que defina os parâmetros de ocupação do solo específica para a nova RA na LUOS.

Inicialmente, como explicitado no item anterior, foi feita uma compatibilização dos parâmetros de uso e ocupação do solo definidos no Memorial Descritivo de Regularização de Parcelamento – MDE -RP 031/2016, de modo a adequá-las à metodologia da LUOS. Em seguida tomando por base tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo de Ceilândia (Anexo III – Quadro 3A), foram destacadas as UOS referentes ao Sol Nascente ajustando-as, de modo a incluir o trecho 2 (novos parcelamentos).

Quadro 2

| | RA_LUOS | CODIGO_REG | UOS_SETOR_ | UOS_20 | INICIO_FAIXA | FIM_FAIXA | FAIXA_ÁREA | CFA_B | CFA_M | TX_OCUP | TX_PERM | ALT_MAX |
|---|---------|------------|---------------------------|---------------------------|--------------|-----------|---------------|-------|-------|---------|---------|---------|
| OK | 32 | 901 | RE 3 - Sol Nascente | RE 3 | 1500,00 | 2000,00 | 1500<as2000 | 1,50 | 1,50 | 60 | 30 | 15,50 |
| OK | 32 | 902 | RO 1 | RO 1 | 0,00 | 300,00 | as300 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 10,50 |
| sobreposição de faixa de área ajustar para | 32 | 904 | RO 1 - Sol Nascente | RO 1 | 0,00 | 500,00 | as500 | 2,00 | 2,00 | 70 | 20 | 10,50 |
| | 32 | | | | | | 300<as500 | | | | | |
| OK | 32 | 905 | RO 1 - Sol Nascente | RO 1 | 500,00 | 3700,00 | 500<as3700 | 2,00 | 2,00 | 60 | 30 | 10,50 |
| excluir faixa - 6 lotes de 355m passam para a faixa abaixo | 32 | 906 | RO 2 | RO 2 | 0,00 | 300,00 | as300 | 2,40 | 2,40 | 100 | - | 10,50 |
| OK | 32 | 907 | RO 2 - Sol Nascente | RO 2 | 0,00 | 200,00 | as200 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 10,50 |
| OK | 32 | 908 | RO 2 - Sol Nascente | RO 2 | 200,00 | 1000,00 | 200<as1000 | 2,00 | 2,00 | 70 | 20 | 10,50 |
| Criar nova faixa - trecho 2 | 32 | | | RO3 | 125,08 | 227,12 | as300 | 1,00 | 2,00 | 80 | 10 | 10,50 |
| OK | 32 | 910 | CSIIR 1 NO - Sol Nascente | CSIIR 1 NO | 0,00 | 550,00 | as550 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 12,00 |
| trecho 2 - 103 lotes se encaixa na faixa acima | 32 | | CSIIR 1 NO - trecho 2 | CSIIR 1 NO | 216,00 | 462,00 | as550 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 16,00 |
| Criar nova faixa - trecho 2 - 30 lotes e acrescentar lote da faixa excluída de 2355m sol nascente | 32 | | CSIIR 1 NO | CSIIR 1 NO | 216,00 | 1080,00 | 550 <as2500 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 16,00 |
| excluir faixa - apenas 1 lote de 2355. Passa para a faixa acima | 32 | 911 | CSIIR 1 NO - Sol Nascente | CSIIR 1 NO - Sol Nascente | 2000,00 | 2500,00 | 2000<as2500 | 1,20 | 1,20 | 60 | 30 | 12,00 |
| inserir faixa - trecho 2 | 32 | | CSIIR 1 | CSIIR 1 | 126,25 | 3106,00 | as3500 | 2,00 | 2,00 | 80 | - | 16,00 |
| OK | 32 | 936 | Inst | Inst | 15000,00 | 75000,00 | 15000<as75000 | 2,00 | 2,00 | 50 | 30 | 15,50 |
| OK | 32 | 937 | Inst - Sol Nascente | Inst - | 0,00 | 1000,00 | as1000 | 1,40 | 1,40 | 70 | 20 | 12,00 |
| OK | 32 | 938 | Inst - Sol Nascente | Inst | 1000,00 | 7500,00 | 1000<as7500 | 1,20 | 1,20 | 60 | 30 | 12,00 |
| OK | 32 | 9999 | Inst EP | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 0 | | 0,00 |
| inserir faixa - trecho 2 | 32 | 9999 | Inst EP - trecho 2 | | 1373,19 | 24269,90 | | 0,00 | 0,00 | 0 | | 0,00 |
| inserir faixa – lotes rurais | 32 | | Rrur - Sol Nascente | | 2848,67 | 42669,08 | 2500<as43000 | 0,30 | 0,30 | 30 | 50 | 8,00 |
| | | | | | | | | | | | | |

O Quadro 2 demonstra os ajustes necessários para se criar a tabela específica do Sol Nascente / Por do Sol. Foi necessário criar faixas, ajustar sobreposição de área e excluir faixas. Além de

alguns ajustes de parâmetros como altura máxima e coeficientes de aproveitamento conforme a metodologia da LUOS.

Constam na tabela o Uso Inst EP somente a título de informação / levantamento pois, como são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não.

Tabela 96 - Proposta Para o Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo – LUOS

| Anexo III - Quadro 28A- Parâmetros de Ocupação do Solo / Sol Nascente/ Pôr-do-Sol | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------------|----------------|-------|-------|------------|------------|---------|-------|------|--------|-----------|----------|---------|--------------------------------|------------------|
| CÓDIGO | UOS | FAIXA ÁREA(m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP(%) | TX PERM(%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO |
| 3201 | RE 3 | 1500-as2000 | 1,50 | 1,50 | 60 | 30 | 15,50 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | bilateral | proibida | - | ponto médio da edificação | permitido-tipo 2 |
| 3202 | RO 1 | as300 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 3203 | RO 1 | 300-as500 | 2,00 | 2,00 | 70 | 20 | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 3204 | RO 1 | 500-as3700 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 3205 | RO 2 | as200 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 3206 | RO 2 | 200-as1000 | 2,00 | 2,00 | 70 | 20 | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 3207 | RO 3 | as300 | 1,00 | 2,00 | 80 | 10 | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| 3208 | CSIIR 1 NO | as550 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 3209 | CSIIR 1 NO | 550-as2500 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| 3210 | CSIIR 1 | as3500 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 3211 | Inst | as1000 | 1,40 | 1,40 | 70 | 20 | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da edificação | permitido-tipo 1 |
| 3212 | Inst | 1000-as7500 | 1,20 | 1,20 | 60 | 30 | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da edificação | permitido-tipo 2 |
| 3213 | Inst | 15000-as75000 | 2,00 | 2,00 | 50 | 30 | 15,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| 3214 | Rrur | 2500-as75001 | 0,30 | 0,30 | 30 | 50 | 9,50 | 10,00 | 5,00 | 5,00 | - | - | - | ponto médio da edificação | proibido |



Figura 140 - Proposta de uso do solo da LUOS - Trecho 2

| | |
|----------------------------|---|
| Região Administrativa: | Pôr do Sol e Sol Nascente – RA XXXII |
| Nome: | SETOR HABITACIONAL SOL NASCENTE - TRECHO 01 ETAPA I |
| Projeto urbanístico: | URB RP 074/2009 e MDE RP 074/2009 |
| Decreto de aprovação: | Nº 33.656 DE 11/05/2012, DODF nº 93 DE 14/05/2012 |
| Registro Cartorial: | |
| Processo de Regularização: | nº 392.013.189/2009 |

No trabalho de revisão da LUOS também foi definida a criação da Unidade de Ocupação do Sol UOS Rrur. A criação da UOS Rur é decorrente da existência de lotes registrados em cartório, com características rurais em área urbana. No caso específico do Setor Sol Nascente, trata-se de 16 chácaras destinadas ao uso rural – produção familiar, turismo e ou lazer (CH), com metragens quadradas variando entre 2848,67 m² e 42669,08 m², contidos no parcelamento e registrados conforme o MDE-RP 074/09.

DESENVOLVIMENTO E AJUSTES DA PROPOSTA DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS NA LUOS

Consta no referido MDE –RP 074/09 que na área da ARIS Sol Nascente Trecho 1 – Etapa 1, existe a presença de Chácaras Produtivas que resistiram à pressão por parcelamentos. Nos locais onde o solo não permite a ocupação urbana, porém é favorável ao uso rural produtivo, assim foram criados os Setores de Chácaras Produtivas 01 e 02. A necessidade de criação destes dois setores produtivos, sem a possibilidade de parcelamento urbano, foi subordinada a condição do solo (Gleissolo – Solo Hidromófico) mencionada no item de aspectos ambientais restritivos à ocupação do referido MDE.

Tabela 97

| ENDEREÇO | ÁREA (m ²) |
|--|------------------------|
| Setor de chácaras produtivas 01 - CH 1 | 42669,08 |
| Setor de chácaras produtivas 01 - CH 2 | 22222,16 |
| Setor de chácaras produtivas 01 - CH 3 | 4425,55 |
| Setor de chácaras produtivas 01 - CH 4 | 13362,67 |
| Setor de chácaras produtivas 01 - CH 5 | 2848,67 |
| Setor de chácaras produtivas 01 - CH 6 | 3226,53 |

| ENDEREÇO | ÁREA (m ²) |
|---|------------------------|
| Setor de chácaras produtivas 02 - CH 1 | 5194,05 |
| Setor de chácaras produtivas 02 - CH 2 | 5507,68 |
| Setor de chácaras produtivas 02 - CH 3 | 7407,54 |
| Setor de chácaras produtivas 02 - CH 4 | 10070,32 |
| Setor de chácaras produtivas 02 - CH 5 | 16599,15 |
| Setor de chácaras produtivas 02 - CH 6 | 10340,86 |
| Setor de chácaras produtivas 02 - CH 7 | 15330,57 |
| Setor de chácaras produtivas 02 - CH 8 | 14184,52 |
| Setor de chácaras produtivas 02 - CH 9 | 14033,52 |
| Setor de chácaras produtivas 02 - CH 10 | 14670,42 |

Os parâmetros de ocupação definidos no MDE – RP foram mantidos conforme

Tabela 98:

Tabela 98

| Anexo III - Quadro 28A- Parâmetros de Ocupação do Solo / Sol Nascente/ Pôr-do-Sol | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------------|----------------|-------|-------|------------|------------|---------|-------|------|--------|-----------|----------|---------|--------------------------------|------------------|
| CÓDIGO | UOS | FAIXA ÁREA(m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP(%) | TX PERM(%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO |
| 3201 | RE 3 | 1500as2000 | 1,50 | 1,50 | 60 | 30 | 15,50 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | bilateral | proibida | - | ponto médio da edificação | permitido-tipo 2 |
| 3202 | RO 1 | as300 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 3203 | RO 1 | 300-as500 | 2,00 | 2,00 | 70 | 20 | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 3204 | RO 1 | 500-as3700 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 3205 | RO 2 | as200 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 3206 | RO 2 | 200-as1000 | 2,00 | 2,00 | 70 | 20 | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 3207 | RO 3 | as300 | 1,00 | 2,00 | 80 | 10 | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| 3208 | CSIIR 1 NO | as550 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 3209 | CSIIR 1 NO | 550-as2500 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| 3210 | CSIIR 1 | as3500 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 3211 | Inst | as1000 | 1,40 | 1,40 | 70 | 20 | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da edificação | permitido-tipo 1 |
| 3212 | Inst | 1000-as7500 | 1,20 | 1,20 | 60 | 30 | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da edificação | permitido-tipo 2 |
| 3213 | Inst | 15000-as75000 | 2,00 | 2,00 | 50 | 30 | 15,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| 3214 | Rrur | 2500-as75001 | 0,30 | 0,30 | 30 | 50 | 9,50 | 10,00 | 5,00 | 5,00 | - | - | - | ponto médio da edificação | proibido |



Figura 141 - Proposta de uso do solo com inclusão de áreas rurais

4.3 Simplificação do Anexo I

A Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, tem como base as Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS para indicar usos e atividades possíveis em cada lote. Assim, cada UOS possui um conjunto de atividades agregadas a partir das categorias de usos permitidas – residencial, comercial, prestação de serviços, institucional, industrial. Desse modo, em uma determinada UOS, há um conjunto de atividades que podem ocorrer e, por consequência, um outro conjunto de atividades não permitidas.

Segundo a Memória Técnica da Lei Complementar 948/2019, a espacialização das UOS ocorre de acordo com a hierarquização das funções urbanas identificadas e obedece a uma ordem crescente e cumulativa de possibilidades de implantação de atividades conforme seu nível de abrangência:

1. local – atende às necessidades cotidianas da população;
2. intermediário – atende às necessidades de um número maior de habitantes, a um bairro ou quadra;
3. regional – atende às necessidades do Distrito Federal; e
4. especial – atende a necessidades específicas.

Os critérios para a definição das Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS para lotes e projeções remetem a uso, atividade, localização, ocupação do solo, e desenho urbano. Cabe reiterar que o ponto de partida para a categorização dos lotes em UOS foram as normas vigentes (PR, NGB, PDL, PUR, entre outras) e a cidade real (DISTRITO FEDERAL, 2017, p. 28).

Inferese, portanto, que para a inclusão de usos e atividades possíveis em cada lote foram considerados tanto os parâmetros anteriores à LUOS quanto a cidade real, ou seja, usos nem sempre permitidos por normas anteriores.

De acordo com a LUOS, a espacialização das atividades no território do Distrito Federal é feita por meio da Unidade de Uso e Ocupação do Solo – UOS “de acordo com a hierarquização das funções urbanas identificadas,” segundo a Memória Técnica da LUOS, que indica ainda a diretriz para implantação de acordo com:

“ordem crescente e cumulativa de possibilidades de implantação de atividades conforme seu nível de abrangência: (i) local – atende às necessidades cotidianas da população; (ii) intermediário – atende às necessidades de um número maior de habitantes, a um bairro ou quadra; (iii) regional – atende às necessidades do Distrito Federal; e (iv) especial – atende a necessidades específicas.”

Ainda de acordo com a Memória Técnica da LUOS, a UOS é composta pela agregação de categoria de usos compatíveis, nas seguintes 10 situações:

- “RE Residencial Exclusivo, onde é admitido apenas o uso residencial
- RO Residencial Obrigatório, onde são admitidos outros usos, desde que ocorram de forma concomitante ao uso residencial
- CSIR Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial obrigatórios, permitido o uso residencial
- CSIR NO Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial não obrigatório
- CSII Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, proibido o uso residencial
- CSIIInd Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, com maior ênfase para atividades industriais e proibido o uso residencial
- CSIIIndR Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial obrigatórios, tolerado o uso residencial nos pavimentos superiores
- Inst Institucional
- Inst EP Institucional Equipamento Público
- PAC Postos de Abastecimento de Combustíveis”

A nomenclatura das UOS foi definida “a partir das letras iniciais das categorias de usos: C, para comercial; S, para prestação de serviços; I ou Inst, para institucional; I ou Ind, para industrial; R, para residencial”, de acordo ainda com a Memória Técnica da LUOS.

Metodologia

A revisão consistiu na avaliação das atividades permitidas para a UOS nos respectivos grupos da Tabela de Usos e Atividades da LUOS DF. A análise procura identificar a similaridade do tratamento para a restrição da atividade considerando o contexto urbano da UOS e o nível de incomodidade da atividade.

Para tanto, a análise foi baseada nos critérios de localização utilizados para a aplicação das UOS no território pela LUOS e complementarmente pelos critérios de incomodidade adotados nos Planos Diretores Locais – PDL.

Do ponto de vista da localização, as UOS são aplicadas no território considerada a sua relação de proximidade ou de distanciamento dos núcleos urbanos (que se constitui nos setores

residenciais) segundo o critério de abrangência que varia desde a influência local a regional e de acordo com as características da estrutura do sistema viário.

Assim sendo as UOS têm as características de localização:

RO 1: nas vias locais das áreas internas dos núcleos urbanos.

RO 2: ao longo das vias de conexão entre os conjuntos e as quadras dos núcleos urbanos.

As UOS se caracterizam pela obrigatoriedade do uso residencial na categoria da habitação unifamiliar e pela faculdade da ocorrência do uso não residencial simultâneo, que ocorre para atividades econômicas realizadas no âmbito doméstico (RO 1) e independentes da habitação, exclusivamente no pavimento diretamente aberto para logradouro público (RO 2).

A aplicação da UOS RO no contexto de um núcleo urbano e exemplificada na Figura 142.



Figura 142 - Adaptação do Mapa de Localização – UOS RO 1 e RO 2 Fonte: LUOS- lote LUOS – Taguatinga – Setor QND; disponível em [GeoPortal / DF \(seduh.df.gov.br\)](http://GeoPortal/DF(seduh.df.gov.br)), acesso em 19/10/2021

CSII R 1 – nas áreas internas dos núcleos urbanos (das quadras ou dos conjuntos) e próximas a áreas habitacionais.

CSII R 2 – em vias de atividades, centros e subcentros.

CSII R 3 - nas bordas dos núcleos urbanos ou próximos a áreas industriais.

As UOS se caracterizam pela simultaneidade ou não dos usos, pela obrigatoriedade do uso não residencial e pela admissão do uso residencial que não pode ocorrer em comunicação direta com o logradouro público ao nível da circulação de pedestres; pela oferta de atividades de abrangência local para localidades específicas na malha urbana (CSII R 1), pelo reforço do uso não residencial na configuração do espaço urbano (CSII R 2) e pela situação da malha viária articulada com as rodovias e a abrangência regional das atividades (CSII R 3).

A aplicação da UOS CSII R no contexto de um núcleo urbano e exemplificada na Figura 143.



Figura 143 – Adaptação do Mapa de Localização – UOS CSIR 1, CSIR 2 e CSIR 3 Fonte: LUOS- lote LUOS – Taguatinga – Setor QSE; disponível em [GeoPortal / DF \(seduh.df.gov.br\)](http://GeoPortal/DF(seduh.df.gov.br)), acesso em 18/10/2021

CSIR 1 NO – nas áreas internas dos núcleos urbanos, nas proximidades das áreas habitacionais.

CSIR 2 NO – em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros.

As UOS se caracterizam pela simultaneidade ou não dos usos, pela possibilidade de ocorrência do uso residencial nas categorias de habitação unifamiliar ou de habitação multifamiliar em tipologia de casas ou ainda de habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos e pela não obrigatoriedade de qualquer um dos usos. A ocorrência tanto do uso exclusivo quanto do misto é admitida em decorrência da dinâmica da ocupação em curso relacionada às atividades econômicas de baixa e média incomodidade ao uso residencial.

A aplicação da UOS CSIR NO no contexto de um núcleo urbano e exemplificada na Figura 144.



Figura 144 - Adaptação de Mapa de localização – UOS CSIR 1 NO e CSIR 2 NO. Fonte: LUOS- lote LUOS – Taguatinga – Setor QSD; disponível em [GeoPortal / DF \(seduh.df.gov.br\)](http://GeoPortal/DF(seduh.df.gov.br)), acesso em 18/10/2021

CSII 1 – nas áreas internas dos núcleos urbanos (das quadras e dos conjuntos), nas proximidades de áreas habitacionais.

CSII 2 – nas áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;

CSII 3 - nas bordas dos núcleos urbanos ou nas proximidades de áreas industriais.

As UOS se caracterizam pela destinação, simultaneidade ou não dos usos não residenciais, pela proibição do uso residencial e pela exclusividade de destinação para atividades econômicas, cuja gradação da aplicação varia desde as mais restritas (CSII 1) de abrangência local até as mais incômodas (CSII 3) de abrangência regional e que possui situação de articulação com as rodovias.

A aplicação da UOS CSII no contexto de um núcleo urbano e exemplificada na Figura 145 e Figura 146.



Figura 145 - Adaptação do Mapa de localização – UOS CSII 1 e CSII 3. Fonte: LUOS- lote LUOS – Taguatinga – Setor QS 3; disponível em [GeoPortal / DF \(seduh.df.gov.br\)](http://GeoPortal/DF(seduh.df.gov.br)), acesso em 18/10/2021



Figura 146 - Adaptação do Mapa de localização – UOS CSII 2. Fonte: LUOS- lote LUOS – Taguatinga – Setor QNC; disponível em [GeoPortal / DF \(seduh.df.gov.br\)](http://GeoPortal/DF(seduh.df.gov.br)), acesso em 18/10/2021

CSIIInd 1 e CSIIInd 2 – nas bordas dos núcleos urbanos, em locais separados das áreas habitacionais e originalmente destinados para indústrias e oficinas (Área de Desenvolvimento Econômico - ADE).

CSIIInd 3 - nas áreas segregadas dos núcleos urbanos.

As UOS se caracterizam pela vedação ao uso residencial, pela simultaneidade ou não dos usos não residenciais, pela situação de articulação com as rodovias e pela gradação do nível de incomodidade das atividades ao uso residencial que varia desde o menor (CSIIInd 1), passando pelas de maior incomodidade (CSIIInd 2) até as atividades de maior risco e incomodidade (CSIIInd 3), que são de abrangência regional.

No tocante às atividades, as UOS têm destinação prioritária para a instalação de indústrias de bens de produção ou indústrias de base; indústrias de bens de capital e indústrias de bens de consumo segundo a Memória Técnica da LUOS.

CSIIInd R - nos lotes de menor porte das áreas industriais e de oficinas.

A UOS se caracteriza pela obrigatoriedade do uso não residencial e pela faculdade do uso residencial, que pode ocorrer exclusivamente nos pavimentos superiores.

A aplicação das UOS CSIIInd e CSIIInd R no contexto de um núcleo urbano é exemplificada nas Figura 147 e Figura 148.



Figura 147 - Adaptação do Mapa de localização – UOS CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd R Fonte: LUOS- lote LUOS – Arniqueira – ADE ÁGUAS CLARAS; disponível em [GeoPortal / DF \(seduh.df.gov.br\)](http://GeoPortal/DF(seduh.df.gov.br)), acesso em 18/10/2021



Figura 148 - Adaptação do Mapa de localização – UOS CSIIInd 3 Fonte: LUOS- lote LUOS – Setor de Inflamáveis - SIA; disponível em [GeoPortal / DF \(seduh.df.gov.br\)](http://GeoPortal / DF (seduh.df.gov.br)), acesso em 18/10/2021

RE 1, RE 2 e RE 3 – em áreas específicas da malha da malha urbana.

As UOS se caracterizam pela destinação exclusivamente ao uso residencial nas categorias de habitação unifamiliar (RE 1), habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas (RE 2) e habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos ou habitação multifamiliar em tipologia de casas combinada ou não com a tipologia de apartamentos (RE 3).

A aplicação das UOS RE 3 no contexto de um núcleo urbano é exemplificada nas Figura 149 e Figura 150.



Figura 149 - Adaptação do Mapa de localização – UOS RE 1 e RE 2. Fonte: LUOS- lote LUOS – Lago SUL -SHIS QL 28 e QI 28; disponível em [GeoPortal / DF \(seduh.df.gov.br\)](http://GeoPortal / DF (seduh.df.gov.br)), acesso em 20/10/2021



Figura 150 - Adaptação do Mapa de localização – UOS RE 3 Fonte: LUOS- lote LUOS – Guará -SRIA II; disponível em [GeoPortal / DF \(seduh.df.gov.br\)](http://GeoPortal / DF (seduh.df.gov.br)), acesso em 20/10/2021

Inst e Inst EP – em lotes dispersos na malha urbana.

As UOS se caracterizam pelo desenvolvimento de atividades da natureza institucional privadas (Inst) ou institucional públicas e inerentes às políticas públicas setoriais (Inst EP).

A aplicação das UOS Inst e Inst EP no contexto de um núcleo urbano é exemplificada na Figura 151.



Figura 151 - Adaptação do Mapa de localização – UOS Inst e Inst EP. Fonte: LUOS- lote LUOS – Taguatinga – Setores QSE e QS 5; disponível em [GeoPortal / DF \(seduh.df.gov.br\)](http://GeoPortal / DF (seduh.df.gov.br)), acesso em 19/10/2021

PAC 1 – nos canteiros centrais de vias e em lotes pequenos ao longo da malha viária urbana.

PAC 2 - em lotes maiores que o destinados ao PAC 1 inseridos na malha urbana; também nas vias de atividades e nas áreas centrais.

PAC 3 – em lotes próximos ou em vias de circulação, principalmente nas rodovias, e relacionados com as UOS CSIIR 3, CSII 3, CSIIInd 1, CSIIInd 2, CSIIInd 3 CSIIIndR.

As UOS se caracterizam pela destinação obrigatória das atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes, que podem ocorrer conjuntamente com outras atividades de comércio e de prestação de serviços em lotes exclusivamente destinados à finalidade de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes.

Sob o aspecto da incomodidade a análise lançou mão dos critérios adotados do Anexo II, Listagem de Atividades Incômodas do Plano Diretor Local - PDL de Ceilândia, aprovado pela Lei Complementar nº 314, de 1º de setembro de 2000. O PDL considera incômodas, aquelas atividades “que interferem e perturbam o meio urbano, especialmente o uso residencial.” Os incômodos são de natureza ambiental, relativos à riscos de segurança e de circulação, especial e outras, nos termos do art. 37, § 3º, I, II e III, explicitados a seguir:

“§ 3º A natureza do incômodo pode ser:

I - ambiental:

- a) geração de ruídos;
- b) geração de resíduos, emissões e efluentes poluidores;

II - relativa a riscos de segurança;

III - relativa à circulação:

- a) atração de automóveis;
- b) atração de veículos pesados;

IV - especial;

V - outras:

- a) visual;
- b) cultural ou moral;
- c) relativa a interferências de ondas eletromagnéticas.”

Quanto aos níveis de incomodidade, as atividades incômodas são classificadas nas categorias:

I1 - baixa incomodidades, I2 – média incomodidade e I3 – alta incomodidade e são enquadradas nas respectivas categorias de acordo com a intensidade do impacto que elas causam no meio urbano, segundo o art. 37. A classificação demonstra a variação desde o menor ao maior nível de incomodidade considerando o parâmetro do incômodo ao uso residencial.

O PDL considera ainda incômodo de natureza especial quando pelo um dos incômodos tipificados apresenta características especiais de interferência no meio natural ou construído, ou de sobrecarga na infraestrutura urbana existente, segundo o art. 38.

Assim, a análise das restrições das subclasses das atividades buscou identificar situações de possíveis divergências de enquadramento considerando a condição da atividade quanto aos critérios de espacialização da UOS e o nível de incomodidade ao uso residencial.

O resultado da análise é apresentado na Tabela de Usos e Atividades da LUOS, em formato Excel, e indica a restrição da atividade com letra maiúscula (N) no campo da respectiva UOS onde ocorre a restrição.

Para o caso de proposta de retirada da restrição esse campo específico da restrição de atividade é preenchido na cor amarela.

O modelo para a representação da análise de revisão das subclasses de atividades é apresentado, de maneira ilustrativa na Figura 152.

| 1 | CLASSIFICAÇÃO CNAE | | | | DENOMINAÇÃO | UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|--------------------|-------|---------|-----------|--|--|------|------|------|------|------|-----------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|------|-------|-------|-------|------|
| | ATIVIDADE | GRUPO | CLASSE | SURCLASSE | | RE 1 | RE 2 | RE 3 | RO 1 | RO 2 | RO 3 | CSIR 1 NO | CSIR 2 NO | CSIR 3 | CSII 1 | CSII 2 | CSII 3 | CSIndF | CSInd 1 | CSInd 2 | CSInd 3 | Inst | PAC 1 | PAC 2 | PAC 3 | RRuf |
| 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 303 | | 47.7 | | | Comércio varejista de produtos farmacêuticos, perfumaria e cosméticos e artigos médicos, ópticos e ortopédicos | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 304 | | | 47.71-7 | | Comércio varejista de produtos farmacêuticos para uso humano e veterinário | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 305 | | | | 4771-7/01 | Comércio varejista de produtos farmacêuticos, sem manipulação de fórmulas | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 306 | | | | 4771-7/02 | Comércio varejista de produtos farmacêuticos, com manipulação de fórmulas | | | | | | | | | | | | | | N | N | | | | | N | |
| 307 | | | | 4771-7/03 | Comércio varejista de produtos farmacêuticos homeopáticos | | | | | | | | | | | | | | N | N | | | | | | N |
| 308 | | | | 4771-7/04 | Comércio varejista de medicamentos veterinários | | | | | | | | | | | | | | N | | | | | | | |

Figura 152 - Modelo de Apresentação da Análise de restrição de atividades da Classe 47.71-7 Fonte: Tabela de Usos e Atividades da LUOS – Adaptação do Anexo I, disponível em [GeoPortal / DF \(seduh.df.gov.br\)](http://GeoPortal/DF(seduh.df.gov.br)), acesso em 19/10/2021

O procedimento de análise aplicado a um caso específico seguiu os seguintes passos:

1 – Identificação do uso:

USO COMERCIAL

2 – Identificação do código CNAE do grupo e especificação de atividades:

GRUPO 47.7 – Comércio varejista de produtos farmacêuticos, perfumaria e cosméticos e artigos médicos, ópticos e ortopédicos.

3 – A identificação das UOS de aplicação do grupo de atividades:

As atividades discriminadas no grupo se aplicam às UOS RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2, PAC 2 e PAC 3.

A permissão ou restrição da atividade na respectiva UOS é feita ao nível da subclasse.

Assim para a subclasse de Comércio varejista de produtos farmacêuticos, sem manipulação de fórmulas de código CNAE 2.3, 4771-7/01, há a permissão de ocorrência em todas as UOS contempladas no grupo exceto para a UOS CSIIInd 2. Portanto a restrição da atividade ocorre para a UOS CSIIInd 2.

4 – A análise de restrição da subclasse de atividade:

A análise da restrição indica similaridade entre as UOS CSIIInd 1 e CSIIInd 2 quanto ao critério de localização: ambas se localizam nas bordas dos núcleos urbanos, em locais separados das áreas habitacionais que possuem articulação com as rodovias.

No tocante à incomodidade das atividades ao uso residencial a variação é proporcional e crescente desde as menores (CSIIInd 1), passando pelas de maior incomodidade (CSIIInd 2) até as atividades de maior risco e incomodidade (CSIIInd 3), que são de abrangência regional.

Já pela análise complementar utilizando-se dos critérios de incomodidade do PDL tem-se que a atividade de comércio varejista de produtos farmacêuticos apresenta incômodos relativos à atração de veículos e à atração de veículos pesados, o que a caracteriza pelo nível 1 de baixa incomodidade.

| USO COMERCIAL ATIVIDADE: COMÉRCIO (VAREJISTA) TIPO | CRITÉRIOS DE INCOMODIDADE NATUREZA | | | | | | | NÍVEL (1) |
|---|---------------------------------------|----------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|----------|--------|--------------|
| | Ruído | Poluição | Riscos à Segurança | Atração Veículos | Atração Veículos Pesados | Especial | Outras | |
| Produtos médico-hospitalares, farmacêuticos, odontológicos e veterinários | | | | X | X | | | 1(b) |

Figura 153 - A incomodidade da atividade segundo os critérios do PDL. Fonte: listagem de atividades incômodas do PDL de Ceilândia – Adaptação Anexo II, disponível em [Planos Diretores Locais – PDLs – Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação \(seduh.df.gov.br\)](http://Planos Diretores Locais – PDLs – Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação (seduh.df.gov.br)), acesso em 21/10/2021

5 - Conclusão:

Neste sentido, é possível concluir pela situação similar de localização das UOS CSIIInd 1 e CSIIInd 2 na malha urbana. Quanto ao critério de incomodidade de nível 1 da atividade, compatível de ocorrência na UOS CSIIInd 1 este também é compatível para UOS CSIIInd 2, que pode até comportar atividades de média incomodidade, nível 2. A localização em áreas articuladas com

as rodovias é também característica que favorável para a minimização do impacto causado pela da atração de veículos e de veículos pesados.

6 – Proposta de revisão da restrição:

Assim sendo, a proposta de revisão sugere a retirada da restrição da atividade Comércio varejista de produtos farmacêuticos, sem manipulação de fórmulas de código CNAE 2.3, 4771-7/01 pela similaridade de localização das UOS e adequação ao nível de incomodidade da atividade, conforme indicação da Figura 153.

Portanto, a análise das subclasses de atividades do estudo de revisão resulta na indicação de restrição constante do Anexo I, indicada por (X) no respectivo campo, e em proposta da retirada de restrição, indicada por (X) e preenchimento do campo pela cor amarela. A conferência de proposta preliminar de restrição de atividades discutida no âmbito da Coordenação de Gestão- COGEST/SUDEC é apresentada em tabelas de atividades que o compõem.

O detalhamento das atividades possíveis em cada UOS está no Anexo I da referida Lei Complementar. As atividades estão agrupadas segundo o uso e seguem a Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal¹, aprovada pelo Decreto nº 37.966/2017 de 20 de janeiro de 2017². Assim, a Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal, baseada na Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE Subclasses - versão 2.2³, é composta de cinco níveis hierárquicos:

- **Uso** - sem codificação;
- **Atividade** - código numérico de dois dígitos, que corresponde à junção da Seção e Divisão da CNAE;
- **Grupo** - código numérico de três dígitos, que corresponde à categoria de mesmo nome na CNAE;
- **Classe** - código numérico de cinco dígitos, que corresponde à categoria de mesmo nome na CNAE;

¹ O PDOT (aprovado pela Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009) indica, em seu art. 46, que a Luos deve utilizar como referência a Tabela de Usos e Atividades publicadas pelo Poder Executivo.

² Alterado pelo Decreto nº 41.362, de 20 de outubro de 2020.

³ Com a alteração do Decreto nº 37.966/2017, a Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal, passou a ser baseada na Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE Subclasses - versão 2.3.

- **Subclasse** - código numérico de sete dígitos, que corresponde à categoria de mesmo nome na CNAE.

No referido Decreto, os usos são classificados em urbanos – este subdividido em residencial⁴, comercial, industrial, institucional e prestação de serviços – e rural, este não é subdividido. A LUOS adota os mesmos níveis hierárquicos para definição de usos e atividades no território e atribui às UOS as atividades urbanas possíveis em nível de subclasse. As atividades do uso rural não são atribuídas às UOS, pois a LC 948/2019 estabelece critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo para lotes e projeções em parcelamentos urbanos localizadas na Macrozona Urbana do Distrito Federal.

1.3.1. ALTERAÇÃO DE USO E A ONALT COM A SIMPLIFICAÇÃO DO ANEXO I

Ao longo dos anos, as cidades passam por diversos processos de transformação, o que acaba por trazer à luz questões relativas aos usos e atividades permitidos e não permitidos em um determinado local. Esse processo ocorre mesmo em locais onde a gestão e o planejamento urbanos⁵ estão permanentemente presentes, como nas Regiões Administrativas de abrangência da LUOS.

No processo dinâmico da cidade, novos usos e novas atividades acabam por ser permitidos, pelo Estado, onde antes não eram. Nesses casos, pode ocorrer a valorização do imóvel pela ação do Estado. Como contrapartida a esta valorização, a Lei Complementar nº 294, de 27 de junho de 2000, a Outorga Onerosa de Alteração de Uso (Onalt), instrumento que busca a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, conforme estabelecido pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001). Mesmo não previstas nas normas originais, para serem licenciados, normas posteriores devem prever a possibilidade de inclusão de novos usos e atividades.

Assim, a alteração de uso para os fins da contrapartida da Outorga Onerosa de Alteração de Uso - Onalt é caracterizada nas situações descritas nos incisos I, II e III, § 1º do art. 2º da Lei Complementar nº 294, de 27/06/2000, alterada pela LC 902, de 23/12/2015.

⁴ O uso residencial não possui codificação, pois não está contido na CNAE Subclasses - versão 2.2 por não ser atividade econômica.

⁵ Gestão e planejamento urbanos não são sinônimos, mas são tratados aqui como um conjunto de ações do poder público que incidem no território e que se complementam. A gestão gera subsídios para o planejamento poder tentar prever a expansão da cidade, tentar simular os possíveis desdobramentos de um determinado processo no território e, ao mesmo tempo, o planejamento é insumo principal para a gestão, pois fornece instrumentos necessários para administrar e gerir uma determinada situação a ser resolvida no território.

Art. 2º A outorga onerosa de alteração de uso configura contrapartida pela alteração dos usos e dos diversos tipos de atividade que venha a acarretar a valorização de unidades imobiliárias.

§ 1º Consideram-se alterações de uso:

I - a mudança do uso ou do tipo de atividade para outro diferente daquele originalmente indicado nas normas vigentes para a respectiva unidade imobiliária;

II - a mudança da proporção do uso ou do tipo de atividade para outra diferente daquela originalmente indicada nas normas vigentes para a respectiva unidade imobiliária;

III - a inclusão ao uso original indicado de novo tipo de uso ou atividade não previstos nas normas vigentes para a respectiva unidade imobiliária.

Portanto, alteração de uso, para efeitos da contrapartida da Onalt, é caracterizada pelas situações de mudança do uso ou do tipo de atividade, de mudança da proporção do uso ou do tipo de atividade e de inclusão de novo tipo de uso ou atividade, todos considerados em função daqueles previstos originalmente para a unidade imobiliária.

Em consonância com a LC 294/2000, a LUOS indica que os usos permitidos não previstos na norma original das respectivas unidades imobiliárias são permitidos desde que haja o pagamento da contrapartida e define parâmetros para identificar a norma original:

Art. 55. A utilização dos usos e das atividades permitidos nesta Lei Complementar para unidades imobiliárias não previstos na norma original depende de prévia aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso - Onalt, mediante contrapartida.

§ 1º Considera-se norma original, para fins de aplicação da Onalt:

I - a norma vigente para a unidade imobiliária em 29 de janeiro de 1997, data da publicação da Lei Complementar nº 17, de 28 de janeiro de 1997, que instituiu a Onalt no Distrito Federal;

II - a primeira norma estabelecida para a unidade imobiliária, quando publicada após 29 de janeiro de 1997.

A LUOS também indica casos que não configuram, para fins de contrapartida, alteração ou extensão de usos ou atividades. O caput do art. 56 e seus incisos I e II, indicam que quando a norma original permite uma determinada atividade (independente do grupo, da classe ou da subclasse) qualquer mudança de grupo, classe ou subclasse, desde que seja em subclasse

permitida pela LUOS na respectiva UOS, não há caracterização de alteração de uso para fins de aplicação da Onalt. Além disso, há também a criação de conjuntos formados por algumas atividades que, para fins da cobrança da Onalt, não caracterizam alteração de uso e, portanto, não há cobrança da contrapartida. Mas há algumas exceções em que a mudança de **grupo** caracteriza a alteração de uso.

Art. 56. Não configuram alteração ou extensão de usos ou atividades para aplicação da Onalt as seguintes situações:

I - mudança de grupo, classe ou subclasse em uma mesma atividade permitida para a respectiva UOS no Anexo I;

II - mudança entre as atividades agregadas no mesmo conjunto vinculado ao mesmo uso, nos termos do Anexo IX.

§ 1º Excetuam-se do caput as mudanças:

I - do grupo habitação unifamiliar para a habitação multifamiliar;

II - de qualquer grupo da atividade comércio varejista para o grupo comércio varejista de combustível;

III - de qualquer grupo da atividade de alojamento para o grupo hotéis e similares.

§ 2º Quando o arranjo resultante dos usos ou das atividades configurar shopping center, é devida a Onalt.

Desta maneira, a simplificação da tabela não afeta a cobrança da Onalt, pois haverá a configuração da alteração de uso para fins de cobrança da contrapartida quando a inclusão ou a mudança de atividade for uma inovação em relação à norma original. A mudança de subclasse em uma mesma atividade permitida para a respectiva UOS no ANEXO I, observadas as exceções do §§ 1º e 2º não configura alteração ou extensão de usos ou atividades para aplicação da Onalt. Como a redação final da alteração proposta em relação à Onalt não está finalizada, não foi possível executar a análise considerando o texto proposto. Sugere-se que esta análise ocorra assim que a redação estiver finalizada. Nesta nova redação, cabe a discussão sobre a compatibilização com o texto da lei específica sobre a Onalt, pois na redação atual da LUOS ainda há a expressão “extensão de uso” que não aparece mais na redação da lei específica.

4.3.1 Vantagens e desvantagens da simplificação do Anexo I

Entre as solicitações de estudos advindas da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo, está a simplificação do quadro do Anexo I da LUOS representa vantagens e desvantagens que

precisam ser avaliadas para a tomada de decisão. Atualmente, o Anexo I está detalhado em quatro níveis: atividade, grupo, classe e subclasse. O nível *atividade* é o mais geral, mais amplo, e o nível *subclasse* é o mais específico. A simplificação estudada consiste em detalhar até o nível *grupo* na LUOS e, em regulamento posterior, detalhar as classes e subclasses.

A simplificação certamente trará benefícios em relação à forma de representação dos usos e atividades atual, ao mesmo tempo, pode representar alguns inconvenientes. Portanto, é necessário conhecer as vantagens e desvantagens de um modelo e de outro.

- Vantagens

A simplificação do Anexo I representa uma melhor aplicabilidade da legislação, pois as classes e as subclasses estarão no decreto que regulamentará a LUOS que demanda rito mais simples que o rito de aprovação de uma lei complementar. Assim, as atividades, em nível de classe e subclasse, podem ser adequadas de modo mais ágil à realidade de transformação constante das atividades econômicas e da forma de utilizar a cidade, desde que não configure alteração de uso.

A primeira situação identificada para exemplificar a necessidade e o benefício dessa agilidade é em casos de alteração da CNAE que geram necessidade de atualização da listagem de classes e subclasses. É possível exemplificar tal situação com o caso concreto.

Ao final de 2018, houve alteração, em nível de subclasse, na CNAE que passou da versão CNAE 2.2 para a CNAE 2.3. Tal alteração foi contemplada na Tabela de Classificação de Uso e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal com a publicação do Decreto nº 41.362/2020. No entanto, para que as atividades econômicas afetadas por essa alteração sejam licenciadas, há necessidade da atualização do Anexo I da LUOS.

Mesmo quando a alteração não implica alteração ou inclusão de novos usos possíveis, a atualização do Anexo I deve ocorrer por meio de lei complementar, o que torna o processo para atualização bastante lento. Com a simplificação proposta, as classes e as subclasses passam a constar no regulamento, o que permitiria uma maior agilidade para a atualização.

As alterações efetuadas de uma versão para outra estão descritas no Tabela 99. É possível observar que algumas subclasses foram subdivididas em duas outras subclasses, de modo que algumas subclasses da CNAE 2.2 deixam de existir e são substituídas por novas subclasses com novos códigos. Outras subclasses sofreram ajustes na denominação, são alterações cujas atividades já estavam, de algum modo, incluídas nas subclasses existentes anteriormente,

portanto, as novas subclasses já são permitidas. Assim, é possível verificar que as alterações constantes na Tabela 99 são alterações de pequeno impacto no território, pois são desdobramentos de subclasses e ajustes na denominação.

Tabela 99: Alterações da CNAE 2.2 para CNAE 2.3. Fonte: IBGE. Disponível em <https://cnae.ibge.gov.br/classificacoes/download-concla.html>

| CNAE Subclasses 2.2 | | CNAE Subclasses 2.3 | | OBSERVAÇÕES |
|---------------------|---|---------------------|--|--|
| DE | | PARA | | |
| 1610-2/01 | Serrarias com desdobramento de madeira | 1610-2/03 | Serrarias com desdobramento de madeira em bruto | |
| | | 1610-2/05 * | Serviço de tratamento de madeira realizado sob contrato | Serviço de tratamento de madeira desdobrada em bruto, realizado sob contrato |
| 1610-2/02 | Serrarias sem desdobramento de madeira | 1610-2/04 | Serrarias sem desdobramento de madeira em bruto - Resseragem | |
| | | 1610-2/05 * | Serviço de tratamento de madeira realizado sob contrato | Serviço de tratamento de madeira resserada, realizado sob contrato |
| 4541-2/05 | Comércio a varejo de peças e acessórios para motocicletas e motonetas | 4541-2/06 | Comércio a varejo de peças e acessórios novos para motocicletas e motonetas | |
| | | 4541-2/07 | Comércio a varejo de peças e acessórios usados para motocicletas e motonetas | |
| 4713-0/01 | Lojas de departamentos ou magazines | 4713-0/04 | Lojas de departamentos ou magazines, exceto lojas francas (Duty free) | |
| | | 4713-0/05 * | Lojas francas (Duty Free) de aeroportos, portos e em fronteiras terrestres | Lojas francas (Duty Free) de portos e em fronteiras terrestres |
| 4713-0/03 | Lojas <i>duty free</i> de aeroportos internacionais | 4713-0/05 * | Lojas francas (Duty Free) de aeroportos, portos e em fronteiras terrestres | Lojas <i>duty free</i> de aeroportos internacionais |
| 5611-2/02 | Bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas | 5611-2/04 | Bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas, entretenimento sem | |
| | | 5611-2/05 | Bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas, com entretenimento | |

| | | | | |
|-----------|---|-----------|--|---|
| 8720-4/99 | Atividades de assistência psicossocial e à saúde a portadores de distúrbios psíquicos, deficiência mental e dependência química não especificadas anteriormente | 8720-4/99 | Atividades de assistência psicossocial e à saúde a portadores de distúrbios psíquicos, deficiência mental e dependência química e grupos similares não especificadas anteriormente | Ajuste na denominação do código subclasse |
|-----------|---|-----------|--|---|

A segunda, é aquela situação em que duas atividades semelhantes são tratadas de modo diferente. Um exemplo é a questão de hotéis e apart-hotéis na UOS CSIIIndR. A subclasse **5510-8/01** denominada **Hotéis** é permitida em CSIIIndR, já a subclasse **5510-8/02**, denominada **Apart-hotéis** não é permitida nessa UOS. Nessa UOS ainda é permitido o uso residencial multifamiliar. Quando se analisa a atividade de apart-hotel, são identificadas características que situam essa atividade entre o uso residencial multifamiliar e a atividade de hotel. Como tanto residência multifamiliar quanto hotel é permitido, não há uma razão clara para o apart-hotel não ser permitido. Desse modo, para adequar esses usos, seja com a retirada da atividade **Hotéis**, seja para incluir a atividade de **Apart-hotel**, com a legislação em vigor é necessária a aprovação de uma lei complementar.

A simplificação da tabela, portanto, traz como principal vantagem, a agilidade de ajustes e correções de questões que **não impliquem** alteração ou inclusão de uso ou atividades não permitidos. Assim, o órgão responsável pelo planejamento urbano, no âmbito do Poder Executivo, pode avaliar e propor as alterações em nível de classe e subclasse, que não configurem alteração de uso, sejam alteradas por meio de ato do Poder Executivo e, portanto, com maior agilidade.

- Desvantagens

Ao mesmo tempo em que existem pontos positivos na simplificação da tabela, existem pontos negativos também. Entre estes, está a impossibilidade de saber, apenas com a LUOS, de quais as restrições⁶ para determinada atividade, o que leva à utilização de outro instrumento. Assim, tanto para o licenciamento de obras e edificações quanto para o licenciamento de atividades será necessária a utilização deste outro instrumento. Apesar da necessidade de utilização de dois instrumentos, a manutenção de banco de dados dos lotes atualizado com as restrições das subclasses e que seja validado para utilização nos licenciamentos pode ser uma forma de minimizar tal questão.

⁶ As restrições a que o texto se refere é quando em uma UOS podem ocorrer algumas classes e subclasses, mas não a totalidade do grupo.

- ATIVIDADES ESPACIALIZADAS NAS UOS

Segundo a Memória Técnica da LUOS⁷ (DISTRITO FEDERAL, 2017), as atividades foram especializadas considerando a hierarquização de funções urbanas em ordem crescente e cumulativa de possibilidades de implantação em quatro níveis: local, intermediário, regional e especial.

O nível local é aquele no qual são atendidas as necessidades cotidianas da população; o intermediário busca atender as necessidades de um maior número de habitantes, na escala do bairro; o regional é o nível de abrangência é o de todo o Distrito Federal, onde as atividades permitidas atendem. O quarto nível não está relacionado à escala do território, segundo o documento citado, este nível “atende necessidades específicas” (DISTRITO FEDERAL, 2017, p. 28), no entanto, não explica o que são estas necessidades específicas.

Esses níveis estão expressos nas UOS pela combinação das letras, que indicam os usos permitidos pelos numerais adicionados após as letras:

A adição dos numerais 1, 2 ou 3 ao nome das UOS decorre da constatação da diversidade de situações em que as atividades se mesclam e se efetivam na malha urbana: hierarquia viária; situação no contexto na malha urbana – centralidade ou periferia, por exemplo -; e quantidade e intensidade das atividades permitidas (DISTRITO FEDERAL, 2017, p. 28).

O resultado é um conjunto de UOS espacializadas por uma lógica relacionada à localização no território. As UOS RO 1, RO 2 e Inst estão relacionadas às atividades cotidianas da população, localizadas em vias locais onde há a predominância do uso residencial e ao longo das vias coletoras onde ocorrem atividades econômicas, concomitantemente ao uso residencial. As atividades permitidas, portanto, são aquelas com nível baixo de incomodidade em relação ao uso residencial.

Em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, centro e subcentros e em vias de atividades são localizadas as UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, PAC 1 e PAC 2 que buscam atender um número maior de habitantes, na escala do bairro. Por fim, para atender o nível regional foram designadas, nas bordas dos núcleos urbanos, em articulação com rodovias, separadas das áreas habitacionais e que abrigam atividades com grau de incomodidade e risco ao uso residencial, as UOS CSIIR 3, CSII3, CSIIInd R, CSIIInd 1, CSIIInd 2, CSIIInd 3 e PAC 3 para atender às necessidades do Distrito Federal.

⁷ Disponível em http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/10/memoria_tecnica.pdf.

Esses níveis hierárquicos podem ser observados, principalmente, pelas subclasses pois em diversos casos, dentro de uma determinada atividade, nem todas as subclasses são permitidas em uma mesma UOS, o que torna fundamental, mesmo que seja em decreto que regulamente a LUOS, a identificação das subclasses permitidas em cada UOS.

A análise do Anexo I da LC 948/2019 indicou que, de modo geral, a localização das atividades segue o critério da abrangência e localização, ou seja, parecem ter sido permitidas ou não permitidas devido à localização no território. De modo geral, em todos os usos, a lógica da espacialização no território segundo níveis de abrangência definidos que seguem uma ordem crescente e cumulativa para a implantação das atividades parece ser condizente. Apesar disso, alguns casos parecem não seguir essa lógica.

A alteração proposta buscou sanar essa divergência, bem como, verificar a possibilidade de atendimento à inclusão de atividades constantes de solicitações das Administrações Regionais e Junta Comercial.

Desta forma, foram realizadas alterações no Anexo I – Tabela de Uso do Solo - LUOS, conforme indicado na Tabela 100, Tabela 101, Tabela 102, Tabela 103 e Tabela 104:

Tabela 100: **Uso Comercial**

| CLASSIFICAÇÃO CNAE | | | | DENOMINAÇÃO | UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS | | | | | | | | | | | | | | Alterações da Lei complementar nº 1.007/2022 | | | | | | | |
|--------------------|-------|--------|-----------|--|--|------|------|------|------|------|-----------|--------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--|--------|--------|------|-------|-------|-------|---|
| ATIVIDADE | GRUPO | CLASSE | SUBCLASSE | | RE 1 | RE 2 | RE 3 | RO 1 | RO 2 | RO 3 | CSIR 1 NO | CSIR 1 | CSIR 2 NO | CSIR 2 | CSIR 3 | CSIR 2 | CSIR 3 | CSIR 1 | | CSIR 2 | CSIR 3 | IR 3 | PAC 1 | PAC 2 | PAC 3 | IRUR |
| | 45.3 | | | Comércio de peças e acessórios para veículos automotores | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Inclusão das UOS CSIR 3 e PAC 3 - ampliação das atividades de comércio nas UOS CSIR e PAC |
| | 47.2 | | | Comércio varejista de produtos alimentícios, bebidas e fumo | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Inclusão das UOS RO 3 e CSIR 2 - definição da atividade de comércio concomitante na UOS RO e ampliação na UOS PAC |
| | 47.6 | | | Comércio varejista de artigos culturais, recreativos e esportivos | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Inclusão da UOS PAC 2 - ampliação das atividades de comércio na UOS PAC |
| | 47.7 | | | Comércio varejista de produtos farmacêuticos, perfumaria e cosméticos e artigos médicos, ópticos e ortopédicos | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Inclusão das UOS CSIR 2 e PAC 2 - ampliação das atividades de comércio nas UOS CSIR e PAC |

4.3.2 Alterações propostas nas tabelas

As alterações propostas foram estudadas em nível de subclasse e estão descritas neste documento, no entanto, o Anexo I, a partir desta revisão, está detalhado apenas até o nível de grupo.

Ressalta-se também que foram incluídas duas novas UOS: RO 3 e RRur. Na UOS RO 3 podem as mesmas atividades da UOS RO 1, exceto para o Uso familiar, no qual para esta nova UOS é possível, também, o uso bifamiliar. Na UOS RRur, são permitidos apenas o uso residencial (unifamiliar) e rural (conforme grupos descritos no Anexo I).

4.3.4 CRIAÇÃO DA UOS PARA USO RESIDENCIAL E RURAL

A UOS RRur foi proposta devido a necessidade de adaptar a LUOS aos processos de regularização fundiária de parcelamentos urbanos já efetuados, pois, em algumas regularizações foram criados de lotes urbanos com uso rural. Portanto, esta UOS deve ser utilizada exclusivamente em parcelamentos de regularização fundiária. Os usos propostos são o residencial unifamiliar, algumas atividades rurais compatíveis com a área urbana e atividades complementares decorrentes das atividades rurais desenvolvidas nesses lotes.

Apesar da criação de lotes destinados ao uso rural em parcelamentos de regularização fundiária inseridos na macrozona urbana, a análise do tema identificou uma possível lacuna na legislação, especificamente no Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009. No entanto, em legislação mais recente, verifica-se a busca de atualização em relação ao tema: o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE, Lei 6.138, de 26 de abril de 2018, indica a possibilidade de agricultura urbana dentro de lotes urbanos quando dispensa de licenciamento, desde que dentro dos limites do lote, a agricultura urbana.

“Art. 23. São dispensados do processo de licenciamento as seguintes obras e os seguintes elementos da edificação realizados dentro dos limites do lote ou da projeção:

...

XIII - implantação de agricultura urbana” (DISTRITO FEDERAL, 2018).

- A atividade do uso rural em zona urbana

A previsão de que os usos dos lotes sejam definidos na LUOS está no PDOT, seção I, do capítulo II, que trata dos instrumentos de planejamento territorial e urbano do PDOT. Assim, a LUOS

tem por prerrogativa a indicação de usos de lotes em parcelamentos aprovados ou já consolidados:

Art. 149. A Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal complementar os princípios estabelecidos nesta Lei Complementar, devendo indicar, para os parcelamentos consolidados ou já aprovados pelo Poder Público, no mínimo:

I – os usos dos lotes de acordo com a Tabela de Classificação de Usos e Atividades do Distrito Federal, assegurando a localização adequada para as diferentes funções e atividades urbanas no Distrito Federal;

...

De modo complementar, o PDOT também estabelece os usos possíveis para novos parcelamentos urbanos:

Art. 44. Para novos parcelamentos urbanos, ficam estabelecidos os seguintes usos:

I – residencial;

II – comercial de bens e prestação de serviços;

III – institucional ou comunitário;

IV – industrial;

V – misto (combinações a partir dos usos estabelecidos nos incisos II a IV com o uso habitacional).

No entanto, em parcelamentos de regularização fundiária indica que deve ocorrer a consolidação das chácaras preservadas com uso rural.

Art. 65. As ações na Macrozona Urbana deverão contribuir para o desenvolvimento sustentável do território a partir das atividades dos setores secundário e terciário, não excluída a presença de atividades do setor primário.

...

§ 3º Consolidar a permanência das chácaras preservadas com uso rural, utilizando tecnologias adequadas de preservação, de acordo com os critérios estabelecidos nos arts. 278 a 283 das Disposições Gerais e Transitórias desta Lei Complementar, excetuando-se as áreas previstas para instalação de equipamentos públicos, inseridas nas áreas da Estratégia de Regularização Fundiária Urbana, e a Zona de Contenção Urbana.

...

Apesar de não excluir ocorrência de atividades do uso rural na macrozona urbana, o macrozoneamento presente no PDOT busca estabelecer as vocações intrínsecas às áreas desde que estejam de acordo com os objetivos nele estabelecido:

Art. 59. O Macrozoneamento divide o território do Distrito Federal, de acordo com as vocações intrínsecas às áreas e aos objetivos deste Plano Diretor, em:

I – Macrozona Urbana, destinada predominantemente às atividades dos setores secundário e terciário, não excluída a presença de atividades do setor primário;

...

Especificamente, a permanência de atividades do uso rural em zona urbana é prevista no PDOT para os casos de ocupações rurais que atendam ao módulo rural mínimo de 2 ha e número máximo de 3 unidades habitacionais por gleba, localizadas na zona de contenção urbana (art. 77 § 3º) e para as glebas com características rurais inseridas em zona urbana que poderão ser objeto de contrato específico (art. 278) que é a referência feita no artigo que busca consolidar a permanência de chácaras em áreas inseridas nas Estratégias de Regularização Fundiária.

Art. 278. As glebas com características rurais inseridas em zona urbana poderão ser objeto de contrato específico.

§ 1º Fica assegurada a prioridade na regularização das poligonais definidas no Decreto nº 32.379, de 26 de outubro de 2010, e na Zona de Contenção Urbana.

§ 2º As áreas sujeitas ao contrato específico a que se refere o caput não precisam obedecer ao módulo rural mínimo de 2ha (dois hectares).

§ 3º O contrato específico a que se refere o caput será permitido na Zona de Contenção Urbana e, no caso do Conjunto Tombado de Brasília, somente com a aprovação dos organismos de proteção ao patrimônio arquitetônico, cultural e histórico.

§ 4º O contrato específico dependerá de prévia anuência do órgão responsável pela política de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal quanto à interferência com projetos urbanísticos e de regularização fundiária.

§ 5º A TERRACAP deverá manter atualizado o cadastro georreferenciado das áreas objeto de contrato específico e informar à SEDHAB para atualização do SITURB.

§ 6º A Agência de Fiscalização do Distrito Federal – AGEFIS deverá fiscalizar o uso e a ocupação do solo nas áreas objeto de contrato específico, sem prejuízo do estabelecido no art. 282.

§ 7º Na hipótese de o Poder Público vir a alienar as áreas públicas com características rurais previstas neste artigo que possuam contrato específico, será garantido o direito de compra diretamente àqueles que sejam ocupantes e atendam aos critérios estabelecidos no art. 18 da Lei federal nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.

Outros aspectos também são tratados no PDOT, como a compatibilização do uso urbano com a conservação dos recursos naturais e a conciliação do uso habitacional com o uso agrícola é uma das premissas para as ocupações na Zona de Contenção Urbana (art. 78). Neste sentido, o plano propõe o estabelecimento de uma alíquota diferenciada Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU como forma de incentivo de medida de incentivo desse tipo de ocupação.

Art. 79. Na Zona de Contenção Urbana, deverá ser estabelecida alíquota do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU diferenciada, de forma a incentivar a permanência de áreas naturais ou de uso agrícola no interior das glebas e lotes.

Para as glebas com características rurais inseridas em zona urbana, além da conservação e preservação dos recursos naturais, a permanência da ocupação é orientada ainda no desenvolvimento de laços comunitários, na preservação da dimensão bucólica e na adoção de sistemas agroecológicos de produção.

Art. 279. Para alcançar os objetivos previstos no art. 278 desta Lei Complementar, a ocupação das glebas deve obedecer às seguintes diretrizes especiais:

I – consolidar formas de ocupação que promovam a preservação e a recuperação ambiental;

II – desenvolver laços comunitários e estimular o interesse comum de preservação ambiental;

III – preservar ativamente a dimensão bucólica do patrimônio paisagístico da região;

IV – adotar sistemas agroecológicos para acelerar os processos de recuperação ambiental;

V – promover a formação de corredores ecológicos entre as glebas e as áreas protegidas com o objetivo de constituir e manter habitats e permitir a movimentação da fauna e o fluxo gênico.

Nessa situação, o PDOT prevê ainda como condição para a permanência da atividade a manutenção das dimensões originais e a comprovação de utilização rural ou ambiental:

Art. 280. Para ter direito ao contrato específico, as glebas citadas no caput do art. 278 devem atender aos seguintes critérios:

I – manutenção de suas dimensões originais desde o ano de 1997, em que foi aprovada a Lei Complementar nº 17, de 28 de janeiro de 1997, comprovadas mediante análise comparativa da ortofoto referente ao voo de 1997 com a situação atual da ocupação, admitidas provas constantes de processos administrativos ou judiciais preexistentes e histórico da ocupação;

II – ter utilização rural ou ambiental, comprovada por parecer técnico aprovado pela Secretaria de Agricultura e Desenvolvimento Rural – SEAGRI, Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Recursos Hídricos – SEMARH ou entidades públicas autorizadas, respectivamente;

...

Assim, a ocorrência de atividade rural em zona urbana nas duas situações previstas no PDOT é fundamentada na permanência e na efetiva utilização do imóvel com atividades rurais. Apesar de buscar a permanência de chácaras remanescentes na macrozona urbana, não há clareza se as disposições limitam ou não a possibilidade de atividade rural em lote urbano.

- A agricultura urbana

Apesar da falta de clareza da legislação sobre o uso rural em área urbana, a agricultura urbana ocorre em áreas intraurbanas e periurbanas e pode ser entendida como a prática que envolve a produção, o extrativismo e a coleta de produtos agrícolas – como hortaliças, frutas, ervas medicinais, plantas ornamentais – e pecuários de forma sustentável. A agricultura urbana promove o autoconsumo, trocas e doações, além de possível comercialização.

Algumas iniciativas de transformação dos sistemas alimentares promovidas por meio da agricultura urbana são divulgadas no Portal da Agricultura Urbana⁸. Essas experiências são apresentadas como ilustração da prática e mostradas nas figuras seguintes. Inicialmente são apresentadas soluções de hortas alternativas na Holanda. A produção agrícola está próxima ao consumidor, que em uma situação assume os custos de produção com o agricultor e em outras apenas colhem o que precisam e pagam ao agricultor.

⁸ Disponível em <http://www.agriculturaurbana.org.br/>



Figura 154– Hortas urbanas em Wageningen – Holanda. Fonte: http://agriculturaurbana.org.br/wageningen/fotos_zsolt/wageningen_journey.html

Há também as diversas ações para introduzir a vegetação na cidade de Paris e as fazendas de produção de culturas permanentes e criação de animais nos seus arredores.



Figura 155 - Horta e agricultura urbana em Paris – França. Fonte: <https://vegetalisons.paris.fr/vegetalisons>

Figura 156 - Horta e agricultura urbana em Paris – França. Fonte: <https://www.vilefertile.paris/>

A Horta das Corujas é um exemplo de agroecologia urbana na cidade de São Paulo. A horta situada num parque urbano e foi criada em 2012, por iniciativa dos moradores.



Figura 157 - Horta das Corujas Fonte: http://agriculturaurbana.org.br/horta_das_corujas/horta_das_corujas.html

- As atividades rurais e a agricultura urbana

A Tabela 105 apresenta uma relação de atividades elaborada com base na Tabela de Classificação de Atividades do Distrito Federal, aprovada pelo Decreto 37.966/2017, e que por suas características se adequam ao conceito da prática da agricultura urbana.

Tabela 105

| CLASSIFICAÇÃO CNAE | | | | DENOMINAÇÃO |
|--------------------|-------|---------|-----------|--|
| ATIVIDADE | GRUPO | CLASSE | SUBCLASSE | |
| 01-A | | | | AGRICULTURA, PECUÁRIA E SERVIÇOS RELACIONADOS |
| | 01.2 | | | Horticultura e floricultura |
| | | 01.21-1 | | Horticultura |
| | | | 0121-1/01 | Horticultura, exceto morango |
| | | | 0121-1/02 | Cultivo de morango |
| | | 01.22-9 | | Cultivo de flores e plantas ornamentais |
| | | | 0122-9/00 | Cultivo de flores e plantas ornamentais |
| | 01.3 | | | Produção de lavouras permanentes |
| | | 01.31-8 | | Cultivo de laranja |
| | | | 0131-8/00 | Cultivo de laranja |
| | | 01.32-6 | | Cultivo de uva |
| | | | 0132-6/00 | Cultivo de uva |
| | | 01.33-4 | | Cultivo de frutas de lavoura permanente, exceto laranja e uva |
| | | | 0133-4/01 | Cultivo de açaí |
| | | | 0133-4/02 | Cultivo de banana |
| | | | 0133-4/03 | Cultivo de caju |
| | | | 0133-4/04 | Cultivo de cítricos, exceto laranja |
| | | | 0133-4/05 | Cultivo de coco-da-baía |
| | | | 0133-4/06 | Cultivo de guaraná |
| | | | 0133-4/07 | Cultivo de maçã |
| | | | 0133-4/08 | Cultivo de mamão |
| | | | 0133-4/09 | Cultivo de maracujá |
| | | | 0133-4/10 | Cultivo de manga |
| | | | 0133-4/11 | Cultivo de pêssego |
| | | | 0133-4/99 | Cultivo de frutas de lavoura permanente não especificadas anteriormente |
| | | 01.34-2 | | Cultivo de café |
| | | | 0134-2/00 | Cultivo de café |
| | | 01.35-1 | | Cultivo de cacau |
| | | | 0135-1/00 | Cultivo de cacau |
| | | 01.39-3 | | Cultivo de plantas de lavoura permanente não especificadas anteriormente |
| | | | 0139-3/01 | Cultivo de chá-da-índia |
| | | | 0139-3/02 | Cultivo de erv a-mate |
| | | | 0139-3/03 | Cultivo de pimenta-do-reino |
| | | | 0139-3/04 | Cultivo de plantas para condimento, exceto pimenta-do-reino |
| | | | 0139-3/05 | Cultivo de dendê |
| | | | 0139-3/06 | Cultivo de seringueira |
| | | | 0139-3/99 | Cultivo de outras plantas de lavoura permanente não especificadas anteriormente |
| | 01.5 | | | Pecuária |
| | | 01.59-8 | | Criação de animais não especificados anteriormente |
| | | | 0159-8/01 | Apicultura |
| | | | 0159-8/02 | Criação de animais de estimação |
| | | | 0159-8/03 | Criação de escargô |
| | | | 0159-8/04 | Criação de bicho-da-seda |
| | | | 0159-8/99 | Criação de outros animais não especificados anteriormente |
| 03-A | | | | PESCA E AQUICULTURA |
| | 03.2 | | | Aqüicultura |
| | | 03.22-1 | | Aqüicultura em água doce |
| | | | 0322-1/01 | Criação de peixes em água doce |
| | | | 0322-1/02 | Criação de camarões em água doce |
| | | | 0322-1/03 | Criação de ostras e mexilhões em água doce |
| | | | 0322-1/04 | Criação de peixes ornamentais em água doce |
| | | | 0322-1/05 | Ranicultura |
| | | | 0322-1/06 | Criação de jacaré |
| | | | 0322-1/07 | Atividades de apoio à aqüicultura em água doce (serviços relacionados à aqüicultura em água doce) |
| | | | 0322-1/99 | Cultivos e semicultivos da aqüicultura em água doce não especificados anteriormente (plantas aquáticas, ...) |

Figura 5: Descrição das Subclasses CNAE 2.3

| OBS: | |
|-----------|--|
| 0133-4/99 | Cultivo de frutas de lavoura permanente não especificadas anteriormente Envolve o cultivo de abacate, acerola, ameixa, amora, araticum, araçá, cajamanga, camu-camu, caqui, carambola, castanha européia, cereja, cherimólia, cupuaçu, figo, framboesa, fruta-de-conde, goiaba, graviola, grosselheira, jabuticaba, jaca, jambo, jamelão, jenipapo, jojoba, lichia, macadâmia, mangaba, magustão, marmelo, nectarina, noz européia, noz macadâmia, noz pecã, nêspera, pitanga, pêra, quiui, romã, sapoti, seriguela, tamarindo e tâmara |
| 0139-3/99 | Cultivo de outras plantas de lavoura permanente não especificadas anteriormente Envolve o cultivo de agave, algodão arbóreo, sagu, sisal, tucumã, tungue, vime; o cultivo e a produção de coco de espécies coqueiro amargoso, guariroba, pupunha, pati-amargoso, palmito. |
| 0159-8/99 | Criação de outros animais não especificados anteriormente Envolve a criação de animais para pesquisas, borboleta, capivara, cateto, coelhos, lebres, insetos, javalis, minhoca, paca, tartaruga |

Do ponto de vista técnico o tratamento das atividades rurais em zona urbana encontra respaldo na legislação distrital. Porém fica a indagação sobre a maneira de abordar o assunto se pela LUOS ou PDOT em função dos art. 44 e 149 do PDOT.

4.4 Análise das solicitações e sugestões encaminhadas

Foram analisadas as solicitações constantes de processos administrativos, incluídos na plataforma SEI – GDF, advindas de proprietários de imóveis, profissionais responsáveis por elaboração de projetos de arquitetura, técnicos de órgãos públicos, órgãos de classes e demais entidades.

Além dos processos, foram realizadas reuniões técnicas com o intuito de sanar dúvidas quanto às solicitações de alterações de parâmetros constantes dos processos administrativos.

Foram avaliadas ainda, solicitações dos integrantes da Câmara Técnica de acompanhamento da LUOS, que representam entidades e órgãos públicos.

As alterações efetuadas correspondem a ajustes, quando detectadas discordâncias com relação ao uso e ocupação do solo definidas nas Normas de Uso e Edificação ou Planos Diretores Locais e os parâmetros definidos pela LUOS ou entre parâmetros estabelecidos na LUOS.

Cabe ressaltar que a LUOS já previa em seu art. 88, a possibilidade de o proprietário optar por utilizar os parâmetros estabelecidos anteriormente para seu lote ou projeção pelo período de 2 anos, tendo ainda mais 3 anos para aprovar seu projeto de arquitetura.

4.4.1 Incompatibilidades de parâmetros de uso

Quando da revisão do Anexo I, foram verificadas inconsistências na permissão ou proibição de atividades em UOS, que possuem características de localização e incomodidades similares. Essas inconsistências foram sanadas quando da elaboração do Anexo I ou irão ser incorporadas em regulamentação posterior.

Entretanto, a partir de estudos específicos foram identificadas a necessidade de incorporação de atividades específicas à determinadas UOS.

- Podem ser instalados nas UOS RE 1, e são admitidos nas UOS RE 2, consulados e embaixadas, bem como as atividades de consultoria relacionadas às áreas jurídicas, de informática, de contabilidade, arquitetura e engenharia, design em suas variações, publicidade, imobiliárias, e de representação de Estados, do Distrito Federal e dos municípios.

Essa permissão está condicionada à prévia autorização pelo respectivo condomínio, quando houver, eventuais ruídos não podem ultrapassar ao disposto na Lei 4.092, de 30 de janeiro de 2008 e não seja instalada placa de identificação de estabelecimento comercial.

4.4.2 Reclassificação dos lotes de posto de abastecimento de combustíveis – PAC

A análise dos lotes destinados à implantação de Postos de Abastecimento de Combustível teve um estudo a parte, tendo em vista a quantidade de processos que solicitavam a modificação de seus parâmetros e solicitação do Sindicombustíveis.

A identificação dos parâmetros a serem ajustados, partiu do levantamento de todos os lotes com essa destinação e que se encontravam desconformes.

Desta forma, utilizou-se o fluxograma abaixo para identificar quais seriam os lotes cujos parâmetros se encontravam em desconformidade com a legislação anterior.

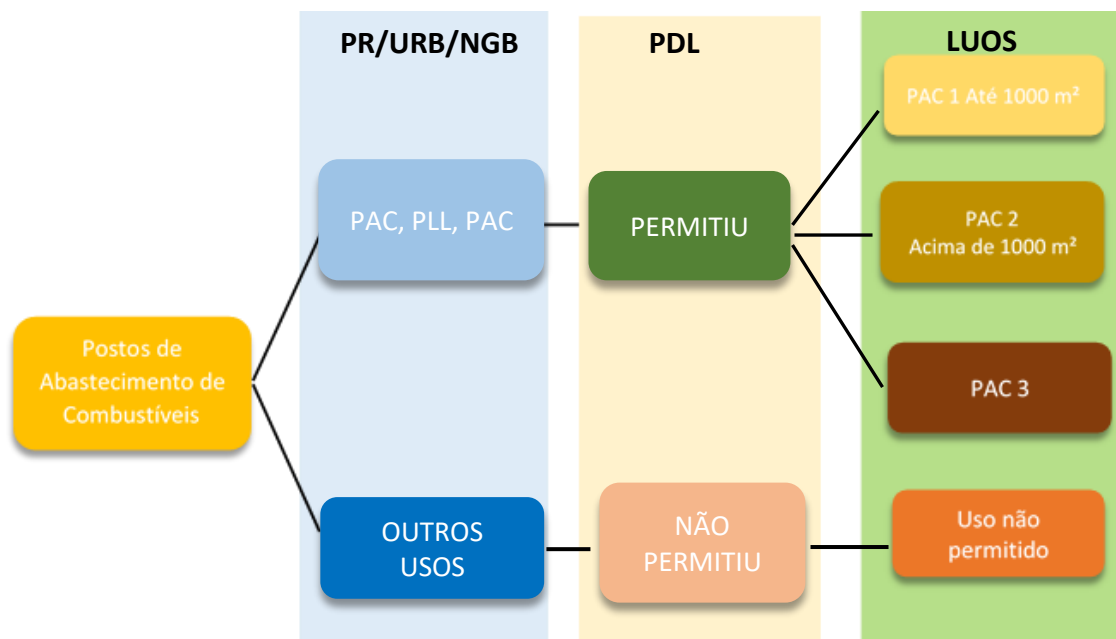


Figura 158 – Lotes com parâmetros em desconformidade com a legislação anterior

O principal problema identificado foi a existência de atividades complementares que ocorriam nos lotes com essa destinação e que não estavam permitidas pela LUOS.

Para a UOS PAC 1 foi permitida além da loja de conveniência a instalação de lanchonetes.

Para a UOS PAC 2 foram definidas outras atividades que poderiam ocorrer concomitantemente ao comércio varejista de combustíveis desde que não implicassem na concentração de pessoas por muito tempo e necessidade de áreas para estacionamento, são atividades que possam ser desenvolvidas enquanto se abastece, troca óleo ou pneus ou lava-se o carro, mas que não envolve a permanência do consumidor por muito tempo no estabelecimento;

Para definir as atividades complementares a serem permitidas para o PAC2, seguiu-se o seguinte critério:

Verificação das atividades já desenvolvidas em lotes PAC;

- Atividades que não impliquem em concentração de pessoas por muito tempo e necessidade de áreas para estacionamento, são atividades que possam ser desenvolvidas enquanto se abastece, troca óleo ou pneus ou lava-se o carro, mas que não envolve a permanência do consumidor por muito tempo no estabelecimento;
- As atividades previstas para o PAC 2 deveriam já ser permitidas para o PAC3.

Para a UOS PAC 3 foi acrescida de sua definição, indicação de sua localização de forma a poder diferenciá-la do PAC 2.

Desta forma, houve alteração na classificação desses lotes:

- PAC 1 - onde são obrigatórias atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes, facultada a atividade de comércio varejista de mercadorias em loja de conveniências e lanchonete;
- PAC 2 - onde são obrigatórias atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes, facultada a atividade de comércio varejista de mercadorias e de prestação de serviço que impliquem em menor tempo de permanência de consumidores.
- PAC 3 - onde são obrigatórias atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes, facultada a atividade de comércio varejista de mercadorias e de prestação de serviço que impliquem em maior tempo de permanência de consumidores e que se localiza, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos ou próxima a áreas industriais e ocorre em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária principal do Distrito Federal, sendo de abrangência regional;

Utilizou-se a mesma descrição para a localização dos lotes PAC 3, que a utilizada para às demais UOS 3. Essa definição substitui a que existia anteriormente e que mencionava que se tratava de lotes com acesso para rodovias, tendo em vista a existência de rodovias dentro na malha urbana do Distrito Federal. Se permanecêssemos com essa descrição muitos lotes destinados à PAC 1 e PAC 2 teriam que ser classificados como PAC 3 e esses não possuem dimensões compatível com as atividades complementares permitidas para a UOS PAC 3, além de serem atividades de alta incomodidade.

Para definir quais lotes seriam categorizados na UOS PAC 1 e quais seriam UOS PAC 2, utilizou-se como parâmetro a área desses lotes e a linha de corte ficou estabelecida em 1.000m². Assim lotes com até 999m², foram classificados como UOS PAC 1 e os lotes na faixa de área de 1.000 a 4.000m² foram classificados como UOS PAC 2.

Para os lotes que pela LC 948/2018 foram categorizados como UOS PAC 1 e alterados para PAC 2 em sua revisão, foi criada uma faixa de área denominada PAC 2 Tipo A, em que o coeficiente

básico permanece 0,25 e o coeficiente máximo é alterado para 0,5, de forma a permitir que a edificação possa ser modificada para atender as novas atividades permitidas.

Por outro lado, lotes que antes estavam categorizados como UOS PAC 2 na LC 948/2018 e deveriam ser recategorizados para UOS PAC 1 devido à sua área, não sofreram alterações e permanecem na revisão como UOS PAC 2 com seus respectivos coeficientes de aproveitamento.

Não foram encontradas divergências em lotes classificados na UOS PAC 3, desta forma esses não sofreram alterações. Assim como, não houve restrições nas atividades permitidas para os lotes destinados à UOS PAC.

Nos casos em que os Postos de Abastecimento de Combustíveis tenham sido permitidos com base em legislação anterior à publicação da LC 948/2018 e que tenham se tornado proibidos, foi permitida a renovação da licença concedida para sua instalação até que o proprietário do lote opte pela implantação de outra atividade permitida na referida Lei, quando a edificação utilizada para o Posto de Abastecimento de Combustível deve ser demolida.

4.4.3 Incompatibilidade de parâmetros de ocupação do solo

Os ajustes efetuados no Anexo III e IV referente aos parâmetros de ocupação do solo, ocorreram a partir dos questionamentos do SINDUSCON, ADEMI, SECOVI-DF e Fecomércio e de processos individuais que questionavam a aplicação de dois ou mais parâmetros de ocupação do solo estabelecidos pela LUOS, como o caso dos afastamentos exigidos.

Após terem sido realizados cálculos matemáticos para verificar a compatibilidade entre os parâmetros de taxa de ocupação, afastamentos, coeficientes de aproveitamento e altura máxima, verificou-se a necessidade de se fazer ajustes nesses Anexos.

4.4.3.1 Análise dos afastamentos

A metodologia utilizada nessa etapa, consistiu na necessidade do incremento de fórmula no software Excel para a aferição da performance na aplicação dos parâmetros de afastamentos, altura, taxa de ocupação e sua implicação nos potenciais construtivos para os diferentes lotes da LUOS. Para tanto, houve a necessidade de se incluir na base da SEDUH, informações referentes às dimensões dos lotes.

Portanto, o presente estudo teve dupla finalidade, analisar o parâmetro de afastamento e suas implicações com outros parâmetros urbanísticos, bem como atualizar a base da SEDUH (LUOS) com dados mais precisos de cada lote, que poderão auxiliar em futuros estudos de revisão do referido instrumento urbanístico, esse último aspecto deverá ser feito em um segundo momento, pois, o objetivo primeiro foi de formular simulações por amostragem. Após a revisão da LUOS deverá ser feita a alimentação para todos os lotes de todas as cidades contempladas por ela.

As Tabelas foram preenchidas por amostragem de lotes nas cidades de Gama-RA II, Taguatinga-RA III, Planaltina-RA VI, Paranoá-RA VII, Núcleo Bandeirante-RA VIII, Ceilândia-RA IX, Guará-RA X, Samambaia-RA XII, Recanto das Emas-RA XV, Águas Claras- RA XX, Jardim Botânico-RA, Recanto das Emas / RA XV, e, conforme tabelas da base da SEDUH, foram alimentadas com os dados obtidos a partir do levantamento de todos os projetos originais que criaram os respectivos lotes, verificando as suas dimensões (testada e profundidade).

A partir da base de dados da SEDUH (LUOS), montadas com as principais informações e parâmetros de uso e ocupação definidos para cada lote, como: endereço cartorial, área de projeto, projeto urbanístico, uso (UOS), testada e profundidade do lote, foram utilizadas fórmulas que pudessem fornecer informações importantes como: área básica e máxima de construção, taxa de ocupação, área de ocupação com os afastamento mínimo do Anexo III, número de pavimentos mínimo para atingir potencial construtivo, altura mínima, número de pavimentos máximo que a altura máxima permite (baseado no § 3º do Art. 19 da LUOS) e, ainda, foram testadas as performances de diversas faixas de alturas e os potenciais construtivos, para os lotes com até 600m² e acima de 600m², conforme os parâmetros estabelecidos nas Tabelas do Anexo IV da LUOS, Figura 159 e Figura 160.

Em casos em que se verificou o comprometimento de um dos parâmetros estabelecidos foi realizada a modelagem da área, para subsidiar a tomada de decisão de qual dos parâmetros deveria ser alterado.

ANEXO IV - AFASTAMENTOS MÍNIMOS LATERAIS E DE FUNDO

| Altura* H da fachada (metros) | Afastamentos laterais e fundo (metros) | | |
|-------------------------------|--|--|----------------------|
| | p/ lotes com área ≤ 600 m ² | | |
| | p/ vãos c/ abertura | p/ vãos c/ abertura de compartimentos de permanência transitória | fachada sem abertura |
| H até 8,50 | 1,50 | 1,50 | - |
| 8,50 < H ≤ 12,00 | 3,00 | 1,50 | - |
| 12,00 < H ≤ 35,00 | 5,00 | 2,50 | - |
| 35,00 < H ≤ 55,00 | 7,50 | 4,00 | - |
| H > 55,00 | 10,00 | 5,00 | - |

* Altura H: altura sempre tomada a partir do nível do solo.

Figura 159 - Tabela do Anexo IV da LUOS – Afastamentos mínimos para lotes com até 600m², LUOS/SEDUH

| Altura* H da fachada (metros) | Afastamentos laterais e fundo (metros) | | |
|-------------------------------|--|--|----------------------|
| | p/ lotes com área > 600 m ² | | |
| | p/ vãos c/ abertura | p/ vãos c/ abertura de compartimentos de permanência transitória | fachada sem abertura |
| H até 8,50 | 1,50 | 1,50 | - |
| 8,50 < H ≤ 12,00 | 3,00 | 1,50 | - |
| 12,00 < H ≤ 25,00 | 5,00 | 2,50 | 2,50 |
| 25,00 < H ≤ 40,00 | 7,50 | 4,00 | 4,00 |
| 40,00 < H ≤ 60,00 | 10,00 | 5,00 | 5,00 |
| H > 60,00 | 11,00 | 6,00 | 6,00 |

Figura 160 - Tabela do Anexo IV da LUOS – Afastamentos mínimos para lotes maiores que 600m², LUOS/SEDUH

Procurou-se demonstrar tecnicamente a relação entre as tipologias de afastamentos (aberturas nas laterais e no fundo; abertura em uma lateral e no fundo; abertura no fundo), testados nas duas faixas de áreas, **A** ≤ 600m² e **A** > 600m², conforme Tabelas do Anexo IV, e as alturas das edificações, bem como testar se o potencial construtivo máximo permitido será efetivamente alcançado, levando em consideração o incremento dos valores de área, dimensões e área máxima de construção dos lotes, em função dos afastamentos.

Após o preenchimento das tabelas da base SEDUH (LUOS) e verificado os resultados da aplicação da fórmula com os incrementos, foram apontados vários resultados, além daqueles esperados pela metodologia aplicada, sobretudo quanto constatação de que as regras de

afastamentos estabelecidas nas Tabelas do Anexo IV guardam coerência quanto a sua aplicação.

A primeira evidência constatada é a de que de forma geral, com as taxas de ocupação e as alturas atuais é possível efetivar os potenciais construtivos previstos, porém, quando aplicado os afastamentos previstos no Anexo IV, para alguns casos foi observado certo grau de prejuízo na qualidade da arquitetura possível para tais lotes. Percebemos também, que pode haver uma possível leitura e aplicação equivocada do Art. 19 da LUOS em conjunto com o seu Anexo IV, sobre as opções de escalonamento das edificações por faixas de altura.

Assim, diante o exposto, o estudo chegou a algumas observações, que passamos a descrever:

- a) Lotes com dimensões de testadas reduzidas limitam o uso do potencial construtivo, se adotados os afastamentos mínimos laterais, por faixas de alturas, mesmo se aumentada a altura, resultando em pavimentos diminutos, tendo em vista os afastamentos previstos no Anexo IV, Figura 161 e Figura 162, contudo isso não se configura como um erro ou problema, uma vez que há outras possibilidades de ocupação do lote, como podemos verificar nos modelos de estudos a seguir:

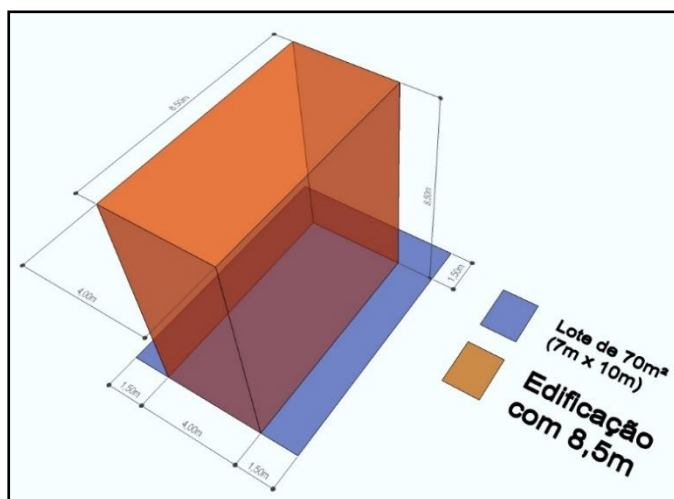


Figura 161 - Lote com 70m², com 8,5m, afastamentos nas laterais e fundo

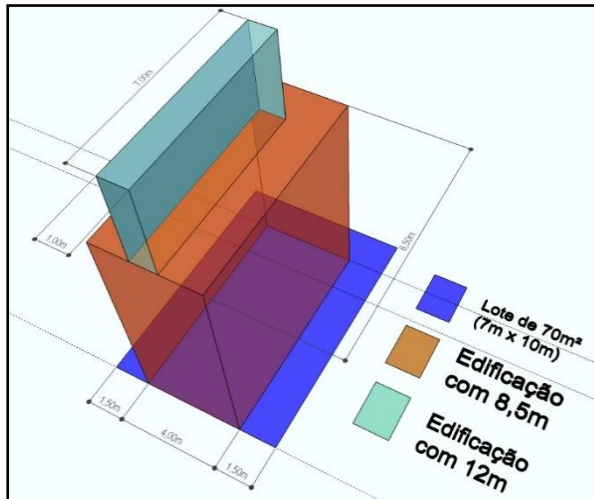


Figura 162 - Lote com 70m², com 12m, afastamentos nas laterais e fundo

As Figura 161 e Figura 162 mostram o comportamento da volumetria em lotes de 70m² com afastamentos nas laterais e fundo, conforme o disposto no Anexo IV, observando a Figura 161, o estudo considera uma edificação com 8,5m de altura, após a aplicação dos afastamentos laterais e de fundo, resulta em uma ocupação efetiva de 4m x 8,5m (34m²), não inviabiliza a construção, mas a sua ocupação é de apenas 48% do lote.

Figura 162, verificamos a inviabilidade da ocupação além dos 8,5m de altura, devido ao afastamento desta faixa (acima de 8,5m até 12m) ser de 3m, resultando em um pavimento de 1m x 7m (7m²), 10% da área do lote.

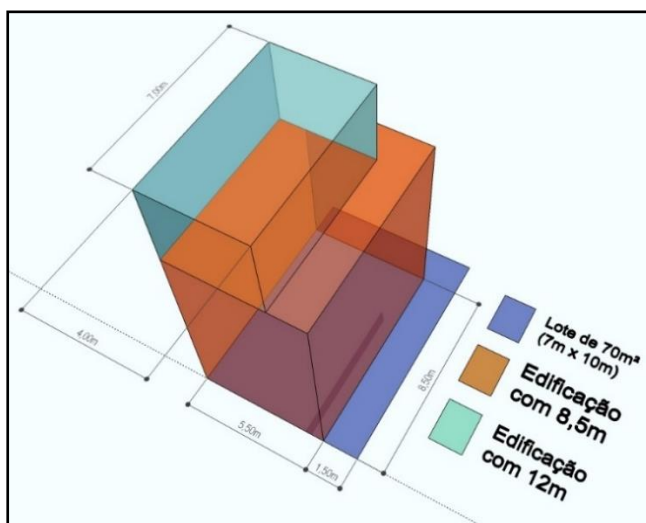


Figura 163 - Lote com 70m², com 12m, afastamentos na lateral e fundo

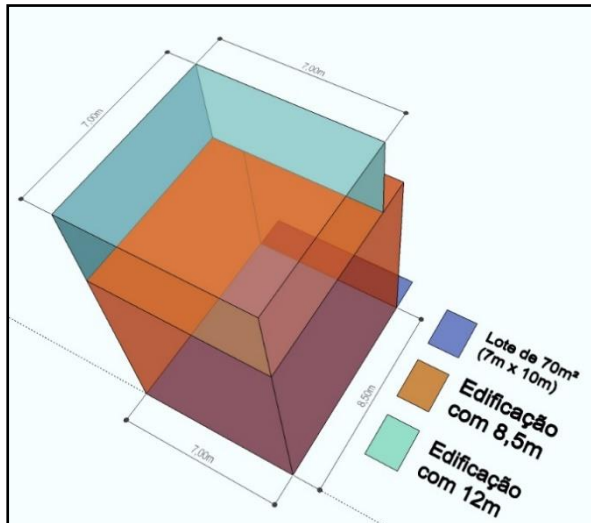


Figura 164 - Lote com 70m², com 12m, afastamento no fundo

Em análise aos outros tipos de afastamentos preconizados no Anexo IV da LUOS (afastamento em uma lateral e fundo; afastamento somente no fundo), foi observado uma pequena melhora no potencial construtivo, porém, aquém de um melhor aproveitamento, como observamos nas **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, a primeira demonstra a ocupação obedecendo afastamento em uma das laterais e fundo, resultando em uma ocupação de 5,5m x 8,5m (46,75m²) até 8,5m de altura e de 4m x 7m (28m²) até 12m de altura, correspondendo 68% e 40%, respectivamente de ocupação.

Na Figura 163 a edificação só atende ao afastamento de fundo, resultando em uma ocupação de 7m x 8,5m (59,5m²) e 7m x 7m (49m²), para alturas de 8,5m e 12m, respectivamente, ocupações em 85% até 8,5m de altura e 70% até 12m.

Quanto a ocupação de 100% do lote só é possível com a inserção de prisma de iluminação e ventilação previstos no Anexo IV do Código de Edificações do Distrito Federal – COEDF, que serão analisados em outro item.

Para lotes com até 70m², foi verificado que há viabilidade de utilização do potencial construtivo definido pela LUOS quando utilizado o afastamento somente no fundo, como observado no destaque da Figura 164, que demonstra as performances das áreas por tipologia de afastamento, onde o potencial construtivo permitido é de 161m² e alcançado apenas pela tipologia de afastamento no fundo com 168m², para lotes de UOS CSIR 2, que têm o CFA M de 2,3, para a cidade de Recanto das Emas.

| ra | end_cart | area_proj | uos_setor | uos | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial construtivo permitido A _{lote} X cfa _m | ABERTURAS LATERAIS E FUNDO | | ABERTURAS UMA LATERAL E FUNDO | | ABERTURAS FUNDO | |
|----|------------------------|-----------|-----------|--------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | | | | | | | | | | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 |
| | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo |
| 15 | Av Central Q 406 L1 1 | 4364,24 | CSIR 2 | CSIR 2 | 36,5 | | | 4364,24 | 10910,60 | | 0,00 | | 0,00 | | 0,1 |
| 15 | Av Central Q 406 L1 10 | 1965,00 | CSIR 2 | CSIR 2 | 36,5 | 35 | 56,14 | 1964,90 | 4912,25 | | 13070,42 | | 14415,88 | | 15761,1 |
| 15 | Av Central Q 406 L1 11 | 2700,15 | CSIR 2 | CSIR 2 | 36,5 | | | 2700,15 | 6750,38 | | 0,00 | | 0,00 | | 0,1 |
| 15 | Av Central Q 406 L1 12 | 70,00 | CSIR 2 | CSIR 2 | 12 | 7 | 10 | 70,00 | 161,00 | 75 | | 121,5 | | 168 | |
| 15 | Av Central Q 406 L1 13 | 50,00 | CSIR 2 | CSIR 2 | 12 | 5 | 10 | 50,00 | 115,00 | 34 | | 73,5 | | 120 | |
| 15 | Av Central Q 406 L1 14 | 50,00 | CSIR 2 | CSIR 2 | 12 | 5 | 10 | 50,00 | 115,00 | 34 | | 73,5 | | 120 | |
| 15 | Av Central Q 406 L1 15 | 496,66 | CSIR 2 | CSIR 2 | 12 | 10 | 10 | 496,66 | 1247,65 | 168 | | 168 | | 216 | |
| 15 | Av Central Q 406 L1 16 | 70,00 | CSIR 2 | CSIR 2 | 12 | 7 | 10 | 70,00 | 161,00 | 75 | | 121,5 | | 168 | |
| 15 | Av Central Q 406 L1 17 | 50,00 | CSIR 2 | CSIR 2 | 12 | 5 | 10 | 50,00 | 115,00 | 34 | | 73,5 | | 120 | |
| 15 | Av Central Q 406 L1 2 | 3557,48 | CSIR 2 | CSIR 2 | 36,5 | | | 3557,48 | 8893,70 | | 0,00 | | 0,00 | | 0,1 |

Figura 165 - Performance das áreas do potencial construtivo por tipologia de afastamento definidas no Anexo IV da LUOS, Recanto das Emas / RA XV

- a) Para lotes com 150m², o estudo confirma que há um acréscimo de área para pavimentos superiores a 8,5m dentro do previsto, porém, a área do potencial construtivo continua sendo menor para o caso de afastamentos nas laterais e fundos, com uma área de ocupação efetiva de 4m x 12m (48,0m²), Figura 166 o que corresponde, apenas, 32% de ocupação. Nesse caso foram desconsideradas para efetivação do potencial construtivo lâminas com largura inferior a 5,0m em função da Lei de Parcelamento Urbano 6.766 de 1979, que determina que a largura mínima para os lotes deverá ser de 5,0m. Assim para essa tipologia de lotes, de UOS CSIR 1, que têm o CFA M de 2, altura máxima de 12,0m da cidade de Recanto das Emas, verificamos que o potencial construtivo permitido de 300m², será alcançado apenas partir dos casos de afastamento em uma lateral e fundo com 313,5m², Figura 167, bem como no afastamento somente no fundo com 390m², Figura 168.

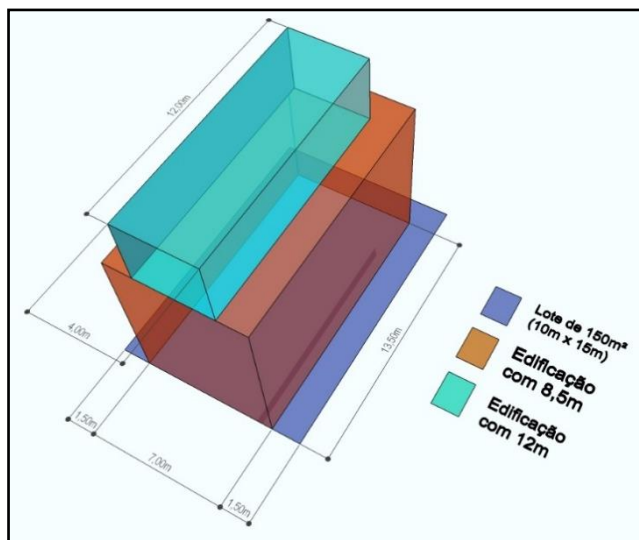


Figura 166 - Lote com 150m², com 12m, afastamentos nas laterais e fundo

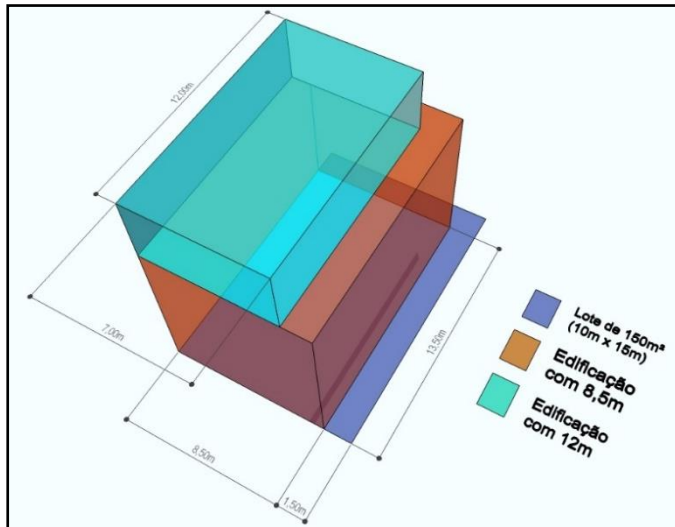


Figura 167 - Lote com 150m², com 12m, afastamentos em uma lateral e fundo

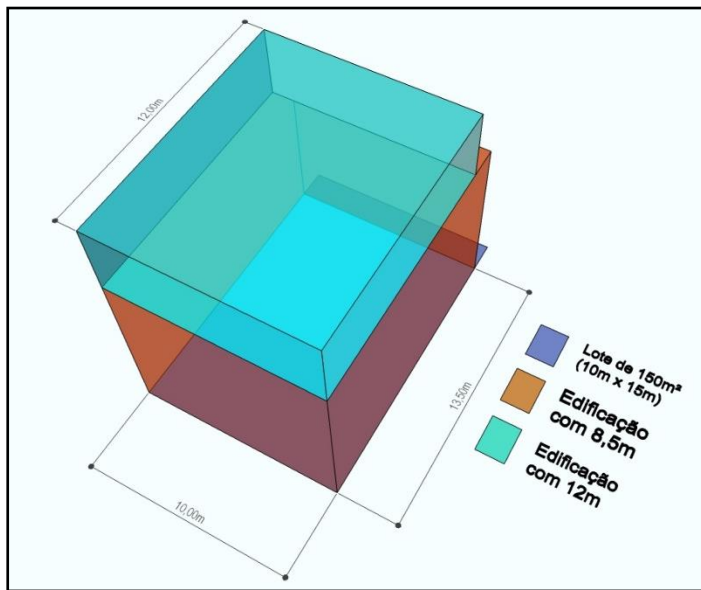


Figura 168 - Lote com 150m², com 12m, afastamentos no fundo

| fa | end_cart | area_proj | uos_setor | uos | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial construtivo permitido A _{urb} X cfa_m | ABERTURAS LATERAIS E FUNDO | | ABERTURAS UMA LATERAL E FUNDO | | ABERTURAS FUNDO | |
|----|--------------------------------|-----------|-----------|--------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|----------------------------|---------|-------------------------------|---------|-----------------|---------|
| | | | | | | | | | | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 |
| 15 | Av Vargem da Benção Q 111 Lt 3 | 150,00 | CSIR 1 | CSIR 1 | 12 | 10 | 15 | 150,00 | 300,00 | 237 | | 313,5 | | 390 | |
| 15 | Av Vargem da Benção Q 111 Lt 4 | 150,00 | CSIR 1 | CSIR 1 | 12 | 10 | 15 | 150,00 | 300,00 | 237 | | 313,5 | | 390 | |
| 15 | Av Vargem da Benção Q 111 Lt 5 | 150,00 | CSIR 1 | CSIR 1 | 12 | 10 | 15 | 150,00 | 300,00 | 237 | | 313,5 | | 390 | |
| 15 | Av Vargem da Benção Q 111 Lt 6 | 150,00 | CSIR 1 | CSIR 1 | 12 | 10 | 15 | 150,00 | 300,00 | 237 | | 313,5 | | 390 | |
| 15 | Av Vargem da Benção Q 111 Lt 7 | 172,15 | CSIR 1 | CSIR 1 | 12 | 10 | 15 | 172,15 | 344,30 | 0 | | 0 | | 0 | |
| 15 | Av Vargem da Benção Q 111 Lt 8 | 150,00 | CSIR 1 | CSIR 1 | 12 | 10 | 15 | 150,00 | 300,00 | 237 | | 313,5 | | 390 | |
| 15 | Av Vargem da Benção Q 111 Lt 9 | 150,00 | CSIR 1 | CSIR 1 | 12 | 10 | 15 | 150,00 | 300,00 | 237 | | 313,5 | | 390 | |
| 15 | Av Vargem da Benção Q 112 Lt 1 | 1142,70 | Inst | Inst | 15,5 | | | 1142,70 | 2399,67 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 15 | Av Vargem da Benção Q 112 Lt 2 | 1149,66 | Inst | Inst | 15,5 | | | 1149,66 | 2414,29 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Figura 169 - Performance das áreas do potencial construtivo por tipologia de afastamento definidas no Anexo IV da LUOS, Recanto das Emas / RA XV

- b) Para uma melhor contextualização do estudo, inserimos mais uma faixa de área que, no caso, trata de lote na cidade de Águas Claras / RA XX, no exemplo específico foi usado a UOS CSIIR 1 NO, que tem o CFA M 2,3, que aplicado ao lote de 408m² correspondendo a uma área máxima de construção de 816m², lembrando que a altura máxima permitida para o código 2008, do Quadro 1A, do Anexo III da LUOS, é de 22,50m, portanto, há três faixas de afastamentos por altura, 1,5m, 3m e 5m, para 8,5m, 12m e acima de 12m, respectivamente, conforme o Anexo IV.

Assim, foram elaborados os estudos de volumetria para entender o comportamento das performances das áreas por pavimento e correspondente faixa de altura, conforme segue:

i. Caso 1 – Afastamento nas laterais e fundo (Figura 170)

- Acima de 12m: resulta em um pavimento com 29m² e 2m de largura, com uma ocupação de apenas 14% da área do lote;
- acima de 8,5m até 12m: pavimento de 186m² e 45% de ocupação;
- até 8,5m: pavimento de 292m² e 71% de ocupação.

ii. Caso 2 – Afastamento em uma lateral e fundo (Figura 171)

- Acima de 12m: pavimento de 159,5m² e 39% de ocupação;
- acima de 8,5m até 12m: pavimento de 252,5m² e 56% de ocupação;
- até 8,5m: pavimento de 341,25m² e 83% de ocupação.

iii. Caso 3 – Afastamento no fundo (Figura 172)

- Acima de 12m: pavimento de 348m² e 85% de ocupação;
- acima de 8,5m até 12m: pavimento de 372m² e 91% de ocupação;
- até 8,5m: pavimento de 390m² e 95% de ocupação.

Concluimos que, não obstante no Caso 1 a edificação alcançaria o potencial construtivo efetivo, tendo em vista o pavimento possuir uma lâmina com apenas 2,0m de largura, tal situação seria desconsiderada novamente pela aplicação da Lei de Parcelamento Urbano 6.766 de 1979, que determina que a largura mínima para os lotes deverá ser de 5,0m. Portanto, aplicadas as

tipologias de afastamento, o CFA M é viável nos casos de afastamento em uma lateral e fundo e afastamento no fundo, conforme demonstrado anteriormente e confirmado na Figura 173.

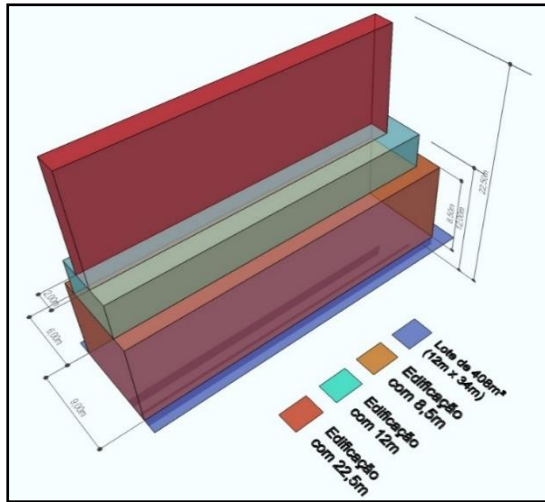


Figura 170 - Lote com 408m², com 22,5m, afastamentos nas laterais e fundo

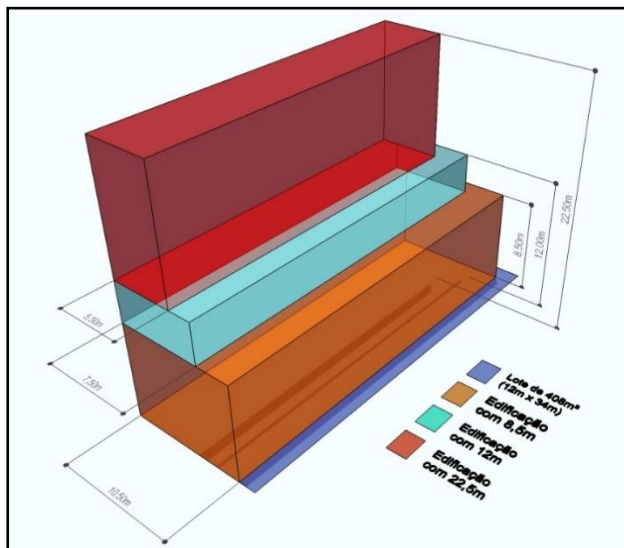


Figura 171 - Lote com 408m², com 22,5m, afastamentos em uma lateral e fundo

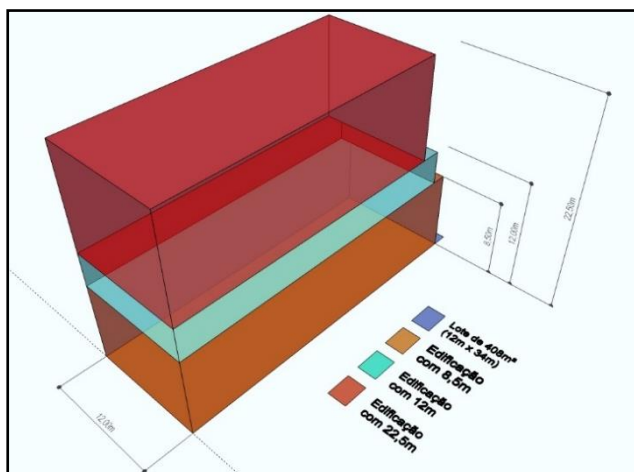


Figura 172 - Lote com 408m², com 22,5m, afastamentos no fundo

| ra | end_cart | rea_prc | projeto | uos_setor | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | área máxima de construção A _{max} X cfa_m | ABERTURA NAS LATERAIS E FUNDO | | ABERTURA em UMA LATERAL E FUNDO | | ABERTURA NO FUNDO | |
|--------------------------------------|---------------|---------------------------------------|-----------|-----------|--------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|-------------------------------|---------|---------------------------------|---------|-------------------|---------|
| | | | | | | | | | | | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 |
| 20 Q 301 Avenida Parque Águas Claras | 408 URB 74/92 | CSIR 1 NO - Q 301 e Rua das Carnaúbas | CSIR 1 NO | 22,5 | 12 | 34 | 408,00 | 816,00 | 945 | 1570,5 | | | 2196 | | | |
| 20 Q 301 Avenida Parque Águas Claras | 480 URB 74/92 | CSIR 1 NO - Q 301 e Rua das Carnaúbas | CSIR 1 NO | 22,5 | 40 | 12 | 480,00 | 960,00 | 1713 | 1876,5 | | | 2040 | | | |
| 20 Q 301 Avenida Parque Águas Claras | 408 URB 74/92 | CSIR 1 NO - Q 301 e Rua das Carnaúbas | CSIR 1 NO | 22,5 | 12 | 34 | 408,00 | 816,00 | 945 | 1570,5 | | | 2196 | | | |
| 20 Q 301 Avenida Parque Águas Claras | 408 URB 74/92 | CSIR 1 NO - Q 301 e Rua das Carnaúbas | CSIR 1 NO | 22,5 | 12 | 34 | 408,00 | 816,00 | 945 | 1570,5 | | | 2196 | | | |
| 20 Q 301 Avenida Parque Águas Claras | 408 URB 74/92 | CSIR 1 NO - Q 301 e Rua das Carnaúbas | CSIR 1 NO | 22,5 | 12 | 34 | 408,00 | 816,00 | 945 | 1570,5 | | | 2196 | | | |
| 20 Q 301 Avenida Parque Águas Claras | 408 URB 74/92 | CSIR 1 NO - Q 301 e Rua das Carnaúbas | CSIR 1 NO | 22,5 | 12 | 34 | 408,00 | 816,00 | 945 | 1570,5 | | | 2196 | | | |
| 20 Q 301 Avenida Parque Águas Claras | 616 URB 74/92 | CSIR 1 NO - Q 301 e Rua das Carnaúbas | CSIR 1 NO | 22,5 | 22 | 28 | 616,00 | 1232,00 | | 2235,00 | | | 2734,50 | | 3234,00 | |
| 20 Q 301 Avenida Parque Águas Claras | 616 URB 74/92 | CSIR 1 NO - Q 301 e Rua das Carnaúbas | CSIR 1 NO | 22,5 | 22 | 28 | 616,00 | 1232,00 | | 2235,00 | | | 2734,50 | | 3234,00 | |

Figura 173 - Performance das áreas do potencial construtivo por tipologia de afastamento definidas no Anexo IV da LUOS, Águas Claras / RA XX

Como exemplo para demonstrar a aplicação dos afastamentos em lotes maiores que 600m², inserimos o lote de UOS CSIR 1 NO, com CFA M de 2, altura de 22,5m e área de 616m², dessa forma, podemos observar aos seguintes resultados:

i. Caso 1 – Afastamento nas laterais e fundo (Figura 174)

- Acima de 12m: resulta em um pavimento com 276m² e 44% de ocupação;
- acima de 8,5m até 12m: pavimento de 400m² e 65% de ocupação;
- até 8,5m: pavimento de 503,5m² e 82% de ocupação.

ii. Caso 2 – Afastamento em uma lateral e fundo (Figura 175)

- Acima de 12m: pavimento de 391m² e 63% de ocupação;
- acima de 8,5m até 12m: pavimento de 475m² e 77% de ocupação;
- até 8,5m: pavimento de 543,25m² e 88% de ocupação.

iii. Caso 3 – Afastamento no fundo (Figura 176)

- Acima de 12m: pavimento de 506m² e 82% de ocupação;
- acima de 8,5m até 12m: pavimento de 550m² e 89% de ocupação;
- até 8,5m: pavimento de 583m² e 95% de ocupação.

Concluimos que, aplicadas as tipologias de afastamento, o CFA M é atingido nos 3 casos, conforme demonstrado anteriormente e confirmado na Figura 177.

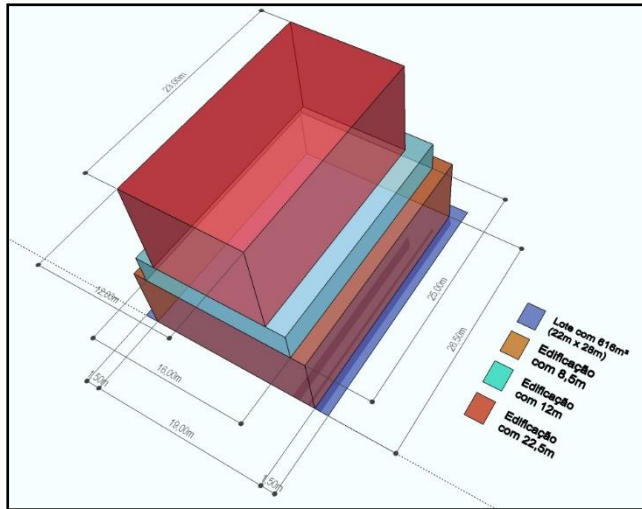


Figura 174 - Lote com 616m², com 22,5m, afastamentos nas laterais e fundo

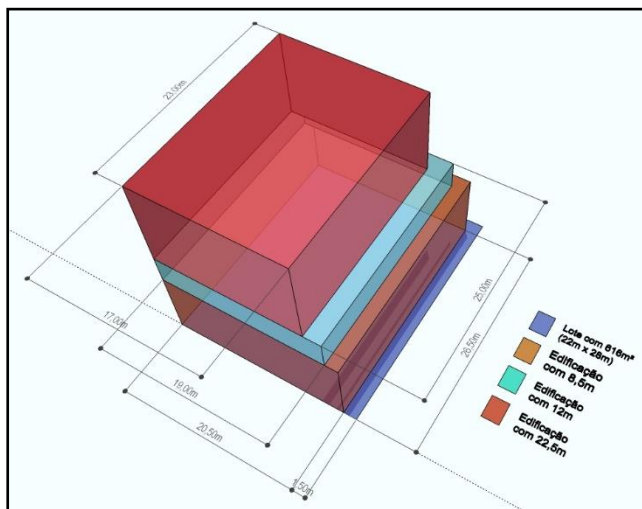


Figura 175 - Lote com 616m², com 22,5m, afastamentos em uma lateral e fundo

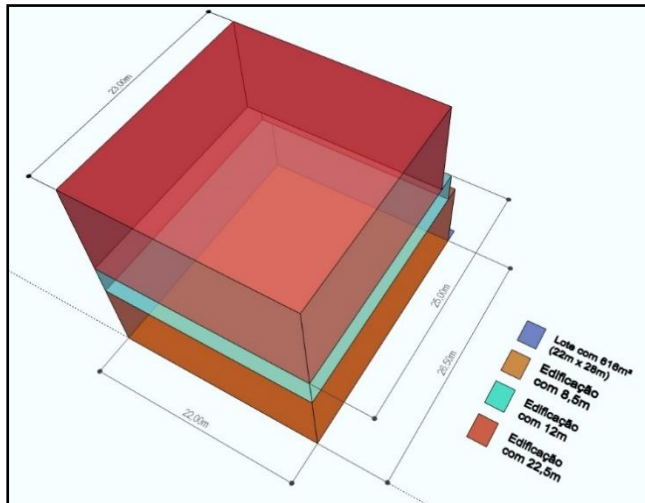


Figura 176 - Lote com 616m², com 22,5m, afastamentos no fundo

| Ra | end_cart | rea_prc | projeto | uos_setor | padrão | cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | área máxima de construção A _{qca} X cfa_m | ABERTURA NAS LATERAIS E FUNDO | | ABERTURA em UMA LATERAL E FUNDO | | ABERTURA NO FUNDO | |
|--------------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------|-----------|--------|-------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | | | | | | | | | | | | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 |
| | | | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo |
| 20 Q 301 Avenida Parque Águas Claras | 408 URB 74/92 | CSIR 1 NO - Q 301 e Rua das Carnaúbas | CSIR 1 NO | 22,5 | 12 | 34 | 408,00 | 816,00 | 945 | | 1570,5 | 2196 | | | | | |
| 20 Q 301 Avenida Parque Águas Claras | 480 URB 74/92 | CSIR 1 NO - Q 301 e Rua das Carnaúbas | CSIR 1 NO | 22,5 | 40 | 12 | 480,00 | 960,00 | 1713 | | 1876,5 | 2040 | | | | | |
| 20 Q 301 Avenida Parque Águas Claras | 408 URB 74/92 | CSIR 1 NO - Q 301 e Rua das Carnaúbas | CSIR 1 NO | 22,5 | 12 | 34 | 408,00 | 816,00 | 945 | | 1570,5 | 2196 | | | | | |
| 20 Q 301 Avenida Parque Águas Claras | 408 URB 74/92 | CSIR 1 NO - Q 301 e Rua das Carnaúbas | CSIR 1 NO | 22,5 | 12 | 34 | 408,00 | 816,00 | 945 | | 1570,5 | 2196 | | | | | |
| 20 Q 301 Avenida Parque Águas Claras | 408 URB 74/92 | CSIR 1 NO - Q 301 e Rua das Carnaúbas | CSIR 1 NO | 22,5 | 12 | 34 | 408,00 | 816,00 | 945 | | 1570,5 | 2196 | | | | | |
| 20 Q 301 Avenida Parque Águas Claras | 408 URB 74/92 | CSIR 1 NO - Q 301 e Rua das Carnaúbas | CSIR 1 NO | 22,5 | 12 | 34 | 408,00 | 816,00 | 945 | | 1570,5 | 2196 | | | | | |
| 20 Q 301 Avenida Parque Águas Claras | 616 URB 74/92 | CSIR 1 NO - Q 301 e Rua das Carnaúbas | CSIR 1 NO | 22,5 | 22 | 28 | 616,00 | 1232,00 | 945 | 2235,00 | 1570,5 | 2196 | 2734,50 | 3234,00 | | | |
| 20 Q 301 Avenida Parque Águas Claras | 616 URB 74/92 | CSIR 1 NO - Q 301 e Rua das Carnaúbas | CSIR 1 NO | 22,5 | 22 | 28 | 616,00 | 1232,00 | 945 | 2235,00 | 1570,5 | 2196 | 2734,50 | 3234,00 | | | |
| 20 Q 301 Avenida Parque Águas Claras | 408 URB 74/92 | CSIR 1 NO - Q 301 e Rua das Carnaúbas | CSIR 1 NO | 22,5 | 40 | 12 | 480,00 | 960,00 | 1713 | | 1876,5 | 2040 | | | | | |
| 20 Q 301 Avenida Parque Águas Claras | 665,21 URB 74/92 | CSIR 1 NO - Q 301 e Rua das Carnaúbas | CSIR 1 NO | 22,5 | | | 665,21 | 1330,42 | | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | | | |
| 20 Q 301 Avenida Parque Águas Claras | 408 URB 74/92 | CSIR 1 NO - Q 301 e Rua das Carnaúbas | CSIR 1 NO | 22,5 | 40 | 12 | 480,00 | 960,00 | 1713 | | 1876,5 | 2040 | | | | | |
| 20 Q 301 Avenida Parque Águas Claras | 408 URB 74/92 | CSIR 1 NO - Q 301 e Rua das Carnaúbas | CSIR 1 NO | 22,5 | 12 | 34 | 408,00 | 816,00 | 945 | | 1570,5 | 2196 | | | | | |

Figura 177 - Performance das áreas do potencial construtivo por tipologia de afastamento definidas no Anexo IV da LUOS, Águas Claras / RA XX

- c) O estudo realizou ainda mais um exemplo de tipologia, lotes com área superior a 600m², testada inferior a 20m e alturas superiores a 25m. A simulação foi realizada para área de 795m² com o Código 325 da LUOS, localizado no lote 18, CSA 1 do Setor A Sul (PR – 13/1), da cidade de Taguatinga / RA III.

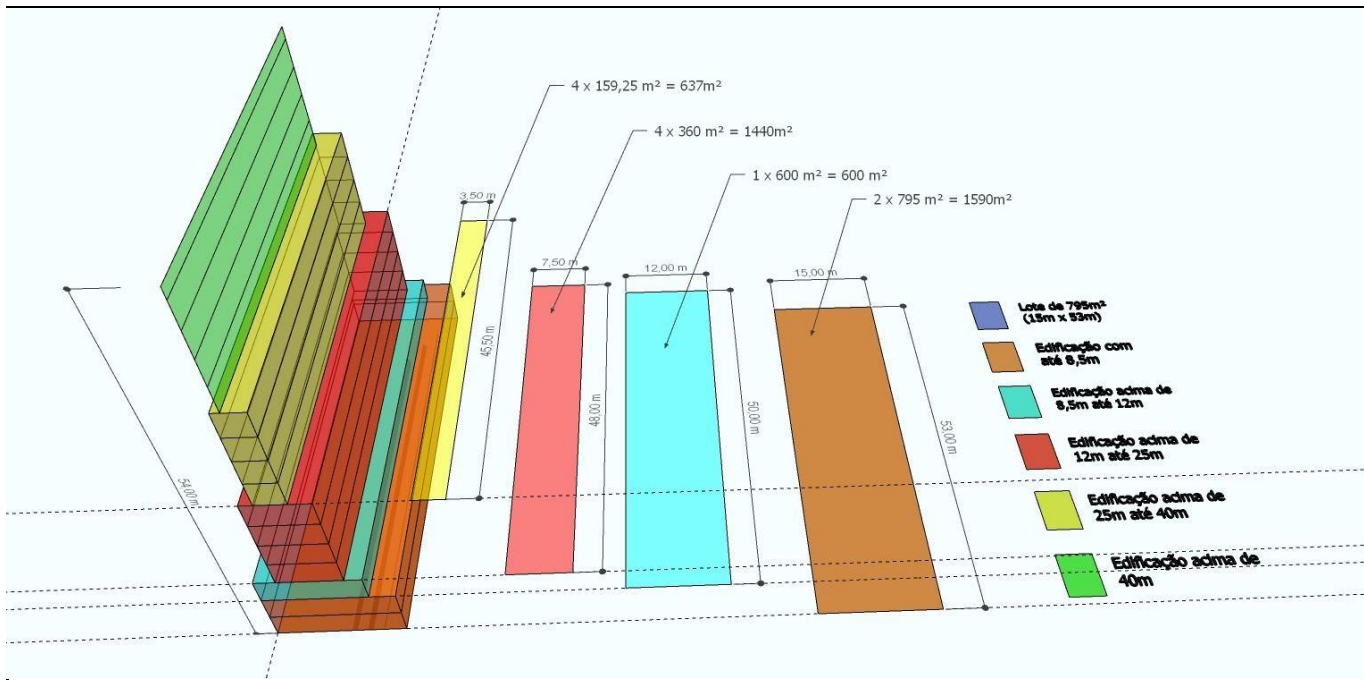


Figura 178 - Simulação de edificação em lote de 795m² considerando os parâmetros do Código 325 da LUOS

Área do lote = 795m²;

Taxa de ocupação 100% = 800m²;

Altura máxima da edificação = 54m;

Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CFA M) = 5, o que significa que a área total de construção é de 3.975m²;

Levando em consideração os afastamentos mínimos obrigatórios estabelecidos pelo Anexo IV e a taxa de ocupação, temos os seguintes resultados, segundo a simulação da Figura 178:

Áreas resultantes dos pavimentos por faixa de afastamento exigido pelo Anexo IV

Altura de até 8,5m: 1° → 2° pavto. → 795m² x 2 pavimentos = 1.590m²

Altura acima de 8,5m até 12m: 3° pavto. → 600m² x 1 pavimentos = 600m²

Altura acima de 12m até 25m: 4° → 7° pavto. → 360m² x 4 pavimentos = 1.440m²

Altura acima de 25m até 40m: 8° → 11° pavto. → 159,25m² x 4 pavimentos = 637m²

Altura acima de 25m até 40m: 12° → 15° pavto. → inviabilizados

Total de construção = 4.267m²

4.267m² > 3.975m² (CFA M) → (atinge o potencial construtivo)

Considerando que a edificação tenha o seu embasamento com ocupação de 100%, ou seja, sem afastamentos até a altura de 8,5m, conforme o Anexo III, assim como no exemplo a edificação tem fachada cega em um de seus lados, potencializando ao máximo o seu aproveitamento, temos:

O desempenho dos pavimentos 4° ao 7° fica muito prejudicado quanto a sua largura resultante que é de apenas 7,5m;

O desempenho dos pavimentos 8° ao 11° fica inviabilizado devido a sua largura resultante que é de apenas 3,50m;

O desempenho dos pavimentos 12° ao 15° fica inviabilizado devido inexistência de área resultante.

Embora a edificação alcance o seu coeficiente de aproveitamento máximo, conforme demonstrado no item 1), o desempenho da edificação fica aquém desse índice, se considerados apenas os pavimentos com largura suficiente, no mínimo 5m, para formalizar um pavimento tipo viável, conforme segue:

Altura de até 8,5m: 1° → 2° pavto. → 795m² x 2 pavimentos = 1.590m²

Altura acima de 8,5m até 12m: 3º pavto. → 525m² x 1 pavimentos = 600m²

Altura acima de 12m até 25m: 4º → 7º pavto. → 408m² x 4 pavimentos = 1.440m²

Total de construção viável pelo seu desempenho = 2.115m²

3.630m² < 3.975m² (CFA M) → (não atinge o potencial construtivo)

- d) O estudo abordou, também, a tipologia de 100% de ocupação do lote, nesses casos constatou-se que a única possibilidade de sua utilização recai na implantação de Prisma de Iluminação e Ventilação, previsto no Anexo IV do Decreto nº 39.272, de 02 de agosto de 2018, que regulamenta a Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018 que aprovou o novo Código de Edificações do Distrito Federal – COEDF, Figura 179.

ANEXO IV

TABELA I - Prisma de iluminação e ventilação – Área do lote < 600m²

| Altura (a) em metros | Raio mínimo do prisma (r) em metros | |
|----------------------|---|--|
| | Compartimento ou ambiente de permanência prolongada | Compartimento ou ambiente de permanência transitória |
| a ≤ 8,50 | 1,50 | 1,50 |
| 8,50 < a ≤ 12,00 | 3,00 | 1,50 |
| 12,00 < a ≤ 35,00 | 5,00 | 2,50 |
| 35,00 < a ≤ 55,00 | 7,50 | 4,00 |
| a > 55,00 | 10,00 | 5,00 |

TABELA II - Prisma de iluminação e ventilação – Área do lote > 600m²

| Altura (a) em metros | Raio mínimo do prisma (r) em metros | |
|----------------------|---|--|
| | Compartimento ou ambiente de permanência prolongada | Compartimento ou ambiente de permanência transitória |
| a ≤ 8,50 | 1,50 | 1,50 |
| 8,50 < a ≤ 12,00 | 3,00 | 1,50 |
| 12,00 < a ≤ 25,00 | 5,00 | 2,50 |
| 25,00 < a ≤ 40,00 | 7,50 | 4,00 |
| 40,00 < a ≤ 60,00 | 10,00 | 5,00 |
| a > 60,00 | 11,00 | 6,00 |

Figura 179 - Anexo IV do COEDF, Tabelas I e II – Prismas de Iluminação e Ventilação

Considerando a tipologia de ocupação em 100% do lote, elaboramos alguns exemplos por área e estudamos as performances de ocupação alcançada nos pavimentos superiores, que são os mais afetados pela configuração dos prismas.

Para tanto, fez-se necessária discussão, em reunião com representante da Central de Aprovação de Projetos – CAP, para dirimir dúvida quanto à aplicação dos parâmetros estabelecidos para os prismas.

A referida reunião, ocorrida em vídeo conferência no dia 13/05/2020, contou com a participação dos servidores: Teder Seixas de Carvalho, da CAP, Hanna Reitsch Von Daudt Mohn, Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Sul – DISUL/SUDEDEC, Márcio Brito Silva Ferreira e Francisco José Antunes Ferreira, Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Oeste – DIOEST/SUDEDEC, nela foi abordada a dúvida sobre a configuração dos prismas, tendo em vista as premissas do Anexo IV do COE.

A principal dúvida está na falta de critério no COE sobre a implantação dos prismas, uma vez que a única menção ao parâmetro é a do Art. 112 do Decreto nº 39.272/2018 e no Anexo IV, que diz: “Art. 112. Os vãos e os prismas destinados à iluminação e ventilação e os prismas apenas de ventilação devem seguir o disposto no Anexo IV.”

Diante do fato, chegamos ao entendimento sobre a aplicação de dois tipos de prisma, um com o centro da circunferência fixado no eixo da face no qual o vão de abertura está localizado,

como mostra os exemplos nas Figura 180 a Figura 182, em três medidas de raio: com 1,5m, 3m e 5m, que passamos a chamar de prisma do Tipo A.

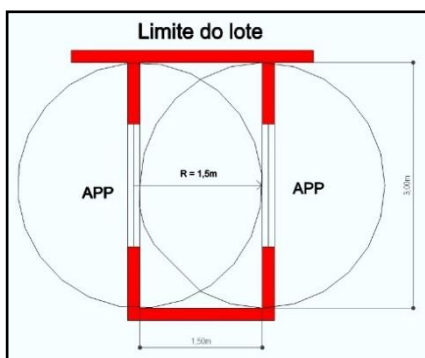


Figura 180 - Prisma Tipo A, com 1,5 m

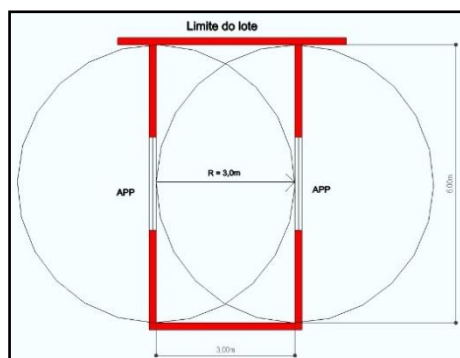


Figura 180 - Prisma Tipo A, com 3 m

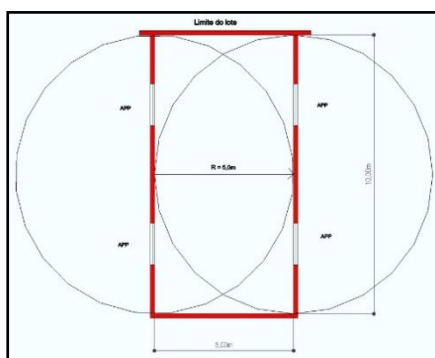


Figura 181 - Prisma Tipo A, com 5m

Quanto ao prisma denominado Tipo B, o centro da circunferência é fixado no eixo da face da divisa do lote no trecho correspondente a localização do prisma, conforme os exemplos nas Figura 183 a Figura 185, com as mesmas medidas de raio: 1,5m, 3m e 5m, assim, nos dois tipos de prisma as áreas resultantes dos afastamentos são as mesmas: 4,5m², 18m² e 50m², respectivamente.

Destacamos que, oportunamente será elaborado documento explicativo com os entendimentos sobre a definição de configuração dos prismas, aqui expostos, para referendar e concretizar a proposta junto à Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações – CPCOE.

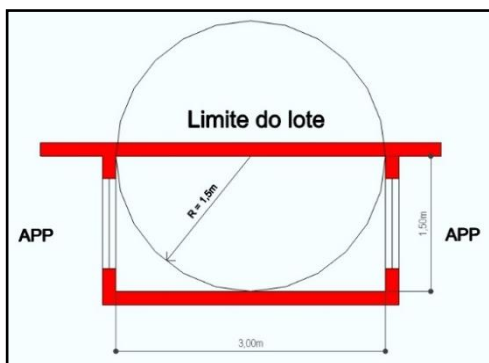


Figura 182- Prisma Tipo B, com 1,5m

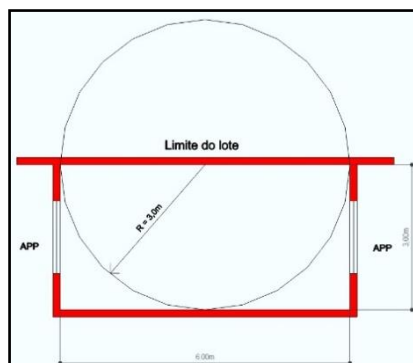


Figura 184 - Prisma Tipo B, com 3m

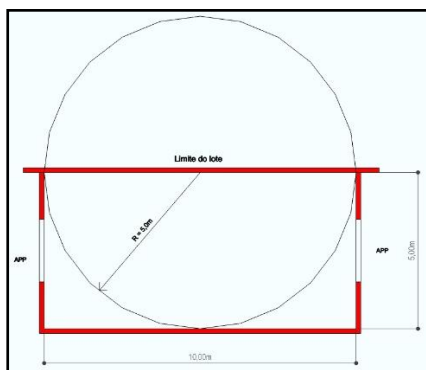


Figura 185 - Prisma Tipo B, com 5m

Diante disso, elaboramos os estudos com a volumetria das edificações, por amostragem, levando em conta a configuração da planta do pavimento superior, segundo as premissas definidas anteriormente para os prismas, indicando as possibilidades de aproveitamento conforme a necessidade de otimizar a área ocupada, demonstrados a seguir:

- O primeiro caso, Figura 186, trata de lote com 70m² e 100% de ocupação, em que a área resultante após aplicação do prisma para o pavimento acima de 8,5m é de 52m², o que corresponde a 74% de ocupação do lote, que somados os pavimentos corresponde aproximadamente uma área de 192m² de potencial construtivo efetivo, superando a área máxima de construção definido para o lote do exemplo em destaque na Figura 186 com 161m².

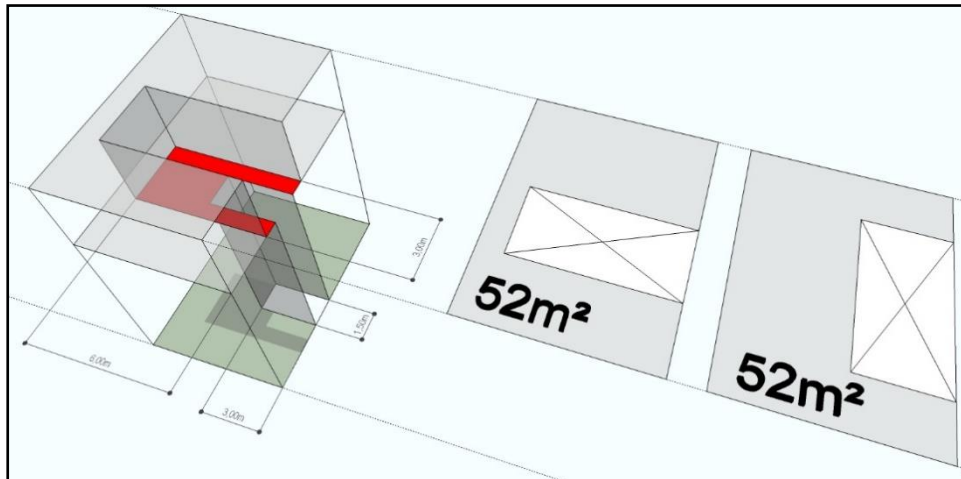


Figura 186 - Estudo do prisma em lote de 70m² e 100% de ocupação, com 12m de altura

- O segundo caso, Figura 187, trata de lote com 150m² e 100% de ocupação, em que a área resultante após aplicação do prisma para o pavimento acima de 8,5m é de 132m², o que corresponde a 88% de ocupação do lote, que somados os pavimentos corresponde aproximadamente uma área de 432m² de potencial construtivo efetivo, superando a área máxima de construção definido para o lote do exemplo em destaque na Figura 187, com 300m².

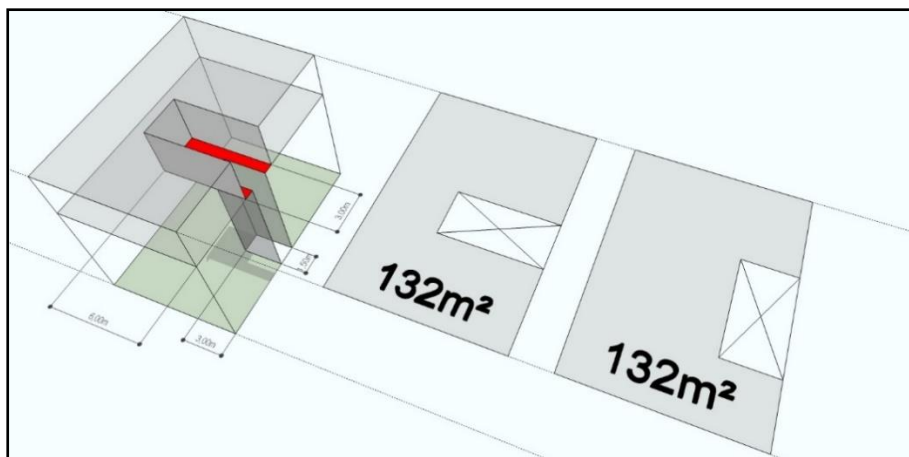


Figura 183 - Estudo do prisma em lote de 150m² e 100% de ocupação, com 12m de altura

- O terceiro caso, Figura 188, trata de lote com 408m² e 100% de ocupação, em que a área resultante após aplicação do prisma para o pavimento acima de 12m é de 358m², o que corresponde a 87% de ocupação do lote, que somados os pavimentos corresponde aproximadamente uma área de 432m², de potencial construtivo efetivo, superando a área máxima de construção definido para o lote do exemplo em destaque na Figura 188, com 816m².

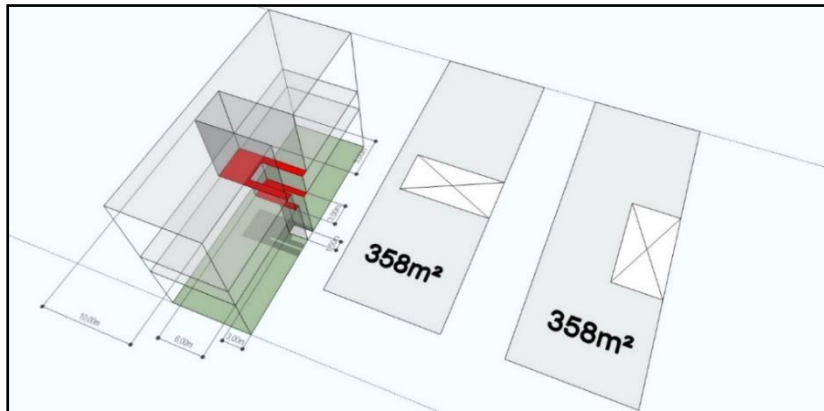


Figura 188 - Estudo do prisma em lote de 408m² e 100% de ocupação, com 22,5m de altura

- O quarto caso, Figura 189, trata de lote com 616m² e 100% de ocupação, em que a área resultante após aplicação do prisma para o pavimento acima de 12m é de 566m², o que corresponde a 87% de ocupação do lote, que somados os pavimentos corresponde aproximadamente uma área de 432m², de potencial construtivo efetivo, superando a área máxima de construção definido para o lote do exemplo em destaque na Figura 189, com 816m².

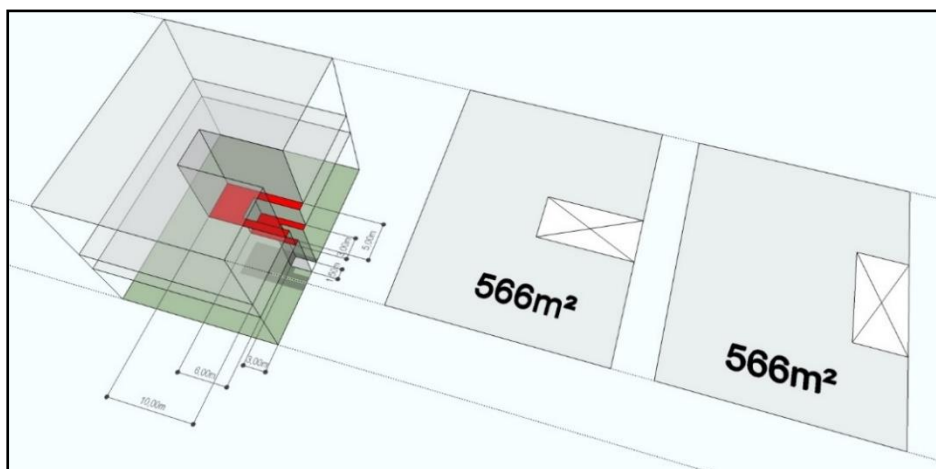


Figura 189 - Estudo do prisma em lote de 616m² e 100% de ocupação, com 22,5m de altura

- e) Uma análise complementar levou a necessidade de demonstrar o desempenho das edificações, levando em consideração outros tamanhos de lotes e de suas relações com a tipologia de afastamento e os prismas, esse último quando da ocupação em 100% do lote, bem como a sua localização na morfologia urbana.

A análise simulou uma nova configuração estabelecendo quatro novas faixas de altura (22,5m, 26m, 29,5m e 36,5m), incluiu quatro tamanhos de lotes: 5m x 10m (50m²), 8m x 15m (120m²),

13m x 12m (156m²) e 40m x 25m (1.000m²), da Região Administrativa do Guar / RA II, lembrando que a altura estabelecida na LUOS para esses lotes  de 19m.

O exemplo da UOS CSIR 1, para o presente caso de estudo, foi escolhido por conter uma diversidade considerável de tamanhos de lotes, assim, poderemos verificar com maior propriedade as performances das edificaes para os lotes acima listados.

Dessa forma, podemos observar a dinâmica da edificação, por faixa de altura, e verificar os possíveis conflitos e esclarecimentos sobre os parâmetros urbanísticos estabelecidos pela LUOS e pelo COEDF.

Antes disso, é preciso estabelecer o critério da localização na morfologia urbana, destacando três situações básicas:

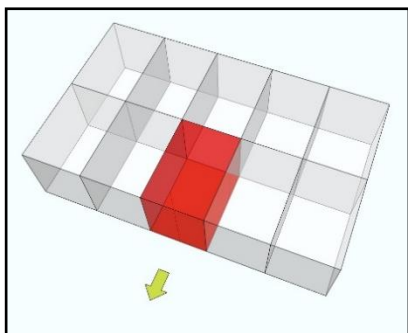


Figura 190 - Lote em conjunto

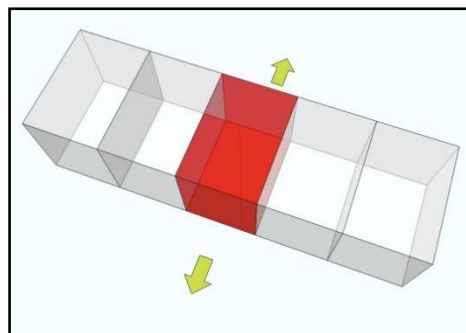


Figura 184 Lote em fita

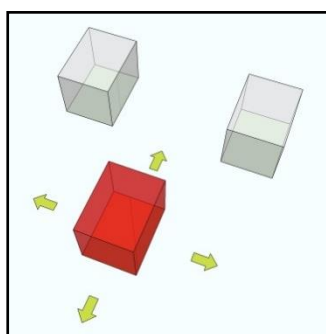


Figura 192 - Lote isolado

O exemplo da Figura 190 representa uma morfologia muito comum encontrada nas cidades do Distrito Federal, podemos verificar que nela s há uma fachada livre, a frontal, dessa forma a edificação está confinada em três fachadas limitando a sua performance devido a necessidade de afastamento nas suas laterais e fundo, quando a LUOS exigir tal parâmetro.

No caso da Figura 191, lote em fita, há uma melhora considerável do aproveitamento da edificação, tendo em vista as aberturas frontal e de fundo, principalmente para lotes com 100% de ocupação.

Por último, a Figura 192 mostra os casos de lotes isolados, esses têm abertura para todas as fachadas, em geral com taxa de ocupação de 100%, portanto, há a possibilidade de potencializar a utilização de seus pavimentos.

A simulação elaborada para a ocupação em 100% dos lotes isolados, com o uso de prisma (em todas as alturas), foi com a intenção de demonstrar a performance da edificação para os demais lotes com outras morfologias urbanas (em conjunto ou em fita), não obstante que, para o caso específico do Guará, há a possibilidade de utilização de todas as fachadas, uma vez que estão livres, conforme o parágrafo 4º, Art. 19 da LUOS.

“ SEÇÃO VI

DOS AFASTAMENTOS MÍNIMOS

Art. 19. Os afastamentos mínimos para o lote são as distâncias perpendiculares entre a edificação e as divisas de frente, fundo e laterais.

...

§ 4º Não se aplica o afastamento mínimo definido no Anexo IV aos lotes isolados.”

1) Lotes com altura de 19m

- Caso 1 - lote 5m x 10m (50m²), altura 19m, CFA M de 4, lote em conjunto:

O Caso 1 trata de estudo de lotes com 5m x 10m, 50m², constatou-se que em nenhuma tipologia de afastamento o potencial construtivo permitido é alcançado, bem como a altura máxima alcançada é de 12m, quando aplicado os parâmetros de afastamentos e de prisma, como podemos observar na Figura 193 e em sua Tabela, a performance dos pavimentos acima de 8,5m de altura até 12m de altura são de baixo aproveitamento, como por exemplo, a tipologia de afastamento no fundo configura um pavimento de 35m², se considerada uma área mínima para a circulação vertical por escada, de aproximadamente 8m², teremos um pavimento resultante de apenas 27m².

Para a tipologia de prisma a performance é menor, como um pavimento de 32m², aplicada a circulação vertical, o pavimento resultante é de 24m².

A morfologia urbana do caso é a de lote em conjunto, conforme **Erro! Fonte de referência não encontrada..**

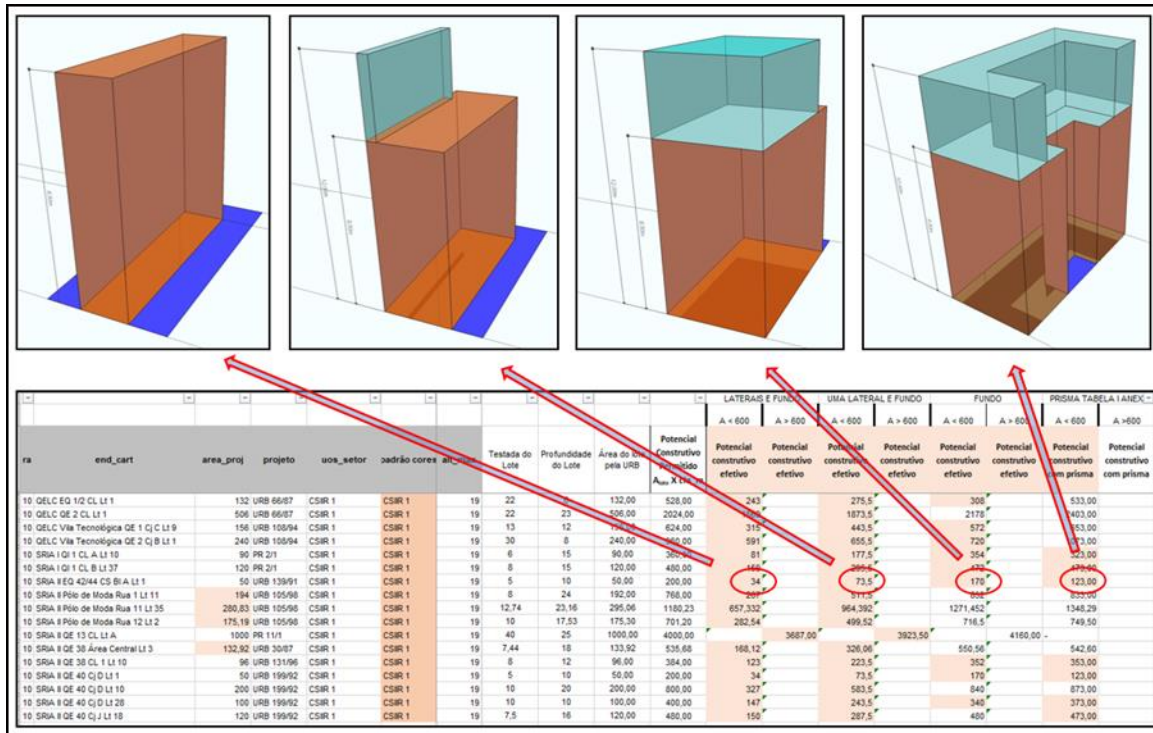


Figura 193 - Caso 1 - lote 5m x 10m (50m²), altura 19m, CFA M de 4, lote em conjunto, SRIA I

- Caso 2 - lote 8m x 15m (120m²), altura 19m, CFA M de 4, lote em fita:

O presente caso é o previsto na LUOS, podemos observar na Figura 194 que em nenhuma das simulações a edificação alcança o seu potencial permitido, ou seja, a área resultante da aplicação do CFA M de 4, no caso é de 480m², não é atingida pelas resultantes do potencial construtivo efetivo, quando aplicados os afastamentos mínimos para cada faixa de altura e para os prismas, quando da utilização em 100% da ocupação.

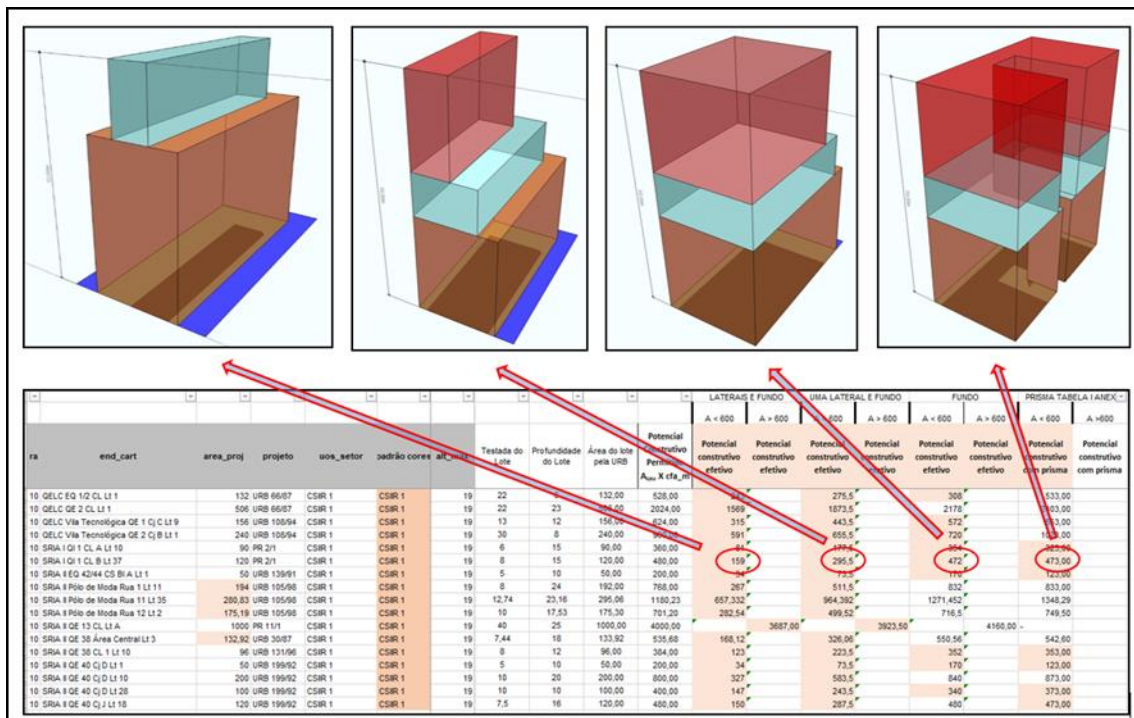


Figura 194 - Caso 2 - lote 8m x 15m (120m²), altura 19m, CFA M de 4, lote em fita, SRIA I

- Caso 3 - lote 13m x 12m (156m²), altura 19m, CFA M de 4, lote em fita:

Ao analisar o terceiro caso, lotes de 13m x 12m (156m²), podemos observar que há uma possibilidade de alcançar o potencial construtivo permitido, que no caso é de 624m², quando da utilização de 100% de ocupação do lote, com a utilização de prismas, atingindo 653m², conforme Figura 195.

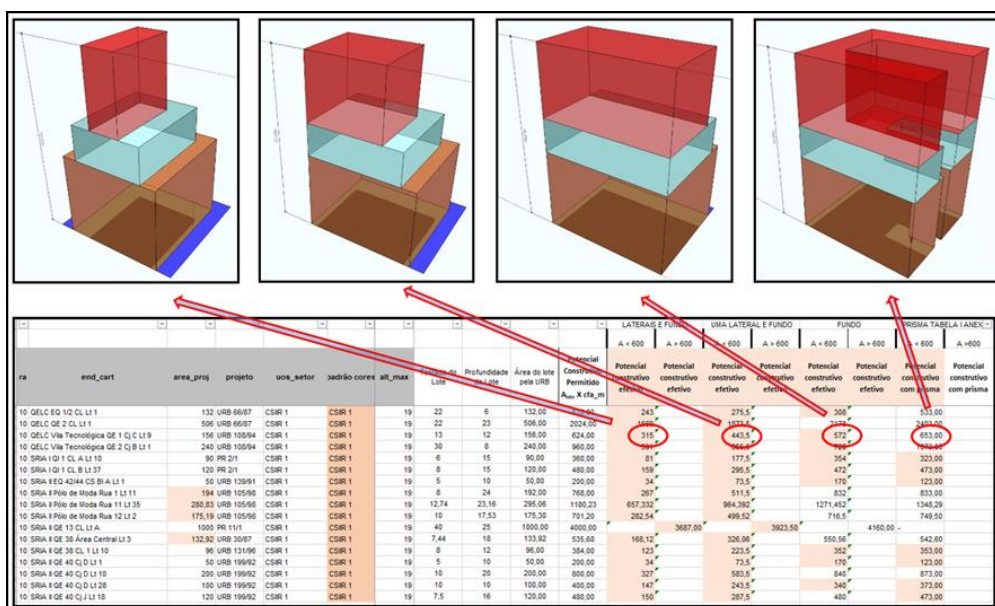


Figura 195 - Caso 3 - lote 13m x 12m (156m²), altura 19m, CFA M de 4, lote em fita, SRIA I

- Caso 4 - lote 40m x 25m (1.000m²), altura 19m, CFA M de 4, lote isolado:

No caso 4, a possibilidade de alcançar o potencial construtivo permitido recai em duas tipologias de afastamentos, a de fundo e a de 100% de ocupação, portanto, o potencial construtivo permitido de 4.000m² é efetivamente atingido pelo afastamento de fundo com 4.160m² e pela utilização de prisma com 4.873m², conforme Figura 196.

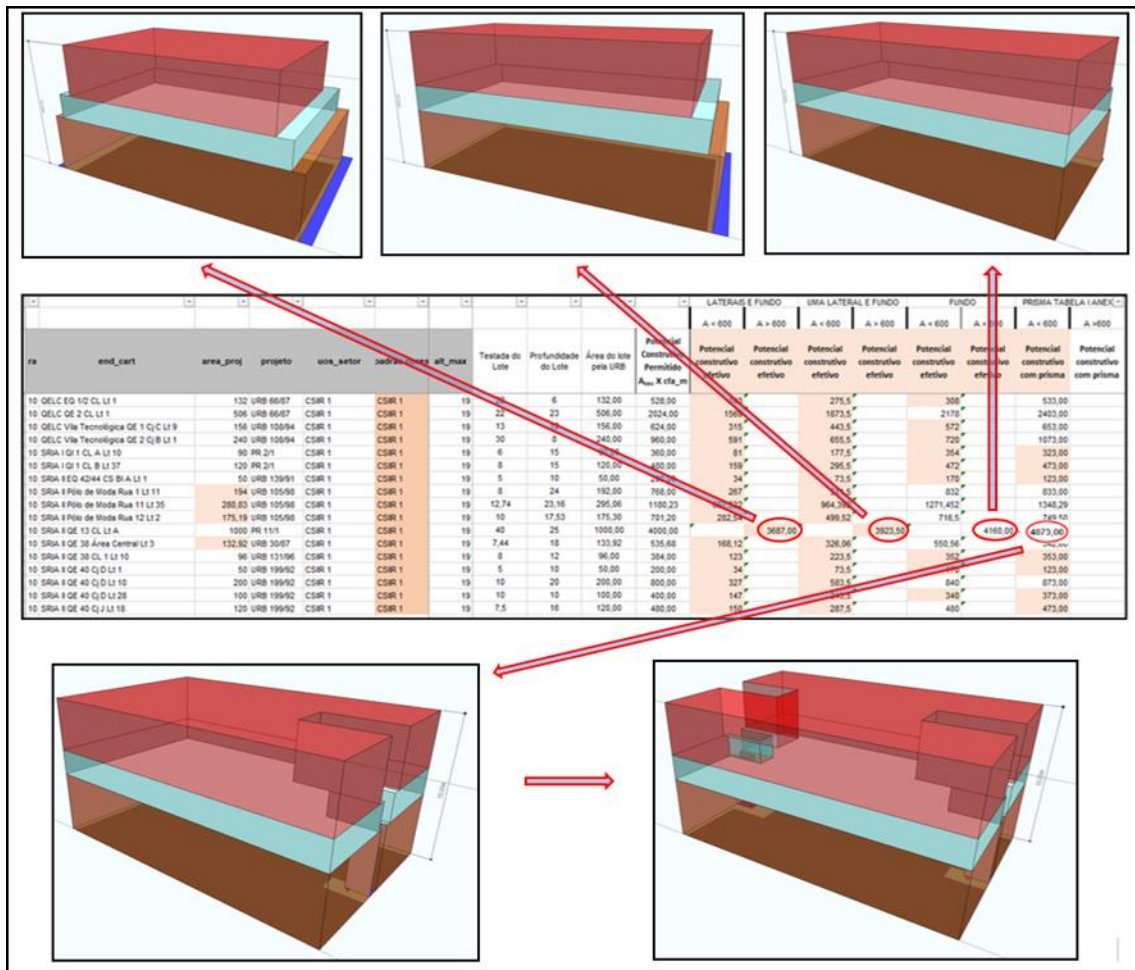


Figura 196 - Caso 4 - lote 40m x 25m (1.000m²), altura 19m, CFA M de 4, isolado, SRIA I

2) Lotes com altura de 22,5m

- Caso 1 - lote 5m x 10m (50m²), altura 22,5m, CFA M de 4, lote em conjunto:

Para o presente caso aplica-se a mesma observação do Caso 1 para os lotes com 19m de altura.

- Caso 2 - lote 8m x 15m (120m²), altura 22,5m, CFA M de 4, lote em fita:

Em análise a esta nova faixa de altura, podemos concluir que o desempenho do potencial construtivo efetivo obteve uma melhora em relação ao estudo anterior, neste caso observamos

que, tanto o afastamento de fundo, quanto a utilização de prisma atingem o limite do potencial construtivo permitido, com 552m² e 542m², respectivamente, conforme mostra a Figura 197.

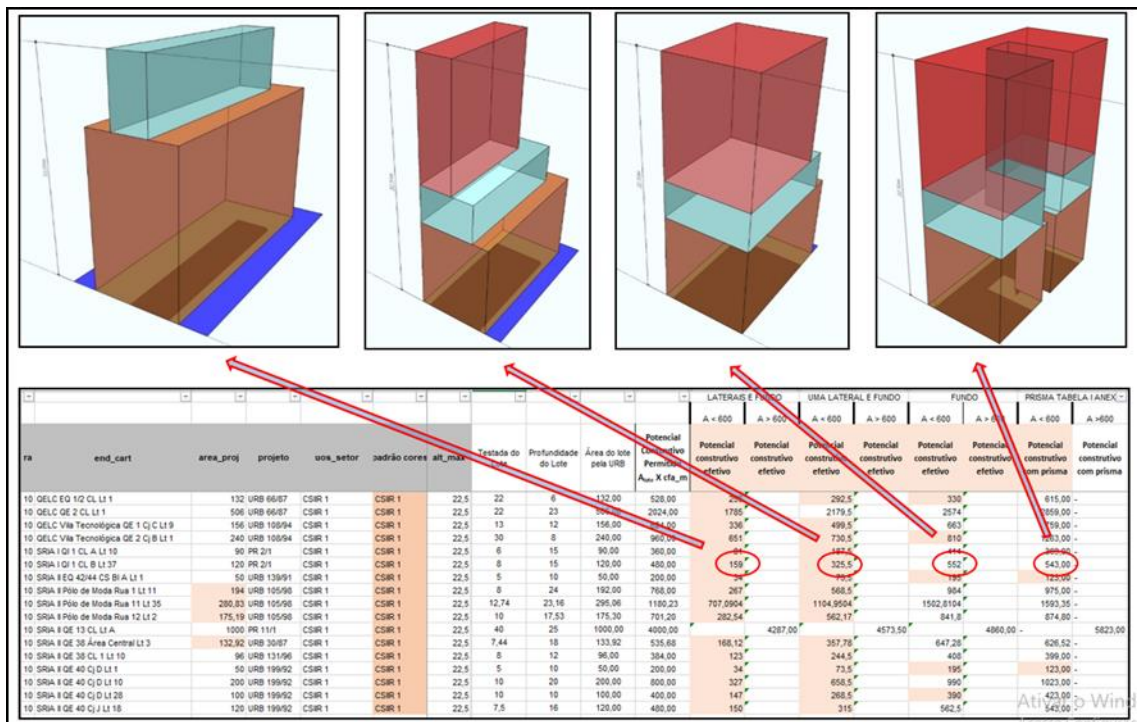


Figura 197 - Caso 2 - lote 8m x 15m (120m²), altura 22,5m, CFA M de 4, lote em fita, SRIA I

- Caso 3 - lote 13m x 12m (156m²), altura 22,5m, CFA M de 4, lote em fita:

Para o caso dos lotes 13m x 12m (156m²), a performance do potencial efetivo se repete para os afastamentos de fundo e com a utilização de prisma, com 663m² e 759m², se comparado ao potencial construtivo permitido que é de 624m², conforme Figura 198.

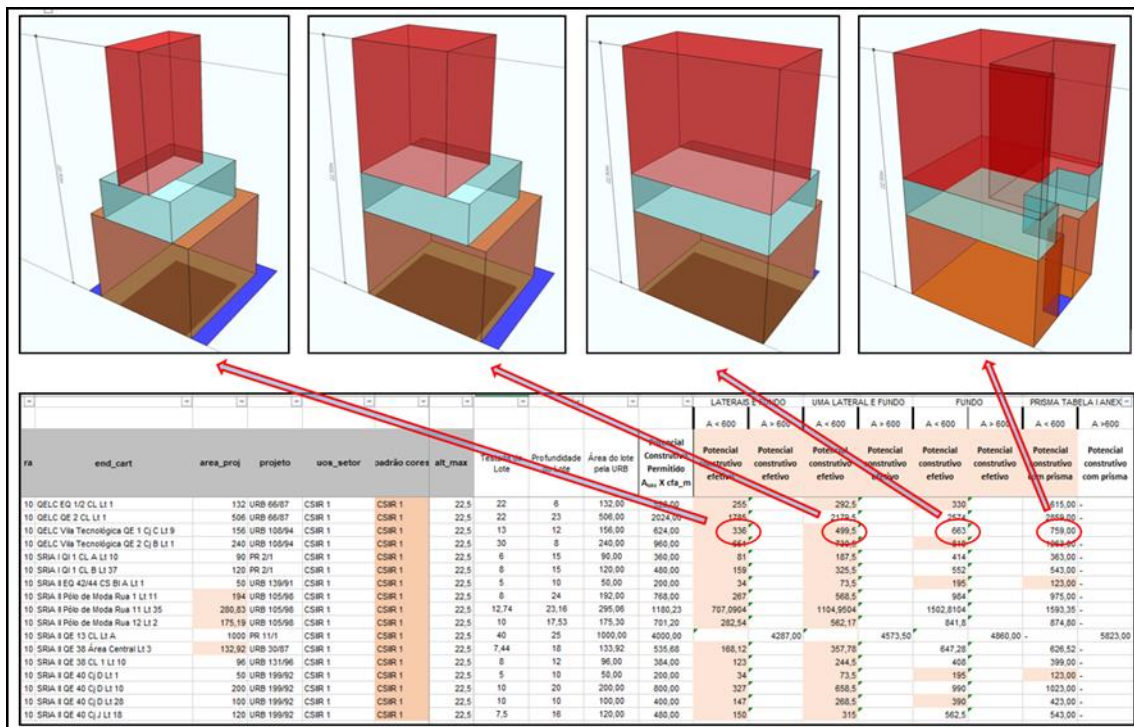


Figura 198 - Caso 3 - lote 13m x 12m (156m²), altura 22,5m, CFA M de 4, lote em fita, SRIA I

- Caso 4 - lote 40m x 25m (1.000m²), altura 22,5m, CFA M de 4, lote isolado:

Para o caso dos lotes com 1.000m², a diferença é significativa, obsecrando que em todas as tipologias de afastamento o coeficiente permitido de 4.000m² é alcançado, conforme mostra a Figura 199.

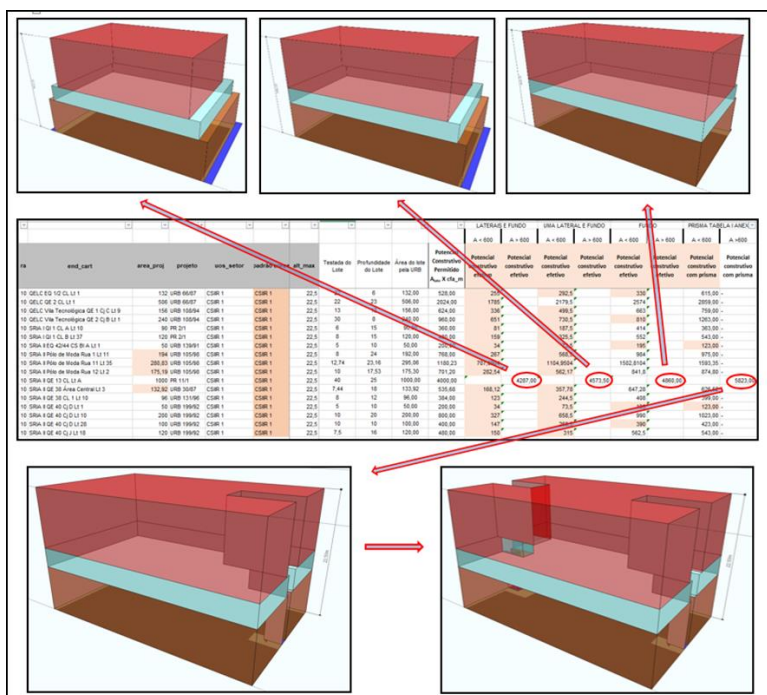


Figura 199 - Caso 4 - lote 40m x 25m (1.000m²), altura 22,5m, CFA M de 4, lote isolado, SRIA I

3) Lotes com altura de 26m

- Caso 1 - lote 5m x 10m (50m²), altura 26m, CFA M de 4, lote em conjunto:

Para o presente caso aplica-se a mesma observação do Caso 1 para os lotes com 19m de altura.

- Caso 2 - lote 8m x 15m (120m²), altura 26m, CFA M de 4, lote em fita:

Como podemos observar na Figura 200, as performances das edificações que alcançam o potencial construtivo permitido são as de tipologia de afastamento de fundo e de utilização do prisma, levando em consideração que seu CFA M resulta em uma área de 480m², as duas tipologias atingem 632m² e 613m², respectivamente.

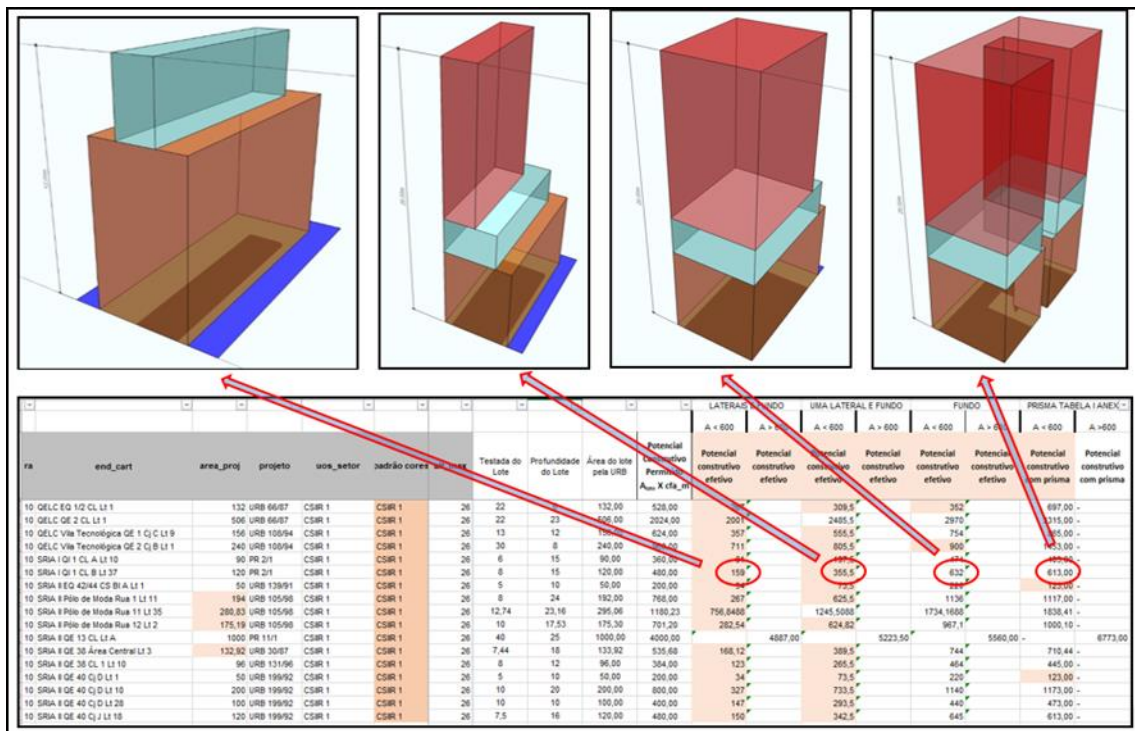


Figura 200 - Caso 2 - lote 8m x 15m (120m²), altura 26m, CFA M de 4, lote em fita, SRIA II

- Caso 3 - lote 13m x 12m (156m²), altura 26m, CFA M de 4, lote em fita:

Da mesma forma que o Caso 2, as tipologias de afastamento de fundo e de utilização do prisma atendem ao potencial construtivo permitido, que no caso é de 624m², com 754m² e 865m², respectivamente, conforme podemos observar na Figura 201.

Neste caso, observamos uma inversão da performance entre os afastamentos de fundo e de utilização de prisma, em relação ao Caso 2, quando a área deste último é maior do que a do afastamento de fundo.

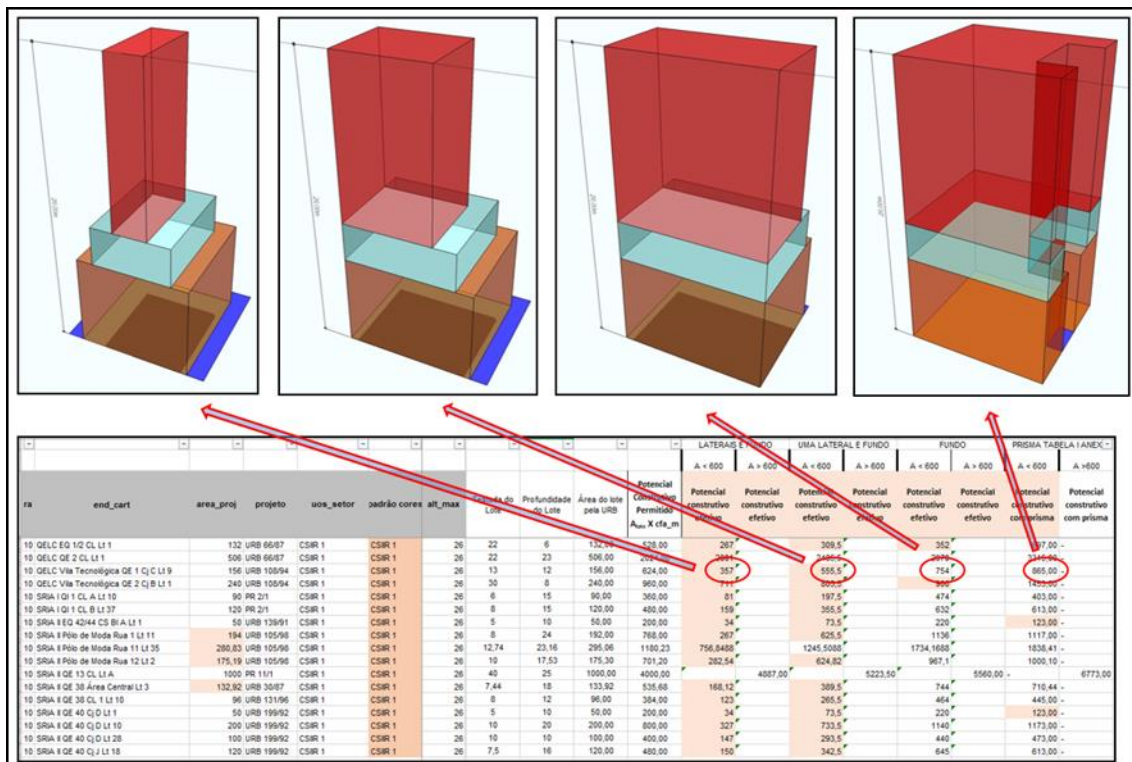


Figura 201 - Caso 3 - lote 13m x 12m (156m²), altura 26m, CFA M de 4, lote em fita, SRIA II

- Caso 4 - lote 40m x 25m (1.000m²), altura 26m, CFA M de 4, lote isolado:

Para o Caso 4 a performance de todas as edificações consegue atingir o potencial construtivo em todas as tipologias de afastamento, conforme observado na Figura 202.

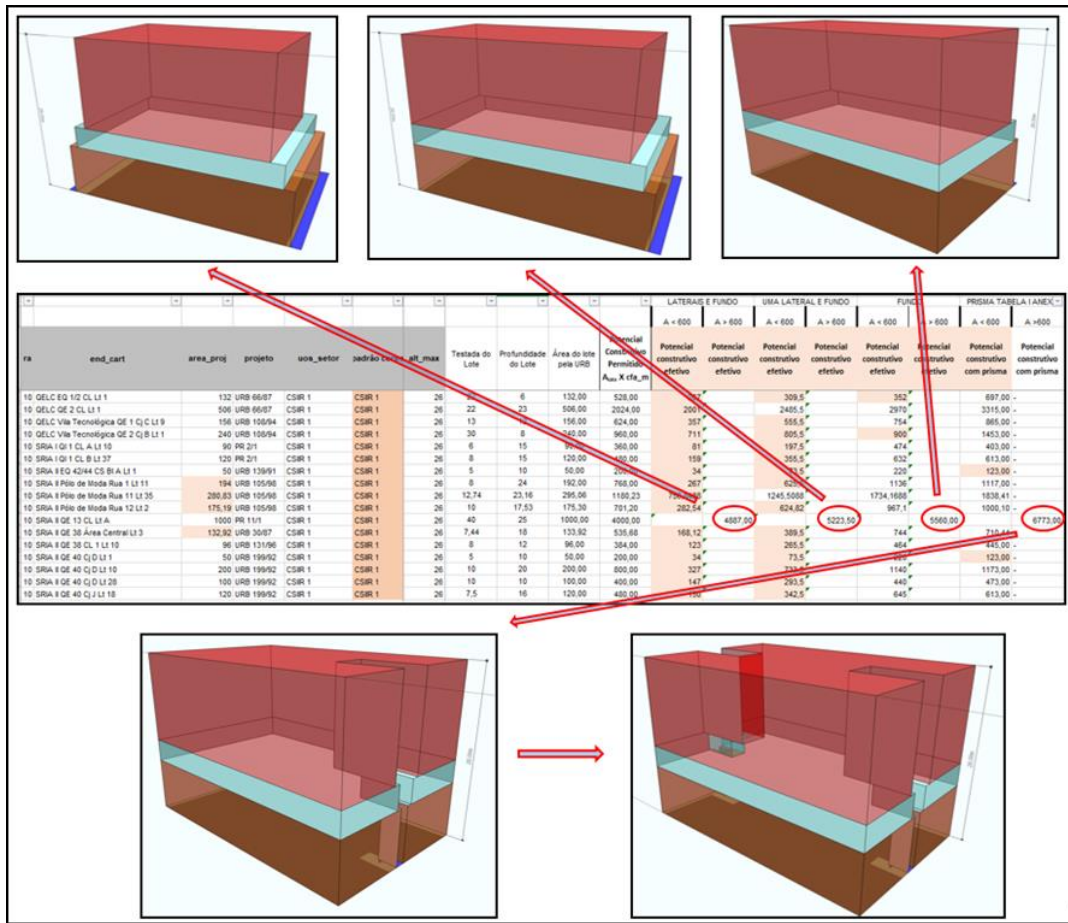


Figura 202 - Caso 4 - lote 40m x 25m (1.000m²), altura 26m, CFA M de 4, lote isolado, SRIA II

4) Lotes com altura de 29,5m

- Caso 1 - lote 5m x 10m (50m²), altura 29,5m, CFA M de 4, lote em conjunto:

Para o presente caso aplica-se a mesma observação do Caso 1 para os lotes com 19m de altura.

- Caso 2 - lote 8m x 15m (120m²), altura 29,5m, CFA M de 4, lote em fita:

Podemos observar na Figura 203 a incidência de duas tipologias de afastamentos em que a edificação não alcança seu potencial construtivo permitido, é o caso dos afastamentos laterais e fundo, afastamento lateral e fundo, conforme indicado na tabela. As outras duas tipologias de afastamentos, fundo e 100% de ocupação (prisma), alcançam seu potencial construtivo permitido, sendo a tipologia de afastamento no fundo a que melhor otimiza a área do pavimento.

A morfologia urbana do caso é a de lote em fita, Figura 203.

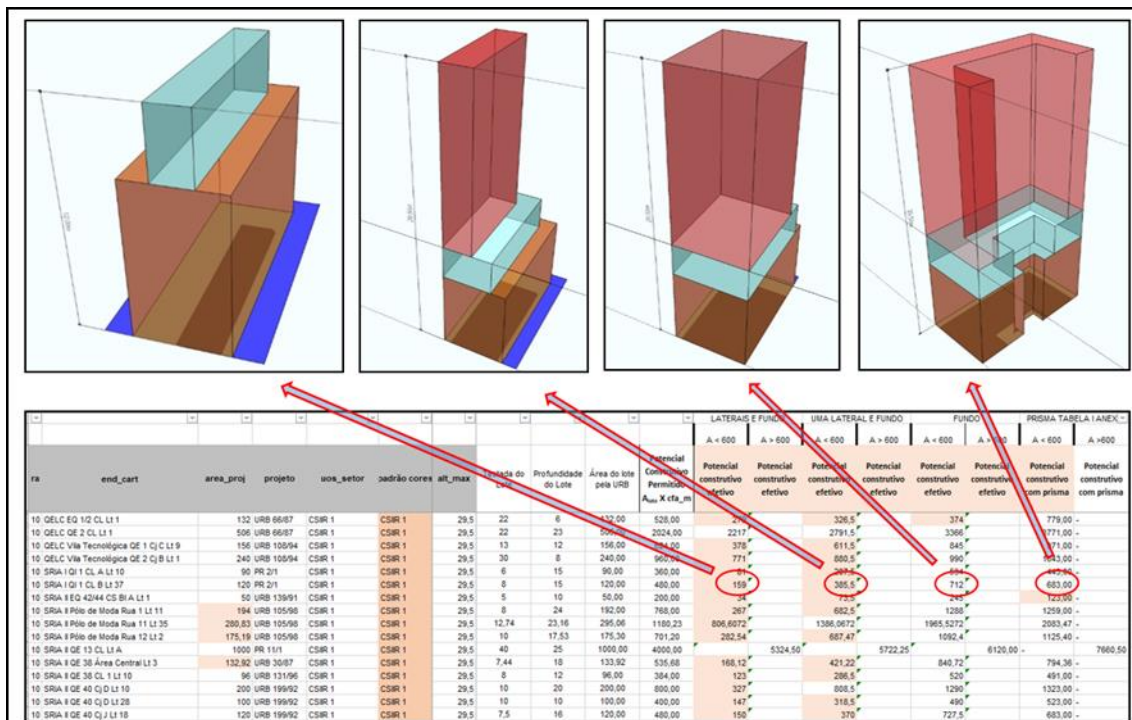


Figura 203 - Caso 2 - lote 8m x 15m (120m²), altura 29,5m, CFA M de 4, lote em fita, SRIA 1

- Caso 3 - lote 13m x 12m (156m²), altura 29,5m, CFA M de 4, lote em fita:

Para o Caso 3 há pouca mudança no desempenho da edificação se comparado ao Caso 2, a Figura 204 mostra que as volumetrias são muito semelhantes, a exceção da tipologia de afastamento nas laterais e fundo que consegue alcançar a altura máxima, porém, com pavimentos de áreas diminutas, cerca de 21m², da mesma forma o afastamento em uma lateral e fundo, embora com uma área de pavimento maior, 56m², não alcançam o seu potencial construtivo permitido.

A performance para os afastamentos de fundo e com 100% (prisma), são as mesmas alcançadas no exemplo do Caso 1.

A morfologia urbana do caso é a de lote em fita, conforme Figura 204.

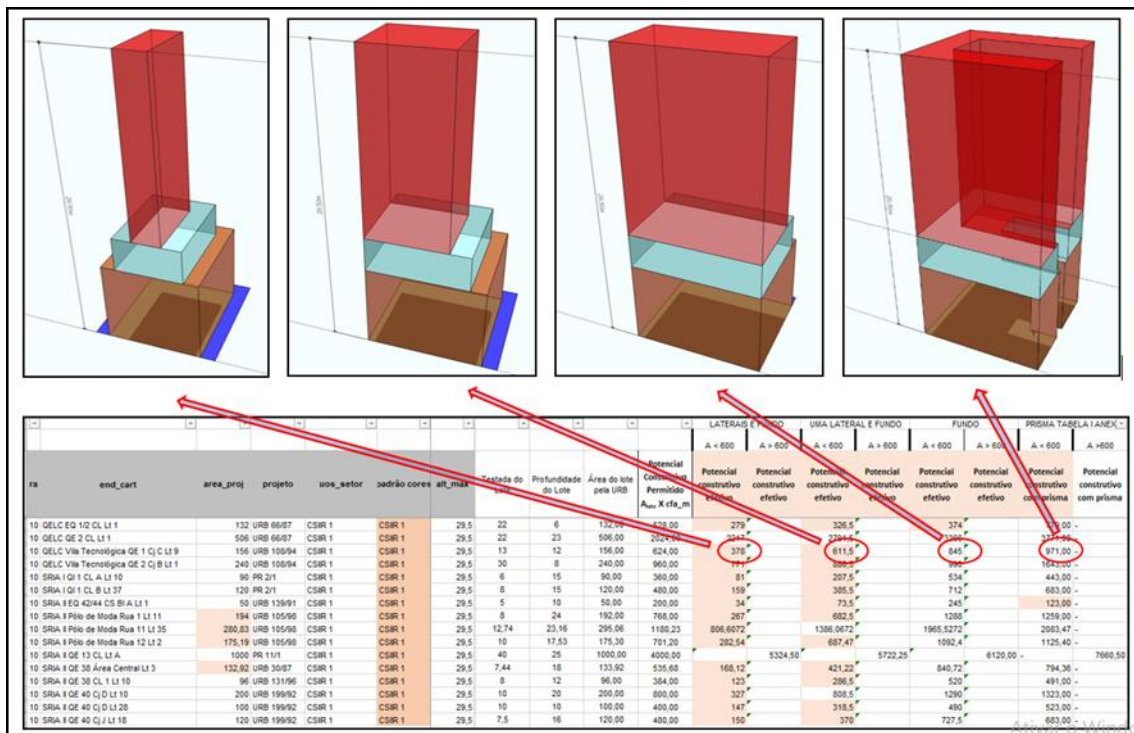


Figura 204 - Caso 3 - lote 13m x 12m (156m²), altura 29,5m, CFA M de 4, lote em fita, QELC, Vila Tecnológica

- Caso 4 - lote 40m x 25m (1.000m²), altura 29,5m, CFA M de 4, lote isolado:

Trata de lote com área de 1.000m², isolado na morfologia urbana, conforme Figura 205, em primeira análise podemos observar que em todas as tipologias de afastamentos a edificação alcança com folga o seu potencial construtivo permitido, como podemos verificar na Figura 205.

Porém, há uma diferença para os casos anteriores, por tratar-se de lote com a > 600m² os parâmetros de afastamentos passam a ser atendidos pela Tabela do Anexo IV da LUOS, ou seja, as faixas de altura mudam a partir da altura de 12m, que passa a ter exigência de afastamento de 5m até a altura de 25m, e de 7,5m de afastamento para alturas superiores a 25m até 40m.

Dessa forma, observamos o aparecimento de uma quarta faixa de afastamento, em amarelo nas volumetrias, com afastamento de 7,5m.

Destacamos na Figura 205, o aparecimento de mais uma volumetria para demonstrar a performance da edificação com o uso do prisma, mostrando as possibilidades de aplicação desse elemento edílico em edificações com volumetrias maiores, como é o caso.

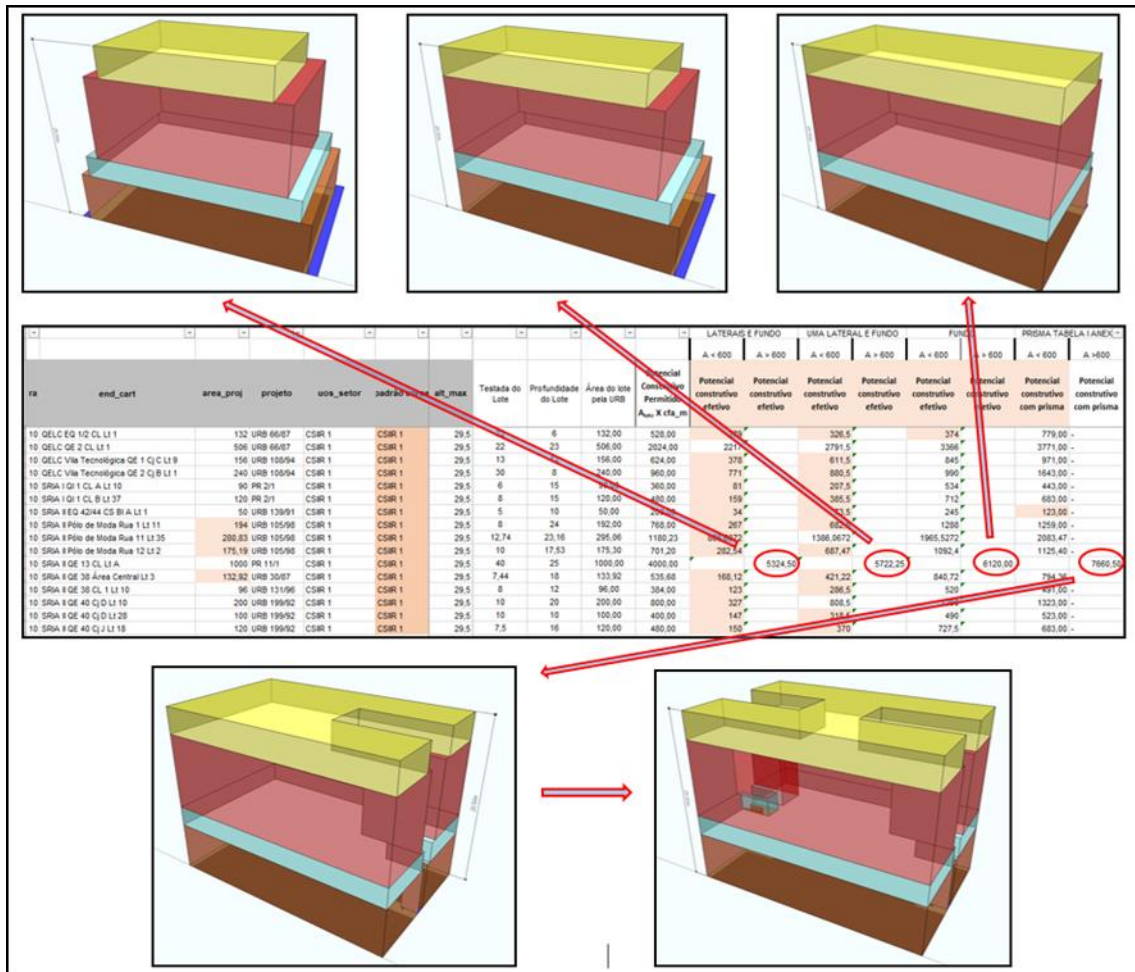


Figura 205 - Caso 4 - lote 40m x 25m (1.000m²), altura 29,5m, CFA M de 4, lote isolado, SRIA II

5) Lotes com altura de 36,5m

- Caso 1 - lote 5m x 10m (50m²), altura 36,5m, CFA M de 4, lote em conjunto:

Para o presente caso aplica-se a mesma observação do Caso 1 para os lotes com 19m de altura.

- Caso 2 - lote 8m x 15m (120m²), altura 36,5m, CFA M de 4, lote em fita:

O presente caso aborda edificações com altura de 36,5m, para lote em fita, não observamos nenhuma alteração em comparação ao mesmo lote para altura de 29,5m, os mesmos resultados aparecem para as tipologias de afastamentos nas laterais e fundo, bem como no fundo, ambas tipologias não alcançam o potencial construtivo permitido para o lote, embora tenham uma altura maior, a área resultante dos pavimentos acima de 12m limitam a sua utilização, no caso 30m², sem levar em consideração a área ocupada pela circulação vertical e circulação comum por pavimento.

Assim como, para os afastamentos de fundo e 100% (prisma) atingem o potencial permitido, porém, observamos o surgimento de uma quarta faixa de afastamento, de 7,5m para alturas acima de 35m, conforme Tabela 1 do Anexo IV da LUOS, dessa forma, temos a presença de pequenos volumes de construção com altura de 1,5m, para a altura em estudo, conforme podemos observar as faixas em amarelo na Figura 206.

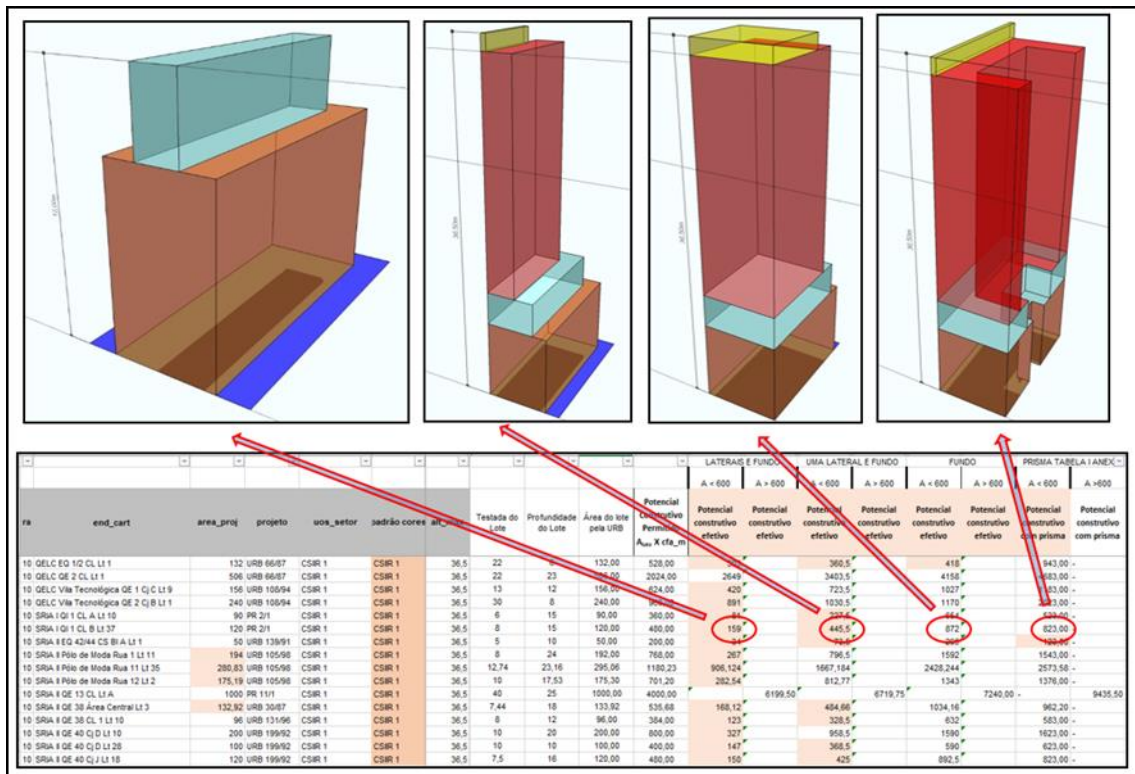


Figura 206 - Caso 2 - lote 8m x 15m (120m²), altura 36,5m, CFA M de 4, lote em fita, SRIA I

- Caso 3 - lote 13m x 12m (156m²), altura 36,5m, CFA M de 4, lote em fita:

Para os lotes com dimensões de 13m x 12m há uma expressiva melhora, levando em consideração que, para o caso, somente a tipologia de afastamento nas laterais e fundo não alcança o potencial construtivo permitido para o lote, como podemos observar na Figura 207.

Diante disso, percebemos os mecanismos aplicados aos parâmetros de altura, afastamentos e sua relação com a dimensão do lote.

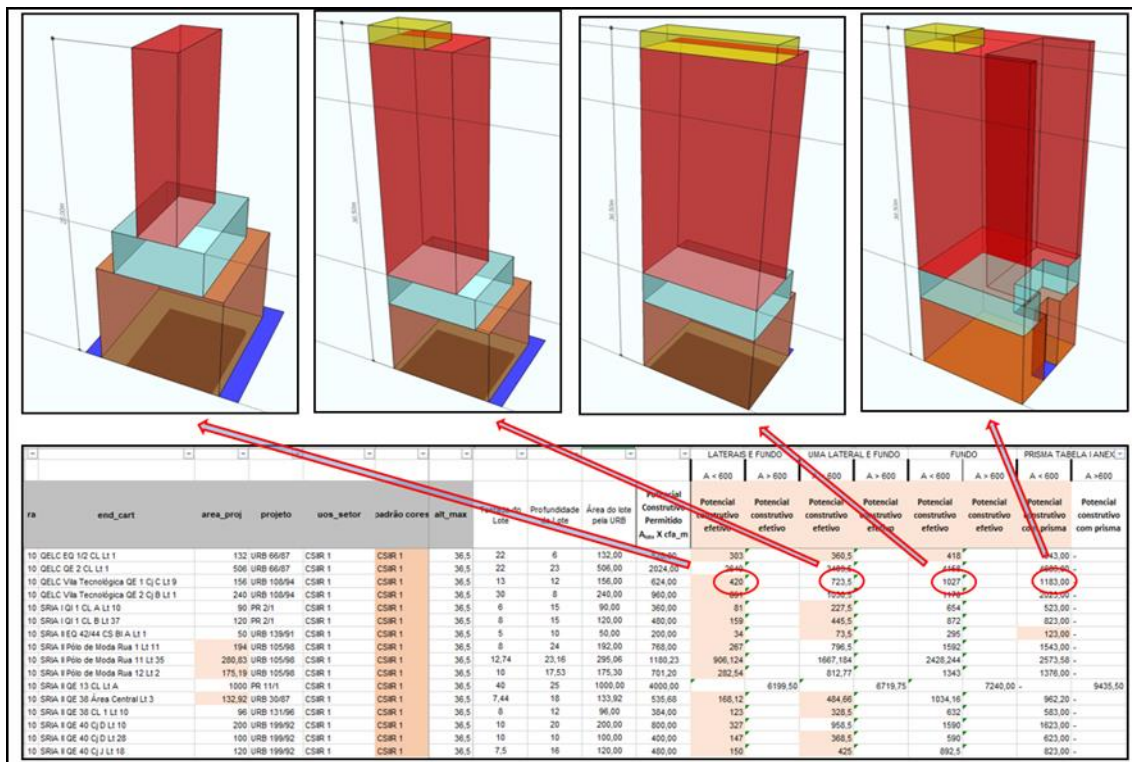


Figura 207 - Caso 3 - lote 13m x 12m (156m²), altura 36,5m, CFA M de 4, lote em fita, QELC, Vila Tecnológica

- Caso 4 - lote 40m x 25m (1.000m²), altura 36,5m, CFA M de 4, lote isolado:

Como podemos observar na Figura 208, a performance de todas as edificações alcança o potencial construtivo permitido pela LUOS em todas as tipologias de afastamento.

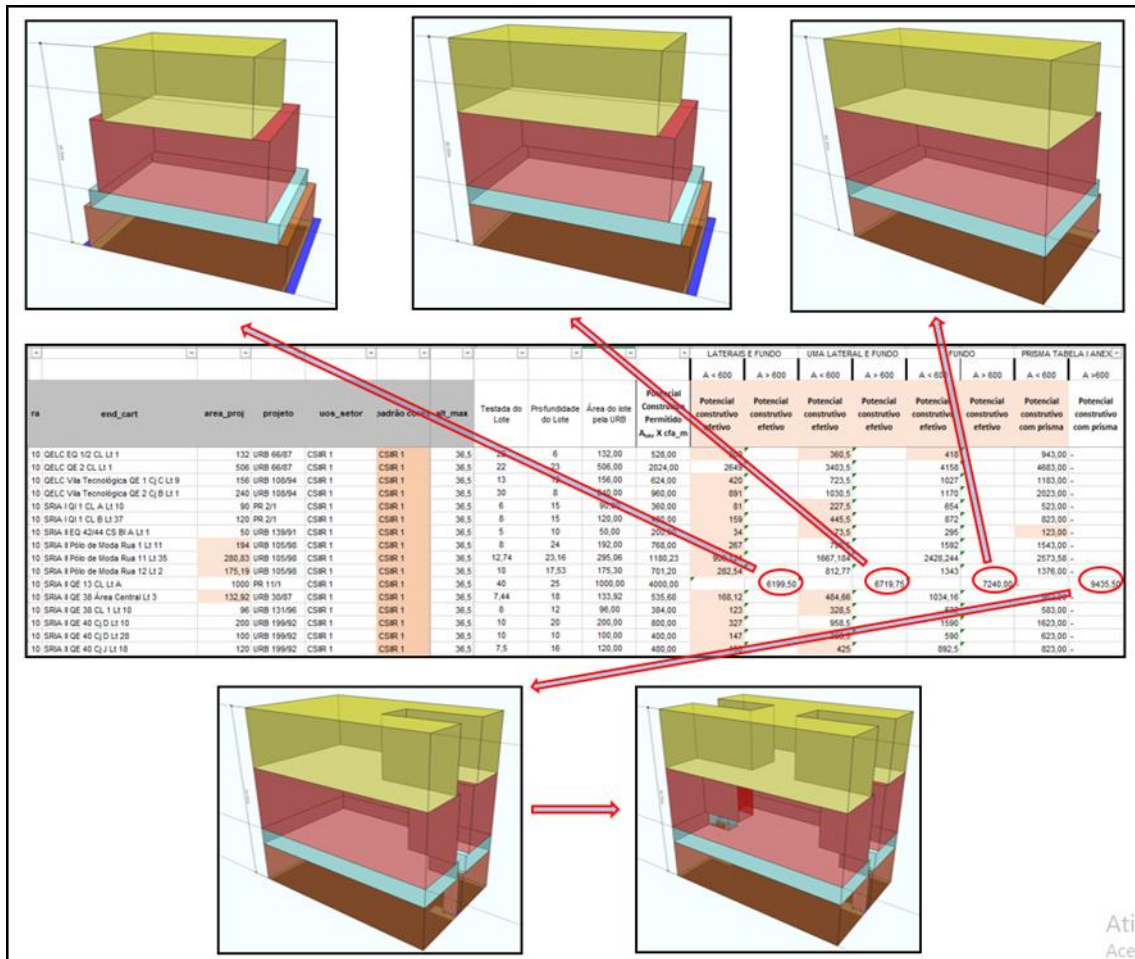


Figura 208 - Caso 4 - lote 40m x 25m (1.000m²), altura 36,5m, CFA M de 4, lote isolado, SRIA II

6) Lotes com altura de 36,5m

Após as análises apresentadas no Item “3. Resultado da Análise”, chegamos as seguintes conclusões:

- 1) O estudo constatou que, considerados os parâmetros estabelecidos pela LUOS, existe uma sensível relação entre afastamento, dimensão da testada, área do lote, altura e possibilidade da edificação alcançar o CFA M, destacando os resultados obtidos podemos afirmar que, quanto menor for as dimensões da testada do lote, menor será a possibilidade de atingir a altura estabelecida em função da utilização dos afastamentos obrigatórios, sobretudo para os casos de lotes com testadas menores de 10m, se estendendo aos lotes com testadas de 20m, com área superior a 600m² e configurados, na morfologia urbana, em conjunto ou em fita, como podemos observar nas simulações baseadas na UOS CSIR 1 do Guará/RA X a seguir:

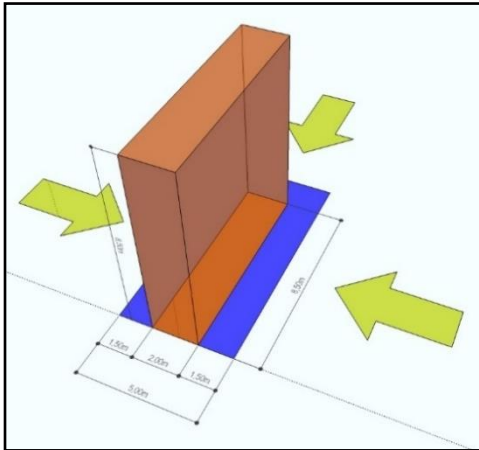


Figura 209 - Lote de 5m x 10m, com afastamento em laterais e fundo

Ao observarmos o modelo da Figura 209, percebemos que os afastamentos inviabilizam o melhor aproveitamento do pavimento, no caso de edificações com até 8,5m é necessário 1,5m de afastamento, embora o exemplo seja para um lote UOS CSIR 1, que permite altura de até 19m, a edificação não alcança o CFA M permitido.

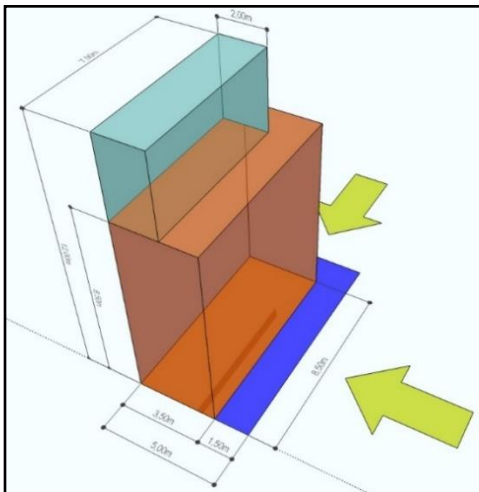


Figura 210 - Lote de 5m x 10m, com afastamento em lateral e fundo

A Figura 210 mostra a edificação com afastamento em uma das laterais e fundo, podemos observar que há um pequeno aproveitamento do pavimento até a altura de 8,5m, e o aparecimento de uma área residual para a altura até 12m, com aproveitamento inviável em função do afastamento ser de 3m para essa faixa, sendo que é prevista uma altura de 19m, a edificação não alcança o CFA M permitido.

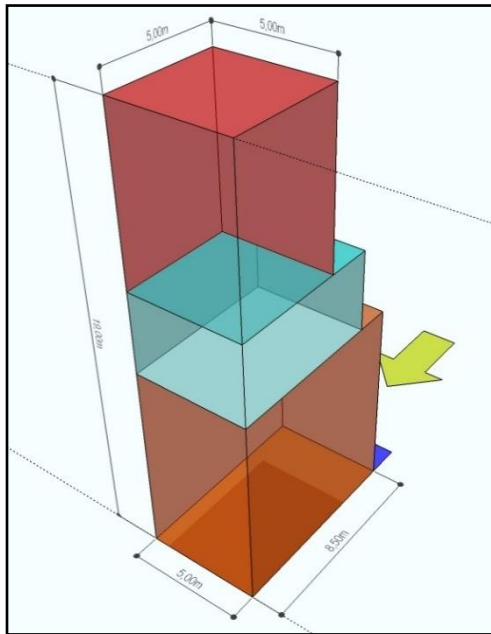


Figura 211 - Lote de 5m x 10m, com afastamento de fundo

A Figura 211 mostra que há uma significativa melhora no aproveitamento da área dos pavimentos, devido ao afastamento ocorrer somente no fundo com 1,5m, 3m e 5m para as faixas de altura de 8,5m, 12m e dessa até 19m, respectivamente, porém, a edificação não atinge os parâmetros de altura e de CFA M permitidos.

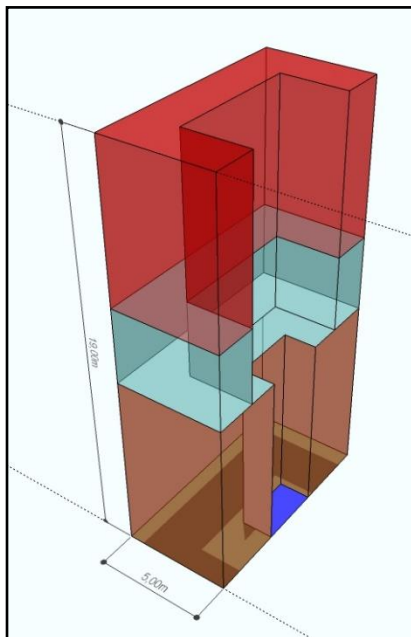


Figura 212 - Lote de 5m x 10m, com utilização de prisma

Como podemos observar na Figura 212, a edificação alcança a altura de 19m, porém, não atinge o potencial construtivo permitido.

Concluiu-se que para essa faixa de lote (5m x 10m) não há como atender aos parâmetros mínimos de altura e potencial construtivo permitido, sugerimos a alteração ou criação de mais uma faixa de forma a dar enquadramento coerente com os parâmetros estabelecidos.

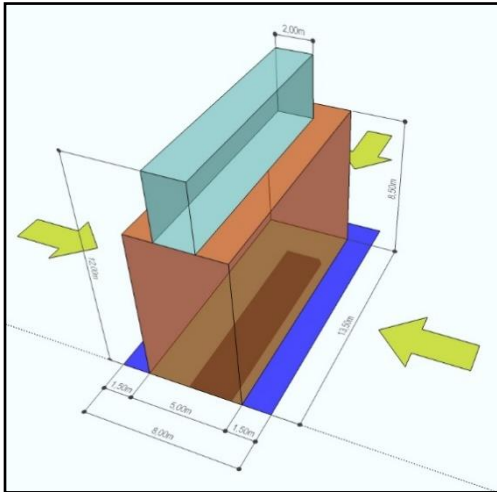


Figura 213 - Lote de 8m x 15m, com afastamento em laterais e fundo

O presente exemplo, Figura 213, representa a faixa de lote com dimensões de 8m x 15m, podemos observar que em relação a faixa de lote anterior, em função de suas dimensões de testada e profundidade serem pouco maiores, há uma melhora no aproveitamento dos pavimentos até a altura de 8,5m, quando da aplicação dos afastamentos de 1,5m nas laterais e fundo, notamos o aparecimento de pequena porção resultante do afastamento de 3m para altura até 12m, porém, a edificação não atinge os parâmetros de altura e de CFA M permitidos.

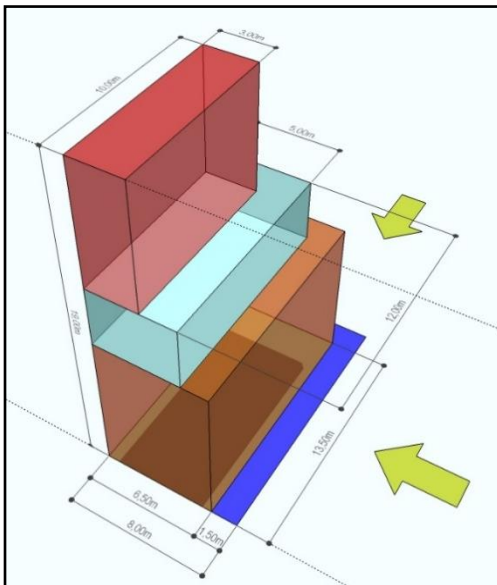


Figura 214 - Lote de 8m x 15m, com afastamento em lateral e fundo

O exemplo apresentado na Figura 214 - representa a mesma faixa de lote com dimensões de 8m x 15m, porém, o aproveitamento dos pavimentos até a altura de 8,5m é sensivelmente melhor, quando da aplicação dos afastamentos de 1,5m nas lateral e fundo, também podemos notar o aparecimento de mais duas faixas de altura resultante do afastamento de 3m e 5m, para altura até 12m e acima de 12m até 19m, respectivamente, sendo essa última faixa resultando em um pavimento com somente 3m de largura, contudo, não obstante a edificação atingir a altura estabelecida, não atinge seu CFA M permitido.

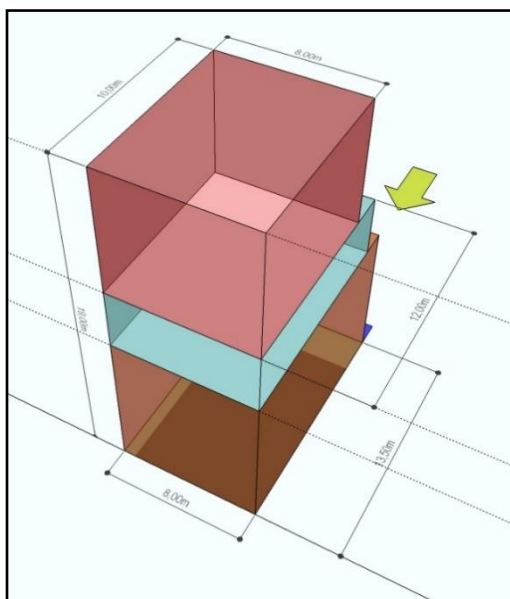


Figura 215 - Lote de 8m x 15m, com afastamento de fundo

A Figura 215 representa a mesma faixa de lote com dimensões de 8m x 15m, porém, o aproveitamento dos pavimentos até a altura de 8,5m é bem maior que o dos exemplos anteriores, devido a exigência de afastamento de 1,5m somente no fundo, como esperado notamos o aparecimento de mais duas faixas de altura resultante do afastamento de 3m e 5m, para altura até 12m e acima de 12m até 19m, respectivamente, a edificação alcança a altura estabelecida, contudo, não atinge seu CFA M permitido.

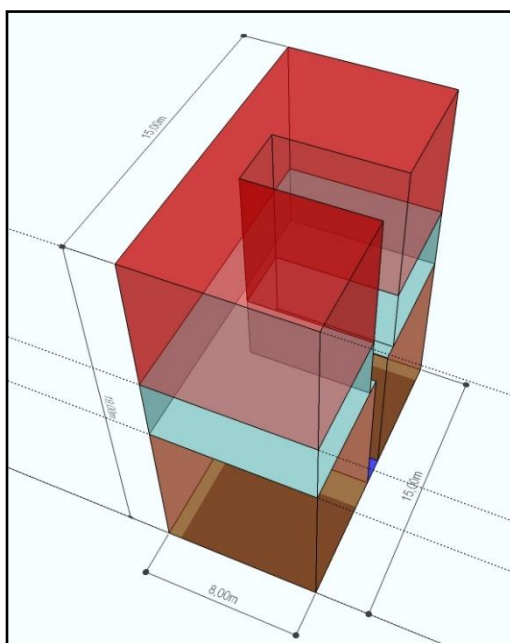


Figura 216 - Lote de 8m x 15m, utilização de prisma

Para o exemplo da Figura 216, que mostra a performance da edificação com a utilização de prisma, observamos que o resultado é praticamente ao exemplo anterior, mas serve de ilustração para demonstrar que é possível a ocupação em 100% do lote, que só é viável para lotes incrustados em conjunto ou em fita, porém, mesmo assim a edificação não atinge seu CFA M permitido.

Concluiu-se que o resultado é o mesmo do exemplo anterior, lotes de 5m x 10m, em todas as tipologias de afastamento não é possível que a edificação atinja o seu potencial construtivo permitido, porém, para essa faixa de lote é possível sugerirmos a alteração da altura máxima, que atualmente é de 19m, para **26m**. A altura sugerida tem respaldo técnico, pois, com ela é

possível atingir o potencial construtivo, como podemos destacar do “Resultado da Análise”, na alínea “g” no seu item “3) Lotes com altura de 26m”.

- II) Para os lotes com $A \geq 600m^2$, e testadas maiores, o estudo não constatou conflito quanto aos parâmetros de afastamento, altura e potencial construtivo permitido, porém, para a UOS CSIR 1 do Guará/RA X, como foi especificamente abordada, por conter uma extensa faixa de áreas ($a \leq 1500$), se aplicada a altura estabelecida de 19m não é possível alcançar o potencial construtivo permitido para as tipologias de afastamento nas laterais e fundo e lateral e fundo, Caso 4 - lote 40m x 25m ($1.000m^2$), altura 19m, CFA M de 4.

O estudo considerou os afastamentos como forma de fazer uma análise da performance da edificação, se levado em consideração os afastamentos preconizados pelo Anexo IV da LUOS, tal abordagem é válida para avaliar situações de lotes com dimensões de $A \geq 600m^2$ em morfologias urbanas nas quais a localização do lote é caracterizada em conjunto ou em fita, conforme abordado na alínea “g” do item “3”.

Para esses casos, foi possível alcançar o seu CFA M se adotado as tipologias de afastamento em uma lateral e fundo, somente no fundo ou com 100% de ocupação, que nesse último caso só é possível com a implantação de prisma de ventilação e iluminação.

- III) Para os lotes com $A \geq 600m^2$, em conjunto, com testadas menores, e alturas superiores a 12,0m o estudo constatou um incremento na dificuldade de se atingir o potencial construtivo, tornando-se possível apenas com a utilização de prismas, em função da aplicação de afastamentos para empenas cegas a partir da altura de 12,0m.

Com base nesse estudo voltamos a atenção para o Relatório dos estudos dos afastamentos mínimos obrigatórios para a lei de uso e ocupação do solo do Distrito Federal – LUOS / DF realizado no momento da elaboração da LUOS. Do mencionado documento retiramos duas informações:

“Nos lotes com testada maior que 50,00m, deverá ter afastamento independente de abertura de vão, nas divisas confrontantes com lotes vizinhos, nos pavimentos da edificação situados a partir de 12,00m de altura contados da cota de soleira.”

(...)

“Em relação a esse estudo, resultou a observação da dificuldade de usar a testada do lote como parâmetro para construção da tabela, pois em alguns projetos de parcelamentos não existe a identificação da frente do lote, ou às vezes, em lotes de esquina, a frente ocorre para via secundária em detrimento da via principal em que tem a lateral do lote com dimensão maior.

(...)

Tentou-se então, construir uma tabela mais enxuta e mais prática com as seguintes informações:

- agrupamento dos afastamentos por determinadas faixas de altura por 2 diferentes faixas de área, para lotes menor e igual a 600 m² e para lotes maior que 600 m² de área:*
- não exigência de afastamentos laterais para os lotes com área ≤ 600 m² quando não houver abertura para iluminação e ventilação na fachada, permitindo a edificação colada na divisa do lote;*
- para abertura de vão de iluminação e ventilação para compartimentos de permanência transitória será admitido a metade dos afastamentos propostos;*
- para lotes com área > 600 m² fica exigido mesmo na fachada sem abertura, a partir de 12,00m de altura, o afastamento igual à metade dos afastamentos exigidos para vãos com abertura.*

Diante do citado acima inferimos que a intenção era o afastamento para empenas cegas de lotes com testadas superiores a 50m, havia, porém, um impeditivo quanto à dificuldade de identificação das testadas. Impeditivo este que está sendo sanado a partir da atual alimentação do banco de dados com essa informação. Pudemos verificar também que ao ser compilado os afastamentos em duas faixas de área, foram analisados lotes com 20,0m de testada como lotes com área inferior a 600,0m², ampliando a amostragem de análise pudemos verificar a existência de lotes com testadas de 10,0m e área de 1000,0m² por exemplo, saindo da curva estipulada anteriormente.

No estudo atual verificamos que os seguintes casos embora consigam efetivar o potencial construtivo, o fazem com a exigência de uma arquitetura pouco versátil, pois vêm a sua lâmina reduzida a valores inconvenientes para a arquitetura mesmo

que não utilizem abertura nas fachadas laterais, em função do afastamento das empenas cegas:

- lotes com testadas inferiores a 10m, áreas superiores a 600m² e alturas superiores a 12,0m
- lotes com testadas inferiores a 13m, áreas superiores a 600m² e alturas superiores a 25,0m
- lotes com testadas inferiores a 15m, áreas superiores a 600m² e alturas superiores a 40,0m

No intuito de unir os dois estudos e atender a um meio termo concluímos pela a migração de testadas menores que 20,0m para a tabela I do Anexo IV como forma de garantir a boa performance da arquitetura desses lotes.

IV) Em análise as faixas de alturas estabelecidas pelo Anexo IV da LUOS, o estudo constatou divergência entre essas e as alturas dispostas pelo Anexo III da LUOS.

As alturas estabelecidas nos quadros do Anexo III levam em consideração a dimensão da platibanda das edificações, ou seja, uma faixa de 1,5m de altura, além da altura permitida, para possibilitar a instalação de coberturas de telhados, equipamentos, dentre outras necessidades, assim, quando a LUOS estabeleceu as alturas, o cálculo para aferir o número de pavimentos resultante se dá conforme a seguir:

- nº de pavimentos = (altura máxima – 1,5m) : 3,5

Onde 3,5 é a altura do pé direito do pavimento

Exemplo:

nº de pavtos. = (43,5 - 1,5) : 3,5 → nº de pavtos. = 42 : 3,5 → nº pavtos. = 12

Quando observamos as alturas estabelecidas pelo Anexo IV, as faixas de alturas para referenciar os afastamentos obrigatórios não guardam a mesma coerência estabelecida pelo Anexo III.

Dessa forma, foi verificada a necessidade de corrigir as faixas das alturas do Anexo IV, conforme as estabelecidas nos quadros do Anexo III.

| Anexo III - Quadro SA - Parâmetros de Ocupação do Solo / Quasa | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------------------------|-----------------|-------|-------|------------|------------|---------|-----|-----|--------|--------|----------|----------|--------------|--------------------------------|------------------|
| CÓDIGO | UOS | FAIXA ÁREA(m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP(%) | TX PERM(%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO | |
| 1001 | RE 3 ^{III} (2) | at1500 | 3,00 | 3,00 | 100 | - | 15,50 | - | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 1 |
| 1002 | RE 3 | 1500<as5500 | 3,00 | 3,50 | 60 | 30 | 43,50 | - | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 1003 | RE 3 | 6000<as65000 | 1,50 | 2,00 | 60 | 30 | 29,50 | - | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 1 |
| 1004 | RE 3 - Via Tecnológica e QE 38 | 400<as1500 | 3,00 | 3,00 | 100 | - | 22,50 | - | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 1 |
| 1005 | RD 1 | as500 | 2,40 | 2,40 | 100 | - | 10,50 | - | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 |
| 1006 | RD 2 | as1500 | 2,40 | 2,40 | 100 | - | 10,50 | - | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 |
| 1007 | CSIR 1 NO | as450 | 3,00 | 3,00 | 100 | - | 15,50 | - | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 |
| 1008 | CSIR 1 NO | 2500<as7000 | 3,00 | 3,00 | 60 | 30 | 19,00 | - | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 1009 | CSIR 1 | as1500 | 3,00 | 4,00 | 100 | - | 19,00 | - | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 1 |
| 1010 | CSIR 1 | 1500<as2000 | 2,10 | 2,25 | 70 | 20 | 19,00 | - | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 1011 | CSIR 2 NO | as250 | 3,00 | 3,00 | 100 | - | 15,50 | - | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 |
| 1012 | CSIR 2 NO | 3500<as6000 | 3,00 | 3,00 | 60 | 30 | 43,50 | - | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 2 |
| 1013 | CSIR 2 NO | 7000<as75000 | 3,00 | 3,00 | 50 | 30 | 36,50 | - | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 1 |
| 1014 | CSIR 2 ^{III} | 500<as1000 | 3,00 | 4,00 | 100 | - | 36,50 | - | - | - | - | - | proibida | obrigatória | ponto médio da edificação | permissão-tipo 1 |
| 1015 | CSIR 2 ^{III} | 1000<as2500 | 3,00 | 3,00 | 70 | 20 | 36,50 | - | - | - | - | - | proibida | obrigatória | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 1016 | CSIR 3 | 7000<as15500 | 2,10 | 2,10 | 60 | 30 | 29,50 | - | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 1017 | CSIR 1 | as1000 | 3,00 | 3,00 | 100 | - | 19,00 | - | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 1 |
| 1018 | CSIR 1 | 1000<as7000 | 1,40 | 2,00 | 70 | 20 | 22,50 | - | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 1019 | CSIR 1 - QE 50 e QE 56 ^{III} | as1000 | 3,00 | 4,00 | 100 | - | 19,00 | - | - | - | - | - | proibida | obrigatória | ponto médio da edificação | permissão-tipo 1 |
| 1020 | CSIR 2 | as1000 | 3,00 | 4,00 | 100 | - | 19,00 | - | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 1 |
| 1021 | CSIR 2 | 1000<as2500 | 3,00 | 4,00 | 70 | 20 | 22,50 | - | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 1022 | CSIR 2 | 2500<as10500 | 0,50 | 4,00 | 60 | 30 | 26,00 | - | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 1023 | CSIR 2 - Tipo A ^{III} (2) | as2500 | 3,00 | 4,00 | 100 | - | 19,00 | - | - | - | - | - | proibida | obrigatória | ponto médio da edificação | permissão-tipo 1 |
| 1024 | CSIR 3 | as1000 | 3,00 | 3,00 | 100 | - | 19,00 | - | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 |
| 1025 | CSIR 3 | 1000<as3000 | 1,50 | 2,00 | 70 | 20 | 36,50 | - | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 1026 | CSIR 3 | 7000<as35000 | 2,10 | 2,10 | 60 | 30 | 29,50 | - | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 1027 | CSIR 3 | 60000<as65000 | 1,50 | 1,50 | 60 | 30 | 15,50 | - | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 1 |
| 1028 | CSIR 3 | 125000<as130000 | 0,90 | 1,00 | 60 | 30 | 15,50 | - | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 1 |
| 1029 | CSIR 3 - Rua Quaresmeira | 5500<as16000 | 0,23 | 2,50 | 30 | 30 | 29,50 | - | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | proibido |
| 1030 | CSIRmark | as450 | 3,00 | 3,00 | 60 | 10 | 15,50 | - | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 2 |
| 1031 | Inst | 6000<as25000 | 2,35 | 2,35 | 60 | 30 | 15,50 | - | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 1032 | Inst | 45000<as50000 | 1,00 | 1,00 | 60 | 30 | 15,50 | - | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |

| ANEXO IV - AFASTAMENTOS MÍNIMOS LATERAIS E DE FUNDO | | | | |
|---|--|--|----------------------|--|
| Altura* H da fachada (metros) | Afastamentos laterais e fundo (metros) | | | |
| | p/ lotes com área ≤ 600 m² | | | |
| | p/ vãos c/ abertura | p/ vãos c/ abertura de compartimentos de permanência transitória | fachada sem abertura | |
| H até 8,50 | 1,50 | 1,50 | - | |
| 8,50 < H ≤ 12,00 | 3,00 | 1,50 | - | |
| 12,00 < H ≤ 35,00 | 5,00 | 2,50 | - | |
| 35,00 < H ≤ 55,00 | 7,50 | 4,00 | - | |
| H > 55,00 | 10,00 | 5,00 | - | |

| Altura* H da fachada (metros) | Afastamentos laterais e fundo (metros) | | | |
|-------------------------------|--|--|----------------------|--|
| | p/ lotes com área > 600 m² | | | |
| | p/ vãos c/ abertura | p/ vãos c/ abertura de compartimentos de permanência transitória | fachada sem abertura | |
| H até 8,50 | 1,50 | 1,50 | - | |
| 8,50 < H ≤ 12,00 | 3,00 | 1,50 | - | |
| 12,00 < H ≤ 25,00 | 5,00 | 2,50 | 2,50 | |
| 25,00 < H ≤ 40,00 | 7,50 | 4,00 | 4,00 | |
| 40,00 < H ≤ 60,00 | 10,00 | 5,00 | 5,00 | |
| H > 60,00 | 11,00 | 6,00 | 6,00 | |

Figura 217 – Alturas do Anexo IV da LUOS

Por fim sugerimos o seguinte formato para as tabelas do Anexo IV

Tabela 106

| Altura* H da edificação (metros) | Afastamentos (metros) para as divisas voltadas para lotes adjacentes | | | |
|----------------------------------|--|--|---------|--------------|
| | p/ lotes com área ≤ 600 m² ou testada ≤ 20m | | | |
| | p/ vãos c/ abertura | p/ vãos c/ abertura de compartimentos de permanência transitória | fachada | sem abertura |
| H até 8,50 | 1,50 | 1,50 | - | |
| 8,50 < H ≤ 12,00 | 3,00 | 1,50 | - | |
| 12,00 < H ≤ 36,50 | 5,00 | 2,50 | - | |
| 36,50 < H ≤ 54,00 | 7,50 | 4,00 | - | |
| H > 54,00 | 10,00 | 5,00 | - | |

* Altura H: altura sempre tomada a partir da cota de soleira

Tabela 107

| Altura* H da edificação (metros) | Afastamentos (metros) para as divisas voltadas para lotes adjacentes | | |
|-------------------------------------|--|--|----------------------|
| | p/ lotes com área > 600 m² | | |
| | p/ vãos c/ abertura | p/ vãos c/ abertura de compartimentos de permanência transitória | fachada sem abertura |
| H até 8,50 | 1,50 | 1,50 | - |
| 8,50 < H ≤ 12,00 | 3,00 | 1,50 | - |
| 12,00 < H ≤ 26,00 | 5,00 | 2,50 | 2,50 |
| 26,00 < H ≤ 40,00 | 7,50 | 4,00 | 4,00 |
| 40,00 < H ≤ 61,00 | 10,00 | 5,00 | 5,00 |
| H > 61,00 | 11,00 | 6,00 | 6,00 |

* Altura H: altura sempre tomada a partir da cota de soleira

V) O estudo constatou, também, divergência nas Tabelas I e II do Anexo IV do COEDF, que repetiu o mesmo padrão de faixas de altura das Tabelas de afastamento do Anexo IV da LUOS.

Após a verificação de que não havia necessidade de se alterar os afastamentos estabelecidos no Anexo IV, verificou-se que os problemas advindos de sua aplicação se referiam a discordância entre as alturas que serviam de parâmetros para sua utilização. Enquanto no Anexo III, a altura definida se refere à altura da edificação, no Anexo IV ela se referia à altura da fachada. Para facilitar a compreensão optou-se por utilizar apenas um parâmetro, a altura da edificação. Assim, o Anexo IV foi alterado e a definição dos afastamentos adaptada para a altura da edificação.

Após a avaliação dos afastamentos, procedeu-se a verificação da necessidade de se alterar as alturas máximas estabelecidas no Anexo III.

4.4.3.2 Análise das alturas

A análise da compatibilidade das alturas e dos coeficientes máximos estabelecidos pela LUOS teve como base a proposta apresentada pelo SINDUSCON, ADEMI, SECOVI-DF e Fecomércio.

Conforme foram sendo inseridas as informações de testada e profundidade dos lotes no bando de dados da SEDUH outros códigos foram analisados e posteriormente, foi identificada a necessidade de alteração em outros códigos, tendo em vista que possuíam a mesma incompatibilidade identificada.

2 - GAMA:

Quadro 3

| VERIFICAÇÃO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO PARA OS LOTES DE CADA CÓDIGO LISTADO ABAIXO | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------|-----|---------|-----|---------|-----|---------|-----|----|-----|----|--|--|
| 201 | Ok | 208 | Pág 457 | 215 | Pág 478 | 222 | ok | 229 | Ok | 237 | Ok | | |
| 202 | Ok | 209 | Pág 460 | 216 | Pág 481 | 223 | Pág 501 | 230 | Ok | 238 | Ok | | |
| 203 | Pág 455 | 210 | Pág 467 | 217 | Pág 482 | 224 | Ok | 231 | Ok | | | | |
| 204 | Ok | 211 | Pág 470 | 218 | Pág 487 | 225 | Ok | 232 | Ok | | | | |
| 205 | Ok | 212 | Ok | 219 | Pág 498 | 226 | Ok | 234 | Ok | | | | |
| 206 | Ok | 213 | Pág 475 | 220 | Pág 500 | 227 | Ok | 235 | Ok | | | | |
| 207 | Ok | 214 | Ok | 221 | Ok | 228 | Ok | 236 | Ok | | | | |

Código 203

| | | | | | | | |
|-----|------|-------------|------|------|----|----|-------|
| 203 | RE 3 | 2000<a≤3000 | 2,80 | 3,00 | 60 | 30 | 26,00 |
|-----|------|-------------|------|------|----|----|-------|

Foi questionada a possibilidade de se efetivar o potencial construtivo para os lotes do código em questão em função da aplicação dos parâmetros presentes nos Anexo III e IV da LUOS concomitantemente.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 3,0, a taxa de ocupação de 60%, a altura máxima de 26,0m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{m\acute{a}x}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca 7 pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 60% concluímos ser possível construir até 4,2 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 3,0 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a 1,2 vezes a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

O Código 203 abarca 30 lotes desses 90% possuem dimensão de 50x50m, com área do lote de 2500m², o restante são lotes irregulares com área próxima aos 2500m².

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos através de tabelas elaboradas pelo software Excel diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessas tabelas estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o potencial construtivo permitido (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o potencial construtivo efetivo ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS no caso da Tabela com afastamento nas duas laterais e fundo.

Tabela 111

| | | | | | LATERAIS E FUNDO | | | | | |
|----|-------------------------|--------------|------------------------|---|---|-------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | | | | | A > 600 | | | | | |
| ra | end_cart | padrão cores | Área do lote calculada | Potencial Construtivo Máximo Permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | área da taxa de ocupação $A_{lote} \times tx_{ocup}$ | Potencial construtivo efetivo | H<8,5 2 pav 1,5 | 8,5<H<12 até 3 pav 3,0 | 12<H<25 até 7 pav 5,0 | 25<H<40 até 11 pav 7,5 |
| 2 | Setor Central Q 55 Lt 1 | RE 3 | 2500,00 | 7500,00 | 1500,00 | 10500,00 | 1500,00 | 1500,00 | 1500,00 | 1487,50 |

Observando a Tabela verificamos que o Potencial Construtivo Máximo Permitido é 7500m², e ao se aplicar a tabela de afastamento do Anexo IV da LUOS, mesmo com aberturas em todas as fachadas, seria possível a construção de até 10500,00m², ou seja, um excedente de 3000m² para a criatividade da arquitetura. Ressaltamos que é possível a utilização de um único pavimento tipo sem necessidade de escalonamento para se atingir o potencial construtivo.

Verificamos também quais seriam as dimensões das lâminas no caso acima.

Tabela 108

| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente, laterais e fundo lotes com a>600m ² | | |
|-----------------------|--------------|---|---------------------------|---------------------------|
| Testada | Profundidade | H<8,5 (até 2º) | 8,5<H<12 (3º) | 12<H<26 (4º - 7º) |
| 50 | 50 | 47x48,5 2279,5 1500,0 | 44x47 2068,0 1500,0 | 40x45 1800,0 1500,0 |

Foi considerada a área da taxa de ocupação permitida por ser menor que a área resultante dos afastamentos mínimos quando da abertura em todas as divisas.

Como a menor dimensão exigida seria de 40m, tomamos como exemplo uma lâmina de 40x37,5m. Com base na tabela III do Anexo IV do Código de Edificações, que define as dimensões mínimas para vãos de aeração e iluminação, temos que a maior proporção seria de 1/8 para ambientes de permanência prolongada. Com uma área por pavimento de 1500,0m² (maior área possível) teríamos a necessidade de uma área de 187,5m² para a ventilação e iluminação que dividida pelo comprimento linear das duas fachadas iria requerer janelas com 1,20m de altura, ao somarmos a esse valor um peitoril mínimo de 1,10m, seria necessário um pé-direito de 2,30m, que caberia no pé-direito mínimo de 2,50m.

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento permitido com os parâmetros atuais do código mesmo com a aplicação dos afastamentos mínimos impostos pelo Anexo IV da LUOS.

Código 208

| | | | | | | | |
|-----|-------------|-----------|------|------|----|----|-------|
| 208 | CSIIIR 1 NO | 500<a≤650 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 12,00 |
|-----|-------------|-----------|------|------|----|----|-------|

Foi questionada a possibilidade de se efetivar o potencial construtivo para os lotes do código em questão em função da aplicação dos parâmetros presentes nos Anexo III e IV da LUOS concomitantemente.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 2, a taxa de ocupação de 80%, a altura máxima de 12m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt^{máx}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca 3 pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 80% concluimos ser possível construir até 2,4 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 2 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a 0,4 vezes a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Analisando os 05 lotes que compõem essa faixa inseridos na malha urbana observamos que três deles possuem apenas uma fachada voltada para logradouro público onde seria possível

abertura sem necessidade de afastamento. Apesar de ter apenas 5 lotes nessa faixa ela abarca lotes com áreas menores e maiores que 600m². Quatro lotes possuem dimensões de 15x35m e um possui dimensão de 17,57x35m.

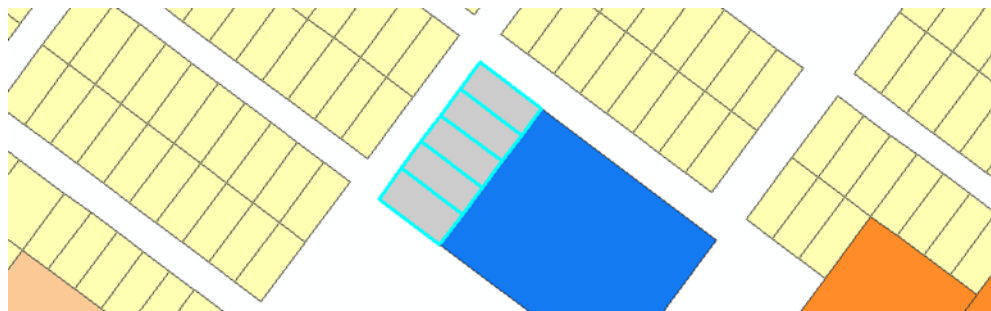


Figura 218 – Lotes com 600 m²

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na tabela abaixo diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o potencial construtivo permitido (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o potencial construtivo efetivo ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o potencial construtivo efetivo quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

Tabela 109

| Lote | end_cart | padrão cores | Testada do Lote | Profundidade e do Lote | Área do lote calculada | Potencial Construtivo Máximo Permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | área da taxa de ocupação $A_{lote} \times tx_{ocup}$ | LATERAIS E FUNDO | | UMA LATERAL E FUNDO | | FUNDO | | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE | |
|------|--------------------------------------|--------------|-----------------|------------------------|------------------------|---|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 |
| | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma | Potencial construtivo com prisma |
| 2 | Vila DVO Travessa da Castanheira Lt1 | CSIIR 1 NO | 15 | 35 | 525,00 | 1050,00 | 420,00 | 1092 | | 1224 | | 1260 | | 1548,00 | - |
| 2 | Vila DVO Travessa da Castanheira Lt3 | CSIIR 1 NO | 15 | 35 | 525,00 | 1050,00 | 420,00 | 1092 | | 1224 | | 1260 | | 1548,00 | - |
| 2 | Vila DVO Travessa da Castanheira Lt5 | CSIIR 1 NO | 15 | 35 | 525,00 | 1050,00 | 420,00 | 1092 | | 1224 | | 1260 | | 1548,00 | - |
| 2 | Vila DVO Travessa da Castanheira Lt7 | CSIIR 1 NO | 15 | 35 | 525,00 | 1050,00 | 420,00 | 1092 | | 1224 | | 1260 | | 1548,00 | - |
| 2 | Vila DVO Travessa da Castanheira Lt9 | CSIIR 1 NO | 17,57 | 35 | 614,95 | 1229,90 | 491,96 | | 1346,43 | | 1450,16 | | 1475,88 | - | 1817,85 |

Analisando a Tabela 109 verificamos que todos os lotes do código conseguem atingir o potencial máximo construtivo permitido mesmo com aberturas em todas as fachadas. Para esse caso será necessário realizar escalonamento, com áreas iguais nos dois primeiros pavimentos e área menor para o terceiro pavimento.

Ressaltamos que é possível realizar planta única para todos os pavimentos caso se opte por realização de aberturas na frente, no fundo e em apenas uma das laterais.

Verificamos então quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas em apenas uma das laterais no fundo e na frente.

Tabela 110

| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente, uma lateral e fundo lotes com $a < 600m^2$ | |
|-----------------------|--------------|---|----------------------|
| Testada | Profundidade | H < 8,5 (até 2º) | 8,5 < H < 12 (3º) |
| 15 | 35 | 13,5x33,5 452,25 420,00 | 12x32 384 |

Foi considerada a área da taxa de ocupação permitida nos dois primeiros pavimentos por ser menor que a área resultante dos afastamentos mínimos quando da abertura em todas as divisas.

Ressaltamos que é possível a utilização de um único pavimento tipo sem necessidade de escalonamento para se atingir o potencial construtivo ($350m^2$).

Com base na tabela III do Anexo IV do Código de Edificações, que define as dimensões mínimas para vãos de aeração e iluminação, temos que a maior proporção seria de 1/8 para ambientes de permanência prolongada. Com uma área por pavimento de $384m^2$ teríamos a necessidade de uma área de $48m^2$ para a ventilação e iluminação que dividida pelo comprimento linear das três fachadas com aberturas iria requerer janelas com 0,86m de altura, ao somarmos a esse valor um peitoril mínimo de 1,10m, seria necessário um pé-direito de 1,96m, que caberia no pé-direito mínimo de 2,50m.

Tabela 111

| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente, uma lateral e fundo lotes $a > 600m^2$ | |
|-----------------------|--------------|---|----------------------|
| Testada | Profundidade | H < 8,5 (até 2º) | 8,5 < H < 12 (3º) |
| 17,57 | 35 | 16,07x33,5 | 14,57x32 |

| | | | |
|--|--|-------------------|--------|
| | | 538,345 491,96 | 466,24 |
|--|--|-------------------|--------|

Foi considerada a área da taxa de ocupação permitida nos dois primeiros pavimentos por ser menor que a área resultante dos afastamentos mínimos quando da abertura em todas as divisas.

Ressaltamos que é possível a utilização de um único pavimento tipo sem necessidade de escalonamento para se atingir o potencial construtivo (409,96m²).

Com base na tabela III do Anexo IV do Código de Edificações, que define as dimensões mínimas para vãos de aeração e iluminação, temos que a maior proporção seria de 1/8 para ambientes de permanência prolongada. Com uma área por pavimento de 466,24m² teríamos a necessidade de uma área de 58,28m² para a ventilação e iluminação que dividida pelo comprimento linear das três fachadas com aberturas iria requerer janelas com 0,95m de altura, ao somarmos a esse valor um peitoril mínimo de 1,10m, seria necessário um pé-direito de 2,05m, que caberia no pé-direito mínimo de 2,50m.

Ressaltamos ainda que um pavimento não tem a sua totalidade em ambientes de permanência prolongada, tendo em vista as áreas de circulação vertical, sanitários e demais áreas cuja necessidade de aeração e ventilação é menor.

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido com os parâmetros do Anexo III e IV usados concomitantemente.

Código 209

| | | | | | | | |
|-----|-------------------------|-------|------|------|-----|---|-------|
| 209 | CSIIIR 1 ^(B) | as350 | 2,00 | 4,00 | 100 | - | 15,50 |
|-----|-------------------------|-------|------|------|-----|---|-------|

Foi verificado que com os parâmetros atuais desse código há uma impossibilidade de se efetivar o potencial construtivo para todos os lotes.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 4, a taxa de ocupação de 100%, a altura máxima de 15,50m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{m\acute{a}x}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca quatro pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 100% concluimos ser possível construir até 4 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 4 significa que com a altura máxima permitida hoje não

há área de manobra para a arquitetura, ou seja, para se atingir o potencial construtivo é necessário ocupar 100% do lote em todos os pavimentos. Não sendo possível afastamentos nas fachadas e nem inserção de prisma de ventilação e iluminação sem perda de potencial construtivo.

Analisando os 1629 lotes que compõem essa faixa observamos que 33% deles possuem dimensões de 10x22,50m, 20% dimensões de 8,4x18,5m, o restante está distribuído em outras dimensões com dimensões de testada de até 12,5m e profundidades de até 27,5m.

Ao observar esses lotes dentro da malha urbana, Figura 219, notamos que 95% possuem pelo menos duas divisas voltadas para logradouro público permitindo aberturas sem necessariamente ter a obrigação do afastamento. Outros 88 lotes, porém, que representam 5% do total, possuem apenas uma divisa voltada para logradouro público, como pode ser observado na Figura 220.



Figura 219 – Lotes com mais de uma divisa para logradouro público

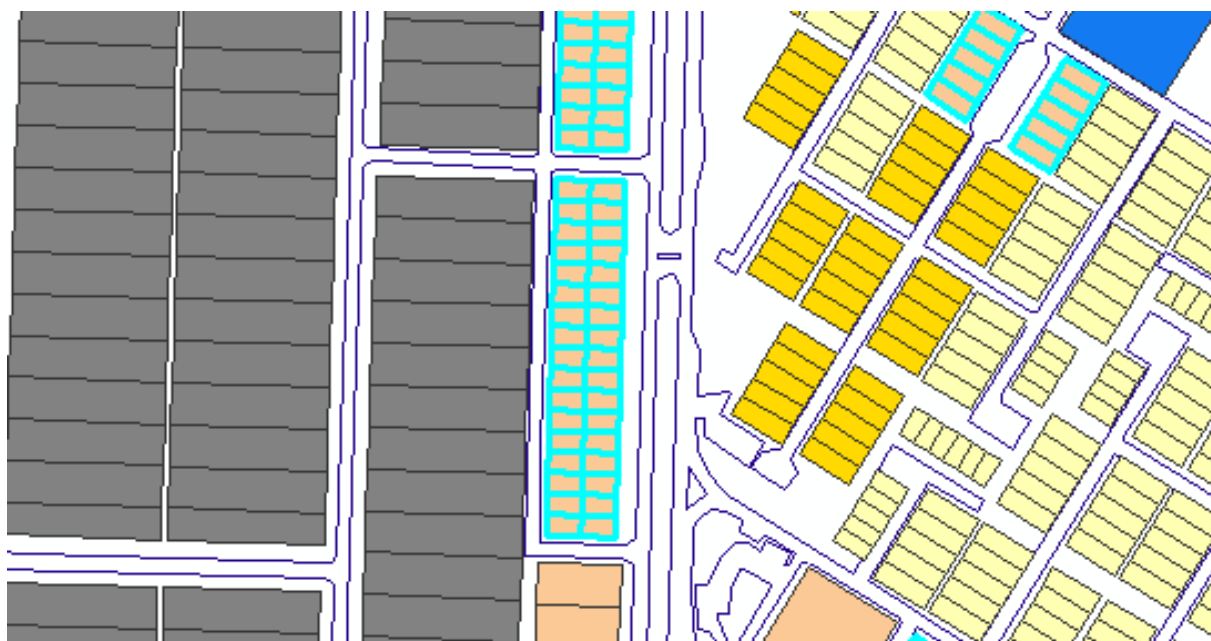


Figura 220 - Exemplo de lotes com apenas uma divisa voltada para logradouro público (dimensões de 10,0x16,60m)

Outra situação que se apresenta são lotes que, apesar de possuírem divisa de fundos voltada para logradouro público, ela possui uma distância de apenas 3,0m dos lotes vizinhos, como pode ser observado nos exemplos das Figura 221, Figura 222 e Figura 223, que seria um afastamento inferior ao mínimo para lotes com alturas superiores a 12,00m, ou seja, mesmo que não seja obrigatório o afastamento seria recomendável e para tanto a legislação deveria permitir a efetivação do potencial construtivo mesmo com afastamento da divisa de fundos.



Figura 221 - Lotes com 10x30m

Figura 222- Lotes com 10x22,5m

Figura 223 - Lotes de 10x20m

Considerando os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019. Considerando os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 224, diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o **potencial construtivo permitido** (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o **potencial construtivo efetivo** ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o **potencial construtivo efetivo** quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| ra | end_cart | area_proj | projeto | ra_luos | uos_setor | padrão | cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Potencial Construtivo Permitido $A_{max} \times cfa_m$ | LATERAIS E FUNDO | UMA LATERAL E FUNDO | FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE |
|----|--------------------------------------|-----------|------------|---------|-----------|--------|-------|---------|-----------------|----------------------|---|------------------|---------------------|---------|------------------------------|
| | | | | | | | | | | | | A < 600 | A < 600 | A < 600 | A < 600 |
| 2 | Setor Central Q 1 Comércio Lt 1 | 108 | PR 57/1 | | CSIR 1 | CSIR 1 | | 15,5 | 6 | 18 | 432,00 | 99 | 206,5 | 366 | 355,00 |
| 2 | Setor Central Q 45 Cj C Lt 19 | 200 | PR 57/1 | | CSIR 1 | CSIR 1 | | 15,5 | 10 | 20 | 800,00 | 327 | 508,5 | 690 | 723,00 |
| 2 | Setor de Indústria Ql 7 Lt 1020 | 166 | PR 299/1 | | CSIR 1 | CSIR 1 | | 15,5 | 10 | 16,6 | 664,00 | 265,8 | 409,9 | 554 | 587,00 |
| 2 | Setor Leste Q 1 Comércio Lt 10 | 225 | PR 2/1 | | CSIR 1 | CSIR 1 | | 15,5 | 10 | 22,5 | 900,00 | 372 | 581 | 790 | 823,00 |
| 2 | Setor Leste Q 10 CL Lt 1 | 155,4 | PR 2/1 | | CSIR 1 | CSIR 1 | | 15,5 | 8,4 | 18,5 | 621,60 | 220,8 | 364,2 | 529,2 | 544,60 |
| 2 | Setor Leste Q 11 Lt 3 | 275 | PR 2/1 | | CSIR 1 | CSIR 1 | | 15,5 | 10 | 27,5 | 1100,00 | 462 | 726 | 990 | 1023,00 |
| 2 | Setor Norte Q 1 CL Lt 11 | 35 | PR 7/2 | | CSIR 1 | CSIR 1 | | 15,5 | 3,5 | 10 | 140,00 | 8,5 | 37,5 | 101,5 | 63,00 |
| 2 | Setor Oeste C 30 Lt 15 | 150 | PR 4/1 | | CSIR 1 | CSIR 1 | | 15,5 | 10 | 15 | 600,00 | 237 | 363,5 | 490 | 523,00 |
| 2 | Setor Oeste Q 3 Comércio Lt 12 | 223,875 | URB 101/94 | | CSIR 1 | CSIR 1 | | 15,5 | 9,95 | 22,5 | 895,50 | 368,925 | 577,05 | 786,05 | 818,50 |
| 2 | Setor Oeste Q A Cj Comercial 1 Lt 11 | 144 | URB 28/90 | | CSIR 1 | CSIR 1 | | 15,5 | 8 | 18 | 576,00 | 195 | 328,5 | 488 | 499,00 |
| 2 | Setor Oeste Q A Cj Comercial 2 Lt 2 | 162 | URB 28/90 | | CSIR 1 | CSIR 1 | | 15,5 | 9 | 18 | 648,00 | 243 | 389,5 | 549 | 571,00 |
| 2 | Setor Sul Praça 1 BIA Lt 2 | 125 | PR 170/1 | | CSIR 1 | CSIR 1 | | 15,5 | 5 | 25 | 500,00 | 94 | 208,5 | 445 | 423,00 |
| 2 | Setor Sul Q 10 CL Lt 19 | 312,5 | PR 6/2 | | CSIR 1 | CSIR 1 | | 15,5 | 12,5 | 25 | 1250,00 | 639,5 | 876 | 1112,5 | 1173,00 |

Figura 224 - Simulações

Na Figura 224 conferimos o mencionado acima, com a altura máxima atual não é possível a efetivação do potencial construtivo máximo caso fosse obrigatório afastamento das divisas. Uma vez que o intuito é permitir que os lotes consigam aberturas para ambientes de permanência prolongada pelo menos para a divisa de fundos (a de frente já é garantida e assim teríamos uma ventilação cruzada) lembramos aqui que teoricamente apenas os lotes com apenas uma divisa voltada para logradouro público deveria ter seu potencial máximo garantido mesmo com abertura para a divisa de fundos, ou seja, os lotes de 10x16,6m. Simulamos então a altura máxima de 19,0m, conforme Figura 225.

| ra | end_cart | area_proj | projeto | ra_luos | uos_setor | padrão | cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Potencial Construtivo Permitido A _{base} X cfa_m | LATERAIS E FUNDO | UMA LATERAL E FUNDO | FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE |
|----|--------------------------------------|-----------|------------|---------|-----------|--------|-------|---------|-----------------|----------------------|--|------------------|---------------------|---------|------------------------------|
| | | | | | | | | | | | | A < 600 | A < 600 | A < 600 | A < 600 |
| 2 | Setor Central Q 1 Comércio Lt 1 | 108 | PR 57/1 | | CSIR 1 | CSIR 1 | | 19 | 6 | 18 | 432,00 | 99 | 219,5 | 444 | 413,00 |
| 2 | Setor Central Q 45 Cj C Lt 19 | 200 | PR 57/1 | | CSIR 1 | CSIR 1 | | 19 | 10 | 20 | 800,00 | 327 | 583,5 | 840 | 873,00 |
| 2 | Setor de Indústria QI 7 Lt 1020 | 166 | PR 299/1 | | CSIR 1 | CSIR 1 | | 19 | 10 | 16,6 | 664,00 | 265,8 | 467,9 | 670 | 703,00 |
| 2 | Setor Leste Q 1 Comércio Lt 10 | 225 | PR 2/1 | | CSIR 1 | CSIR 1 | | 19 | 10 | 22,5 | 900,00 | 372 | 668,5 | 965 | 998,00 |
| 2 | Setor Leste Q 10 CL Lt 1 | 155,4 | PR 2/1 | | CSIR 1 | CSIR 1 | | 19 | 8,4 | 18,5 | 621,60 | 220,8 | 410,1 | 642,6 | 650,00 |
| 2 | Setor Leste Q 11 Lt 3 | 275 | PR 2/1 | | CSIR 1 | CSIR 1 | | 19 | 10 | 27,5 | 1100,00 | 462 | 838,5 | 1215 | 1248,00 |
| 2 | Setor Norte Q 1 CL Lt 11 | 35 | PR 7/2 | | CSIR 1 | CSIR 1 | | 19 | 3,5 | 10 | 140,00 | 8,5 | 37,5 | 119 | 48,00 |
| 2 | Setor Oeste C 30 Lt 15 | 150 | PR 4/1 | | CSIR 1 | CSIR 1 | | 19 | 10 | 15 | 600,00 | 237 | 413,5 | 590 | 623,00 |
| 2 | Setor Oeste Q 3 Comércio Lt 12 | 223,875 | URB 101/94 | | CSIR 1 | CSIR 1 | | 19 | 9,95 | 22,5 | 895,50 | 368,925 | 663,675 | 960,175 | 992,38 |
| 2 | Setor Oeste Q A Cj Comercial 1 Lt 11 | 144 | URB 28/90 | | CSIR 1 | CSIR 1 | | 19 | 8 | 18 | 576,00 | 195 | 367,5 | 592 | 593,00 |
| 2 | Setor Oeste Q A Cj Comercial 2 Lt 2 | 162 | URB 28/90 | | CSIR 1 | CSIR 1 | | 19 | 9 | 18 | 648,00 | 243 | 441,5 | 666 | 683,00 |
| 2 | Setor Sul Praça 1 BIA Lt 2 | 125 | PR 170/1 | | CSIR 1 | CSIR 1 | | 19 | 5 | 25 | 500,00 | 94 | 208,5 | 545 | 498,00 |
| 2 | Setor Sul Q 10 CL Lt 19 | 312,5 | PR 6/2 | | CSIR 1 | CSIR 1 | | 19 | 12,5 | 25 | 1250,00 | 689,5 | 1026 | 1362,5 | 1435,50 |

Figura 225 – Altura máxima de 19,00m

Na Figura 225 podemos observar que com o aumento da altura máxima a maioria dos lotes teria seu potencial máximo efetivado seja com afastamento da divisa de fundos, seja com prisma de aeração e iluminação. Os lotes que não teriam essa condição atendida seria os lotes de 3,5x10m. Cabe ressaltar que os lotes que apresentam apenas uma divisa voltada para logradouro público são os de 10x16,6m e como pode ser observado na Figura 226, com a altura de 19,0m eles conseguem efetivar o seu potencial construtivo com aberturas voltadas para a divisa de fundos. Assim apesar dos lotes de 3,5x10m não efetivarem o potencial construtivo com afastamento, não há necessidade de aumento da altura máxima para eles em função de possuírem duas divisas voltadas para logradouros públicos.

Ao simularmos a altura de 19,0m para os lotes dessa faixa no arquivo de lotes da LUOS elaborado pela DIGEO com o acréscimo de informação de restrição de altura a partir dos dados do CINDACTA, verificamos que a maior elevação de terreno nessa faixa é de 1190,356201 e que nessa faixa existe uma restrição de altura de 1216,00 para 599 lotes. Ao simular a altura máxima sugerida de 19,00m para os lotes que possuem restrição verificamos que nenhum deles viola a altura de restrição do CINDACTA, a maior altura obtida pela soma da altura do terreno com a altura máxima sugerida foi de 1209,356201. Assim podemos dizer que a altura máxima de 19,00m não interfere nas restrições do CINDACTA.

Endereço analisado especificamente:

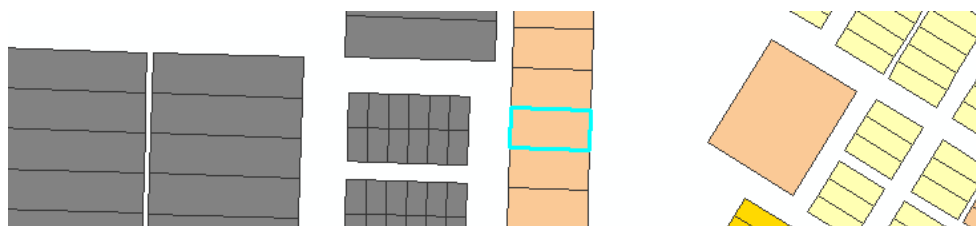


Figura 226 - Setor Leste Q 11 lote 3 – 10x27,5m

Primeiramente verificamos quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas em todas as divisas.

Tabela 112

| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente, laterais e fundo lotes com $a < 600m^2$ | | |
|-----------------------|--------------|--|----------------------|---------------------|
| Testada | Profundidade | H < 8,5 (até 2º) | 8,5 < H < 12 (3º) | 12 < H < 35 (4º) |
| 10 | 27,5 | 7x27,5=192,5 | 4x27,5=110 | 0x27,5=0 |

Na Tabela 112 para o lote verificamos que alturas superiores a 8,5m multiplicam um valor nulo ou inviável para arquitetura, justificando a impossibilidade de se efetivar o potencial construtivo com abertura em todas as divisas verificada na Figura 226. Nesse caso mesmo o incremento da altura máxima não traria soluções para a efetivação do potencial construtivo.

Verificamos então quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas em apenas uma das laterais no fundo e na frente.

Tabela 113

| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente, uma lateral e fundo para lote com $a < 600m^2$ | | |
|-----------------------|--------------|---|----------------------|--------------------------|
| Testada | Profundidade | H < 8,5 (até 2º) | 8,5 < H < 12 (3º) | 12 < H < 35 (4º e 5º) |
| 10 | 27,5 | 8,5x27,5=233,75 | 7x27,5=192,5 | 5x27,5=137,5 |

Tomando-se em consideração a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre parcelamento do solo urbano e que estipula em seu artigo 4º, inciso II, área mínima para o lote de 125m² e frente mínima de 5m. Assim se a lei de parcelamento do solo urbano considera um lote com 5m viável, uma lâmina com 5m também deverá ser considerada viável. Com base no colocado acima temos que com abertura em apenas uma das laterais, frente e fundo, seria possível a edificação em todas as alturas permitidas.

O potencial construtivo do lote é 10x27,5x4 o que resultaria na possibilidade de 1100m² de construção. A taxa de ocupação é 100%, portanto irá valer a área resultante da aplicação dos afastamentos mínimos. Como já foi indicado anteriormente a recomendação de aumento da altura máxima para 19,00m, assim somando todas as áreas teríamos área passível de construção de 925m², menor que o potencial construtivo de 1100m². Nessa situação o aumento

da altura máxima poderia dar a possibilidade de efetivação do potencial construtivo, seriam necessários mais dois pavimentos para completar a área permitida para construção.

Verificamos então quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas apenas nas divisas do fundo e da frente.

Tabela 114

| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente e fundo lote com $a < 600\text{m}^2$ | | |
|-----------------------|--------------|--|----------------------|--------------------------|
| Testada | Profundidade | H < 8,5 (até 2º) | 8,5 < H < 12 (3º) | 12 < H < 19 (4º e 5º) |
| 10 | 27,5 | 10x27,5=275 | 10x27,5=275 | 10x27,5=275 |

Na Tabela 114 verificamos que sem abertura nas laterais seria possível efetivar o potencial construtivo com 4 pavimentos, resta saber se nessas condições seria possível garantir a iluminação e ventilação mínimos exigidos. Com uma área por pavimento de 275m^2 teríamos a necessidade de uma área de $34,375\text{m}^2$ para a ventilação e iluminação que dividida pelo comprimento linear das duas fachadas iria requerer janelas com 1,72m de altura, ao somarmos a esse valor um peitoril mínimo de 1,10m, seria necessário um pé-direito de 2,82m, que caberia nas dimensões definidas pela LUOS por pavimento (3,5m), mas ficaria mais confortável deixando esse valor até 2,5m. Para tanto seria necessário a inserção de um prisma de aeração e ventilação que deveria ter dimensão de 5x10m, ou seja, 50m^2 . Com a inserção do prisma o pavimento passaria a ter área útil de 225m^2 , necessitando de 5 pavimentos para a efetivação do potencial construtivo, uma área de ventilação e iluminação por pavimento de $28,125\text{m}^2$ com altura de 0,70m que acrescido de 1,10m encaixaria perfeitamente nos limites de 3,5m. Cabe salientar que com a área de 225m^2 por pavimento não seria necessário o prisma de aeração e ventilação pois a altura mínima necessária para as aberturas nas duas fachadas ficaria de 1,40m, considerando ainda que um pavimento não tem a sua totalidade em ambientes de permanência prolongada, tendo em vista as áreas de circulação vertical, sanitários e demais áreas cuja necessidade de aeração e ventilação é menor.

Concluimos ser suficiente e possível o aumento da altura máxima de 15,5m para 19,0m.

Código 210

| | | | | | | | |
|-----|------------------------|-----------|------|------|-----|---|-------|
| 210 | CSIIR 1 ⁽⁶⁾ | 700<a≤850 | 2,50 | 3,00 | 100 | - | 15,50 |
|-----|------------------------|-----------|------|------|-----|---|-------|

Foi questionada a possibilidade de se efetivar o potencial construtivo para os lotes do código em questão em função da aplicação dos parâmetros presentes nos Anexo III e IV da LUOS concomitantemente.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 3,0, a taxa de ocupação de 100%, a altura máxima de 15,5m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{máx}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca quatro pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 100% concluímos ser possível construir até 4 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 3 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a uma vez a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Analisando os 29 lotes que compõem essa faixa inseridos na malha urbana observamos que todos possuem pelo menos duas divisas voltadas para logradouro público, 86% possuem dimensões de 20x40m, sendo que 4 (14%) deles possuem dimensões irregulares como pode ser observado na Figura 227.



Figura 227 – Lotes com mais de uma divisa para logradouro público

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 228 diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o potencial construtivo permitido (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o potencial construtivo efetivo ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o potencial construtivo efetivo quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| Lote | end_cart | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote calculada | área básica de construção $A_{lote} \times cfa_b$ | Potencial Construtivo Máximo Permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | LATERAIS E FUNDO | | UMA LATERAL E FUNDO | | FUNDO | | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE | |
|-----------------------------------|----------|--------------|---------|-----------------|----------------------|------------------------|--|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|--|
| | | | | | | | | | A > 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | | |
| | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma | Potencial construtivo com prisma | | |
| 2 Setor de Indústria OI 7 LI 1340 | | CSIIR 1 | 15,5 | 20 | 40 | 800,00 | 2000,00 | 2400,00 | 2177,00 | 2491,00 | 2805,00 | - | 3123,00 | - | 3123,00 | |
| 2 Setor Sul EQ 13/15 AE 3 | | CSIIR 1 | 15,5 | 30 | 25 | 750,00 | 1875,00 | 2250,00 | 2197,00 | 2383,50 | 2570,00 | - | 2923,00 | - | 2923,00 | |

Figura 228 - Simulações

Observado a simulação acima constatamos que os lotes não conseguem efetivar o potencial construtivo quando da opção de aberturas em todas as divisas, mas isso se resolve quando da opção de abertura em três divisas. Ressaltamos que deverá ser usado escalonamento para as edificações.

Como a altura máxima permitida para o lote é de 15,5m, inferimos que para os lotes com área superior a 600m² os afastamentos requeridos pelo Anexo IV pode ser de até 5,0m para divisas com aberturas. Como a menor frente de lote é 20m verificamos que mesmo que seja utilizado abertura nas duas laterais seria garantido uma lâmina de 10m. Tomando-se como referência a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre parcelamento do solo urbano e estipula em seu artigo 4º, inciso II, área mínima para o lote de 125m² e frente mínima de 5m, se a lei de parcelamento do solo urbano considera um lote com 5m viável, uma lâmina com 10m também deverá ser considerada viável.

Endereço analisado especificamente conforme requisitado:

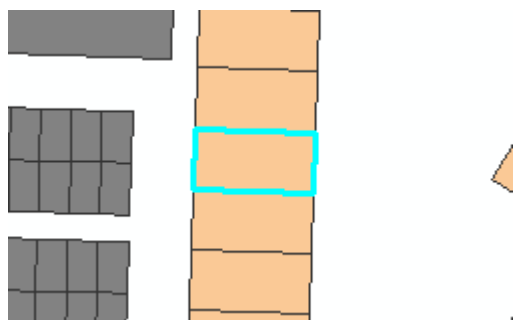


Figura 229 - Setor de Industria QI 7 lote 360 – 20x40m

Primeiramente verificamos quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas em todas as divisas.

Tabela 1159

| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente, laterais e fundo lotes com $a > 600m^2$ | | |
|-----------------------|--------------|--|----------------------|---------------------|
| Testada | Profundidade | H < 8,5 (até 2º) | 8,5 < H < 12 (3º) | 12 < H < 25 (4º) |
| 20 | 40 | 17x40=680 | 14x40=560 | 10x40=400 |

O potencial construtivo do lote é 20x40x3 o que resultaria na possibilidade de 2400m² de construção. A taxa de ocupação é 100%, portanto irá valer a área resultante da aplicação dos afastamentos mínimos. Somando todas as áreas teríamos área passível de construção de 2320m², menor que o potencial construtivo de 2400m². Nessa situação o aumento da altura máxima poderia dar a possibilidade de efetivação do potencial construtivo, seriam necessários mais um pavimento para completar a área permitida para construção.

Verificamos então quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas em apenas uma das laterais no fundo e na frente.

Tabela 116

| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente, uma lateral e fundo lotes com $a > 600m^2$ | | |
|-----------------------|--------------|---|----------------------|---------------------|
| Testada | Profundidade | H < 8,5 (até 2º) | 8,5 < H < 12 (3º) | 12 < H < 25 (4º) |
| 20 | 40 | 18,5x40=740 | 17x40=680 | 12,5x40=500 |

Somando todas as áreas acima teríamos área passível de construção de 2660m², superior ao potencial construtivo de 2400m².

Ressaltamos que para se atingir o potencial máximo construtivo permitido foi necessário o uso de escalonamento para as edificações.

Resta saber se nessas condições seria possível garantir a iluminação e ventilação mínimos exigidos. Com uma área por pavimento de 740m² teríamos a necessidade de uma área de 92,5m² para a ventilação e iluminação que dividida pelo comprimento linear das três fachadas com aberturas iria requerer janelas com 1,16m de altura, ao somarmos a esse valor um peitoril mínimo de 1,10m, seria necessário um pé-direito de 2,26m, que caberia tanto nas dimensões definidas pela LUOS por pavimento (3,5m) quanto no pé direito mínimo de 2,5m.

Concluimos ser possível efetivar o potencial máximo construtivo para os lotes desde que seja feito uso de escalonamento e aberturas em apenas três divisas.

Código 211

| | | | | | | | |
|-----|------------------------|------------|------|------|----|----|-------|
| 211 | CSIIR 1 ⁽⁶⁾ | 850<a≤3500 | 2,00 | 4,00 | 70 | 20 | 22,50 |
|-----|------------------------|------------|------|------|----|----|-------|

Foi questionada a viabilidade de se efetivar o Coeficiente máximo de aproveitamento permitido em função da altura máxima. Foi sugerido a elevação da altura máxima de 22,50m para 36,50m.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 4, a taxa de ocupação de 70%, a altura máxima de 22,50m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{opav} = (Alt_{máx}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca seis pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 70% concluimos ser possível construir até 4,2 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 4 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a 20% da área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Ao observar os 58 lotes que compõe esse código observamos tratar de uma faixa bastante diversa, com variações de testada entre 20,0m e 80,0m e profundidades variando entre 16,0m e 100,0m. Ao observar esses lotes dentro da malha urbana nas Figura 230 a Figura 235, notamos que praticamente todos os lotes possuem pelo menos duas divisas voltadas para logradouro

público (sendo que a maioria possui mais do que duas), onde seria permitido aberturas sem necessariamente ter a obrigação do afastamento.

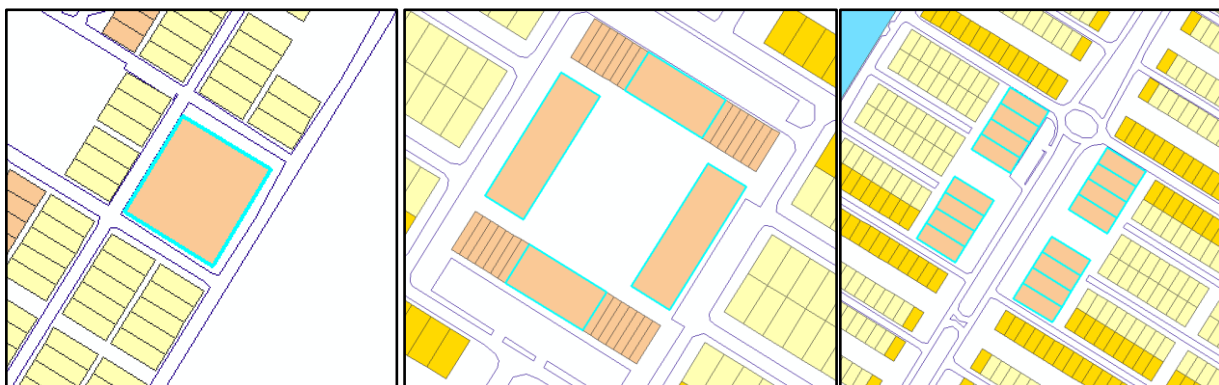


Figura 230

Figura 231

Figura 232

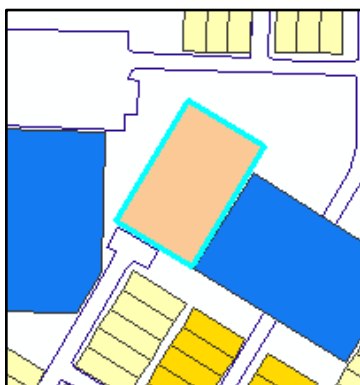


Figura 233

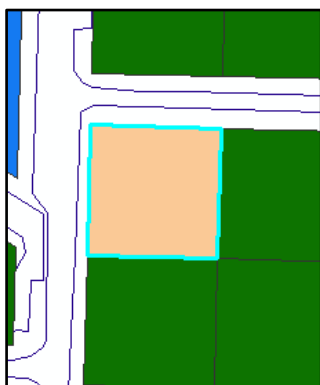


Figura 234

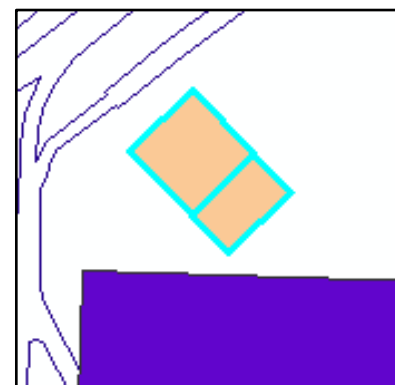


Figura 235

Constatamos, porém, dois lotes com formato irregular, Figura 236, que possuem apenas uma divisa voltada para logradouro público.

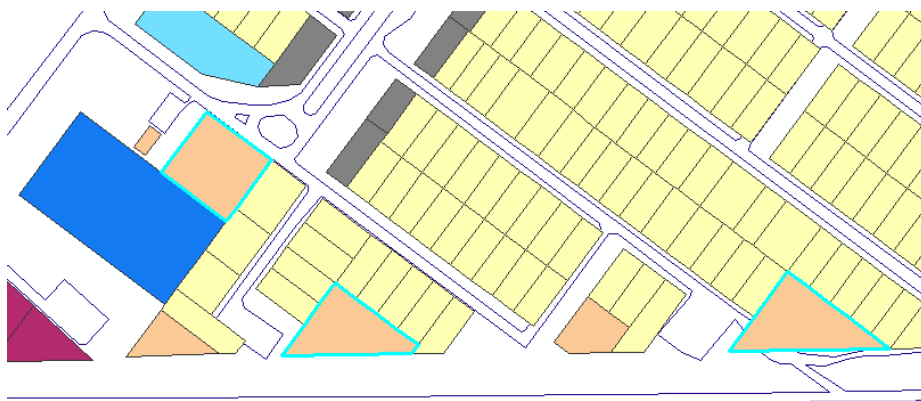


Figura 236

Considerando os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Considerando os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Mesmo com o exposto acima com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 237, diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o **potencial construtivo permitido** (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o **potencial construtivo efetivo** ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o **potencial construtivo efetivo** quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação. Das simulações abaixo podemos observar que o potencial construtivo de todos os lotes que compõem essa faixa se efetiva mesmo com afastamentos da divisa de fundos, ou com afastamento simultâneo da divisa de fundos e uma lateral ou com a inserção de um prisma de aeração e iluminação. Essa situação não se concretiza apenas para dois tipos de lote quando utilizado afastamento em todas as divisas, sendo que 97% dos lotes não precisam de qualquer afastamento para garantir abertura em pelo menos duas fachadas.

| Lote | end_cart | Zona | código | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido $A_{max} \times cfa_m$ | LATERAIS E FUNDO | UMA LATERAL E FUNDO | FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO I C.O.F |
|------------------------------------|----------|---------|--------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| | | | | | | | | | A > 600 | A > 600 | A > 600 | A > 600 |
| | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma | |
| 2 DF 480 Lt 1 | | CSIIR 1 | 211 | 22,5 | 41,97 | 41,97 | 1761,48 | 7045,92 | 8101,78 | 8617,37 | 9132,97 | 10391,89 |
| 2 DF 480 Lt 2 | | CSIIR 1 | 211 | 22,5 | 25 | 41,97 | 1049,25 | 4197,00 | 4184,76 | 4700,36 | 5215,95 | 6118,50 |
| 2 Setor Central Q 55 Lt 16 | | CSIIR 1 | 211 | 22,5 | 50 | 50 | 2500,00 | 10000,00 | 12027,00 | 12651,00 | 13275,00 | 14823,00 |
| 2 Setor Itamaracá Q 50 Cj A Templo | | CSIIR 1 | 211 | 22,5 | 56 | 16 | 896,00 | 3584,00 | 3705,00 | 3870,00 | 4035,00 | 5199,00 |
| 2 Setor Leste EQ 12/14 AE 1 12/14 | | CSIIR 1 | 211 | 22,5 | 66 | 30 | 1980,00 | 7920,00 | 9411,00 | 9765,00 | 10119,00 | 11703,00 |
| 2 Setor Leste EQ 4/6 AE 4/6 | | CSIIR 1 | 211 | 22,5 | 50 | 60 | 3000,00 | 12000,00 | 14607,00 | 15366,00 | 16125,00 | 17823,00 |
| 2 Setor Leste EQ 48/49 Templo | | CSIIR 1 | 211 | 22,5 | 55 | 60 | 3300,00 | 13200,00 | 16302,00 | 17061,00 | 17820,00 | 19623,00 |
| 2 Setor Leste Praça 3 Igreja | | CSIIR 1 | 211 | 22,5 | 40 | 62,5 | 2500,00 | 10000,00 | 11712,00 | 12504,75 | 13297,50 | 14823,00 |
| 2 Setor Oeste EQ 10/8 AE | | CSIIR 1 | 211 | 22,5 | 30 | 50 | 1500,00 | 6000,00 | 6447,00 | 7071,00 | 7695,00 | 8823,00 |
| 2 Setor Oeste EQ 11/15 AE | | CSIIR 1 | 211 | 22,5 | 45 | 66 | 2970,00 | 11880,00 | 14280,00 | 15120,00 | 15960,00 | 17643,00 |
| 2 Setor Oeste EQ 31/32 AE | | CSIIR 1 | 211 | 22,5 | 35 | 100 | 3500,00 | 14000,00 | 16242,00 | 17541,00 | 18840,00 | 20823,00 |
| 2 Setor Oeste EQ 6/9 AE | | CSIIR 1 | 211 | 22,5 | 30 | 66 | 1980,00 | 7920,00 | 8655,00 | 9495,00 | 10335,00 | 11703,00 |
| 2 Setor Sul Praça 1 BI B Igreja | | CSIIR 1 | 211 | 22,5 | 80 | 25 | 2000,00 | 8000,00 | 9447,00 | 9733,50 | 10020,00 | 11823,00 |
| 2 Setor Sul Praça 1 BI C Cinema | | CSIIR 1 | 211 | 22,5 | 50 | 25 | 1250,00 | 5000,00 | 5577,00 | 5863,50 | 6150,00 | 7323,00 |
| 2 Setor Sul Q 1 AE 1 Lt B | | CSIIR 1 | 211 | 22,5 | 20 | 50 | 1000,00 | 4000,00 | 3657,00 | 4281,00 | 4905,00 | 5823,00 |

Figura 237

Endereço analisado especificamente conforme requisitado:

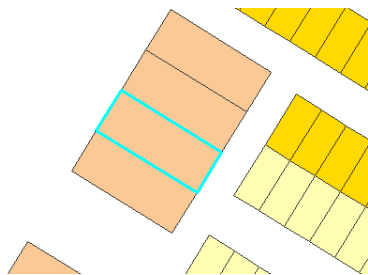


Figura 238 - Setor Sul Q 1 AE 1 lote C – 20x50m

Primeiramente verificamos quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas em todas as divisas.

Tabela 117

| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente, laterais e fundo lotes com $a > 600m^2$ | | |
|-----------------------|--------------|---|----------------------|--------------------------|
| Testada | Profundidade | H < 8,5 (até 2º) | 8,5 < H < 12 (3º) | 12 < H < 25 (4º - 6º) |
| 20 | 50 | 17x50=850 | 14x50=700 | 10x50=500 |

Tomando-se em consideração a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre parcelamento do solo urbano e que estipula em seu artigo 4º, inciso II, área mínima para o lote de $125m^2$ e frente mínima de 5m. Assim se a lei de parcelamento do solo urbano considera um lote com 5m viável, uma lâmina com 10m também deverá ser considerada viável.

O potencial construtivo do lote é $20 \times 50 \times 4$ o que resultaria na possibilidade de $4000m^2$ de construção. A taxa de ocupação é 70%, portanto nos dois primeiros pavimentos só poderá ser utilizada a área de $700m^2$. Somando todas as áreas teríamos área passível de construção de $3600m^2$, inferior ao potencial construtivo de $4000m^2$.

Verificamos então quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas em apenas uma das laterais no fundo e na frente.

Tabela 118

| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente, laterais e fundo lotes com $a > 600m^2$ | | |
|-----------------------|--------------|---|----------------------|--------------------------|
| Testada | Profundidade | H < 8,5 (até 2º) | 8,5 < H < 12 (3º) | 12 < H < 25 (4º - 6º) |
| 20 | 50 | 18,5x50=925 | 17x50=850 | 12,5x50=625 |

| | | | | |
|--|--|-----|-----|-----|
| | | 700 | 700 | 625 |
|--|--|-----|-----|-----|

A taxa de ocupação é 70%, portanto em todos os pavimentos só poderá ser utilizada a área de 700m². Somando todas as áreas teríamos área passível de construção de 3975m², ainda inferior ao potencial construtivo de 4000m².

Verificamos então quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas no fundo e na frente.

Tabela 119

| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente, laterais e fundo lotes com a>600m ² | | |
|-----------------------|--------------|--|-------------------|----------------------|
| Testada | Profundidade | H<8,5 (até 2º) | 8,5<H<12 (3º) | 12<H<25 (4º - 6º) |
| 20 | 50 | 20x50=1000 700 | 20x50=1000 700 | 15x50=750 700 |

Somando todas as áreas teríamos área passível de construção de 4200m², superior ao potencial construtivo de 4000m².

Com uma área de 700m², seria necessário 87,5m² de área destinada a ventilação e iluminação, que dividido pela metragem linear de fachadas resultaria em aberturas com 2,92m de altura que somadas a um peitoril mínimo de 1,10m, resultaria em 4,02m superior ao pé direito mínimo de 2,50m. Assim a configuração atual exigiria pelo menos um prisma de aeração e ventilação com dimensão de 5x10 = 50m², que seria exatamente a área excedente dos pavimentos 4º ao 6º e inferior à área excedente nos três primeiros pavimentos. Ressaltamos ainda que seria possível a realização de aberturas nos três primeiros pavimentos tendo em vista que o afastamento exigido para tal situação implica numa área superior à da taxa de ocupação, assim, só seria necessário o uso de prisma acima do terceiro pavimento.

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido com a altura máxima permitida atualmente sem necessidade de escalonamento e com uso de prisma.

Código 213

| | | | | | | | |
|-----|------------|-------|------|------|-----|---|-------|
| 213 | CSIIR 2 NO | a≤250 | 2,00 | 3,00 | 100 | - | 12,00 |
|-----|------------|-------|------|------|-----|---|-------|

Foi verificado que com os parâmetros atuais desse código há uma impossibilidade de se efetivar o potencial construtivo para todos os lotes.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 3, a taxa de ocupação de 100%, a altura máxima de 12,00m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{m\acute{a}x}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca três pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 100% concluímos ser possível construir até 3 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 3 significa que com a altura máxima permitida hoje não há área de manobra para a arquitetura, ou seja, para se atingir o potencial construtivo é necessário ocupar 100% do lote em todos os pavimentos. Não sendo possível afastamentos nas fachadas e nem inserção de prisma de ventilação e iluminação sem perda de potencial construtivo.

Analisando os 172 lotes que compõem essa faixa observamos que os lotes possuem dimensões bem aproximadas entre si com testadas variando entre 9m e 10m e profundidade variando entre 17m e 19,50m.

Ao observar esses lotes dentro da malha urbana, Figura 239 e Figura 240, notamos que na sua maioria os lotes apresentam apenas uma divisa voltada para logradouro público, ou seja, caso haja pretensão de aberturas voltadas para as divisas que não a frontal faz-se obrigatório seguir o Anexo IV da LUOS.

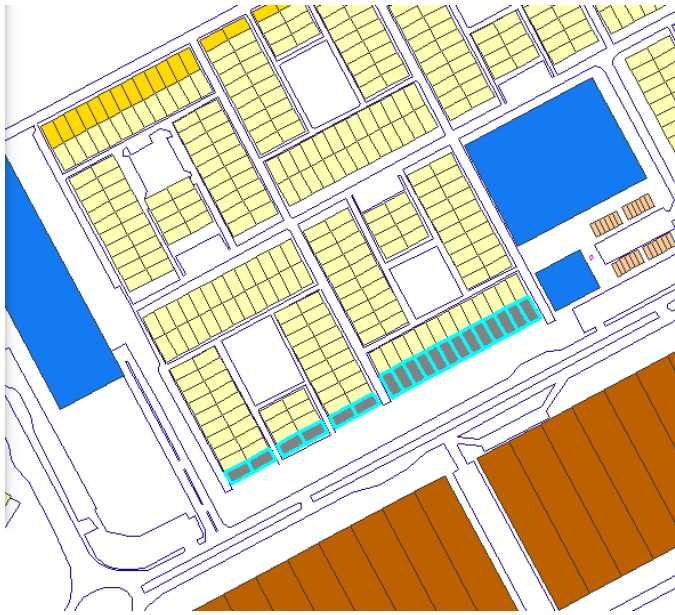


Figura 239

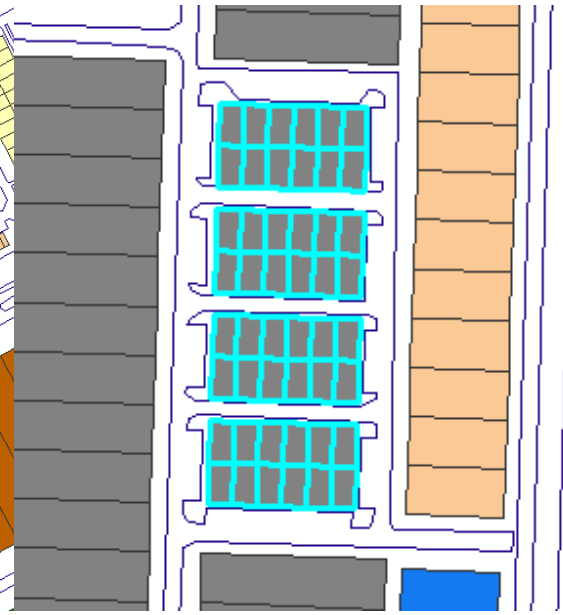


Figura 240

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 241, diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o **potencial construtivo permitido** (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o **potencial construtivo efetivo** ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o **potencial construtivo efetivo** quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| ra | end_cart | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | área básica de construção A _{lote} X cfa_b | Potencial Construtivo Permitido A _{lote} X cfa_m | LATERAIS E FUNDO | UMA LATERAL E FUNDO | FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE |
|-----------------------------------|------------|--------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | A < 600 | A < 600 | A < 600 | A < 600 |
| | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
| 2 Setor de Indústria Ql 4 Lt 1336 | CSIIR 2 NO | 12 | 10 | 18 | 180,00 | 360,00 | 540,00 | 291 | 385,5 | 480 | 513,00 | |
| 2 Setor de Indústria Ql 6 Lt 396 | CSIIR 2 NO | 12 | 10 | 17 | 170,00 | 340,00 | 510,00 | 273 | 361,5 | 450 | 483,00 | |
| 2 Setor Norte Q 1 Cj A Lt 401 | CSIIR 2 NO | 12 | 9 | 17,5 | 157,50 | 315,00 | 472,50 | 235,5 | 327 | 418,5 | 445,50 | |
| 2 Setor Norte Q 2 Cj A Lt 405 | CSIIR 2 NO | 12 | 10 | 19,5 | 195,00 | 390,00 | 585,00 | 318 | 421,5 | 525 | 558,00 | |

Figura 241

Na **Erro! Fonte de referência não encontrada.** conferimos o mencionado acima, com a altura máxima atual não é possível a efetivação do potencial construtivo máximo caso fosse obrigatório afastamento das divisas ou com a inserção de um prisma de aeração e ventilação. Considerando-se o lote com maior área 195,0m² e a ventilação e iluminação necessária para ele (pelas tabelas do Código de Edificações) concluímos que aberturas voltadas para a divisa frontal e de fundos seria suficiente para garantir a iluminação e ventilação natural, ou a inserção de um prisma de ventilação e iluminação. Assim simulamos na Figura 242, a altura máxima de 15,50m e podemos observar que com essa altura já é possível efetivar o potencial construtivo mesmo com aberturas voltadas para a divisa de fundos ou com a inserção de prisma, deixando a cargo da arquitetura a solução que melhor lhe aprouver.

| ra | end_cart | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | área básica de construção A _{lote} X cfa_b | Potencial Construtivo Permitido A _{lote} X cfa_m | LATERAIS E FUNDO | UMA LATERAL E FUNDO | FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE |
|-----------------------------------|------------|--------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | A < 600 | A < 600 | A < 600 | A < 600 |
| | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
| 2 Setor de Indústria Ql 4 Lt 1336 | CSIIR 2 NO | 15,5 | 10 | 18 | 180,00 | 360,00 | 540,00 | 291 | 450,5 | 610 | 643,00 | |
| 2 Setor de Indústria Ql 6 Lt 396 | CSIIR 2 NO | 15,5 | 10 | 17 | 170,00 | 340,00 | 510,00 | 273 | 421,5 | 570 | 603,00 | |
| 2 Setor Norte Q 1 Cj A Lt 401 | CSIIR 2 NO | 15,5 | 9 | 17,5 | 157,50 | 315,00 | 472,50 | 235,5 | 377 | 531 | 553,00 | |
| 2 Setor Norte Q 2 Cj A Lt 405 | CSIIR 2 NO | 15,5 | 10 | 19,5 | 195,00 | 390,00 | 585,00 | 318 | 494 | 670 | 703,00 | |

Figura 242

Ao simularmos a altura de 15,50m para os lotes dessa faixa no arquivo de lotes da LUOS elaborado pela DIGEO com o acréscimo de informação de restrição de altura a partir dos dados do CINDACTA, verificamos que a maior elevação de terreno para essa faixa é de 1182,15 e que nessa faixa existe uma restrição de altura de 1216,00 para todos os lotes da faixa, o que significa dizer que a faixa poderia ter uma altura máxima de até 33,85m, assim sendo a altura de 15,50m não interfere nos cones de aproximação das aeronaves.

Concluímos ser suficiente o aumento da altura máxima de 12,0m para 15,50m.

Código 215

| | | | | | | | |
|-----|------------|-------------|------|------|----|----|-------|
| 215 | CSIIR 2 NO | 1000<a≤2000 | 2,50 | 2,50 | 70 | 20 | 36,50 |
|-----|------------|-------------|------|------|----|----|-------|

Para esse código foram efetuados dois questionamentos:

Avaliar a possibilidade do aumento do CFA M (Coeficiente de Aproveitamento Máximo) para 4,00; (Justificativa: Promover um maior adensamento em áreas já dotadas de infraestrutura urbana. Ressalvando sempre o uso dos instrumentos da ODIR e ONALT nestes casos)

Foi questionada a possibilidade de se efetivar o potencial construtivo para os lotes do código em questão em função da aplicação dos parâmetros presentes nos Anexo III e IV da LUOS concomitantemente.

No caso desse código temos uma altura máxima de 36,50m, o que permitiria a construção de até 10 pavimentos com taxa de construção de 70% essa altura permitiria atingir um coeficiente de aproveitamento de até 7 vezes a área do lote. Atualmente tem-se um coeficiente máximo de aproveitamento permitido de 2,5. Assim temos uma folga considerável entre altura máxima e potencial construtivo, isso se dá por ser um setor industrial e grandes alturas são permitidas em função dessa atividade exigir muitas vezes pé direito considerável para o desenvolvimento de suas funções.

Partiu-se então para avaliar na legislação anterior o potencial permitido. Consultado o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT – Lei Complementar 854 de 15 de outubro de 2012 - ANEXO V, temos que para o setor leste industrial do Gama o CFA B é de 2,5 e o CFA M é de 3. As quadras pertencentes a esse código são as quadras de QI 2 a QI 6.

Tabela 120

ANEXO V – COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO – GAMA - RA II

| | Setor Leste | Setor Central | Setor Leste Industrial | Setor Norte | Setor Oeste | Setor Sul | Setor DVO | Setor Múltiplas Atividades |
|-------------|------------------|------------------|------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|
| Coef Máximo | 2 ⁽¹⁾ | 3 ⁽²⁾ | 3 ⁽³⁾ | 1,6 ⁽⁴⁾ | 2 ⁽⁵⁾ | 2 ⁽⁶⁾ | 2 ⁽⁷⁾ | 1,6 |
| Coef Básico | 2 ⁽⁸⁾ | 2 ⁽⁹⁾ | 2,5 ⁽¹⁰⁾ | 1,6 ⁽¹¹⁾ | 1,6 ⁽¹²⁾ | 2 ⁽¹³⁾ | 2 ⁽¹⁴⁾ | 1 ⁽¹⁵⁾ |

(3) - Quadra: QI 1 : CfAM=6 QI 2; QI 3 lotes 20,40 ... 1580; QI 4 lotes 1336,1340,1344...1524, 1540, 1560 e 1580; QI 5 lotes 20,40,60 ... 1580; QI 06; QI 7 lotes 220,240,260 a 660, 740 a 800, 830, 835, 840 ... 1325, 1340: CfAM=6 condicionado à viabilidade comprovada pelo EIV

(10) - Quadra: QI 01: CfAB=5,

Pela NGB 97/91 a taxa máxima de construção desses lotes é de 248% o que daria um CFA M de aproximadamente 2,5 como foi inserido na LUOS

A proposta é de aumento do coeficiente de aproveitamento máximo para 4, o qual hoje é de 2,5. A NGB dos lotes previa um coeficiente de aproveitamento de 2,5, o PDOT permitia um coeficiente de aproveitamento básico de 2,5 e um coeficiente de aproveitamento máximo de 3 sendo que para essas quadras em questão ele poderia atingir até 6 condicionado à viabilidade comprovada pelo EIV.

Os coeficientes de aproveitamento foram determinados para a LUOS baseados no PDOT que já é uma lei mais recente de 2012. Um potencial construtivo em geral é determinado em função de várias consultas às concessionárias justamente para verificar a possibilidade de adensamento da região. O adensamento proposto acreditamos não poder ser feito de modo leviano sem um estudo mais aprofundado, o máximo que poderíamos chegar seria o valor de 3 previsto no PDOT, e somente após um estudo mais aprofundado com consulta às concessionárias, um estudo de impacto de vizinhança, consultas públicas, aí sim poderíamos avaliar subir esse potencial construtivo, uma vez que ele estaria sendo aplicado para todos os lotes da região em questão.

Quanto ao segundo questionamento da possibilidade de se efetivar o potencial construtivo para os lotes do código em questão em função da aplicação dos parâmetros presentes nos Anexo III e IV da LUOS concomitantemente.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 2,5, a taxa de ocupação de 70%, a altura máxima de 36,5m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{m\acute{a}x} - 1,5) / 3,5\}$ temos que a altura abarca 10 pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 70% concluímos ser possível construir até sete vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 2,5 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a 4,5 vezes a área do lote como área de manobra para afastamentos, inserção de prisma de aeração e ventilação ou liberdades arquitetônicas.

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Analisando os 358 lotes que compõem essa faixa observamos que todos possuem dimensões de 20x75m, com área de 1500m².

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 243 diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o potencial construtivo permitido (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o potencial construtivo efetivo ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o potencial construtivo efetivo quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| | | | | | | | | | | LATERAIS E FUNDO | | | | | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE |
|----|--------------------------------|------------|-------------|-------|---------|-----------------|-----------------------|------------------------|---|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| | | | | | | | | | | A > 600 | | | | | A >600 |
| ra | end_cart | adrão_core | faixa_área | cfa_m | alt_max | Testada do Lote | Profundidad e do Lote | Área do lote calculada | Potencial Construtivo Máximo Permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | Potencial construtivo efetivo | H<8,5 2 pav 1,5 | 8,5<H< 12 até 3 pav 3,0 | 12<H<25 até 7 pav 5,0 | 25<H<40 até 11 pav 7,5 | Potencial construtivo com prisma |
| 2 | Setor de Indústria QI 2 Lt 100 | CSIIR 2 NO | 1000<as2000 | 2,50 | 36,5 | 20 | 75 | 1500,00 | 3750,00 | 7319,50 | 1249,50 | 1008,00 | 700,00 | 337,50 | 14435,50 |

Figura 243

Na Figura 243 podemos observar que o potencial Construtivo máximo permitido para o lote resulta em uma área de 3750,00m² e que ao se aplicar aberturas nas laterais e fundo (abertura nas quatro divisas do lote) é possível se atingir uma área de construção de 7319,50m², mais que o dobro do permitido. Cabe salientar que as simulações acima foram feitas prevendo-se o escalonamento da edificação, inclusive a Figura 243 mostra a área útil dos pavimentos divididas por faixas de altura. Assim para os dois primeiros pavimentos teríamos uma área possível de 1249,50m², porém cabe ressaltar que a taxa de ocupação é de 70%, assim o máximo possível para os dois primeiros pavimentos seria de 1050m². Para o terceiro pavimento a área máxima

seria de 1008m², ainda próxima da taxa de ocupação. Construindo os três primeiros pavimentos com área de 1000m² restaria para o proprietário de qualquer maneira apenas 750m² para o próximo pavimento. Digamos que fosse ainda interesse do proprietário que sua edificação fosse um bloco único, ainda assim ele poderia utilizar a metragem de 700m² permitida até 25m, ou seja, sete pavimentos com 700m² que daria uma área de 4900m² superior aos 3750m² permitidos em 1150m², ou seja, **podemos concluir que com área de 700m² ele ainda poderia ter um pavimento com pé direito e com um pouco de trabalho arquitetônico até um pé direito triplo, ter uma edificação em bloco único e ainda respeitar os afastamentos mínimos obrigatórios.**

Por fim salientamos que é incongruente requisitar o aumento do potencial construtivo e ainda afirmar que as tabelas do Anexo IV não permitem a efetivação do potencial máximo construtivo.

Código 216

| | | | | | | | |
|-----|-------------|---------------|------|------|----|----|-------|
| 216 | CSIIIR 2 NO | 13000<a≤18000 | 2,50 | 2,50 | 50 | 30 | 36,50 |
|-----|-------------|---------------|------|------|----|----|-------|

Foi questionada a possibilidade de se efetivar o potencial construtivo para os lotes do código em questão em função da aplicação dos parâmetros presentes nos Anexo III e IV da LUOS concomitantemente.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 2,5, a taxa de ocupação de 50%, a altura máxima de 36,5m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt^{máx}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca 10 pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 50% concluímos ser possível construir até cinco vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 2,5 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a 2,5 vezes a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 244 diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o potencial construtivo permitido (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o potencial construtivo efetivo ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o potencial construtivo efetivo quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| | | | | | | | LATERAIS E FUNDO |
|----|------------------------------------|--------------|-----------------|----------------------|------------------------|---|-------------------------------|
| | | | | | | | A > 600 |
| ra | end_cart | padrão cores | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote calculada | Potencial Construtivo Máximo Permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | Potencial construtivo efetivo |
| 2 | Setor de Indústria QI 3 AE 1 CEB | CSIIR 2 NO | 127,1385 | 80,7975 | 10272,47 | 25681,18 | 51362,36 |
| 2 | Setor de Indústria QI 4/5 AR 3 TCB | CSIIR 2 NO | 164,837 | 115,8315 | 19093,32 | 47733,29 | 95466,58 |
| 2 | Setor de Indústria QI 6 Lt 1180 | CSIIR 2 NO | 180 | 75 | 13500,00 | 33750,00 | 67500,00 |

Figura 244

Observando a Figura 244 concluímos que todos os três lotes da faixa conseguem efetivar com folga o potencial construtivo máximo permitido.

Código 217

| | | | | | | | |
|-----|------------------------|-------|------|------|-----|---|-------|
| 217 | CSIIR 2 ⁽⁶⁾ | as500 | 2,00 | 4,00 | 100 | - | 15,50 |
|-----|------------------------|-------|------|------|-----|---|-------|

Foi questionada a viabilidade de se efetivar o Coeficiente máximo de aproveitamento permitido em função da altura máxima. Foi sugerido a elevação da altura máxima de 15,50m para 36,50m.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 4, a taxa de ocupação de 100%, a altura máxima de 15,50m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{m\acute{a}x}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca quatro pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 100% concluímos ser possível construir até quatro vezes a área do lote. Como o Coeficiente

Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 4 significa que com a altura máxima permitida hoje não há área de manobra para a arquitetura, ou seja, para se atingir o potencial construtivo é necessário ocupar 100% do lote em todos os pavimentos. Não sendo possível afastamentos nas fachadas e nem inserção de prisma de ventilação e iluminação sem perda de potencial construtivo.

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 245 diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o **potencial construtivo permitido** (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o **potencial construtivo efetivo** ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o **potencial construtivo efetivo** quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| Lote | end_cart | quadro | cores | código | alt_max | Testada do Lote | Profundidade e do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | LATERAIS E FUNDO | UMA LATERAL E FUNDO | FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO IV COF |
|------|----------------------------|--------|-------|--------|---------|-----------------|------------------------|-----------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | A < 600 | A < 600 | A < 600 | A < 600 |
| | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
| 2 | Setor Leste Q 32 CL Lt 1 | CSIR 2 | | 217 | 15,5 | 8,4 | 18,5 | 155,40 | 621,60 | 220,8 | 364,2 | 529,2 | 544,60 |
| 2 | Setor Sul Q 1 Cj A Lt 1 | CSIR 2 | | 217 | 15,5 | 12,5 | 25 | 312,50 | 1250,00 | 639,5 | 876 | 1112,5 | 1173,00 |
| 2 | Vila DVO Avenida DVO Lt 10 | CSIR 2 | | 217 | 15,5 | 5 | 20 | 100,00 | 400,00 | 74 | 163,5 | 345 | 323,00 |
| 2 | Vila DVO Avenida DVO Lt 11 | CSIR 2 | | 217 | 15,5 | 5 | 25 | 125,00 | 500,00 | 94 | 208,5 | 445 | 423,00 |

Figura 245

Nesse caso ao aplicarmos a Tabela do Anexo IV dos afastamentos mínimos obrigatórios verificamos que a opção por aberturas nas fachadas laterais e de fundo reduzem para quase metade o potencial construtivo, esse potencial vai aumentando conforme a escolha de abertura em apenas uma lateral e fundo ou apenas no fundo, mas ainda assim não é possível atingir todo

o potencial construtivo, obrigando o interessado a fazer uso de prismas de ventilação. Como a taxa de ocupação é de 100% o prisma de ventilação ainda reduziria o potencial construtivo. Para que haja então uma flexibilização da arquitetura e haja a possibilidade da inserção de um prisma de ventilação poderíamos sugerir passar a altura máxima desses lotes para 19,00m. Ressaltamos que são as dimensões reduzidas dos lotes que influenciam mais no potencial construtivo deles e não a altura máxima em si. Os lotes possuem dimensões de 5,00x20,00m, 5,00x25,00m 8,4x12,5m e 12,5x25,00m, quando os afastamentos do Anexo IV são aplicados para as laterais acarreta uma considerável redução da área passível de construção por pavimento. Podemos observar nas Tabela 121, Tabela 122 e Tabela 123, a área passível de construção por pavimento, conforme a altura em que ele se encontra, observamos que maiores alturas embora aparentemente aumentem o potencial construtivo elas multiplicam um valor irreal para a arquitetura, por exemplo pavimentos com apenas 2m de largura ou mesmo nulos (valores assinalados em vermelho nas Tabela 121, Tabela 122 e Tabela 123. Para esses com dimensões de testada tão reduzidas o prisma ou o afastamento de fundo acaba sendo a solução mais aplicável.

Tabela 121

| Dimensões do lote | | Abertura laterais e fundo | | | |
|-------------------|--------------|---------------------------|----------|---------|---------|
| Testada | Profundidade | H<8,5 | 8,5<H<12 | 12<H<35 | 35<H<55 |
| 5,00 | 20,00 | 2x18,5 | 0x17 | 0x15 | 0x10 |
| 5,00 | 25,00 | 2x23,5 | 0x22 | 0x20 | 0x15 |
| 8,40 | 12,50 | 5,4x11 | 2,40x9,5 | 0x7,50 | 0x2,5 |
| 12,50 | 25,00 | 9,5x23,5 | 6,5x22 | 2,50x20 | 0x15 |

Tabela 122

| Dimensões do lote | | Abertura em uma lateral e fundo | | | |
|-------------------|--------------|---------------------------------|----------|----------|---------|
| Testada | Profundidade | H<8,5 | 8,5<H<12 | 12<H<35 | 35<H<55 |
| 5,00 | 20,00 | 3,5x18,5 | 2x17 | 0x15 | 0x10 |
| 5,00 | 25,00 | 3,5x23,5 | 2x22 | 0x20 | 0x15 |
| 8,40 | 12,50 | 6,9x11 | 5,40x9,5 | 3,4x7,50 | 0x2,5 |
| 12,50 | 25,00 | 11x23,5 | 9,5x22 | 7,50x20 | 2,5x15 |

Tabela 123

| Dimensões do lote | | Abertura apenas no fundo | | | |
|-------------------|--------------|--------------------------|----------|---------|---------|
| Testada | Profundidade | H<8,5 | 8,5<H<12 | 12<H<35 | 35<H<55 |
| 5,00 | 20,00 | 5x18,5 | 5x17 | 5x15 | 5x10 |
| 5,00 | 25,00 | 5x23,5 | 5x22 | 5x20 | 5x15 |

| | | | | | |
|-------|-------|-----------|---------|----------|---------|
| 8,40 | 12,50 | 8,4x11 | 8,4x9,5 | 8,4x7,50 | 8,4x2,5 |
| 12,50 | 25,00 | 12,5x23,5 | 12,5x22 | 12,50x20 | 12,5x15 |

Analisando, porém, os 342 lotes que compõem essa faixa inseridos na malha urbana observamos que todos eles possuem pelo menos duas fachadas voltadas para logradouro público, permitindo aberturas sem necessariamente ter a obrigação do afastamento.

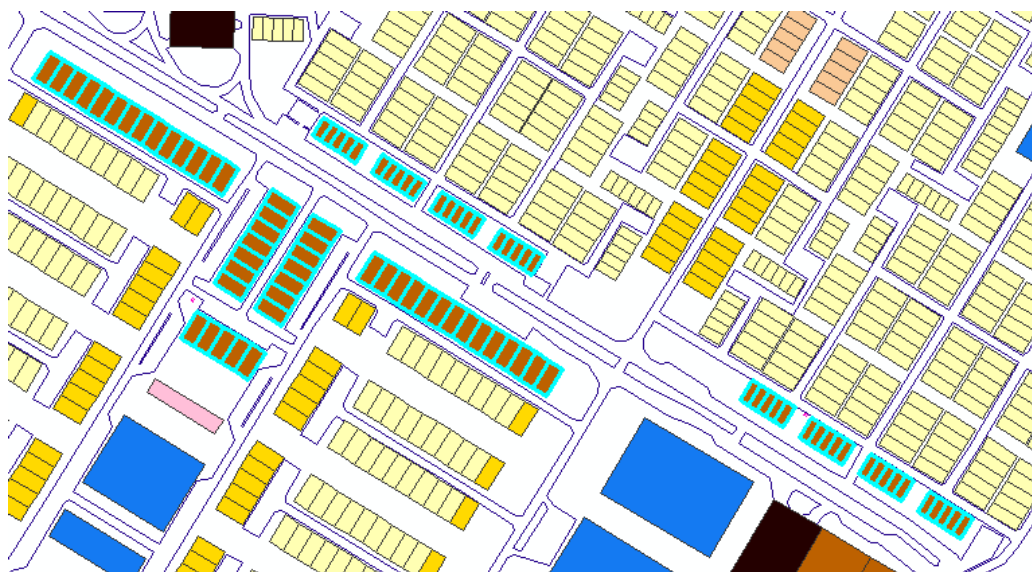


Figura 246

Avaliando assim os lotes percebemos que é possível a realização de abertura nas fachadas frontal e de fundos sem necessidade de afastamento analisando sob o enfoque da iluminação e ventilação natural, temos a tabela III do Anexo IV do Código de Edificações do Distrito Federal, na Tabela 124 temos que para ambientes de permanência prolongada seria necessário o mínimo de 1/8 da área do ambiente como vão de iluminação e ventilação.

Assim simulamos baseados na Tabela 128 para os lotes em questão primeiramente qual seria a área mínima de iluminação e ventilação para o pavimento, depois ao dividir essa área pela largura das duas fachadas somada, qual seria a altura mínima necessária para esses vãos de iluminação, com o intuito de verificar se essa altura mínima somada ao peitoril de 1,10m (altura recomendada para segurança) seria inferior ao pé-direito mínimo de 2,50m.

Tabela 124

| Dimensões do lote | | Área mínima para vão de iluminação | | |
|-------------------|--------------|------------------------------------|----------------------------|--|
| Testada | Profundidade | Área mínima de iluminação | Altura mínima para janelas | Altura mínima para janela mais peitoril de 1,10m |
| 5,00 | 20,00 | 12,5m ² | 1,25m | 2,25m |
| 5,00 | 25,00 | 15,625m ² | 1,5625m | 2,6625m |
| 8,40 | 12,50 | 13,125m ² | 0,78125 | 1,88125m |
| 12,50 | 25,00 | 36,71875m ² | 1,46875 | 2,56875m |

Nas simulações acima verificamos que os lotes de 5x25m e de 12,5x25,0m teriam que ter um pé-direito superior a 2,50m para inserir na sua altura o vão mínimo de aeração e ventilação natural exigido. Cabe colocar que um pavimento não tem a sua totalidade em ambientes de permanência prolongada, tendo em vista as áreas de circulação vertical, sanitários e demais áreas cuja necessidade de aeração e ventilação é menor. Ainda assim o estudo acima sugere o aumento da altura para a próxima faixa da LUOS, que seria a de 19,0m.

Colocamos ainda que o uso permitido para a faixa é CSIIR 2⁹, uso esse que utiliza pé direito tradicional sendo o previsto pela metodologia da LUOS (3,5m de piso a piso) suficiente. O uso também prevê a utilização da fachada ativa onde do ponto de vista urbano é interessante a aderência às divisas laterais para gerar a continuidade da tipologia, ou seja, os lotes não possuem afastamento nessas divisas pelo menos no pavimento de acesso é importante para o funcionamento do conceito urbano implantado de fachada ativa, que para garantir a dinâmica urbana devem ser fachadas de ocupação não residencial no pavimento no nível do logradouro público, voltadas para esses logradouros, permeáveis e de acesso franqueado aos transeuntes.

Assim apesar de não haver área de manobra entre o Coeficiente máximo de aproveitamento e o potencial construtivo permitido com a altura máxima e a taxa de ocupação, verificamos que o aumento da altura para 36,5m como requisitado também não favorece o potencial construtivo para tamanhos de frente de lotes tão reduzidos, tendo em vista que acima de 12,0m o afastamento passa a ser de 5,0m. As duas fachadas voltadas para logradouros públicos permitiriam a sua iluminação e ventilação natural cruzada, mas ainda assim seria necessário um

⁹ UOS CSIIR 2 - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres. A subcategoria 2 localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros

incremento na altura máxima com intuito de trazer mais flexibilidade à arquitetura e abarcar os parâmetros mínimos.

Ao consultar o arquivo de lotes da LUOS elaborado pela DIGEO com o acréscimo de informação de restrição de altura a partir dos dados do CINDACTA, verificamos que os lotes da faixa não possuem restrição de altura.

Concluimos ser necessário o aumento da altura máxima de 15,50m para 19,0m.

Código 218

| | | | | | | | |
|-----|---------|-------------|------|------|----|----|-------|
| 218 | CSIIR 2 | 1500<a≤3500 | 3,00 | 5,60 | 70 | 20 | 54,00 |
|-----|---------|-------------|------|------|----|----|-------|

Para esse código foram efetuados dois questionamentos:

Avaliar a possibilidade do aumento do CFA M (Coeficiente de Aproveitamento Máximo) para 6,00; (Justificativa: O CAF M destes lotes já era de 6,00 na legislação vigente anterior a LUOS, ou seja, o PDL)

Foi questionada a possibilidade de se efetivar o potencial construtivo para os lotes do código em questão quando da aplicação dos parâmetros presentes nos Anexo III e IV da LUOS concomitantemente.

Com relação ao questionamento de aumento do Coeficiente Máximo de Aproveitamento

Sob o código 218 temos 152 lotes distribuídos nos seguintes endereços:

Setor Central → Q 55 (lotes 9, 11 e 13) e Q 56 (lotes 9, 11 e 13), Área Especial Leste (lotes 1 a 37), Área Especial Oeste (lotes 1 a 26)

Setor de Indústria (Setor Leste) → Quadra QI 1 (lotes 20 a 1780 - pares)

Setor Sul → AE12 (lotes B, C e D)

Consultando o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT – Lei Complementar 854 de 15 de outubro de 2012 - ANEXO V, temos que:

Tabela 125

ANEXO V – COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO – GAMA - RA II

| | Setor Leste | Setor Central | Setor Leste Industrial | Setor Norte | Setor Oeste | Setor Sul | Setor DVO | Setor Múltiplas Atividades |
|-------------|------------------|------------------|------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|
| Coef Máximo | 2 ⁽¹⁾ | 3 ⁽²⁾ | 3 ⁽³⁾ | 1,6 ⁽⁴⁾ | 2 ⁽⁵⁾ | 2 ⁽⁶⁾ | 2 ⁽⁷⁾ | 1,6 |
| Coef Básico | 2 ⁽⁸⁾ | 2 ⁽⁹⁾ | 2,5 ⁽¹⁰⁾ | 1,6 ⁽¹¹⁾ | 1,6 ⁽¹²⁾ | 2 ⁽¹³⁾ | 2 ⁽¹⁴⁾ | 1 ⁽¹⁵⁾ |

(2) - Áreas Especiais: Centro Esportivo: CfAM=0,2 CAESB: CfAM=2 - **Áreas Especiais**

Oeste: Módulos 9 a 26: CfAM=4 - Áreas Especiais Leste: Centro de Saúde 05,

Rodoviária e Módulos 1 a 37: CfAM=6 - Comércio Local: Quadras 1,2,11,12,29,30,39 e

40; Quadra 30 – Lt. 54: CfAM=4 Projeções 09 a 12: CfAM=8 - Setor Hoteleiro: Lts. 1 a

6; Projeções A e B: CfAM=6 - Quadras: 29 Lt 53 (H.U.): CfAM=4 3 e 4 – Projeções 1 a 3

(H.U.); 19 e 20 – Projeções 1 a 5 (H.C.); 45 – Projeção 24 (H.C.); 46 – Projeção 25 (H.C.):

CfAM=8 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53 e 54 – Projeções 1 a 4 (H.C.): CfAM=9 - Entrequadras:

47/49, 48/50 e 52/54 - Projeções 1 a 4 (H.C.); 51/53 - Projeções 1, 2 e 4 (H.C.): CfAM=9

(3) - Quadra: QI 1 : CfAM=6 QI 2; QI 3 lotes 20,40 ... 1580; QI 4 lotes

1336,1340,1344...1524, 1540, 1560 e 1580; QI 5 lotes 20,40,60 ... 1580; QI 06; QI 7

lotes 220,240,260 a 660, 740 a 800, 830, 835, 840 ... 1325, 1340: CfAM=6 condicionado

à viabilidade comprovada pelo EIV

(6) - Comércio Locais - Quadras 1 a 12: CfAM=4 - Áreas para Diversos - Quadras 4 e 8:

CfAM=3 Quadras 01 a 03, 05 a 07, e 09 a 12: CfAM=4 - Áreas Especiais (Lts A, B, C e D):

EQ. 13/15 AE 2 (CE 09): CfAM=2 Quadras 01, 05,06, 07, 08; 11 (Centro de Saúde); EQ

13/15 AE 1 e 3, B1 A, B e C; Quadra 12 Lts A (PAC), B, C e D; EQ 05/11 – AE Templo:

CfAM=4 - Praça 01: Bloco A Lts 1 a 14; Bloco A (supermercado); Bloco B, C e D: CfAM=4

- Praça 03: CfAM=4 - Praças 02 e 04: Blocos A, B, C e D: CfAM=4 - Quadras: Quadra 01

- Cj A, Cj G Lts 1, 2, 3 a 27 (ímpares), Cj H, I e J Lts 1 e 2, Cj L Lt. 01; Quadra 03 -- Cj A Lts

4 a 28 (pares), Cj F Lts 1 a 14; Quadra 05 – Cj A Lts 2 a 28 (pares), Cj F Lts 1 a 27(ímpares)

e Lts 2 a 20, 26 e 28 (pares); Quadras : 07 - Cj A Lts. 1, 2 a 28 (pares), Cj B, C e D Lts. 1

e 2, Cj E Lt 01, Cj F Lts 1 a 27 (ímpares); Quadras 09 e 11 – Cj A Lts 2 a 28 (pares), Cj F

Lts 1 a 27 (ímpares); Quadras 09 e 11 – Cj A Lts 2 a 28 (pares), Cj F Lts 1 a 27 (ímpares);

Quadra 02 – Cj A Lts 1 e 2 a 28 (pares), Cj B, C e D Lts 1 e 2, Cj E Lt 1, Cj F Lts 1 a 27

(ímpares); Quadra 04 – Cj A Lts.2 a 28 (pares), Cj F Lts 1 a 27(ímpares); Quadras 06 e

10 – Cj A Lts 2 a 28 (pares), Cj F Lts 1 a 27 (ímpares); Quadra 08 – Cj A Lts 2 a 28 (pares),

Cj F Lts 1 a 27 (ímpares), Cj G, H e I Lts 1 e 2, Cj J Lts 1 a 23; Quadra 12 – Cj A Lts 2 a 28

(pares), Cj F Lts 1 a 27 (ímpares): CfAM=4 - Quadra 03 - Cj A Lt 02 (PAC); Quadra 04 –

Cj Lt 01 (PAC): CfAM=1 - Quadra 13 – Cj A Lts 2 a 40 (pares); Quadra 15 – Cj A Lts 1 a

27 (ímpares): CfAM=3 - Entrequadras: 13/15 Blocos A e C Lts. 1 a 10 e Bloco B Lts 1 a

7: CfAM=4

(9) - Áreas Especiais Oeste: Módulos 1 a 8 (SESI) 9 a 26 e 27 a 36(CED-2): CfAB=3 - Áreas Especiais Leste: Módulos 1 a 37: CfAB=3 - PAC: Quadra 45 – Lt 23; Quadra 46 – Lt 24: CfAB=0,16 - Quadras: 55 Lts 1 a 8, 10, 12, 14, 15, 17, 18 e 19 (H.C.); 56 Lts 1 a 8, 10, 12 a 19 (H.C.): CfAB=2,82 - Comércio Local (CL): Quadras 1, 2, 11, 12, 29, 30, 39 e 40: CfAB=4 Quadra 30 – Lt 54: CfAB=2 Projeções 09 a 12: CfAB=8 - Setor Hoteleiro Lts 1 a 6: CfAB=3,5 - Quadras 3 e 4 – Projeções 1 a 3 (H.U.); 19 e 20 – Projeções 1 a 5 (H.C.); 45 - Projeção 24 ((H.C.); 46 – Projeção 25 (H.C.): CfAB=8 - Projeções 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53 e 54 – Projeções 1 a 4 (H.C.); Entrequadras: 47/49, 48/50 e 52/54 - Projeções 1 a 4 (H.C.); 51/53 - Projeções 1, 2 e 4 (H.C.): CfAB=9

(10) - Quadra: QI 01: CfAB=5

(13) - Comércios Locais: Quadras 02, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 e 12; Áreas Especiais: Quadra 05 e 11 (Centro de Saúde): CfAB=3 - Quadra 12 Lts A (PAC), B, C e D: CfAB=4 - EQ 05/11 – AE Templo: CfAB=2,7 - Praça 01- Bloco A – Supermercado: CfAB=3 - Praça 01, 02 e 04 - Bloco D: CfAB=2,61 - Quadras: Quadra 13 – Cj A Lts 2 a 40 (pares); Quadra 15 – Cj A Lts 1 a 27 (ímpares): CfAB=1,61

SETOR CENTRAL

Q 55 (lotes 9, 11 e 13)

Q 56 (lotes 9, 11 e 13)

Área Especial Leste (lotes 1 a 37)

Área Especial Oeste (lotes 1 a 26)

→ De maneira geral → **CFA M = 3** com notas 2 e 9

Quadro 4

| Endereço | Notas | Quantidade de lotes nessa faixa | CFAM |
|--|-----------------|---------------------------------|------|
| Q 55 e Q 56 | Não se enquadra | 6 lotes | 3 |
| Áreas especiais Leste leste – módulos 1 a 37 | NOTA 2 | 37 lotes | 6 |
| áreas especiais oeste - módulos 1 a 9 | Não se enquadra | 9 lotes | 3 |
| áreas especiais oeste - módulos 9 a 26 | NOTA 2 | 17 lotes | 4 |

→ A nota 9 menciona apenas os coeficientes básicos de aproveitamento que não estão em questão nessa análise.

SETOR LESTE INDUSTRIAL

Quadra QI 1 (lotes 20 a 1780 - pares)

→ De maneira geral → **CFA M = 3** com notas 3 e 10

Quadro 5

| Endereço | Notas | Quantidade de lotes nessa faixa | CFAM |
|---------------------------------------|--------|---------------------------------|------|
| Quadra QI 1 (lotes 20 a 1780 - pares) | NOTA 3 | 80 lotes | 6 |

→ A nota 10 menciona apenas os coeficientes básicos de aproveitamento que não estão em questão nessa análise.

SETOR SUL

AE12 (lotes B, C e D)

→ De maneira geral → **CFA M = 2** com notas 6 e 13

Quadro 6

| Endereço | Notas | Quantidade de lotes nessa faixa | CFAM |
|-----------------------|-----------------|---------------------------------|------|
| AE12 (lotes B, C e D) | Não se enquadra | 3 lotes | 2 |

Observamos que os parâmetros iniciais dos lotes inseridos nesse código não eram os mesmos para todos, temos 117 lotes com CFA M 6, 17 lotes com CFA M 4, 15 lotes com CFA M 3 e 3 lotes com CFA M 2.

MÉDIA PONDERADA DOS CFA M DO LOTES

Peso de 0,77 → CFA M 6 = 4,62

Peso de 0,12 → CFA M 4 = 0,48

Peso de 0,10 → CFA M 3 = 0,12

Peso de 0,02 → CFA M 2 = 0,04

$4,62+0,48+0,12+0,04 = 5,26$

Para a definição dos parâmetros da LUOS quando havia uma grande variedade de parâmetros em geral foi utilizada uma média ponderada dos valores, no caso fazendo-se a média ponderada entre os lotes temos um CFA M de 5,26 bem próximo ao 5,6 adotado. Em alguns casos manteve-se o coeficiente para aqueles lotes que tinham prevalência (se aplicado ao caso seria 6). A intenção ao se fazer a média ponderada é garantir que as perspectivas de adensamento da

cidade de mantenham, pois para uma alteração no adensamento deve ser feito baseada em um estudo mais aprofundado com consulta às concessionárias, ao DETRAN sobre o impacto de vizinhança, e ainda consultas públicas.

Quanto ao segundo questionamento da possibilidade de se efetivar o potencial construtivo para os lotes do código em questão em função da aplicação dos parâmetros presentes nos Anexo III e IV da LUOS concomitantemente.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 5,6, a taxa de ocupação de 70%, a altura máxima de 54,0m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt^máx-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca quinze pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 70% concluímos ser possível construir até 10,5 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 5,6 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a 4,9 vezes a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Analisando os 152 lotes que compõem essa faixa observamos que 53% possuem dimensões de 20x140m, 32% dimensões de 25x120m, 10% 25x80m, 4% 50x50m e os 2% são três lotes com dimensões irregulares cujo comportamento se assemelha aos lotes de 50x50m. Concluímos que a faixa representativa desse código está nos lotes com testada de 20 e 25m (85%).

Ao observar esses lotes dentro da malha urbana notamos que todos possuem pelo menos duas divisas voltadas para logradouros públicos, como pode ser visto na Figura 247, permitindo aberturas sem ter a obrigação do afastamento.

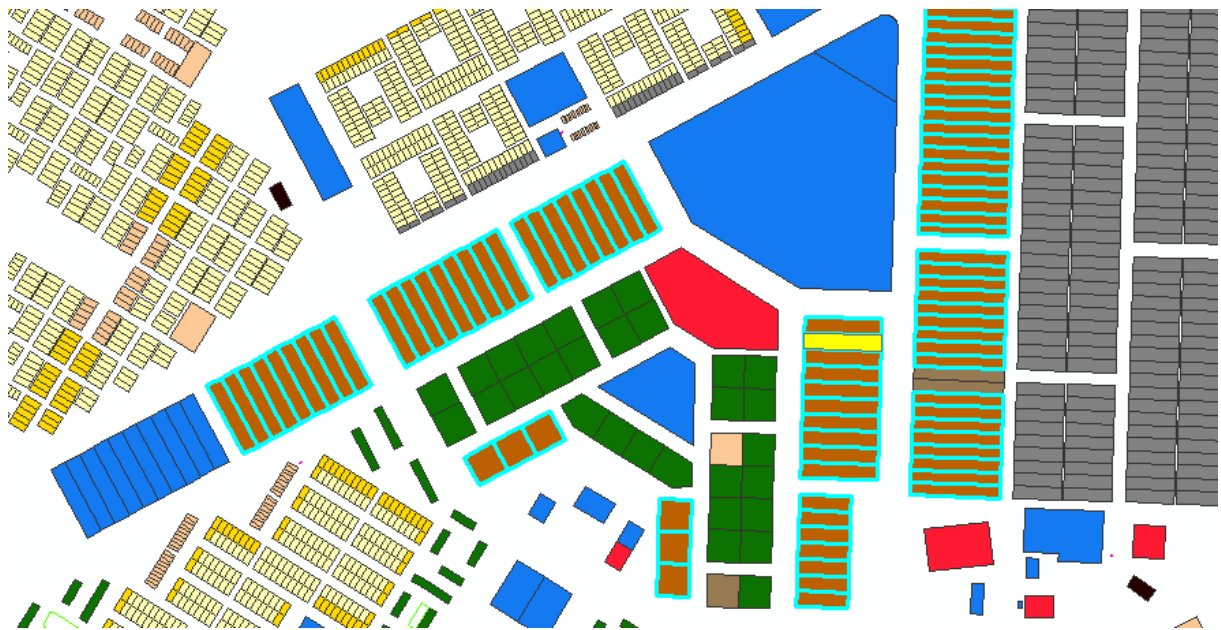


Figura 247

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 248 diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o **potencial construtivo permitido** (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o **potencial construtivo efetivo** ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o **potencial construtivo efetivo** quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| ra | end_cart | quadro core | código | faixa_área | cfa_m | alt_max | Testada do Lote | Profundidade e do Lote | Área do lote calculada | Potencial Construtivo Máximo Permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | LATERAIS E FUNDO | UMA LATERAL E FUNDO | FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE |
|----|--------------------------------|-------------|--------|-------------|-------|---------|-----------------|------------------------|------------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | | A > 600 | A > 600 | A > 600 | A > 600 |
| | | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
| 2 | Setor Central Área Especial L | CSIIR 2 | 218 | 1500<as3500 | 5,60 | 54 | 25 | 120 | 3000,00 | 16800,00 | 21037,00 | 26668,50 | 32300,00 | 43523,00 |
| 2 | Setor Central Área Especial L | CSIIR 2 | 218 | 1500<as3500 | 5,60 | 54 | 25 | 80 | 2000,00 | 11200,00 | 13717,00 | 17348,50 | 20980,00 | 28523,00 |
| 2 | Setor Central Q 55 Lt 11 | CSIIR 2 | 218 | 1500<as3500 | 5,60 | 54 | 50 | 50 | 2500,00 | 14000,00 | 24577,00 | 26708,50 | 28840,00 | 36023,00 |
| 2 | Setor de Indústria QI 1 Lt 100 | CSIIR 2 | 218 | 1500<as3500 | 5,60 | 54 | 20 | 140 | 2800,00 | 15680,00 | 14677,00 | 21308,50 | 27940,00 | 40523,00 |

Figura 248

Na Figura 248 constatamos que todos os lotes conseguem efetivar o seu potencial construtivo mesmo com a inserção de um prisma de ventilação e iluminação nos moldes do Código de

Edificações, ou com aberturas no fundo e na frente do lote, ou com aberturas em uma das laterais, na frente e no fundo do lote, ou com aberturas em todas as laterais do lote com exceção nesse último caso dos lotes de 20x140m que representam 53% dos lotes do código.

Analisando os lotes de 20x140, que seria o pior caso, verificamos que uma frente do lote com 20m quando da opção de afastamentos nas duas laterais torna-se uma lâmina com 5m de largura a partir dos 25m de altura (7,5m de afastamento) e anula-se a partir dos 40m de altura (10m de afastamento. Nesse caso verificamos que a opção por abertura nas duas laterais pode prejudicar o aproveitamento sim, felizmente existem as opções de abertura em apenas uma das laterais ou apenas no fundo, lembrando que os lotes desse código não necessariamente precisam de afastamento no fundo pois estas divisas são voltadas para logradouro público. Lotes com 5m de largura são factíveis pelas cidades, por isso uma lâmina com 5m também deveria ser arquitetonicamente viável, porém devido à profundidade extensa desses lotes, 140m, seria mais interessante outras soluções.

Com intuito de aprofundar na averiguação do potencial construtivo desmembramos as áreas passíveis de construção para cada faixa de altura/afastamento como pode ser verificado na Figura 249.

| | | | | | | | | | | | LATERAIS E FUNDO | | | | | | |
|----|--------------------------------|---------|------|--------|-------------|-------|---------|-----------------|------------------------|------------------------|---|-------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| | | | | | | | | | | | A > 600 | | | | | | |
| ra | end_cart | ladrão | core | código | faixa_área | cfa_m | alt_max | Testada do Lote | Profundidade e do Lote | Área do lote calculada | Potencial Construtivo Máximo Permitido A _{lote} X cfa_m | Potencial construtivo efetivo | H<8,5 2 pav 1,5 | 8,5<H<12 até 3 pav 3,0 | 12<H<25 até 7 pav 5,0 | 25<H<40 até 11 pav 7,5 | 40<H<60 até 17 pav 10 |
| 2 | Setor Central Área Especial L | CSIIR 2 | | 218 | 1500=as3500 | 5,60 | 54 | 25 | 120 | 3000,00 | 16800,00 | 21037,00 | 2607,00 | 2223,00 | 1725,00 | 1125,00 | 550,00 |
| 2 | Setor Central Área Especial L | CSIIR 2 | | 218 | 1500=as3500 | 5,60 | 54 | 25 | 80 | 2000,00 | 11200,00 | 13717,00 | 1727,00 | 1463,00 | 1125,00 | 725,00 | 350,00 |
| 2 | Setor Central Q.55 Lt.11 | CSIIR 2 | | 218 | 1500=as3500 | 5,60 | 54 | 50 | 50 | 2500,00 | 14000,00 | 24577,00 | 2279,50 | 2068,00 | 1800,00 | 1487,50 | 1200,00 |
| 2 | Setor de Indústria QI 1 Lt.100 | CSIIR 2 | | 218 | 1500=as3500 | 5,60 | 54 | 20 | 140 | 2800,00 | 15680,00 | 14677,00 | 2354,50 | 1918,00 | 1350,00 | 662,50 | 0,00 |

Figura 249

Assim verificamos que a opção por aberturas nas duas fachadas laterais e de fundo reduzem a área passível de construção por pavimento especialmente para os que estão acima dos 25m (11 pavimentos). Essa área por pavimento vai aumentando conforme a escolha de abertura em apenas uma lateral e fundo, ou apenas no fundo, como pode ser visto nas Figura 250 e Figura 251.

| ra | end_cart | quadro | core | código | faixa_área | cfa_m | alt_max | Testada do Lote | Profundidade e do Lote | Área do lote calculada | Potencial Construtivo Máximo Permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | LATERAIS E FUNDO | | UMA LATERAL E FUNDO | | | | | |
|----|--------------------------------|--------|------|-------------|------------|-------|---------|-----------------|------------------------|------------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|--|
| | | | | | | | | | | | | A > 600 | | A > 600 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | H=8,5 2 pav 1,5 | 8,5<H<12 até 3 pav 3,0 | 12<H<25 até 7 pav 5,0 | 25<H<40 até 11 pav 7,5 | 40<H<60 até 17 pav 10 | |
| 2 | Setor Central Área Especial L | CSIR 2 | 218 | 1500<as3500 | 5,60 | 54 | 25 | 120 | 3000,00 | 16800,00 | 21037,00 | 26668,50 | 2784,75 | 2574,00 | 2012,50 | 1518,75 | 1100,00 | | |
| 2 | Setor Central Área Especial L | CSIR 2 | 218 | 1500<as3500 | 5,60 | 54 | 25 | 80 | 2000,00 | 11200,00 | 13717,00 | 17348,50 | 1844,75 | 1694,00 | 1312,50 | 978,75 | 700,00 | | |
| 2 | Setor Central Q 55 Lt 11 | CSIR 2 | 218 | 1500<as3500 | 5,60 | 54 | 50 | 50 | 2500,00 | 14000,00 | 24577,00 | 26708,50 | 2352,25 | 2209,00 | 1912,50 | 1636,25 | 1400,00 | | |
| 2 | Setor de Indústria QI 1 Lt 100 | CSIR 2 | 218 | 1500<as3500 | 5,60 | 54 | 20 | 140 | 2800,00 | 15680,00 | 14677,00 | 21308,50 | 2562,25 | 2329,00 | 1687,50 | 1126,25 | 650,00 | | |

Figura 250

| ra | end_cart | quadro | core | código | faixa_área | cfa_m | alt_max | Testada do Lote | Profundidade e do Lote | Área do lote calculada | Potencial Construtivo Máximo Permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | LATERAIS E FUNDO | | FUNDO | | | | | | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE |
|----|--------------------------------|--------|------|-------------|------------|-------|---------|-----------------|------------------------|------------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | | | A > 600 | | A > 600 | | | | | | A > 600 |
| | | | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | H=8,5 2 pav 1,5 | 8,5<H<12 até 3 pav 3,0 | 12<H<25 até 7 pav 5,0 | 25<H<40 até 11 pav 7,5 | 40<H<60 até 17 pav 10 | Potencial construtivo com prisma |
| 2 | Setor Central Área Especial L | CSIR 2 | 218 | 1500<as3500 | 5,60 | 54 | 25 | 120 | 3000,00 | 16800,00 | 21037,00 | 26668,50 | 32300,00 | 2962,50 | 2925,00 | 2300,00 | 1912,50 | 1650,00 | 43523,00 | |
| 2 | Setor Central Área Especial L | CSIR 2 | 218 | 1500<as3500 | 5,60 | 54 | 25 | 80 | 2000,00 | 11200,00 | 13717,00 | 17348,50 | 20980,00 | 1962,50 | 1925,00 | 1500,00 | 1232,50 | 1050,00 | 28523,00 | |
| 2 | Setor Central Q 55 Lt 11 | CSIR 2 | 218 | 1500<as3500 | 5,60 | 54 | 50 | 50 | 2500,00 | 14000,00 | 24577,00 | 26708,50 | 28840,00 | 2425,00 | 2350,00 | 2025,00 | 1785,00 | 1600,00 | 36023,00 | |
| 2 | Setor de Indústria QI 1 Lt 100 | CSIR 2 | 218 | 1500<as3500 | 5,60 | 54 | 20 | 140 | 2800,00 | 15680,00 | 14677,00 | 21308,50 | 27940,00 | 2770,00 | 2740,00 | 2025,00 | 1590,00 | 1300,00 | 40523,00 | |

Figura 251

Podemos argumentar ainda que para os lotes com 20m de testada para alturas superiores a 40m (a altura máxima é 54m), mesmo com abertura em apenas uma das laterais, ainda quedaríamos com uma lâmina de 5m de largura, repetimos que 5m muitas vezes é a dimensão total de um lote. Por se tratarem, porém, de lotes muito profundos verificamos sob o enfoque da iluminação e ventilação natural, a aplicação da tabela III do Anexo IV do Código de Edificações do Distrito Federal, nessa tabela temos que para ambientes de permanência prolongada seria necessário o mínimo de 1/8 da área do ambiente como vão de iluminação e ventilação.

Com um pavimento de 20x140, temos uma área de 2800m² o que requisitaria 350m² de área de ventilação e iluminação, ao se dividir essa área pelas duas fachadas (20+20m) seria necessárias janelas com 8,75m de altura, inviáveis para um pavimento com pé direito de 2,50m. Assim a solução indicada seria o uso de prismas ao longo do lote, conforme permite o código de edificações.

Para alturas superiores a 40m o Código indica um prisma de 200m² (10x20) que ainda poderia ser escalonado, ou seja, ele permitiria uma ligação coberta no pavimento de acesso mesmo que a intenção fosse colocar o prisma na transversal do lote ocupando os 20m de largura.

Assim simulamos baseados na Tabela 126 para os lotes em questão primeiramente qual seria a área mínima de iluminação e ventilação para o pavimento, depois ao dividir essa área pela largura das duas fachadas somada, qual seria a altura mínima necessária para esses vãos de

iluminação, com o intuito de verificar se essa altura mínima somada ao peitoril de 1,10m (altura recomendada para segurança) seria inferior ao pé-direito mínimo de 2,50m.

Tabela 126 - Dimensões do lote 20x140m → Área mínima para vão de iluminação e ventilação = 350m²

| Número de prismas | Altura mínima para janelas | Altura mínima para janela mais peitoril de 1,10m |
|-------------------|----------------------------|--|
| 0 | 8,75m | 9,85m |
| 1 | 4,375m | 5,475m |
| 2 | 2,92 | 4,02m |
| 3 | 2,18 | 3,28m |
| 4 | 1,75 | 2,85m |
| 5 | 1,45 | 2,55m |

Na Tabela 126 observamos que mesmo que o interessado optasse por fazer um peitoril em alvenaria com abertura superior a 1,10m teríamos a possibilidade de encaixar as aberturas necessárias a partir de 3 prismas de aeração e iluminação sendo a mais conveniente arquitetonicamente com 5 prismas. Considerando 5 prismas com 200m² teríamos 1000m² em áreas abertas, ou seja, 1800m² de área útil por pavimento. Sendo o potencial construtivo máximo de 15680m², precisaríamos de 9 pavimentos para efetivar confortavelmente o potencial máximo construtivo. Considerando que a altura máxima permite 15 pavimentos e ainda que um pavimento não tem a sua totalidade em ambientes de permanência prolongada, tendo em vista as áreas de circulação vertical, sanitários e demais áreas cuja necessidade de aeração e ventilação é menor a solução por prismas é viável e pode se tornar até agradável com áreas internas ajardinadas.

Colocamos ainda que o uso permitido para a faixa é CSIR 2¹⁰, uso esse que utiliza pé direito tradicional sendo o previsto pela metodologia da LUOS (3,5m de piso a piso) suficiente. O uso também prevê a utilização da fachada ativa onde do ponto de vista urbano é interessante a aderência às divisas laterais para gerar a continuidade da tipologia, ou seja, os lotes não possuem afastamento nessas divisas pelo menos no pavimento de acesso é importante para o funcionamento do conceito urbano implantado de fachada ativa, que para garantir a dinâmica

¹⁰ UOS CSIR 2 - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres. A subcategoria 2 localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros

urbana devem ser fachadas de ocupação não residencial no pavimento no nível do logradouro público, voltadas para esses logradouros, permeáveis e de acesso franqueado aos transeuntes.

Primeiramente verificamos quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas em todas as divisas.

Tabela 127

| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente, laterais e fundo lotes com $a > 600m^2$ | | | | |
|-----------------------|--------------|--|----------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Testada | Profundidade | H < 8,5 (até 2º) | 8,5 < H < 12 (3º) | 12 < H < 25 (4º - 7º) | 25 < H < 40 (8º - 11º) | 40 < H < 60 (12º - 15º) |
| 20 | 140 | 17x140=2380 1960 | 14x140= 1960 | 10x140= 1400 | 5x140= 700 | 0x140 |

Tomando-se em consideração a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre parcelamento do solo urbano e que estipula em seu artigo 4º, inciso II, área mínima para o lote de 125m² e frente mínima de 5m. Assim se a lei de parcelamento do solo urbano considera um lote com 5m viável, uma lâmina com 5m também deverá ser considerada viável.

O potencial construtivo do lote é 20x140x5,6 o que resultaria na possibilidade de 15680m² de construção. A taxa de ocupação é 70%, portanto nos dois primeiros pavimentos só poderá ser utilizada a área de 1960m². Somando todas as áreas teríamos área passível de construção de 14280m², menor que o potencial construtivo de 15680m².

Verificamos então quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas em apenas uma das laterais no fundo e na frente.

Tabela 128

| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente, laterais e fundo lotes com $a > 600m^2$ | | | | |
|-----------------------|--------------|--|------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Testada | Profundidade | H < 8,5 (até 2º) | 8,5 < H < 12 (3º) | 12 < H < 25 (4º - 7º) | 25 < H < 40 (8º - 11º) | 40 < H < 60 (11º - 15º) |
| 20 | 140 | 18,5x140= 2590 → 1960 | 17x140= 2380 → 1960 | 12,5x140= 1750 | 8,5x140= 1190 | 5x140= 700 |

Somando todas as áreas teríamos área passível de construção de 21140m², superior ao potencial construtivo de 15680m². Mesmo que fossem desconsiderados os pavimentos com 700m² ainda seria possível se atingir uma área de 17640m², ainda superior aos 15680m² permitidos. O interessado também poderia ter a opção de usar um pavimento do 1º ao 7º pavimento com 1750m² e 1190 nos três restantes e atingiria o potencial construtivo.

Resta saber se nessas condições seria possível garantir a iluminação e ventilação mínimos exigidos. Com uma área por pavimento de 1960m² teríamos a necessidade de uma área de 245m² para a ventilação e iluminação que dividida pelo comprimento linear das três fachadas com aberturas iria requerer janelas com 1,48m de altura, ao somarmos a esse valor um peitoril mínimo de 1,10m, seria necessário um pé-direito de 2,58m, que caberia nas dimensões definidas pela LUOS por pavimento (3,5m). Cabe colocar que um pavimento não tem a sua totalidade em ambientes de permanência prolongada, tendo em vista as áreas de circulação vertical, sanitários e demais áreas cuja necessidade de aeração e ventilação é menor.

Com relação aos questionamentos postulados concluímos que o coeficiente de aproveitamento adotado de 5,6 não é um erro e sim coerente com a metodologia da LUOS e que sua alteração deveria ser feita apenas mediante um estudo mais aprofundado.

Concluímos também que apesar de haver área de manobra entre o coeficiente máximo de aproveitamento e o potencial construtivo efetivo, as dimensões reduzidas da frente do lote face as grandes profundidades, apesar de permitir a efetivação do potencial construtivo permitido dificulta a arquitetura quando da utilização de afastamentos laterais. Concluímos ainda que são as dimensões reduzidas dos lotes que influenciam no potencial construtivo deles e não a altura máxima em si, não sendo a elevação da altura máxima permitida uma solução. As duas fachadas voltadas para logradouros públicos permitiriam a sua iluminação e ventilação natural cruzada, mas ainda assim não seria suficiente sendo necessário a implantação de prismas de ventilação e iluminação que atendem perfeitamente aos quesitos mínimos exigidos para o lote e se encaixam com folga nas dimensões do lote, na altura máxima permitida, sendo a melhor solução para os lotes em questão.

Cabe salientar que o remembramento de dois lotes nessa mesma tipologia amplia as possibilidades arquitetônicas.

Por fim salientamos que é incongruente requisitar o aumento do potencial construtivo e ainda afirmar que as tabelas do Anexo IV não permitem a efetivação do potencial máximo construtivo.

Código 219

| | | | | | | | |
|-----|--|-------|------|------|-----|---|-------|
| 219 | CSIR 2 - Comércio Central Pj 9 a 12 ⁽⁶⁾ | a≤500 | 8,00 | 8,00 | 100 | - | 43,50 |
|-----|--|-------|------|------|-----|---|-------|

Foi questionada a possibilidade de se efetivar o potencial construtivo para os lotes do código em questão em função da aplicação dos parâmetros presentes nos Anexo III e IV da LUOS concomitantemente.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 8, a taxa de ocupação de 100%, a altura máxima de 43,50 e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt^{máx}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca 12 pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 100% concluímos ser possível construir até 12 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 8 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a quatro vezes a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Analisando os quatro lotes que compõem essa faixa inseridos na malha urbana notamos que eles todos são isolados, ou seja, suas fachadas estão voltadas para o logradouro público, permitindo aberturas sem necessariamente ter a obrigação do afastamento.

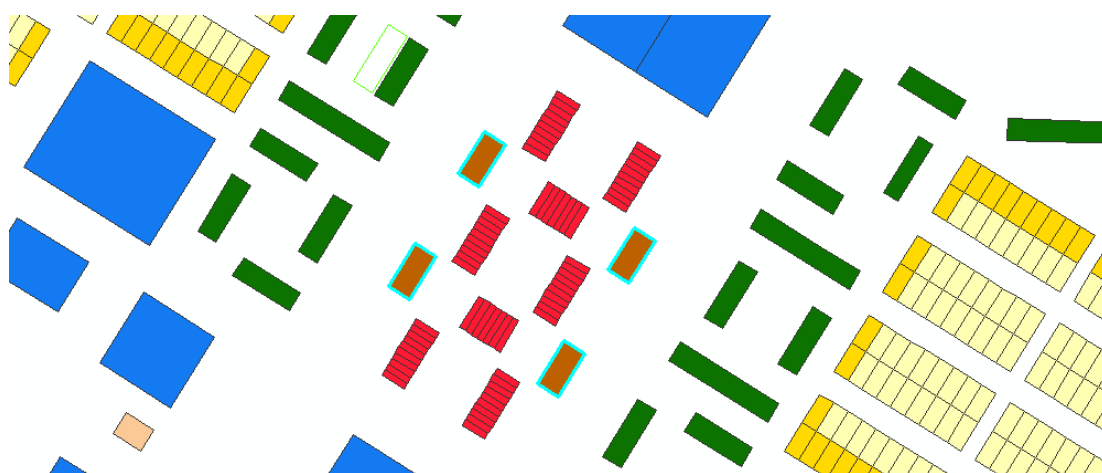


Figura 252

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 253 diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o potencial construtivo permitido (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o potencial construtivo efetivo ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o potencial construtivo efetivo quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| ra | end_cart | adição core | cfa_m | alt_max | Testada do Lote | Profundidad e do Lote | Área do lote calculada | Potencial Construtivo Máximo Permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | LATERAIS E FUNDO | UMA LATERAL E FUNDO | FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE |
|----|------------------------------|-------------|-------|---------|-----------------|-----------------------|------------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | A < 600 | A < 600 | A < 600 | A < 600 |
| | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
| 2 | Setor Central Comércio Centr | CSIIR 2 | 8,00 | 43,5 | 30 | 15 | 450,00 | 3600,00 | 2642 | 3181 | 3720 | 4798,00 |
| 2 | Setor Central Comércio Centr | CSIIR 2 | 8,00 | 43,5 | 30 | 15 | 450,00 | 3600,00 | 2642 | 3181 | 3720 | 4798,00 |
| 2 | Setor Central Comércio Centr | CSIIR 2 | 8,00 | 43,5 | 30 | 15 | 450,00 | 3600,00 | 2642 | 3181 | 3720 | 4798,00 |
| 2 | Setor Central Comércio Centr | CSIIR 2 | 8,00 | 43,5 | 30 | 15 | 450,00 | 3600,00 | 2642 | 3181 | 3720 | 4798,00 |

Figura 253

Na Figura 253 podemos verificar que se fossem aplicados os afastamentos nas divisas do lote, caso houvesse a opção por aberturas em todas as divisas ou em três divisas, o potencial construtivo poderia ficar comprometido, porém como os lotes são isolados, as tabelas do Anexo IV não impõem qualquer afastamento para esses lotes.

Por serem lotes de 30x15m também consideramos serem dimensões razoáveis para a iluminação e ventilação pelas fachadas (área do pavimento de 450m², área necessária de ventilação e iluminação de 56,25m², que dividida pelo perímetro da edificação requisita aberturas com 0,625m que somados a um peitoril de 1,10m, daria 1,725 bem inferior ao pé direito mínimo de 2,50m.

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento permitido com os parâmetros atuais do código mesmo com a aplicação dos afastamentos mínimos impostos pelo Anexo IV da LUOS.

Código 220

| | | | | | | | |
|-----|---|-------------|------|------|-----|---|-------|
| 220 | CSIIIR 2 - Centro Hoteleiro Lt 1 a 6 ⁽⁶⁾ | 1500<a≤3500 | 3,50 | 6,00 | 100 | - | 43,50 |
|-----|---|-------------|------|------|-----|---|-------|

Foi questionada a possibilidade de se efetivar o potencial construtivo para os lotes do código em questão em função da aplicação dos parâmetros presentes nos Anexo III e IV da LUOS concomitantemente.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 6, a taxa de ocupação de 100%, a altura máxima de 43,50m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt^máx-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca 12 pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 100% concluímos ser possível construir até 12 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 6 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a seis vezes a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Analisando os 06 lotes que compõem essa faixa observamos que temos quatro lotes (67%) com dimensões de 40x44m e dois lotes (33%) com 60x26,5m. Os primeiros são lotes praticamente quadrados o que sugere a utilização de prismas internos para ventilação e iluminação natural mais efetiva.

Ao observar esses lotes dentro da malha urbana, Figura 254, notamos que todos possuem pelo menos duas divisas voltadas para logradouro público, permitindo aberturas sem necessariamente ter a obrigação do afastamento. Os dois lotes que possuem apenas duas divisas e meia voltadas para logradouro público possuem dimensões de 40x44m. Cabe colocar que os lotes de 40x44m possuem a divisa de fundos com distância de apenas 5m para o fundo do lote vizinho, que seria o afastamento obrigatório para as alturas compreendidas entre 12m e 25m, sendo requisitado um afastamento maior para alturas superiores a 25m.

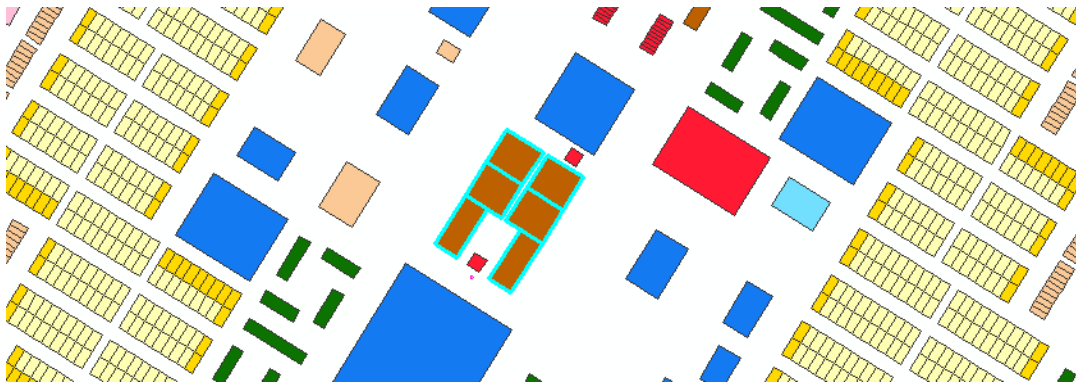


Figura 254

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 255 diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o potencial construtivo permitido (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o potencial construtivo efetivo ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o potencial construtivo efetivo quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| | | | | | | | | LATERAIS E FUNDO | UMA LATERAL E FUNDO | FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE | |
|----|--------------------------------|------------|-------|---------|-----------------|-----------------------|------------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | A > 600 | A > 600 | A > 600 | A >600 | |
| ra | end_cart | adrão core | cfa_m | alt_max | Testada do Lote | Profundidad e do Lote | Área do lote calculada | Potencial Construtivo Máximo Permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
| 2 | Setor Central Centro Hoteleiro | CSIIR 2 | 6,00 | 43,5 | 40 | 44 | 1760,00 | 10560,00 | 13549,00 | 14870,50 | 16192,00 | 20243,00 |
| 2 | Setor Central Centro Hoteleiro | CSIIR 2 | 6,00 | 43,5 | 40 | 44 | 1760,00 | 10560,00 | 13549,00 | 14870,50 | 16192,00 | 20243,00 |
| 2 | Setor Central Centro Hoteleiro | CSIIR 2 | 6,00 | 43,5 | 40 | 44 | 1760,00 | 10560,00 | 13549,00 | 14870,50 | 16192,00 | 20243,00 |
| 2 | Setor Central Centro Hoteleiro | CSIIR 2 | 6,00 | 43,5 | 60 | 26,5 | 1590,00 | 9540,00 | 12499,00 | 13208,00 | 13917,00 | 18203,00 |
| 2 | Setor Central Centro Hoteleiro | CSIIR 2 | 6,00 | 43,5 | 60 | 26,5 | 1590,00 | 9540,00 | 12499,00 | 13208,00 | 13917,00 | 18203,00 |
| 2 | Setor Central Centro Hoteleiro | CSIIR 2 | 6,00 | 43,5 | 40 | 44 | 1760,00 | 10560,00 | 13549,00 | 14870,50 | 16192,00 | 20243,00 |

Figura 255

Das simulações acima podemos observar que o potencial construtivo de todos os lotes que compõem essa faixa se efetiva em todas as situações e ainda que temos cerca de 3000m² de excedente entre o potencial construtivo efetivo e o máximo permitido, dando margem para

flexibilizar a arquitetura, acrescentando-se ainda não ser necessário o afastamento em pelo menos duas divisas de cada lote, tendo em vista estarem voltadas para logradouro público.

Em função da simulação acima contar com a possibilidade de escalonamento das edificações, ou seja, afastamentos diferentes para faixas de alturas diferentes, optamos por verificar a área passível de construção para cada faixa de altura.

| LATERAIS E FUNDO | | | | | | | | | | |
|------------------|--------------------------------|-------------|------------------------|---|-------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| A > 600 | | | | | | | | | | |
| ra | end_cart | quadro core | Área do lote calculada | Potencial Construtivo Máximo Permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | Potencial construtivo efetivo | H<8,5 2 pav 1,5 | 8,5<H<12 até 3 pav 3,0 | 12<H<25 até 7 pav 5,0 | 25<H<40 até 11 pav 7,5 | 40<H<60 até 17 pav 10 |
| 2 | Setor Central Centro Hoteleiro | CSIIR 2 | 1760,00 | 10560,00 | 13549,00 | 1572,50 | 1394,00 | 1170,00 | 912,50 | 680,00 |
| 2 | Setor Central Centro Hoteleiro | CSIIR 2 | 1590,00 | 9540,00 | 12499,00 | 1425,00 | 1269,00 | 1075,00 | 855,00 | 660,00 |

Figura 256

Analisando o pior caso em que são considerados afastamentos das duas divisas laterais e fundo temos que o interessado poderia efetivar o potencial construtivo com uma edificação com área de 912,50m do primeiro ao décimo primeiro pavimento restando 522m² para o 12º pavimento. No caso temos três tipos de lotes.

Aprofundando-se ainda mais a análise, nos lotes de 60x26,5m, que possuem 60m de testada possuem o fundo voltado para logradouro público o que permite amplamente a ventilação cruzada ao longo dos 60m. Sendo assim se a área do pavimento for de 855m², seria necessária uma área de ventilação e iluminação de 106,9m² que dividido pela extensão das duas divisas frontal e de fundos requisita uma abertura de 90cm de altura, que se for acrescida de um peitoril de 1,10m se encaixa perfeitamente em um pé-direito de 2,50m. Caso o interesse fosse considerar apenas os afastamentos para fachadas sem abertura, o que restaria uma lâmina de 55x26,5m, com uma área de pavimento de 1457,5m², e área mínima de ventilação e iluminação de 182,19m², que iria requisitar vãos com esse fim de 1,12m de altura que somados aos 1,10 de peitoril, daria 2,22, ainda inferior a um pé direito de 2,50m.

Poderiam ainda serem feitas inúmeras simulações nesse sentido e as possibilidades do lote dependem das decisões da arquitetura, lembrando que a arquitetura pode lançar mão de prismas de ventilação e iluminação concomitantes dos afastamentos das divisas.

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento permitido com os parâmetros atuais do código mesmo com a aplicação dos afastamentos mínimos impostos pelo Anexo IV da LUOS.

Código 223

| | | | | | | | |
|-----|--------|------------|------|------|-----|---|-------|
| 223 | CSII 1 | 750<a≤1000 | 2,00 | 4,00 | 100 | - | 15,50 |
|-----|--------|------------|------|------|-----|---|-------|

Foi questionada a viabilidade de se efetivar o Coeficiente máximo de aproveitamento permitido em função da altura máxima. Foi sugerido a elevação da altura máxima de 15,50m para 36,50m.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 4, a taxa de ocupação de 100%, a altura máxima de 15,50m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{m\acute{a}x}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca quatro pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 100% concluimos ser possível construir até 4 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 4 significa que com a altura máxima permitida hoje não há área de manobra para a arquitetura, ou seja, para se atingir o potencial construtivo é necessário ocupar 100% do lote em todos os pavimentos. Não sendo possível afastamentos nas fachadas e nem inserção de prisma de ventilação e iluminação sem perda de potencial construtivo.

Esses lotes por possuírem valores de testadas de 12,50m e 40m possuem maior flexibilização. Ainda assim alturas superiores a 12m quando com afastamento das duas laterais produzem pavimentos com 2,5m de largura que seria inviável arquitetonicamente. Ressaltamos que as dimensões do lote influenciam mais no potencial construtivo nesses casos do que a altura máxima em si.

Analisando os 14 lotes que compõem essa faixa observamos que eles possuem três tipos diferentes, com dimensão de 40x24m, de 12,5x62,5m e de 30x30m. Ao observar esses lotes dentro da malha urbana notamos que todos são lotes isolados, como pode ser observado nas Figura 257 e Figura 258, ou seja, as fachadas estão voltadas para o logradouro público, permitindo aberturas sem necessariamente ter a obrigação do afastamento.

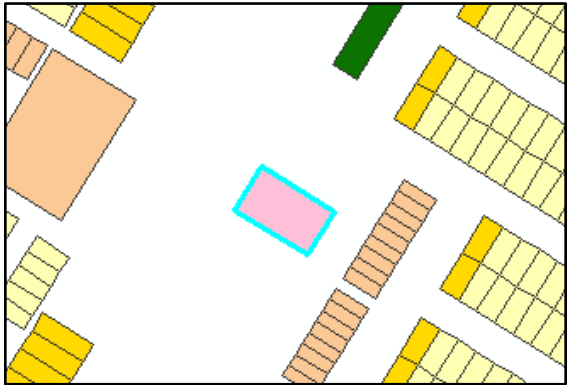


Figura 257

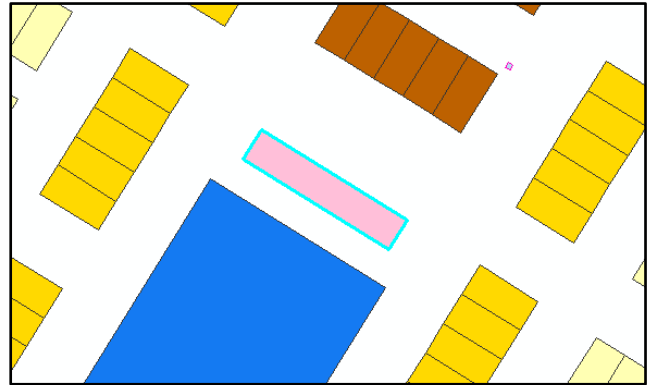


Figura 258

Tendo em vista ser possível a iluminação e aeração natural para esses lotes dentro dos padrões mínimos exigidos não vemos motivação para o aumento da altura máxima permitida nesse momento, podendo esse item ser revisto futuramente com um estudo mais aprofundado.

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido com a altura máxima permitida atualmente.

3 - TAGUATINGA:

Código 308

| | | | | | | | |
|-----|------------|-------|------|------|-----|---|-------|
| 308 | CSIIR 1 NO | a≤700 | 2,00 | 2,50 | 100 | - | 15,50 |
|-----|------------|-------|------|------|-----|---|-------|

Foi questionada a possibilidade de se efetivar o potencial construtivo para os lotes do código em questão em função da aplicação dos parâmetros presentes nos Anexo III e IV da LUOS concomitantemente.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 2,5, a taxa de ocupação de 100%, a altura máxima de 15,5m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt^{máx}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca quatro pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 100% concluímos ser possível construir até 4 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 2,5 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a 1,5 vezes a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Analisando os 1399 lotes que compõem essa faixa observamos que se trata de uma faixa bastante diversificada com áreas variando entre 94,5m² a 623m², com frentes de lote entre

0,25m a 35,68m e profundidades entre 10,51m e 35m. As dimensões mais representativas são de 10x35m (27% dos lotes da faixa) sendo que existem ainda uma porcentagem elevada, 30% dos lotes possuem testadas entre 5m e 8m.

Observando os lotes inseridos na malha urbana percebemos que uma grande maioria apresenta apenas uma divisa voltada para logradouro público, permitindo aberturas sem necessariamente ter a obrigação do afastamento.



Figura 259

Considerando os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Considerando os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 260 diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o potencial construtivo permitido (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o potencial construtivo efetivo ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o potencial construtivo efetivo quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| ra | end_cart | area_proj | projeto | drão | co | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido $A_{\text{pot}} \times \text{cfa}_m$ | área da taxa de ocupação $A_{\text{pot}} \times \text{tx}_{\text{ocup}}$ | ABERTURA NAS LATERAIS E FUNDO | Potencial construtivo efetivo | ABERTURA em UMA LATERAL E FUNDO | Potencial construtivo efetivo | ABERTURA NO FUNDO | Potencial construtivo efetivo | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE A < 600 | Potencial construtivo com prisma |
|----|---------------------------------------|-------------------|---------|------|------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|--|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| 3 | Bairro Águas Claras QS 5 Rua 400 Lt 2 | 300 URB 89/86 | CSIIR 1 | 15,5 | 20 | 15 | 300,00 | 750,00 | 300,00 | 750,00 | 300,00 | 727 | 853,5 | 980 | 1123,00 | | | | |
| 3 | Bairro Águas Claras QS 5 Rua 420 Lt 1 | 300 URB 89/86 | CSIIR 1 | 15,5 | 15 | 20 | 300,00 | 750,00 | 300,00 | 750,00 | 300,00 | 672 | 853,5 | 1035 | 1123,00 | | | | |
| 3 | Bairro Águas Claras QS 7 Pç 200 Lt 10 | 75 URB 48/84 | CSIIR 1 | 15,5 | 5 | 15 | 75,00 | 187,50 | 75,00 | 187,50 | 75,00 | 54 | 118,5 | 245 | 223,00 | | | | |
| 3 | Setor A Norte QNA 9 Lt 2 | 435 CST 1/1 | CSIIR 1 | 15,5 | 14,5 | 30 | 435,00 | 1087,50 | 435,00 | 1087,50 | 435,00 | 997,5 | 1289 | 1580,5 | 1663,00 | | | | |
| 3 | Setor A Sul QSA 13 Lt 1 | 310 CST 13/1 | CSIIR 1 | 15,5 | 10 | 31 | 310,00 | 775,00 | 310,00 | 775,00 | 310,00 | 525 | 827,5 | 1130 | 1163,00 | | | | |
| 3 | Setor D Norte QND 44 Lt 2 | 408 CST 4/1 | CSIIR 1 | 15,5 | 12 | 34 | 408,00 | 1020,00 | 408,00 | 1020,00 | 408,00 | 829 | 1164,5 | 1500 | 1555,00 | | | | |
| 3 | Setor F Norte QNF 24 Lt 8 | 300 CST 6/1 | CSIIR 1 | 15,5 | 10 | 30 | 300,00 | 750,00 | 300,00 | 750,00 | 300,00 | 507 | 798,5 | 1090 | 1123,00 | | | | |
| 3 | Setor G Norte QNG 26 Lt 2 | 340 CST 10/1 | CSIIR 1 | 15,5 | 10 | 34 | 340,00 | 850,00 | 340,00 | 850,00 | 340,00 | 579 | 914,5 | 1250 | 1283,00 | | | | |
| 3 | Setor G Norte QNG 27 Lt 2 | 320 CST 10/1 | CSIIR 1 | 15,5 | 10 | 32 | 320,00 | 800,00 | 320,00 | 800,00 | 320,00 | 543 | 856,5 | 1170 | 1203,00 | | | | |
| 3 | Setor G Norte QNG 28 Lt 12 | 350 CST 10/1 | CSIIR 1 | 15,5 | 10 | 35 | 350,00 | 875,00 | 350,00 | 875,00 | 350,00 | 597 | 943,5 | 1290 | 1323,00 | | | | |
| 3 | Setor G Norte QNG 35 Lt 2 | 330 CST 10/1 | CSIIR 1 | 15,5 | 10 | 33 | 330,00 | 825,00 | 330,00 | 825,00 | 330,00 | 561 | 885,5 | 1210 | 1243,00 | | | | |
| 3 | Setor J Norte QNJ 9 Lt 2 | 250 CST 21.0/2 | CSIIR 1 | 15,5 | 10 | 25 | 250,00 | 625,00 | 250,00 | 625,00 | 250,00 | 417 | 653,5 | 890 | 923,00 | | | | |
| 3 | Setor L Norte QNL 23 Cj F Lt 17 | 250 CST PR 298/1 | CSIIR 1 | 15,5 | 12,5 | 20 | 250,00 | 625,00 | 250,00 | 625,00 | 250,00 | 499,5 | 681 | 862,5 | 923,00 | | | | |
| 3 | Setor L Norte QNL 24 Via LN 29 Lt 47 | 94,5 CST PR 965/1 | CSIIR 1 | 15,5 | 5,25 | 18 | 94,50 | 236,25 | 94,50 | 236,25 | 94,50 | 74,25 | 160,75 | 320,25 | 301,00 | | | | |
| 3 | Setor L Norte QNL 30 Via LN 29 Lt 8 | 108 CST PR 962/1 | CSIIR 1 | 15,5 | 6 | 18 | 108,00 | 270,00 | 108,00 | 270,00 | 108,00 | 99 | 206,5 | 366 | 355,00 | | | | |
| 3 | Setor L Norte QNL 9 BI H Lt 10 | 120 CST PR 295/1 | CSIIR 1 | 15,5 | 8 | 15 | 120,00 | 300,00 | 120,00 | 300,00 | 120,00 | 159 | 265,5 | 392 | 403,00 | | | | |

Figura 260

Na Figura 260 observamos que a maioria dos lotes conseguem efetivar o potencial construtivo com a opção de aberturas na frente, em uma lateral e fundo, ou apenas na frente e no fundo e quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação. Os lotes com testada entre 5m e 8m têm restrição quando da opção de abertura na lateral e fundo em função das dimensões dos lotes já serem reduzidas e não pela aplicação dos afastamentos mínimos das tabelas do Anexo IV, analisaremos mais profundamente esses lotes. Como a altura máxima permitida para os lotes é de 22,5m lotes com área até 600m² terão afastamentos de até 5m. Considerando as testadas entre 5m e 8m e o maior afastamento imposto 5m para alturas entre 12m e 35m, verificamos de antemão que a lâmina para esses lotes seria zerada ou traria pavimentos inviáveis quando aplicada os afastamentos mínimos tomando-se em considerando a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre parcelamento do solo urbano estipula em seu artigo 4º, inciso II, área mínima para o lote de 125m² e frente mínima de 5m, ou seja, a lâmina mínima a ser considerada deveria ter 5m de frente. Para esses lotes especificamente aberturas apenas no fundo e na frente são as mais viáveis caso possuem apenas uma divisa voltada para logradouro público.

Em função do exposto acima iremos analisar a área passível de construção para cada pavimento para as dimensões de lotes mais representativas da faixa.

Primeiramente verificamos quais seriam as dimensões das lâminas caso houvesse aberturas em todas as divisas.

Tabela 129

| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente, laterais e fundo lotes com $a > 600\text{m}^2$ | | |
|-----------------------|--------------|---|------------------------|------------------------------|
| Testada | Profundidade | $H < 8,5$ (até 2º) | $8,5 < H < 12$ (3º) | $12 < H < 15,5$ (4º - 5º) |
| 5 | 15 | 2x13,5 | 0x12 | 0x10 |
| 10 | 35 | 7x32,5 | 4x32 | 0x30 |

Na Tabela 129 verificamos que alturas baixas já multiplicam um valor nulo ou inviável para arquitetura, justificando a impossibilidade de se efetivar o potencial construtivo com abertura em todas as divisas. Nesse caso mesmo o incremento da altura máxima não traria soluções para a efetivação do potencial construtivo, as próprias configurações dos lotes impelem para uso de abertura em apenas uma lateral.

Verificamos então quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas em apenas uma das laterais no fundo e na frente.

Tabela 130

| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente, uma lateral e fundo lotes com $a > 600\text{m}^2$ | | |
|-----------------------|--------------|--|------------------------|------------------------------|
| Testada | Profundidade | $H < 8,5$ (até 2º) | $8,5 < H < 12$ (3º) | $12 < H < 15,5$ (4º - 5º) |
| 5 | 15 | 3,5x13,5 | 2x12 | 0x10 |
| 10 | 35 | 8,5x33,5 284,75 | 7x32 224 | 5x30 150 |

Para os lotes de 5x15m ainda verificamos lâminas inviáveis para a arquitetura impelindo ao uso de abertura apenas na frente e no fundo.

Já para os lotes de 10x35m observando na Tabela 130 verificamos que o Potencial Construtivo Máximo Permitido é 875m^2 , ao somarmos as áreas passíveis por pavimento temos uma área passível de construção de até $1093,5\text{m}^2$ superior ao potencial construtivo, com metragem linear o suficiente para garantir os parâmetros mínimos de ventilação e iluminação. Ressaltamos que para se atingir o potencial máximo construtivo permitido foi necessário o uso de escalonamento para as edificações.

Verificamos então quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas em apenas uma das laterais no fundo e na frente.

Tabela 135

| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente e fundo lotes com $a > 600\text{m}^2$ | | |
|-----------------------|--------------|--|------------------------|------------------------------|
| Testada | Profundidade | $H < 8,5$ (até 2º) | $8,5 < H < 12$ (3º) | $12 < H < 15,5$ (4º - 5º) |
| 5 | 15 | 5x13,5 67,5 | 5x12 60 | 5x10 50 |
| 10 | 35 | 10x33,5 335 | 10x32 320 | 10x30 300 |

Para os lotes de 5x15m observando a Tabela verificamos que o Potencial Construtivo Máximo Permitido é $187,5\text{m}^2$, ao somarmos as áreas por pavimento temos uma área passível de construção de até 295m^2 superior ao potencial construtivo. Ressaltamos que é possível a utilização de um único pavimento tipo sem necessidade de escalonamento para se atingir o potencial construtivo. Resta saber se nessas condições seria possível garantir a iluminação e ventilação mínimos exigidos.

Com base na tabela III do Anexo IV do Código de Edificações, que define as dimensões mínimas para vãos de aeração e iluminação, temos que a maior proporção seria de 1/8 para ambientes de permanência prolongada. Com uma área por pavimento de $-67,5\text{m}^2$ teríamos a necessidade de uma área de $8,4375\text{m}^2$ para a ventilação e iluminação que dividida pelo comprimento linear das duas fachadas (10m) iria requerer janelas com 0,84375m de altura, ao somarmos a esse valor um peitoril mínimo de 1,10m, seria necessário um pé-direito de 2,0m, que caberia no pé-direito mínimo de 2,50m.

Para os lotes de 10x35m observando a Tabela verificamos que o Potencial Construtivo Máximo Permitido é 875m^2 , ao somarmos as áreas por pavimento temos uma área passível de construção de até 1590m^2 superior ao potencial construtivo. Ressaltamos que é possível a utilização de um único pavimento tipo sem necessidade de escalonamento para se atingir o potencial construtivo. Resta saber se nessas condições seria possível garantir a iluminação e ventilação mínimos exigidos.

Com base na tabela III do Anexo IV do Código de Edificações, que define as dimensões mínimas para vãos de aeração e iluminação, temos que a maior proporção seria de 1/8 para ambientes de permanência prolongada. Com uma área por pavimento de 335m² teríamos a necessidade de uma área de 41,875m² para a ventilação e iluminação que dividida pelo comprimento linear das duas fachadas (20m) iria requerer vãos com 2,09375m de altura, ao somarmos a esse valor um peitoril mínimo de 1,10m, seria necessário um pé-direito de 3,19375m superior ao pé-direito mínimo de 2,50m. Para tanto seria necessário a inserção de 1 prisma de aeração e ventilação que deveria ter dimensão de 5x10m, ou seja, 50m² em cada pavimento. Com a inserção do prisma os pavimentos poderiam ter uma área de 250m² e com 4 pavimentos ele conseguiria atingir o potencial máximo permitido e garantir a iluminação e ventilação.

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento permitido com os parâmetros atuais do código mesmo com a aplicação dos afastamentos mínimos impostos pelo Anexo IV da LUOS.

Código 309

| | | | | | | | |
|-----|------------|------------|------|------|----|----|-------|
| 309 | CSIIR 1 NO | 700<a≤4000 | 2,00 | 2,00 | 60 | 30 | 22,50 |
|-----|------------|------------|------|------|----|----|-------|

Foi questionada a possibilidade de aumentar a altura máxima atual de 22,50m para 60,00m com a justificativa da legislação anterior permitir uma altura máxima de 60,0m.

Quanto à normatização em consulta ao nosso banco de dados temos a informar que a norma anterior para os lotes em questão era o PDL 90/1998 e que tal norma não apresentava altura máxima, por ter um formato diferente para determinação de afastamentos mínimos obrigatórios e cones visuais baseado na altura da edificação e a distância da divisa do lote e o meio fio oposto.

Optamos então por analisar a viabilidade de se efetivar o potencial construtivo para os lotes com o intuito de verificar se houve erro nos parâmetros determinados para a faixa.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 2, a taxa de ocupação de 60%, a altura máxima de 22,5m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{m\acute{a}x}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca seis pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 60% concluimos ser possível construir até 3,6 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 2 significa que com a altura máxima permitida atual é

possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a 1,6 vezes a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Analisando os 28 lotes que compõem essa faixa observamos que existe uma variação grande em dimensões de testada seguindo as proporções da Tabela 131.

Tabela 131

| Dimensões | Frequência |
|-------------|------------|
| 50x72,545 | 11% |
| 50x50 | 11% |
| 20x56 | 21% |
| 62x60 | 4% |
| 21x61 | 7% |
| 105x62 | 4% |
| 34,23x33,5 | 4% |
| irregulares | 39% |

Ao observar esses lotes dentro da malha urbana, Figura 261 notamos que 46% deles possui apenas uma divisa voltada para logradouro público onde seria possível aberturas sem necessariamente ter a obrigação do afastamento.



Figura 261

Considerando os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Considerando os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Assim analisando o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 262, diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o potencial construtivo permitido (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o potencial construtivo efetivo ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o potencial construtivo efetivo quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| ra | end_cart | código | uos_setor | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido $A_{MCM} \times cfa_m$ | NAS LATERAIS E FUNDO | em UMA LATERAL E FUNDO | ABERTURA NO FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE. 1 |
|----|------------------------------|---------------|-----------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|----------------------|------------------------|-------------------|---------------------------------|
| 3 | Bairro Aguas Claras QS 5 Rua | 309 CSIR 1 NO | | 22,5 | 50 | 72,545 | 3627,25 | 7254,50 | 17843,61 | 18771,97 | 19700,33 | 21586,50 |
| 3 | Bairro Aguas Claras QS 5 Rua | 309 CSIR 1 NO | | 22,5 | 50 | 50 | 2500,00 | 5000,00 | 12027,00 | 12651,00 | 13275,00 | 14823,00 |
| 3 | Bairro Aguas Claras QS 5 Rua | 309 CSIR 1 NO | | 22,5 | 20 | 56 | 1120,00 | 2240,00 | 4125,00 | 4830,00 | 5535,00 | 6543,00 |
| 3 | Bairro Aguas Claras QS 5 Rua | 309 CSIR 1 NO | | 22,5 | 62 | 60 | 3720,00 | 7440,00 | 18675,00 | 19434,00 | 20193,00 | 22143,00 |
| 3 | Bairro Aguas Claras QS 5 Rua | 309 CSIR 1 NO | | 22,5 | 21 | 61 | 1281,00 | 2562,00 | 4860,00 | 5632,50 | 6405,00 | 7509,00 |
| 3 | Bairro Aguas Claras QS 5 Rua | 309 CSIR 1 NO | | 22,5 | 105 | 62 | 6510,00 | 13020,00 | 34428,00 | 35214,00 | 36000,00 | 38883,00 |
| 3 | Bairro Aguas Claras QS 5 Rua | 309 CSIR 1 NO | | 22,5 | 34,23 | 33,5 | 1146,71 | 2293,41 | 4931,40 | 5332,65 | 5733,90 | 6703,23 |

Figura 262

Analisando a Figura 262, verificamos que com a altura máxima permitida atualmente é possível efetivar o potencial construtivo mesmo com a inserção de prisma de aeração e ventilação ou com abertura em todas as fachadas.

Endereço analisado especificamente conforme requisitado:

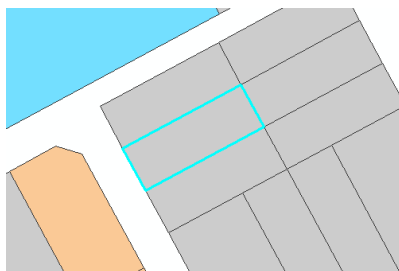


Figura 263 - QS 5 Rua 310 lote 10 – 20x56m – h=22,5m – 6 pavimentos

Primeiramente verificamos quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas em todas as divisas.

Tabela 132

| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente, laterais e fundo lotes com $a > 600m^2$ | | |
|-----------------------|--------------|--|----------------------|--------------------------|
| Testada | Profundidade | H < 8,5 (até 2º) | 8,5 < H < 12 (3º) | 12 < H < 25 (4º - 6º) |
| 20 | 56 | 17x54,5=926,5 672 | 14x53=742 672 | 10x51=510 |

Tomando-se em consideração a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre parcelamento do solo urbano e que estipula em seu artigo 4º, inciso II, área mínima para o lote de $125m^2$ e frente mínima de 5m. Assim se a lei de parcelamento do solo urbano considera um lote com 5m viável, uma lâmina com 10m também deverá ser considerada viável.

O potencial construtivo do lote é $20 \times 56 \times 2$ o que resultaria na possibilidade de $2240m^2$ de construção. A taxa de ocupação é 60%, portanto nos três primeiros pavimentos só poderá ser utilizada a área de $672m^2$. Somando todas as áreas teríamos uma área passível de construção de $3546m^2$, superior o potencial construtivo de $2240m^2$. O interessado poderia inclusive usar um pavimento tipo único de $510m^2$ do primeiro ao sexto pavimento.

Concluimos que a altura máxima permitida não é um erro e que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido com a altura máxima permitida atualmente.

Código 310

| | | | | | | | |
|-----|-----------|------------------|------|------|----|----|-------|
| 310 | CSIR 1 NO | 4000 < a ≤ 11000 | 2,00 | 2,00 | 60 | 30 | 29,50 |
|-----|-----------|------------------|------|------|----|----|-------|

Foi questionada a possibilidade de aumentar a altura máxima atual de 29,50m para 60,00m com a justificativa de a legislação anterior permitir uma altura máxima de 60,0m.

Quanto à normatização em consulta ao nosso banco de dados temos a informar que a norma anterior para os lotes em questão era o PDL 90/1998 e que tal norma não apresentava altura máxima, por ter um formato diferente para determinação de afastamentos mínimos obrigatórios e cones visuais baseado na altura da edificação e a distância da divisa do lote e o meio fio oposto.

Optamos então por verificar a viabilidade de se efetivar o potencial construtivo para os lotes com o intuito de verificar se houve erro nos parâmetros determinados para a faixa.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 2, a taxa de ocupação de 60%, a altura máxima de 29,5m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}\text{pav} = (\text{Alt}_{\text{máx}} - 1,5) / 3,5\}$ temos que a altura abarca oito pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 60% concluímos ser possível construir até 4,8 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 2 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a 2,8 vezes a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Ao observar esses lotes dentro da malha urbana notamos que apenas um apresenta apenas uma divisa voltada para logradouro público, onde seria possível abertura sem necessidade de afastamentos, o restante dos lotes apresenta pelo menos duas divisas nessas condições, o que permitiria ventilação cruzada para as edificações.



Figura 264

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 265, diversas simulações com os lotes que compõe a faixa (selecionamos apenas os dois lotes regulares). Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o **potencial construtivo permitido** (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento

multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o **potencial construtivo efetivo** ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o **potencial construtivo efetivo** quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| | | | | | | | | | | ABERTURA NAS LATERAIS E FUNDO |
|----|--|-----------|-----------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|---|--|-------------------------------|
| ra | end_cart | area_proj | projeto | drão co | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | área da taxa de ocupação $A_{lote} \times tx_{ocup}$ | Potencial construtivo efetivo |
| 3 | Bairro Águas Claras QS 5 Rua 310 Lt 22 | 6510 | URB 48/84 | CSIIR 1 | 105 | 62 | 6510,00 | 13020,00 | 3906,00 | 31248,00 |
| 3 | Bairro Águas Claras QS 5 Rua 310 Lt 7 | 6510 | URB 48/84 | CSIIR 1 | 105 | 62 | 6510,00 | 13020,00 | 3906,00 | 31248,00 |

Figura 265

Analisando a Figura 265, verificamos que com a altura máxima permitida atualmente é possível efetivar o potencial construtivo mesmo com a inserção de prisma de aeração e ventilação ou com abertura em todas as fachadas.

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido com a altura máxima permitida atualmente.

Código 313

| | | | | | | | |
|-----|---------|-------------|------|------|----|----|-------|
| 313 | CSIIR 1 | 1500<a≤4000 | 2,00 | 2,00 | 70 | 20 | 22,50 |
|-----|---------|-------------|------|------|----|----|-------|

Foi questionada a possibilidade de aumentar a altura máxima atual de 22,50m para 60,00m com a justificativa de a legislação anterior permitir uma altura máxima de 60,0m.

Quanto à normatização em consulta ao nosso banco de dados temos a informar que a norma anterior para os lotes em questão era o PDL 90/1998 e que tal norma não apresentava altura máxima, por ter um formato diferente para determinação de afastamentos mínimos obrigatórios e cones visuais baseado na altura da edificação e a distância da divisa do lote e o meio fio oposto.

Optamos então por verificar a viabilidade de se efetivar o potencial construtivo para os lotes com o intuito de verificar se houve erro nos parâmetros determinados para a faixa.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 2, a taxa de ocupação de 70%, a altura máxima de 22,5m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{máx}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca seis

pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 60% concluímos ser possível construir até 4,2 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 2 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a 2,2 vezes a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Ao observar esses lotes dentro da malha urbana, Figura 266 e Figura 267, notamos que apenas um possui uma única divisa voltada para logradouro público, os demais apresentam duas ou mais divisas nessas condições em que é possível realizar aberturas sem necessidade de afastamentos.



Figura 266

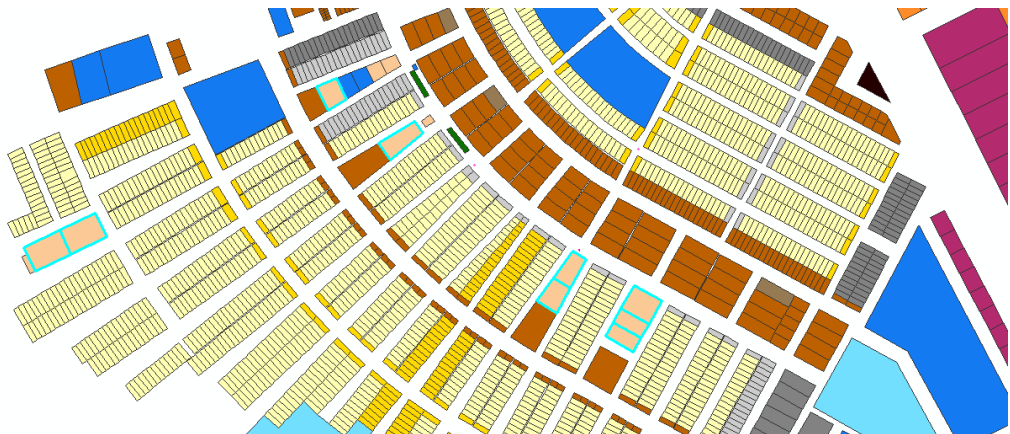


Figura 267

Analisando os 44 lotes que compõem essa faixa observamos que são lotes com áreas superiores a 600m² e com taxa de ocupação que induz a afastamentos naturais das divisas do lote.

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 268, diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o **potencial construtivo permitido** (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o **potencial construtivo efetivo** ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o **potencial construtivo efetivo** quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| ra | end_cart | projeto | código | uos_setor | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido A _{max} X cfa_m | NAS LATERAIS E FUNDO | em UMA LATERAL E FUNDO | ABERTURA NO FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO II COE A >600 |
|----|-----------------------|-------------|------------|-----------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|---|----------------------|------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| 3 | Setor B Sul OSB AE 13 | CST PR 14/1 | 313 CSIR 1 | | 22,5 | 30 | 60 | 1800,00 | 3600,00 | 7827,00 | 8586,00 | 9345,00 | 10623,00 |
| 3 | Setor B Sul OSB AE 14 | CST PR 14/1 | 313 CSIR 1 | | 22,5 | 50 | 60 | 3000,00 | 6000,00 | 14607,00 | 15366,00 | 16125,00 | 17823,00 |
| 3 | Setor D Sul OSD AE 25 | CST 16/2 | 313 CSIR 1 | | 22,5 | 46 | 50 | 2300,00 | 4600,00 | 10911,00 | 11535,00 | 12159,00 | 13623,00 |
| 3 | Setor D Sul OSD AE 26 | CST 16/2 | 313 CSIR 1 | | 22,5 | 46 | 50 | 2300,00 | 4600,00 | 10911,00 | 11535,00 | 12159,00 | 13623,00 |
| 3 | Setor D Sul OSD AE 27 | CST 16/2 | 313 CSIR 1 | | 22,5 | 46 | 50 | 2300,00 | 4600,00 | 10911,00 | 11535,00 | 12159,00 | 13623,00 |

Figura 268

Analisando a Figura 268, verificamos que com a altura máxima permitida atualmente é possível efetivar o potencial construtivo mesmo com a inserção de prisma de aeração e ventilação ou com abertura em todas as fachadas, inclusive para o lote de formato irregular que possui uma única divisa voltada para logradouro público.

Concluimos que a altura dada não é um erro e que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido com a altura máxima permitida atualmente.

Código 314

| | | | | | | | |
|-----|----------------|--------------|------|------|----|----|-------|
| 314 | CSIIR 1 | 4000<a≤10500 | 2,00 | 2,00 | 60 | 30 | 22,50 |
|-----|----------------|--------------|------|------|----|----|-------|

Foi questionada a possibilidade de aumentar a altura máxima atual de 22,50m para 60,00m com a justificativa de a legislação anterior permitir uma altura máxima de 60,0m.

Quanto à normatização em consulta ao nosso banco de dados temos a informar que a norma anterior para os lotes em questão era o PDL 90/1998 e que tal norma não apresentava altura máxima, por ter um formato diferente para determinação de afastamentos mínimos obrigatórios e cones visuais baseado na altura da edificação e a distância da divisa do lote e o meio fio oposto.

Optamos então por verificar a viabilidade de se efetivar o potencial construtivo para os lotes com o intuito de verificar se houve erro nos parâmetros determinados para a faixa.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 2, a taxa de ocupação de 60%, a altura máxima de 22,5m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{m\acute{a}x}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca seis pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 60% concluímos ser possível construir até 3,6 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 2 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a 1,6 vezes a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Analisando os 12 lotes que compõem essa faixa dentro da malha urbana, Figura 269, Figura 270 e Figura 271, notamos que apenas um deles possui uma única divisa voltada para logradouro público e que o restante possui pelo menos duas divisas nessas condições onde é possível aberturas sem necessidade de afastamentos, sendo que a maioria desses lotes são isolados.

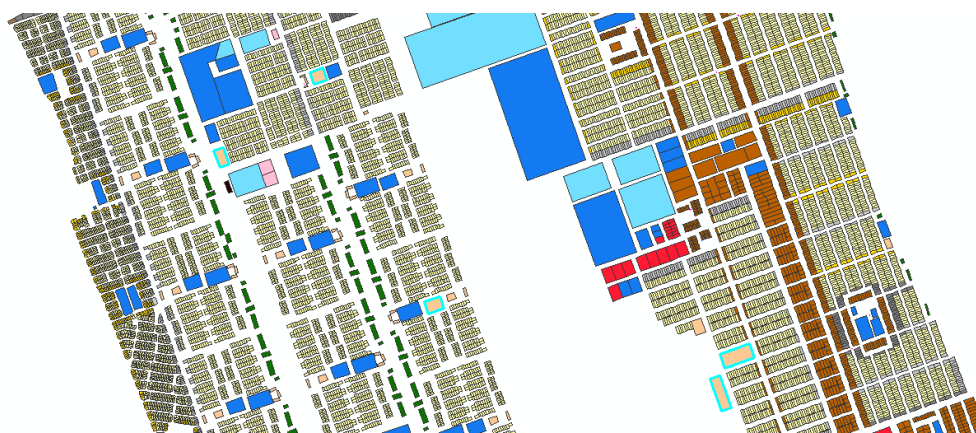


Figura 269

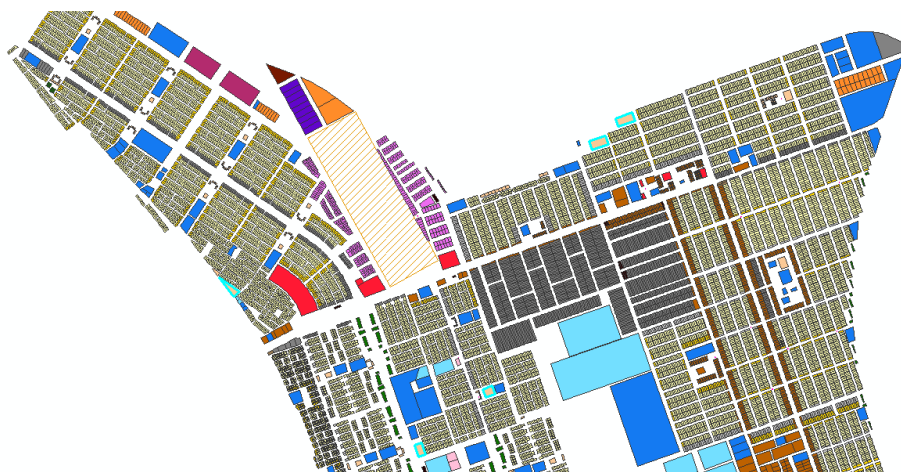


Figura 270



Figura 271

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 272, diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o **potencial construtivo permitido** (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o **potencial construtivo efetivo** ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o **potencial construtivo efetivo** quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| ra | end_cart | projeto | código | uos_setor | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido $A_{max} \times cfa_m$ | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
|----|---|-------------|------------|-----------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 3 | Setor C Norte QNC AE 18 | CST 3/1 | 314 CSIR 1 | | 22,5 | 70 | 150 | 10500,00 | 21000,00 | 55407,00 | 57381,00 | 59355,00 | 62823,00 |
| 3 | Setor G Norte QNG AE 8 Área para fins Especiais | CST 10/1 | 314 CSIR 1 | | 22,5 | 80 | 120 | 7200,00 | 14400,00 | 37077,00 | 38646,00 | 40215,00 | 43023,00 |
| 3 | Setor G Norte QNG AE 9 Área para fins Especiais | CST 10/1 | 314 CSIR 1 | | 22,5 | 80 | 120 | 7200,00 | 14400,00 | 37077,00 | 38646,00 | 40215,00 | 43023,00 |
| 3 | Setor J Norte QNJ AE 11 Templo Religioso | CST PR 12/2 | 314 CSIR 1 | | 22,5 | 80 | 70 | 4200,00 | 8400,00 | 21177,00 | 22071,00 | 22965,00 | 25023,00 |
| 3 | Setor J Norte QNJ AE 14 Templo Religioso | CST PR 12/2 | 314 CSIR 1 | | 22,5 | 87 | 50 | 4350,00 | 8700,00 | 22350,00 | 22974,00 | 23598,00 | 25923,00 |

Figura 272

Analisando a Figura 272, verificamos que com a altura máxima permitida atualmente é possível efetivar o potencial construtivo mesmo com a inserção de prisma de aeração e ventilação ou com abertura em todas as fachadas, inclusive para o lote de formato irregular que possui uma única divisa voltada para logradouro público.

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido com a altura máxima permitida atualmente.

Código 316

| | | | | | | | |
|-----|------------|------------|------|------|----|----|-------|
| 316 | CSIIR 2 NO | 500<a≤3000 | 2,00 | 3,00 | 70 | 20 | 22,50 |
|-----|------------|------------|------|------|----|----|-------|

Foi questionada a possibilidade de aumentar a altura máxima atual de 22,50m para 60,00m com a justificativa de a legislação anterior permitir uma altura máxima de 60,0m.

Quanto à normatização em consulta ao nosso banco de dados temos a informar que a norma anterior para os lotes em questão era o PDL 90/1998 e que tal norma não apresentava altura máxima, por ter um formato diferente para determinação de afastamentos mínimos obrigatórios e cones visuais baseado na altura da edificação e a distância da divisa do lote e o meio fio oposto.

Optamos então por verificar a viabilidade de se efetivar o potencial construtivo para os lotes com o intuito de verificar se houve erro nos parâmetros determinados para a faixa.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 3, a taxa de ocupação de 70%, a altura máxima de 22,5m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{m\acute{a}x}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca seis pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 70% concluimos ser possível construir até 4,2 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 3 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a 1,2 vezes a

área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Analisando os 56 lotes que compõem essa faixa inseridos na malha urbana, Figura 273 a Figura 276, observamos que 10% apresentam apenas uma fachada voltada para logradouro público e os demais apresentam pelo menos duas fachadas nessas condições em que é possível abertura sem necessidade de afastamento e ventilação cruzada.



Figura 273

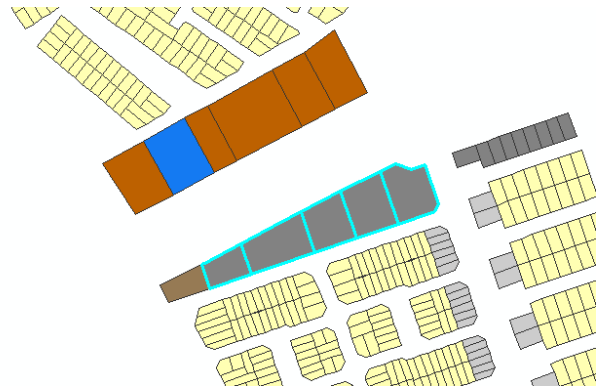


Figura 274



Figura 275

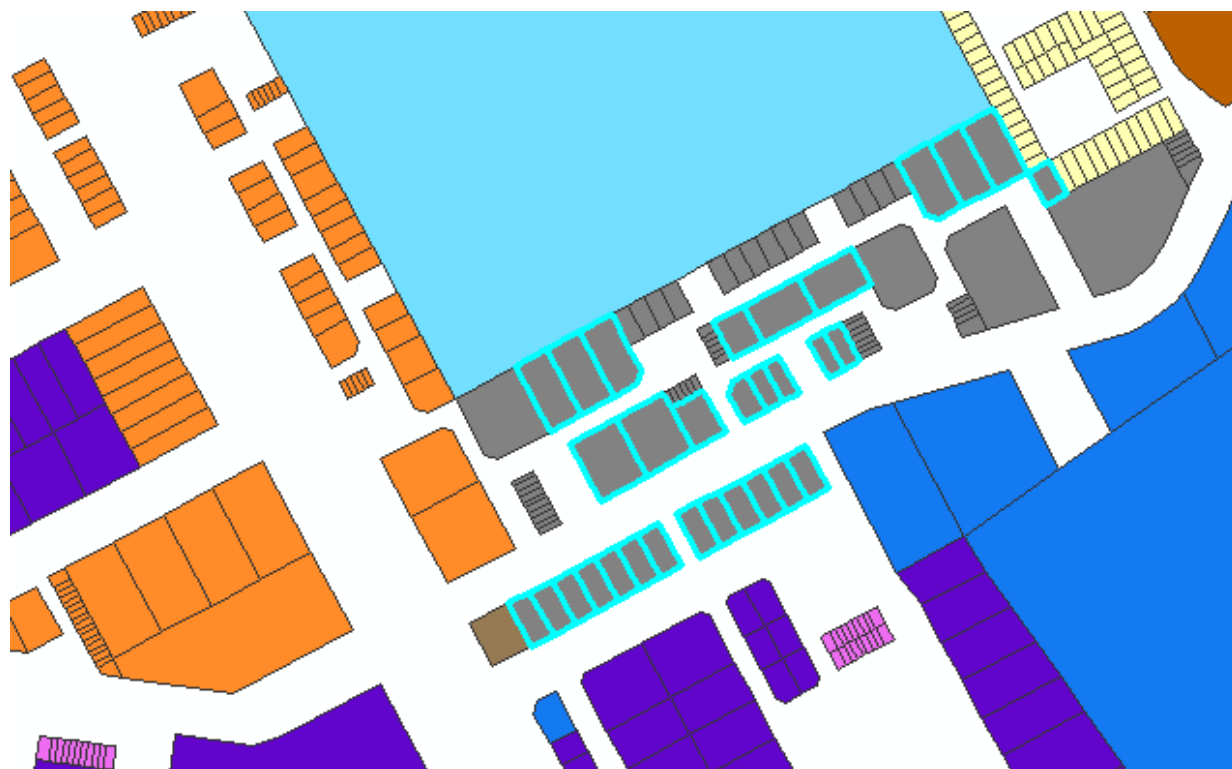


Figura 276

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 277, diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o **potencial construtivo permitido** (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o **potencial construtivo efetivo** ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o **potencial construtivo efetivo** quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| | | | | | | | | | | ABERTURA NAS LATERAIS E FUNDO | | |
|----|--|-----------|--------------|---------|----------|---------|-----------------|----------------------|--|---|-------------------------------|-------------------------------|
| ra | end_cart | area_proj | projeto | drão | cocódigo | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Potencial Construtivo Permitido A _{lote} X cfa_m | área da taxa de ocupação A _{lote} X tx_ocup | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo |
| 3 | Bairro Águas Claras QS 7 Rua 810 Lt 7 | 525 | URB 48/84 | CSIIR 2 | 316 | 22,5 | 15 | 35 | 1575,00 | 367,50 | 1473 | |
| 3 | Bairro Águas Claras QS 7 Rua 810 Lt 9 | 738 | URB 48/84 | CSIIR 2 | 316 | 22,5 | 18 | 31 | 1674,00 | 390,60 | 1741,2 | |
| 3 | Bairro Águas Claras QS 7 Rua 830 Lt 2 | 1170 | URB 48/84 | CSIIR 2 | 316 | 22,5 | 39 | 30 | 3510,00 | 819,00 | | 4632,00 |
| 3 | Bairro Águas Claras QS 9 Rua 120 Lt 10 | 800 | URB 48/84 | CSIIR 2 | 316 | 22,5 | 20 | 40 | 2400,00 | 560,00 | | 2688,00 |
| 3 | Setor B Sul CSB 10 Lt 2 | 1600 | CST PR 14/1 | CSIIR 2 | 316 | 22,5 | 25 | 67 | 5025,00 | 1172,50 | | 6307,50 |
| 3 | Setor D Sul QSD AE 8 | 2500 | CST 16/2 | CSIIR 2 | 316 | 22,5 | 50 | 50 | 7500,00 | 1750,00 | | 10500,00 |
| 3 | Setor D Sul QSD AE 9 | 2100 | CST 16/2 | CSIIR 2 | 316 | 22,5 | 42 | 25 | 3150,00 | 735,00 | | 4125,00 |
| 3 | Setor Industrial QI 15 Lt 21 | 750 | CST 9/1 | CSIIR 2 | 316 | 22,5 | 10 | 75 | 2250,00 | 525,00 | | 1317,00 |
| 3 | Setor M Norte QNM 42 AE 9 | 1200 | CST PR 339/1 | CSIIR 2 | 316 | 22,5 | 20 | 60 | 3600,00 | 840,00 | | 4128,00 |

Figura 277

Analisando a Figura 277, verificamos que com os parâmetros atuais é possível efetivar o potencial construtivo mesmo com abertura em todas as fachadas para a maioria dos lotes da faixa, com exceção dos quatro lotes de 15x35m que não efetuam o potencial construtivo com abertura em todas as fachadas, atingindo esse valor quando da utilização de prisma de aeração e ventilação, ou com afastamentos em até três divisas.

Para esses lotes o interessado deverá optar por abertura em apenas uma das laterais, na frente e no fundo do lote. Nessas condições seria possível realizar pavimento típico único sem necessidade de escalonamento e ainda atender aos quesitos mínimos de aeração e ventilação. Ainda assim iremos analisar a área passível de construção para cada pavimento para as dimensões de lotes de 15x30m.

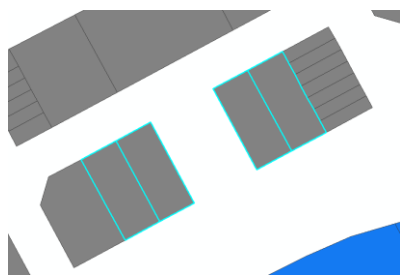


Figura 278

Na Figura 278 verificamos que os quatro lotes que possuem tais dimensões possuem duas divisas voltadas para logradouro público onde é possível a realização de abertura sem necessidade de afastamento.

Primeiramente verificamos quais seriam as dimensões das lâminas caso houvesse aberturas em todas as divisas.

Tabela 133

| Dimensões do lote(m) | | Abertura em todas as divisas | | |
|----------------------|--------------|------------------------------|-------------|-------------|
| Testada | Profundidade | H<8,5 | 8,5<H<12 | 12<H<35 |
| 15 | 35 | 12x35 420 367,5 | 9x35 315 | 5x35 175 |

Foi considerada a área da taxa de ocupação permitida de 367,5m² por ser menor que a área resultante dos afastamentos mínimos quando da abertura em todas as divisas.

Cabe colocar aqui que a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre parcelamento do solo urbano estipula em seu artigo 4º, inciso II, área mínima para o lote de 125m² e frente mínima de 5m. Assim se a lei de parcelamento do solo urbano considera um lote com 5m viável, uma lâmina com 5m também deverá ser considerada viável.

Observando a Tabela 133 verificamos que o Potencial Construtivo Máximo Permitido é 1575,0m², e ao se aplicar a tabela de afastamento do Anexo IV da LUOS, com aberturas em todas as fachadas, seria possível a construção de até 1575m² exatamente o permitido. Ressaltamos que para se atingir o potencial máximo construtivo permitido nessas condições foi necessário o uso de escalonamento para as edificações.

Verificamos então quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas em apenas uma das laterais no fundo e na frente.

Tabela 134

| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente, laterais e fundo lotes com a<600m ² | | |
|-----------------------|--------------|---|-----------------------|----------------------|
| Testada | Profundidade | H<8,5 (até 2º) | 8,5<H<12 (3º) | 12<H<35 (4º - 6º) |
| 15 | 35 | 13,5x35 472,5 367,5 | 12x35 420 367,5 | 10x35 350 |

Foi considerada a área da taxa de ocupação permitida por ser menor que a área resultante dos afastamentos mínimos quando da abertura em todas as divisas.

| ra | end_cart | area_proj | projeto | drão co | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Potencial Construtivo Permitido $A_{\text{lote}} \times cfa_m$ | área da taxa de ocupação $A_{\text{lote}} \times tx_{\text{ocup}}$ | Potencial construtivo efetivo | H<8,5 2 pav 1,5 | 8,5<H<12 até 3 pav 3,00 | 12<H<35 até 10 pav 5,0 |
|----|---------------------------------------|-----------|-----------|---------|-----------------|----------------------|---|---|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------|------------------------------|
| 3 | Bairro Águas Claras QS 7 Rua 810 Lt 1 | 525 | URB 48/84 | CSIIR 2 | 15 | 35 | 1575,00 | 367,50 | 2002,5 | 367,50 | 367,50 | 300,00 |

Figura 279

Observando a Figura 279 verificamos que o Potencial Máximo Permitido é 1575,0m², e ao se aplicar a tabela de afastamento do Anexo IV da LUOS, com aberturas em uma lateral, na frente e no fundo, seria possível a construção de até 2152,5m² superior ao permitido. Verificamos também que com área de 300m² por pavimento é possível se atingir o potencial construtivo com um pavimento típico único para a edificação. Resta saber se nessas condições seria possível garantir a iluminação e ventilação mínimos exigidos.

Com base na tabela III do Anexo IV do Código de Edificações, que define as dimensões mínimas para vãos de aeração e iluminação, temos que a maior proporção seria de 1/8 para ambientes de permanência prolongada. Com uma área por pavimento de 367,5m² teríamos a necessidade de uma área de 45,9375m² para a ventilação e iluminação que dividida pelo comprimento linear das três fachadas (10+10+35) iria requerer janelas com 0,835m de altura, ao somarmos a esse valor um peitoril mínimo de 1,10m, seria necessário um pé-direito de 1,935m, que caberia no pé-direito mínimo de 2,50m.

Endereço analisado especificamente conforme requisitado:

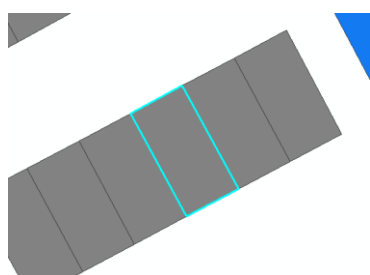


Figura 280 - QS 9 Rua 120 lote 6 – 20x40m

Primeiramente verificamos quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas em todas as divisas.

Tabela 135

| | | | | |
|-----------------------|--------------|---|------------------|----------------------|
| 20 | 40 | 17x40=680 | 14x40=560 | 10x40=400 |
| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente, laterais e fundo lotes com a>600m ² | | |
| Testada | Profundidade | H<8,5 (até 2º) | 8,5<H<12 (3º) | 12<H<25 (4º - 6º) |

Tomando-se em consideração a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre parcelamento do solo urbano e que estipula em seu artigo 4º, inciso II, área mínima para o lote de 125m² e frente mínima de 5m. Assim se a lei de parcelamento do solo urbano considera um lote com 5m viável, uma lâmina com 10m também deverá ser considerada viável.

O potencial construtivo do lote é 20x40x3 o que resultaria na possibilidade de 2400,0m² de construção. A taxa de ocupação é 70%, portanto nos dois primeiros pavimentos só poderá ser utilizada a área de 560m². Somando todas as áreas teríamos área passível de construção de 2880m², superior o potencial construtivo de 2400m². O interessado poderia inclusive usar um pavimento tipo único de 400m² do primeiro ao sexto pavimento.

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido com a altura máxima permitida atualmente sem necessidade de escalonamento e com lâmina mínima de 10m.

Código 317

| | | | | | | | |
|-----|------------|-------------|------|------|----|----|-------|
| 317 | CSIII 3 NO | 3000<9<8200 | 5'00 | 5'00 | 80 | 30 | 58'20 |
|-----|------------|-------------|------|------|----|----|-------|

Foi questionada a possibilidade de aumentar a altura máxima atual de 29,50m para 60,00m com a justificativa de a legislação anterior permitir uma altura máxima de 60,0m.

Quanto à normatização em consulta ao nosso banco de dados temos a informar que a norma anterior para os lotes em questão era o PDL 90/1998 e que tal norma não apresentava altura máxima, por ter um formato diferente para determinação de afastamentos mínimos obrigatórios e cones visuais baseado na altura da edificação e a distância da divisa do lote e o meio fio oposto.

Optamos então por verificar a viabilidade de se efetivar o potencial construtivo para os lotes com o intuito de verificar se houve erro nos parâmetros determinados para a faixa.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 2, a taxa de ocupação de 60%, a altura máxima de 29,5m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{m\acute{a}x}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca oito pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 60% concluimos ser possível construir até 4,8 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 2 significa que com a altura máxima permitida atual é

possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a 2,8 vezes a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Analisando os 10 lotes que compõem essa faixa inseridos na malha urbana observamos que apenas um deles possui uma única divisa voltada para logradouro público, os demais possuem pelo menos duas divisas nessas condições em que é possível a realização e aberturas sem necessidade de afastamento.



Figura 281

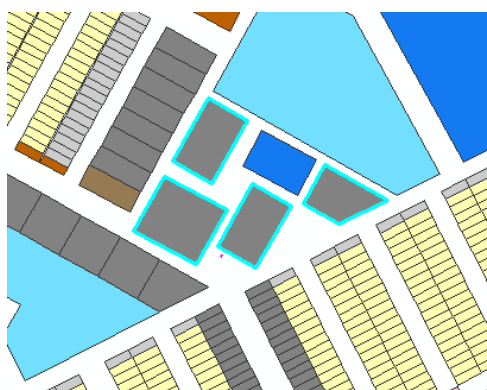


Figura 282

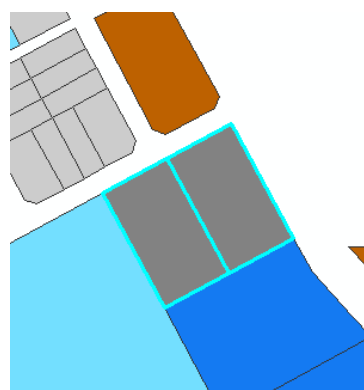


Figura 283

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 284, diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o **potencial construtivo permitido** (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o **potencial construtivo efetivo** ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo

IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o **potencial construtivo efetivo** quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| ra | end_cart | projeto | código | uos_setor | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido $A_{\text{lote}} \times \text{Cfa}_m$ | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo |
|----|---------------------------------------|-----------|--------|------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|
| 3 | Bairro Águas Claras QS 5 Rua 310 Lt 3 | URB 48/84 | 317 | CSIIR 2 NO | 29,5 | 65 | 115,426 | 7502,69 | 15005,38 | 50449,98 | 52611,0 |
| 3 | Bairro Águas Claras QS 7 Rua 800 Lt 1 | URB 48/84 | 317 | CSIIR 2 NO | 29,5 | 64,592 | 115,426 | 7455,60 | 14911,19 | 50086,90 | 52247,9 |
| 3 | Setor D Sul QSD AE 2 | CST 16/2 | 317 | CSIIR 2 NO | 29,5 | 80 | 50 | 4000,00 | 8000,00 | 26309,50 | 27194,7 |
| 3 | Setor D Sul QSD AE 3 | CST 16/2 | 317 | CSIIR 2 NO | 29,5 | 80 | 50 | 4000,00 | 8000,00 | 26309,50 | 27194,7 |
| 3 | Setor D Sul QSD AE 4 | CST 16/2 | 317 | CSIIR 2 NO | 29,5 | 70 | 80 | 5600,00 | 11200,00 | 37434,50 | 38904,7 |

Figura 284

Analisando a Figura 284, verificamos que com a altura máxima permitida atualmente é possível efetivar o potencial construtivo mesmo com a inserção de prisma de aeração e ventilação ou com abertura em todas as fachadas. Tal situação se dá inclusive para o lote onde há uma única divisa voltada para logradouro público.

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido com a altura máxima permitida atualmente.

Código 318

| | | | | | | | |
|-----|------------|---------------|------|------|----|----|-------|
| 318 | CSIIR 2 NO | 20000<a≤31000 | 2,00 | 2,00 | 50 | 30 | 29,50 |
|-----|------------|---------------|------|------|----|----|-------|

Foi questionada a possibilidade de aumentar a altura máxima atual de 29,50m para 60,00m com a justificativa de a legislação anterior permitir uma altura máxima de 60,0m.

Quanto à normatização em consulta ao nosso banco de dados temos a informar que a norma anterior para os lotes em questão era o PDL 90/1998 e que tal norma não apresentava altura máxima, por ter um formato diferente para determinação de afastamentos mínimos obrigatórios e cones visuais baseado na altura da edificação e a distância da divisa do lote e o meio fio oposto.

Optamos então por verificar a viabilidade de se efetivar o potencial construtivo para os lotes com o intuito de verificar se houve erro nos parâmetros determinados para a faixa.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 2, a taxa de ocupação de 50%, a altura máxima de 29,5m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}\text{pav} = (\text{Alt}_{\text{máx}} - 1,5) / 3,5\}$ temos que a altura abarca oito

pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 50% concluímos ser possível construir até 4,0 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 2 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a 2 vezes a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Analisando os 2 lotes que compõem essa faixa inseridos na malha urbana, Figura 285 e Figura 286 observamos que ambos possuem três fachadas voltadas para logradouro público onde é possível realizar aberturas sem necessidade de afastamento.

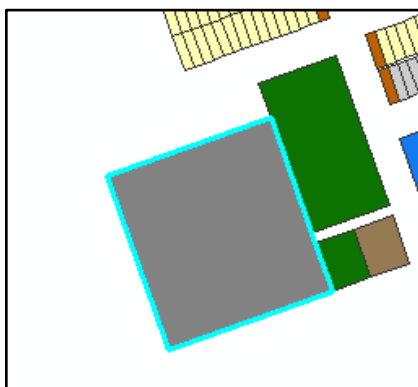


Figura 285

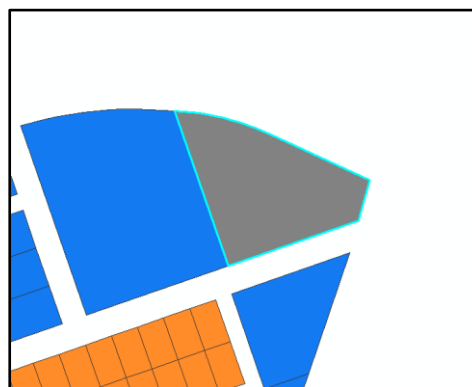


Figura 286

Ainda assim com o intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 287, diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o **potencial construtivo permitido** (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o **potencial construtivo efetivo** ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o **potencial construtivo efetivo** quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| ra | end_cart | projeto | código | uos_setor | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido $A_{\text{pot}} \times \text{cfa}_m$ | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | NAS LATERAIS E FUNDO | em UMA LATERAL E FUNDO |
|----|-------------------------|------------|--------|------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|----------------------|------------------------|
| 3 | Setor C Norte QNC AE 22 | CST PR 5/2 | 318 | CSIIR 2 NO | 29,5 | 170 | 180 | 30600,00 | 61200,00 | 227384,50 | 230804,75 | | |

Figura 287

Analisando a Figura 287, verificamos que com a altura máxima permitida atualmente é possível efetivar o potencial construtivo mesmo com a inserção de prisma de aeração e ventilação ou com abertura em todas as fachadas. Tal situação se dá inclusive para o lote irregular presente na faixa.

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido com a altura máxima permitida atualmente.

Código 320

| | | | | | | | |
|-----|----------------------------------|------------|------|------|----|----|-------|
| 320 | CSIIR 2 NO - Quadras Industriais | 400<a≤2000 | 2,00 | 3,00 | 70 | 20 | 29,50 |
|-----|----------------------------------|------------|------|------|----|----|-------|

Foi questionada a possibilidade de aumentar a altura máxima atual de 29,50m para 60,00m com a justificativa de a legislação anterior permitir uma altura máxima de 60,0m.

Quanto à normatização em consulta ao nosso banco de dados temos a informar que a norma anterior para os lotes em questão era o PDL 90/1998 e que tal norma não apresentava altura máxima, por ter um formato diferente para determinação de afastamentos mínimos obrigatórios e cones visuais baseado na altura da edificação e a distância da divisa do lote e o meio fio oposto.

Optamos então por verificar a viabilidade de se efetivar o potencial construtivo para os lotes com o intuito de verificar se houve erro nos parâmetros determinados para a faixa.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 3,0 a taxa de ocupação de 70%, a altura máxima de 29,50 e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}\text{pav} = (\text{Alt}_{\text{máx}} - 1,5) / 3,5\}$ temos que a altura abarca oito pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 70% concluimos ser possível construir até 5,6 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 3,0 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a 2,6 a área

do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Analisando os 772 lotes que compõem essa faixa observamos que todos os lotes possuem testada de 10m, com área variando entre 500m² e 1500m², sendo que 30% dos lotes possuem dimensões de 10x50m, 15% 10x55m, 7% 10x70m, 30% 10x75, 15% 10x100m e 3% 10x150m.

Ao observar esses lotes dentro da malha urbana, Figura 288, notamos que 55% dos lotes possuem apenas uma divisa voltada para logradouro público, onde seria possível realizar aberturas sem a necessidade de afastamento.

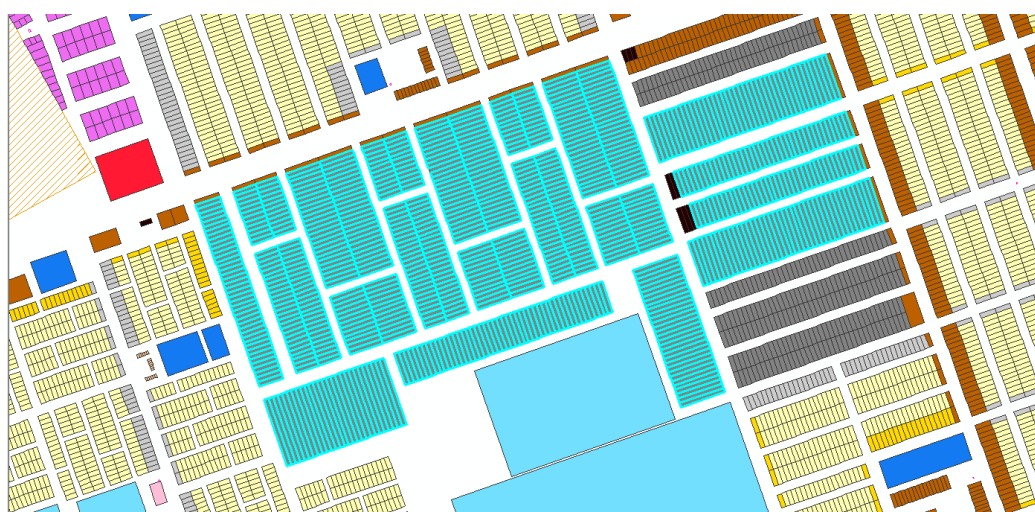


Figura 288

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 289 diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o **potencial construtivo permitido** (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o **potencial construtivo efetivo** ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo

IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o **potencial construtivo efetivo** quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| ra | end_cart | código | uoa_setor | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | ABERTURA NAS LATERAIS E FUNDO | | | ABERTURA em UMA LATERAL E FUNDO | | ABERTURA NO FUNDO | | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE | |
|----|------------------------------|--------|----------------------------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------|
| | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma | Potencial construtivo com prisma | A < 600 |
| 3 | Setor Industrial QI 10 Lt 10 | 320 | CSIIR 2 NO - Quadras Industriais | 29,5 | 10 | 75 | 750,00 | 2250,00 | | | 1317,00 | | 2453,50 | | 3725,00 | - | 5680,50 |
| 3 | Setor Industrial QI 12 Lt 1 | 320 | CSIIR 2 NO - Quadras Industriais | 29,5 | 10 | 100 | 1000,00 | 3000,00 | | | 1767,00 | | 3303,50 | | 5025,00 | - | 7680,50 |
| 3 | Setor Industrial QI 13 Lt 11 | 320 | CSIIR 2 NO - Quadras Industriais | 29,5 | 10 | 50 | 500,00 | 1500,00 | 867 | | | 2278,5 | | 3690 | | 3723,00 | - |
| 3 | Setor Industrial QI 23 Lt 6 | 320 | CSIIR 2 NO - Quadras Industriais | 29,5 | 10 | 55 | 550,00 | 1650,00 | 957 | | | 2523,5 | | 4090 | | 4123,00 | - |
| 3 | Setor Industrial QI 24 Lt 10 | 320 | CSIIR 2 NO - Quadras Industriais | 29,5 | 10 | 150 | 1500,00 | 4500,00 | | | 2667,00 | | 5003,50 | | 7625,00 | - | 11680,50 |
| 3 | Setor Industrial QI 25 Lt 1 | 320 | CSIIR 2 NO - Quadras Industriais | 29,5 | 10 | 70 | 700,00 | 2100,00 | | | 1227,00 | | 2283,50 | | 3465,00 | - | 5260,50 |

Figura 289

Analisando a Figura 289, verificamos que quando da utilização de aberturas em todas as divisas o potencial construtivo é reduzido para pouco mais da metade, esse potencial se efetiva conforme a escolha de abertura em apenas uma lateral e fundo ou apenas no fundo, sendo que a opção mais interessante seria prisma de ventilação por se tratar de lotes com profundidade de 5 a 15 vezes a própria largura.

Dada essa desproporção e devido a simulação acima contar com a possibilidade de escalonamento das edificações, ou seja, afastamentos diferentes para faixas de alturas diferentes optamos por verificar a área passível de construção para cada faixa de altura para os lotes, conforme pode ser observado na Figura 290.

| ra | end_cart | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Potencial Construtivo Permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | Potencial construtivo efetivo | ABERTURA NAS LATERAIS E FUNDO | | | | | | | |
|----|------------------------------|--------------|---------|-----------------|----------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | | | | | | | | ÁREA DO LOTE < 600 | | | ÁREA DO LOTE > 600 | | | | |
| | | | | | | | | H<8,5 2 pav 1,5 | 8,5<H<12 até 3 pav 3,00 | 12<H<35 até 10 pav 5,0 | Potencial construtivo efetivo | H<8,5 2 pav 1,5 | 8,5<H<12 até 3 pav 3,0 | 12<H<25 até 7 pav 5,0 | 25<H<40 até 11 pav 7,5 |
| 3 | Setor Industrial QI 10 Lt 10 | CSIIR 2 NO | 29,5 | 10 | 75 | 2250,00 | - | - | - | 1317,00 | 514,50 | 288,00 | 0,00 | 0,00 | |
| 3 | Setor Industrial QI 12 Lt 9 | CSIIR 2 NO | 29,5 | 10 | 100 | 3000,00 | - | - | - | 1767,00 | 689,50 | 388,00 | 0,00 | 0,00 | |
| 3 | Setor Industrial QI 13 Lt 10 | CSIIR 2 NO | 29,5 | 10 | 50 | 1500,00 | 867 | 339,50 | 188,00 | 0,00 | - | - | - | - | |
| 3 | Setor Industrial QI 23 Lt 9 | CSIIR 2 NO | 29,5 | 10 | 55 | 1650,00 | 957 | 374,50 | 208,00 | 0,00 | - | - | - | - | |
| 3 | Setor Industrial QI 24 Lt 1 | CSIIR 2 NO | 29,5 | 10 | 150 | 4500,00 | - | - | - | 2667,00 | 1039,50 | 588,00 | 0,00 | 0,00 | |
| 3 | Setor Industrial QI 25 Lt 9 | CSIIR 2 NO | 29,5 | 10 | 70 | 2100,00 | - | - | - | 1227,00 | 479,50 | 268,00 | 0,00 | 0,00 | |

Figura 290

Lotes com testadas tão estreitas e alturas maiores, ao serem aplicadas as tabelas do Anexo IV da LUOS podem ter a área por pavimento anuladas. Ressaltamos que são as dimensões reduzidas dos lotes que influenciam no potencial construtivo deles e não a altura máxima em si e a desproporção entre frente e profundidade do lote. Quando os afastamentos do Anexo IV são aplicados para as laterais acarreta uma drástica redução da largura da lâmina a ser edificada e conseqüentemente da área passível de construção por pavimento, como pode ser observado na Figura 290, maiores alturas embora pudessem aumentar o potencial construtivo elas

multiplicam um valor nulo. Como a faixa engloba lotes com áreas superiores e inferiores a 600m², portanto tabelas diferentes, simulamos abaixo as dimensões da lâmina por faixa de altura de afastamento de acordo com a faixa em que se encontram.

Tabela 136

| A<600m ² | | | | |
|----------------------|--------------|------------------------------|----------|---------|
| Dimensões do lote(m) | | Abertura em todas as divisas | | |
| Testada | Profundidade | H<8,5 | 8,5<H<12 | 12<H<35 |
| 10 | 50 | 7x48,5 | 4x47 | 0x45 |
| 10 | 55 | 7x53,5 | 4x52 | 0x50 |

Tabela 137

| A>600m ² | | | | | |
|-----------------------|--------------|------------------------------|----------|---------|---------|
| Dimensões do lote (m) | | Abertura em todas as divisas | | | |
| Testada | Profundidade | H<8,5 | 8,5<H<12 | 12<H<25 | 25<H<40 |
| 10 | 70 | 7x68,5 | 4x67 | 0x65 | 0x62,5 |
| 10 | 75 | 7x73,5 | 4x72 | 0x70 | 0x68,5 |
| 10 | 100 | 7x98,5 | 4x97 | 0x95 | 0x92,5 |
| 10 | 150 | 7x148,5 | 4x147 | 0x145 | 0x142,5 |

Verificamos também quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas em apenas uma das laterais no fundo e na frente.

Tabela 138

| A<600m ² | | | | |
|-----------------------|--------------|--|----------|---------|
| Dimensões do lote (m) | | Abertura na frente, em uma lateral e fundo | | |
| Testada | Profundidade | H<8,5 | 8,5<H<12 | 12<H<35 |
| 10 | 50 | 8,5x48,5 | 7x47 | 5x45 |
| 10 | 55 | 8,5x53,5 | 7x52 | 5x50 |

Se a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre parcelamento do solo urbano estipula em seu artigo 4º, inciso II, área mínima para o lote de 125m² e frente mínima de 5m, consideramos que uma lâmina com 5m também deverá ser considerada viável. Assim das Tabela 136 a Tabela 138 verificamos que com abertura em uma lateral, frente e fundo os lotes com menos de 600m² conseguem efetivar o potencial construtivo tranquilamente, com a menor largura de lâmina de 5m em alturas superiores a 12m. A extensão de área de fachada

permite atingir a ventilação e iluminação mínimas exigidas, o número de pavimentos permite inclusive uma edificação sem escalonamento restando para a arquitetura apenas a criatividade.

Tabela 1394

| A>600m ² | | | | | |
|-----------------------|--------------|--|----------|---------|---------|
| Dimensões do lote (m) | | Abertura na frente, em uma lateral e fundo | | | |
| Testada | Profundidade | H<8,5 | 8,5<H<12 | 12<H<25 | 25<H<40 |
| 10 | 70 | 8,5x68,5 | 7x67 | 2,5x65 | 0x62,5 |
| 10 | 75 | 8,5x73,5 | 7x72 | 2,5x70 | 0x68,5 |
| 10 | 100 | 8,5x98,5 | 7x97 | 2,5x95 | 0x92,5 |
| 10 | 150 | 8,5x148,5 | 7x147 | 2,5x145 | 0x142,5 |

Para os lotes com área superior a 600m² acima de 12m ao se utilizar aberturas em uma das laterais, apesar de ser possível efetivar o potencial construtivo lâminas com 2,5m de largura são irreais para a arquitetura. Concluimos que para estes lotes o interessado deverá optar por realizar abertura em apenas no fundo e na frente. Na Tabela 140 verificamos então quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas apenas nas divisas de fundo e de frente, cabendo verificar se nesse formato estará garantida a ventilação e iluminação mínima requerida pelo Código de Edificações, pois já sabemos que o potencial construtivo se efetiva nessa situação.

Tabela 140

| A>600m ² | | | | | |
|-----------------------|--------------|-------------------------|----------|---------|---------|
| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente e fundo | | | |
| Testada | Profundidade | H<8,5 | 8,5<H<12 | 12<H<25 | 25<H<40 |
| 10 | 70 | 10x68,5 | 10x67 | 5x65 | 2x62,5 |
| 10 | 75 | 10x73,5 | 10x72 | 5x70 | 2x68,5 |
| 10 | 100 | 10x98,5 | 10x97 | 5x95 | 2x92,5 |
| 10 | 150 | 10x148,5 | 10x147 | 5x145 | 2x142,5 |

Analisando a Tabela 140 verificamos que acima de 25m (26m na tabela corrigida da revisão) o valor da testada se anula. Sabemos, porém, que o potencial construtivo ainda assim se efetiva. Resta verificar se é possível se atingir a ventilação e iluminação mínimas exigidas. Para tanto optamos por verificar o lote com 10x150m por ser o pior caso.

Assim temos a seguinte constituição para o lote:

Dimensões de 10x150m, área de 1500m², taxa de ocupação de 70%, área de ocupação de 1050m² nos três primeiros pavimentos somados aos 725m² por pavimento nos quatro restantes, resultando em um potencial construtivo efetivo de 6050m² superior aos 4500m² permitido. Considerando a maior área possível por pavimento, que seria a de 1050m² (o interessado poderia usar a de 725m² ao longo de toda a edificação e ainda efetivar o potencial construtivo), teríamos uma área de ventilação e iluminação mínima de 131,25m² que dividido pelo comprimento linear das duas divisas com abertura (10m no pior caso) exigiria uma altura de abertura de 13,125m, inviável ao se considerar a altura do pavimento com 3,5m, assim concluímos que para esses lotes teríamos como solução a utilização de prismas internos, além das aberturas no fundo e na frente do lote. Considerando que para a altura de 25m as dimensões mínimas do prisma seriam de 5x10m resultando em uma área de 50m² que ainda poderia ser escalonado, ou seja, ele permitiria uma ligação coberta no pavimento de acesso mesmo que a intenção fosse colocar o prisma na transversal do lote ocupando os 10m de largura.

Assim simulamos na Tabela 141, baseado no Código de Edificações do Distrito Federal para os lotes em questão qual seria a área mínima de iluminação e ventilação para o pavimento, depois ao dividir essa área pela largura das dimensões lineares resultante da soma das fachadas frontal e de fundos e as larguras dos prismas, qual seria a altura mínima necessária para esses vãos de iluminação e ventilação, com o intuito de verificar se essa altura mínima somada ao peitoril de 1,10m (altura recomendada para segurança) seria inferior a dimensão do pavimento de 3,50m.

Tabela 141 - Dimensões do lote 10x150m → Área mínima para vão de iluminação e ventilação = 131,25m²

| Número de prismas | Altura mínima para janelas | Altura mínima para janela mais peitoril de 1,10m |
|-------------------|----------------------------|--|
| 0 | 13,125 | 14,225 |
| 1 | 6,5625 | 7,6625 |
| 2 | 4,375m | 5,475m |
| 3 | 3,28125m | 4,38125m |
| 4 | 2,625m | 3,725m |
| 5 | 2,1875 | 3,2875 |
| 6 | 1,875 | 2,975 |
| 7 | 1,64 | 2,74 |
| 8 | 1,45 | 2,55 |

Observando Tabela 141, verificamos que mesmo que o interessado optasse por fazer um peitoril em alvenaria com abertura superior a 1,10m teríamos a possibilidade de encaixar as aberturas necessárias a partir de 5 prismas de aeração e iluminação sendo a mais conveniente arquitetonicamente com 8 prismas. Considerando 8 prismas com 50m² teríamos 400m² em áreas abertas por pavimento, ou seja, 1500m²-400m², ou seja, superior ainda à área passível de ocupação para o lote, que seria de 1050m, considerando que a altura máxima permite 6 pavimentos e ainda que um pavimento não tem a sua totalidade em ambientes de permanência prolongada, tendo em vista as áreas de circulação vertical, sanitários e demais áreas cuja necessidade de aeração e ventilação é menor a solução por prismas é viável e pode se tornar até agradável com áreas internas ajardinadas.

Concluimos que para os lotes em questão o interessado deverá optar por realizar abertura em apenas no fundo e na frente do lote. Na Tabela 142 verificamos então quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas apenas nas divisas de fundo e de frente, cabe verificar se nesse formato estará garantida a ventilação e iluminação mínima requerida pelo Código de Edificações, pois já sabemos que o potencial construtivo se efetiva nessa situação e que a lâmina possui dimensão superior a 5m de frente.

Tabela 142

| Dimensões do lote | | Abertura frente e fundo | | |
|-------------------|--------------|-------------------------|----------|----------|
| Testada | Profundidade | H<8,5 | 8,5<H<12 | 12<H<25 |
| 10 | 75 | 10x73,5 | 10x72 | 7,5x68,5 |

Assim temos a seguinte constituição para o lote:

Dimensões de 10x75m, área de 750m², taxa de ocupação de 70%, área de ocupação de 525m² nos três primeiros pavimentos somados aos 513,75m² por pavimento nos três restantes, resultando em um potencial construtivo efetivo de 3116,25m² superior aos 2250,0m² permitido. Considerando a maior área por pavimento, que seria a de 525m² (o interessado poderia usar a de 513,75m² ao longo de toda a edificação e ainda efetivar o potencial construtivo), teríamos uma área de ventilação e iluminação mínima de 65,625m² que dividido pelo comprimento linear das duas divisas com abertura (15m no pior caso) exigiria uma altura de abertura de 4,375m, inviável ao se considerar a altura do pavimento com 3,5m, assim concluimos que para esses lotes teríamos como solução a utilização de prismas internos, além

das aberturas no fundo e na frente do lote. Considerando que para a altura de 22,5m as dimensões mínimas do prisma seriam de 5x10m resultando em uma área de 50m² que ainda poderia ser escalonado, ou seja, ele permitiria uma ligação coberta no pavimento de acesso mesmo que a intenção fosse colocar o prisma na transversal do lote ocupando os 10m de largura.

Assim simulamos na Tabela 143, baseado no Código de Edificações do Distrito Federal para os lotes em questão qual seria a área mínima de iluminação e ventilação para o pavimento, depois ao dividir essa área pela largura das dimensões lineares resultante da soma das fachadas frontal e de fundos e as larguras dos prismas, qual seria a altura mínima necessária para esses vãos de iluminação e ventilação, com o intuito de verificar se essa altura mínima somada ao peitoril de 1,10m (altura recomendada para segurança) seria inferior ao pé-direito mínimo de 2,50m.

Tabela 143 - Dimensões do lote 10x75m → Área mínima para vão de iluminação e ventilação = 65,625m²

| Número de prismas | Altura mínima para janelas | Altura mínima para janela mais peitoril de 1,10m |
|-------------------|----------------------------|--|
| 0 | 4,375m | 5,475m |
| 1 | 2,1875m | 3,2875m |
| 2 | 1,4583m | 2,5583m |

Observando a Tabela 143, verificamos que mesmo que o interessado optasse por fazer um peitoril em alvenaria com abertura superior a 1,10m teríamos a possibilidade de encaixar as aberturas necessárias a partir de 1 prisma de aeração e iluminação sendo a mais conveniente arquitetonicamente com 2 prismas. Considerando 2 prismas com 50m² teríamos 100m² em áreas abertas por pavimento, ou seja, no pior caso 513,75m²-100m², 413,75m² de área útil por pavimento. Sendo o potencial construtivo máximo de 2250m², precisaríamos de 5,44 pavimentos para efetivar confortavelmente o potencial máximo construtivo. Considerando que a altura máxima permite 6 pavimentos e ainda que um pavimento não tem a sua totalidade em ambientes de permanência prolongada, tendo em vista as áreas de circulação vertical, sanitários e demais áreas cuja necessidade de aeração e ventilação é menor a solução por prismas é viável e pode se tornar até agradável com áreas internas ajardinadas.

Endereço analisado especificamente conforme requisitado:

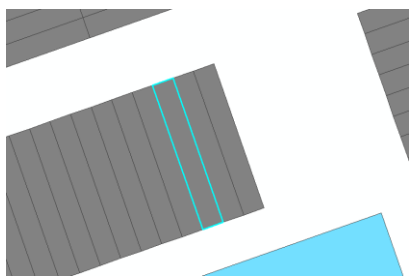


Figura 291 - QI 25 lote 45 – 10x80m

Da análise acima sabemos que a solução para esses lotes seria a utilização de aberturas nas fachadas frontal e de fundos e prisma para garantir a iluminação e ventilação. Verificamos então quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas em apenas no fundo e na frente.

Tabela 144

| A>600m ² | | | | | |
|-----------------------|--------------|---|------------------|----------------------|---------|
| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente e fundo lotes com a>600m ² | | | |
| Testada | Profundidade | H<8,5 (até 2º) | 8,5<H<12 (3º) | 12<H<25 (4º - 7º) | 25<H<40 |
| 10 | 80 | 10x80=800 560 | 10x80=800 560 | 5x80=400 | 0x80 |

O potencial construtivo do lote é 10x80x3 o que resultaria na possibilidade de 2400m² de construção. A taxa de ocupação é 70%, portanto nos dois primeiros pavimentos só poderá ser utilizada a área de 560m². Somando todas as áreas teríamos área passível de construção de 3280m², superior o potencial construtivo de 2400m². O interessado poderia inclusive usar um pavimento tipo único de 400m² do primeiro ao sexto pavimento, ou três pavimentos com 560m² e o quarto e quinto com 360m²

Resta saber se nessas condições seria possível garantir a iluminação e ventilação mínimos exigidos. Com uma área por pavimento de 560m² teríamos a necessidade de uma área de 70m² para a ventilação e iluminação que dividida pelo comprimento linear das duas fachadas com aberturas iria requerer janelas com 3,5m de altura, ao somarmos a esse valor um peitoril mínimo de 1,10m, seria necessário um pé-direito de 4,5m, que seria impossível encaixar na prerrogativa da LUOS de distância de piso a piso de 3,5m. Assim seria necessário prisma de aeração e ventilação, no caso de um prisma já seria factível, sendo mais confortável 2 prismas. Para altura de 25m² o indicado seria prismas de 5x10m, lembrando que eles também podem ser escalonados permitindo passagens cobertas no pavimento de acesso mesmo que seja

posicionado transversal ao lote. Assim se a área do lote é de 800m², sendo retirados a área dos dois prismas (100m²) restaria ainda uma área (700m²) superior à da taxa de ocupação (560m²).

Concluimos que não é um erro a altura máxima permitida atual, que o seu incremento não contribuiria para o aumento do potencial construtivo e que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido com essa altura, com os parâmetros atribuídos e com a aplicação das tabelas dos Anexos III e IV da LUOS e do Anexo IV do Código concomitantemente.

Código 323

| | | | | | | | |
|-----|---------|-------------|------|------|----|----|-------|
| 323 | CSIIR 2 | 1000<a≤5000 | 2,00 | 3,80 | 70 | 20 | 36,50 |
|-----|---------|-------------|------|------|----|----|-------|

Foi questionada a possibilidade de aumentar a altura máxima atual de 36,50m para 60,00m com a justificativa de a legislação anterior permitir uma altura máxima de 60,0m.

Quanto à normatização em consulta ao nosso banco de dados temos a informar que a norma anterior para os lotes em questão era o PDL 90/1998 e que tal norma não apresentava altura máxima, por ter um formato diferente para determinação de afastamentos mínimos obrigatórios e cones visuais baseado na altura da edificação e a distância da divisa do lote e o meio fio oposto.

Optamos então por verificar a viabilidade de se efetivar o potencial construtivo para os lotes com o intuito de verificar se houve erro nos parâmetros determinados para a faixa.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 3,8, a taxa de ocupação de 70%, a altura máxima de 36,5m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{m\acute{a}x}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca dez pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 70% concluimos ser possível construir até 7 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 3,8 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a 3,2 vezes a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Analisando os 95 lotes que compõem essa faixa inseridos na malha urbana observamos que apenas um deles apresenta uma única divisa voltada para logradouro público, estando o

restante com pelo menos duas divisas nessas condições em que é possível realizar abertura sem necessidade de afastamentos.

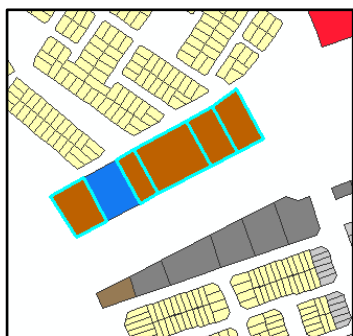


Figura 292 - lote do meio com 21m de testada

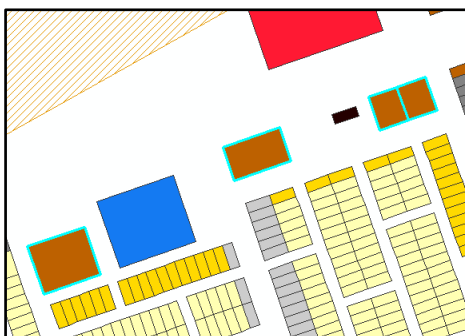


Figura 293



Figura 294

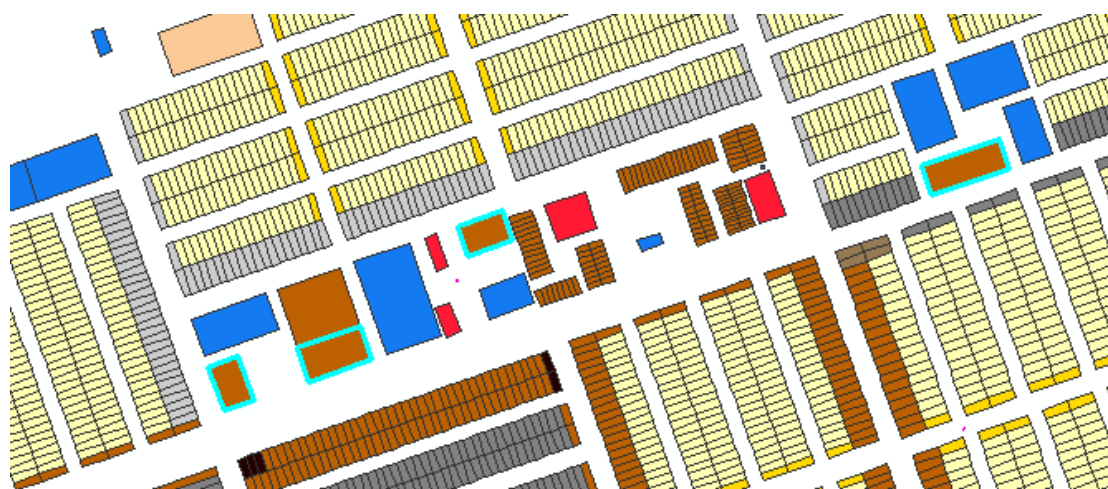


Figura 295

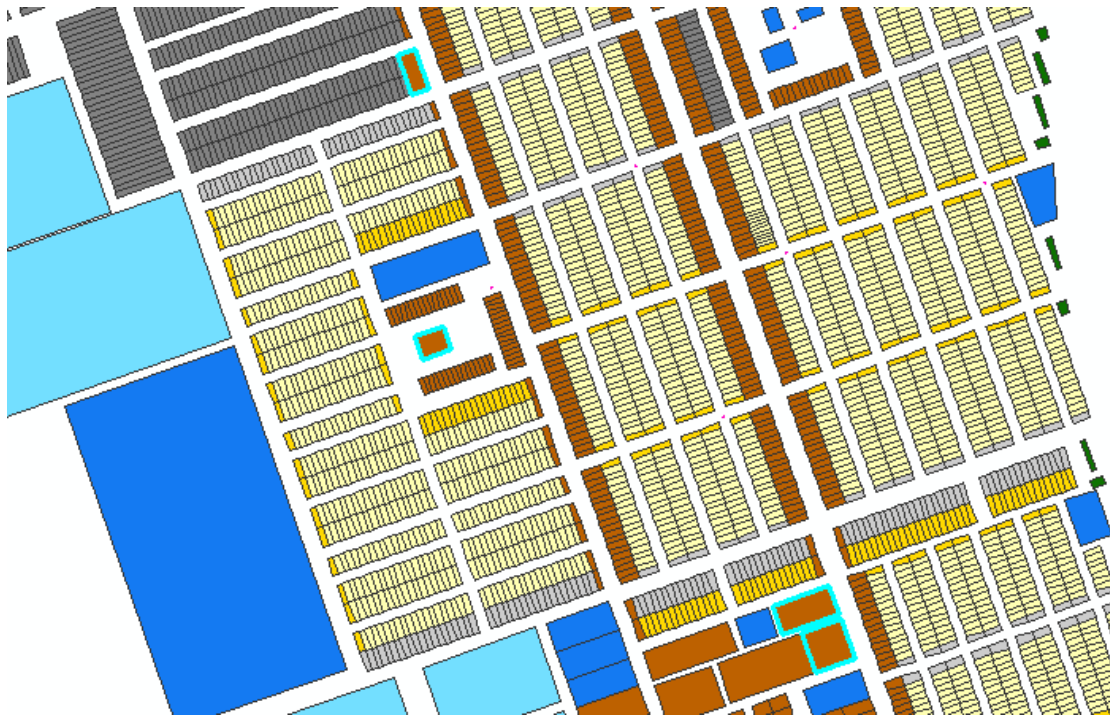


Figura 296

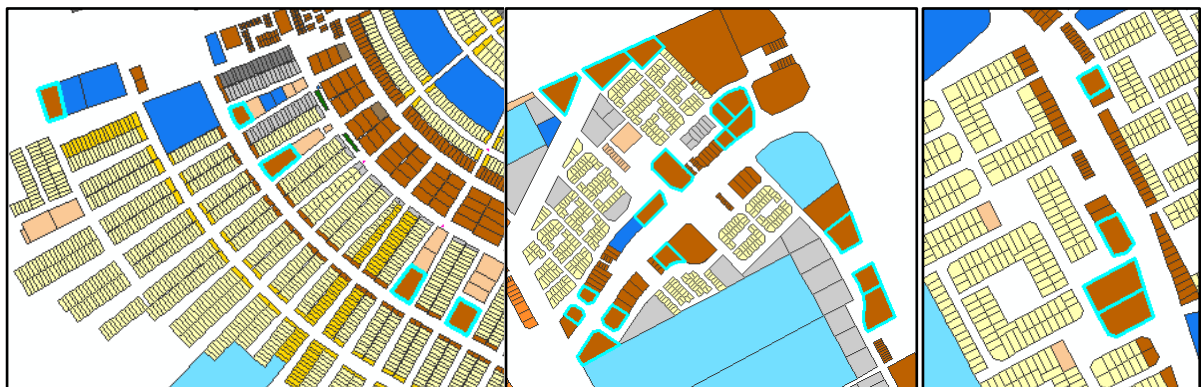


Figura 297

Figura 298

Figura 299

Considerando os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Considerando os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Ainda assim com o intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 300 diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das

dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o **potencial construtivo permitido** (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o **potencial construtivo efetivo** ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o **potencial construtivo efetivo** quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| ra | end_cart | código | uos_setor | ait_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | NAS LATERAIS E FUNDO | em UMA LATERAL E FUNDO | ABERTURA NO FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE |
|----|---------------------------------|--------|-----------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|---|----------------------|------------------------|-------------------|------------------------------|
| 3 | Bairro Águas Claras Av Águas | 323 | CSIIR 2 | 36,5 | 32 | 32 | 1024,00 | 3891,20 | 6148,50 | 6854,25 | 7560,00 | 9675,50 |
| 3 | Centro Metropolitano Praça da | 323 | CSIIR 2 | 36,5 | 72 | 65 | 4680,00 | 17784,00 | 37567,50 | 39147,75 | 40728,00 | 46235,50 |
| 3 | Centro Metropolitano Praça do | 323 | CSIIR 2 | 36,5 | 54 | 75 | 4050,00 | 15390,00 | 31170,50 | 33015,75 | 34861,00 | 39935,50 |
| 3 | Centro Metropolitano Q 1 Cj A | 323 | CSIIR 2 | 36,5 | 40 | 30 | 1200,00 | 4560,00 | 7714,50 | 8367,25 | 9020,00 | 11435,50 |
| 3 | Centro Metropolitano Q 1 Cj B I | 323 | CSIIR 2 | 36,5 | 40 | 50 | 2000,00 | 7600,00 | 13774,50 | 14957,25 | 16140,00 | 19435,50 |
| 3 | Centro Metropolitano Q 2 Cj B I | 323 | CSIIR 2 | 36,5 | 37 | 50 | 1850,00 | 7030,00 | 12420,00 | 13602,75 | 14785,50 | 17935,50 |
| 3 | Setor B Norte QNB AE 1 | 323 | CSIIR 2 | 36,5 | 100 | 50 | 5000,00 | 19000,00 | 40864,50 | 42047,25 | 43230,00 | 49435,50 |
| 3 | Setor F Norte QNF Cinema | 323 | CSIIR 2 | 36,5 | 50 | 40 | 2000,00 | 7600,00 | 14259,50 | 15177,25 | 16095,00 | 19435,50 |
| 3 | Setor G Norte QNG AE 13 Tem | 323 | CSIIR 2 | 36,5 | 60 | 40 | 2400,00 | 9120,00 | 17774,50 | 18692,25 | 19610,00 | 23435,50 |
| 3 | Setor G Norte QNG AE 5A | 323 | CSIIR 2 | 36,5 | 45 | 85 | 3825,00 | 14535,00 | 28387,00 | 30497,25 | 32607,50 | 37685,50 |
| 3 | Setor G Norte QNG Lt 3 Área g | 323 | CSIIR 2 | 36,5 | 105 | 40 | 4200,00 | 15960,00 | 33592,00 | 34509,75 | 35427,50 | 41435,50 |
| 3 | Setor Industrial QI 9 Lt 1 PLL | 323 | CSIIR 2 | 36,5 | 70 | 30 | 2100,00 | 7980,00 | 15259,50 | 15912,25 | 16565,00 | 20435,50 |
| 3 | Setor J Norte QNJ AE 1 | 323 | CSIIR 2 | 36,5 | 30 | 35 | 1050,00 | 3990,00 | 6214,50 | 6999,75 | 7785,00 | 9935,50 |
| 3 | Setor J Norte QNJ AE 3 LBA | 323 | CSIIR 2 | 36,5 | 60 | 35 | 2100,00 | 7980,00 | 15259,50 | 16044,75 | 16830,00 | 20435,50 |
| 3 | Setor J Norte QNJ AE 4 Tempk | 323 | CSIIR 2 | 36,5 | 60 | 50 | 3000,00 | 11400,00 | 22804,50 | 23987,25 | 25170,00 | 29435,50 |

Figura 300

Analisando a Figura 300, verificamos que com a altura máxima permitida atual é possível efetivar o potencial construtivo para os lotes seja com a inserção de prisma de aeração e iluminação, seja com aberturas voltadas para todas as divisas do lote.

Quanto à dimensões dos lotes observamos que as dimensões variam bastante com testadas entre 21m e 105m e profundidades entre 13m e 98m. Considerando a menor testada de 21m e o maior afastamento imposto 7,5m para alturas entre 25m e 40m, temos que a menor lâmina para esse código teria largura de 6m com afastamento nas duas laterais. Considerando que a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre parcelamento do solo urbano estipula em seu artigo 4º, inciso II, área mínima para o lote de 125m² e frente mínima de 5m. Assim se a lei de parcelamento do solo urbano considera um lote com 5m viável, uma lâmina com 6m também deverá ser considerada viável.

Concluimos que não é um erro a altura máxima permitida atual e que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido com ela.

Código 324

| | | | | | | | |
|-----|---------|--------------|------|------|----|----|-------|
| 324 | CSIIR 2 | 5000<a≤20000 | 2,00 | 2,00 | 60 | 30 | 29,50 |
|-----|---------|--------------|------|------|----|----|-------|

Foi questionada a possibilidade de aumentar a altura máxima atual de 29,50m para 60,00m com a justificativa de a legislação anterior permitir uma altura máxima de 60,0m.

Quanto à normatização em consulta ao nosso banco de dados temos a informar que a norma anterior para os lotes em questão era o PDL 90/1998 e que tal norma não apresentava altura máxima, por ter um formato diferente para determinação de afastamentos mínimos obrigatórios e cones visuais baseado na altura da edificação e a distância da divisa do lote e o meio fio oposto.

Optamos então por verificar a viabilidade de se efetivar o potencial construtivo para os lotes com o intuito de verificar se houve erro nos parâmetros determinados para a faixa.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 2, a taxa de ocupação de 60%, a altura máxima de 29,5m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{m\acute{a}x}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca oito pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 60% concluímos ser possível construir até 4,8 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 2 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a 2,8 vezes a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Analisando os 17 lotes que compõem essa faixa inseridos na malha urbana, Figura 301 a Figura 304, observamos que todos possuem pelo menos duas fachadas voltadas para logradouro público onde é possível realizar aberturas sem necessidade de afastamento.



Figura 301

Figura 302

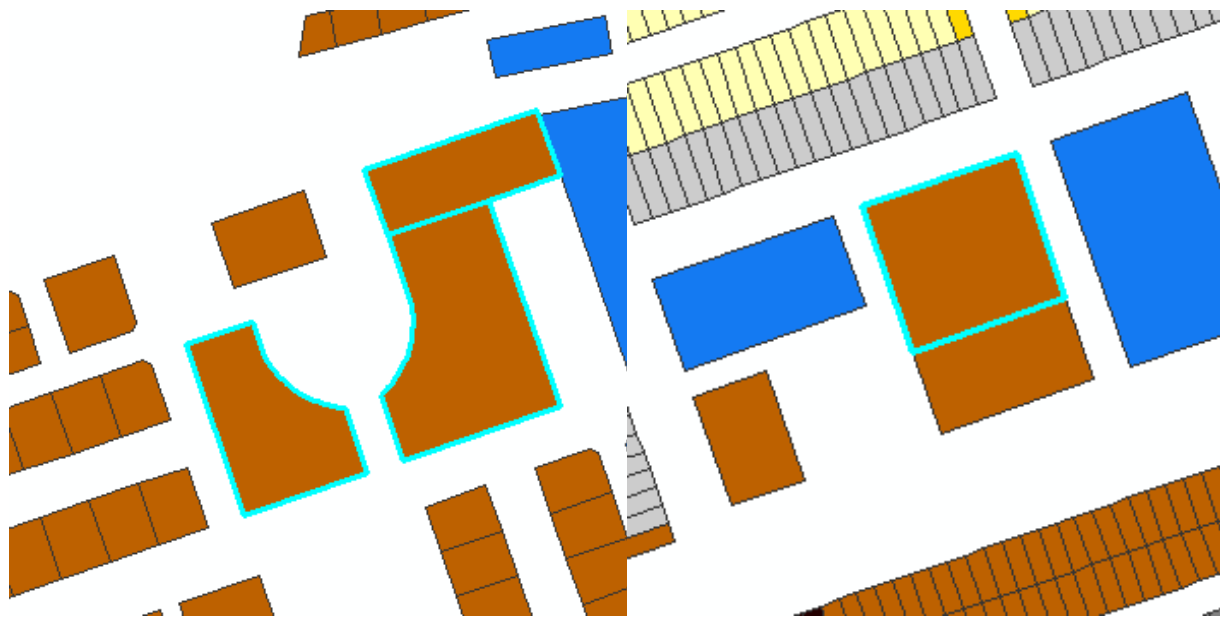


Figura 303

Figura 304

Considerando os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Considerando os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para

prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 305 diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o **potencial construtivo permitido** (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o **potencial construtivo efetivo** ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o **potencial construtivo efetivo** quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| | | | | | | | | | NAS LATERAIS E FUNDO | em UMA LATERAL E FUNDO | ABERTU NO FUN |
|----|-------------------------|--------|-----------|---------|--------------------|-------------------------|--------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| ra | end_cart | código | uos_setor | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potenci construt efetiv |
| 3 | Setor B Norte QNB AE 3 | 324 | CSIIR 2 | 29,5 | 70 | 150 | 10500,00 | 21000,00 | 71944,50 | 74779,75 | 7761 |
| 3 | Setor B Norte QNB AE 4 | 324 | CSIIR 2 | 29,5 | 70 | 100 | 7000,00 | 14000,00 | 47294,50 | 49154,75 | 5101 |
| 3 | Setor B Norte QNB AE 5 | 324 | CSIIR 2 | 29,5 | 150 | 50 | 7500,00 | 15000,00 | 51964,50 | 52849,75 | 5373 |
| 3 | Setor C Norte QNC AE 4 | 324 | CSIIR 2 | 29,5 | 50 | 110 | 5500,00 | 11000,00 | 35294,50 | 37349,75 | 3940 |
| 3 | Setor C Norte QNC AE 5 | 324 | CSIIR 2 | 29,5 | 50 | 110 | 5500,00 | 11000,00 | 35294,50 | 37349,75 | 3940 |
| 3 | Setor C Norte QNC AE 6 | 324 | CSIIR 2 | 29,5 | 50 | 110 | 5500,00 | 11000,00 | 35294,50 | 37349,75 | 3940 |
| 3 | Setor G Norte QNG AE 5B | 324 | CSIIR 2 | 29,5 | 80 | 85 | 6800,00 | 13600,00 | 46364,50 | 47932,25 | 4950 |

Figura 305

Analisando a Figura 305 verificamos que com a altura máxima permitida atual é possível efetivar o potencial construtivo para os lotes seja com a inserção de prisma de aeração e iluminação, seja com aberturas voltadas para todas as divisas.

Concluimos que não é um erro a altura máxima permitida atual e que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido com ela.

Código 325

| | | | | | | | |
|-----|---|------------|------|------|-----|---|-------|
| 325 | CSIIR 2 - CSA, CSB e CNB ⁽³⁾ | 300<a≤3500 | 2,00 | 5,00 | 100 | - | 54,00 |
|-----|---|------------|------|------|-----|---|-------|

Foi questionada a possibilidade de se efetivar o potencial construtivo para os lotes do código em questão em função da aplicação dos parâmetros presentes nos Anexos III e IV da LUOS concomitantemente.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 5, a taxa de ocupação de 100%, a altura máxima de 54,0m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{máx} - 1,5) / 3,5\}$ temos que a altura abarca 15

pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 100% concluímos ser possível construir até 15 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 5 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a dez vezes a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Ao observar esses lotes dentro da malha urbana, Figura 306 e Figura 307, notamos que a maioria deles possui apenas uma divisa voltada para logradouro público onde seria possível realização de abertura sem necessariamente ter a obrigação do afastamento.

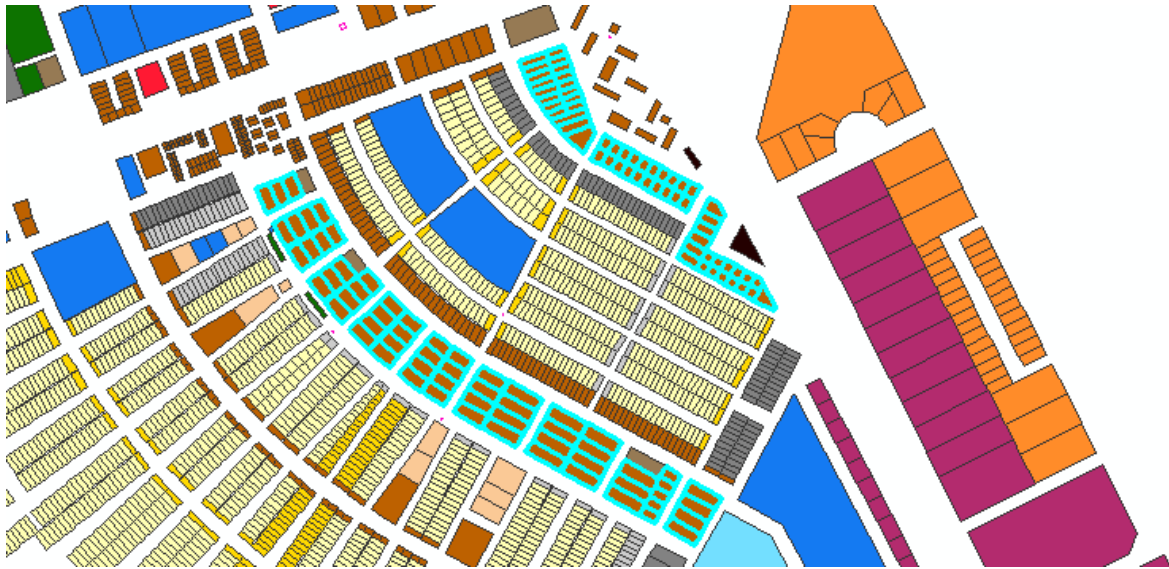


Figura 306

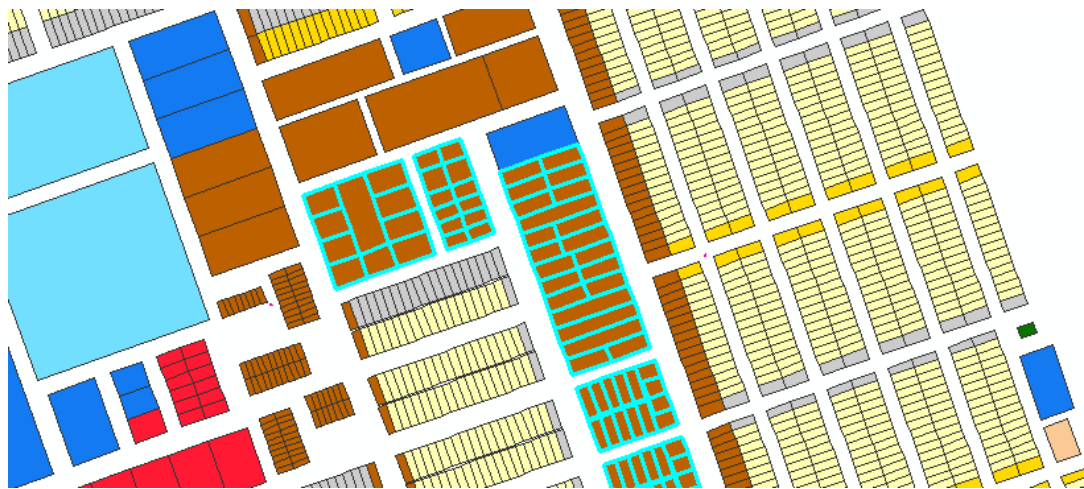


Figura 307

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Analisando os 318 lotes que compõem essa faixa observamos que se trata de uma faixa bastante diversificada com áreas variando entre 376,78m² a 3420m², com frentes de lote entre 15m e 48,9m e profundidades entre 17,085 e 100.

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na tabela abaixo diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o potencial construtivo permitido (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o potencial construtivo efetivo ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o potencial construtivo efetivo quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| ra | end_cart | padrão cores | código | faixa_área | cfa_m | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Potencial Construtivo Permitido A _{tot} X cfa_m | ABERTURA NAS LATERAIS E FUNDO | | ABERTURA em UMA LATERAL E FUNDO | | ABERTURA NO FUNDO | | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE | |
|----|-----------------------------|--------------|----------------|------------|-------|---------|-----------------|----------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma | Potencial construtivo com prisma |
| 3 | Sector A Sul CSA 1 Lt 1 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 15 | 35 | 2625,00 | 2142 | 4980,00 | 4419,75 | 6697,5 | 6935,50 | - | 14948,00 | | |
| 3 | Sector A Sul CSA 1 Lt 10 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 18,25 | 60 | 5475,00 | 2361,25 | 4756,75 | 7261,50 | 7152,25 | 9893,00 | - | 19617,38 | | |
| 3 | Sector A Sul CSA 1 Lt 11 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 15,25 | 36,5 | 2783,13 | 2248,13 | 3418,13 | 4224,83 | 5224,83 | - | 8473,83 | | | |
| 3 | Sector A Sul CSA 1 Lt 12 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 15,25 | 43,5 | 3316,88 | 2526,88 | 3851,88 | 4590,38 | 5608,38 | - | 9617,38 | | | |
| 3 | Sector A Sul CSA 1 Lt 13 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 15,25 | 48,5 | 3698,13 | 2585,80 | 3949,30 | 4808,80 | 5923,00 | - | 9923,00 | | | |
| 3 | Sector A Sul CSA 1 Lt 14 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 15,1 | 50,5 | 3812,75 | 2583,45 | 3928,15 | 4882,65 | 5961,25 | - | 9961,25 | | | |
| 3 | Sector A Sul CSA 1 Lt 15 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 15,05 | 51,5 | 3875,38 | 2592,03 | 3976,83 | 4913,33 | 6014,93 | - | 10149,13 | | | |
| 3 | Sector A Sul CSA 1 Lt 16 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 15,05 | 52,5 | 3950,83 | 2645,58 | 4050,58 | 5017,08 | 6137,88 | - | 10374,88 | | | |
| 3 | Sector A Sul CSA 1 Lt 17 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 15 | 53 | 3975,00 | 2648,00 | 4067,50 | 5049,00 | 6148,00 | - | 10448,00 | | | |
| 3 | Sector A Sul CSA 1 Lt 18 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 48,9 | 31,25 | 7640,83 | 2142 | 4419,75 | 14896,48 | 18092,48 | - | 21444,88 | | | |
| 3 | Sector A Sul CSA 1 Lt 19 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 15 | 35 | 2625,00 | 2142 | 4419,75 | 6697,5 | 6935,50 | - | 13670,00 | | | |
| 3 | Sector A Sul CSA 1 Lt 2 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 15,3 | 68 | 5049,00 | 2944,5 | 4437,25 | 5414,70 | 8348,20 | - | 16800,50 | | | |
| 3 | Sector A Sul CSA 2 Lt 1 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 20 | 25 | 2500,00 | 2944,5 | 4437,25 | 5930 | 6600,50 | - | 7385,50 | | | |
| 3 | Sector A Sul CSA 3 Lt 1 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 18,5 | 30 | 2775,00 | 3102,25 | 4987,5 | 6872,75 | 7385,50 | - | 8060,50 | | | |
| 3 | Sector A Sul CSA 3 Lt 10 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 20 | 20 | 2000,00 | 2229,5 | 3329,75 | 4430 | 5060,50 | - | 5610,50 | | | |
| 3 | Sector A Sul CSA 3 Lt 11 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 16 | 17,085 | 1368,80 | 1101,555 | 1972,9775 | 2844,4 | 3160,90 | - | 3460,90 | | | |
| 3 | Sector A Sul CSA 3 Lt 12 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 48,1 | 19,585 | 4710,19 | 7229,85 | 7840,41 | 8451,16 | 12653,58 | - | 10523,00 | | | |
| 3 | Sector A Sul CSA 3 Lt 19 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 20 | 40 | 4000,00 | 3877,00 | 5508,50 | 7140,00 | 10523,00 | - | 11623,00 | | | |
| 3 | Sector B Norte CNB 1 Lt 5 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 15 | 40 | 3000,00 | 2482 | 5152,25 | 7822,5 | 8305,50 | - | 9152,00 | | | |
| 3 | Sector B Norte CNB 1 Lt 7 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 21 | 23 | 2415,00 | 2925 | 4280,75 | 5596,5 | 6035,50 | - | 6635,50 | | | |
| 3 | Sector B Norte CNB 12 Lt 1 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 20 | 50 | 5000,00 | 4957,00 | 7088,50 | 9220,00 | 13523,00 | - | 1523,00 | | | |
| 3 | Sector B Norte CNB 12 Lt 12 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 20 | 60 | 6000,00 | 6037,00 | 8688,50 | 11300,00 | 16523,00 | - | 1823,00 | | | |
| 3 | Sector B Norte CNB 12 Lt 2 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 20 | 100 | 10000,00 | 10357,00 | 14988,50 | 19620,00 | 28523,00 | - | 32523,00 | | | |
| 3 | Sector B Norte CNB 13 Lt 1 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 21 | 30 | 3150,00 | 3151,00 | 4282,50 | 5414,00 | 7973,00 | - | 8973,00 | | | |
| 3 | Sector B Norte CNB 13 Lt 10 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 17 | 30 | 2550,00 | 2545 | 4430,25 | 6315,5 | 6710,50 | - | 7310,50 | | | |
| 3 | Sector B Norte CNB 13 Lt 2 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 28 | 30 | 4200,00 | 3659,5 | 5629,00 | 7892,00 | 11123,00 | - | 12623,00 | | | |
| 3 | Sector B Norte CNB 13 Lt 3 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 20 | 30 | 3000,00 | 3659,5 | 5544,75 | 7430 | 8030,00 | - | 8830,00 | | | |
| 3 | Sector B Norte CNB 14 Lt 1 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 30 | 47 | 7050,00 | 10723,00 | 12704,50 | 14686,00 | 19673,00 | - | 22173,00 | | | |
| 3 | Sector B Norte CNB 14 Lt 10 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 38 | 90 | 17100,00 | 31849,00 | 35980,50 | 40112,00 | 49823,00 | - | 56823,00 | | | |
| 3 | Sector B Norte CNB 14 Lt 2 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 30 | 47 | 7050,00 | 10723,00 | 12704,50 | 14686,00 | 19673,00 | - | 22173,00 | | | |
| 3 | Sector B Norte CNB 14 Lt 5 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 38 | 30 | 5700,00 | 9189,00 | 10300,50 | 11432,00 | 15623,00 | - | 17123,00 | | | |
| 3 | Sector B Norte CNB 14 Lt 6 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 30 | 40 | 6000,00 | 8917,00 | 10548,50 | 12180,00 | 16523,00 | - | 18023,00 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 1 Lt 2 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 44,45 | 5556,25 | 7211,35 | 9085,35 | 10919,35 | 15191,75 | - | 16691,75 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 1 Lt 3 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 46,2 | 5775,00 | 7531,80 | 9473,10 | 11414,80 | 15848,00 | - | 17348,00 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 1 Lt 4 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 47,95 | 5993,75 | 7851,85 | 9880,85 | 11909,85 | 16504,25 | - | 18004,25 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 2 Lt 1 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 44,45 | 5556,25 | 7211,35 | 9085,35 | 10919,35 | 15191,75 | - | 16691,75 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 2 Lt 2 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 46,2 | 5775,00 | 7531,80 | 9473,10 | 11414,80 | 15848,00 | - | 17348,00 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 2 Lt 3 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 47,95 | 5993,75 | 7851,85 | 9880,85 | 11909,85 | 16504,25 | - | 18004,25 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 2 Lt 4 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 49,7 | 6212,50 | 8172,10 | 10288,60 | 12405,10 | 17180,50 | - | 18680,50 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 2 Lt 5 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 42,65 | 5331,25 | 6881,95 | 8645,95 | 10409,95 | 14516,75 | - | 15916,75 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 2 Lt 6 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 44,45 | 5556,25 | 7211,35 | 9085,35 | 10919,35 | 15191,75 | - | 16691,75 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 2 Lt 7 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 46,2 | 5775,00 | 7531,80 | 9473,10 | 11414,80 | 15848,00 | - | 17348,00 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 2 Lt 8 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 47,95 | 5993,75 | 7851,85 | 9880,85 | 11909,85 | 16504,25 | - | 18004,25 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 3 Lt 2 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 46,5 | 5812,50 | 7586,50 | 9543,00 | 11499,50 | 15960,50 | - | 17460,50 | | | |

Figura 308

| ra | end_cart | padrão cores | código | faixa_área | cfa_m | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Potencial Construtivo Permitido A _{tot} X cfa_m | ABERTURA NAS LATERAIS E FUNDO | | ABERTURA em UMA LATERAL E FUNDO | | ABERTURA NO FUNDO | | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE | |
|----|-------------------------|--------------|----------------|------------|-------|---------|-----------------|----------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma | Potencial construtivo com prisma |
| 3 | Sector B Sul CSB 3 Lt 3 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 48,2 | 6025,00 | 7897,60 | 9939,10 | 11980,60 | 16598,00 | - | 18098,00 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 3 Lt 4 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 49,9 | 6237,50 | 8208,70 | 10335,20 | 12461,70 | 17235,50 | - | 18735,50 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 3 Lt 5 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 42,75 | 5343,75 | 6900,25 | 8669,25 | 10438,25 | 14554,25 | - | 16054,25 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 3 Lt 6 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 44,45 | 5556,25 | 7211,35 | 9065,35 | 10919,35 | 15191,75 | - | 16691,75 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 3 Lt 7 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 46,2 | 5775,00 | 7531,80 | 9473,10 | 11414,80 | 15848,00 | - | 17348,00 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 3 Lt 8 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 47,95 | 5993,75 | 7851,85 | 9880,85 | 11909,85 | 16504,25 | - | 18004,25 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 4 Lt 1 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 44,3 | 5537,50 | 7183,90 | 9030,40 | 10876,90 | 15135,50 | - | 16635,50 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 4 Lt 2 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 46,1 | 5762,50 | 7513,30 | 9449,80 | 11386,30 | 15810,50 | - | 17310,50 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 4 Lt 3 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 47,85 | 5981,25 | 7833,55 | 9857,55 | 11881,55 | 16466,75 | - | 18066,75 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 4 Lt 4 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 49,6 | 6200,00 | 8153,80 | 10265,30 | 12376,80 | 17123,00 | - | 18623,00 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 4 Lt 5 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 42,65 | 5331,25 | 6881,95 | 8645,95 | 10409,95 | 14516,75 | - | 15916,75 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 4 Lt 6 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 44,4 | 5550,00 | 7202,20 | 9053,70 | 10905,20 | 15173,00 | - | 16673,00 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 4 Lt 7 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 46,15 | 5768,75 | 7522,45 | 9461,45 | 11400,45 | 15829,25 | - | 17329,25 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 4 Lt 8 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 47,9 | 5987,50 | 7842,70 | 9869,20 | 11895,70 | 16485,50 | - | 18085,50 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 5 Lt 1 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 44,4 | 5550,00 | 7202,20 | 9053,70 | 10905,20 | 15173,00 | - | 16673,00 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 5 Lt 2 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 46,15 | 5768,75 | 7522,45 | 9461,45 | 11400,45 | 15829,25 | - | 17329,25 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 5 Lt 3 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 47,9 | 5987,50 | 7842,70 | 9869,20 | 11895,70 | 16485,50 | - | 18085,50 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 5 Lt 4 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 49,7 | 6212,50 | 8172,10 | 10288,60 | 12405,10 | 17180,50 | - | 18680,50 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 5 Lt 5 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 43,05 | 5381,25 | 6955,15 | 8739,15 | 10523,15 | 14666,75 | - | 16166,75 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 5 Lt 6 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 44,75 | 5593,75 | 7266,25 | 9135,25 | 11004,25 | 15304,25 | - | 16804,25 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 5 Lt 7 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 46,45 | 5806,25 | 7577,35 | 9531,35 | 11485,35 | 15941,75 | - | 17441,75 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 5 Lt 8 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 48,15 | 6018,75 | 7888,45 | 9927,45 | 11966,45 | 16579,25 | - | 18079,25 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 6 Lt 1 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 54,1 | 6762,50 | 8977,30 | 11313,80 | 13650,30 | 18810,50 | - | 20310,50 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 6 Lt 2 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 55,3 | 6912,50 | 9196,90 | 11593,40 | 13889,90 | 19260,50 | - | 20760,50 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 6 Lt 3 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 56,55 | 7068,75 | 9425,65 | 11884,65 | 14343,65 | 19729,25 | - | 21229,25 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 6 Lt 4 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 57,8 | 7225,00 | 9654,40 | 12175,90 | 14697,40 | 20198,00 | - | 21698,00 | | | |
| 3 | Sector B Sul CSB 6 Lt 5 | CSII R 2 | 325 300<as3500 | 5 | 54 | 25 | 70 | 8750,00 | 11887,00 | 15018,50 | 18150,50 | 24773,0 | | | | | |

e no fundo e quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação. Observamos que alguns lotes têm restrição quando da opção de abertura em todas as divisas, são esses lotes com dimensão de frente entre 15m e 20m. Sabendo que 43% dos lotes da faixa têm menos de 20m de testada e que os lotes de 15x40 são os mais representativos dentro da faixa, 35% do total, analisaremos mais profundamente esses lotes. Como a altura máxima permitida para os lotes é de 54m lotes com área até 600m² terão afastamentos de até 7,5m e para os lotes acima de 600m² afastamentos de até 10,0m para divisas com aberturas. Como a menor frente de lote é 15m verificamos de antemão que alguns lotes terão a lâmina edificável zerada para alturas superiores a 35,0m (se a<600m²) ou superiores a 25m (se a>600m²) quando do caso de aberturas voltadas para as duas divisas laterais. Lotes que possuem a testada estreita e alturas elevadas, ao serem aplicadas as tabelas do Anexo IV da LUOS podem ter a área por pavimento anulada ou reduzida a uma largura não viável arquitetonicamente, assim optamos por verificar a área passível de construção para cada faixa de altura e ainda verificar se a lâmina resultante é arquitetonicamente viável, Figura 310. Em função da faixa abarcar dimensões variadas (74 formatos) faremos a verificação por amostragem. Tomaremos os lotes com dimensões de 15x40m que representam 35% dos lotes da faixa, esses possuem a≤600m² e se enquadram em critérios diferentes dos lotes com mais de 600m² de área os quais representam ainda 36% dos lotes sob esse código em função disso analisaremos também as dimensões de 15x53m.

| ra | end_cart | padrão cores | código | faixa_área | cfa_m | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Potencial Construtivo Permitido A _{max} X cfa_m | Potencial construtivo efetivo | ABERTURA NAS LATERAIS E FUNDO | | | | | | | | | |
|----|--------------------------|--------------|--------|------------|-------|---------|-----------------|----------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| | | | | | | | | | | | ÁREA DO LOTE < 600 | | | | ÁREA DO LOTE > 600 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | H<8,5 2 pav 1,5 | 8,5<H<12 até 3 pav 3,00 | 12<H<35 até 10 pav 5,0 | 35<H<55 até 15 7,5 | Potencial construtivo efetivo | H<8,5 2 pav 1,5 | 8,5<H<12 até 3 pav 3,0 | 12<H<25 até 7 pav 5,0 | 25<H<40 até 11 pav 7,5 | 40<H<60 até 17 pav 10 |
| 3 | Setor A Sul CSA 1 Lt 18 | CSIR 2 | 325 | 300-as3500 | 5 | 54 | 15 | 53 | 3975,00 | - | - | - | - | 2646,00 | 618,00 | 450,00 | 240,00 | 0,00 | 0,00 | |
| 3 | Setor B Norte CNB 1 Lt 5 | CSIR 2 | 325 | 300-as3500 | 5 | 54 | 15 | 40 | 3000,00 | 2482 | 462,00 | 333,00 | 175,00 | 0,00 | - | - | - | - | - | |

Figura 310

Observando a Figura 310 confirmamos que com aberturas nas duas laterais a lâmina zera a partir de 35m de altura para lotes com menos de 600m² e a partir de 25m para lotes com área superior a 600m².

Além da efetivação do potencial construtivo é necessário a possibilidade de uma arquitetura viável, assim tomamos como base a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre parcelamento do solo urbano e estipula em seu artigo 4º, inciso II, área mínima para o lote de 125m² e frente mínima de 5m. Assim se a lei de parcelamento do solo urbano considera um lote com 5m viável, uma lâmina com 5m também deverá ser considerada viável.

Verificamos quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas em todas as divisas.

Tabela 145

| Dimensões do lote(m) | | Abertura frente, laterais e fundo | | | |
|----------------------|--------------|-----------------------------------|----------|---------|---------|
| Testada | Profundidade | H<8,5 | 8,5<H<12 | 12<H<35 | 35<H<55 |
| 15 | 40 | 12x38,5 | 9x37 | 5x35 | 0x32,5 |

Tabela 146

| Dimensões do lote(m) | | Abertura frente, laterais e fundo | | | | |
|----------------------|--------------|-----------------------------------|----------|---------|---------|---------|
| Testada | Profundidade | H<8,5 | 8,5<H<12 | 12<H<25 | 25<H<40 | 40<H<60 |
| 15 | 53 | 12x51,5 | 9x50 | 5x48 | 0x45,5 | 0x43 |

As Tabela 145 e Tabela 146 apenas confirmam as informações anteriores, a impossibilidade de se atingir o potencial construtivo com abertura em todas as fachadas. No caso são as dimensões reduzidas do lote que interferem no potencial construtivo e a elevação da altura máxima não ajudaria na concretização dele.

Verificamos então quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas em apenas uma das laterais no fundo e na frente.

Tabela 147

| Dimensões do lote(m) | | Abertura frente, uma lateral e fundo | | | |
|----------------------|--------------|--------------------------------------|----------|---------|----------|
| Testada | Profundidade | H<8,5 | 8,5<H<12 | 12<H<35 | 35<H<55 |
| 15 | 40 | 13,5x38,5 | 12x37 | 10x35 | 7,5x32,5 |

Da Tabela 147 percebemos que ao realizar abertura em apenas uma das laterais o interessado pode chegar em uma lâmina viável com 7,5x32,5m, que poderia se repetir ao longo de 13 pavimentos (o máximo permitido é 15) e ainda assim efetivar o potencial construtivo e ter área o suficiente para aeração e iluminação exigidos.

Tabela 148

| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente, uma lateral e fundo | | | | |
|-----------------------|--------------|--------------------------------------|--------------|---------------|----------|---------|
| Testada | Profundidade | H<8,5 | 8,5<H<12 | 12<H<25 | 25<H<40 | 40<H<60 |
| 15 | 53 | 13,5x51,5 695,25 | 12x50 600 | 7,5x48 360 | 3,5x45,5 | 0x43 |

Da Tabela 148 percebemos que embora o potencial construtivo se efetive, ele utiliza para tanto um pavimento irreal para a arquitetura com frente de 3,5m. Com aberturas realizadas em uma lateral, frente e fundo e desconsiderando os pavimentos com 3,5m de largura o interessado atinge a área de 3430,5m² inferior aos 3975m² permitidos. Concluimos que para os lotes em questão o interessado deverá optar por realizar abertura em apenas no fundo e na frente do lote.

Na Tabela 149 verificamos então quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas apenas nas divisas de fundo e de frente, cabe verificar se nesse formato estará garantida a ventilação e iluminação mínima requerida pelo Código de Edificações.

Tabela 149

| Dimensões do lote(m) | | Abertura frente e fundo | | | | |
|----------------------|--------------|-------------------------|------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| Testada | Profundidade | H<8,5 (até 2º) | 8,5<H<12 (3º) | 12<H<25 (4º - 7º) | 25<H<40 (8º - 11º) | 40<H<60 (12º-15º) |
| 15 | 53 | 15x51,5 772,5 | 15x50 750 | 10x48 480 | 8x45,5 364 | 5x43 215 |

O potencial construtivo do lote é 15x53x5 o que resultaria na possibilidade de 3975m² de construção. A taxa de ocupação é 100%, portanto valeria a área resultante dos afastamentos mínimos. Somando apenas as áreas dos seis primeiros pavimentos o interessado já conseguiria efetivar o potencial construtivo. Também poderia utilizar praticamente uma lâmina de 8x45,5m nos 11 primeiros pavimentos restando 221m² para o 12º pavimento. Resta saber se seria possível atender aos parâmetros mínimos de iluminação e ventilação. No pavimento com 772,5m² seria necessária uma área de abertura de 96,5625m² que dividido pelo comprimento linear das duas fachadas (30m) obrigaria a uma altura de janela de 3,21875m que somada a um peitoril de 1,10m não se encaixaria na prerrogativa da LUOS de 3,5m para cada nível. Nesse caso seria necessário a utilização de prisma de aeração e ventilação, sendo necessário no mínimo um, ideal dois para encaixar mais confortavelmente na altura de 3,5m. Considerando a maior área de abertura necessária por pavimento ter-se-ia que utilizar-se dois prismas de aeração/iluminação. Assim a área resultante por pavimento seria:

Tabela 150

| Dimensões do lote(m) | | Abertura frente e fundo | | | | | |
|----------------------|--------------|-----------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|--|
| Testada | Profundidade | H<8,5 (até 2º) | 8,5<H<12 (3º) | 12<H<25 (4º - 7º) | 25<H<40 (8º - 11º) | 40<H<60 (12º-15º) | |
| 15 | 53 | 15x51,5 772,5-9 763,5 | 15x50 750-36 714 | 10x48 480-100 380 | 8x45,5 364-225 139 | 5x43 215-400 0 | |

Da Tabela 150 temos que ao usar prismas de aeração e ventilação os pavimentos acima da altura de 40m ficariam inutilizados. Verificamos, porém, que com os oito primeiros pavimentos já é possível efetivar o potencial construtivo, acrescentando-se ainda que poderia ser utilizado apenas um prisma por pavimento, no exemplo foi pego a pior situação, e que um pavimento não tem a sua totalidade em ambientes de permanência prolongada, tendo em vista as áreas de circulação vertical, sanitários e demais áreas cuja necessidade de aeração e ventilação é menor.

Endereço analisado especificamente conforme requisitado:

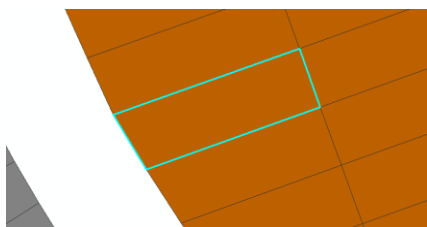


Figura 311 - CSA 1 lote 14-15x50m

Apesar de se tratar de um lote irregular vamos tomar as medidas médias de 15x50m.

Verificamos então quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas em todas as divisas.

Tabela 151

| Dimensões do lote (m) | | Abertura em todas as divisas | | | | | |
|-----------------------|--------------|------------------------------|------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|--|
| Testada | Profundidade | H<8,5 (até 2º) | 8,5<H<12 (3º) | 12<H<25 (4º - 7º) | 25<H<40 (8º - 11º) | 40<H<60 (12º-15º) | |
| 15 | 50 | 12x48,5 582 | 9x47 423 | 5x45 225 | 0x42,5 | 0x40 | |

O potencial construtivo do lote é 15x50x5 o que resultaria na possibilidade de 3750m² de construção. A taxa de ocupação é 100%, portanto temos a área resultante dos afastamentos mínimos. Somando as áreas válidas acima obtemos 2487m², inferior ao potencial construtivo confirmando a inviabilidade de se atingir o potencial máximo construtivo permitido quando do uso de aberturas em todas as divisas do lote.

Assim partimos para verificar as dimensões da lâmina quando da utilização de aberturas em uma lateral, fundo e frente.

Tabela 152

| Dimensões do lote (m) | | Abertura em uma lateral, frente e fundo | | | | |
|-----------------------|--------------|---|------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| Testada | Profundidade | H<8,5 (até 2º) | 8,5<H<12 (3º) | 12<H<25 (4º - 7º) | 25<H<40 (8º - 11º) | 40<H<60 (12º-15º) |
| 15 | 50 | 13,5x48,5 654,75 | 12x47 564 | 7,5x45 337,5 | 3,5x42,5 | 0x40 |

Da Tabela 152 desconsideramos as lâminas com 3,5m de largura, baseado na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre parcelamento do solo urbano, ao somarmos todas as áreas úteis obtemos 3223,5m², ainda inferior ao potencial permitido de 3750m²

Verificamos então quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas apenas no fundo e na frente.

Tabela 153

| Dimensões do lote(m) | | Abertura frente e fundo | | | | |
|----------------------|--------------|-------------------------|------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| Testada | Profundidade | H<8,5 (até 2º) | 8,5<H<12 (3º) | 12<H<25 (4º - 7º) | 25<H<40 (8º - 11º) | 40<H<60 (12º-15º) |
| 15 | 50 | 15x48,5 727,5 | 15x47 705 | 10x45 450 | 7x42,5 297,5 | 5x40 200 |

Consideramos a lâmina de 5m de largura em função da Lei nº 6.766. Somando as áreas válidas acima obtemos 3960m² só com os sete primeiros pavimentos, valor superior ao potencial construtivo. Resta confirmar se é possível garantir a iluminação e ventilação mínimos exigidos pelo Código de Edificações. O maior pavimento exigiria uma área de 90,93m² que dividido pelas duas fachadas com abertura exigiria uma abertura com 3,031m de altura inviável para os padrões da LUOS de 3,5m entre níveis. Com a inserção de um prisma já poderia ser usado uma

abertura de 1,5155 que acrescida de 1,1m de peitoril encaixaria perfeitamente no valor de 3,5m por nível. Assim até 25m de altura o prisma teria que ter dimensões de 5x10m, uma área de 50m². Cabe lembrar que o prisma poderia ser escalonado, permitindo ligações entre os módulos no pavimento de acesso. Com a inserção do prisma seria necessário a utilização de mais um pavimento com 297,5m², onde já seria necessário um prisma de 7,5mx15m reduzindo o pavimento em 112,5m². Nesse caso a soma das áreas dos oito primeiros pavimentos, retirando as áreas necessárias para os prismas resulta em 3795m² superior ao máximo permitido de 3750m².

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento permitido para o lote.

Código 328

| | | | | | | | |
|-----|--|--------|------|------|-----|---|-------|
| 328 | CSIIIR 2 - Setor Central C1 a C3, C5 a C8 ⁽³⁾ | a≤2500 | 2,00 | 5,00 | 100 | - | 64,50 |
|-----|--|--------|------|------|-----|---|-------|

Foi questionada a possibilidade de se efetivar o potencial construtivo para os lotes do código em questão em função da aplicação dos parâmetros presentes nos Anexo III e IV da LUOS concomitantemente.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 5, a taxa de ocupação de 100%, a altura máxima de 64,5m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt^{máx}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca 18 pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 100% concluimos ser possível construir até 18 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 5 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a 13 vezes a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Analisando os 119 lotes que compõem essa faixa observamos que se trata de uma faixa bastante diversificada com áreas variando entre 250m² a 1500m², com frentes de lote entre 10m e 50m e profundidades entre 19m e 50m.

Ao observar esses lotes dentro da malha urbana notamos que 67% deles possuem apenas uma divisa voltada para logradouro público, onde seria possível a realização de aberturas sem obrigação de afastamento.

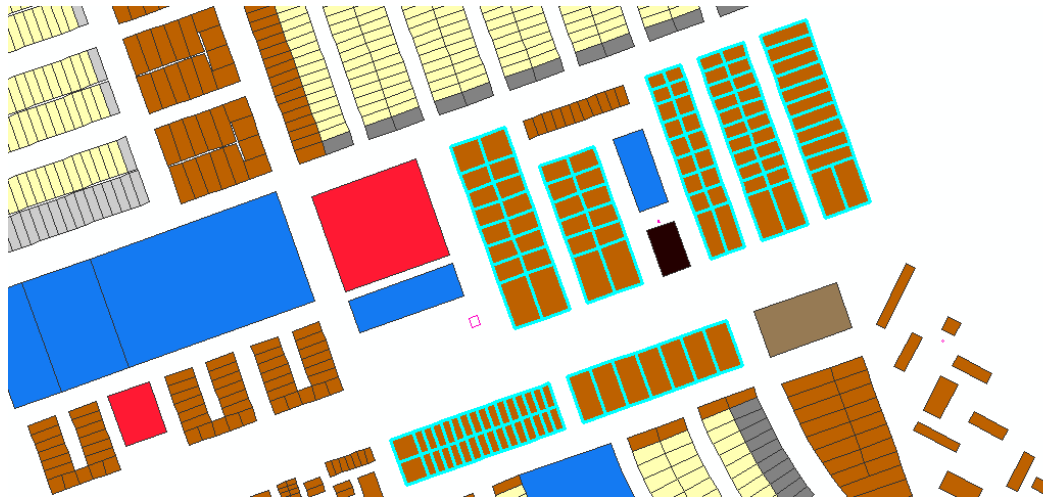


Figura 312

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 313 diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o potencial construtivo permitido (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o potencial construtivo efetivo ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o potencial construtivo efetivo quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| ra | end_cart | padrão cores | código | faixa_área | cfa_m | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Potencial Construtivo Permitido $A_{max} \times cfa_m$ | ABERTURA NAS LATERAIS E FUNDO | | | ABERTURA em UMA LATERAL E FUNDO | | ABERTURA NO FUNDO | | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE | |
|----|-------------------------|--------------|------------|------------|-------|---------|-----------------|----------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------|
| | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma | Potencial construtivo com prisma | |
| 3 | Setor Central C 1 Lt 1 | CSIR 2 | 328 as2500 | 5 | 64,5 | 50 | 25 | 6250,00 | 11919,00 | 13020,50 | 14122,00 | - | 20339,00 | - | - | - | - | 20339,00 |
| 3 | Setor Central C 1 Lt 10 | CSIR 2 | 328 as2500 | 5 | 64,5 | 15 | 50 | 3750,00 | 2487,00 | 3818,50 | 6467,00 | - | 11339,00 | - | - | - | - | 11339,00 |
| 3 | Setor Central C 1 Lt 12 | CSIR 2 | 328 as2500 | 5 | 64,5 | 50 | 25 | 6250,00 | 11919,00 | 13020,50 | 14122,00 | - | 20339,00 | - | - | - | - | 20339,00 |
| 3 | Setor Central C 2 Lt 10 | CSIR 2 | 328 as2500 | 5 | 64,5 | 15 | 25 | 1875,00 | 1462 | 3179,75 | 5122,5 | - | 5210,50 | - | - | - | - | 14939,00 |
| 3 | Setor Central C 3 Lt 1 | CSIR 2 | 328 as2500 | 5 | 64,5 | 50 | 19 | 4750,00 | 8043,00 | 8754,50 | 9486,00 | - | 14939,00 | - | - | - | - | 14939,00 |
| 3 | Setor Central C 3 Lt 9 | CSIR 2 | 328 as2500 | 5 | 64,5 | 20 | 19 | 1900,00 | 2086,5 | 3378,25 | 4670 | - | 5300,50 | - | - | - | - | 14939,00 |
| 3 | Setor Central C 5 Lt 1 | CSIR 2 | 328 as2500 | 5 | 64,5 | 50 | 30 | 7500,00 | 15149,00 | 16575,50 | 18002,00 | - | 24839,00 | - | - | - | - | 24839,00 |
| 3 | Setor Central C 6 Lt 1 | CSIR 2 | 328 as2500 | 5 | 64,5 | 25 | 50 | 6250,00 | 8744,00 | 11470,50 | 14197,00 | - | 20339,00 | - | - | - | - | 20339,00 |
| 3 | Setor Central C 7 Lt 10 | CSIR 2 | 328 as2500 | 5 | 64,5 | 20 | 30 | 3000,00 | 3659,5 | 6144,75 | 8630 | - | - | - | - | - | - | - |
| 3 | Setor Central C 7 Lt 16 | CSIR 2 | 328 as2500 | 5 | 64,5 | 30 | 30 | 4500,00 | 6889,00 | 8315,50 | 9742,00 | - | 14039,00 | - | - | - | - | 14039,00 |
| 3 | Setor Central C 8 Lt 1 | CSIR 2 | 328 as2500 | 5 | 64,5 | 10 | 25 | 1250,00 | 417 | 1472,25 | 2960,50 | - | - | - | - | - | - | - |
| 3 | Setor Central C 8 Lt 16 | CSIR 2 | 328 as2500 | 5 | 64,5 | 24,4 | 25 | 3050,00 | 3650,20 | 4751,70 | 5853,20 | - | 8819,00 | - | - | - | - | 8819,00 |

Figura 313

Na Figura 313 observamos que todos os lotes conseguem efetivar o potencial construtivo nas opções de aberturas na frente, em uma lateral e fundo, ou apenas na frente e no fundo ou quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação. Observamos que alguns lotes têm restrição quando da opção de abertura em todas as divisas, são esses lotes com dimensões de frente de 10m e 15m. Considerando a altura máxima permitida de 64,5m sabemos que edificações com essa altura podem ter até 11m de afastamento para divisas com aberturas, ou seja, frentes com menos de 22m seriam zeradas caso houvesse opção de abertura para as duas divisas laterais, e considerando a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre parcelamento do solo urbano e estipula em seu artigo 4º, inciso II, área mínima para o lote de 125m² e frente mínima de 5m, lotes com menos de 27m de frente também poderiam gerar uma lâmina inviável caso fosse feita opção por abertura nas divisas laterais (se a lei de parcelamento do solo urbano considera um lote com 5m viável, uma lâmina com 5m também deverá ser considerada viável). Sabemos que 84% dos lotes possuem frente inferior a 27m e que 25% dos lotes têm 10m de frente, assim analisaremos mais profundamente estes lotes, verificando a área passível de construção para cada faixa de altura, se a lâmina resultante é arquitetonicamente viável, se com a restrição de abertura em uma das divisas laterais é possível atender às exigências mínimas de aeração e ventilação.

Primeiramente verificamos quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas em todas as divisas.

| ra | end_cart | padrão cores | código | faixa_área | cfa_m | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Potencial Construtivo Permitido $A_{max} \times cfa_m$ | ÁREA DO LOTE < 600 | | | | | | | ÁREA DO LOTE > 600 | | | | | | |
|----|--------------------------|--------------|--------|------------|-------|---------|-----------------|----------------------|--|-------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|--------------------|------------|-------------------------------|--------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|---------|---|
| | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | H<8,5 2 pav 1,5 | 8,5<H<12 até 3 pav 3,00 | 12<H<35 até 10 pav 5,0 | 35<H<55 até 15 7,5 | H>55 10,00 | Potencial construtivo efetivo | H<8,5 2 pav 1,5 | 8,5<H<12 até 3 pav 3,0 | 12<H<25 até 7 pav 5,0 | 25<H<40 até 11 pav 7,5 | 40<H<60 até 17 pav 10 | H>60 11 | |
| 3 | Sector Central C 1 L1 1 | CSIR 2 | 328 | as2500 | 5 | 64,5 | 50 | 25 | 6250,00 | - | - | - | - | - | - | 11919,00 | 1104,50 | 968,00 | 800,00 | 612,50 | 450,00 | 392,00 | |
| 3 | Sector Central C 1 L1 10 | CSIR 2 | 328 | as2500 | 5 | 64,5 | 15 | 50 | 3750,00 | - | - | - | - | - | - | 2487,00 | 582,00 | 423,00 | 225,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| 3 | Sector Central C 1 L1 12 | CSIR 2 | 328 | as2500 | 5 | 64,5 | 50 | 25 | 6250,00 | - | - | - | - | - | - | 11919,00 | 1104,50 | 968,00 | 800,00 | 612,50 | 450,00 | 392,00 | |
| 3 | Sector Central C 2 L1 10 | CSIR 2 | 328 | as2500 | 5 | 64,5 | 15 | 25 | 1875,00 | 1462 | 282,00 | 198,00 | 100,00 | 0,00 | 0,00 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3 | Sector Central C 3 L1 1 | CSIR 2 | 328 | as2500 | 5 | 64,5 | 50 | 19 | 4750,00 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 3 | Sector Central C 3 L1 9 | CSIR 2 | 328 | as2500 | 5 | 64,5 | 20 | 19 | 1900,00 | - | - | - | - | - | - | 8043,00 | 822,50 | 704,00 | 560,00 | 402,50 | 270,00 | 224,00 | |
| 3 | Sector Central C 5 L1 1 | CSIR 2 | 328 | as2500 | 5 | 64,5 | 50 | 30 | 7500,00 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 3 | Sector Central C 6 L1 1 | CSIR 2 | 328 | as2500 | 5 | 64,5 | 25 | 50 | 6250,00 | - | - | - | - | - | - | 15149,00 | 1339,50 | 1188,00 | 1000,00 | 787,50 | 600,00 | 532,00 | |
| 3 | Sector Central C 7 L1 10 | CSIR 2 | 328 | as2500 | 5 | 64,5 | 20 | 30 | 3000,00 | 3659,5 | 484,50 | 378,00 | 250,00 | 112,50 | 0,00 | 8744,00 | 1067,00 | 893,00 | 675,00 | 425,00 | 200,00 | 117,00 | |
| 3 | Sector Central C 7 L1 16 | CSIR 2 | 328 | as2500 | 5 | 64,5 | 30 | 30 | 4500,00 | - | - | - | - | - | - | 6889,00 | 769,50 | 648,00 | 500,00 | 337,50 | 200,00 | 152,00 | |
| 3 | Sector Central C 8 L1 1 | CSIR 2 | 328 | as2500 | 5 | 64,5 | 10 | 25 | 1250,00 | 417 | 164,50 | 88,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - | - | - | - | - | - | - | |
| 3 | Sector Central C 8 L1 16 | CSIR 2 | 328 | as2500 | 5 | 64,5 | 24,4 | 25 | 3650,00 | - | - | - | - | - | - | 3650,20 | 502,90 | 404,80 | 288,00 | 164,50 | 66,00 | 33,60 | |

FFigura 314

Tabela 154

| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente, laterais e fundo lotes com a<600m ² | | | | |
|-----------------------|--------------|---|------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|
| Testada | Profundidade | H<8,5 (até 2º) | 8,5<H<12 (3º) | 12<H<35 (4º - 10º) | 35<H<55 (11º - 15º) | H>55 (16º - 18º) |
| 10 | 25 | 7x23,5 | 4x22 | 0x20 | 0x17,5 | 0x15 |
| 15 | 25 | 12x25,5 306 | 9x22 198 | 5x20 100 | 0x17,5 | 0x15 |

Na Tabela 154 verificamos que para os lotes com 10m de testada, alturas superiores a 8,5m (lotes com a<600m² e 10m de frente) já multiplicam um valor nulo ou inviável para arquitetura, justificando a impossibilidade de se efetivar o potencial construtivo com abertura em todas as divisas verificada da F. Cabe colocar que nesses casos são as dimensões reduzidas dos lotes que inviabilizam a efetivação do potencial construtivo de nada adiantando o incremento na altura máxima.

Tabela 155

| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente, laterais e fundo lotes com a>600m ² | | | | | |
|-----------------------|--------------|---|------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|------|
| Testada | Profundidade | H<8,5 (até 2º) | 8,5<H<12 (3º) | 12<H<25 (4º - 7º) | 25<H<40 (8º - 11º) | 40<H<60 (12º-15º) | H>60 |
| 15 | 50 | 12x48,5 | 9x47 | 5x45 | 0x42,5 | 0x40 | 0x39 |

Para o lote com 15m de testada verificamos que a soma das áreas dos pavimentos viáveis dará 1210m² inferior ao potencial construtivo de 3750m², confirmando novamente a impossibilidade de efetivação do potencial construtivo permitido.

Sabendo da Tabela 155 que quando da opção de aberturas em apenas uma das laterais, no fundo e na frente o potencial construtivo máximo permitido se concretiza resta saber se as lâminas resultantes são viáveis e se com a restrição de abertura em uma das divisas laterais é

possível atender às exigências mínimas de aeração e ventilação. Assim na Tabela 156 e na Figura 315

Tabela 156 temos as dimensões das lâminas com essa opção.

| ra | end_cart | padrão cores | código | faixa_área | cfa_m | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Potencial Construtivo Permitido A _{max} X cfa_m | ÁREA DO LOTE < 600 | | | | | | ABERTURA em UMA LATERAL E FUNDO | | | | | |
|----|-------------------------|--------------|------------|------------|-------|---------|-----------------|----------------------|--|-------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|--------------------|------------|---------------------------------|-----------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | H<8,5 2 pav 1,5 | 8,5<H<12 até 3 pav 3,00 | 12<H<35 até 10 pav 5,0 | 35<H<55 até 15 7,5 | H>55 10,00 | Potencial construtivo efetivo | H<8,5 2 pav 1,5 | 8,5<H<12 até 3 pav 3,0 | 12<H<25 até 7 pav 5,0 | 25<H<40 até 11 pav 7,5 | 40<H<60 até 17 pav 10 |
| 3 | Setor Central C 1 Lt 1 | CSIR 2 | 328 as2500 | 5 | 64,5 | 50 | 25 | 6250,00 | - | - | - | - | - | - | 13020,50 | 1139,75 | 1034,00 | 850,00 | 673,75 | 525,00 | 462,00 |
| 3 | Setor Central C 1 Lt 10 | CSIR 2 | 328 as2500 | 5 | 64,5 | 15 | 50 | 3750,00 | - | - | - | - | - | - | 3818,50 | 654,75 | 564,00 | 337,50 | 148,75 | 0,00 | 0,00 |
| 3 | Setor Central C 1 Lt 12 | CSIR 2 | 328 as2500 | 5 | 64,5 | 50 | 25 | 6250,00 | - | - | - | - | - | - | 13020,50 | 1139,75 | 1034,00 | 850,00 | 673,75 | 525,00 | 462,00 |
| 3 | Setor Central C 2 Lt 10 | CSIR 2 | 328 as2500 | 5 | 64,5 | 15 | 25 | 1875,00 | 3179,75 | 317,25 | 264,00 | 200,00 | 131,25 | 75,00 | - | - | - | - | - | - | - |
| 3 | Setor Central C 3 Lt 1 | CSIR 2 | 328 as2500 | 5 | 64,5 | 50 | 19 | 4750,00 | - | - | - | - | - | - | 8754,50 | 848,75 | 752,00 | 595,00 | 442,75 | 315,00 | 264,00 |
| 3 | Setor Central C 3 Lt 9 | CSIR 2 | 328 as2500 | 5 | 64,5 | 20 | 19 | 1900,00 | 3378,25 | 323,75 | 272,00 | 210,00 | 143,75 | 90,00 | - | - | - | - | - | - | - |
| 3 | Setor Central C 5 Lt 1 | CSIR 2 | 328 as2500 | 5 | 64,5 | 50 | 30 | 7500,00 | - | - | - | - | - | - | 16575,50 | 1382,25 | 1269,00 | 1062,50 | 866,25 | 700,00 | 627,00 |
| 3 | Setor Central C 6 Lt 1 | CSIR 2 | 328 as2500 | 5 | 64,5 | 25 | 50 | 6250,00 | - | - | - | - | - | - | 11470,50 | 1139,75 | 1034,00 | 787,50 | 573,75 | 400,00 | 312,00 |
| 3 | Setor Central C 7 Lt 10 | CSIR 2 | 328 as2500 | 5 | 64,5 | 20 | 30 | 3000,00 | 6144,75 | 527,25 | 459,00 | 375,00 | 281,25 | 200,00 | - | - | - | - | - | - | - |
| 3 | Setor Central C 7 Lt 16 | CSIR 2 | 328 as2500 | 5 | 64,5 | 30 | 30 | 4500,00 | - | - | - | - | - | - | 8315,50 | 812,25 | 729,00 | 562,50 | 416,25 | 300,00 | 247,00 |
| 3 | Setor Central C 8 Lt 1 | CSIR 2 | 328 as2500 | 5 | 64,5 | 10 | 25 | 1250,00 | 1472,25 | 199,75 | 154,00 | 100,00 | 43,75 | 0,00 | - | - | - | - | - | - | - |
| 3 | Setor Central C 8 Lt 16 | CSIR 2 | 328 as2500 | 5 | 64,5 | 24,4 | 25 | 3050,00 | - | - | - | - | - | - | 4751,70 | 538,15 | 470,80 | 338,00 | 225,75 | 141,00 | 103,60 |

Figura 315

Tabela 156

| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente, uma lateral e fundo - lotes com a<600m ² | | | | |
|-----------------------|--------------|--|---------------|--------------------|---------------------|------------------|
| Testada | Profundidade | H<8,5 (até 2º) | 8,5<H<12 (3º) | 12<H<35 (4º - 10º) | 35<H<55 (11º - 15º) | H>55 (16º - 18º) |
| 10 | 25 | 8,5x23,5 199,75 | 7x22 154 | 5x20 100 | 2,5x17,5 | 0x15 |
| 15 | 25 | 13,5x23,5 | 12x22 | 10x20 | 7,5x17,5 | 5x15 |

Para os lotes de 10x25m (25% dos lotes do código) temos o potencial construtivo de 10x25x5=1250m² e quando somamos os pavimentos viáveis obtemos 1253,5m², ou seja, o potencial construtivo se efetiva mesmo desconsiderando os pavimentos com lâmina de 2,5m, a área linear de fachada permite nos piores casos a ventilação e iluminação exigidas, porém faz-se necessário o escalonamento da edificação para tanto.

Para os lotes de 15x25m (17% dos lotes do código) temos o potencial construtivo de 15x25x5=1875m² e quando somamos os pavimentos viáveis (no caso todos) o potencial construtivo se efetiva tranquilamente, a área linear de fachada permite nos piores casos a ventilação e iluminação exigidas e não se faz necessário o escalonamento da edificação para tanto.

Tabela 157

| Dimensões do lote(m) | | Abertura frente, laterais e fundo lotes com a>600m ² | | | | | |
|----------------------|--------------|---|----------|---------|----------|---------|------|
| Testada | Profundidade | H<8,5 | 8,5<H<12 | 12<H<25 | 25<H<40 | 40<H<60 | H>60 |
| 15 | 50 | 13,5x48,5 | 12x47 | 7,5x45 | 3,5x42,5 | 0x40 | 0x39 |

Para os lotes de 15x50m (8% dos lotes do código) o potencial construtivo não se efetiva ao se desconsiderar a lâmina com 3,5m, para esses lotes a solução seria aberturas apenas no fundo e na frente do lote.

Assim na Figura 316 e na Tabela 158 temos as dimensões das lâminas com a opção de abertura apenas na frente e no fundo.

| ra | end_cart | padrão cores | código alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Potencial Construtivo Permitido $A_{max} \times C_{fa_m}$ | ABERTURA NO FUNDO | | | | | | | | | | | | |
|----|-------------------------|--------------|----------------|-----------------|----------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------------------|---------------|-------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------|--------|
| | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | ÁREA DO LOTE < 600 | | | | | ÁREA DO LOTE > 600 | | | | | | |
| | | | | | | | H<8,5 2 pav 1,5 | 8,5<H<12 até 3 pav 3,00 | 12<H<35 até 10 pav 5,0 | 35<H<55 até 15 7,5 | H>55 10,00 | Potencial construtivo efetivo | H<8,5 2 pav 1,5 | 8,5<H<12 até 3 pav 3,0 | 12<H<25 até 7 pav 5,0 | 25<H<40 até 11 pav 7,5 | 40<H<60 até 17 pav 10 | H>60 11 | |
| 3 | Setor Central C 1 Lt 1 | CSIR 2 | 328 | 64,5 | 50 | 25 | 6250,00 | - | - | - | - | - | 14122,00 | 1175,00 | 1100,00 | 900,00 | 735,00 | 600,00 | 532,00 |
| 3 | Setor Central C 1 Lt 10 | CSIR 2 | 328 | 64,5 | 15 | 50 | 3750,00 | - | - | - | - | - | 6467,00 | 727,50 | 705,00 | 450,00 | 297,50 | 200,00 | 117,00 |
| 3 | Setor Central C 1 Lt 12 | CSIR 2 | 328 | 64,5 | 50 | 25 | 6250,00 | - | - | - | - | - | 14122,00 | 1175,00 | 1100,00 | 900,00 | 735,00 | 600,00 | 532,00 |
| 3 | Setor Central C 2 Lt 10 | CSIR 2 | 328 | 64,5 | 15 | 25 | 1875,00 | 5122,5 | 352,50 | 330,00 | 300,00 | 262,50 | 225,00 | - | - | - | - | - | - |
| 3 | Setor Central C 3 Lt 1 | CSIR 2 | 328 | 64,5 | 50 | 19 | 4750,00 | - | - | - | - | - | 9466,00 | 875,00 | 800,00 | 630,00 | 483,00 | 360,00 | 304,00 |
| 3 | Setor Central C 3 Lt 9 | CSIR 2 | 328 | 64,5 | 20 | 19 | 1900,00 | 4670 | 350,00 | 320,00 | 280,00 | 230,00 | 180,00 | - | - | - | - | - | - |
| 3 | Setor Central C 5 Lt 1 | CSIR 2 | 328 | 64,5 | 50 | 30 | 7500,00 | - | - | - | - | - | 18002,00 | 1425,00 | 1350,00 | 1125,00 | 945,00 | 800,00 | 722,00 |
| 3 | Setor Central C 6 Lt 1 | CSIR 2 | 328 | 64,5 | 25 | 50 | 6250,00 | - | - | - | - | - | 14197,00 | 1212,50 | 1175,00 | 900,00 | 722,50 | 600,00 | 507,00 |
| 3 | Setor Central C 7 Lt 10 | CSIR 2 | 328 | 64,5 | 20 | 30 | 3000,00 | 8630 | 570,00 | 540,00 | 500,00 | 450,00 | 400,00 | - | - | - | - | - | - |
| 3 | Setor Central C 7 Lt 16 | CSIR 2 | 328 | 64,5 | 30 | 30 | 4500,00 | - | - | - | - | - | 9742,00 | 855,00 | 810,00 | 625,00 | 495,00 | 400,00 | 342,00 |
| 3 | Setor Central C 8 Lt 1 | CSIR 2 | 328 | 64,5 | 10 | 25 | 1250,00 | 3415 | 235,00 | 220,00 | 200,00 | 175,00 | 150,00 | - | - | - | - | - | - |
| 3 | Setor Central C 8 Lt 16 | CSIR 2 | 328 | 64,5 | 24,4 | 25 | 3050,00 | - | - | - | - | - | 5853,20 | 573,40 | 536,80 | 388,00 | 287,00 | 216,00 | 173,80 |

Figura 316

Tabela 158

| Dimensões do lote(m) | | Abertura frente, laterais e fundo lotes com a<600m ² | | | | |
|----------------------|--------------|---|----------|---------|---------|-------|
| Testada | Profundidade | H<8,5 | 8,5<H<12 | 12<H<35 | 35<H<55 | H>55 |
| 10 | 25 | 10x23,5 | 10x22 | 10x20 | 10x17,5 | 10x15 |

Para os lotes de 10x25m (25% dos lotes do código) o potencial construtivo se efetiva mesmo sem necessidade de escalonamento e a área linear de fachada permite nos piores casos a ventilação e iluminação exigidas.

Tabela 1594

| Dimensões do lote(m) | | Abertura frente e fundo lotes com a>600m ² | | | | | |
|----------------------|--------------|---|----------|---------|---------|---------|------|
| Testada | Profundidade | H<8,5 | 8,5<H<12 | 12<H<25 | 25<H<40 | 40<H<60 | H>60 |
| 15 | 50 | 15x48,5 | 15x47 | 10x45 | 7x42,5 | 5x40 | 3x39 |

Para os lotes de 15x50m (8% dos lotes do código) o potencial construtivo se efetiva ao se desconsiderar a lâmina com 3m e a área linear de fachada permite a ventilação e iluminação exigidas. Será necessário a utilização de pelo menos dois pavimentos tipos diferentes para se encaixar nas áreas passíveis de construção por pavimento.

Cabe salientar que o uso permitido para a faixa é CSIR 2, uso esse que utiliza pé direito tradicional sendo o previsto pela metodologia da LUOS (3,5m de piso a piso) suficiente. O uso também prevê a utilização da fachada ativa onde do ponto de vista urbano é interessante a

aderência às divisas laterais para gerar a continuidade da tipologia, ou seja, os lotes não possuem afastamento nessas divisas é importante para o funcionamento do conceito urbano implantado de fachada ativa, que para garantir a dinâmica urbana devem ser fachadas de ocupação não residencial no pavimento no nível do logradouro público, voltadas para esses logradouros, permeáveis e de acesso franqueado aos transeuntes.

Endereço analisado especificamente conforme requisitado:

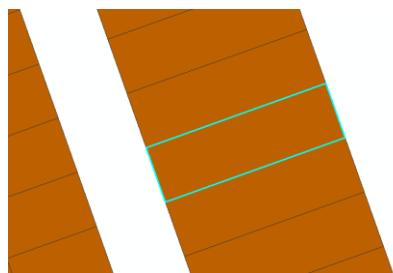


Figura 317 - C1 lote 5 – 15x50m

Primeiramente verificamos quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas em todas as divisas.

Tabela 160

| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente, laterais e fundo lotes com $a > 600m^2$ | | | | | |
|-----------------------|--------------|--|----------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|--------|
| Testada | Profundidade | H < 8,5 (até 2º) | 8,5 < H < 12 (3º) | 12 < H < 25 (4º - 7º) | 25 < H < 40 (8º - 11º) | 40 < H < 60 (12º - 15º) | H > 60 |
| 15 | 50 | 12x50 600 | 9x50 450 | 5x50 250 | 0x50 | 0x50 | 0x50 |

O potencial construtivo do lote é 15x50x5 o que resultaria na possibilidade de 3750m² de construção. A taxa de ocupação é 100%, portanto sem restrições. Somando todas as áreas teríamos área passível de construção de 2650m², inferior ao potencial construtivo de 3750m², confirmando a impossibilidade de se efetivar o potencial construtivo máximo permitido com aberturas em todas as fachadas mesmo sendo um lote com duas divisas voltadas para logradouro público.

Assim partimos para verificar as dimensões da lâmina quando da utilização de aberturas em uma lateral, fundo e frente.

Tabela 161

| Dimensões do lote(m) | | Abertura frente, uma lateral e fundo lotes com $a > 600m^2$ | | | | | |
|----------------------|--------------|---|------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|
| Testada | Profundidade | H<8,5 (até 2º) | 8,5<H<12 (3º) | 12<H<25 (4º - 7º) | 25<H<40 (8º - 11º) | 40<H<60 (12º-15º) | H>60 (16º-18º) |
| 15 | 50 | 13,5x50 675 | 12x50 600 | 7,5x50 375 | 3,5x50 | 0x50 | 0x50 |

Somando todas as áreas teríamos área passível de construção de $3450m^2$, ainda inferior ao potencial construtivo de $3750m^2$, confirmando a impossibilidade de se efetivar o potencial construtivo máximo permitido com aberturas em uma das laterais, fundo e frente mesmo sendo um lote com duas divisas voltadas para logradouro público.

Verificamos então quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas apenas no fundo e na frente.

Tabela 162

| Dimensões do lote(m) | | Abertura frente e fundo lotes com $a > 600m^2$ | | | | | |
|----------------------|--------------|--|------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|
| Testada | Profundidade | H<8,5 (até 2º) | 8,5<H<12 (3º) | 12<H<25 (4º - 7º) | 25<H<40 (8º - 11º) | 40<H<60 (12º-15º) | H>60 (16º-18º) |
| 15 | 50 | 15x50 750 | 15x50 750 | 10x50 500 | 7x50 350 | 5x50 250 | 3x50 |

Da Tabela 162 verificamos que é possível se atingir a área do potencial construtivo apenas com as áreas passíveis de construção dos seis primeiros pavimentos, resta saber se é possível nessas condições garantir a iluminação e ventilação mínimos exigidos. Com uma área por pavimento de $750m^2$ teríamos a necessidade de uma área de $93,75m^2$ para a ventilação e iluminação que dividida pelo comprimento linear das duas fachadas com aberturas iria requerer janelas com 3,125m de altura, ao somarmos a esse valor um peitoril mínimo de 1,10m, seria necessário um pé-direito de 4,225m, que seria impossível encaixar na prerrogativa da LUOS de distância de piso a piso de 3,5m. Assim seria necessário prisma de aeração e ventilação, no caso de um prisma já seria factível, sendo mais confortável 2 prismas. Para altura de até $25m^2$ o indicado seria prismas de 5x10m, lembrando que eles também podem ser escalonados permitindo passagens cobertas no pavimento de acesso mesmo que seja posicionado transversal ao lote.

Assim calculamos na Tabela 163 as áreas por pavimento quando subtraído às áreas dos dois prismas.

Tabela 163

| Dimensões do lote(m) | | Abertura frente e fundo lotes com $a > 600m^2$ e dois prismas de aeração/iluminação | | | | | |
|----------------------|--------------|---|---------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|
| Testada | Profundidade | H<8,5 (até 2º) | 8,5<H<12 (3º) | 12<H<25 (4º - 7º) | 25<H<40 (8º - 11º) | 40<H<60 (12º-15º) | H>60 (16º-18º) |
| 15 | 50 | 15x50 750 650 | 15x50 750 650 | 10x50 500 400 | 7x50 350 237,5 | 5x50 250 50 | 3x50 |

Da Tabela 163 verificamos que é possível obter uma área construída de 3787,5m² só nos sete primeiros pavimentos.

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido.

Código 329

| | | | | | | | |
|-----|--|---------------|------|------|-----|---|-------|
| 329 | CSIIIR 2 - Setor Central C4, C9 a C12 ⁽³⁾ | $a \leq 2500$ | 2,00 | 4,00 | 100 | - | 22,50 |
|-----|--|---------------|------|------|-----|---|-------|

Foi questionada a possibilidade de se efetivar o potencial construtivo para os lotes do código em questão em função da aplicação dos parâmetros presentes nos Anexo III e IV da LUOS concomitantemente.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 4, a taxa de ocupação de 100%, a altura máxima de 22,5m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{m\acute{a}x} - 1,5) / 3,5\}$ temos que a altura abarca 6 pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 100% concluimos ser possível construir até 6 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 4 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a duas vezes a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Analisando os 196 lotes que compõe a faixa inseridos na malha urbana notamos que há uma maioria deles que possui apenas uma divisa voltada para logradouro público onde seria possível abertura sem necessidade de afastamento.

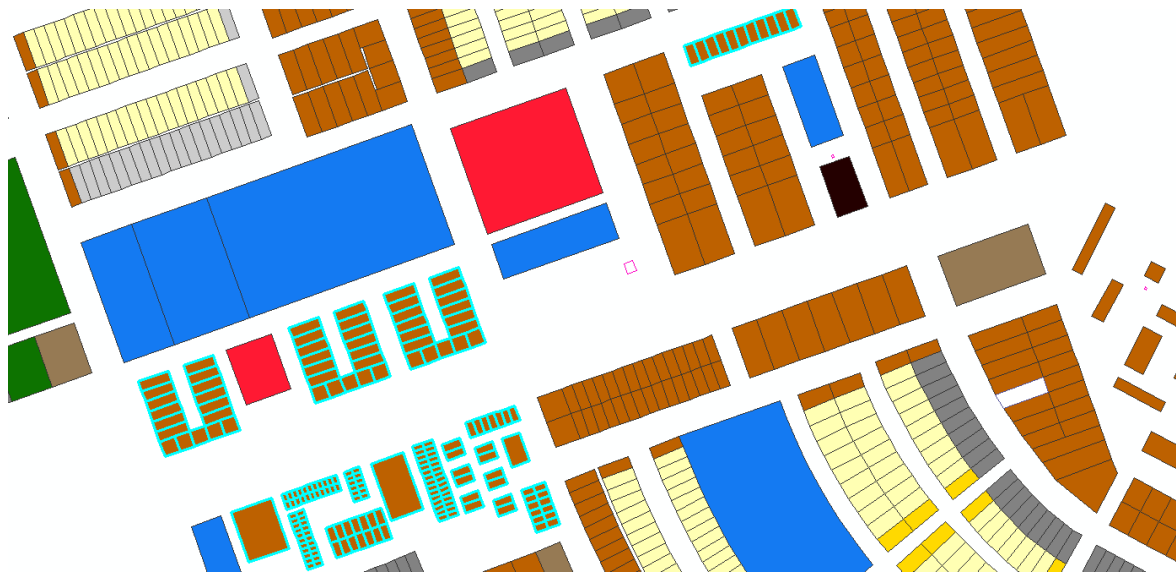


Figura 318

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 319 diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o potencial construtivo permitido (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o potencial construtivo efetivo ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o potencial construtivo efetivo quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| ra | end_cart | area_pro | projeto | lrao | coódigo | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | área básica de construção A _{bás} X cfa_b | Potencial Construtivo Permitido A _{pot} X cfa_m | área da taxa de ocupação A _{tax} X tx_ocup | ABERTURA NAS LATERAIS E FUNDO | | ABERTURA em UMA LATERAL E FUNDO | | ABERTURA NO FUNDO | | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE | |
|----|------------------------------|-------------------|---------|------|---------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|---|---|--|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma | Potencial construtivo com prisma |
| 3 | Setor Central C 10 Lt 1 | 300 CST 11/1 | CSIR 2 | 329 | 22,5 | 10 | 30 | 300,00 | 600,00 | 1200,00 | 300,00 | 507 | 1048,5 | 1590 | 1623,00 | - | | | | |
| 3 | Setor Central C 10 Lt 10 | 225 CST 11/1 | CSIR 2 | 329 | 22,5 | 15 | 15 | 225,00 | 450,00 | 900,00 | 225,00 | 582 | 808,5 | 1035 | 1173,00 | - | | | | |
| 3 | Setor Central C 12 BI A Lt 1 | 105 CST 11/1 | CSIR 2 | 329 | 22,5 | 7 | 15 | 105,00 | 210,00 | 420,00 | 105,00 | 120 | 256,5 | 483 | 453,00 | - | | | | |
| 3 | Setor Central C 12 BI B Lt 1 | 144 CST 11/1 | CSIR 2 | 329 | 22,5 | 8 | 18 | 144,00 | 288,00 | 576,00 | 144,00 | 195 | 406,5 | 696 | 687,00 | - | | | | |
| 3 | Setor Central C 12 BI C Lt 9 | 100 CST 11/1 | CSIR 2 | 329 | 22,5 | 5 | 20 | 100,00 | 200,00 | 400,00 | 100,00 | 74 | 163,5 | 495 | 423,00 | - | | | | |
| 3 | Setor Central C 12 BI J Lt 1 | 504 CST PR 384/1 | CSIR 2 | 329 | 22,5 | 28 | 18 | 504,00 | 1008,00 | 2016,00 | 504,00 | 1857 | 2146,5 | 2436 | 2847,00 | - | | | | |
| 3 | Setor Central C 12 BI J Lt 1 | 84 CST 11/1 | CSIR 2 | 329 | 22,5 | 7 | 12 | 84,00 | 168,00 | 336,00 | 84,00 | 93 | 193,5 | 357 | 327,00 | - | | | | |
| 3 | Setor Central C 12 BI N Lt 9 | 37,5 CST 11/1 | CSIR 2 | 329 | 22,5 | 5 | 7,5 | 37,50 | 75,00 | 150,00 | 37,50 | 24 | 51 | 120 | 48,00 | - | | | | |
| 3 | Setor Central C 12 BI O Lt 1 | 120 CST 11/1 | CSIR 2 | 329 | 22,5 | 8 | 15 | 120,00 | 240,00 | 480,00 | 120,00 | 159 | 325,5 | 552 | 543,00 | - | | | | |
| 3 | Setor Central C 12 Cinema 1 | 1800 CST PR 358/1 | CSIR 2 | 329 | 22,5 | 32 | 56,25 | 1800,00 | 3600,00 | 7200,00 | 1800,00 | 7942,50 | 8650,88 | 9559,25 | - | 10623,00 | | | | |
| 3 | Setor Central C 12 Cinema 2 | 2000 CST 11/1 | CSIR 2 | 329 | 22,5 | 50 | 40 | 2000,00 | 4000,00 | 8000,00 | 2000,00 | 9447,00 | 9936,00 | 10425,00 | - | 11823,00 | | | | |
| 3 | Setor Central C 4 Lt 1 | 200 CST 11/1 | CSIR 2 | 329 | 22,5 | 10 | 20 | 200,00 | 400,00 | 800,00 | 200,00 | 327 | 658,5 | 990 | 1023,00 | - | | | | |

Figura 319

Da Figura 319 observamos que 70% lotes conseguem efetivar o potencial construtivo com abertura voltada apenas para as divisas de frente e de fundo e que os lotes de 5x7,5m não conseguem efetivar mesmo sem aberturas nas duas laterais.

Além da efetivação do potencial construtivo é necessário a possibilidade de uma arquitetura viável, assim tomamos como base a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre parcelamento do solo urbano e estipula em seu artigo 4º, inciso II, área mínima para o lote de 125m² e frente mínima de 5m. Assim se a lei de parcelamento do solo urbano considera um lote com 5m viável, uma lâmina com 5m também deverá ser considerada viável.

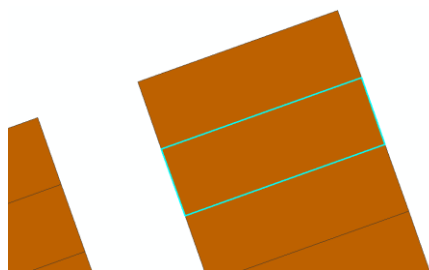
As dimensões reduzidas das frentes dos lotes impedem a situação com aberturas voltadas para as divisas laterais. Sabendo-se que alturas de 22,5m implicam em afastamentos de até 5m e que a lâmina mínima seria de 5m, concluímos que lotes com menos de 15m de testada não terão a possibilidade de aberturas nas laterais. Ressaltamos aqui que são as dimensões reduzidas dos lotes o limitante e não a altura máxima, pois um incremento na altura máxima terminaria por multiplicar um valor nulo.

Observamos ainda que os lotes com dimensões de 5x7,5m não conseguem efetivar o potencial construtivo permitido mesmo com aberturas apenas nas fachadas frontal e de fundos. Para esses lotes seria possível apenas abertura na frente. Resta verificar se nessa condição seria possível garantir a iluminação e ventilação mínimos exigidos por lei.

Com uma área por pavimento de $5 \times 7,5 = 37,5 \text{m}^2$ teríamos a necessidade de uma área de $4,6875 \text{m}^2$ para a ventilação e iluminação que dividida pelo comprimento linear da única fachada onde é possível abertura iria requerer uma janela com 0,9375m de altura, ao somarmos a esse valor um peitoril mínimo de 1,10m, seria necessário um pé-direito de 2,0375m, inferior aos

2,5m mínimos exigidos. Assim para esses lotes concluímos que seria possível abertura apenas na fachada frontal e que ela atenderia perfeitamente ao mínimo exigido por lei.

Endereço analisado especificamente conforme requisitado:



FFigura 320 - C9 lote 16 – 10x30m

Primeiramente verificamos quais seriam as dimensões da lâmina com abertura em todas as divisas.

Tabela 164

| Dimensões do lote(m) | | Abertura frente, laterais e fundo lotes com $a < 600m^2$ | | |
|----------------------|--------------|--|----------------------|--------------------------|
| Testada | Profundidade | H < 8,5 (até 2º) | 8,5 < H < 12 (3º) | 12 < H < 35 (4º - 6º) |
| 10 | 30 | 7x30 210 | 4x30 | 0x30 |

O potencial construtivo do lote é 10x30x4 o que resultaria na possibilidade de 1200m² de construção. A taxa de ocupação é 100%, portanto sem restrições. Somando todas as áreas viáveis (eliminamos as lâminas com menos de 5m de largura em função da Lei 6.766/1979) teríamos área passível de construção de 420m², inferior ao potencial construtivo de 1200m², confirmando a impossibilidade de se efetivar o potencial construtivo máximo permitido com aberturas em todas as fachadas mesmo sendo um lote com duas divisas voltadas para logradouro público.

Assim partimos para verificar as dimensões da lâmina quando da utilização de aberturas em uma lateral, fundo e frente.

Tabela 165

| Dimensões do lote(m) | | Abertura frente, laterais e fundo lotes com a<600m ² | | |
|----------------------|--------------|---|------------------|----------------------|
| Testada | Profundidade | H<8,5 (até 2º) | 8,5<H<12 (3º) | 12<H<35 (4º - 6º) |
| 10 | 30 | 8,5x30 255 | 7x30 210 | 5x30 150 |

Somando as áreas acima teremos uma área passível de construção de 1170,0m² ainda inferior aos 1200m² permitidos.

Assim verificamos com aberturas apenas no fundo e na frente. Que da Tabela 165 sabemos que o potencial se efetiva.

Tabela 166

| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente, laterais e fundo lotes com a<600m ² | | |
|-----------------------|--------------|---|------------------|----------------------|
| Testada | Profundidade | H<8,5 (até 2º) | 8,5<H<12 (3º) | 12<H<35 (4º - 6º) |
| 10 | 30 | 10x30 300 | 10x30 300 | 10x30 300 |

Somando as áreas acima teremos uma área passível de construção de 1800,0m² superior aos 1200m² permitidos. Resta verificar se nessa condição seria possível garantir a iluminação e ventilação mínimos exigidos por lei.

Com uma área por pavimento de 10x30=300m² teríamos a necessidade de uma área de 37,5m² para a ventilação e iluminação que dividida pelo comprimento linear das fachadas onde é possível abertura iria requerer uma janela com 1,875m de altura, ao somarmos a esse valor um peitoril mínimo de 1,10m, seria necessário um pé-direito de 2,975m, que não se encaixaria no pé direito mínimo exigido de 2,5m. Concluimos assim que será um prisma no interior do lote. Sabemos que prismas com alturas entre 12m e 35m possuem dimensões de 5x10m=50m².

Tabela 167

| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente e fundo lotes e um prisma de aeração/iluminação Lotes a<600m ² | | |
|-----------------------|--------------|--|---------------------|----------------------|
| Testada | Profundidade | H<8,5 (até 2º) | 8,5<H<12 (3º) | 12<H<35 (4º - 6º) |
| 10 | 30 | 10x30 300 250 | 10x30 300 250 | 10x30 300 250 |

Somando as áreas acima teremos uma área passível de construção de 1500,0m² superior aos 1200m² permitidos.

Assim para esses lotes concluímos que seria possível abertura apenas na fachada frontal e de fundo e que ela atenderia perfeitamente ao mínimo exigido por lei.

6 - PLANALTINA:

Código 625

| | | | | | | | |
|-----|---------|-----------|------|------|-----|---|-------|
| 625 | CSIIR 2 | 500<a≤600 | 3,00 | 5,00 | 100 | - | 19,00 |
|-----|---------|-----------|------|------|-----|---|-------|

Foi questionada a viabilidade de se efetivar o potencial construtivo permitido com a altura máxima permitida. Foi sugerido que fosse estabelecida uma nova altura máxima para o lote de 26,0m.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 5, a taxa de ocupação de 100%, a altura máxima de 19m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{m\acute{a}x}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura permite cinco pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 100% concluímos ser possível construir até cinco vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 5 significa que não há área de manobra para a arquitetura, ou seja, para se atingir o potencial construtivo é necessário ocupar 100% do lote em todos os pavimentos. Não sendo possível afastamentos nas fachadas que não sejam voltadas para logradouro público e nem inserção de prisma de ventilação e iluminação sem perda de potencial construtivo.

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Ao observar esses lotes dentro da malha urbana Figura 321 notamos que essa faixa é composta por apenas dois lotes isolados.

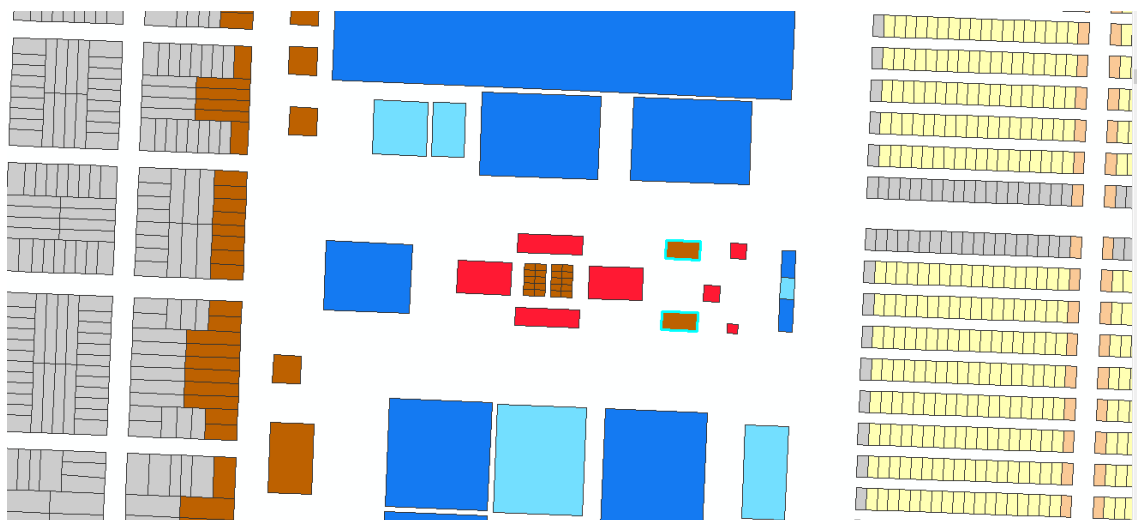


Figura 321

Tendo em vista que todas as fachadas dos dois lotes estão voltadas para o logradouro público, que permitiriam aberturas sem necessariamente ter a obrigação do afastamento, não se vê a necessidade de alteração da altura máxima de 19 metros para 26 metros.

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido com a altura máxima permitida atualmente.

Código 626

| | | | | | | | |
|-----|---------|------------|------|------|-----|---|-------|
| 626 | CSIIR 2 | 600<a≤2700 | 2,80 | 4,00 | 100 | - | 15,50 |
|-----|---------|------------|------|------|-----|---|-------|

Foi questionada a viabilidade de se efetivar o potencial construtivo permitido com a altura máxima permitida. Foi sugerido que fosse estabelecida uma nova altura máxima para o lote de 26,0m.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 4, a taxa de ocupação de 100%, a altura máxima de 15,5m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{máx}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca quatro pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 100% concluímos ser possível construir até 4 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo

de Aproveitamento para os lotes é de 4 significa que com a altura máxima permitida atual não há área de manobra para a arquitetura, ou seja, para se atingir o potencial construtivo é necessário ocupar 100% do lote em todos os pavimentos. Não sendo possível afastamentos nas fachadas e nem inserção de prisma de ventilação e iluminação sem perda de potencial construtivo.

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Analisando os 16 lotes que compõem essa faixa observamos que todos possuem dimensões de 26x26m e área de 676,00m².

Ao observar esses lotes dentro da malha urbana (Figura 322 – notar os lotes assinalados) notamos que todos os lotes que compõem essa faixa são isolados, ou seja, as fachadas estão voltadas para o logradouro público, permitindo aberturas sem necessariamente ter a obrigação do afastamento.

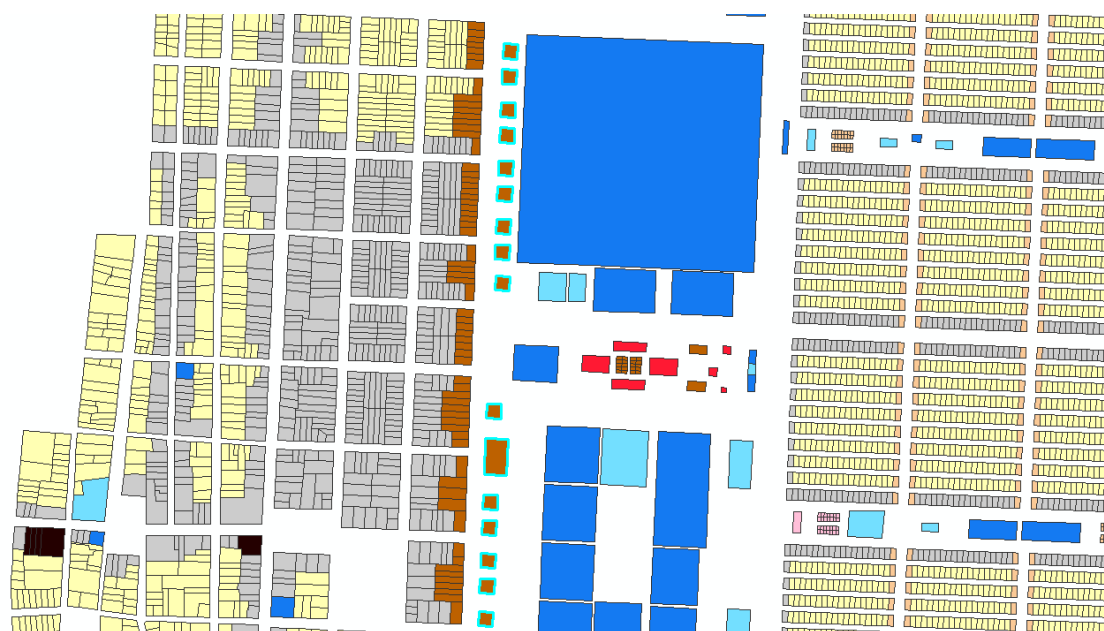


Figura 322

Cabe salientar que o uso permitido para a faixa é CSIIR 2¹¹, uso esse que utiliza pé direito tradicional sendo o previsto pela metodologia da LUOS (3,5m de piso a piso) suficiente. O uso também prevê a utilização da fachada ativa onde a ocupação de 100% é importante para gerar a continuidade da tipologia.

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido com a altura máxima permitida atualmente.

Código 627

| | | | | | | | |
|-----|-----------------------------|------------|------|------|----|---|-------|
| 627 | CSIIR 2 - Setor Tradicional | 280<a≤1200 | 1,40 | 3,60 | 90 | - | 15,50 |
|-----|-----------------------------|------------|------|------|----|---|-------|

Foi questionada a viabilidade de se efetivar o potencial construtivo permitido com a altura máxima permitida. Foi sugerido que fosse estabelecida uma nova altura máxima para o lote de 26,0m.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 3,6, a taxa de ocupação de 90%, a altura máxima de 15,5m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{m\acute{a}x}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca quatro pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 90% concluimos ser possível construir até 3,6 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 3,6 significa que com a altura máxima permitida atual não há área de manobra para a arquitetura, ou seja, para se atingir o potencial construtivo é necessário ocupar os 90% do lote permitido em todos os pavimentos. As áreas destinadas aos afastamentos mínimos obrigatórios ou para inserção de prisma de ventilação e iluminação deveriam então se encaixar nesses 10% do lote restante.

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

¹¹ UOS CSIIR 2 - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres. A subcategoria 2 localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros

Analisando os 69 lotes que compõem essa faixa observamos que eles possuem bastante diversidade de dimensões e áreas, com testadas entre 10m e 40m, profundidades variando entre 20m e 50m e áreas entre 300m² e 1112m² o que torna difícil equiparar todos.

Ao observar os lotes desse código dentro da malha urbana (*Figura* Figura 323) notamos que 74% deles possuem apenas uma divisa voltada para logradouro público, onde seria possível aberturas sem necessariamente ter a obrigação do afastamento.



Figura 323

Assim com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos nas Figura 324 a Figura 327 diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o **potencial construtivo permitido** (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o **potencial construtivo efetivo** ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o **potencial construtivo efetivo** quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| ra | end_cart | uos_setor | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido $A_{max} \times cfa_m$ | LATERAIS E FUNDO | | UMA LATERAL E FUNDO | | FUNDO | | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE | |
|----|------------------------------|------------------------|--------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|------------------|---------|---------------------|---------|---------|---------|------------------------------|---------|
| | | | | | | | | | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 |
| 6 | Setor Tradicional Q 12 Lt 1 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 15,5 | 15 | 30 | 450,00 | 1620,00 | 1052 | 1343,5 | 1635 | 1635 | 1723,00 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 12 Lt 2 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 15,5 | 12 | 30 | 360,00 | 1296,00 | 725 | 1016,5 | 1308 | 1308 | 1363,00 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 12 Lt 3 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 15,5 | 10 | 30 | 300,00 | 1080,00 | 507 | 798,5 | 1090 | 1090 | 1123,00 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 12 Lt 7 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 15,5 | 15,8 | 30 | 474,00 | 1706,40 | 1139,2 | 1430,7 | 1722,2 | 1722,2 | 1819,00 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 13 Lt 25 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 15,5 | 10 | 50 | 500,00 | 1800,00 | 867 | 1378,5 | 1890 | 1890 | 1923,00 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 13 Lt 26 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 15,5 | 12 | 50 | 600,00 | 2160,00 | 1245 | 1756,5 | 2268 | 2268 | 2268 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 18 Lt 11 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 15,5 | 14,85 | 30 | 445,50 | 1603,80 | 1035,65 | 1327,15 | 1618,65 | 1618,65 | 1705,00 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 24 Lt 1 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 15,5 | 16 | 30 | 480,00 | 1728,00 | 1161 | 1452,5 | 1744 | 1744 | 1843,00 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 33 Lt 1 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 15,5 | 14 | 30 | 420,00 | 1512,00 | 943 | 1234,5 | 1526 | 1526 | 1603,00 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 50 Lt 13 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 15,5 | 20 | 38,1 | 762,00 | 2743,20 | 2066,80 | 2757,00 | 3156,00 | 3156,00 | 3555,00 | | | 2971 |
| 6 | Setor Tradicional Q 50 Lt 14 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 15,5 | 20 | 50 | 1000,00 | 3600,00 | 2417,70 | 2562,98 | 2708,25 | 2708,25 | 3147 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 51 Lt 13 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 15,5 | 40 | 20,15 | 806,00 | 2901,60 | 1307 | 1543,5 | 1780 | 1780 | 1923,00 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 51 Lt 1A | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 15,5 | 20 | 25 | 500,00 | 1800,00 | 672 | 853,5 | 1035 | 1035 | 1123,00 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 51 Lt 1B | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 15,5 | 15 | 20 | 300,00 | 1080,00 | | | | | | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 64 Lt 1 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 15,5 | 33,6 | 20 | 672,00 | 2419,20 | 1955,40 | 2099,40 | 2243,40 | 2243,40 | 2511 | | | |

Figura 324 – altura máxima permitida atual

Na Figura 324, podemos observar que com a altura máxima permitida atual é possível a inserção de prisma de aeração e ventilação para todos os lotes, e para 89% dos lotes ainda é possível o afastamento mínimo no fundo dos lotes. Observamos, porém que para alguns lotes que possuem apenas uma divisa voltada para logradouro público ainda não é possível o afastamento no fundo do lote.

| ra | end_cart | uos_setor | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido $A_{max} \times cfa_m$ | LATERAIS E FUNDO | | UMA LATERAL E FUNDO | | FUNDO | | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE | |
|----|------------------------------|------------------------|--------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|------------------|---------|---------------------|---------|---------|---------|------------------------------|---------|
| | | | | | | | | | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 |
| 6 | Setor Tradicional Q 12 Lt 1 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 19 | 15 | 30 | 450,00 | 1620,00 | 1177 | 1593,5 | 2010 | 2010 | 2123,00 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 12 Lt 2 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 19 | 12 | 30 | 360,00 | 1296,00 | 775 | 1191,5 | 1608 | 1608 | 1673,00 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 12 Lt 3 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 19 | 10 | 30 | 300,00 | 1080,00 | 507 | 923,5 | 1340 | 1340 | 1373,00 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 12 Lt 7 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 19 | 15,8 | 30 | 474,00 | 1706,40 | 1284,2 | 1700,7 | 2117,2 | 2117,2 | 2243,00 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 13 Lt 25 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 19 | 10 | 50 | 500,00 | 1800,00 | 867 | 1603,5 | 2340 | 2340 | 2373,00 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 13 Lt 26 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 19 | 12 | 50 | 600,00 | 2160,00 | 1335 | 2071,5 | 2808 | 2808 | 2808 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 18 Lt 11 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 19 | 14,85 | 30 | 445,50 | 1603,80 | 1156,9 | 1573,4 | 1989,9 | 1989,9 | 2100,50 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 24 Lt 1 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 19 | 16 | 30 | 480,00 | 1728,00 | 1311 | 1727,5 | 2144 | 2144 | 2273,00 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 33 Lt 1 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 19 | 14 | 30 | 420,00 | 1512,00 | 1043 | 1459,5 | 1876 | 1876 | 1973,00 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 50 Lt 13 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 19 | 20 | 38,1 | 762,00 | 2743,20 | 2397,80 | 2778,40 | 3159,00 | 3159,00 | 3683 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 50 Lt 14 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 19 | 20 | 50 | 1000,00 | 3600,00 | 3207,00 | 3718,50 | 4230,00 | 4230,00 | 4873 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 51 Lt 13 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 19 | 40 | 20,15 | 806,00 | 2901,60 | 2872,20 | 3055,35 | 3238,50 | 3238,50 | 3903 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 51 Lt 1A | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 19 | 20 | 25 | 500,00 | 1800,00 | 1507 | 1843,5 | 2180 | 2180 | 2373,00 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 51 Lt 1B | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 19 | 15 | 20 | 300,00 | 1080,00 | 747 | 1003,5 | 1260 | 1260 | 1373,00 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 64 Lt 1 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 19 | 33,6 | 20 | 672,00 | 2419,20 | 2309,40 | 2490,90 | 2672,40 | 2672,40 | 3233 | | | |

Figura 325 – altura máxima de 19,0m

Na Figura 325, podemos observar que com a altura máxima de 19,0m é possível a inserção de prisma de aeração e ventilação ou afastamento das divisas de fundos em todos os lotes.

Como foi requisitado o aumento da altura máxima para 26,0m, fizemos na Figura 326 e Figura 327, as simulações para as alturas de 22,5m e 26,0m.

| ra | end_cart | uos_setor | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido $A_{max} \times cfa_m$ | LATERAIS E FUNDO | | UMA LATERAL E FUNDO | | FUNDO | | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE | |
|----|------------------------------|------------------------|--------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|------------------|---------|---------------------|---------|---------|---------|------------------------------|---------|
| | | | | | | | | | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 |
| 6 | Setor Tradicional Q 12 Lt 1 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 22,5 | 15 | 30 | 450,00 | 1620,00 | 1302 | 1843,5 | 2385 | 2385 | 2523,00 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 12 Lt 2 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 22,5 | 12 | 30 | 360,00 | 1296,00 | 825 | 1366,5 | 1908 | 1908 | 1983,00 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 12 Lt 3 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 22,5 | 10 | 30 | 300,00 | 1080,00 | 507 | 1048,5 | 1590 | 1590 | 1623,00 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 12 Lt 7 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 22,5 | 15,8 | 30 | 474,00 | 1706,40 | 1429,2 | 1970,7 | 2512,2 | 2512,2 | 2667,00 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 13 Lt 25 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 22,5 | 10 | 50 | 500,00 | 1800,00 | 867 | 1828,5 | 2790 | 2790 | 2823,00 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 13 Lt 26 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 22,5 | 12 | 50 | 600,00 | 2160,00 | 1425 | 2386,5 | 3348 | 3348 | 3348 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 18 Lt 11 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 22,5 | 14,85 | 30 | 445,50 | 1603,80 | 1278,15 | 1819,65 | 2361,15 | 2361,15 | 2496,00 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 24 Lt 1 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 22,5 | 16 | 30 | 480,00 | 1728,00 | 1461 | 2002,5 | 2544 | 2544 | 2703,00 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 33 Lt 1 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 22,5 | 14 | 30 | 420,00 | 1512,00 | 1143 | 1684,5 | 2226 | 2226 | 2343,00 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 50 Lt 13 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 22,5 | 20 | 38,1 | 762,00 | 2743,20 | 2728,80 | 3192,15 | 3655,50 | 3655,50 | 4395 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 50 Lt 14 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 22,5 | 20 | 50 | 1000,00 | 3600,00 | 3657,00 | 4281,00 | 4905,00 | 4905,00 | 5823 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 51 Lt 13 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 22,5 | 40 | 20,15 | 806,00 | 2901,60 | 3326,70 | 3547,73 | 3768,75 | 3768,75 | 4659 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 51 Lt 1A | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 22,5 | 20 | 25 | 500,00 | 1800,00 | 1707 | 2143,5 | 2580 | 2580 | 2823,00 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 51 Lt 1B | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 22,5 | 15 | 20 | 300,00 | 1080,00 | 822 | 1153,5 | 1485 | 1485 | 1623,00 | | | |
| 6 | Setor Tradicional Q 64 Lt 1 | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 22,5 | 33,6 | 20 | 672,00 | 2419,20 | 2663,40 | 2882,40 | 3101,40 | 3101,40 | 3855 | | | |

Figura 326 – altura máxima de 22,50m

| ra | end_cart | uos_setor | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido $A_{max} \times cfa_m$ | LATERAIS E FUNDO | | UMA LATERAL E FUNDO | | FUNDO | | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE | |
|--------------------------------|----------|------------------------|--------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 |
| | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma | Potencial construtivo com prisma |
| 6 Setor Tradicional Q 12 Lt 1 | | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 26 | 15 | 30 | 450,00 | 1620,00 | 1427 | | 2093,5 | | 2760 | | 2923,00 | |
| 6 Setor Tradicional Q 12 Lt 2 | | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 26 | 12 | 30 | 360,00 | 1296,00 | 875 | | 1541,5 | | 2208 | | 2293,00 | |
| 6 Setor Tradicional Q 12 Lt 3 | | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 26 | 10 | 30 | 300,00 | 1080,00 | 507 | | 1173,5 | | 1840 | | 1873,00 | |
| 6 Setor Tradicional Q 12 Lt 7 | | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 26 | 15,8 | 30 | 474,00 | 1706,40 | 1574,2 | | 2240,7 | | 2907,2 | | 3091,00 | |
| 6 Setor Tradicional Q 13 Lt 25 | | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 26 | 10 | 50 | 500,00 | 1800,00 | 867 | | 2053,5 | | 3240 | | 3273,00 | |
| 6 Setor Tradicional Q 13 Lt 26 | | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 26 | 12 | 50 | 600,00 | 2160,00 | 1515 | | 2701,5 | | 3889 | | | |
| 6 Setor Tradicional Q 18 Lt 11 | | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 26 | 14,85 | 30 | 445,50 | 1603,80 | 1399,4 | | 2065,9 | | 2732,4 | | 2891,50 | |
| 6 Setor Tradicional Q 24 Lt 1 | | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 26 | 16 | 30 | 480,00 | 1728,00 | 1611 | | 2277,5 | | 2944 | | 3133,00 | |
| 6 Setor Tradicional Q 33 Lt 1 | | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 26 | 14 | 30 | 420,00 | 1512,00 | 1243 | | 1909,5 | | 2576 | | 2713,00 | |
| 6 Setor Tradicional Q 50 Lt 13 | | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 26 | 20 | 38,1 | 762,00 | 2743,20 | | 3059,80 | | 3605,90 | | 4152,00 | | 5107 |
| 6 Setor Tradicional Q 50 Lt 14 | | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 26 | 20 | 50 | 1000,00 | 3600,00 | | 4107,00 | | 4843,50 | | 5580,00 | | 6773 |
| 6 Setor Tradicional Q 51 Lt 13 | | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 26 | 40 | 20,15 | 806,00 | 2901,60 | | 3781,20 | | 4040,10 | | 4299,00 | | 5415 |
| 6 Setor Tradicional Q 51 Lt 1A | | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 26 | 20 | 25 | 500,00 | 1800,00 | 1907 | | 2443,5 | | 2980 | | 3273,00 | |
| 6 Setor Tradicional Q 51 Lt 1B | | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 26 | 15 | 20 | 300,00 | 1080,00 | 897 | | 1303,5 | | 1710 | | 1873,00 | |
| 6 Setor Tradicional Q 64 Lt 1 | | CSIIR 2 - Setor Tradic | CSIIR 2 | 26 | 33,6 | 20 | 672,00 | 2419,20 | | 3017,40 | | 3273,90 | | 3530,40 | | 4477 |

Figura 327 – altura máxima de 26,0m

Cabe salientar que o uso permitido para a faixa é CSIIR 2¹², uso esse que utiliza pé direito tradicional sendo o previsto pela metodologia da LUOS (3,5m de piso a piso) suficiente. O uso também prevê a utilização da fachada ativa onde do ponto de vista urbano é interessante a aderência às divisas laterais para gerar a continuidade da tipologia, ou seja, os lotes não possuírem afastamento nessas divisas é importante para o funcionamento do conceito urbano implantado de fachada ativa, que para garantir a dinâmica urbana devem ser fachadas de ocupação não residencial no pavimento no nível do logradouro público, voltadas para esses logradouros, permeáveis e de acesso franqueado aos transeuntes.

Assim apesar de não haver área de manobra entre o Coeficiente máximo de aproveitamento e o potencial construtivo permitido com a altura máxima e a taxa de ocupação, a taxa de ocupação de apenas 90% permite a inserção de prisma de aeração e ventilação nos lotes e afastamento na divisa de fundos para a maioria dos lotes. Acrescenta-se o interesse do urbanismo na aderência entre as divisas laterais. Não se caracterizando, portanto, a altura máxima permitida atual como um erro. Essa altura poderia ser revista em função de permitir maior flexibilidade para a arquitetura, porém mediante estudo mais aprofundado.

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido com a altura máxima permitida atualmente.

¹² UOS CSIIR 2 - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres. A subcategoria 2 localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros

Código 631

| | | | | | | | |
|-----|--|-------------|------|------|-----|---|-------|
| 631 | CSII 1 - SR Leste Centro de Quadra 1/2 | 1600<a≤1800 | 1,40 | 4,00 | 100 | - | 15,50 |
|-----|--|-------------|------|------|-----|---|-------|

Foi questionada a viabilidade de se efetivar o potencial construtivo permitido com a altura máxima permitida. Foi sugerido que fosse estabelecida uma nova altura máxima para o lote de 26,0m.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 4, a taxa de ocupação de 100%, a altura máxima de 15,50 e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{máx}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca quatro pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 100% concluímos ser possível construir até 4 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 4,0 significa que com a altura máxima permitida atual não há área de manobra para a arquitetura, ou seja, para se atingir o potencial construtivo é necessário ocupar 100% do lote em todos os pavimentos. Não sendo possível afastamentos nas fachadas e nem inserção de prisma de ventilação e iluminação sem perda de potencial construtivo.

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Analisando o único lote que compõe essa faixa observamos que ele tem dimensões de 51x33,50m e área de 1708,50m²

Ao observar esse lote dentro da malha urbana (Figura 328) notamos tratar-se de lote isolado, ou seja, todas as fachadas estão voltadas para o logradouro público, permitindo aberturas sem necessariamente ter a obrigação do afastamento.

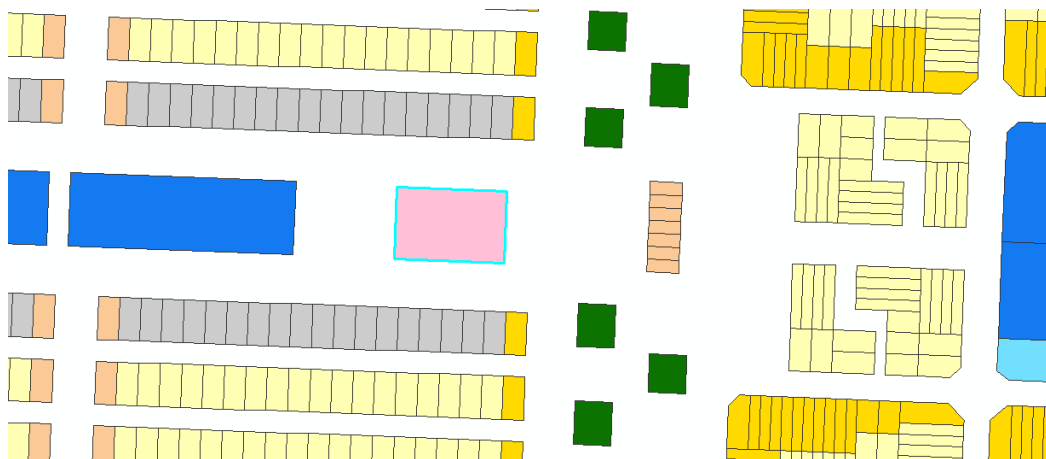


Figura 328 – Notar lote assinalado

Cabe salientar que o uso permitido para a faixa é o CSII 1¹³ e apesar de abarcar uso industrial sua definição prevê uma abrangência local, com bastante proximidade a áreas residências como bem podem ser observado na Figura 328, assim acreditamos serem suficientes as dimensões tradicionais entre pisos previsto pela metodologia da LUOS (3,5m de piso a piso). Uma alteração de altura deveria ser feita apenas mediante um estudo mais aprofundado do caso. Caso houvesse alteração de altura para a próxima faixa já seria possível a inserção de um prisma de aeração e ventilação no interior do lote conforme os padrões do Código de Edificações do Distrito Federal.

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido com a altura máxima permitida atualmente.

Código 634

| | | | | | | | |
|-----|--------|------------|------|------|-----|---|-------|
| 634 | CSII 2 | 700<as<800 | 1,40 | 4,00 | 100 | - | 15,50 |
|-----|--------|------------|------|------|-----|---|-------|

Foi questionada a viabilidade de se efetivar o potencial construtivo permitido com a altura máxima permitida. Foi sugerido que fosse estabelecida uma nova altura máxima para o lote de 26,0m.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 4, a taxa de ocupação de 100%, a altura máxima de 15,50 e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{m\acute{a}x}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca quatro

¹³ UOS CSII - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial, a subcategoria 1 localiza-se em áreas internas aos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, com características de abrangência local

pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 100% concluímos ser possível construir até 4 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 4 significa que não há área de manobra para a arquitetura, ou seja, para se atingir o potencial construtivo é necessário ocupar 100% do lote em todos os pavimentos. Não sendo possível afastamentos nas fachadas e nem inserção de prisma de ventilação e iluminação sem perda de potencial construtivo.

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Analisando os 3 lotes que compõem essa faixa observamos que todos tem dimensões de 30x25m, com área de 750m². Ao observar esses lotes dentro da malha urbana (Figura 329) notamos que todos possuem três divisas voltadas para logradouro público, permitindo aberturas para essas divisas sem necessariamente ter a obrigação do afastamento.

Cabe salientar que o uso permitido para a faixa é CSII 2¹⁴ e apesar de abarcar uso industrial sua definição prevê sua localização em centros e subcentros urbanos, e no caso com bastante proximidade a áreas residências como bem pode ser observado na Figura 329, assim acreditamos serem suficientes as dimensões tradicionais entre pisos previsto pela metodologia da LUOS (3,5m de piso a piso). Uma alteração de altura poderia ser feita apenas mediante um estudo mais aprofundado do caso. Caso houvesse alteração de altura para a próxima faixa já seria possível a inserção de um prisma de aeração e ventilação no interior dos lotes conforme os padrões do Código de Edificações do Distrito Federal.

¹⁴ UOS CSII - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial, a subcategoria 2 localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;



Figura 329

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido com a altura máxima permitida atualmente.

Código 636

| | | | | | | | |
|-----|--------|------------|------|------|-----|---|-------|
| 636 | CSII 2 | 900<a≤1600 | 3,50 | 5,00 | 100 | - | 19,00 |
|-----|--------|------------|------|------|-----|---|-------|

Foi questionada a viabilidade de se efetivar o potencial construtivo permitido com a altura máxima permitida. Foi sugerido que fosse estabelecida uma nova altura máxima para o lote de 26,0m.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 5, a taxa de ocupação de 100, a altura máxima de 19,00m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{m\acute{a}x}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca cinco pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 100% concluimos ser possível construir até cinco vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 5 significa que não há área de manobra para a arquitetura, ou seja, para se atingir o potencial construtivo é necessário ocupar 100% do lote em todos os pavimentos. Não sendo possível afastamentos nas fachadas e nem inserção de prisma de ventilação e iluminação sem perda de potencial construtivo.

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Analisando os quatro lotes que compõem essa faixa observamos que dois possuem dimensões de 20x30m, com área de 1500m² e dois possuem dimensões de 30x17m, com área de 1020,00m².

Ao observar esses lotes dentro da malha urbana notamos que todos são lotes isolados, permitindo aberturas para todas as divisas sem necessariamente ter a obrigação do afastamento.

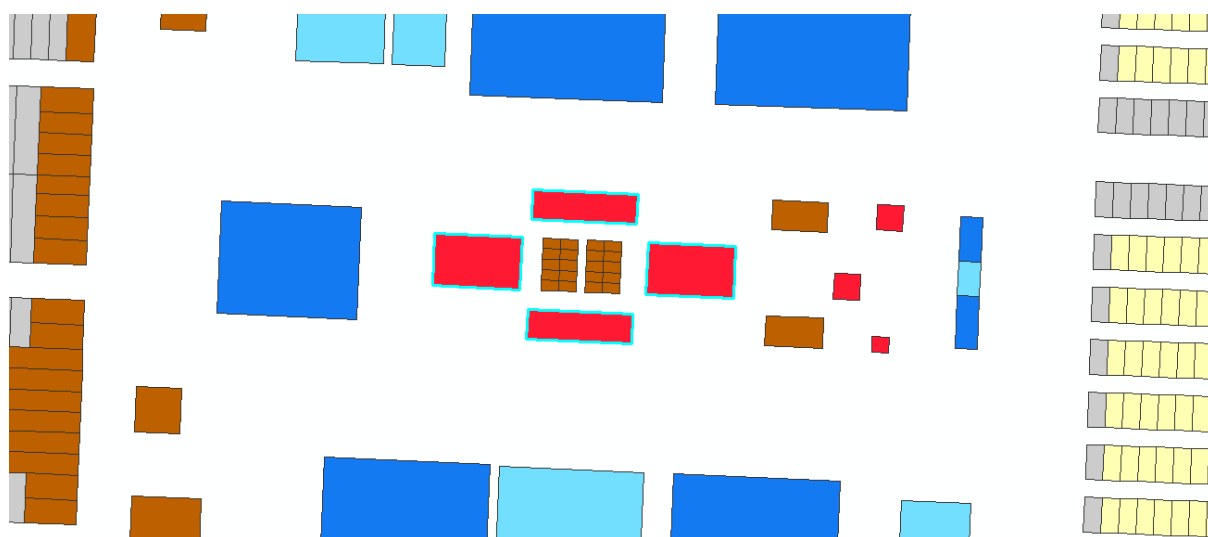


Figura 330

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 331 a Figura 333 diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o **potencial construtivo permitido** (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o **potencial construtivo efetivo** ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o **potencial construtivo efetivo** quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| ra | end_cart | uos_setor | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | LATERAIS E FUNDO | | FUNDO | | PRISMA |
|----|----------------------------------|-----------|--------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|---|------------------|---------|---------|---------|-------------------------------|
| | | | | | | | | | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | TABELA I ANEXO IV COE A > 600 |
| 6 | Setor de Hotéis e Diversões Lt I | CSII 2 | CSII 2 | 19 | 50 | 30 | 1500,00 | 7500,00 | 5867,00 | 6158,50 | 6450,00 | 7373,00 | |
| 6 | Setor de Hotéis e Diversões Lt J | CSII 2 | CSII 2 | 19 | 60 | 17 | 1020,00 | 5100,00 | 3723,00 | 3871,50 | 4020,00 | 4973,00 | |
| 6 | Setor de Hotéis e Diversões Lt M | CSII 2 | CSII 2 | 19 | 60 | 17 | 1020,00 | 5100,00 | 3723,00 | 3871,50 | 4020,00 | 4973,00 | |
| 6 | Setor de Hotéis e Diversões Lt N | CSII 2 | CSII 2 | 19 | 50 | 30 | 1500,00 | 7500,00 | 5867,00 | 6158,50 | 6450,00 | 7373,00 | |

Figura 331 – altura máxima atual

Caso houvesse alteração de altura para a próxima faixa (22,5m – Figura 331) já seria possível a inserção de um prisma de aeração e ventilação no interior dos lotes conforme os padrões do Código de Edificações do Distrito Federal e afastamento de pelo menos uma das divisas para todos os lotes. Aumentando-se a altura máxima para 26m já seria possível afastamento de pelo menos duas divisas e ainda assim efetivar o potencial construtivo.

| ra | end_cart | uos_setor | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | LATERAIS E FUNDO | | UMA LATERAL E FUNDO | | FUNDO | | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE | |
|----|----------------------------------|-----------|--------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|---|------------------|---------|---------------------|---------|---------|---------|------------------------------|---------|
| | | | | | | | | | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 |
| 6 | Setor de Hotéis e Diversões Lt I | CSII 2 | CSII 2 | 22,5 | 50 | 30 | 1500,00 | 7500,00 | 6867,00 | 7221,00 | 7575,00 | 8823,00 | | | | |
| 6 | Setor de Hotéis e Diversões Lt J | CSII 2 | CSII 2 | 22,5 | 60 | 17 | 1020,00 | 5100,00 | 4323,00 | 4501,50 | 4680,00 | 5943,00 | | | | |
| 6 | Setor de Hotéis e Diversões Lt M | CSII 2 | CSII 2 | 22,5 | 60 | 17 | 1020,00 | 5100,00 | 4323,00 | 4501,50 | 4680,00 | 5943,00 | | | | |
| 6 | Setor de Hotéis e Diversões Lt N | CSII 2 | CSII 2 | 22,5 | 50 | 30 | 1500,00 | 7500,00 | 6867,00 | 7221,00 | 7575,00 | 8823,00 | | | | |

Figura 332 – simulação com altura máxima de 22,5m

| ra | end_cart | uos_setor | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | LATERAIS E FUNDO | | UMA LATERAL E FUNDO | | FUNDO | | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE | |
|----|----------------------------------|-----------|--------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|---|------------------|---------|---------------------|----------|---------|---------|------------------------------|---------|
| | | | | | | | | | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 |
| 6 | Setor de Hotéis e Diversões Lt I | CSII 2 | CSII 2 | 26 | 50 | 30 | 1500,00 | 7500,00 | 7867,00 | 8283,50 | 8700,00 | 14023,00 | | | | |
| 6 | Setor de Hotéis e Diversões Lt J | CSII 2 | CSII 2 | 26 | 60 | 17 | 1020,00 | 5100,00 | 4923,00 | 5131,50 | 5340,00 | 9463,00 | | | | |
| 6 | Setor de Hotéis e Diversões Lt M | CSII 2 | CSII 2 | 26 | 60 | 17 | 1020,00 | 5100,00 | 4923,00 | 5131,50 | 5340,00 | 9463,00 | | | | |
| 6 | Setor de Hotéis e Diversões Lt N | CSII 2 | CSII 2 | 26 | 50 | 30 | 1500,00 | 7500,00 | 7867,00 | 8283,50 | 8700,00 | 14023,00 | | | | |

Figura 333 – simulação com altura máxima de 26m

Cabe salientar que o uso permitido para a faixa é CSII 2¹⁵ e apesar de abarcar uso industrial sua definição prevê sua localização em centros e subcentros urbanos, no caso eles estão circundados por lotes de uso institucional (cuja alturas máximas são elevadas) e lotes de uso CSIIR 2¹⁶, como pode ser visto na Figura 332, assim acreditamos serem suficientes as dimensões tradicionais entre pisos previsto pela metodologia da LUOS (3,5m de piso a piso).

¹⁵ UOS CSII - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial, a subcategoria 2 localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;

¹⁶ UOS CSIIR 2 - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres. A

Os lotes deste código são isolados na malha urbana, sua altura máxima atual não permite afastamentos das divisas nem inserção de prisma sem perda de potencial construtivo. Sua configuração urbana, no entanto, permite aberturas para todas as fachadas sem necessidade de afastamento. Seu uso dentro do contexto urbano em que está inserido não requer instalações com grandes pés direitos. Sua altura máxima poderia sim ser revista, porém com um estudo mais aprofundado do caso.

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido com a altura máxima permitida atualmente.

7 - PARANOÁ:

Código 708

| | | | | | | | |
|-----|------------------------------------|-----------|------|------|-----|---|-------|
| 708 | CSIIR 1 NO - Q 30 Cj J e Q 32 Cj N | 100<a≤200 | 3,26 | 3,26 | 100 | - | 15,50 |
|-----|------------------------------------|-----------|------|------|-----|---|-------|

Foi questionada a viabilidade de se efetivar o Coeficiente máximo de aproveitamento permitido em função da altura máxima. Foi sugerido a elevação da altura máxima de 15,50m para 26,00m.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 3,26, a taxa de ocupação de 100%, a altura máxima de 15,50m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{m\acute{a}x}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca quatro pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 100% concluimos ser possível construir até quatro vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 3,26 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a 0,74 a área do lote, ou seja 74% da área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Ao observar esses lotes dentro da malha urbana (Figura 334) notamos que apenas 10% possui mais de uma testada voltada para logradouro público, enquanto todos os outros possuem apenas uma divisa onde seria possível fazer aberturas sem a necessidade de afastamento da divisa.

subcategoria 2 localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros



Figura 334

Analisando os 41 lotes que compõem essa faixa observamos que praticamente todos possuem dimensões de 10x15m com 150m².

Considerando os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Considerando os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 335 diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o **potencial construtivo permitido** (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o **potencial construtivo efetivo** ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o **potencial construtivo efetivo** quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| ra | end_cart | uos_setor | padrão cores | código | faixa_área | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial máximo de Aproveitamento Permitido $A_{máx} \times cfa_m$ | LATERAIS E FUNDO | UMA LATERAL E FUNDO | FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE |
|----|-------------------------|---------------|--------------|--------|------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | | A < 600 | A < 600 | A < 600 | A < 600 |
| | | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
| 7 | PARANOÁ QD 30 C J LT 02 | CSIR 1 NO - C | CSIR 1 NO | 708 | 100<as200 | 15,5 | 10 | 15 | 150,00 | 489,00 | 237 | 363,5 | 490 | 523,00 |
| 7 | PARANOÁ QD 30 C J LT 03 | CSIR 1 NO - C | CSIR 1 NO | 708 | 100<as200 | 15,5 | 10 | 15 | 150,00 | 489,00 | 237 | 363,5 | 490 | 523,00 |

Figura 335

Analisando a Figura 335 podemos ver que para os lotes em questão com a altura máxima atual é possível efetivar o potencial máximo construtivo permitido e ainda inserir um prisma de ventilação ou realizar afastamento da divisa de fundos do lote. Por se tratar de lotes com testadas pequenas, 10m, a aderência aos lotes vizinhos acaba sendo natural em alturas superiores a 12m, em função dos afastamentos impostos pelo Anexo IV da LUOS.

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido com a altura máxima permitida atualmente.

Código 712

| | | | | | | | |
|-----|------------------------------------|---------|------|------|-----|---|-------|
| 712 | CSIR 2 - Tipo A ⁽¹⁾ (2) | 160≤650 | 1,80 | 4,00 | 100 | - | 19,00 |
|-----|------------------------------------|---------|------|------|-----|---|-------|

Foi questionada a viabilidade de se efetivar o Coeficiente máximo de aproveitamento permitido em função da altura máxima. Foi sugerido a elevação da altura máxima de 19,0m para 26,00m.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 4, a taxa de ocupação de 100%, a altura máxima de 19 e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{opav} = (Alt_{máx} - 1,5) / 3,5\}$ temos que a altura abarca cinco pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 100% concluímos ser possível construir até cinco vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 4 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a uma vez a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Ao observar esses lotes dentro da malha urbana (Figura 336) notamos que todos eles possuem pelo menos duas testadas voltadas para logradouro público, permitindo aberturas sem necessariamente ter a obrigação do afastamento.



Figura 336

Analisando os 116 lotes que compõem essa faixa observamos que todos os lotes possuem área inferior a 600m², sendo que 95% desses lotes possuem testada de 10m, com profundidades entre 20m e 30m (10x20m – 37%; 10x27m – 34%; 10x30m- 24%)

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 337 diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o **potencial construtivo permitido** (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o **potencial construtivo efetivo** ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o **potencial construtivo efetivo** quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| ra | end_cart | uos_setor | padrão | cores | código | faixa_área | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial máximo de Aproveitamento Permitido $A_{max} \times cfa_m$ | LATERAIS E FUNDO | UMA LATERAL E FUNDO | FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE |
|----|---------------------------|----------------|---------|-------|--------|------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | | | A < 600 | A < 600 | A < 600 | A < 600 |
| | | | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
| 7 | PARANOÁ QD 08 CJ 2 LT 09 | CSIIR 2 - Tipo | CSIIR 2 | | 712 | 160-as650 | 19 | 10 | 20 | 200,00 | 800,00 | 327 | 583,5 | 840 | 873,00 |
| 7 | PARANOÁ QD 12 CJ 6 LT 05 | CSIIR 2 - Tipo | CSIIR 2 | | 712 | 160-as650 | 19 | 16 | 16 | 256,00 | 1024,00 | 639 | 831,5 | 1024 | 1153,00 |
| 7 | PARANOÁ QD 17 CJ 9 LT 10 | CSIIR 2 - Tipo | CSIIR 2 | | 712 | 160-as650 | 19 | 10 | 30 | 300,00 | 1200,00 | 507 | 923,5 | 1340 | 1373,00 |
| 7 | PARANOÁ QD 29 CJ 21 LT 01 | CSIIR 2 - Tipo | CSIIR 2 | | 712 | 160-as650 | 19 | 10 | 27 | 270,00 | 1080,00 | 453 | 821,5 | 1190 | 1223,00 |

Figura 337

Ao analisar o potencial construtivo dos tipos diferentes de lote que compõem a faixa observamos que é possível atingir o potencial construtivo com a inserção de prisma de ventilação e aeração ou com o afastamento da divisa de fundos, além de possibilidade de aberturas nas fachadas frontal e de fundos sem necessidade de afastamento em função do posicionamento na malha urbana ou ainda.

Cabe salientar que o uso permitido para a faixa é CSIIR 2¹⁷, uso esse que utiliza pé direito tradicional sendo o previsto pela metodologia da LUOS (3,5m de piso a piso) suficiente. O uso também prevê a utilização da fachada ativa onde do ponto de vista urbano é interessante a aderência às divisas laterais para gerar a continuidade da tipologia, ou seja, os lotes não possuem afastamento nessas divisas é importante para o funcionamento do conceito urbano implantado de fachada ativa, que para garantir a dinâmica urbana devem ser fachadas de ocupação não residencial no pavimento no nível do logradouro público, voltadas para esses logradouros, permeáveis e de acesso franqueado aos transeuntes.

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido com a altura máxima permitida atualmente.

Código 720

| | | | | | | | |
|-----|---------|-------|------|------|-----|---|-------|
| 720 | CSIIndR | as300 | 1,80 | 3,60 | 100 | - | 15,50 |
|-----|---------|-------|------|------|-----|---|-------|

Foi questionada a viabilidade de se efetivar o Coeficiente máximo de aproveitamento permitido em função da altura máxima. Foi sugerido a elevação da altura máxima de 15,50m para 26,00m.

¹⁷ UOS CSIIR 2 - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres. A subcategoria 2 localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 3,6, a taxa de ocupação 100%, a altura máxima de 15,50m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{m\acute{a}x}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca quatro pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 100% concluímos ser possível construir até quatro vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 3,6 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a 0,4 vez a área do lote, ou seja, 40% da área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Analisando os 85 lotes que compõem essa faixa observamos que 98% dos lotes possuem dimensões de 10x20m com área de 200m²

Ao observar esses lotes dentro da malha urbana na Figura 338 notamos que 84% dos lotes possuem apenas uma divisa voltada para logradouro público, onde seria possível aberturas sem necessariamente ter a obrigação do afastamento.

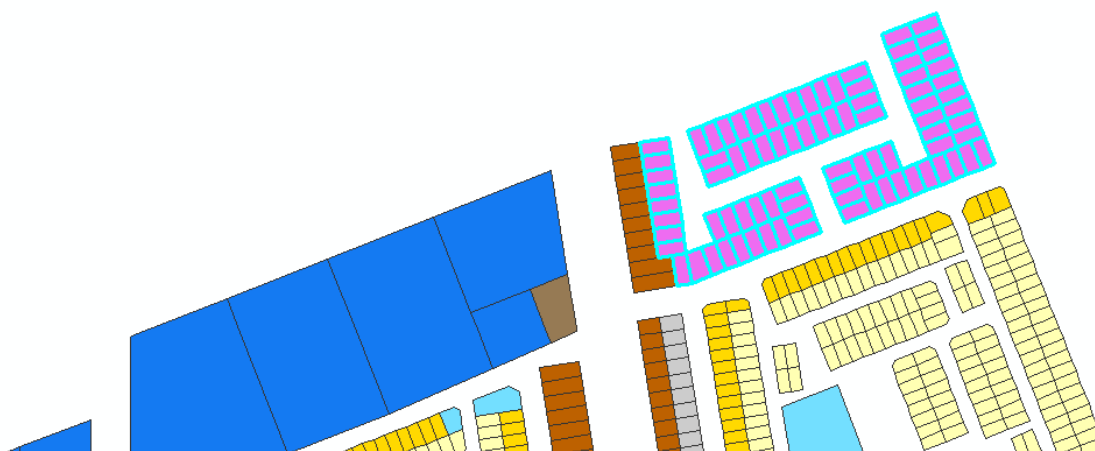


Figura 338

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 339 a Figura 342, diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o **potencial construtivo permitido** (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o **potencial construtivo efetivo** ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o **potencial construtivo efetivo** quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| | | | | | | | | | | LATERAIS E FUNDO | UMA LATERAL E FUNDO | FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE | |
|----|--------------------------|-----------|--------------|--------|------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | A < 600 | A < 600 | A < 600 | A < 600 | |
| ra | end_cart | uos_setor | padrão cores | código | faixa_área | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial máximo de Aproveitamento Permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
| 7 | PARANOÁ QD 34 CJ A LT 01 | CSlndR | CSlndR | 720 | as300 | 15,5 | 10 | 20 | 200,00 | 720,00 | 327 | 508,5 | 690 | 723,00 |
| 7 | PARANOÁ QD 34 CJ B LT 01 | CSlndR | CSlndR | 720 | as300 | 15,5 | 10 | 20,49 | 204,90 | 737,64 | 335,82 | 522,71 | 709,6 | 742,60 |
| 7 | PARANOÁ QD 34 CJ B LT 02 | CSlndR | CSlndR | 720 | as300 | 15,5 | 15,06 | 20,24 | 304,81 | 1097,33 | 685,3176 | 869,4576 | 1053,5976 | 1142,26 |

Figura 339

Na Figura 339 observamos que apesar de termos 80m² de área de manobra para a maioria dos lotes, ainda assim eles não conseguem efetivar o potencial construtivo com a altura máxima atual caso optem por aberturar em qualquer das divisas. A única forma seria com a inserção de um prisma de aeração e ventilação, que também seria uma opção arquitetônica viável.

| | | | | | | | | | | LATERAIS E FUNDO | UMA LATERAL E FUNDO | |
|----|--------------------------|-----------|--------------|--------|------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|
| | | | | | | | | | | A < 600 | A < 600 | |
| ra | end_cart | uos_setor | padrão cores | código | faixa_área | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial máximo de Aproveitamento Permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo |
| 7 | PARANOÁ QD 34 CJ A LT 01 | CSlndR | CSlndR | 720 | as300 | 19 | 10 | 20 | 200,00 | 720,00 | 327 | 583,5 |
| 7 | PARANOÁ QD 34 CJ B LT 01 | CSlndR | CSlndR | 720 | as300 | 19 | 10 | 20,49 | 204,90 | 737,64 | 335,82 | 600,16 |
| 7 | PARANOÁ QD 34 CJ B LT 02 | CSlndR | CSlndR | 720 | as300 | 19 | 15,06 | 20,24 | 304,81 | 1097,33 | 762,432 | 1022,772 |

Figura 340

Na Figura 340 realizamos a simulação com a altura máxima de 19m, nessa simulação podemos observar que já é possível efetivar o potencial construtivo para todos os lotes tanto com o prisma, quanto com aberturas voltadas para a divisa de fundos.

| ra | end_cart | uos_setor | padrão cores | código | faixa_área | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial máximo de Aproveitamento Permitido $A_{máx} \times cfa_m$ | LATERAIS E FUNDO | UMA LATERAL E FUNDO | FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE |
|----|--------------------------|-----------|--------------|--------|------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | | A < 600 | A < 600 | A < 600 | A < 600 |
| | | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
| 7 | PARANOÁ QD 34 CJ A LT 01 | CSIndR | CSIndR | 720 | as300 | 22,5 | 10 | 20 | 200,00 | 720,00 | 327 | 658,5 | 990 | 1023,00 |
| 7 | PARANOÁ QD 34 CJ B LT 01 | CSIndR | CSIndR | 720 | as300 | 22,5 | 10 | 20,49 | 204,90 | 737,64 | 335,82 | 677,61 | 1019,4 | 1052,40 |
| 7 | PARANOÁ QD 34 CJ B LT 02 | CSIndR | CSIndR | 720 | as300 | 22,5 | 15,06 | 20,24 | 304,81 | 1097,33 | 839,5464 | 1176,0864 | 1512,6264 | 1651,89 |

Figura 341

Na Figura 341 realizamos a simulação com a altura máxima de 22,5m, nessa simulação podemos observar que as possibilidades construtivas não aumentam muito em relação à altura de 19,00m, uma vez que apenas um lote consegue efetivar o potencial construtivo com abertura em uma lateral e fundo, além da possibilidade de uso de prisma de aeração e ventilação.

| ra | end_cart | uos_setor | padrão cores | código | faixa_área | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial máximo de Aproveitamento Permitido $A_{máx} \times cfa_m$ | LATERAIS E FUNDO | UMA LATERAL E FUNDO | FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE |
|----|--------------------------|-----------|--------------|--------|------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | | A < 600 | A < 600 | A < 600 | A < 600 |
| | | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
| 7 | PARANOÁ QD 34 CJ A LT 01 | CSIndR | CSIndR | 720 | as300 | 26 | 10 | 20 | 200,00 | 720,00 | 327 | 733,5 | 1140 | 1173,00 |
| 7 | PARANOÁ QD 34 CJ B LT 01 | CSIndR | CSIndR | 720 | as300 | 26 | 10 | 20,49 | 204,90 | 737,64 | 335,82 | 755,06 | 1174,3 | 1207,30 |
| 7 | PARANOÁ QD 34 CJ B LT 02 | CSIndR | CSIndR | 720 | as300 | 26 | 15,06 | 20,24 | 304,81 | 1097,33 | 916,6608 | 1329,4008 | 1742,1408 | 1906,70 |

Figura 342

Na Figura 342 realizamos a simulação com a altura máxima de 26,0m, nessa simulação podemos observar que é possível efetivar o potencial construtivo tanto com o prisma, com aberturas voltadas para a divisa de fundos e com aberturas voltadas para a fachada de fundos e para uma lateral.

Cabe salientar que o uso permitido para a faixa é CSIndR¹⁸, o qual pela metodologia da LUOS se localiza em áreas industriais e de oficinas. Na situação dos lotes dessa faixa avaliamos que os lotes estão realmente na borda do centro urbano, mas ainda assim próximos a áreas residenciais. Avaliamos que o uso industrial permitido implica em edificações com pé direito mais alto que o convencional, o chamado pé direito duplo em geral tem dimensão de 7m livre, considerando a necessidade de altura ainda para a estrutura mais robusta no caso e que o dimensão de piso a piso considerada pela LUOS foi de 3,5, podemos considerar que um

¹⁸UOS CSIndR - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial, Residencial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, localizada nas áreas industriais e de oficinas, em lotes de menor porte, sendo facultado o uso residencial, exclusivamente nos pavimentos superiores, e condicionado à existência de uso não residencial;

pavimento industrial ocuparia de dois a três pavimentos convencionais da LUOS, nas condições atuais não é possível um pé direito maior que o convencional e ainda assim ser efetivado o potencial construtivo permitido. Consideramos ainda que edificações de uso industrial usualmente não utilizam todos os seus pavimentos com pé-direito duplo por uma série de razões arquitetônicas, assim avaliamos que pelo menos um dos pavimentos dessa edificação teria essa condição. Como na simulação com a altura de 19,0m já se tornava possível a efetivação do potencial construtivo e ainda termos aberturas voltadas para as divisas de frente e de fundo do lote ou a inserção de um prisma de ventilação e iluminação, vamos acrescentar a essa altura o necessário para que as edificações possam efetivar o potencial construtivo e ainda terem pelo menos um pavimento com pé-direito duplo, ou seja, iremos acrescentar à altura de 19,0m o equivalente a uma ou duas alturas da LUOS (1 ou 2x3,5m), assim concluímos que a altura máxima desta faixa deveria passar para 22,5m ou 26,0m. Com a altura de 26,0m há mais chance de garantirmos a isonomia entre os lotes da faixa tendo em vista que na simulação da Figura 342 podemos observar que com essa altura todos os lotes efetivariam o seu potencial construtivo e ainda poderiam ter aberturas voltadas para as divisas frontal, de fundos e uma das laterais.

Ao consultarmos a respeito dos lotes dessa faixa no arquivo de lotes da LUOS com o acréscimo de informação de restrição de altura elaborado a partir dos dados do CINDACTA pela DIGEO, verificamos que os 85 lotes que compõem essa faixa possuem restrição de altura de 1216 (Superfície Horizontal Externa). Ao simularmos a nova altura proposta verificamos que a soma da altura proposta com as alturas máximas dos terrenos não excede a altura de restrição do CINDACTA

Concluímos ser necessário e possível o aumento da altura máxima de 15,50m para 26,0m.

8 - NÚCLEO BANDEIRANTE

Código 815

| | | | | | | | |
|-----|------------------------------|-------|------|------|-----|---|-------|
| 815 | CSIIIndR - Placa da Mercedes | as600 | 1,70 | 2,30 | 100 | - | 12,00 |
|-----|------------------------------|-------|------|------|-----|---|-------|

Após preenchimento das dimensões dos lotes da Tabela do Núcleo Bandeirante e demais parâmetros foi verificado que com os parâmetros atuais do código 815 talvez não fosse possível a efetivação do potencial construtivo para todos os lotes da faixa. Assim optamos por realizar a

análise abaixo afim de verificar em detalhe as condições de aplicação das tabelas do Anexo IV da LUOS.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 2,3, a taxa de ocupação de 100%, a altura máxima de 12,0m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}\text{pav} = (\text{Alt}_{\text{máx}} - 1,5) / 3,5\}$ temos que a altura abarca três pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 100% concluímos ser possível construir até 3 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 2,30 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a 0,7 a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 343 diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o **potencial construtivo permitido** (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o **potencial construtivo efetivo** ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o **potencial construtivo efetivo** quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação. Na Figura 343 temos exemplos de alguns lotes que compõem a faixa e como se comportam nas situações citadas acima.

| ra | end_cart | rea_pr | projeto | a_luouos_setordrão co | código | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido A _{lote} X cfa_m | LATERAIS E FUNDO | UMA LATERAL E FUNDO | FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE |
|----|------------------------------------|--------|-----------|-----------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | A < 600 | A < 600 | A < 600 | A < 600 |
| | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
| 8 | Setor Placa da Mercedes Cj 1 Lt 1 | 64 | URB 17/94 | 8 | CSlndR - CSlndR | 815 | 8 | 64,00 | 147,20 | 75 | 109,5 | 144 | 165,00 |
| 8 | Setor Placa da Mercedes Cj 3 Lt 10 | 400 | URB 17/94 | 8 | CSlndR - CSlndR | 815 | 20 | 400,00 | 920,00 | 867 | 973,5 | 1080 | 1173,00 |
| 8 | Setor Placa da Mercedes Cj 3 Lt 2 | 200 | URB 17/94 | 8 | CSlndR - CSlndR | 815 | 10 | 200,00 | 460,00 | 327 | 433,5 | 540 | 573,00 |
| 8 | Setor Placa da Mercedes Cj 4 Lt 11 | 400 | URB 17/94 | 8 | CSlndR - CSlndR | 815 | 20 | 400,00 | 920,00 | 867 | 973,5 | 1080 | 1173,00 |
| 8 | Setor Placa da Mercedes Cj 8 Lt 5 | 80 | URB 17/94 | 8 | CSlndR - CSlndR | 815 | 8 | 80,00 | 184,00 | 99 | 145,5 | 192 | 213,00 |

Figura 343

Analisando os 134 lotes que compõem essa faixa observamos que 88% deles consegue efetivar o potencial construtivo e ainda ter aberturas voltadas para pelo menos duas divisas ou ter inserido um prisma de ventilação e iluminação no seu interior. Os outros 12% só conseguem efetivar o potencial construtivo se fizerem uso apenas de prisma de ventilação e aeração, como pode ser observado na Figura 344.

| ra | end_cart | rea_pr | projeto | a_luouos_setordrão co | código | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido A _{lote} X cfa_m | LATERAIS E FUNDO | UMA LATERAL E FUNDO | FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE |
|----|------------------------------------|--------|-----------|-----------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | A < 600 | A < 600 | A < 600 | A < 600 |
| | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
| 8 | Setor Placa da Mercedes Cj 1 Lt 1 | 64 | URB 17/94 | 8 | CSlndR - CSlndR | 815 | 8 | 64,00 | 147,20 | 75 | 109,5 | 144 | 165,00 |
| 8 | Setor Placa da Mercedes Cj 1 Lt 10 | 64 | URB 17/94 | 8 | CSlndR - CSlndR | 815 | 8 | 64,00 | 147,20 | 75 | 109,5 | 144 | 165,00 |
| 8 | Setor Placa da Mercedes Cj 1 Lt 11 | 64 | URB 17/94 | 8 | CSlndR - CSlndR | 815 | 8 | 64,00 | 147,20 | 75 | 109,5 | 144 | 165,00 |
| 8 | Setor Placa da Mercedes Cj 1 Lt 12 | 64 | URB 17/94 | 8 | CSlndR - CSlndR | 815 | 8 | 64,00 | 147,20 | 75 | 109,5 | 144 | 165,00 |
| 8 | Setor Placa da Mercedes Cj 1 Lt 13 | 64 | URB 17/94 | 8 | CSlndR - CSlndR | 815 | 8 | 64,00 | 147,20 | 75 | 109,5 | 144 | 165,00 |
| 8 | Setor Placa da Mercedes Cj 1 Lt 14 | 64 | URB 17/94 | 8 | CSlndR - CSlndR | 815 | 8 | 64,00 | 147,20 | 75 | 109,5 | 144 | 165,00 |
| 8 | Setor Placa da Mercedes Cj 1 Lt 15 | 64 | URB 17/94 | 8 | CSlndR - CSlndR | 815 | 8 | 64,00 | 147,20 | 75 | 109,5 | 144 | 165,00 |
| 8 | Setor Placa da Mercedes Cj 1 Lt 16 | 64 | URB 17/94 | 8 | CSlndR - CSlndR | 815 | 8 | 64,00 | 147,20 | 75 | 109,5 | 144 | 165,00 |
| 8 | Setor Placa da Mercedes Cj 1 Lt 2 | 64 | URB 17/94 | 8 | CSlndR - CSlndR | 815 | 8 | 64,00 | 147,20 | 75 | 109,5 | 144 | 165,00 |
| 8 | Setor Placa da Mercedes Cj 1 Lt 3 | 64 | URB 17/94 | 8 | CSlndR - CSlndR | 815 | 8 | 64,00 | 147,20 | 75 | 109,5 | 144 | 165,00 |
| 8 | Setor Placa da Mercedes Cj 1 Lt 4 | 64 | URB 17/94 | 8 | CSlndR - CSlndR | 815 | 8 | 64,00 | 147,20 | 75 | 109,5 | 144 | 165,00 |
| 8 | Setor Placa da Mercedes Cj 1 Lt 5 | 64 | URB 17/94 | 8 | CSlndR - CSlndR | 815 | 8 | 64,00 | 147,20 | 75 | 109,5 | 144 | 165,00 |
| 8 | Setor Placa da Mercedes Cj 1 Lt 6 | 64 | URB 17/94 | 8 | CSlndR - CSlndR | 815 | 8 | 64,00 | 147,20 | 75 | 109,5 | 144 | 165,00 |
| 8 | Setor Placa da Mercedes Cj 1 Lt 7 | 64 | URB 17/94 | 8 | CSlndR - CSlndR | 815 | 8 | 64,00 | 147,20 | 75 | 109,5 | 144 | 165,00 |
| 8 | Setor Placa da Mercedes Cj 1 Lt 8 | 64 | URB 17/94 | 8 | CSlndR - CSlndR | 815 | 8 | 64,00 | 147,20 | 75 | 109,5 | 144 | 165,00 |
| 8 | Setor Placa da Mercedes Cj 1 Lt 9 | 64 | URB 17/94 | 8 | CSlndR - CSlndR | 815 | 8 | 64,00 | 147,20 | 75 | 109,5 | 144 | 165,00 |

Figura 344

Cabe ressaltar que para esses lotes o potencial construtivo máximo permitido é de 147,2m² e com abertura voltada para o fundo do lote e seguindo as tabelas do Anexo IV da LUOS é possível atingir 144m² de área construída. A fim de estudo simulamos na Figura 345 o potencial construtivo efetivo quando da utilização da altura máxima de 15,50m.

| ra | end_cart | rea_pri | projeto | a_luouos_setordião co | código | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido $A_{con} \times cfa_m$ | LATERAIS E FUNDO | UMA LATERAL E FUNDO | FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE |
|----|------------------------------------|---------|-----------|-----------------------|-----------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | | A < 600 | A < 600 | A < 600 | A < 600 |
| | | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
| 8 | Setor Placa da Mercedes Cj 1 Lt 1 | 64 | URB 17/94 | 8 | CSIndR - CSIndR | 815 | 15,5 | 8 | 64,00 | 147,20 | 75 | 118,5 | 168 | 179,00 |
| 8 | Setor Placa da Mercedes Cj 3 Lt 10 | 400 | URB 17/94 | 8 | CSIndR - CSIndR | 815 | 15,5 | 20 | 400,00 | 920,00 | 1017 | 1198,5 | 1380 | 1523,00 |
| 8 | Setor Placa da Mercedes Cj 3 Lt 2 | 200 | URB 17/94 | 8 | CSIndR - CSIndR | 815 | 15,5 | 10 | 200,00 | 460,00 | 327 | 508,5 | 690 | 723,00 |
| 8 | Setor Placa da Mercedes Cj 4 Lt 11 | 400 | URB 17/94 | 8 | CSIndR - CSIndR | 815 | 15,5 | 20 | 400,00 | 920,00 | 1017 | 1198,5 | 1380 | 1523,00 |
| 8 | Setor Placa da Mercedes Cj 8 Lt 5 | 80 | URB 17/94 | 8 | CSIndR - CSIndR | 815 | 15,5 | 10 | 80,00 | 184,00 | 99 | 160,5 | 232 | 243,00 |

Figura 345

Ao observar esses lotes inseridos na malha urbana na Figura 346, notamos que dos 16 lotes nessas condições 12 deles possuem apenas uma divisa voltada para logradouro público, o que gera a necessidade de afastamento mínimo obrigatório no caso de abertura voltada para qualquer divisa que não seja a frontal e, portanto, o atendimento às tabelas do Anexo IV da LUOS.

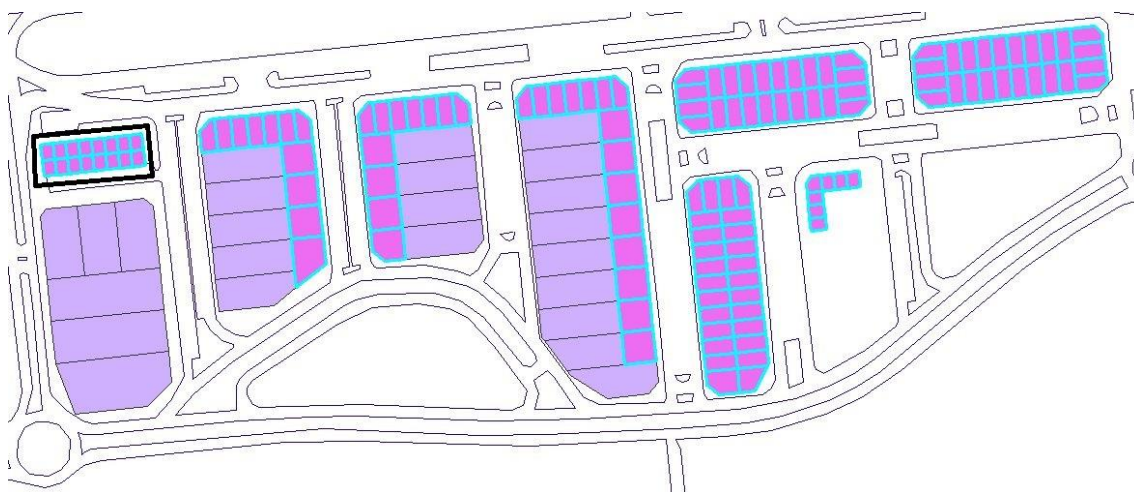


Figura 346

Cabe acrescentar que o uso permitido para a faixa é CSIndR¹⁹, o qual pela metodologia da LUOS se localiza em áreas industriais e de oficinas. Avaliamos então que o uso industrial permitido implica em edificações com pé direito mais alto que o convencional e nas condições apresentadas não seria possível um pé direito maior que o convencional e ainda assim ser efetivado o potencial construtivo permitido. Ressaltamos ainda que a referida UOS não se encaixa no parágrafo 3º do artigo 15 da LUOS, a saber:

¹⁹UOS CSIndR - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial, Residencial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, localizada nas áreas industriais e de oficinas, em lotes de menor porte, sendo facultado o uso residencial, exclusivamente nos pavimentos superiores, e condicionado à existência de uso não residencial;

“Art. 15. A altura máxima é a medida vertical entre a cota de soleira e o ponto mais alto da edificação, excluídos os seguintes elementos:

(...)

§ 3º As edificações de uso industrial nas UOS CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3 podem ultrapassar o limite máximo de altura estabelecido no Anexo III, desde que comprovada pelo autor do projeto a necessidade técnica para o funcionamento da atividade.

§ 4º O disposto no § 3º deve ser devidamente aprovado no âmbito do processo de licenciamento do projeto de edificação.”

Ao consultarmos a respeito dos lotes dessa faixa no arquivo de lotes da LUOS com o acréscimo de informação de restrição de altura elaborado a partir dos dados do CINDACTA pela DIGEO, verificamos que os 134 lotes possuem restrição de altura de 1201 (Seção Horizontal Aproximação 11L) e a maior altura de elevação de terreno é de 1146,846191 possibilitando alturas máximas de até 50m para a faixa.

Assim foi sugerido à Diretoria Responsável pelo Núcleo Bandeirante um estudo mais aprofundado do código. A diretoria em questão optou por verificar o código em conjunto com os demais lotes da região quando da regularização do restante.

9 - CEILÂNDIA:

Código 911

| | | | | | | | |
|-----|----------------------------|-------------|------|------|----|----|-------|
| 911 | CSIIIR 1 NO - Sol Nascente | 2000<a≤2500 | 1,20 | 1,20 | 60 | 30 | 12,00 |
|-----|----------------------------|-------------|------|------|----|----|-------|

Foi questionada a possibilidade de se efetivar o potencial construtivo para os lotes do código em questão em função da aplicação dos parâmetros presentes nos Anexo III e IV da LUOS concomitantemente.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 1,2, a taxa de ocupação de 60%, a altura máxima de 12,0m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt^{máx}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca 3 pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 60% concluímos ser possível construir até 1,8 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 1,2 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a 0,6 vezes a

área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Observando o único lote que compõe esse faixa inserido na malha urbana temos que ele possui duas divisas voltadas para logradouro público, permitindo aberturas sem necessariamente ter a obrigação do afastamento. Também verificamos tratar-se de um lote irregular cujas dimensões médias são 26,26x89,71m.



Figura 347

Considerando os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Considerando os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 348 diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o potencial construtivo permitido (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o potencial construtivo efetivo ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o potencial construtivo efetivo quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| | | | | | LATERAIS E FUNDO | | | | | |
|----|---|-----------|--------------|--------|------------------|----------------------|--|-------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| | | | | | A > 600 | | | | | |
| ra | end_cart | uos_setor | padrão cores | código | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Potencial Construtivo Permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | Potencial construtivo efetivo | H<8,5 2 pav 1,5 | 8,5<H<12 até 3 pav 3,0 |
| 9 | Setor Habitacional Sol Nascente Q 601 Cj Q CSIR 1 NO - Sol Nascente | CSIR 1 NO | | 911 | 26,26 | 89,71 | 2826,94 | 4240,41 | 1413,47 | 1413,47 |

Figura 348

Observando a simulação na Figura 348, constatamos que os lotes conseguem efetivar o potencial construtivo mesmo quando da opção de aberturas em todas as divisas.

Foi considerada a área da taxa de ocupação permitida por ser menor que a área resultante dos afastamentos mínimos quando da abertura em todas as divisas.

Ressaltamos que é possível a utilização de um único pavimento tipo sem necessidade de escalonamento para se atingir o potencial construtivo.

Com uma área por pavimento de 1413,47m² teríamos a necessidade de uma área de 176,7m² para a ventilação e iluminação que dividida pelo comprimento linear das quatro fachadas iria requerer janelas com 0,98m de altura, ao somarmos a esse valor um peitoril mínimo de 1,10m, seria necessário um pé-direito de pelo menos 2,10m, que caberia no pé-direito mínimo de 2,50m. Ressaltamos ainda que um pavimento não tem a sua totalidade em ambientes de permanência prolongada, tendo em vista as áreas de circulação vertical, sanitários e demais áreas cuja necessidade de aeração e ventilação é menor.

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento permitido com os parâmetros atuais do código mesmo com a aplicação dos afastamentos mínimos impostos pelo Anexo IV da LUOS.

Código 912

| | | | | | | | |
|-----|-----------------------|-------|------|------|-----|---|-------|
| 912 | CSIR 1 ⁽¹⁾ | a≤125 | 2,00 | 4,00 | 100 | - | 15,50 |
|-----|-----------------------|-------|------|------|-----|---|-------|

Foi questionada a viabilidade de se efetivar o Coeficiente máximo de aproveitamento permitido em função da altura máxima. Foi sugerido a elevação da altura máxima de 15,50m para 26,00m.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 4, a taxa de ocupação de 100%, a altura máxima de 15,50m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt^{máx}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca quatro pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de

100% concluímos ser possível construir até 4 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 4 significa que não há área de manobra para a arquitetura, ou seja, para se atingir o potencial construtivo é necessário ocupar 100% do lote em todos os pavimentos. Não sendo possível afastamentos nas fachadas e nem inserção de prisma de ventilação e iluminação sem perda de potencial construtivo.

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Analisando os 2057 lotes que compõem essa faixa observamos que 93% deles possuem dimensões de 5x10m, com área de 50m², 8% possuem dimensões de 5x8m com 40m² de área e 1% possui dimensões de 5x9m com 45m² de área.

Ao observar esses lotes dentro da malha urbana, Figura 349, notamos que todos possuem pelo menos duas divisas voltadas para logradouro público, permitindo aberturas sem necessariamente ter a obrigação do afastamento.

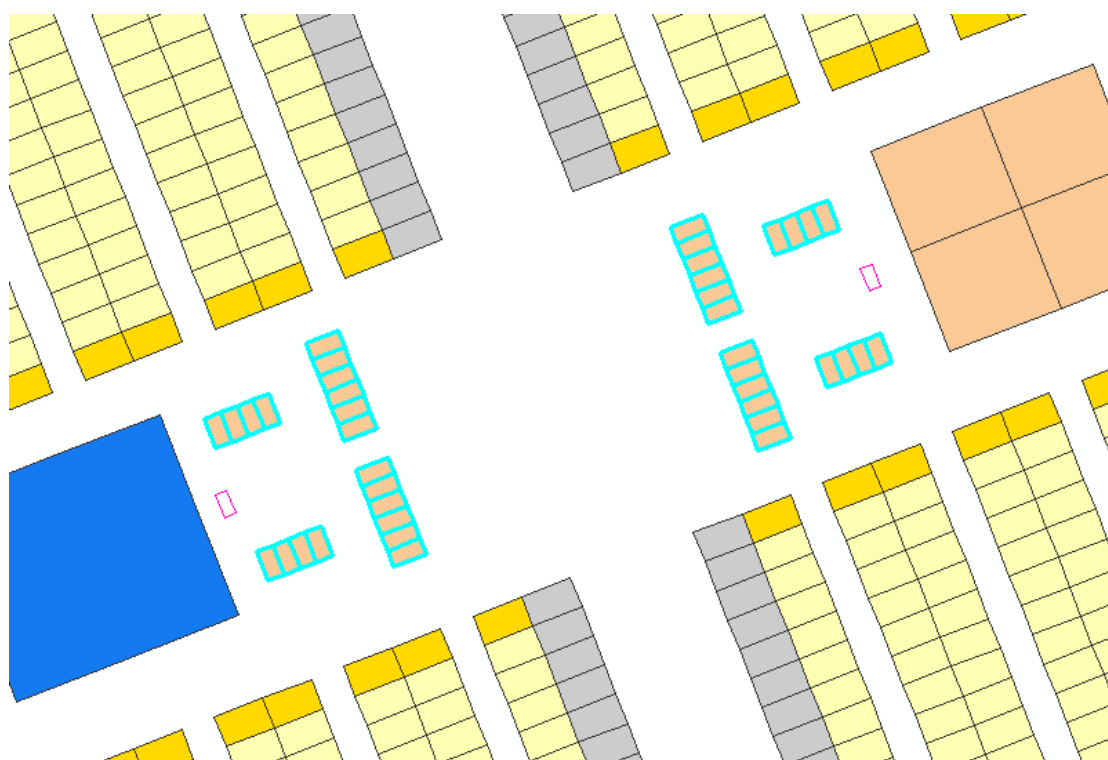


Figura 349

Por se tratar de lotes com dimensões muito reduzidas, 5m e 8m de testada percebemos que a alteração de altura não traz vantagens na possibilidade de efetivar totalmente o potencial construtivo, uma vez que ao serem aplicados os afastamentos do Anexo IV a área passível de construção será reduzida a zero ou a um valor inviável arquitetonicamente. Verificamos também que a profundidade máxima de 10m dos lotes possibilita a ventilação e iluminação com aberturas voltadas para as fachadas frontal e posterior, sendo possível atingir o potencial construtivo com a altura máxima permitida atual.

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido com a altura máxima permitida atualmente.

Código 914

| | | | | | | | |
|-----|---------|-------------|------|------|----|----|-------|
| 914 | CSIIR 1 | 1000<a≤4500 | 2,00 | 4,00 | 80 | 10 | 19,00 |
|-----|---------|-------------|------|------|----|----|-------|

Foi questionada a viabilidade de se efetivar o Coeficiente máximo de aproveitamento permitido em função da altura máxima. Foi sugerido a elevação da altura máxima de 19,00m para 26,00m.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 4, a taxa de ocupação de 80%, a altura máxima de 19 e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{máx} - 1,5) / 3,5\}$ temos que a altura abarca cinco pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 80% concluímos ser possível construir até 4 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 4 significa que não há área de manobra para a arquitetura, ou seja, para se atingir o potencial construtivo é necessário ocupar os 80% do lote em todos os pavimentos.

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Analisando os 127 lotes que compõem essa faixa observamos que 91% deles possuem dimensões de 31x34,25m com área de 1061,75m², sendo que os outros 8% possuem área variando entre 1500m² e 1800m².

Ao observar esses lotes dentro da malha urbana (Figura 350 a Figura 354) notamos que todos eles possuem pelo menos duas divisas voltadas para logradouro público, permitindo aberturas sem necessariamente ter a obrigação do afastamento.

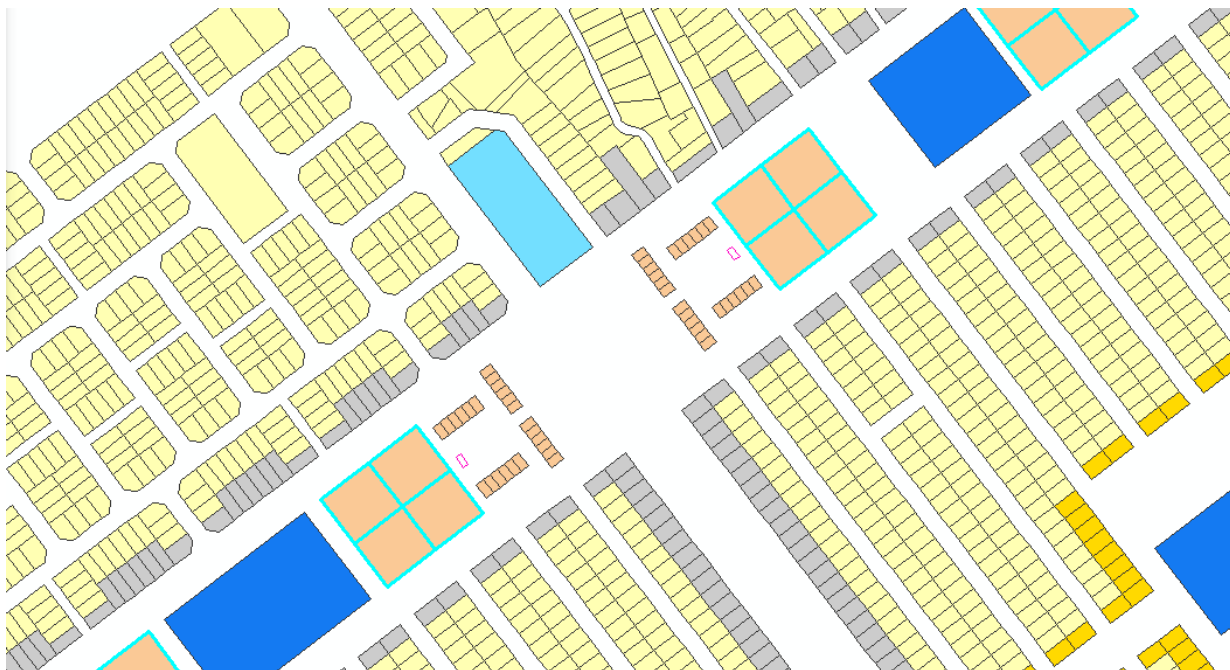


Figura 350

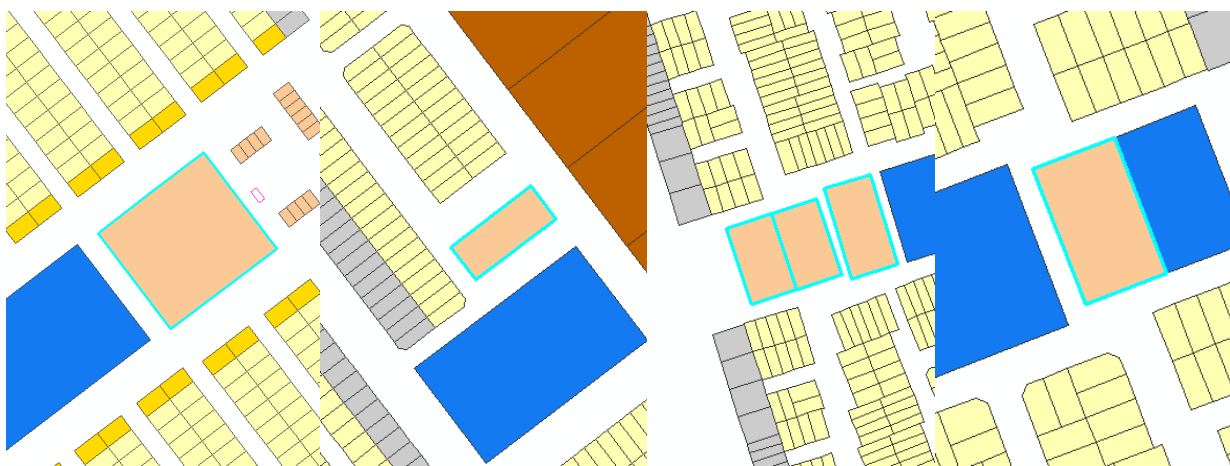


Figura 351

Figura 352

Figura 353

Figura 354

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 355 diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o **potencial construtivo permitido** (que é resultante

do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o **potencial construtivo efetivo** ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o **potencial construtivo efetivo** quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| ra | end_cart | area_proj | projeto | uos_setor | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido $A_{max} \times cfa_m$ | LATERAIS E FUNDO | |
|----|--------------------------------------|-----------|---------------|-----------|--------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|------------------|---------|
| | | | | | | | | | | | A > 600 | A > 600 |
| 9 | Expansão do Setor O QNO 18 Cj B Lt 2 | 1799,5 | CST PR 1021/1 | CSIIR 1 | CSIIR 1 | 19 | 30,5 | 59 | 1799,50 | 7198,00 | 6748,50 | 7359,00 |
| 9 | Expansão do Setor O QNO 18 Cj C Lt 2 | 1500 | CST PR 1021/1 | CSIIR 1 | CSIIR 1 | 19 | 30 | 50 | 1500,00 | 6000,00 | 5547,00 | 6058,50 |
| 9 | Setor P Norte EQNP 13/9 AE B | 1061,75 | CST PR 486/1 | CSIIR 1 | CSIIR 1 | 19 | 31 | 34,25 | 1061,75 | 4247,00 | 3843,75 | 4182,00 |

Figura 355

Observado a Figura 355 constatamos que os lotes não conseguem efetivar o potencial construtivo quando da opção de aberturas em todas as divisas, caso fosse obrigatório o afastamento, porém como os lotes possuem pelo menos duas divisas voltadas para logradouro público, consideramos a aplicação dos afastamentos em uma lateral e fundo. Dos lotes da faixa os lotes de 31x34,25m (que representa 91% da faixa) não consegue efetivar o potencial construtivo, mas isso se resolve quando da opção de abertura apenas no fundo e na frente do lote.

Assim optamos por analisar mais profundamente a tipologia 31x34,25m, que estão inseridos na malha urbana conforme Figura 356.



Figura 356

Primeiramente verificamos quais seriam as dimensões das lâminas caso houvesse aberturas em todas as divisas.

Tabela 168

| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente, laterais e fundo lotes com $a > 600m^2$ | | |
|-----------------------|--------------|--|---------------------------|--------------------------|
| Testada | Profundidade | H < 8,5 (até 2º) | 8,5 < H < 12 (3º) | 12 < H < 19 (4º - 5º) |
| 31 | 34,25 | 29,5x32,75 966,125 849,40 | 28x31,25 875 849,40 | 26x29,25 760,5 |

Foi considerada a área da taxa de ocupação permitida por ser menor que a área resultante dos afastamentos mínimos quando da abertura em todas as divisas.

Observando Tabela 168 verificamos que o Potencial Construtivo Máximo Permitido é $31 \times 34,25 \times 4$ totalizando $4216,0m^2$, e ao se aplicar a tabela de afastamento do Anexo IV da LUOS, mesmo com aberturas em todas as fachadas, seria possível a construção de até $4069,20m^2$ inferior ao máximo permitido.

Verificamos então quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas em três divisas, frente, fundo e uma lateral.

Tabela 169

| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente, uma lateral e fundo lotes com $a > 600m^2$ | | |
|-----------------------|--------------|---|------------------------------|------------------------------|
| Testada | Profundidade | H < 8,5 (até 2º) | 8,5 < H < 12 (3º) | 12 < H < 19 (4º - 5º) |
| 31 | 34,25 | 31x32,75 1015,25 849,40 | 31x31,25 968,75 849,40 | 31x29,25 906,75 849,40 |

Observando a Tabela 169 verificamos que o Potencial Construtivo Máximo Permitido é $31 \times 34,25 \times 4$ totalizando $4216,0m^2$, e ao se aplicar a tabela de afastamento do Anexo IV da LUOS, com aberturas nas divisas de frente, fundo e lateral voltada para logradouro verificamos ser possível construir até $4247,0m^2$ superior ao máximo permitido. Ressaltamos ainda que é possível a utilização de um único pavimento tipo sem necessidade de escalonamento para se atingir esse potencial construtivo. Resta saber se nessas condições seria possível garantir a iluminação e ventilação mínimos exigidos.

Com base na tabela III do Anexo IV do Código de Edificações, que define as dimensões mínimas para vãos de aeração e iluminação, temos que a maior proporção seria de 1/8 para ambientes de permanência prolongada. Com uma área por pavimento de 849,40m² teríamos a necessidade de uma área de 106,175m² para a ventilação e iluminação que dividida pelo comprimento linear das duas fachadas iria requerer janelas com 1,13m de altura, ao somarmos a esse valor um peitoril mínimo de 1,10m, seria necessário uma altura mínima de 2,23m, que caberia no pé-direito mínimo de 2,50m. Ressaltamos ainda que um pavimento não tem a sua totalidade em ambientes de permanência prolongada, tendo em vista as áreas de circulação vertical, sanitários e demais áreas cuja necessidade de aeração e ventilação é menor.

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido com a altura máxima permitida atualmente.

Código 918

| | | | | | | | |
|-----|--------|-------|------|------|-----|---|-------|
| 918 | CSIR 2 | a≤500 | 2,00 | 5,00 | 100 | - | 22,50 |
|-----|--------|-------|------|------|-----|---|-------|

Foi questionada a viabilidade de se efetivar o Coeficiente máximo de aproveitamento permitido em função da altura máxima. Foi sugerido a elevação da altura máxima de 22,50m para 26,00m.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 5, a taxa de ocupação de 100%, a altura máxima de 22,50m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{m\acute{a}x} - 1,5) / 3,5\}$ temos que a altura abarca seis pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 100% concluimos ser possível construir até seis vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 5 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a uma vez a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Analisando os 348 lotes que compõem essa faixa observamos a distribuição dos lotes de acordo com a Tabela 170, verificamos que em torno de 20% dos lotes possuem testada inferior a 10m e 62% dos lotes possuem testada de 12,5m.

Tabela 170

| Dimensões | Área | Frequência |
|-----------|---------------------|------------|
| 12,5x20m | 250m ² | 62% |
| 6,5x40m | 260m ² | 16% |
| 18x21m | 378m ² | 13% |
| 8x15m | 120m ² | 3% |
| 20x20m | 400m ² | 2% |
| 8,5x15m | 127,5m ² | 1% |
| Diversas | | 4% |

Ao observar esses lotes dentro da malha urbana, Figura 357 e Figura 358, notamos que 136 (39%) possuem apenas uma divisa voltada para logradouro público e o restante (61%) possui pelo menos duas divisas voltadas para logradouro público, onde seriam possíveis aberturas sem necessariamente ter a obrigação do afastamento. Verificamos que os lotes de 8,5x15m e 6,5x40m são lotes que possuem pelo menos duas divisas voltadas para logradouro público e os lotes com apenas uma divisa voltada para logradouro público são os que possuem dimensões de 12,5x20m.



Figura 357

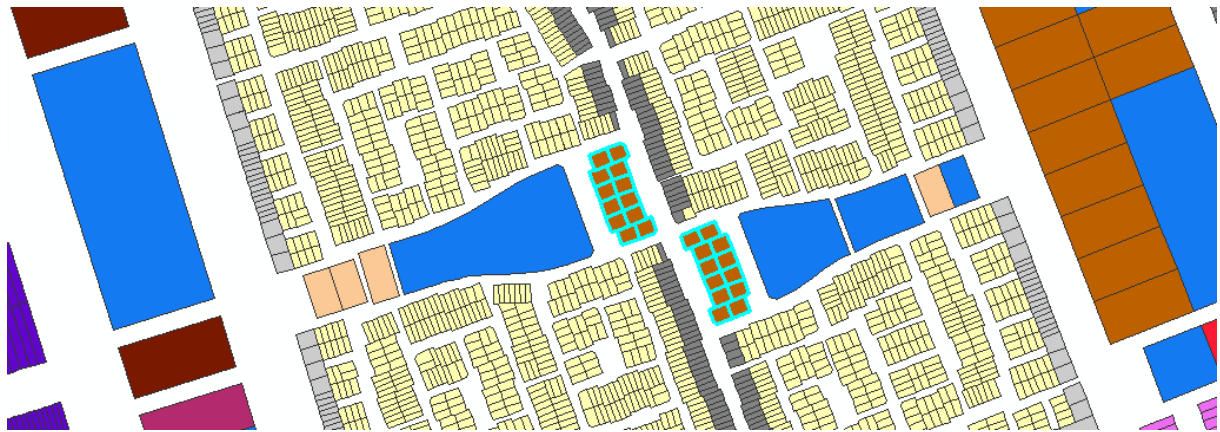


Figura 358

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 359 diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o **potencial construtivo permitido** (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o **potencial construtivo efetivo** ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o **potencial construtivo efetivo** quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| Lote | end_cart | area_proj | projeto | uos_setor | padrão | coef_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial construtivo permitido $A_{lote} \times C_{f_a_m}$ | TERAIS E FUNDOS | | | |
|------|-------------------------------------|-----------|---------------|-----------|--------|----------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | | A < 600 | A < 600 | A < 600 | PRISMA |
| | | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
| 9 | Expansão do Setor O QNO 17 Cj I Lt. | 378 | CST PR 1021/1 | CSIR 2 | CSIR 2 | 22,5 | 18 | 21 | 378,00 | 1890,00 | 1185 | 1537,5 | 1890 | 2091,00 |
| 9 | Setor M Norte CNM 1 BI I Lt 1 | 400 | CST PR 193/1 | CSIR 2 | CSIR 2 | 22,5 | 20 | 20 | 400,00 | 2000,00 | 1317 | 1648,5 | 1980 | 2223,00 |
| 9 | Setor M Norte CNM 2 BI A Lt 1 | 127,5 | CST PR 478/1 | CSIR 2 | CSIR 2 | 22,5 | 8,5 | 15 | 127,50 | 637,50 | 178,5 | 360 | 586,5 | 588,00 |
| 9 | Setor M Norte CNM 2 BI A Lt 11 | 120 | CST PR 478/1 | CSIR 2 | CSIR 2 | 22,5 | 8 | 15 | 120,00 | 600,00 | 159 | 325,5 | 562 | 543,00 |
| 9 | Setor M Norte CNM 2 BI C Lt 1 | 260 | CST PR 193/1 | CSIR 2 | CSIR 2 | 22,5 | 6,5 | 40 | 260,00 | 1300,00 | 288 | 872 | 1423,5 | 1383,00 |
| 9 | Setor M Norte QNM 1 Cj A Lt 1 | 250 | CST PR 191/1 | CSIR 2 | CSIR 2 | 22,5 | 12,5 | 20 | 250,00 | 1250,00 | 574,5 | 906 | 1237,5 | 1323,00 |

Figura 359

Na Figura 359 verificamos que com a altura máxima atual, fazendo uso de prisma de ventilação não é possível efetivar o potencial construtivo dos lotes com dimensões de 8x15m e de 8,5x15m (4% do total dos lotes). Também não é possível efetivar o potencial construtivo para esses lotes e para os lotes de 20x20m e 12,5x20m ao realizar o afastamento mínimo na divisa de fundos, o que representa 68% dos lotes. Os lotes de 12,5x20 são justamente os lotes que possuem apenas

uma divisa voltada para logradouro público, por essa razão simulamos uma nova tabela (Figura 360) com a altura sugerida de 26,0m.

| Lote | end_cart | area_proj | projeto | luos_setor | restricao | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial construtivo permitido A _{lote} X cfa _m | LATERAL E F | | FUNDO | PRISMA |
|------|------------------------------------|-----------|---------------|------------|-----------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|-------------|---------|---------|---------|
| | | | | | | | | | | | A < 600 | A < 600 | A < 600 | A < 600 |
| 9 | Expansão do Setor O QNO 17 Cj 1 Lt | 378 | CST PR 1021/1 | CSIIR 2 | CSIIR 2 | 26 | 18 | 21 | 378,00 | 1890,00 | 1313 | 1745,5 | 2178 | 2419,00 |
| 9 | Setor M Norte CNM 1 Bi 1 Lt 1 | 400 | CST PR 193/1 | CSIIR 2 | CSIIR 2 | 26 | 20 | 20 | 400,00 | 2000,00 | 1487 | 1873,5 | 2280 | 2573,00 |
| 9 | Setor M Norte CNM 2 Bi A Lt 1 | 127,5 | CST PR 478/1 | CSIIR 2 | CSIIR 2 | 26 | 8,5 | 15 | 127,50 | 637,50 | 178,5 | 395 | 671,5 | 665,50 |
| 9 | Setor M Norte CNM 2 Bi A Lt 11 | 120 | CST PR 478/1 | CSIIR 2 | CSIIR 2 | 26 | 8 | 15 | 120,00 | 600,00 | 159 | 355,5 | 632 | 613,00 |
| 9 | Setor M Norte CNM 2 Bi C Lt 1 | 260 | CST PR 193/1 | CSIIR 2 | CSIIR 2 | 26 | 6,5 | 40 | 260,00 | 1300,00 | 288 | 724,5 | 1651 | 1593,00 |
| 9 | Setor M Norte QNM 1 Cj A Lt 1 | 250 | CST PR 191/1 | CSIIR 2 | CSIIR 2 | 26 | 12,5 | 20 | 250,00 | 1250,00 | 612 | 1018,5 | 1425 | 1523,00 |

Figura 360

Na Figura 360 acima verificamos que, com a nova altura, é possível para todos os lotes realizar afastamento e, portanto, aberturas, na divisa de fundos ou inserir prisma de aeração e ventilação e ainda assim efetivar o potencial construtivo.

Em consulta ao arquivo de lotes da LUOS com o acréscimo de informação de restrição de altura elaborado a partir dos dados do CINDACTA pela DIGEO, verificamos que dos 348 lotes que compõem essa faixa 279 possuem restrição de altura de 1216 (Superfície Horizontal Externa). Desses 279 todos já possuem a elevação máxima do terreno superior a altura de restrição. Assim o aumento da altura de 22,50m para 26,0m iria apenas agravar essa situação.

Concluimos ser necessário o aumento da altura máxima permitida de 22,5m para 26,0m com intuito de possibilitar a efetivação do potencial construtivo dos lotes e ainda garantir o conforto arquitetônico e o atendimento aos Anexos IV da LUOS e do Código de Edificações, porém o terreno nu atualmente já interfere no cone de aproximação das aeronaves, então esses terrenos foram submetidos à apreciação do CINDACTA.

Código 924

| | | | | | | | |
|-----|--------|--------|------|------|-----|---|-------|
| 924 | CSII 2 | a≤2500 | 2,00 | 4,00 | 100 | - | 22,50 |
|-----|--------|--------|------|------|-----|---|-------|

Foi questionada a viabilidade de se efetivar o Coeficiente máximo de aproveitamento permitido em função da altura máxima. Foi sugerido a elevação da altura máxima de 22,50m para 26,00m. Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 4, a taxa de ocupação de 100%, a altura máxima de 22,50 e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{opav} = (Alt_{m\acute{a}x} - 1,5) / 3,5\}$ temos que a altura abarca seis pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 100% concluimos ser possível construir até seis vezes a área do lote. Como o Coeficiente

Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 4 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda há o equivalente a duas vezes a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Analisando os 15 lotes que compõem essa faixa observamos que eles possuem área bastante diversas variando entre 150,0m² e 1999,97m², as dimensões também são bastante variadas com testadas variando entre 10m e 37m e profundidades variando entre 15m e 70m.

Ao observar esses lotes dentro da malha urbana (Figura 361 a Figura 363) notamos que apenas um dos lotes não está isolado (todas as divisas voltadas para logradouro público) e ainda assim apresenta duas divisas voltadas para logradouro público, permitindo aberturas sem necessariamente ter a obrigação do afastamento.

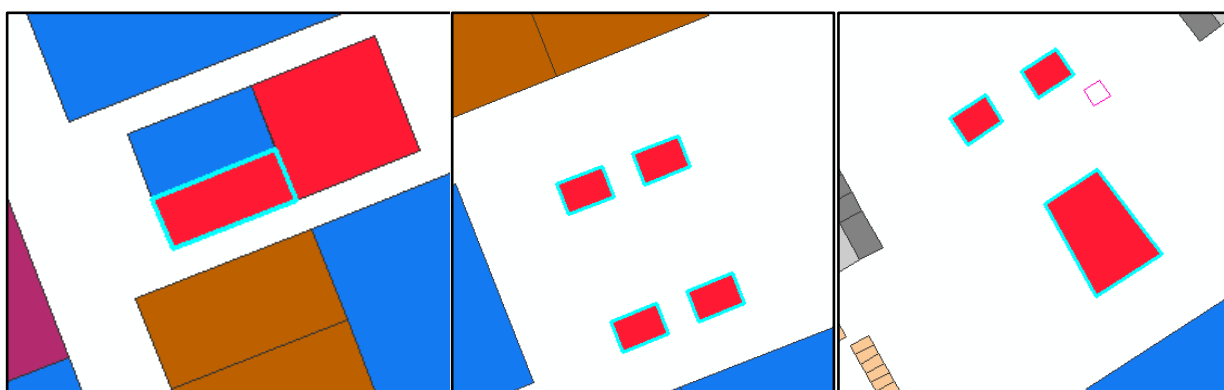


Figura 361

Figura 362

Figura 363

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 364 e Figura 365 diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o **potencial construtivo permitido** (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote),

adjacente a esse temos o **potencial construtivo efetivo** ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o **potencial construtivo efetivo** quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| ra | end_cart | area_proj | projeto | uos_setor | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial construtivo permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
|----|-------------------------------|-----------|--------------|-----------|--------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 9 | Setor N Norte QNN 16 Lt B | 1675 | CST PR 184/1 | CSII 2 | CSII 2 | 22,5 | | | 1675,00 | 6700,00 | | | | |
| 9 | Setor O Norte EQNO 10/12 Lt A | 150 | CST PR 406/1 | CSII 2 | CSII 2 | 22,5 | 10 | 15 | 150,00 | 600,00 | 237 | 463,5 | 690 | 723,00 |
| 9 | Setor O Norte EQNO 10/12 Lt C | 150 | CST PR 406/1 | CSII 2 | CSII 2 | 22,5 | 10 | 15 | 150,00 | 600,00 | 237 | 463,5 | 690 | 723,00 |

Figura 364

| ra | end_cart | area_proj | projeto | uos_setor | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | LATERAIS E FUNDO | | UMA LATERAL E FUNDO | | FUNDO | | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE | |
|----|-------------------------------|-----------|--------------|-----------|--------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 |
| | | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma | Potencial construtivo com prisma |
| 9 | Setor M Norte QNM 15 Lt B | 1675 | CST PR 181/1 | CSII 2 | CSII 2 | 22,5 | 33,5 | 50 | 1675,00 | 6700,00 | 927 | 7423,50 | 8047,50 | 1380 | 8671,50 | - | 9673,00 | |
| 9 | Setor M Norte QNM 15 Lt E | 300 | CST PR 621/1 | CSII 2 | CSII 2 | 22,5 | 20 | 15 | 300,00 | 1200,00 | 582 | 7423,50 | 8047,50 | 1035 | 8671,50 | - | 9673,00 | |
| 9 | Setor M Norte QNM 16 Lt B | 1675 | CST PR 183/1 | CSII 2 | CSII 2 | 22,5 | 33,5 | 50 | 1675,00 | 6700,00 | 927 | 7423,50 | 8047,50 | 1380 | 8671,50 | - | 9673,00 | |
| 9 | Setor M Norte QNM 16 Lt C | 225 | CST PR 622/1 | CSII 2 | CSII 2 | 22,5 | 15 | 15 | 225,00 | 900,00 | 582 | 7423,50 | 8047,50 | 1035 | 8671,50 | - | 9673,00 | |
| 9 | Setor M Norte QNM 16 Lt E | 300 | CST PR 622/1 | CSII 2 | CSII 2 | 22,5 | 20 | 15 | 300,00 | 1200,00 | 927 | 7423,50 | 8047,50 | 1380 | 8671,50 | - | 9673,00 | |
| 9 | Setor N Norte QNN 15 Lt B | 1675 | CST PR 182/1 | CSII 2 | CSII 2 | 22,5 | 33,5 | 50 | 1675,00 | 6700,00 | 927 | 7423,50 | 8047,50 | 1380 | 8671,50 | - | 9673,00 | |
| 9 | Setor N Norte QNN 15 Lt E | 300 | CST PR 620/1 | CSII 2 | CSII 2 | 22,5 | 20 | 15 | 300,00 | 1200,00 | 927 | 7423,50 | 8047,50 | 1380 | 8671,50 | - | 9673,00 | |
| 9 | Setor N Norte QNN 16 Lt C | 225 | CST PR 619/1 | CSII 2 | CSII 2 | 22,5 | 15 | 15 | 225,00 | 900,00 | 582 | 7423,50 | 8047,50 | 1035 | 8671,50 | - | 9673,00 | |
| 9 | Setor N Norte QNN 16 Lt E | 300 | CST PR 619/1 | CSII 2 | CSII 2 | 22,5 | 20 | 15 | 300,00 | 1200,00 | 927 | 7423,50 | 8047,50 | 1380 | 8671,50 | - | 9673,00 | |
| 9 | Setor O Norte EQNO 10/12 Lt B | 150 | CST PR 406/1 | CSII 2 | CSII 2 | 22,5 | 10 | 15 | 150,00 | 600,00 | 237 | 463,5 | 690 | 723,00 | - | 723,00 | | |
| 9 | Setor O Norte EQNO 10/12 Lt D | 150 | CST PR 406/1 | CSII 2 | CSII 2 | 22,5 | 10 | 15 | 150,00 | 600,00 | 237 | 463,5 | 690 | 723,00 | - | 723,00 | | |
| 9 | Setor O Norte EQNO 12/14 Lt C | 1999,97 | URB 70/07 | CSII 2 | CSII 2 | 22,5 | 28,571 | 70 | 1999,97 | 7999,88 | 8636,83 | 9530,83 | 10424,83 | - | 11822,82 | | | |

Figura 365

Ao observar as Figura 364 e Figura 365 verificamos que com a altura máxima permitida atual todos os lotes conseguem efetivar o potencial construtivo fazendo uso de prisma de aeração e ventilação ou com o afastamento de uma das divisas.

Cabe salientar que o uso permitido para a faixa é CSII 2²⁰, o qual pela metodologia da LUOS se localiza em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros. Poderia haver a justificativa de que o uso industrial permitido implicaria em edificações com pé direito mais alto que o convencional, nas condições atuais o interessado pode inclusive usar um pavimento com pé direito duplo e ainda efetivar o potencial construtivo.

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido com a altura máxima permitida atualmente.

10 - GUARÁ:

Código 1009

| | | | | | | | |
|------|---------|--------|------|------|-----|---|-------|
| 1009 | CSIIR 1 | a≤1500 | 3,00 | 4,00 | 100 | - | 19,00 |
|------|---------|--------|------|------|-----|---|-------|

²⁰ UOS CSII - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial

Foi questionada a viabilidade de se efetivar o Coeficiente máximo de aproveitamento permitido em função da altura máxima. Foi sugerido a elevação da altura máxima de 19,00m para 26,00m. Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 4, a taxa de ocupação de 100%, a altura máxima de 19,0m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}\text{pav} = (\text{Alt}_{\text{máx}} - 1,5) / 3,5\}$ temos que a altura abarca cinco pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 100% concluímos ser possível construir até 5 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 4 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a uma vez a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Tomando-se em consideração o colocado anteriormente analisamos os 1132 lotes que compõe essa faixa. Verificamos ser uma faixa bastante diversa, com dimensões de testada entre 5m e 40m, com variação de área entre 50m² a 1469,11m², se encaixando inclusive em tabelas diferentes para afastamentos e para inserção de prismas. Temos que 80% dos lotes tem até 10m de testada e até 200m² de área.

Ao observar esses lotes dentro da malha urbana notamos que muitos são lotes isolados ou possuem pelo menos duas divisas voltadas para logradouro público, como pode ser visto na Figura 366 e Figura 367.

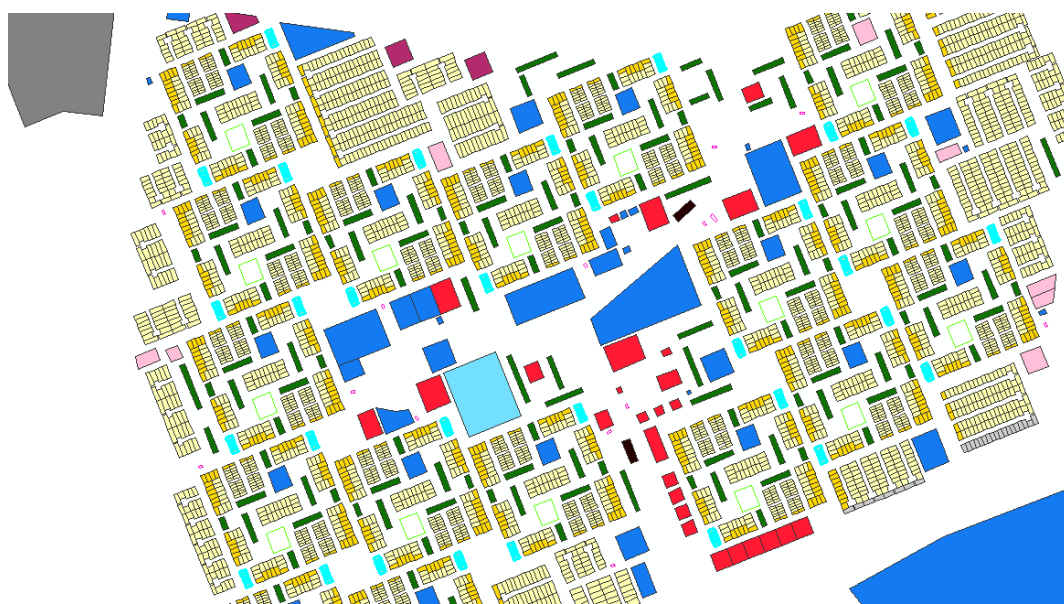


Figura 366 - Mapa com os lotes assinalados

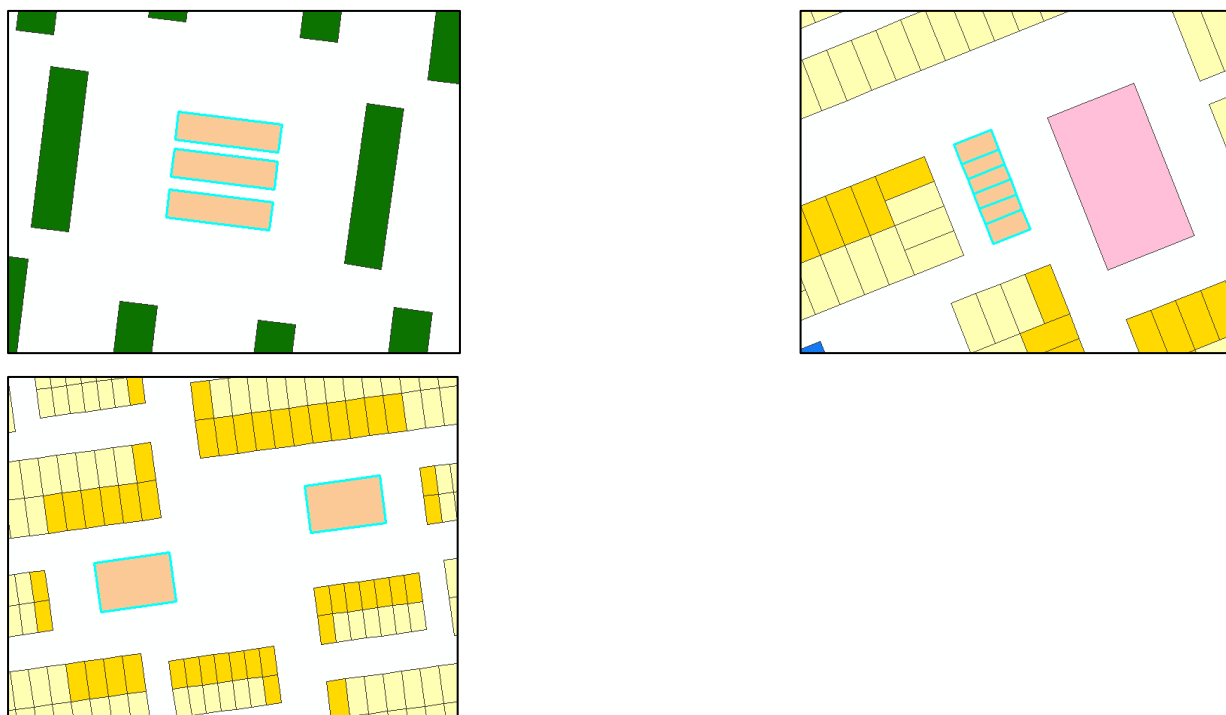


Figura 367 - Ampliações dos lotes na malha – Notar como os lotes estão ou isolados ou com pelo menos duas divisas voltadas para logradouro público

Divisas voltadas para logradouro público permitem a criação de aberturas sem a necessidade de afastamento mínimo, ou seja, amplia as possibilidades de efetivação do potencial construtivo permitido. Apesar de a ter uma parcela considerável dos lotes dessa faixa nessa condição podemos observar na Figura 368 e Figura 369 que a maioria se encontra com apenas uma divisa voltada para logradouro público.

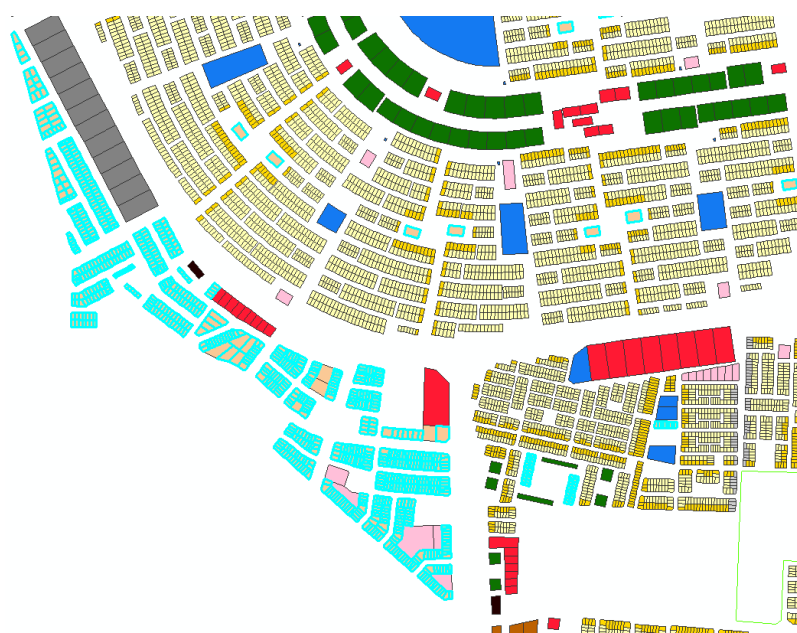


Figura 368 - Mapa com os lotes assinalados dentro da malha urbana

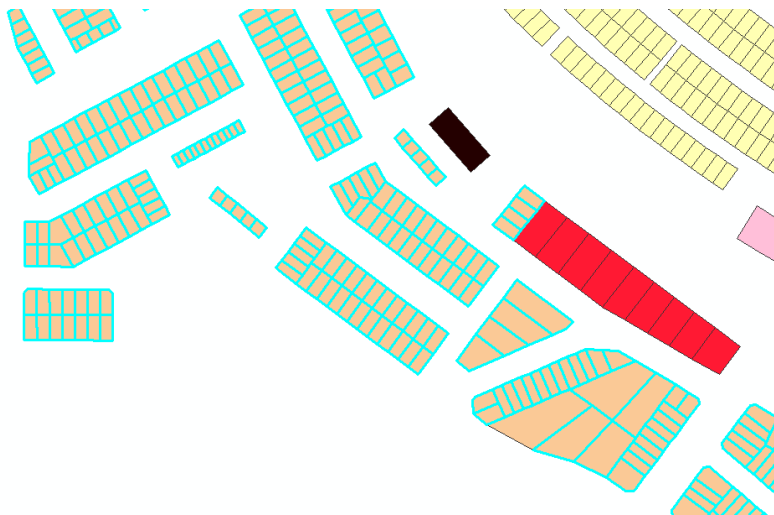


Figura 369

Diante de tal configuração inferimos que a arquitetura fará uso de aberturas voltadas para o interior do lote, a fim de garantir ventilação e iluminação natural.

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Com intuito de verificar a efetivação do Potencial Construtivo Permitido para os lotes em questão simulamos a aplicação das Tabelas de afastamentos mínimo do Anexo IV da LUOS e das Tabelas de dimensionamento de prismas de aeração e ventilação do Anexo IV do Código de Edificações do Distrito Federal. Na Figura 370, estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade dos lotes, bem como o potencial construtivo permitido (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o potencial construtivo efetivo quando lançamos mão de aberturas com quatro opções: aberturas voltadas para as laterais e fundo, aberturas apenas para uma lateral e fundo, apenas para o fundo e aberturas voltadas para pelo menos um prisma de ventilação e iluminação com a área mínima prevista pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Podemos observar que com a altura máxima permitida atual para alguns lotes da faixa não é possível efetivar o potencial construtivo caso seja feita aberturas voltadas para o interior do lote, nem mesmo com prisma de aeração e ventilação. Isso se dá principalmente em lotes cuja testada tem até 10m, os quais representam 80% dos lotes da faixa. Assim simulamos a

efetivação do potencial construtivo com o aumento da altura máxima para as próximas faixas da LUOS.

Da simulação abaixo, Figura 371 podemos observar que com a altura máxima de 22,5m é possível efetivar o potencial construtivo com a opção de se usar um prisma de aeração e ventilação ou aberturas em pelo menos duas fachadas para quase todos os lotes, com exceção daqueles com dimensão de 5x10m (que representam 4% do total de lotes), sendo que alguns possuem pelo menos duas fachadas voltadas para logradouro público, porém uma parcela possui apenas uma fachada.

| ra | end_cart | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | LATERAIS E FUNDO | | UMA LATERAL E FUNDO | | FUNDO | | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE | |
|----|--------------------------------------|--------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|---|------------------|---------|---------------------|---------|---------|---------|------------------------------|---------|
| | | | | | | | | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 |
| 10 | QELC EQ 1/2 CL Lt 1 | CSIR 1 | 19 | 22 | 6 | 132,00 | 528,00 | 243 | | 275,5 | | 308 | | 533,00 | - |
| 10 | QELC QE 2 CL Lt 1 | CSIR 1 | 19 | 22 | 23 | 506,00 | 2024,00 | 1569 | | 1873,5 | | 2178 | | 2403,00 | - |
| 10 | QELC Vila Tecnológica QE 1 Cj C Lt 9 | CSIR 1 | 19 | 13 | 12 | 156,00 | 624,00 | 315 | | 443,5 | | 572 | | 653,00 | - |
| 10 | QELC Vila Tecnológica QE 2 Cj B Lt 1 | CSIR 1 | 19 | 30 | 8 | 240,00 | 960,00 | 591 | | 655,5 | | 720 | | 1073,00 | - |
| 10 | SRIA I QI 1 CL A Lt 10 | CSIR 1 | 19 | 6 | 15 | 90,00 | 360,00 | 81 | | 177,5 | | 354 | | 323,00 | - |
| 10 | SRIA I QI 1 CL A Lt 36 | CSIR 1 | 19 | 8 | 15 | 120,00 | 480,00 | 159 | | 285,5 | | 472 | | 473,00 | - |
| 10 | SRIA I QI 11 CL B Lt 23 | CSIR 1 | 19 | 6 | 15 | 90,00 | 360,00 | 81 | | 177,5 | | 354 | | 323,00 | - |
| 10 | SRIA I QI 11 CL B Lt 37 | CSIR 1 | 19 | 8 | 15 | 120,00 | 480,00 | 159 | | 285,5 | | 472 | | 473,00 | - |
| 10 | SRIA II EQ 42/44 CS BI A Lt 1 | CSIR 1 | 19 | 5 | 10 | 50,00 | 200,00 | 34 | | 73,5 | | 170 | | 123,00 | - |
| 10 | SRIA II Pólo de Moda Rua 1 Lt 11 | CSIR 1 | 19 | 8 | 24 | 192,00 | 768,00 | 267 | | 511,5 | | 832 | | 833,00 | - |
| 10 | SRIA II Pólo de Moda Rua 12 Lt 21 | CSIR 1 | 19 | 27,455 | 27,7 | 760,50 | 3042,01 | | 2603,84 | | 2870,04 | | 3136,24 | - | 3675,52 |
| 10 | SRIA II Pólo de Moda Rua 24 Lt 33 | CSIR 1 | 19 | 8 | 27 | 216,00 | 864,00 | 303 | | 583,5 | | 952 | | 953,00 | - |
| 10 | SRIA II QE 13 CL Lt A | CSIR 1 | 19 | 40 | 25 | 1000,00 | 4000,00 | | 3687,00 | | 3923,50 | | 4160,00 | - | 4873,00 |
| 10 | SRIA II QE 38 Área Central Lt 2 | CSIR 1 | 19 | 7,44 | 18 | 133,92 | 535,68 | 168,12 | | 326,06 | | 550,56 | | 542,60 | - |
| 10 | SRIA II QE 38 CL 1 Lt 1 | CSIR 1 | 19 | 8 | 12 | 96,00 | 384,00 | 123 | | 223,5 | | 352 | | 353,00 | - |
| 10 | SRIA II QE 40 Cj B Lt 1 | CSIR 1 | 19 | 16 | 25 | 400,00 | 1600,00 | 1071 | | 1407,5 | | 1744 | | 1873,00 | - |
| 10 | SRIA II QE 40 Cj B Lt 2 | CSIR 1 | 19 | 19 | 20 | 380,00 | 1520,00 | 1083 | | 1339,5 | | 1596 | | 1773,00 | - |
| 10 | SRIA II QE 40 Cj C Lt 2 | CSIR 1 | 19 | 16 | 32 | 512,00 | 2048,00 | 1407 | | 1855,5 | | 2304 | | 2433,00 | - |
| 10 | SRIA II QE 40 Cj C Lt 5 | CSIR 1 | 19 | 12 | 16 | 192,00 | 768,00 | 383 | | 575,5 | | 768 | | 833,00 | - |
| 10 | SRIA II QE 40 Cj D Lt 10 | CSIR 1 | 19 | 10 | 20 | 200,00 | 800,00 | 327 | | 583,5 | | 840 | | 873,00 | - |

Figura 370

| ra | end_cart | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | LATERAIS E FUNDO | | UMA LATERAL E FUNDO | | FUNDO | |
|----|--------------------------------------|--------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|---|------------------|---------|---------------------|---------|---------|---------|
| | | | | | | | | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 |
| 10 | QELC EQ 1/2 CL Lt 1 | CSIR 1 | 22,5 | 22 | 6 | 132,00 | 528,00 | 255 | | 292,5 | | 330 | |
| 10 | QELC QE 2 CL Lt 1 | CSIR 1 | 22,5 | 22 | 23 | 506,00 | 2024,00 | 1785 | | 2179,5 | | 2574 | |
| 10 | QELC Vila Tecnológica QE 1 Cj C Lt 9 | CSIR 1 | 22,5 | 13 | 12 | 156,00 | 624,00 | 336 | | 499,5 | | 663 | |
| 10 | QELC Vila Tecnológica QE 2 Cj B Lt 1 | CSIR 1 | 22,5 | 30 | 8 | 240,00 | 960,00 | 651 | | 730,5 | | 810 | |
| 10 | SRIA I QI 1 CL A Lt 10 | CSIR 1 | 22,5 | 6 | 15 | 90,00 | 360,00 | 81 | | 187,5 | | 414 | |
| 10 | SRIA I QI 1 CL A Lt 36 | CSIR 1 | 22,5 | 8 | 15 | 120,00 | 480,00 | 159 | | 325,5 | | 552 | |
| 10 | SRIA I QI 11 CL B Lt 23 | CSIR 1 | 22,5 | 6 | 15 | 90,00 | 360,00 | 81 | | 187,5 | | 414 | |
| 10 | SRIA I QI 11 CL B Lt 37 | CSIR 1 | 22,5 | 8 | 15 | 120,00 | 480,00 | 159 | | 325,5 | | 552 | |
| 10 | SRIA II EQ 42/44 CS BI A Lt 1 | CSIR 1 | 22,5 | 5 | 10 | 50,00 | 200,00 | 34 | | 73,5 | | 195 | |
| 10 | SRIA II Pólo de Moda Rua 1 Lt 11 | CSIR 1 | 22,5 | 8 | 24 | 192,00 | 768,00 | 267 | | 568,5 | | 984 | |
| 10 | SRIA II Pólo de Moda Rua 12 Lt 21 | CSIR 1 | 22,5 | 27,455 | 27,7 | 760,50 | 3042,01 | | 3000,07 | | 3323,02 | | 3645,9 |
| 10 | SRIA II Pólo de Moda Rua 24 Lt 33 | CSIR 1 | 22,5 | 8 | 27 | 216,00 | 864,00 | 303 | | 649,5 | | 1128 | |
| 10 | SRIA II QE 13 CL Lt A | CSIR 1 | 22,5 | 40 | 25 | 1000,00 | 4000,00 | | 4287,00 | | 4573,50 | | 4860,0 |
| 10 | SRIA II QE 38 Área Central Lt 2 | CSIR 1 | 22,5 | 7,44 | 18 | 133,92 | 535,68 | 168,12 | | 357,78 | | 647,28 | |
| 10 | SRIA II QE 38 CL 1 Lt 1 | CSIR 1 | 22,5 | 8 | 12 | 96,00 | 384,00 | 123 | | 244,5 | | 408 | |
| 10 | SRIA II QE 40 Cj B Lt 1 | CSIR 1 | 22,5 | 16 | 25 | 400,00 | 1600,00 | 1191 | | 1627,5 | | 2064 | |
| 10 | SRIA II QE 40 Cj B Lt 2 | CSIR 1 | 22,5 | 19 | 20 | 380,00 | 1520,00 | 1218 | | 1549,5 | | 1881 | |
| 10 | SRIA II QE 40 Cj C Lt 2 | CSIR 1 | 22,5 | 16 | 32 | 512,00 | 2048,00 | 1569 | | 2152,5 | | 2736 | |
| 10 | SRIA II QE 40 Cj C Lt 5 | CSIR 1 | 22,5 | 12 | 16 | 192,00 | 768,00 | 405 | | 652,5 | | 900 | |
| 10 | SRIA II QE 40 Cj D Lt 10 | CSIR 1 | 22,5 | 10 | 20 | 200,00 | 800,00 | 327 | | 658,5 | | 990 | |

Figura 371

Optamos então por realizar a simulação com altura de 26,0m, conforme Figura 372. Nessa situação podemos ver que para todos os lotes é possível efetivar o potencial construtivo em duas condições: usando prisma de ventilação e iluminação (com exceção do de 5x10m) ou com abertura voltada para a divisa de fundos do lote. Os lotes de 22x6m e 30x8m por terem testadas muito maiores que suas profundidades teriam que ter suas aberturas voltadas para uma das fachadas laterais para efetivar o potencial construtivo, sempre podendo contar com o prisma como solução.

Realizamos também simulação com alturas de 29,5m (Figura 373), 33,0m (Figura 374) e 36,5m (Figura 375) e pudemos observar que para os lotes com testada muito pequena o acréscimo na altura máxima não contribui significativamente para efetivar o potencial construtivo quando de aberturas voltadas para as laterais. Isso se dá em função dos afastamentos mínimos obrigatórios acima de 12m ser de 5m, testadas com menos de 10m (80% dos lotes) quando do uso de abertura nas duas laterais por maior que seja a altura máxima resulta na multiplicação de um valor nulo (quando a soma dos afastamentos é inferior à dimensão da testada do lote ou irreal para a arquitetura, por exemplo pavimentos com apenas 2m ou 3m de largura (testadas de 12m ou 13m)).

| ra | end_cart | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | LATERAIS E FUNDO | | UMA LATERAL E FUNDO | | FUNDO | |
|----|--------------------------------------|--------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | | | | | | | | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 |
| | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo |
| 10 | QELC EQ 1/2 CL Lt 1 | CSIR 1 | 26 | 22 | 6 | 132,00 | 528,00 | 267 | | 309,5 | | 352 | |
| 10 | QELC QE 2 CL Lt 1 | CSIR 1 | 26 | 22 | 23 | 506,00 | 2024,00 | 2001 | | 2485,5 | | 2970 | |
| 10 | QELC Vila Tecnológica QE 1 Cj C Lt 9 | CSIR 1 | 26 | 13 | 12 | 158,00 | 624,00 | 357 | | 555,5 | | 754 | |
| 10 | QELC Vila Tecnológica QE 2 Cj B Lt 1 | CSIR 1 | 26 | 30 | 8 | 240,00 | 960,00 | 711 | | 805,5 | | 900 | |
| 10 | SRIA I QI 1 CL A Lt 10 | CSIR 1 | 26 | 6 | 15 | 90,00 | 360,00 | 81 | | 197,5 | | 474 | |
| 10 | SRIA I QI 1 CL A Lt 36 | CSIR 1 | 26 | 8 | 15 | 120,00 | 480,00 | 159 | | 355,5 | | 632 | |
| 10 | SRIA I QI 11 CL B Lt 23 | CSIR 1 | 26 | 6 | 15 | 90,00 | 360,00 | 81 | | 197,5 | | 474 | |
| 10 | SRIA I QI 11 CL B Lt 37 | CSIR 1 | 26 | 8 | 15 | 120,00 | 480,00 | 159 | | 355,5 | | 632 | |
| 10 | SRIA II EQ 42/44 CS BI A Lt 1 | CSIR 1 | 26 | 5 | 10 | 50,00 | 200,00 | 34 | | 73,5 | | 220 | |
| 10 | SRIA II Pólo de Moda Rua 1 Lt 11 | CSIR 1 | 26 | 8 | 24 | 192,00 | 768,00 | 267 | | 625,5 | | 1136 | |
| 10 | SRIA II Pólo de Moda Rua 12 Lt 21 | CSIR 1 | 26 | 27,455 | 27,7 | 760,50 | 3042,01 | | 3396,29 | | 3775,99 | | 4155,61 |
| 10 | SRIA II Pólo de Moda Rua 24 Lt 33 | CSIR 1 | 26 | 8 | 27 | 216,00 | 864,00 | 303 | | 715,5 | | 1304 | |
| 10 | SRIA II QE 13 CL Lt A | CSIR 1 | 26 | 40 | 25 | 1000,00 | 4000,00 | | 4887,00 | | 5223,50 | | 5560,01 |
| 10 | SRIA II QE 38 Área Central Lt 2 | CSIR 1 | 26 | 7,44 | 18 | 133,92 | 535,68 | 168,12 | | 389,5 | | 744 | |
| 10 | SRIA II QE 38 CL 1 Lt 1 | CSIR 1 | 26 | 8 | 12 | 96,00 | 384,00 | 123 | | 265,5 | | 464 | |
| 10 | SRIA II QE 40 Cj B Lt 1 | CSIR 1 | 26 | 16 | 25 | 400,00 | 1600,00 | 1311 | | 1847,5 | | 2384 | |
| 10 | SRIA II QE 40 Cj B Lt 2 | CSIR 1 | 26 | 19 | 20 | 380,00 | 1520,00 | 1353 | | 1759,5 | | 2166 | |
| 10 | SRIA II QE 40 Cj C Lt 2 | CSIR 1 | 26 | 16 | 32 | 512,00 | 2048,00 | 1731 | | 2449,5 | | 3168 | |
| 10 | SRIA II QE 40 Cj C Lt 5 | CSIR 1 | 26 | 12 | 16 | 192,00 | 768,00 | 427 | | 729,5 | | 1032 | |
| 10 | SRIA II QE 40 Cj D Lt 10 | CSIR 1 | 26 | 10 | 20 | 200,00 | 800,00 | 327 | | 733,5 | | 1140 | |

Figura 372

| ra | end_cart | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido $A_{max} \times cfa_m$ | LATERAIS E FUNDO | | UMA LATERAL E FUNDO | | FUNDO | |
|---|----------|--------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | | | | | | | | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 |
| | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo |
| 10 QELC EQ 1/2 CL Lt 1 | CSIR 1 | 29,5 | 22 | 6 | 132,00 | 528,00 | 279 | | 326,5 | | 374 | | |
| 10 QELC QE 2 CL Lt 1 | CSIR 1 | 29,5 | 22 | 23 | 506,00 | 2024,00 | 2217 | | 2791,5 | | 3366 | | |
| 10 QELC Vila Tecnológica QE 1 Cj C Lt 9 | CSIR 1 | 29,5 | 13 | 12 | 156,00 | 624,00 | 378 | | 611,5 | | 845 | | |
| 10 QELC Vila Tecnológica QE 2 Cj B Lt 1 | CSIR 1 | 29,5 | 30 | 8 | 240,00 | 960,00 | 771 | | 880,5 | | 990 | | |
| 10 SRIA I QI 1 CL A Lt 10 | CSIR 1 | 29,5 | 6 | 15 | 90,00 | 360,00 | 81 | | 207,5 | | 534 | | |
| 10 SRIA I QI 1 CL A Lt 36 | CSIR 1 | 29,5 | 8 | 15 | 120,00 | 480,00 | 159 | | 385,5 | | 712 | | |
| 10 SRIA I QI 11 CL B Lt 23 | CSIR 1 | 29,5 | 6 | 15 | 90,00 | 360,00 | 81 | | 207,5 | | 534 | | |
| 10 SRIA I QI 11 CL B Lt 37 | CSIR 1 | 29,5 | 8 | 15 | 120,00 | 480,00 | 159 | | 385,5 | | 712 | | |
| 10 SRIA II EQ 42/44 CS BI A Lt 1 | CSIR 1 | 29,5 | 5 | 10 | 50,00 | 200,00 | 34 | | 73,5 | | 245 | | |
| 10 SRIA II Pólo de Moda Rua 1 Lt 11 | CSIR 1 | 29,5 | 8 | 24 | 192,00 | 768,00 | 267 | | 682,5 | | 1288 | | |
| 10 SRIA II Pólo de Moda Rua 12 Lt 21 | CSIR 1 | 29,5 | 27,455 | 27,7 | 760,50 | 3042,01 | | 3647,89 | | 4098,29 | | 4548,6 | |
| 10 SRIA II Pólo de Moda Rua 24 Lt 33 | CSIR 1 | 29,5 | 8 | 27 | 216,00 | 864,00 | 303 | | 781,5 | | 1480 | | |
| 10 SRIA II QE 13 CL Lt A | CSIR 1 | 29,5 | 40 | 25 | 1000,00 | 4000,00 | | 5324,50 | | 5722,25 | | 6120,0 | |
| 10 SRIA II QE 38 Área Central Lt 2 | CSIR 1 | 29,5 | 7,44 | 18 | 133,92 | 535,68 | 168,12 | | 421,22 | | 840,72 | | |
| 10 SRIA II QE 38 CL 1 Lt 1 | CSIR 1 | 29,5 | 8 | 12 | 96,00 | 384,00 | 123 | | 286,5 | | 520 | | |
| 10 SRIA II QE 40 Cj B Lt 1 | CSIR 1 | 29,5 | 16 | 25 | 400,00 | 1600,00 | 1431 | | 2067,5 | | 2704 | | |
| 10 SRIA II QE 40 Cj B Lt 2 | CSIR 1 | 29,5 | 19 | 20 | 380,00 | 1520,00 | 1488 | | 1969,5 | | 2451 | | |
| 10 SRIA II QE 40 Cj C Lt 2 | CSIR 1 | 29,5 | 16 | 32 | 512,00 | 2048,00 | 1893 | | 2746,5 | | 3600 | | |
| 10 SRIA II QE 40 Cj C Lt 5 | CSIR 1 | 29,5 | 12 | 16 | 192,00 | 768,00 | 449 | | 806,5 | | 1164 | | |
| 10 SRIA II QE 40 Cj D Lt 10 | CSIR 1 | 29,5 | 10 | 20 | 200,00 | 800,00 | 327 | | 808,5 | | 1290 | | |

Figura 373

| ra | end_cart | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido $A_{max} \times cfa_m$ | LATERAIS E FUNDO | | UMA LATERAL E FUNDO | | FUNDO | |
|---|----------|--------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | | | | | | | | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 |
| | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo |
| 10 QELC EQ 1/2 CL Lt 1 | CSIR 1 | 33 | 22 | 6 | 132,00 | 528,00 | 291 | | 343,5 | | 396 | | |
| 10 QELC QE 2 CL Lt 1 | CSIR 1 | 33 | 22 | 23 | 506,00 | 2024,00 | 2433 | | 3097,5 | | 3762 | | |
| 10 QELC Vila Tecnológica QE 1 Cj C Lt 9 | CSIR 1 | 33 | 13 | 12 | 156,00 | 624,00 | 399 | | 667,5 | | 936 | | |
| 10 QELC Vila Tecnológica QE 2 Cj B Lt 1 | CSIR 1 | 33 | 30 | 8 | 240,00 | 960,00 | 831 | | 955,5 | | 1080 | | |
| 10 SRIA I QI 1 CL A Lt 10 | CSIR 1 | 33 | 6 | 15 | 90,00 | 360,00 | 81 | | 217,5 | | 594 | | |
| 10 SRIA I QI 1 CL A Lt 36 | CSIR 1 | 33 | 8 | 15 | 120,00 | 480,00 | 159 | | 415,5 | | 792 | | |
| 10 SRIA I QI 11 CL B Lt 23 | CSIR 1 | 33 | 6 | 15 | 90,00 | 360,00 | 81 | | 217,5 | | 594 | | |
| 10 SRIA I QI 11 CL B Lt 37 | CSIR 1 | 33 | 8 | 15 | 120,00 | 480,00 | 159 | | 415,5 | | 792 | | |
| 10 SRIA II EQ 42/44 CS BI A Lt 1 | CSIR 1 | 33 | 5 | 10 | 50,00 | 200,00 | 34 | | 73,5 | | 270 | | |
| 10 SRIA II Pólo de Moda Rua 1 Lt 11 | CSIR 1 | 33 | 8 | 24 | 192,00 | 768,00 | 267 | | 739,5 | | 1440 | | |
| 10 SRIA II Pólo de Moda Rua 12 Lt 21 | CSIR 1 | 33 | 27,455 | 27,7 | 760,50 | 3042,01 | | 3899,48 | | 4420,58 | | 4941,6 | |
| 10 SRIA II Pólo de Moda Rua 24 Lt 33 | CSIR 1 | 33 | 8 | 27 | 216,00 | 864,00 | 303 | | 847,5 | | 1656 | | |
| 10 SRIA II QE 13 CL Lt A | CSIR 1 | 33 | 40 | 25 | 1000,00 | 4000,00 | | 5762,00 | | 6221,00 | | 6680,0 | |
| 10 SRIA II QE 38 Área Central Lt 2 | CSIR 1 | 33 | 7,44 | 18 | 133,92 | 535,68 | 168,12 | | 452,94 | | 937,44 | | |
| 10 SRIA II QE 38 CL 1 Lt 1 | CSIR 1 | 33 | 8 | 12 | 96,00 | 384,00 | 123 | | 307,5 | | 576 | | |
| 10 SRIA II QE 40 Cj B Lt 1 | CSIR 1 | 33 | 16 | 25 | 400,00 | 1600,00 | 1551 | | 2287,5 | | 3024 | | |
| 10 SRIA II QE 40 Cj B Lt 2 | CSIR 1 | 33 | 19 | 20 | 380,00 | 1520,00 | 1623 | | 2179,5 | | 2736 | | |
| 10 SRIA II QE 40 Cj C Lt 2 | CSIR 1 | 33 | 16 | 32 | 512,00 | 2048,00 | 2055 | | 3043,5 | | 4032 | | |
| 10 SRIA II QE 40 Cj C Lt 5 | CSIR 1 | 33 | 12 | 16 | 192,00 | 768,00 | 471 | | 883,5 | | 1296 | | |
| 10 SRIA II QE 40 Cj D Lt 10 | CSIR 1 | 33 | 10 | 20 | 200,00 | 800,00 | 327 | | 883,5 | | 1440 | | |

Figura 374

| ra | end_cart | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido A _{lote} X cfa_m | LATERAIS E FUNDO | | UMA LATERAL E FUNDO | | FUNDO | |
|----|--------------------------------------|--------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | | | | | | | | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 |
| | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo |
| 10 | QELC EQ 1/2 CL Lt 1 | CSIR 1 | 36,5 | 22 | 6 | 132,00 | 528,00 | 303 | | 360,5 | | 418 | |
| 10 | QELC QE 2 CL Lt 1 | CSIR 1 | 36,5 | 22 | 23 | 506,00 | 2024,00 | 2649 | | 3403,5 | | 4158 | |
| 10 | QELC Vila Tecnológica QE 1 Cj C Lt 9 | CSIR 1 | 36,5 | 13 | 12 | 156,00 | 624,00 | 420 | | 723,5 | | 1027 | |
| 10 | QELC Vila Tecnológica QE 2 Cj B Lt 1 | CSIR 1 | 36,5 | 30 | 8 | 240,00 | 960,00 | 891 | | 1030,5 | | 1170 | |
| 10 | SRIA I QI 1 CL A Lt 10 | CSIR 1 | 36,5 | 6 | 15 | 90,00 | 360,00 | 81 | | 227,5 | | 654 | |
| 10 | SRIA I QI 1 CL A Lt 36 | CSIR 1 | 36,5 | 8 | 15 | 120,00 | 480,00 | 159 | | 445,5 | | 872 | |
| 10 | SRIA I QI 11 CL B Lt 23 | CSIR 1 | 36,5 | 6 | 15 | 90,00 | 360,00 | 81 | | 227,5 | | 654 | |
| 10 | SRIA I QI 11 CL B Lt 37 | CSIR 1 | 36,5 | 8 | 15 | 120,00 | 480,00 | 159 | | 445,5 | | 872 | |
| 10 | SRIA II EQ 42/44 CS BI A Lt 1 | CSIR 1 | 36,5 | 5 | 10 | 50,00 | 200,00 | 34 | | 73,5 | | 295 | |
| 10 | SRIA II Pólo de Moda Rua 1 Lt 11 | CSIR 1 | 36,5 | 8 | 24 | 192,00 | 768,00 | 267 | | 796,5 | | 1592 | |
| 10 | SRIA II Pólo de Moda Rua 12 Lt 21 | CSIR 1 | 36,5 | 27,455 | 27,7 | 760,50 | 3042,01 | | 4151,07 | | 4742,87 | | 5334,67 |
| 10 | SRIA II Pólo de Moda Rua 24 Lt 33 | CSIR 1 | 36,5 | 8 | 27 | 216,00 | 864,00 | 303 | | 913,5 | | 1832 | |
| 10 | SRIA II QE 13 CL Lt A | CSIR 1 | 36,5 | 40 | 25 | 1000,00 | 4000,00 | | 6199,50 | | 6719,75 | | 7240,00 |
| 10 | SRIA II QE 38 Área Central Lt 2 | CSIR 1 | 36,5 | 7,44 | 18 | 133,92 | 535,68 | 168,12 | | 484,66 | | 1034,16 | |
| 10 | SRIA II QE 38 CL 1 Lt 1 | CSIR 1 | 36,5 | 8 | 12 | 96,00 | 384,00 | 123 | | 328,5 | | 632 | |
| 10 | SRIA II QE 40 Cj B Lt 1 | CSIR 1 | 36,5 | 16 | 25 | 400,00 | 1600,00 | 1671 | | 2507,5 | | 3344 | |
| 10 | SRIA II QE 40 Cj B Lt 2 | CSIR 1 | 36,5 | 19 | 20 | 380,00 | 1520,00 | 1758 | | 2389,5 | | 3021 | |
| 10 | SRIA II QE 40 Cj C Lt 2 | CSIR 1 | 36,5 | 16 | 32 | 512,00 | 2048,00 | 2217 | | 3340,5 | | 4464 | |
| 10 | SRIA II QE 40 Cj C Lt 5 | CSIR 1 | 36,5 | 12 | 16 | 192,00 | 768,00 | 493 | | 960,5 | | 1428 | |
| 10 | SRIA II QE 40 Cj D Lt 10 | CSIR 1 | 36,5 | 10 | 20 | 200,00 | 800,00 | 327 | | 958,5 | | 1590 | |

Figura 375

Com relação aos lotes com 5x10m que supostamente teriam seu potencial construtivo efetivado na altura de 26,0m (e seriam a motivação para se adotar a altura para a faixa de 26,00m e não 22,50m, tendo em vista que essa última atende aos demais lotes) mesmo com aberturas voltadas para a divisa de fundos temos a colocar o seguinte: alturas superiores a 12m, pelas tabelas do Anexo IV da LUOS implicam em um afastamento de 5m da divisa com abertura, vejamos abaixo a simulação de dimensões úteis por faixa de altura:

Tabela 171

| Dimensões do lote | | Abertura no fundo | | | |
|-------------------|--------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Testada | Profundidade | H<8,5 | 8,5<H<12 | 12<H<35 | 35<H<55 |
| 5,00 | 10,00 | 5x8,5(42,5m ²) | 5x7 (35m ²) | 5x5(25m ²) | 5x2,5(12,5m ²) |
| 6,00 | 15,00 | 6x13,5(78m ²) | 6x12(72m ²) | 6x10(60m ²) | 6x7,5(45m ²) |
| 8,00 | 15,00 | 8x13,5(108m ²) | 8x12(96m ²) | 8x10(80m ²) | 8x7,5(60m ²) |
| 8,00 | 12,00 | 8x11,5(92m ²) | 8x9(72m ²) | 8x7(56m ²) | 8x4,5(36m ²) |
| 10,00 | 20,00 | 10x18,5(185m ²) | 10x17(170m ²) | 10x15(150m ²) | 10x12,5(125m ²) |

Ao observar a Tabela 171 constatamos que ao se aplicar quaisquer afastamento nos lotes de 5x10m a área útil do pavimento fica inferior a 50m² obviamente e dessa maneira dificulta em muito a inserção de circulação vertical que deverá contar com escada e elevador (de acordo com o decreto do Código de Edificações do DF²¹, artigo 145, é exigido elevador em edificações

²¹ Decreto nº 19.915/98 17 de dezembro de 1998 e suas alterações

com mais de três pavimentos não computando o térreo, ou seja, com altura superior a 15,50m), totalizando em no mínimo 10m² de área destinada para a circulação vertical sem considerar vestíbulos e afins. Um pavimento com área de 25m² ao ter sua área reduzida em 10m² terá apenas 15m² útil para qualquer uso que se fará dele.

Ressaltamos assim que as dimensões reduzidas dos lotes influenciam mais no potencial construtivo deles do que a altura máxima em si. Maiores alturas embora aparentemente aumentem o potencial construtivo elas multiplicam um valor irreal para a arquitetura, por exemplo pavimentos com apenas 25,0m² de área disponível.

Tabela 172

TABELA III - Dimensão mínima para vãos de iluminação e ventilação

| Unidades residenciais | |
|--|--|
| Compartimentos ou ambientes | Vãos de ventilação/iluminação |
| Sala de estar, dormitórios e compartimentos com múltiplas denominações ou reversíveis e cozinha | 1/8 |
| Área de serviço | 1/10 ³ |
| Banheiro | 1/10 ³ |
| Lavabo | 1/10 ³ |
| Edifícios de comerciais, de prestação de serviço, industriais, institucionais e área de uso comum em edificação multifamiliar | |
| Compartimentos ou ambientes | Vãos de ventilação/iluminação^{1 2} |
| Vestíbulo, circulação, hall, foyer, recepção | 1/10 ³ |
| Circulação | 1/10 ³ |
| Escada ou rampa | 1/10 ³ |
| Sala para funcionários | 1/8 ⁴ |
| Banheiro/sanitário/lavabo | 1/10 ³ |
| Sala de aula ensino não-seriado | 1/8 ⁵ |
| Salas comerciais, escritórios, consultórios, lojas | 1/8 ⁵ |
| Garagem | 1/20 ³ |
| Dormitório de hotelaria | 1/8 ⁶ |
| Banheiro hotelaria | 1/10 ³ |

Avaliando ainda os lotes de 50m² sob o enfoque da iluminação e ventilação natural, temos a tabela III do Anexo IV do Código de Edificações do Distrito Federal, na Tabela 172 temos que para ambientes de permanência prolongada seria necessário o mínimo 6,25m² de vão destinado a iluminação e ventilação. Considerando que todo o pavimento se enquadre em ambiente de permanência prolongada. Sendo assim uma janela que contemple toda a fachada do lote com apenas 1,25m de altura atenderia ao quesito ventilação e iluminação natural mínimo. Concluímos, portanto, que tais lotes farão uso de abertura apenas para a fachada frontal e ainda assim terão a sua iluminação e ventilação mínima atendida.

Ao consultarmos a respeito dos lotes dessa faixa no arquivo de lotes da LUOS com o acréscimo de informação de restrição de altura elaborado a partir dos dados do CINDACTA pela DIGEO, verificamos que dos 1132 lotes que compõem essa faixa 543 lotes possuem restrição de altura de 1216 (Superfície Horizontal Externa) e os outros 589 possuem restrição de altura variável (Superfície Cônica). Ao somar, porém, as alturas máximas dos terrenos com a altura máxima sugerida nenhuma delas excedeu a altura de restrição.

Embora tenhamos concluído ser necessário o aumento da altura máxima permitida de 19,0m para 22,5m e que essa nova altura não excede as alturas de restrição do CINDACTA, o arquivo publicado quando da publicação da LEI COMPLEMENTAR Nº 1007/2022 foi aquele enviado nas etapas iniciais da revisão da LUOS, ou seja, as alterações aqui sugeridas não foram apreciadas pela Câmara, sendo necessário que componham a próxima revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo para adequação do quadro de parâmetros.

Código 1016

| | | | | | | | |
|------|---------|--------------|------|------|----|----|-------|
| 1016 | CSIIR 3 | 7000<a≤15500 | 2,10 | 2,10 | 60 | 30 | 29,50 |
|------|---------|--------------|------|------|----|----|-------|

Foi questionada a viabilidade de se efetivar o potencial construtivo permitido para o lote com a altura máxima atual.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 2,1, a taxa de ocupação de 60%, a altura máxima de 29,50m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{m\acute{a}x}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca oito pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 60% concluímos ser possível construir até 4,8 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 2,1 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a 2,7 vezes a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Os afastamentos mínimos obrigatórios são regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Os prismas de aeração e ventilação são regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Analisando os 11 lotes que compõem essa faixa observamos que 82% dos lotes possuem dimensões de 50x150m com área de 7500,00m² e o restante dimensões de 100x150m com área de 15000,00m².

Ao observar esses lotes dentro da malha urbana (Figura 376) notamos que 18% dos lotes não possuem pelo menos duas divisas voltadas para logradouro público. Tal situação demanda a utilização de prisma de aeração/ventilação, ou afastamento das divisas dos lotes para o conforto da arquitetura.

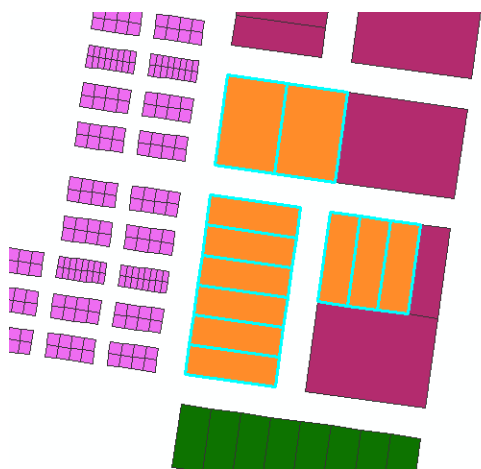


Figura 376

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 377 diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o **potencial construtivo permitido** (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o **potencial construtivo efetivo** ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o **potencial construtivo efetivo** quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| ra | end_cart | area_proj | projeto | uos_setor | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido $A_{max} \times cfa_m$ | LATERAIS E FUNDO | UMA LATERAL E FUNDO | FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE |
|----|------------|-----------|-------------|-----------|--------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | | A > 600 | A > 600 | A > 600 | A > 600 |
| | | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
| 10 | SGCV Lt 10 | 15000 | SGCV PR 3/1 | CSIR 3 | CSIR 3 | 29,5 | 100 | 150 | 15000,00 | 31500,00 | 106939,50 | 109774,75 | 112610,00 | 119660,50 |
| 10 | SGCV Lt 13 | 7500 | SGCV PR 3/1 | CSIR 3 | CSIR 3 | 29,5 | 50 | 150 | 7500,00 | 15750,00 | 48614,50 | 51449,75 | 54285,00 | 59660,50 |

Figura 377

Ao analisarmos a Figura 377 verificamos que a possibilidade de efetivar o potencial construtivo chega a ser três vezes ao permitido, não sendo a altura máxima um limitador de espécie alguma.

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido com a altura máxima permitida atualmente.

Código 1019

| | | | | | | | |
|------|---------------------------------------|--------|------|------|-----|---|-------|
| 1019 | CSII 1 - QE 50 e QE 56 ⁽³⁾ | a≤1000 | 3,00 | 4,00 | 100 | - | 19,00 |
|------|---------------------------------------|--------|------|------|-----|---|-------|

Foi questionada a viabilidade de se efetivar o potencial construtivo para os lotes dessa faixa sem a elevação da altura máxima. Foi sugerida uma altura máxima de 26,00m.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 4, a taxa de ocupação de 100%, a altura máxima de 19m, o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{opav} = (Alt_{m\acute{a}x} - 1,5) / 3,5\}$ temos que a altura abarca cinco pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 100% concluímos ser possível construir até 5 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 4,00 significa que temos o equivalente a 1 vez a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Os afastamentos mínimos obrigatórios são regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Os prismas de aeração e ventilação são regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Analisando os seis lotes que compõem essa faixa observamos que todos possuem dimensão de 30x30m com área de 900m².

Ao observar esses lotes dentro da malha urbana, ver Figura 378, notamos que eles estão inseridos de tal forma que fazem divisa com logradouro público em todas as fachadas, o que significa dizer que existe a possibilidade de tais lotes possuírem aberturas voltadas para todas as divisas sem precisar afastar a edificação das divisas, ou seja, ocupar 100% dos lotes de fato.



Figura 378 - Mapa

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal realizamos na Figura 379 diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o **potencial construtivo permitido** (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o **potencial construtivo efetivo** quando lançamos mão de aberturas com quatro opções: aberturas voltadas para as laterais e fundo, apenas para uma lateral e fundo, apenas para o fundo e quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| ra | end_cart | area_proj | projeto | uos_setor | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | LATERAIS E FUNDO | | | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE |
|----|-----------------------|-----------|-----------|----------------------------|--------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | | A > 600 | UMA LATERAL E FUNDO | FUNDO | A > 600 |
| | | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
| 10 | SRIA II QE 50 CL Lt 1 | 900 | URB 28/01 | CSII 1 - QE 50 e QE CSII 1 | | 19 | 30 | 30 | 900,00 | 3600,00 | 3187,00 | 3478,50 | 3770,00 | 4373,00 |
| 10 | SRIA II QE 50 CL Lt 2 | 900 | URB 28/01 | CSII 1 - QE 50 e QE CSII 1 | | 19 | 30 | 30 | 900,00 | 3600,00 | 3187,00 | 3478,50 | 3770,00 | 4373,00 |
| 10 | SRIA II QE 50 CL Lt 3 | 900 | URB 28/01 | CSII 1 - QE 50 e QE CSII 1 | | 19 | 30 | 30 | 900,00 | 3600,00 | 3187,00 | 3478,50 | 3770,00 | 4373,00 |
| 10 | SRIA II QE 50 CL Lt 4 | 900 | URB 28/01 | CSII 1 - QE 50 e QE CSII 1 | | 19 | 30 | 30 | 900,00 | 3600,00 | 3187,00 | 3478,50 | 3770,00 | 4373,00 |
| 10 | SRIA II QE 56 CL Lt 1 | 900 | URB 28/01 | CSII 1 - QE 50 e QE CSII 1 | | 19 | 30 | 30 | 900,00 | 3600,00 | 3187,00 | 3478,50 | 3770,00 | 4373,00 |
| 10 | SRIA II QE 56 CL Lt 2 | 900 | URB 28/01 | CSII 1 - QE 50 e QE CSII 1 | | 19 | 30 | 30 | 900,00 | 3600,00 | 3187,00 | 3478,50 | 3770,00 | 4373,00 |
| 10 | SRIA II QE 56 CL Lt 3 | 900 | URB 28/01 | CSII 1 - QE 50 e QE CSII 1 | | 19 | 30 | 30 | 900,00 | 3600,00 | 3187,00 | 3478,50 | 3770,00 | 4373,00 |
| 10 | SRIA II QE 56 CL Lt 4 | 900 | URB 28/01 | CSII 1 - QE 50 e QE CSII 1 | | 19 | 30 | 30 | 900,00 | 3600,00 | 3187,00 | 3478,50 | 3770,00 | 4373,00 |

Figura 379

Com base no que foi dito acima e analisando a Figura 379 podemos observar que com a altura máxima atual é possível efetivar o potencial construtivo para o lote tendo aberturas para todas as divisas, ocupando apenas 80% do lote, o que dá a possibilidade de afastamento de uma das divisas ou inserção de um prisma de aeração e ventilação com folga.

Cabe salientar que o uso permitido para a faixa é CSII 1²², o qual pela metodologia da LUOS se localiza em áreas internas aos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, com características de abrangência local. O uso industrial permitido implica em edificações com pé direito mais alto que o convencional, nas condições atuais o interessado pode inclusive usar um pavimento com pé direito duplo e ainda efetivar o potencial construtivo.

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido com a altura máxima permitida atualmente.

Código 1020

| | | | | | | | |
|------|--------|--------|------|------|-----|---|-------|
| 1020 | CSII 2 | a≤1000 | 3,00 | 4,00 | 100 | - | 19,00 |
|------|--------|--------|------|------|-----|---|-------|

Foi questionada a viabilidade de se efetivar o potencial construtivo permitido com a altura máxima permitida atual. Foi sugerido a elevação da altura máxima para 26m.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 4, a taxa de ocupação de 100%, a altura máxima de 19 e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{m\acute{a}x} - 1,5) / 3,5\}$ temos que a altura abarca cinco pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 100% concluimos ser possível construir até 5 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 4 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a uma vez a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Os afastamentos mínimos obrigatórios são regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Os prismas de aeração e ventilação são regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

²² UOS CSII - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial

Analisando os 27 lotes que compõem essa faixa observamos que eles estão numa faixa de área bem variada indo de 140m² a 1000m². As dimensões dos lotes também variam bastante com testadas entre 14m e 40m e profundidades entre 10m e 40m.

Ao observar esses lotes dentro da malha urbana, Figura 380 e Figura 381, notamos que 56% desse lotes ou possuem pelo menos três divisas voltadas para logradouro público, os outro 44% possuem duas divisas voltadas para logradouro público, o que significa dizer que é possível a criação de aberturas voltadas para essas divisas sem a necessidade do afastamento mínimo obrigatório exigido pelo Anexo IV da LUOS.

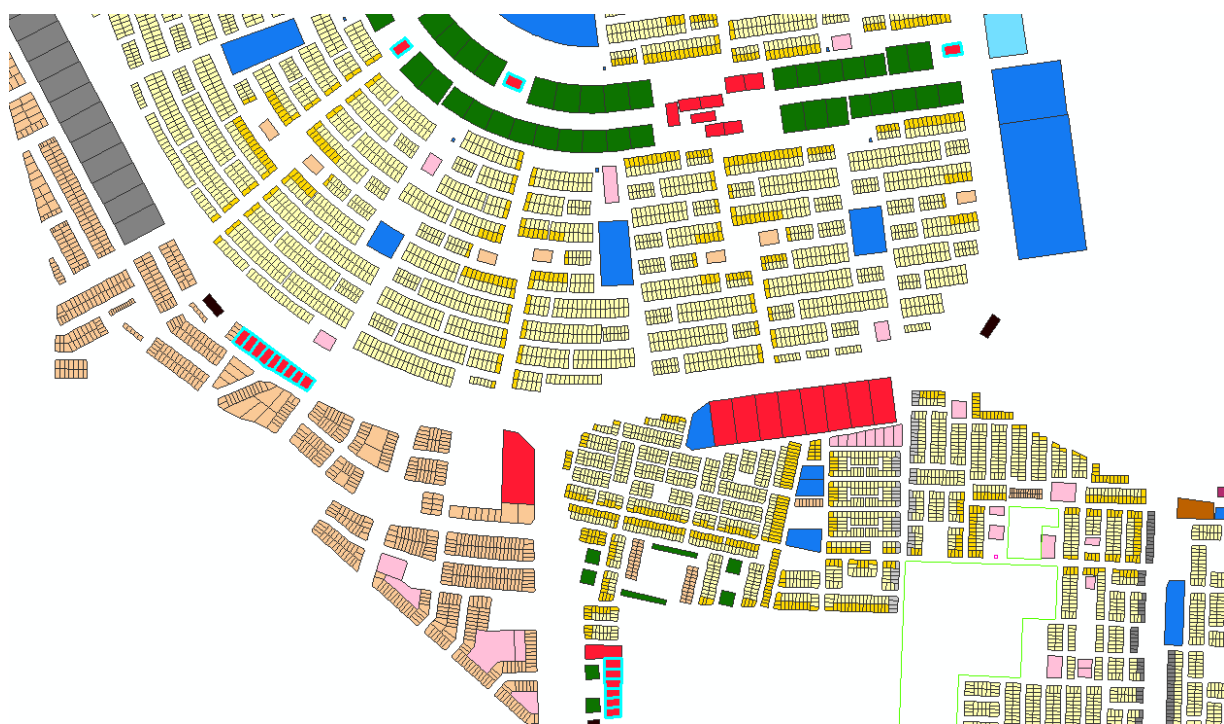


Figura 380 - Mapa

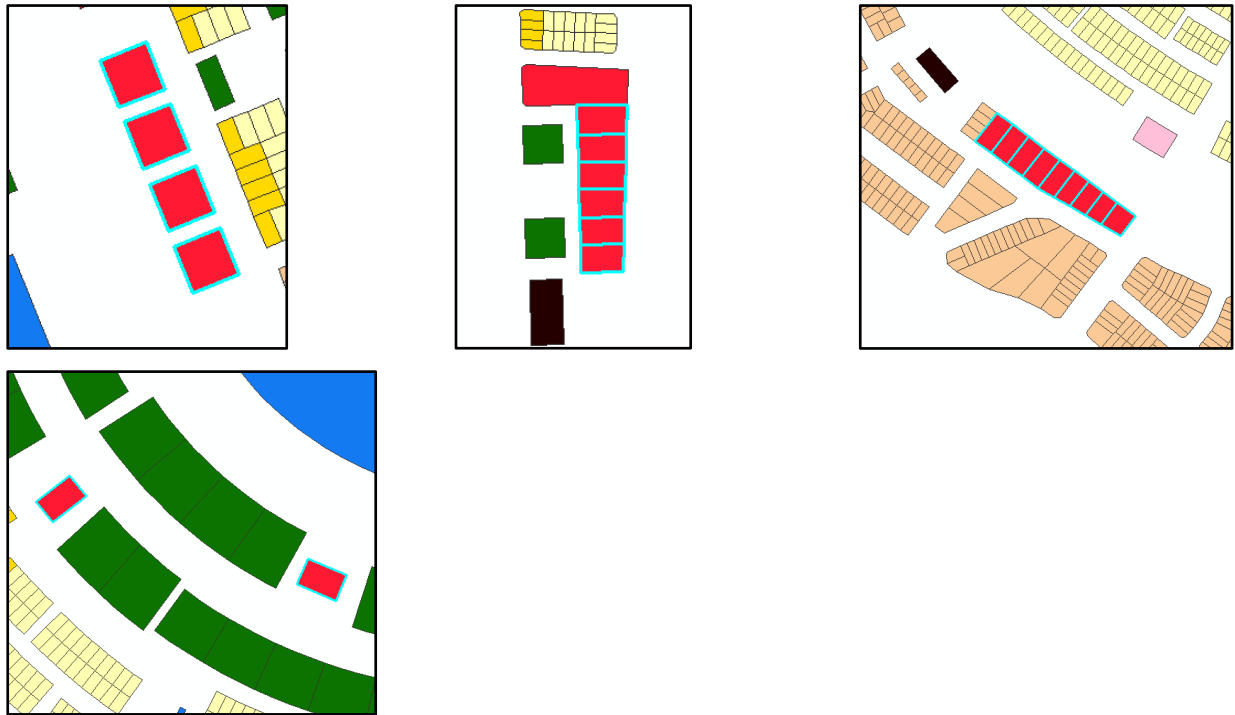


Figura 381

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 382 diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o **potencial construtivo permitido** (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o **potencial construtivo efetivo** ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o **potencial construtivo efetivo** quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| ra | end_cart | area_proj | projeto | uos_setor | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido A _{max} X c _{fta} _m | LATERAIS E FUNDO | | UMA LATERAL E FUNDO | | FUNDO | | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE | |
|--------------------------------|----------|-------------------|---------|-----------|--------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 |
| | | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma | Potencial construtivo com prisma |
| 10 SRIA I OE 11 AE G | | 900 PR 1/S | CSII 2 | CSII 2 | 19 | 30 | 30 | 900,00 | 3600,00 | | | 3187,00 | | 3478,50 | | 3770,00 | - | 4373,00 |
| 10 SRIA I OE 2 Lt N Telebrasil | | 315 PR 7/71 | CSII 2 | CSII 2 | 19 | 21 | 15 | 315,00 | 1260,00 | 886 | | 1062,5 | | 1239 | | 1448,00 | - | |
| 10 SRIA I OE 7 CL Lt G | | 300 PR 1/S | CSII 2 | CSII 2 | 19 | 20 | 15 | 300,00 | 1200,00 | 827 | | 1003,5 | | 1180 | | 1373,00 | - | |
| 10 SRIA I OE 7 L Lt E | | 140 PR 1/S | CSII 2 | CSII 2 | 19 | 14 | 10 | 140,00 | 560,00 | 283 | | 379,5 | | 476 | | 573,00 | - | |
| 10 SRIA I OE 38 AE 1 | | 885,99 URB 131/96 | CSII 2 | CSII 2 | 19 | 22,76 | 38,04 | 885,79 | 3483,16 | | 2874,51 | | 3254,45 | | 3634,39 | - | 4201,95 | |
| 10 SRIA I OE 38 AE 2 | | 772,64 URB 131/96 | CSII 2 | CSII 2 | 19 | 21 | 36,98 | 776,58 | 3106,32 | | 2490,54 | | 2858,82 | | 3227,10 | - | 3755,90 | |
| 10 SRIA I OE 38 AE 3 | | 755,24 URB 131/96 | CSII 2 | CSII 2 | 19 | 21 | 35,96 | 755,16 | 3020,64 | | 2416,08 | | 2773,14 | | 3130,20 | - | 3648,80 | |
| 10 SRIA I OE 38 AE 4 | | 733,83 URB 131/96 | CSII 2 | CSII 2 | 19 | 21,61 | 34,94 | 755,05 | 3020,21 | | 2438,43 | | 2784,27 | | 3130,11 | - | 3648,27 | |
| 10 SRIA I OE 38 AE 5 | | 712,42 URB 131/96 | CSII 2 | CSII 2 | 19 | 21 | 34,42 | 722,82 | 2891,28 | | 2303,66 | | 2643,78 | | 2983,90 | - | 3487,10 | |
| 10 SRIA I OE 38 AE 6 | | 691,01 URB 131/96 | CSII 2 | CSII 2 | 19 | 21 | 33,41 | 701,61 | 2806,44 | | 2229,93 | | 2558,94 | | 2887,95 | - | 3381,05 | |
| 10 SRIA I OE 40 AE 6 Lt 4 | | 880 URB 199/92 | CSII 2 | CSII 2 | 19 | 22 | 40 | 880,00 | 3520,00 | | 2895,00 | | 3296,50 | | 3696,00 | - | 4273,00 | |
| 10 SRIA I OE 40 AE 6 Lt 5 | | 776 URB 199/92 | CSII 2 | CSII 2 | 19 | 20,15 | 38,83 | 782,42 | 3129,70 | | 2474,18 | | 2862,79 | | 3251,42 | - | 3765,12 | |
| 10 SRIA I OE 40 AE 6 Lt 6 | | 729,8 URB 199/92 | CSII 2 | CSII 2 | 19 | 20,14 | 36,49 | 734,91 | 2939,63 | | 2311,62 | | 2674,51 | | 3037,40 | - | 3547,54 | |
| 10 SRIA I OE 40 AE 6 Lt 7 | | 683,3 URB 199/92 | CSII 2 | CSII 2 | 19 | 20,14 | 34,15 | 687,78 | 2751,12 | | 2150,87 | | 2468,02 | | 2825,17 | - | 3311,91 | |
| 10 SRIA I OE 40 AE 6 Lt 8 | | 636,2 URB 199/92 | CSII 2 | CSII 2 | 19 | 20,15 | 31,81 | 640,97 | 2583,89 | | 1991,54 | | 2302,95 | | 2614,36 | - | 3077,86 | |
| 10 SRIA I OE 40 AE 6 Lt 9 | | 729,5 URB 199/92 | CSII 2 | CSII 2 | 19 | 25,17 | 29,18 | 734,46 | 2937,84 | | 2462,82 | | 2745,30 | | 3027,78 | - | 3545,30 | |
| 10 SRIA I QI 23 CL Lt A | | 1000 PR 100/1 | CSII 2 | CSII 2 | 19 | 40 | 25 | 1000,00 | 4000,00 | | 3687,00 | | 3923,50 | | 4160,00 | - | 4873,00 | |

Figura 382

Ao analisarmos a Figura 382 podemos verificar que para todos os lotes dessa faixa é possível efetivar o potencial construtivo com a inserção de pelo menos um prisma de aeração e ventilação (para onde podem estar voltadas aberturas de ambientes de permanência prolongada). Para 89% dos lotes é possível a efetivação do potencial construtivo mesmo realizando o afastamento da divisa de fundo, para os outros 11% embora isso não seja possível com o afastamento da divisa de fundo, o é com o afastamento de uma das divisas da lateral.

Cabe salientar que o uso permitido para a faixa é CSII 2²³, o qual pela metodologia da LUOS se localiza localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros. O uso industrial permitido implica em edificações com pé direito mais alto que o convencional, nas condições atuais o interessado pode inclusive usar um pavimento com pé direito duplo e ainda efetivar o potencial construtivo.

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido com a altura máxima permitida atualmente.

Código 1021

| | | | | | | | |
|------|--------|-------------|------|------|----|----|-------|
| 1021 | CSII 2 | 1000<a≤2500 | 3,00 | 4,00 | 70 | 20 | 22,50 |
|------|--------|-------------|------|------|----|----|-------|

Foi questionada a viabilidade de se efetivar o potencial construtivo permitido com a altura máxima permitida atual. Foi sugerido a elevação da altura máxima para 26m.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 4, a taxa de ocupação de 70, a altura máxima de 22,5 e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{m\acute{a}x}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca seis pavimentos. Se

²³ UOS CSII - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial

multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 70% concluímos ser possível construir até 4,2 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 4 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a 0,2 vez a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Os afastamentos mínimos obrigatórios são regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Os prismas de aeração e ventilação são regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Analisando os 22 lotes que compõem essa faixa observamos que são lotes que possuem áreas acima de 600m² variando entre 1040m² e 2400m², possuem testadas com dimensões entre 21m e 60m e profundidades com dimensões entre 20m e 54m.

Ao observar esses lotes dentro da malha urbana, Figura 383 e Figura 384, notamos que 82% dos lotes possuem pelo menos três divisas voltadas para logradouro público e os outros 18% possuem pelo menos duas divisas voltadas para logradouro público, o que significa dizer que é possível a criação de aberturas voltadas para essas divisas sem a necessidade do afastamento mínimo obrigatório exigido pelo Anexo IV da LUOS.

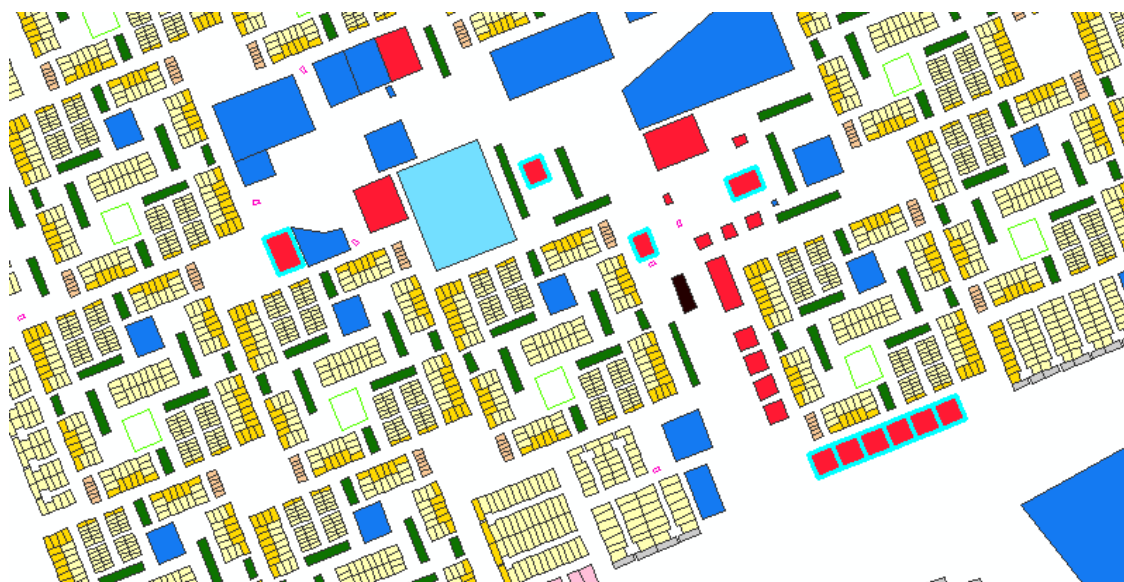


Figura 383

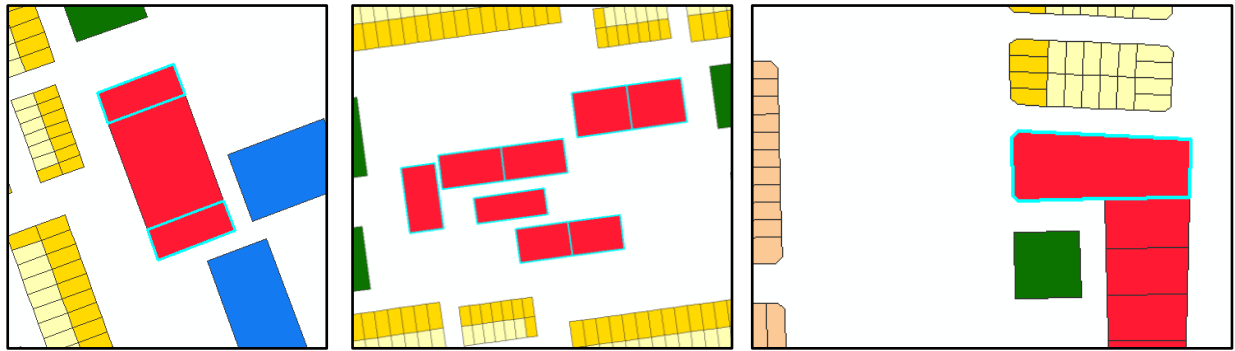


Figura 384

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 385 diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o **potencial construtivo permitido** (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o **potencial construtivo efetivo** ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o **potencial construtivo efetivo** quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| ra | end_cart | area_proj | projeto | uos_setor | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido $A_{max} \times cfa_m$ | LATERAIS E FUNDO | UMA LATERAL E FUNDO | FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE |
|----|--------------------------------|-----------|----------|-----------|--------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|------------------|---------------------|----------|------------------------------|
| | | | | | | | | | | | A > 600 | A > 600 | A > 600 | A > 600 |
| 10 | SRIA I QE 1 Lt F | 1489,985 | PR 228/1 | CSII 2 | CSII 2 | 22,5 | 42,571 | 35 | 1489,99 | 5959,94 | 6752,92 | 7174,42 | 7595,92 | 8762,91 |
| 10 | SRIA I QE 11 AE A | 1600 | PR 1/5 | CSII 2 | CSII 2 | 22,5 | 40 | 40 | 1600,00 | 6400,00 | 7257,00 | 7746,00 | 8235,00 | 9423,00 |
| 10 | SRIA I QE 16 AE A | 2400 | PR 1/5 | CSII 2 | CSII 2 | 22,5 | 60 | 40 | 2400,00 | 9600,00 | 11637,00 | 12126,00 | 12615,00 | 14223,00 |
| 10 | SRIA I QE 20 AE E | 1400 | PR 97/1 | CSII 2 | CSII 2 | 22,5 | 35 | 40 | 1400,00 | 5600,00 | 6162,00 | 6651,00 | 7140,00 | 8223,00 |
| 10 | SRIA I QE 20 Lt M CEB | 1200 | PR 36/1 | CSII 2 | CSII 2 | 22,5 | 40 | 30 | 1200,00 | 4800,00 | 5277,00 | 5631,00 | 5985,00 | 7023,00 |
| 10 | SRIA I QE 7 Lt H | 1750 | PR 1/5 | CSII 2 | CSII 2 | 22,5 | 35 | 50 | 1750,00 | 7000,00 | 7842,00 | 8466,00 | 9090,00 | 10323,00 |
| 10 | SRIA II Centro Comunal I Lt 3 | 1134 | PR 202/1 | CSII 2 | CSII 2 | 22,5 | 54 | 21 | 1134,00 | 4536,00 | 4965,00 | 5197,50 | 5430,00 | 6627,00 |
| 10 | SRIA II Centro Comunal I Lt 5 | 1134 | PR 202/1 | CSII 2 | CSII 2 | 22,5 | 21 | 54 | 1134,00 | 4536,00 | 4272,00 | 4950,00 | 5628,00 | 6627,00 |
| 10 | SRIA II Centro Comunal II Lt 1 | 1040 | PR 204/1 | CSII 2 | CSII 2 | 22,5 | 40 | 26 | 1040,00 | 4160,00 | 4485,00 | 4785,00 | 5085,00 | 6063,00 |
| 10 | SRIA II Centro Comunal II Lt 3 | 1248 | PR 204/1 | CSII 2 | CSII 2 | 22,5 | 48 | 26 | 1248,00 | 4992,00 | 5565,00 | 5865,00 | 6165,00 | 7311,00 |
| 10 | SRIA II Centro Comunal II Lt 5 | 1300 | PR 204/1 | CSII 2 | CSII 2 | 22,5 | 50 | 26 | 1300,00 | 5200,00 | 5835,00 | 6135,00 | 6435,00 | 7623,00 |
| 10 | SRIA II Centro Comunal II Lt 6 | 1080 | PR 204/1 | CSII 2 | CSII 2 | 22,5 | 54 | 20 | 1080,00 | 4320,00 | 4683,00 | 4902,00 | 5121,00 | 6303,00 |
| 10 | SRIA II Centro Comunal II Lt 7 | 1428 | PR 204/1 | CSII 2 | CSII 2 | 22,5 | 42 | 34 | 1428,00 | 5712,00 | 6435,00 | 6843,00 | 7251,00 | 8391,00 |

Figura 385

Ao analisarmos a Figura 385 podemos verificar que para todos os lotes dessa faixa é possível efetivar o potencial construtivo com a inserção de pelo menos um prisma de aeração e ventilação (para onde podem estar voltadas aberturas de ambientes de permanência prolongada), com a utilização do afastamento mínimo da divisa de fundo, ou de uma das

divisas e a divisa de fundo. Apenas para um lote não é possível efetivar caso se opte por afastar de ambas as divisas laterais e de fundo.

Cabe salientar que o uso permitido para a faixa é CSII 2²⁴, o qual pela metodologia da LUOS localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros. O uso industrial permitido implica em edificações com pé direito mais alto que o convencional, nas condições atuais a altura máxima imposta é um limitante. Tal alteração, porém exige estudo mais aprofundado para ser realizada, não se configurando como um equívoco da LUOS vigente.

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido com a altura máxima permitida atualmente.

Código 1023

| | | | | | | | |
|------|------------------------------------|--------|------|------|-----|---|-------|
| 1023 | CSII 2 - Tipo A ^{(3) (5)} | a≤2500 | 3,00 | 4,00 | 100 | - | 19,00 |
|------|------------------------------------|--------|------|------|-----|---|-------|

Foi questionada a viabilidade de se efetivar o potencial construtivo permitido com a altura máxima atual. Foi sugerido uma nova altura máxima de 26,00m.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 4, a taxa de ocupação de 100%, a altura máxima de 19,00m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{m\acute{a}x} - 1,5) / 3,5\}$ temos que a altura abarca cinco pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 100% concluimos ser possível construir até cinco vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 4 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a uma vez a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Os afastamentos mínimos obrigatórios são regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Os prismas de aeração e ventilação são regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

²⁴ UOS CSII - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial

Analisando os 12 lotes que compõem essa faixa observamos que 92% deles possuem dimensões de 30x30m, área de 900m², e apenas uma das dimensões de 80x30m, área de 2400,0m².

Ao observar esses lotes inseridos da malha urbana (Figura 386 e Figura 387) observamos que todos são isolados com todas as divisas voltadas para logradouro público. Dito isso concluímos que apesar de a área de manobra (0,2 vez a área do lote) ser pequena, os lotes possuem a possibilidade de fazer abertura para qualquer das suas divisas sem a necessidade do afastamento mínimo obrigatório imposto pelo Anexo IV da LUOS.



Figura 386

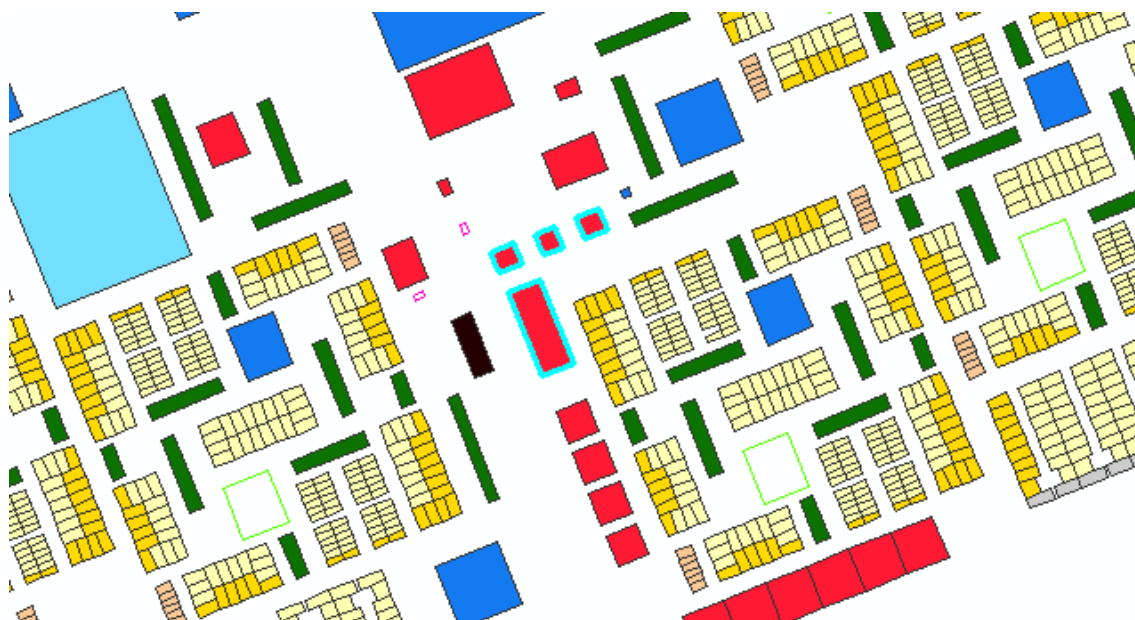


Figura 387

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para

prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 388 diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o **potencial construtivo permitido** (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o **potencial construtivo efetivo** ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o **potencial construtivo efetivo** quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| Lote | end_cart | area_proj | projeto | uos_setor | padrão | cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido $A_{max} \times cfa_m$ | LATERAIS E FUNDO | UMA LATERAL E FUNDO | FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE |
|------|-------------------------|-----------|-----------|-----------------|--------|-------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | | | A > 600 | A > 600 | A > 600 | A > 600 |
| | | | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
| 10 | SRIA I QE 11 AE L | 2400 | URB 39/88 | CSII 2 - Tipo A | CSII 2 | | 19 | 80 | 30 | 2400,00 | 9600,00 | 9887,00 | 10178,50 | 10470,00 | 11873,00 |
| 10 | SRIA I QE 7 CL Lt A | 900 | PR 1/5 | CSII 2 - Tipo A | CSII 2 | | 19 | 30 | 30 | 900,00 | 3600,00 | 3187,00 | 3478,50 | 3770,00 | 4373,00 |
| 10 | SRIA I QE 7 CL Lt B | 900 | PR 1/5 | CSII 2 - Tipo A | CSII 2 | | 19 | 30 | 30 | 900,00 | 3600,00 | 3187,00 | 3478,50 | 3770,00 | 4373,00 |
| 10 | SRIA I QE 7 CL Lt C | 900 | PR 1/5 | CSII 2 - Tipo A | CSII 2 | | 19 | 30 | 30 | 900,00 | 3600,00 | 3187,00 | 3478,50 | 3770,00 | 4373,00 |
| 10 | SRIA II QE 48 CL 2 Lt 1 | 900 | URB 28/01 | CSII 2 - Tipo A | CSII 2 | | 19 | 30 | 30 | 900,00 | 3600,00 | 3187,00 | 3478,50 | 3770,00 | 4373,00 |
| 10 | SRIA II QE 48 CL 2 Lt 2 | 900 | URB 28/01 | CSII 2 - Tipo A | CSII 2 | | 19 | 30 | 30 | 900,00 | 3600,00 | 3187,00 | 3478,50 | 3770,00 | 4373,00 |
| 10 | SRIA II QE 48 CL 2 Lt 3 | 900 | URB 28/01 | CSII 2 - Tipo A | CSII 2 | | 19 | 30 | 30 | 900,00 | 3600,00 | 3187,00 | 3478,50 | 3770,00 | 4373,00 |
| 10 | SRIA II QE 48 CL 2 Lt 4 | 900 | URB 28/01 | CSII 2 - Tipo A | CSII 2 | | 19 | 30 | 30 | 900,00 | 3600,00 | 3187,00 | 3478,50 | 3770,00 | 4373,00 |
| 10 | SRIA II QE 54 CL Lt 1 | 900 | URB 28/01 | CSII 2 - Tipo A | CSII 2 | | 19 | 30 | 30 | 900,00 | 3600,00 | 3187,00 | 3478,50 | 3770,00 | 4373,00 |
| 10 | SRIA II QE 54 CL Lt 2 | 900 | URB 28/01 | CSII 2 - Tipo A | CSII 2 | | 19 | 30 | 30 | 900,00 | 3600,00 | 3187,00 | 3478,50 | 3770,00 | 4373,00 |
| 10 | SRIA II QE 54 CL Lt 3 | 900 | URB 28/01 | CSII 2 - Tipo A | CSII 2 | | 19 | 30 | 30 | 900,00 | 3600,00 | 3187,00 | 3478,50 | 3770,00 | 4373,00 |
| 10 | SRIA II QE 54 CL Lt 4 | 900 | URB 28/01 | CSII 2 - Tipo A | CSII 2 | | 19 | 30 | 30 | 900,00 | 3600,00 | 3187,00 | 3478,50 | 3770,00 | 4373,00 |

Figura 388

Ao analisarmos a Figura 388 verificamos que todos os lotes podem ter afastamento de pelo menos uma divisa do lote ou lançar mão de um prisma de ventilação e aeração e ainda efetivar o potencial construtivo.

Cabe salientar que o uso permitido para a faixa é CSII 2²⁵, o qual pela metodologia da LUOS localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros. O uso industrial permitido implica em edificações com pé direito mais alto que o convencional, nas condições atuais a altura máxima imposta é um limitante. Tal alteração, porém exige estudo mais aprofundado para ser realizada, não se configurando como um equívoco da LUOS vigente.

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido com a altura máxima permitida atualmente.

²⁵ UOS CSII - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial

12 - SAMAMBAIA:

Código 1202

| | | | | | | | |
|------|------|------------|------|------|----|----|-------|
| 1202 | RE 3 | 300<a≤2500 | 2,00 | 3,50 | 80 | 10 | 43,50 |
|------|------|------------|------|------|----|----|-------|

Foi questionada a possibilidade de se efetivar o potencial construtivo para os lotes do código em questão em função da aplicação dos parâmetros presentes nos Anexo III e IV da LUOS concomitantemente.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 3,5, a taxa de ocupação de 80%, a altura máxima de 43,5m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{m\acute{a}x}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca doze pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 80% concluímos ser possível construir até 9,6 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 3,5 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a 6,1 vezes a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Analisando os 319 lotes que compõem essa faixa e a sua inserção na malha urbana observamos que apenas dois lotes da faixa possuem apenas uma fachada voltada para logradouro público, os restantes possuem pelo menos duas, sendo comum para faixa três fachadas voltadas para logradouro público, permitindo aberturas sem necessariamente ter a obrigação do afastamento, ou lotes isolados. Observamos também que 92% dos lotes têm dimensões de 30x30m, 4% tem dimensões irregulares e 96% tem área superior a 600m².



Figura 389



Figura 390

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019. Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 391 diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o potencial construtivo permitido (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o potencial construtivo efetivo ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o potencial construtivo efetivo quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| Lote | end_cart | Irão co | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo permitido A _{lote} X cfa_m | ABERTURA LATERAIS E FUNDO | | ABERTURA UMA LATERAL E FUNDO | | ABERTURA FUNDO | | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE | |
|----------------------|----------|---------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 | A < 600 | A > 600 |
| | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma | Potencial construtivo com prisma |
| 12 QN 122 Cj 12 Lt 1 | RE 3 | 43,5 | 30 | 30 | 900,00 | 3150,00 | | 5737,00 | | 6568,50 | | 7400,00 | - | | 9923,00 |
| 12 QN 427 Cj A Lt 3 | RE 3 | 43,5 | 25 | 22 | 550,00 | 1925,00 | 3338 | | 4269 | 5200 | | | 5998,00 | - | |
| 12 QN 503 Cj 9 Lt 1 | RE 3 | 43,5 | 31 | 32,13 | 996,03 | 3486,11 | | 6542,20 | | 7448,25 | | 8354,30 | - | | 11075,36 |
| 12 QN 614 Cj D Lt 2 | RE 3 | 43,5 | 29,6 | 53 | 1568,80 | 5490,80 | | 10753,00 | | 12389,50 | | 14026,00 | - | | 17948,60 |
| 12 QR 623 Cj 2A Lt 1 | RE 3 | 43,5 | 20 | 25 | 500,00 | 1750,00 | 2682 | | 3781 | 4880 | | | 5398,00 | | |
| 12 QS 502 Cj 7 Lt 1 | RE 3 | 43,5 | 35 | 70 | 2450,00 | 8575,00 | | 18727,00 | | 20958,50 | | 23190,00 | 28798,00 | | |
| 12 QS 502 Cj 7 Lt 3 | RE 3 | 43,5 | 22 | 40 | 880,00 | 3080,00 | | 4705,00 | | 5886,50 | | 7068,00 | 9958,00 | | |

Figura 391

Analisando a Figura 391 verificamos que todos os lotes atignim com folga o potencial cosntrutivo permitido para o lote.

Considerando a altura máxima permitida de 43,5m sabemos que edificações com essa altura podem ter até 10m de afastamento para divisas com aberturas, ou seja, frentes com até 20m seriam zeradas caso houvesse opção de abertura para as duas divisas laterais em alturas superiores a 40m. Contamos também com afastamento de 7,5m estipulado para alturas entre 25m e 40m, com a escolha de aberturas em duas laterais o lote teria que ter pelo menos 22m de frente para obtermos uma lâmina com largura mínima de 5m, que pode não ser a ideal para a arquitetura mas atende ao determinado na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre parcelamento do solo urbano e estipula em seu artigo 4º, inciso II, área mínima para o lote de 125m² e frente mínima de 5m (se a lei de parcelamento do solo urbano considera um lote com 5m viável, uma lâmina com 5m também deverá ser considerada viável). Ainda assim como temos dois lotes com apenas uma divisa voltada para logradouro público optamos por verificar a área passível de construção para cada faixa de altura deles e se a lâmina resultante é arquitetonicamente viável.

Endereços analisados especificamente:

QS 502 Cj 7 Lt 3 – 25x22

Primeiramente verificamos quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas em todas as divisas.

Tabela 173

| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente, laterais e fundo lotes com a<600m ² | | | |
|-----------------------|--------------|---|------------------|---------------------|-----------------------|
| Testada | Profundidade | H<8,5 (até 2º) | 8,5<H<12 (3º) | 12<H<35 (4º-10º) | 35<H<55 (10º - 15) |
| 25 | 22 | 22x20,5=451 → 440,0 | 19x19=361 | 15x17=255 | 10x14,5=145 |

O potencial construtivo do lote é 25x22x3,5 o que resultaria na possibilidade de 1925m² de construção. A taxa de ocupação é de 80% portanto mesmo que os afastamentos das tabelas do Anexo IV permitam uma ocupação de 451m² nos dois primeiros pavimentos ela teria que ser reduzida para 440m² em função da taxa de ocupação. Nos demais pavimentos seria possível utilizar o valor total obtido como resultante da aplicação das tabelas do Anexo IV. Assim somando todas as áreas teríamos área passível de construção de 3338m², maior que o potencial construtivo de 1925m². O interessado também poderia utilizar a área útil de 255m² ao longo de toda a edificação e com oito pavimentos atingir o potencial construtivo.

QN 427 Cj A Lt 3 – 22x40 -

Primeiramente verificamos quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas em todas as divisas.

Tabela 174

| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente, laterais e fundo lotes com a>600m ² | | | | |
|-----------------------|--------------|---|------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| Testada | Profundidade | H<8,5 (até 2º) | 8,5<H<12 (3º) | 12<H<25 (4º-7º) | 25<H<40 (8º - 11º) | 40<H<60 (12º - 17º) |
| 22 | 40 | 19x38,5=731,5 → 704 | 16x37=592 | 12x35=420 | 7x32,5=227,5 | 2x30=60 |

O potencial construtivo do lote é 22x40x3,5 o que resultaria na possibilidade de 3080m² de construção. A taxa de ocupação é de 80% portanto mesmo que os afastamentos das tabelas do Anexo IV permitam uma ocupação de 731,5m² nos dois primeiros pavimentos ela teria que ser reduzida para 704m² em função da taxa de ocupação. Nos demais pavimentos seria possível utilizar o valor total obtido como resultante da aplicação das tabelas do Anexo IV. Considerando a altura máxima permitida de 43,5m sabemos que edificações com essa altura podem ter até 10m de afastamento para divisas com aberturas, ou seja, frentes com 22m teriam a sua lâmina

inviável com apenas 2m de largura. Com base na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre parcelamento do solo urbano e estipula em seu artigo 4º, inciso II, área mínima para o lote de 125m² e frente mínima de 5m, consideramos lâminas com largura inferior a 5m como inviáveis (se a lei de parcelamento do solo urbano considera um lote com 5m viável, uma lâmina com 5m também deverá ser considerada viável). Assim desconsiderando o 12º pavimento somando todas as áreas teríamos área passível de construção de 4590m², maior que o potencial construtivo de 3080m². O interessado também poderia utilizar a área útil de 420m² ao dos sete primeiros pavimentos restando 140m² para o oitavo pavimento.

Código 1209

| | | | | | | | |
|------|---------|-------|------|------|-----|---|-------|
| 1209 | CSIIR 1 | a≤500 | 2,00 | 4,00 | 100 | - | 15,50 |
|------|---------|-------|------|------|-----|---|-------|

Foi questionada a viabilidade de se efetivar o potencial construtivo com a altura máxima de 15,50m. Foi sugerido a alteração da altura máxima de 15,50m para 22,50m.

O Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 4, a taxa de ocupação de 100% e a altura máxima é de 15,50m, essa altura permite quatro pavimentos que multiplicado pela taxa de ocupação de 100% permitiria construir até 4 vezes a área do lote, com o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 4 significa que não há área de manobra para a arquitetura, ou seja, para se atingir o potencial construtivo é necessário ocupar 100% do lote em todos os pavimentos, não sendo possível afastamentos nas fachadas que não sejam voltadas para logradouro público e nem inserção de prisma de ventilação e iluminação sem perda de potencial construtivo.

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Analisando os 82 lotes que compõe essa faixa, temos que 44 lotes possuem dimensões de 15x10m, 12 lotes possuem dimensões de 7,5x15m ou 7,5x17,10m, 10 lotes possuem dimensões de 14x17m e os outros 16 lotes possuem dimensões não regulares, porém com dimensões muito próximas a essas mencionadas. Ao simular a aplicação da Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS temos a Figura 392 onde estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o potencial construtivo permitido (que é resultante

do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o potencial construtivo efetivo quando lançamos mão de aberturas com quatro opções: aberturas voltadas para as laterais e fundo, apenas para uma lateral e fundo, apenas para o fundo e quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação com a área mínima prevista pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

| | | | | | | | | | | ABERTURA LATERAIS E FUNDO | ABERTURA UMA LATERAL E FUNDO | ABERTURA FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO M COE |
|----|-----------------------------|-----------|-----------|--------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | A < 600 | A < 600 | A < 600 | A < 600 |
| ra | end_cart | area_proj | projeto | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo permitido $A_{\text{máx}} \times cfa_m$ | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
| 12 | ADE OESTE QN 829 Cj 1 Lt 2 | 150 | URB 03/01 | CSIIR 1 | 15,5 | 15 | 10 | 150,00 | 600,00 | 292 | 363,5 | 435 | 523,00 |
| 12 | ADE OESTE QN 829 Cj 2 Lt 1 | 238 | URB 03/01 | CSIIR 1 | 15,5 | 14 | 17 | 238,00 | 952,00 | 501 | 649,5 | 798 | 875,00 |
| 12 | ADE OESTE QR 1029 Cj 1 Lt 2 | 128,25 | URB 03/01 | CSIIR 1 | 15,5 | 7,5 | 17,1 | 128,25 | 513,00 | 161,55 | 280,9 | 430,5 | 436,00 |
| 12 | ADE OESTE QR 1029 Cj 2 Lt 2 | 112,5 | URB 03/01 | CSIIR 1 | 15,5 | 7,5 | 15 | 112,50 | 450,00 | 139,5 | 241 | 367,5 | 373,00 |

Figura 392 - Tabela com a simulação da altura máxima atual

Na simulação feita para altura máxima permitida observamos obviamente que não é possível se atingir o potencial construtivo em nenhuma das opções mencionadas tendo em vista o exposto mais acima.

Dos 82 lotes temos os da QN829 conjuntos 2 e 3 (possuem dimensões de 14x17m). Ao observar esses lotes dentro da malha urbana notamos que eles estão colocados de tal forma que fazem divisa com logradouro público tanto na fachada frontal como na de fundo, o que significa dizer que eles conseguem fazer abertura no fundo e na frente sem precisarem de afastamento. Por se tratar de lotes com testadas reduzidas seria essa uma arquitetura viável. Cabe salientar, porém, que apenas 10 lotes dos 82 possuem essas características, ou seja, essa condição não é representativa.



Figura 393 - URB 03/01 folha 1/8 – Fonte Mapoteca

Cabe colocar que temos ainda 26 lotes (sendo que destes 16 são os de dimensões irregulares e os demais distribuídos entre as outras faixas de área) que são lotes locados em esquinas de blocos, onde novamente temos duas divisas voltadas para logradouro público que permitiriam aberturas sem necessariamente ter a obrigação do afastamento.

Assim 36 lotes teriam possibilidades de solução de iluminação e ventilação e ainda atingir o potencial construtivo permitido. Para os demais, no entanto, que é a maioria de 46, não há essa possibilidade. Para eles o recurso seria utilizar um prisma de ventilação ou aberturas voltadas para as divisas dos lotes o que obrigaria aos afastamentos da Tabela do Anexo IV da LUOS, o que também impediria a efetivação do potencial construtivo permitido. Simulamos então o aumento dessa altura máxima para a próxima faixa da LUOS que seria 15,5+3,5, ou seja, 19m, conforme Figura 394.

| ra | end_cart | area_proj | projeto | padrão cores | alt_max | Testada de Lote | Profundidade e do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | ABERTURA LATERAIS E FUNDO | ABERTURA UMA LATERAL E FUNDO | ABERTURA FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE |
|----|-----------------------------|-----------|-----------|--------------|---------|-----------------|------------------------|-----------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | A < 600 | A < 600 | A < 600 | A < 600 |
| | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
| 12 | ADE OESTE QN 829 Cj 1 Lt 2 | 150 | URB 03/01 | CSIR 1 | 19 | 15 | 10 | 150,00 | 600,00 | 317 | 413,5 | 510 | 623,00 |
| 12 | ADE OESTE QN 829 Cj 2 Lt 1 | 238 | URB 03/01 | CSIR 1 | 19 | 14 | 17 | 238,00 | 952,00 | 549 | 757,5 | 966 | 1063,00 |
| 12 | ADE OESTE QR 1029 Cj 1 Lt 2 | 128,25 | URB 03/01 | CSIR 1 | 19 | 7,5 | 17,1 | 128,25 | 513,00 | 161,55 | 311,15 | 521,25 | 514,25 |
| 12 | ADE OESTE QR 1029 Cj 2 Lt 2 | 112,5 | URB 03/01 | CSIR 1 | 19 | 7,5 | 15 | 112,50 | 450,00 | 139,5 | 266 | 442,5 | 435,50 |

Figura 394 - Tabela com a simulação de altura máxima de 19,00m

Com essa nova altura podemos observar que para os lotes com dimensões de 14x17m e de 7,5x17,10m já é possível atingir o potencial construtivo optando pelo uso de aberturas nas

fachadas frontal e posterior. Lembramos que os lotes de 14x17m já eram lotes que possuem suas divisas frontal e fundo voltado para logradouro público, e como temos apenas 10 lotes com dimensão de 7,5x17m, essa solução ainda não é representativa em relação aos afastamentos. Analisando a inserção de prisma de ventilação e iluminação conforme requer a Tabela I do Anexo IV do Código de Edificações do Distrito Federal abrimos a possibilidade de inserir nesses lotes um prisma de ventilação e iluminação e ainda efetivar o potencial construtivo para quase todos os lotes excetuando-se os 8 lotes com dimensões de 7,5x15m, ou seja, mais de 90% dos lotes estariam atendidos.

Com o intuito de estender o comparativo simulamos o aumento dessa altura máxima para a próxima faixa da LUOS que seria 15,5+3,5+3,5, ou seja, 22,5m, conforme Figura 395.

| | | | | | | | | | | ABERTURA LATERAIS E FUNDO | ABERTURA UMA LATERAL E FUNDO | ABERTURA FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE |
|----|-----------------------------|-----------|-----------|--------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | A < 600 | A < 600 | A < 600 | A < 600 |
| ra | end_cart | area_proj | projeto | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo permitido A _{lote} X cfa_m | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
| 12 | ADE OESTE QN 829 Cj 1 Lt 2 | 150 | URB 03/01 | CSIIR 1 | 22,5 | 15 | 10 | 150,00 | 600,00 | 342 | 463,5 | 585 | 723,00 |
| 12 | ADE OESTE QN 829 Cj 2 Lt 1 | 238 | URB 03/01 | CSIIR 1 | 22,5 | 14 | 17 | 238,00 | 952,00 | 597 | 865,5 | 1134 | 1251,00 |
| 12 | ADE OESTE QR 1029 Cj 1 Lt 2 | 128,25 | URB 03/01 | CSIIR 1 | 22,5 | 7,5 | 17,1 | 128,25 | 513,00 | 161,55 | 341,4 | 612 | 592,50 |
| 12 | ADE OESTE QR 1029 Cj 2 Lt 2 | 112,5 | URB 03/01 | CSIIR 1 | 22,5 | 7,5 | 15 | 112,50 | 450,00 | 139,5 | 291 | 517,5 | 498,00 |

Figura 395 - Tabela com a simulação de altura máxima de 22,50m

Com a altura sugerida verificamos que estendemos a condição anterior para os lotes de 7,5x15m, mas ainda não conseguimos abarcar a maioria dos lotes que são os de 15x10m (44 lotes dos 82). Com essa altura máxima abrimos a possibilidade de inserir na construção um prisma com 33,3% da área do lote, situação ainda mais confortável que a anterior.

Simulamos então com as próximas alturas máximas da LUOS (26m, 29,5m, 33,0m e 36,5) para efeito de comparativo.

| | | | | | | | | | | ABERTURA LATERAIS E FUNDO | ABERTURA UMA LATERAL E FUNDO | ABERTURA FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE |
|----|-----------------------------|-----------|-----------|--------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | A < 600 | A < 600 | A < 600 | A < 600 |
| ra | end_cart | area_proj | projeto | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo permitido A _{lote} X cfa_m | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
| 12 | ADE OESTE QN 829 Cj 1 Lt 2 | 150 | URB 03/01 | CSIIR 1 | 26 | 15 | 10 | 150,00 | 600,00 | 367 | 513,5 | 660 | 823,00 |
| 12 | ADE OESTE QN 829 Cj 2 Lt 1 | 238 | URB 03/01 | CSIIR 1 | 26 | 14 | 17 | 238,00 | 952,00 | 645 | 973,5 | 1302 | 1439,00 |
| 12 | ADE OESTE QR 1029 Cj 1 Lt 2 | 128,25 | URB 03/01 | CSIIR 1 | 26 | 7,5 | 17,1 | 128,25 | 513,00 | 161,55 | 371,65 | 702,75 | 670,75 |
| 12 | ADE OESTE QR 1029 Cj 2 Lt 2 | 112,5 | URB 03/01 | CSIIR 1 | 26 | 7,5 | 15 | 112,50 | 450,00 | 139,5 | 316 | 592,5 | 560,50 |

Figura 396 - Tabela com a simulação de altura máxima de 26,00m

| | | | | | | | | | | ABERTURA LATERAIS E FUNDO | ABERTURA UMA LATERAL E FUNDO | ABERTURA FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE |
|----|-----------------------------|-----------|-----------|--------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | A < 600 | A < 600 | A < 600 | A < 600 |
| ra | end_cart | area_proj | projeto | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
| 12 | ADE OESTE QN 829 Cj 1 Lt 2 | 150 | URB 03/01 | CSIIR 1 | 29,5 | 15 | 10 | 150,00 | 600,00 | 392 | 563,5 | 735 | 923,00 |
| 12 | ADE OESTE QN 829 Cj 2 Lt 1 | 238 | URB 03/01 | CSIIR 1 | 29,5 | 14 | 17 | 238,00 | 952,00 | 693 | 1081,5 | 1470 | 1627,00 |
| 12 | ADE OESTE QR 1029 Cj 1 Lt 2 | 128,25 | URB 03/01 | CSIIR 1 | 29,5 | 7,5 | 17,1 | 128,25 | 513,00 | 161,55 | 401,9 | 793,5 | 749,00 |
| 12 | ADE OESTE QR 1029 Cj 2 Lt 2 | 112,5 | URB 03/01 | CSIIR 1 | 29,5 | 7,5 | 15 | 112,50 | 450,00 | 139,5 | 341 | 667,5 | 623,00 |

Figura 397 - Tabela com a simulação de altura máxima de 29,50m

| | | | | | | | | | | ABERTURA LATERAIS E FUNDO | ABERTURA UMA LATERAL E FUNDO | ABERTURA FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE |
|----|-----------------------------|-----------|-----------|--------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | A < 600 | A < 600 | A < 600 | A < 600 |
| ra | end_cart | area_proj | projeto | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
| 12 | ADE OESTE QN 829 Cj 1 Lt 2 | 150 | URB 03/01 | CSIIR 1 | 33 | 15 | 10 | 150,00 | 600,00 | 417 | 613,5 | 810 | 1023,00 |
| 12 | ADE OESTE QN 829 Cj 2 Lt 1 | 238 | URB 03/01 | CSIIR 1 | 33 | 14 | 17 | 238,00 | 952,00 | 741 | 1189,5 | 1638 | 1815,00 |
| 12 | ADE OESTE QR 1029 Cj 1 Lt 2 | 128,25 | URB 03/01 | CSIIR 1 | 33 | 7,5 | 17,1 | 128,25 | 513,00 | 161,55 | 432,15 | 884,25 | 827,25 |
| 12 | ADE OESTE QR 1029 Cj 2 Lt 2 | 112,5 | URB 03/01 | CSIIR 1 | 33 | 7,5 | 15 | 112,50 | 450,00 | 139,5 | 366 | 742,5 | 685,50 |

Figura 398 - Tabela com a simulação de altura máxima de 33,00m

| | | | | | | | | | | ABERTURA LATERAIS E FUNDO | ABERTURA UMA LATERAL E FUNDO | ABERTURA FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE |
|----|-----------------------------|-----------|-----------|--------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | A < 600 | A < 600 | A < 600 | A < 600 |
| ra | end_cart | area_proj | projeto | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
| 12 | ADE OESTE QN 829 Cj 1 Lt 2 | 150 | URB 03/01 | CSIIR 1 | 36,5 | 15 | 10 | 150,00 | 600,00 | 442 | 663,5 | 885 | 1123,00 |
| 12 | ADE OESTE QN 829 Cj 2 Lt 1 | 238 | URB 03/01 | CSIIR 1 | 36,5 | 14 | 17 | 238,00 | 952,00 | 741 | 1189,5 | 1638 | 1815,00 |
| 12 | ADE OESTE QR 1029 Cj 1 Lt 2 | 128,25 | URB 03/01 | CSIIR 1 | 36,5 | 7,5 | 17,1 | 128,25 | 513,00 | 161,55 | 432,15 | 884,25 | 827,25 |
| 12 | ADE OESTE QR 1029 Cj 2 Lt 2 | 112,5 | URB 03/01 | CSIIR 1 | 36,5 | 7,5 | 15 | 112,50 | 450,00 | 139,5 | 366 | 742,5 | 685,50 |

Figura 399 - Tabela com a simulação de altura máxima de 36,50m

Percebemos nas simulações acima que o aumento da altura não traz muitas vantagens na possibilidade de efetivar totalmente o potencial construtivo especialmente na situação de aberturas voltadas para todas as fachadas. Os lotes em questão possuem testadas entre 7,5m e 15m, isso faz com que quando os afastamentos do Anexo IV sejam aplicados para as laterais acarrete uma considerável redução da área passível de construção por pavimento.

Podemos observar na Figura 400 a área passível de construção por pavimento, conforme a altura em que ele se encontra, observamos que maiores alturas embora aparentemente aumentem o potencial construtivo elas multiplicam um valor nulo (quando a soma dos afastamentos é inferior à dimensão da testada do lote) ou irreal para a arquitetura, por exemplo pavimentos

com apenas 1,5m de largura. Para esses lotes com dimensões de testada tão reduzidas o prisma acaba sendo a solução mais aplicável.

| alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo permitido $A_{urb} \times cfa_m$ | ABERTURA LATERAIS E FUNDO | | | | ABERTURA UMA LATERAL E FUNDO | | | | ABERTURA FUNDO | | | |
|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|-------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|
| | | | | | A < 600 | | | | A < 600 | | | | A < 600 | | | |
| | | | | | Potencial construtivo efetivo | H<8,5 2 pav 1,5 | 8,5<H<12 até 3 pav 3,00 | 12<H<35 até 10 pav 5,0 | Potencial construtivo efetivo | H<8,5 2 pav 1,5 | 8,5<H<12 até 3 pav 3,00 | 12<H<35 até 10 pav 5,0 | Potencial construtivo efetivo | H<8,5 2 pav 1,5 | 8,5<H<12 até 3 pav 3,00 | 12<H<35 até 10 pav 5,0 |
| 15,5 | 15 | 10 | 150,00 | 600,00 | 292 | 102,00 | 63,00 | 25,00 | 363,5 | 114,75 | 84,00 | 50,00 | 435 | 127,50 | 105,00 | 75,00 |
| 15,5 | 14 | 17 | 238,00 | 952,00 | 501 | 170,50 | 112,00 | 48,00 | 649,5 | 193,75 | 154,00 | 108,00 | 798 | 217,00 | 196,00 | 168,00 |
| 15,5 | 7,5 | 17,1 | 128,25 | 513,00 | 161,55 | 70,20 | 21,15 | 0,00 | 280,9 | 95,60 | 63,45 | 30,25 | 430,5 | 117,00 | 105,75 | 90,75 |
| 15,5 | 7,5 | 15 | 112,50 | 450,00 | 139,5 | 60,75 | 18,00 | 0,00 | 241 | 81,00 | 54,00 | 25,00 | 367,5 | 101,25 | 90,00 | 75,00 |

Figura 400- Tabela onde é demonstrada a área passível de construção por pavimento ao ser aplicada a tabela de afastamentos prevista no Anexo IV da LUOS

Cabe colocar ainda que lotes estão inseridos numa avenida de configuração comercial, com porte e canteiro central, embora possua ainda poucas edificações implantadas de fato. Tal configuração e o próprio uso permitido de CSIIR 1, ou seja, Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e é admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres, sugere edificações praticamente geminadas para continuidade da tipologia. Assim concluímos que para os lotes em questão o prisma de aeração e ventilação finda por ser a solução mais viável arquitetonicamente. Com a altura máxima atual não é possível a sua implantação, sendo necessário, portanto, o aumento da altura máxima pelo menos para a próxima faixa de altura, 19,0m. Foi requisitado o aumento para 22,5m, tal altura daria maior folga para a arquitetura, e estenderia para parte dos lotes a possibilidade de afastamento no fundo do lote, porém apenas com a altura de 26,00m que vemos esta possibilidade estendida para todos os lotes do código em questão. Cabe antes da decisão final realizar consulta a respeito do cone de aproximação das aeronaves para a nova altura.

Ao consultarmos a respeito dos lotes dessa faixa no arquivo de lotes da LUOS com o acréscimo de informação de restrição de altura elaborado a partir dos dados do CINDACTA pela DIGEO, verificamos que os 82 lotes que compõem a faixa não possuem restrição de altura pelo CINDACTA.

Sugerimos o aumento da altura máxima para 26,00m e concluímos ser possível.

Com essa nova altura podemos observar que para os lotes com dimensões de 14x17m e de 7,5x17,10m já é possível atingir o potencial construtivo optando pelo uso de aberturas nas

fachadas frontal e posterior. Lembramos que os lotes de 14x17m já eram lotes que possuem suas divisas frontal e fundo voltado para logradouro público, e como temos apenas 10 lotes com dimensão de 7,5x17m, essa solução não é muito representativa em relação aos afastamentos, porém já abrimos a possibilidade de inserir nesses lotes um prisma de ventilação e iluminação, tal prisma poderia ter a dimensão de até 20% da área do lote ou seja 30m² para os lotes de 15x10m e 22,5m² para os lotes de 7,5x15,0m, dimensões essas que atendem à Tabela I do Anexo IV do Código de Edificações do Distrito Federal (http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/10/LEI_6138-18_e_DECRETO-39272-18.pdf) no que se refere a ambientes de permanência prolongada.

Tabela 175 – prisma de iluminação e ventilação

ANEXO IV ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Tabela I – prisma de iluminação e ventilação – Área do lote ≤ 600 m²

| Altura (a) em metros | Raio mínimo do prisma (r) em metros | |
|----------------------|---|--|
| | Compartimento ou ambiente de permanência prolongada | Compartimento ou ambiente de permanência transitória |
| a ≤ 8,50 | 1,50 | 1,50 |
| 8,50 < a ≤ 12,00 | 3,00 | 1,50 |
| 12,00 < a ≤ 35,00 | 5,00 | 2,50 |
| 35,00 < a ≤ 55,00 | 7,50 | 4,00 |
| a > 55,00 | 10,00 | 5,00 |

Cabe colocar ainda que lotes estão inseridos numa avenida de configuração de avenida comercial, com porte e canteiro central, embora possua ainda poucas edificações implantadas de fato. Tal configuração e o próprio uso permitido de CSIR 1, ou seja, Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e é admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres, sugere edificações praticamente geminadas para continuidade da tipologia. Assim concluímos que para os lotes em questão o prisma de aeração e ventilação finda por ser a solução mais viável arquitetonicamente. Com a altura máxima atual não é possível a sua implantação, sendo necessário, portanto, o aumento da altura máxima pelo menos para a próxima faixa de altura, 19,0m. Foi requisitado o aumento para 22,5m, tal altura daria maior folga para a arquitetura, e estenderia para parte dos lotes a possibilidade de afastamento no

fundo do lote, porém apenas com a altura de 26,00m que vemos esta possibilidade estendida para todos os lotes do código em questão. Cabe antes da decisão final realizar consulta a respeito do cone de aproximação das aeronaves para a nova altura.

Código 1216

| | | | | | | | |
|------|-------------|-------|------|------|-----|---|-------|
| 1518 | Código 1216 | 92520 | 5'00 | 3'20 | 100 | - | 12'20 |
|------|-------------|-------|------|------|-----|---|-------|

O Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 3,5, a taxa de ocupação de 100% e a altura máxima é de 15,50m, essa altura permite quatro pavimentos que multiplicado pela taxa de ocupação de 100% permitiria construir até 4 vezes a área do lote, com o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 3,5 significa que temos o equivalente a 0,5 vezes a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e iluminação.

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

O código 1216 questionado engloba 929 lotes, onde 735 (80%) possuem área de 100m² e os outros 194 estão distribuídos entre 113,68m² e 250m² de área. Abaixo temos as imagens com exemplos da localização dos lotes em questão. Nas imagens podemos observar que mais de 90% dos lotes (aproximadamente 870 lotes) estão inseridos de tal forma na malha urbana que fazem divisa com logradouro público tanto na fachada frontal como na de fundo, o que significa dizer que eles conseguem fazer abertura no fundo e na frente sem precisarem de afastamento.

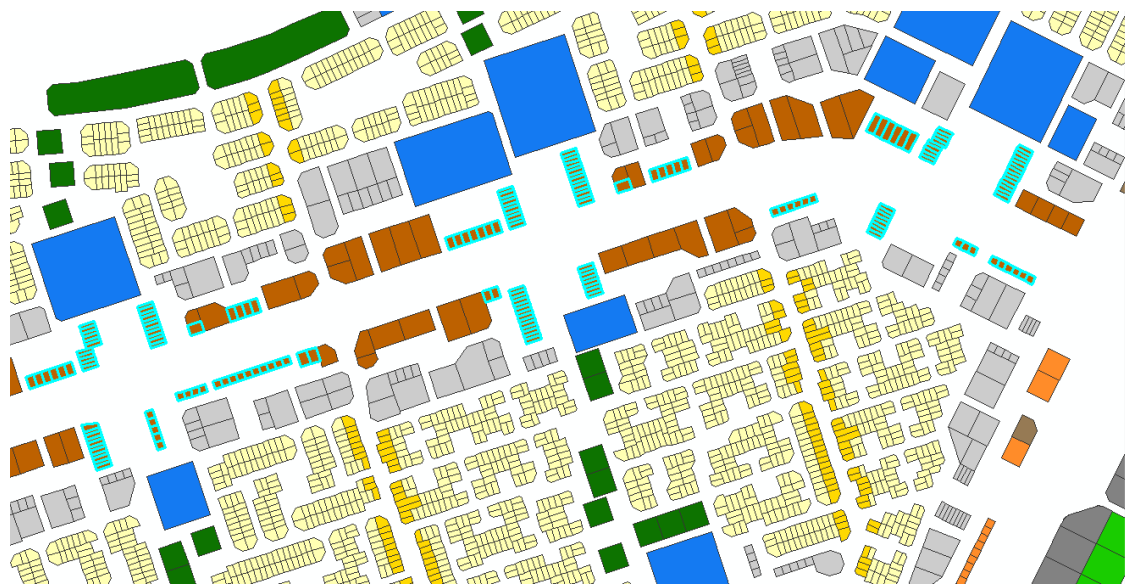


Figura 401 – Notar que todos os lotes assinalados possuem divisa de frente e de fundo voltadas para logradouro público



Figura 402 - Notar que dentre os lotes assinalados 13 não possuem as divisas de fundo voltadas para logradouro público, o restante possui divisa de frente e fundo voltadas para logradouros públicos

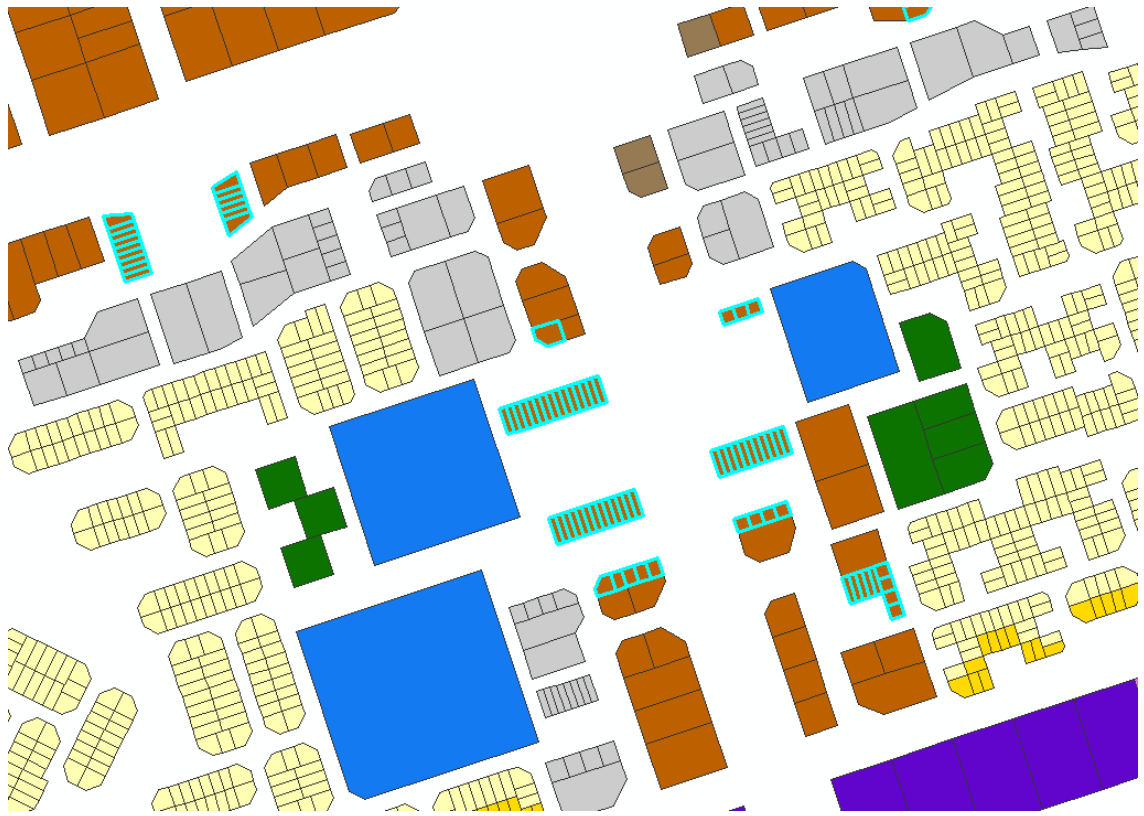


Figura 403 - Notar que dos lotes assinalados os que não possuem a divisa de fundo voltada para logradouro público possuem dimensões e formatos variados



Figura 404 - Notar que todos os lotes assinalados possuem divisa de frente e de fundo voltadas para logradouro público

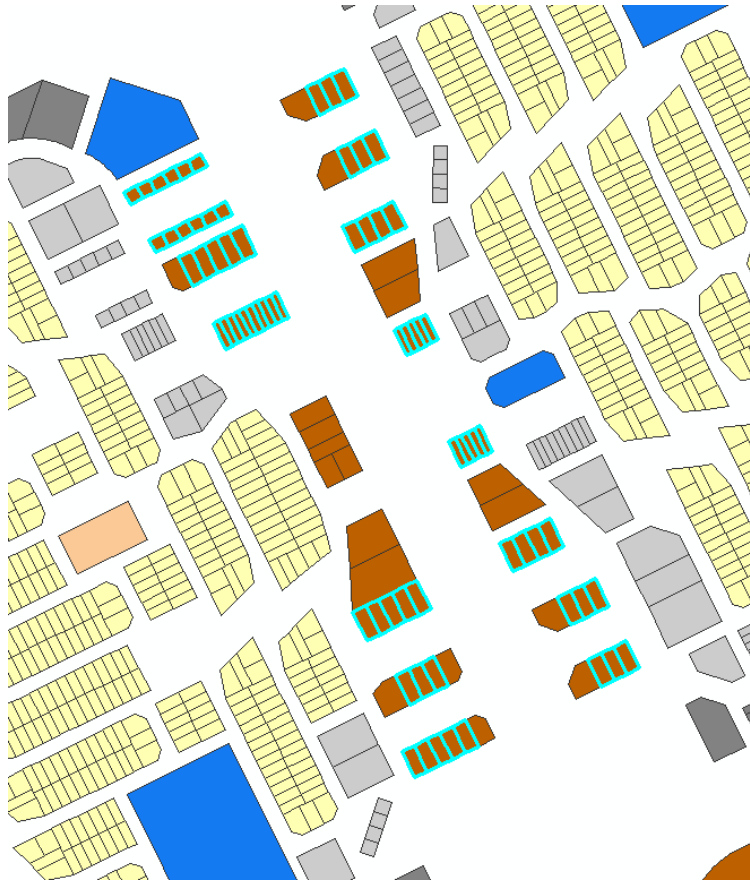


Figura 405 - Notar que de todos os lotes assinalados apenas cinco não possuem a divisa de fundo voltada para logradouro público

Os 56 lotes que fazem divisa no fundo com outro lote, como pode ser visto nas imagens acima, estão distribuídos de forma aleatória, sem um padrão de dimensões e área.

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/10/LEI_6138-18_e_DECRETO-39272-18.pdf) fizemos diversas simulações abaixo com os lotes que compõe a faixa.

Vamos analisar primeiramente com a altura permitida hoje de 15,50m.

| ra | end_cart | area_proj | projeto | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidad e do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo permitido A _{lote} X cfa_m | ABERTURA LATERAIS E FUNDO | ABERTURA UMA LATERAL E FUNDO | ABERTURA FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE |
|----------------------|----------|-----------|-----------|--------------|---------|-----------------|-----------------------|-----------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | A < 600 | A < 600 | A < 600 | A < 600 |
| | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
| 12 QN 206 Cj B Lt 1 | | 200 | PR 39/2 | CSIR 2 | 15,5 | 10 | 20 | 200,00 | 700,00 | 327 | 508,5 | 690 | 723,00 |
| 12 QN 208 Cj F Lt 1 | | 100 | PR 37/1 | CSIR 2 | 15,5 | 5 | 20 | 100,00 | 350,00 | 74 | 163,5 | 345 | 323,00 |
| 12 QN 310 Cj 2 Lt 4 | | 100 | PR 530/1 | CSIR 2 | 15,5 | 10 | 10 | 100,00 | 350,00 | 147 | 218,5 | 290 | 323,00 |
| 12 QN 314 Cj 1 Lt 2 | | 220,5 | PR 525/1 | CSIR 2 | 15,5 | 12,25 | 18 | 220,50 | 771,75 | 428,25 | 587,75 | 747,25 | 805,00 |
| 12 QN 417 Cj G Lt 1 | | 215 | URB 52/90 | CSIR 2 | 15,5 | 10 | 21,5 | 215,00 | 752,50 | 354 | 552 | 750 | 783,00 |
| 12 QN 419 Cj E Lt 2 | | 225 | URB 52/90 | CSIR 2 | 15,5 | 10 | 22,5 | 225,00 | 787,50 | 372 | 581 | 790 | 823,00 |
| 12 QN 501 Cj 1 Lt 4 | | 225 | PR 539/1 | CSIR 2 | 15,5 | 15 | 15 | 225,00 | 787,50 | 482 | 608,5 | 735 | 823,00 |
| 12 QN 508 Cj 2 Lt 4 | | 180 | PR 531/1 | CSIR 2 | 15,5 | 12 | 15 | 180,00 | 630,00 | 335 | 461,5 | 588 | 643,00 |
| 12 QS 104 Cj 5 Lt 3 | | 159,75 | PR 535/1 | CSIR 2 | 15,5 | 15 | 10,65 | 159,75 | 559,13 | 316,7 | 395,35 | 474 | 562,00 |
| 12 QS 106 Cj 7 Lt 2 | | 135 | PR 534/1 | CSIR 2 | 15,5 | 9 | 15 | 135,00 | 472,50 | 198 | 314,5 | 441 | 463,00 |
| 12 QS 108 Cj 8 Lt 1 | | 150 | PR 530/1 | CSIR 2 | 15,5 | 10 | 15 | 150,00 | 525,00 | 237 | 363,5 | 490 | 523,00 |
| 12 QS 114 Cj 5 Lt 1 | | 180 | PR 525/1 | CSIR 2 | 15,5 | 10 | 18 | 180,00 | 630,00 | 291 | 450,5 | 610 | 643,00 |
| 12 QS 114 Cj 5 Lt 7 | | 234 | PR 525/1 | CSIR 2 | 15,5 | 13 | 18 | 234,00 | 819,00 | 474 | 633,5 | 793 | 859,00 |
| 12 QS 118 Cj 8 Lt 3 | | 247 | PR 521/1 | CSIR 2 | 15,5 | 19 | 13 | 247,00 | 864,50 | 570,00 | 674,5 | 779 | 911,00 |
| 12 QS 120 Cj 10 Lt 1 | | 250 | PR 516/1 | CSIR 2 | 15,5 | 10 | 25 | 250,00 | 875,00 | 417 | 653,5 | 890 | 923,00 |
| 12 QS 417 Cj E Lt 1 | | 220 | URB 52/90 | CSIR 2 | 15,5 | 10 | 22 | 220,00 | 770,00 | 363 | 566,5 | 770 | 803,00 |
| 12 QS 419 Cj B Lt 3 | | 236 | URB 52/90 | CSIR 2 | 15,5 | 10,489 | 22,5 | 236,00 | 826,01 | 410,631 | 619,631 | 828,631 | 867,01 |
| 12 QS 419 Cj C Lt 2 | | 230 | URB 52/90 | CSIR 2 | 15,5 | 10 | 23 | 230,00 | 805,00 | 381 | 595,5 | 810 | 843,00 |
| 12 QS 419 Cj E Lt 1 | | 205 | URB 52/90 | CSIR 2 | 15,5 | 10 | 20,5 | 205,00 | 717,50 | 336 | 523 | 710 | 743,00 |
| 12 QS 501 Cj 2 Lt 3 | | 114,75 | PR 540/1 | CSIR 2 | 15,5 | 9 | 12,75 | 114,75 | 401,63 | 164,25 | 258,25 | 360 | 382,00 |

Figura 406 - tabela com a simulação de altura máxima de 15,50m (permitida atualmente)

Da Figura 406 podemos observar que com a altura permitida hoje só é possível efetivar o potencial construtivo na sua totalidade sem afastamentos das divisas. Apenas alguns lotes ($A > 220,00m^2$) permitem afastamento na fachada posterior. Isso não seria impeditivo para aberturas no fundo caso todos os lotes tivessem sua divisa posterior voltada para logradouro público, porém como existem 6% dos lotes que não seguem esse padrão, com o intuito de se efetivar o potencial construtivo para esses lotes seria necessário possuir abertura apenas na fachada frontal. Essa solução para muitos lotes cujas dimensões são de 5x20m é arquitetonicamente inviável, obrigando o interessado a lançar mão de prisma de ventilação e aeração. Justamente para esses lotes, porém, podemos observar na Figura 406 que ao inserir um prisma de ventilação e iluminação, conforme os requisitos mínimos estabelecidos pelo Código de Edificações, não é possível se desenvolver o potencial construtivo máximo permitido.

Na Figura 407 passamos a altura máxima para 19m.

| ra | end_cart | area_proj | projeto | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade e do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo permitido $A_{\text{máx}} \times \text{cfa}_m$ | ABERTURA LATERAIS E FUNDO | ABERTURA UMA LATERAL E FUNDO | ABERTURA FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE |
|----------------------|----------|-----------------|---------|--------------|---------|-----------------|------------------------|-----------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | A < 600 | A < 600 | A < 600 | A < 600 |
| | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
| 12 QN 206 Cj B Lt 1 | | 200 PR 39/2 | CSIR 2 | 19 | 10 | 20 | 200,00 | 700,00 | | 327 | 583,5 | 840 | 873,00 |
| 12 QN 208 Cj F Lt 1 | | 100 PR 37/1 | CSIR 2 | 19 | 5 | 20 | 100,00 | 350,00 | | 74 | 163,5 | 420 | 373,00 |
| 12 QN 310 Cj 2 Lt 4 | | 100 PR 530/1 | CSIR 2 | 19 | 10 | 10 | 100,00 | 350,00 | | 147 | 243,5 | 340 | 373,00 |
| 12 QN 314 Cj 1 Lt 2 | | 220,5 PR 525/1 | CSIR 2 | 19 | 12,25 | 18 | 220,50 | 771,75 | | 457,5 | 682 | 906,5 | 975,50 |
| 12 QN 417 Cj G Lt 1 | | 215 URB 52/90 | CSIR 2 | 19 | 10 | 21,5 | 215,00 | 752,50 | | 354 | 634,5 | 915 | 948,00 |
| 12 QN 419 Cj E Lt 2 | | 225 URB 52/90 | CSIR 2 | 19 | 10 | 22,5 | 225,00 | 787,50 | | 372 | 668,5 | 965 | 998,00 |
| 12 QN 501 Cj 1 Lt 4 | | 225 PR 539/1 | CSIR 2 | 19 | 15 | 15 | 225,00 | 787,50 | | 532 | 708,5 | 885 | 998,00 |
| 12 QN 508 Cj 2 Lt 4 | | 180 PR 531/1 | CSIR 2 | 19 | 12 | 15 | 180,00 | 630,00 | | 355 | 531,5 | 708 | 773,00 |
| 12 QS 104 Cj 5 Lt 3 | | 159,75 PR 535/1 | CSIR 2 | 19 | 15 | 10,65 | 159,75 | 559,13 | | 344,95 | 451,85 | 558,75 | 671,75 |
| 12 QS 106 Cj 7 Lt 2 | | 135 PR 534/1 | CSIR 2 | 19 | 9 | 15 | 135,00 | 472,50 | | 198 | 354,5 | 531 | 548,00 |
| 12 QS 108 Cj 8 Lt 1 | | 150 PR 530/1 | CSIR 2 | 19 | 10 | 15 | 150,00 | 525,00 | | 237 | 413,5 | 590 | 623,00 |
| 12 QS 114 Cj 5 Lt 1 | | 180 PR 525/1 | CSIR 2 | 19 | 10 | 18 | 180,00 | 630,00 | | 291 | 515,5 | 740 | 773,00 |
| 12 QS 114 Cj 5 Lt 7 | | 234 PR 525/1 | CSIR 2 | 19 | 13 | 18 | 234,00 | 819,00 | | 513 | 737,5 | 962 | 1043,00 |
| 12 QS 118 Cj 8 Lt 3 | | 247 PR 521/1 | CSIR 2 | 19 | 19 | 13 | 247,00 | 864,50 | | 642,00 | 786,5 | 931 | 1108,00 |
| 12 QS 120 Cj 10 Lt 1 | | 250 PR 516/1 | CSIR 2 | 19 | 10 | 25 | 250,00 | 875,00 | | 417 | 753,5 | 1090 | 1123,00 |
| 12 QS 417 Cj E Lt 1 | | 220 URB 52/90 | CSIR 2 | 19 | 10 | 22 | 220,00 | 770,00 | | 363 | 651,5 | 940 | 973,00 |
| 12 QS 419 Cj B Lt 3 | | 236 URB 52/90 | CSIR 2 | 19 | 10,489 | 22,5 | 236,00 | 826,01 | | 419,1885 | 715,6885 | 1012,1885 | 1053,01 |
| 12 QS 419 Cj C Lt 2 | | 230 URB 52/90 | CSIR 2 | 19 | 10 | 23 | 230,00 | 805,00 | | 381 | 685,5 | 990 | 1023,00 |
| 12 QS 419 Cj E Lt 1 | | 205 URB 52/90 | CSIR 2 | 19 | 10 | 20,5 | 205,00 | 717,50 | | 336 | 600,5 | 865 | 898,00 |
| 12 QS 501 Cj 2 Lt 3 | | 114,75 PR 540/1 | CSIR 2 | 19 | 9 | 12,75 | 114,75 | 401,63 | | 164,25 | 289,25 | 429,75 | 446,75 |

Figura 407- tabela com a simulação de altura máxima de 19,00m

Da Figura 407 podemos observar que com a altura máxima permitida de 19,0m é possível efetivar o potencial construtivo para a maioria dos lotes (76%) mesmo com afastamento na fachada posterior, apenas os lotes de 10x10m (209 lotes, sendo que alguns estão na situação de terem sua divisa de fundo voltada para outro lote) e os de 15x10,65m (4) não conseguiriam. Com essa altura já observamos a possibilidade de inserir pelo menos um prisma de ventilação para todos os lotes, o que amplia as possibilidades de soluções arquitetônicas e ainda permite a efetivação do potencial construtivo.

Na Figura 408 passamos a altura máxima para 22,5m.

| ra | end_cart | area_proj | projeto | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade e do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo permitido $A_{\text{máx}} \times \text{cfa}_m$ | ABERTURA LATERAIS E FUNDO | ABERTURA UMA LATERAL E FUNDO | ABERTURA FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE |
|----------------------|----------|-----------------|---------|--------------|---------|-----------------|------------------------|-----------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | A < 600 | A < 600 | A < 600 | A < 600 |
| | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
| 12 QN 206 Cj B Lt 1 | | 200 PR 39/2 | CSIR 2 | 22,5 | 10 | 20 | 200,00 | 700,00 | | 327 | 658,5 | 990 | 1023,00 |
| 12 QN 208 Cj F Lt 1 | | 100 PR 37/1 | CSIR 2 | 22,5 | 5 | 20 | 100,00 | 350,00 | | 74 | 163,5 | 495 | 423,00 |
| 12 QN 310 Cj 2 Lt 4 | | 100 PR 530/1 | CSIR 2 | 22,5 | 10 | 10 | 100,00 | 350,00 | | 147 | 268,5 | 390 | 423,00 |
| 12 QN 314 Cj 1 Lt 2 | | 220,5 PR 525/1 | CSIR 2 | 22,5 | 12,25 | 18 | 220,50 | 771,75 | | 486,75 | 776,25 | 1065,75 | 1146,00 |
| 12 QN 417 Cj G Lt 1 | | 215 URB 52/90 | CSIR 2 | 22,5 | 10 | 21,5 | 215,00 | 752,50 | | 354 | 717 | 1080 | 1113,00 |
| 12 QN 419 Cj E Lt 2 | | 225 URB 52/90 | CSIR 2 | 22,5 | 10 | 22,5 | 225,00 | 787,50 | | 372 | 756 | 1140 | 1173,00 |
| 12 QN 501 Cj 1 Lt 4 | | 225 PR 539/1 | CSIR 2 | 22,5 | 15 | 15 | 225,00 | 787,50 | | 582 | 808,5 | 1035 | 1173,00 |
| 12 QN 508 Cj 2 Lt 4 | | 180 PR 531/1 | CSIR 2 | 22,5 | 12 | 15 | 180,00 | 630,00 | | 375 | 601,5 | 828 | 903,00 |
| 12 QS 104 Cj 5 Lt 3 | | 159,75 PR 535/1 | CSIR 2 | 22,5 | 15 | 10,65 | 159,75 | 559,13 | | 373,2 | 508,35 | 643,5 | 781,50 |
| 12 QS 106 Cj 7 Lt 2 | | 135 PR 534/1 | CSIR 2 | 22,5 | 9 | 15 | 135,00 | 472,50 | | 198 | 394,5 | 621 | 633,00 |
| 12 QS 108 Cj 8 Lt 1 | | 150 PR 530/1 | CSIR 2 | 22,5 | 10 | 15 | 150,00 | 525,00 | | 237 | 463,5 | 690 | 723,00 |
| 12 QS 114 Cj 5 Lt 1 | | 180 PR 525/1 | CSIR 2 | 22,5 | 10 | 18 | 180,00 | 630,00 | | 291 | 580,5 | 870 | 903,00 |
| 12 QS 114 Cj 5 Lt 7 | | 234 PR 525/1 | CSIR 2 | 22,5 | 13 | 18 | 234,00 | 819,00 | | 552 | 841,5 | 1131 | 1227,00 |
| 12 QS 118 Cj 8 Lt 3 | | 247 PR 521/1 | CSIR 2 | 22,5 | 19 | 13 | 247,00 | 864,50 | | 714,00 | 898,5 | 1083 | 1305,00 |
| 12 QS 120 Cj 10 Lt 1 | | 250 PR 516/1 | CSIR 2 | 22,5 | 10 | 25 | 250,00 | 875,00 | | 417 | 853,5 | 1290 | 1323,00 |
| 12 QS 417 Cj E Lt 1 | | 220 URB 52/90 | CSIR 2 | 22,5 | 10 | 22 | 220,00 | 770,00 | | 363 | 736,5 | 1110 | 1143,00 |
| 12 QS 419 Cj B Lt 3 | | 236 URB 52/90 | CSIR 2 | 22,5 | 10,489 | 22,5 | 236,00 | 826,01 | | 427,746 | 811,746 | 1195,746 | 1239,02 |
| 12 QS 419 Cj C Lt 2 | | 230 URB 52/90 | CSIR 2 | 22,5 | 10 | 23 | 230,00 | 805,00 | | 381 | 775,5 | 1170 | 1203,00 |
| 12 QS 419 Cj E Lt 1 | | 205 URB 52/90 | CSIR 2 | 22,5 | 10 | 20,5 | 205,00 | 717,50 | | 336 | 678 | 1020 | 1053,00 |
| 12 QS 501 Cj 2 Lt 3 | | 114,75 PR 540/1 | CSIR 2 | 22,5 | 9 | 12,75 | 114,75 | 401,63 | | 164,25 | 320,25 | 499,5 | 511,50 |

Figura 408 - tabela com simulação de altura máxima de 22,5 (altura sugerida)

Na Figura 408 podemos observar que com a altura máxima permitida de 22,5m é possível efetivar o potencial construtivo para todos os lotes seja com afastamento na fachada posterior seja com a inserção de pelo menos um prisma de ventilação e aeração que atenda aos requisitos mínimos do Código de Edificações.

Concluimos que os lotes dessa faixa na sua grande maioria possuem a divisa do fundo voltada para logradouro público, o que por si só permitiria a criação de aberturas nas fachadas frontal e posterior. Ainda assim a intenção da Lei é manter a isonomia, assim deve ser adotada medida que possibilite essas aberturas para os 6% de lotes sob esse código que possuem sua divisa de fundos voltada para outro lote.

Cabe colocar ainda que lotes estão inseridos na malha urbana na sua maioria em locais com configuração de avenida de atividades, ou seja, configuração comercial, com porte e muitas vezes com canteiro central. Tal configuração é o próprio uso permitido de CSIR 2, ou seja, Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e é admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres, sugere edificações praticamente geminadas para continuidade da tipologia. Acrescentando-se a isso a configuração dos lotes com testadas reduzidas (inferiores a 13m, sendo que a grande maioria possui testada de 10,00m) a possibilidade de abertura no fundo ou de inserção de prisma de aeração e ventilação finda por ser a solução mais viável arquitetonicamente. Das simulações acima vimos que a altura máxima atual não é possível a implantação nem de prisma nem de afastamento no fundo, sendo necessário, portanto, o aumento dela. Vimos que o aumento da altura máxima para a próxima faixa de altura, 19,0m, deixa de atender a 76% dos lotes no quesito abertura no fundo. Apenas o aumento da altura máxima para 22,5m dá a folga necessária para que se possa atingir o potencial construtivo permitido com inserção de prisma ou com aberturas voltadas para a frente e para o fundo do lote. Cabe antes da decisão final realizar consulta a respeito do cone de aproximação das aeronaves para a nova altura.

Dos 929 lotes que compõem a faixa 857 tem altura de restrição de 1310 porém estão na área de interesse público determinada para o CINDACTA, 453 lotes possuem altura de restrição de 1216 (Superfície Horizontal Externa). Desses 453 lotes 246 a elevação máxima do terreno já é superior a elevação de restrição, para outros 47 lotes a elevação máxima da edificação (altura

máxima atual somada a maior altura do terreno) é superior a elevação de restrição. Dos 160 lotes que atualmente não excedem a altura de restrição ao ter sua altura máxima aumentada para 22,5m, 66 lotes terão a altura máxima proposta acrescida da altura máxima do terreno com valor superior ao da elevação de restrição.

Concluimos ser interessante o aumento da altura máxima permitida de 15,50m para 22,5m com intuito de possibilitar a efetivação do potencial construtivo dos lotes e ainda garantir o conforto arquitetônico e o atendimento aos Anexos IV da LUOS e do Código de Edificações, porém os lotes que compõem essa faixa são abarcados pelos limites de altura impostos pelo CINDACTA de maneiras diferentes dentro da faixa, tendo sido submetido à análise do CINDACTA.

Código 1217

| | | | | | | | |
|------|------------------------|-----------|------|------|-----|---|-------|
| 1217 | CSIIR 2 ⁽¹⁾ | 250<a≤550 | 2,00 | 3,50 | 100 | - | 19,00 |
|------|------------------------|-----------|------|------|-----|---|-------|

O Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 3,5, a taxa de ocupação de 100% e a altura máxima é de 19m, essa altura permite cinco pavimentos que multiplicado pela taxa de ocupação de 100% permitiria construir até 5 vezes a área do lote, com o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 3,5 significa que temos o equivalente a 1,5 vez a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de ventilação (prisma com dimensão de 30% da área do lote dentro da área ocupada).

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

O código 1217 questionado engloba 114 lotes, os quais possuem áreas de 254,00m² a 550m², com variação de áreas e dimensões bem distribuída entre os valores citados. Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/10/LEI_6138-18_e_DECRETO-39272-18.pdf) fizemos diversas simulações abaixo com os lotes que compõe a faixa.

Ao simular a aplicação da Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS temos a Figura 409 onde estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o potencial construtivo permitido (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o potencial construtivo efetivo quando lançamos mão de aberturas com três opções: aberturas voltadas para as laterais e fundo, apenas para uma lateral e fundo, apenas para o fundo e quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação com a área mínima prevista pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Vamos analisar primeiramente com a altura permitida hoje de 19,0m.

| ra | end_cart | area_proj | projeto | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidad e do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo permitido $A_{\text{coz}} \times \text{cfa}_m$ | ABERTURA LATERAIS E FUNDO | ABERTURA UMA LATERAL E FUNDO | ABERTURA FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE |
|----|-------------------|-----------|----------|--------------|---------|-----------------|-----------------------|-----------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | A < 600 | A < 600 | A < 600 | A < 600 |
| | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
| 12 | QN 304 Cj 2 Lt 2 | 485,5 | PR 535/1 | CSIIR 2 | 19 | 13,25 | 34,6 | 458,45 | 1604,58 | 1100,05 | 1590,15 | 2080,25 | 2165,25 |
| 12 | QN 306 Cj 2 Lt 4 | 532 | PR 535/1 | CSIIR 2 | 19 | 20 | 26,6 | 532,00 | 1862,00 | 1615,8 | 1977,9 | 2340 | 2533,00 |
| 12 | QN 312 Cj 1 Lt 4 | 428,4 | PR 525/1 | CSIIR 2 | 19 | 14 | 30,6 | 428,40 | 1499,40 | 1065,8 | 1491,9 | 1918 | 2015,00 |
| 12 | QN 410 Cj E Lt 1 | 452 | PR 61/1 | CSIIR 2 | 19 | 20 | 22,6 | 452,00 | 1582,00 | 1343,8 | 1641,9 | 1940 | 2133,00 |
| 12 | QN 410 Cj G Lt 1 | 277,5 | PR 61/1 | CSIIR 2 | 19 | 15 | 18,5 | 277,50 | 971,25 | 682,5 | 915 | 1147,5 | 1260,50 |
| 12 | QN 412 Cj C Lt 2 | 260 | PR 62/1 | CSIIR 2 | 19 | 20 | 13 | 260,00 | 910,00 | 691 | 835,5 | 980 | 1173,00 |
| 12 | QN 412 Cj C Lt 3 | 390 | PR 62/1 | CSIIR 2 | 19 | 30 | 13 | 390,00 | 1365,00 | 1181 | 1325,5 | 1470 | 1823,00 |
| 12 | QN 414 Cj D Lt 1 | 445,26 | PR 60/1 | CSIIR 2 | 19 | 22,263 | 20 | 445,26 | 1558,41 | 1357,092 | 1613,592 | 1870,092 | 2099,30 |
| 12 | QN 501 Cj 16 Lt 3 | 550 | PR 539/1 | CSIIR 2 | 19 | 22 | 25 | 550,00 | 1925,00 | 1725 | 2061,5 | 2398 | 2623,00 |
| 12 | QN 501 Cj 17 Lt 1 | 550 | PR 539/1 | CSIIR 2 | 19 | 25 | 22 | 550,00 | 1925,00 | 1773 | 2061,5 | 2350 | 2623,00 |
| 12 | QN 506 Cj 3 Lt 3 | 400 | PR 532/1 | CSIIR 2 | 19 | 20 | 20 | 400,00 | 1400,00 | 1167 | 1423,5 | 1680 | 1873,00 |
| 12 | QS 110 Cj 6 Lt 3 | 396 | PR 530/1 | CSIIR 2 | 19 | 18 | 22 | 396,00 | 1386,00 | 1115 | 1403,5 | 1692 | 1853,00 |
| 12 | QS 312 Cj 7 Lt 1 | 309 | PR 526/1 | CSIIR 2 | 19 | 15 | 20,6 | 309,00 | 1081,50 | 772,8 | 1038,9 | 1305 | 1418,00 |
| 12 | QS 318 Cj 5 Lt 2 | 525 | PR 521/1 | CSIIR 2 | 19 | 15 | 35 | 525,00 | 1837,50 | 1392 | 1888,5 | 2385 | 2498,00 |
| 12 | QS 401 Cj C Lt 3 | 360 | PR 83/1 | CSIIR 2 | 19 | 14,4 | 25 | 360,00 | 1260,00 | 896,6 | 1233,1 | 1569,6 | 1673,00 |
| 12 | QS 401 Cj E Lt 1 | 510 | PR 84/1 | CSIIR 2 | 19 | 15 | 34,4 | 516,00 | 1806,00 | 1366,2 | 1853,1 | 2340 | 2453,00 |
| 12 | QS 401 Cj E Lt 2 | 510 | PR 84/1 | CSIIR 2 | 19 | 15 | 34,4 | 516,00 | 1806,00 | 1366,2 | 1853,1 | 2340 | 2453,00 |

Figura 409 -Tabela com a simulação de potencial construtivo efetivo com aberturas ou prisma de ventilação e iluminação

Ao avaliar os resultados obtidos na Figura 409 podemos perceber que com a altura máxima permitida hoje é possível a criação de aberturas voltadas para a divisa do fundo e ainda se atingir o potencial construtivo permitido. Isso acontece também caso a intenção seja a criação de um prisma de aeração e ventilação.

Abaixo temos as imagens com exemplos da localização dos lotes em questão. Nas imagens podemos observar que mais de 96% dos lotes (aproximadamente 110 lotes) estão inseridos de tal forma na malha urbana que fazem divisa com logradouro público em pelo menos duas fachadas, o que significa dizer que eles conseguem fazer abertura no fundo e na frente, ou em uma lateral e na frente sem precisarem de afastamento. Acrescenta-se a possibilidade de inserção do prisma e a possibilidade de abertura voltada para o fundo para aqueles que não possuem divisa de fundos voltado para logradouro.

Cabe colocar ainda que lotes estão inseridos na malha urbana na sua maioria em locais com configuração de avenida de atividades, ou seja, configuração comercial, com porte e muitas vezes com canteiro central. Tal configuração e o próprio uso permitido de CSIIR 2, ou seja, Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e é admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres, sugere edificações praticamente geminadas para continuidade da tipologia.



Figura 410 - Mapa com os lotes assinalados - notar que todos possuem pelo menos duas divisas voltadas para logradouro público

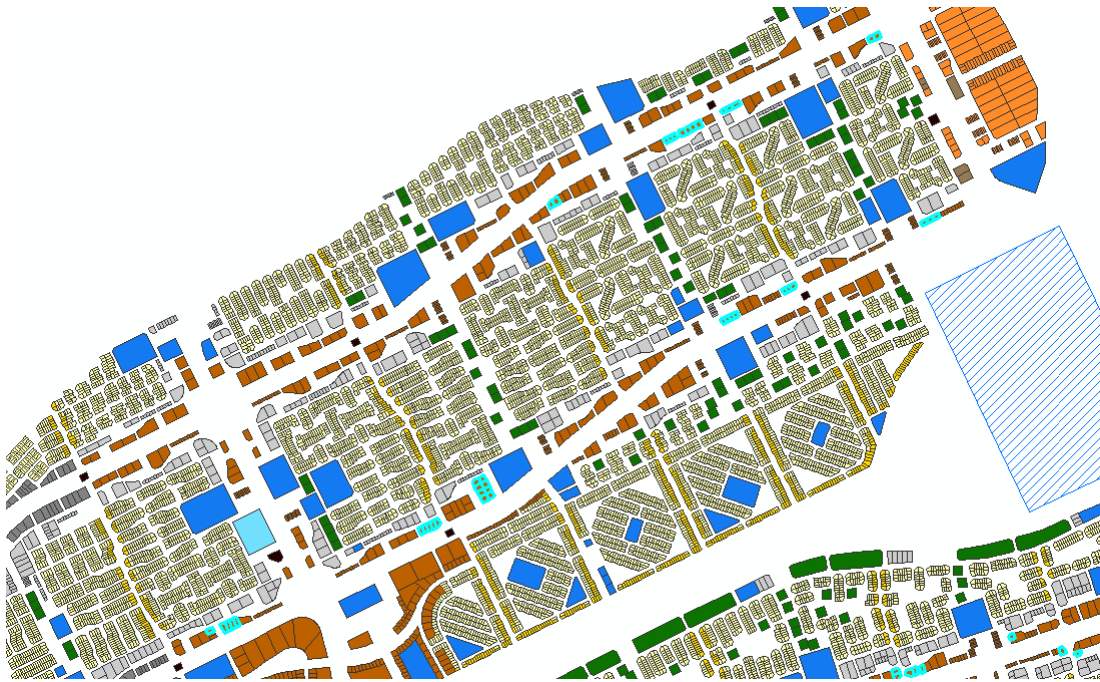


Figura 185- Mapa com os lotes assinalados - notar que apenas quatro lotes não possuem pelo menos duas divisas voltadas para logradouro público



Figura 412 - Mapa com os lotes assinalados - notar que todos possuem pelo menos duas divisas voltadas para logradouro público

Concluimos que é possível a aplicação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido com a altura máxima permitida atualmente.

Código 1219

| | | | | | | | |
|------|----------------|---------------------|------|------|----|----|-------|
| 1518 | Coef. Máx. (C) | 800²3000 | 5'00 | 3'40 | 10 | 50 | 30'20 |
|------|----------------|---------------------|------|------|----|----|-------|

Foi questionada a possibilidade de se efetivar o potencial construtivo para os lotes do código em questão em função da aplicação dos parâmetros presentes nos Anexo III e IV da LUOS concomitantemente.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 3,4, a taxa de ocupação de 70%, a altura máxima de 36,5m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{máx}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca dez pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 70% concluímos ser possível construir até 7 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 3,4 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a 3,6 vezes a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Analisando os 240 lotes que compõem essa faixa observamos que se trata de uma faixa com diversos lotes irregulares e com chanfro o que implicaria numa análise caso a caso.

Ao observar esses lotes dentro da malha urbana notamos que 20% deles tem duas divisas voltadas para logradouro público e o restante tem três ou quatro, onde são possíveis aberturas sem necessariamente ter a obrigação do afastamento. Com base no excedente de 3,6 vezes a área do lote como área de manobra para afastamentos e/ou inserção de prisma unido ao fato da não necessidade de afastamento em pelo menos duas divisas, os lotes que poderiam gerar incongruência entre o potencial máximo permitido e a efetivação deste seriam os que possuem ambas as divisas laterais adjacentes a outros lotes, com testadas estreitas incapazes de comportar os afastamentos mínimos e área superior a 600m².



Figura 413

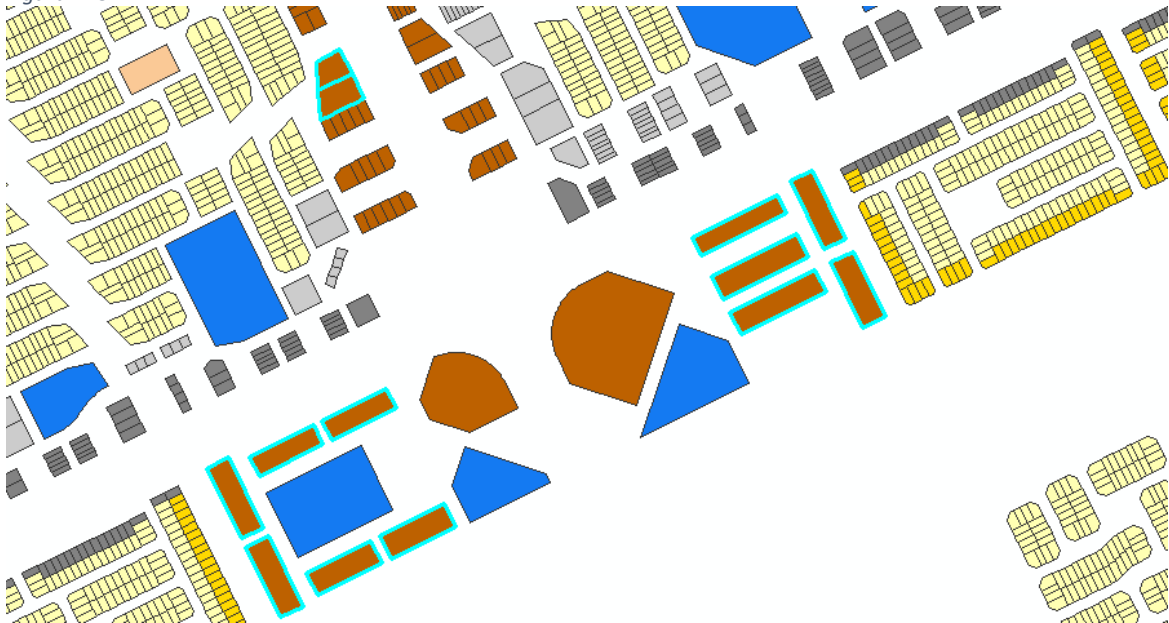


Figura 414

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na [Figura 415](#) diversas simulações com os

lotes regulares que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o potencial construtivo permitido (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o potencial construtivo efetivo ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o potencial construtivo efetivo quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação. Em função da faixa possuir muitas variações de testada e profundidades para os lotes optamos por fazer por amostragem considerando o histórico das análises. Temos observado que lotes com testadas menores e profundidades maiores tem gerado maiores entraves para o aproveitamento. Assim selecionamos abaixo as menores testadas com maiores profundidades da faixa.

| | | | | | | | | | ABERTURA LATERAIS E FUNDO | ABERTURA UMA LATERAL E FUNDO | ABERTURA FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE |
|----|-------------------|---------|---------|-----------------|-----------------------|-----------------------|---|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | A > 600 | A > 600 | A > 600 | A > 600 |
| ra | end_cart | lrão co | alt_max | Testada do Lote | Profundidad e do Lote | Área do lote pela URB | área básica de construção $A_{lote} \times cfa_b$ | Potencial Construtivo permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
| 12 | QN 212 Cj D Lt 1 | CSIIR : | 36,5 | 30 | 50 | 1500,00 | 3000,00 | 5100,00 | 9259,50 | 10442,25 | 11625,00 | 14435,50 |
| 12 | QN 212 Cj E Lt 1 | CSIIR : | 36,5 | 40 | 58 | 2320,00 | 4640,00 | 7888,00 | 16198,50 | 17593,25 | 18988,00 | 22635,50 |
| 12 | QN 501 Cj 12 Lt 2 | CSIIR : | 36,5 | 18 | 53 | 954,00 | 1908,00 | 3243,60 | 4090,50 | 5352,75 | 6615,00 | 8975,50 |
| 12 | QN 501 Cj 13 Lt 1 | CSIIR : | 36,5 | 22,57 | 53 | 1196,21 | 2392,42 | 4067,11 | 6290,96 | 7553,21 | 8815,46 | 11397,60 |
| 12 | QN 502 Cj 16 Lt 1 | CSIIR : | 36,5 | 25 | 40 | 1000,00 | 2000,00 | 3400,00 | 5472,00 | 6389,75 | 7307,50 | 9435,50 |
| 12 | QN 506 Cj 2 Lt 2 | CSIIR : | 36,5 | 20 | 53 | 1060,00 | 2120,00 | 3604,00 | 5053,50 | 6315,75 | 7578,00 | 10035,50 |
| 12 | QS 120 Cj 8 Lt 1 | CSIIR : | 36,5 | 22,275 | 54,285 | 1209,20 | 2418,40 | 4111,27 | 6310,50 | 7606,80 | 8903,11 | 11527,48 |

Figura 415

Na Figura 415 constatamos que todos conseguem efetivar o potencial construtivo permitido com considerável margem de manobra mesmo com aberturas em todas as fachadas.

Como a altura máxima permitida para o lote é de 36,5m, o afastamento mínimo para os lotes pode chegar a 7,5m para divisas com aberturas. Como a menor frente identificada para os lotes do código em questão é de 18m verificamos que para estes lotes aberturas nas duas divisas laterais pode gerar uma lâmina inviável para a arquitetura (3m de largura), porém nesses casos o interessado poderá fazer uso de abertura em uma das divisas lateral (o que geraria uma lâmina com 6,5m de largura) ou fazer uso de abertura na divisa de frente e fundo (lâmina com 10m de largura) unido a prismas de aeração e ventilação. Lotes que possuem a testada mais estreita e alturas maiores, ao serem aplicadas as tabelas do Anexo IV da LUOS podem ter a área por pavimento reduzida a uma largura não viável arquitetonicamente, assim optamos por

verificar a área passível de construção para cada faixa de altura deste exemplo, que seria o pior caso do código em questão.

Primeiramente verificamos quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas em todas as divisas.

Tabela 176

| Dimensões do lote(m) | | Abertura frente, laterais e fundo lotes com $a > 600m^2$ | | | |
|----------------------|--------------|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Testada | Profundidade | $H < 8,5$ (2pav) | $8,5 < H < 12$ (1pav) | $12 < H < 25$ (4 pav) | $25 < H < 40$ (3 pav) |
| 18 | 53 | $15 \times 51,5 = 772,5 \rightarrow$ 667,8 | $12 \times 50 = 600$ | $8 \times 48 = 384$ | 3x45,5 |

Na Tabela 176 verificamos que para o lote alturas superiores a 25m (lote com $a > 600m^2$) multiplicam um valor nulo ou inviável para arquitetura, assim calculamos a área resultante para o aproveitamento descartando os 3 pavimentos com 3m de largura. Cabe colocar que nesses casos são as dimensões reduzidas dos lotes que inviabilizam a efetivação do potencial construtivo de nada adiantando o incremento na altura máxima. Considerando a taxa de ocupação para o lote de 70% mesmo que seja possível construir $772,5m^2$ quando aplicado as tabelas de afastamento, a valor final para os primeiros dois pavimentos será de $667,8m^2$, assim se somarmos as áreas passíveis de construção dos sete primeiros pavimentos (desconsiderando a lâmina com 3m de largura) teremos um aproveitamento efetivo de $3471,6m^2$ ainda superior aos $3243,60m^2$ permitido para o lote. Nesse caso foi usado o escalonamento da edificação, o interessado ainda poderá usar outras opções como abertura em apenas três divisas, combinar com prismas de aeração e iluminação para trazer mais flexibilidade à arquitetura.

Foi questionada a possibilidade de efetivação do potencial construtivo para um lote específico, no seguinte endereço:

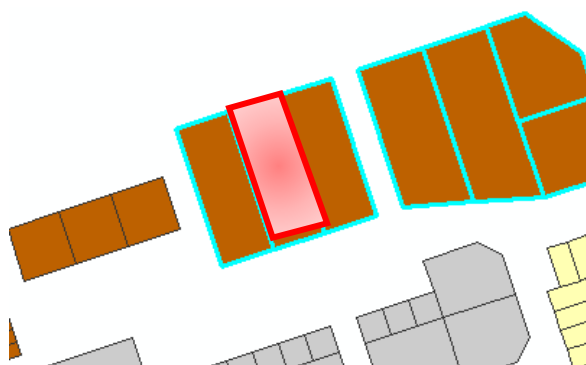


Figura 416 - QN 506 CJ 2 LOTE 2

Na Figura 416 está assinalado o lote em questão, como podemos observar ele tem a divisa frontal e de fundos voltado para logradouro público, onde poderia ser feitas aberturas sem necessidade dos afastamentos impostos pelas tabelas do Anexo IV.

O lote possui dimensões de 20x53m.

Primeiramente verificamos quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas em todas as divisas.

Tabela 177

| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente, laterais e fundo lotes com $a > 600m^2$ | | | |
|-----------------------|--------------|--|--|-----------------------|-----------------------|
| Testada | Profundidade | $H < 8,5$ (2pav) | $8,5 < H < 12$ (1pav) | $12 < H < 25$ (4 pav) | $25 < H < 40$ (3 pav) |
| 20 | 53 | $17 \times 53 = 901 \rightarrow 667,8$ | $14 \times 53 = 742 \rightarrow 667,8$ | $10 \times 53 = 530$ | $5 \times 53 = 265$ |

O potencial construtivo do lote é $20 \times 53 \times 3,4$ o que resultaria na possibilidade de $3604m^2$ de construção. A taxa de ocupação é de 70% portanto mesmo que os afastamentos das tabelas do Anexo IV permitam uma ocupação de $901m^2$ nos dois primeiros pavimentos ela teria que ser reduzida para $667,8m^2$ em função da taxa de ocupação, o mesmo acontece para o terceiro pavimento. Nos pavimentos 4º ao 7º já seria possível utilizar o valor total obtido como resultante da aplicação das tabelas do Anexo IV. Assim teríamos a possibilidade de construção de $667,8m^2$ nos três primeiros pavimentos e de $530m^2$ nos pavimentos do 4º ao 7º. O que resultaria numa área passível de construção de $4123,4m^2$, maior que o potencial construtivo de $3604m^2$, sem utilizar os três pavimentos restantes, uma vez que o lote permite até 10 pavimentos.

Verificamos também caso fosse a intenção do interessado ele poderia fazer um pavimento tipo de $530m^2$ nos sete primeiros pavimentos e ainda atingir o potencial construtivo.

Concluimos ser possível a efetivação do potencial construtivo para o código em questão.

Código 1230

| | | | | | | | |
|------|--------|---------------------|------|------|-----|---|-------|
| 1230 | CSIndR | $750 < a \leq 1000$ | 2,00 | 4,00 | 100 | - | 15,50 |
|------|--------|---------------------|------|------|-----|---|-------|

O Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 4, a taxa de ocupação de 100% e a altura máxima é de 15,50m, essa altura permite quatro pavimentos que multiplicado pela taxa

de ocupação de 100% permitiria construir até 4 vezes a área do lote, com o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 4 significa que não há área de manobra para a arquitetura. Baseado no descrito acima inferimos que não é possível efetivar o potencial construtivo para o lote ao lançar mão de abertura voltada que não seja para a fachada frontal, uma vez que o coeficiente máximo de aproveitamento se iguala ao número máximo de pavimentos multiplicado pela taxa de ocupação.

O código 1230 questionado engloba apenas 2 lotes, e ao analisarmos, porém, os lotes inseridos na malha urbana conforme figuram abaixo, percebemos que eles possuem três divisas voltadas para logradouro público e, portanto, não necessitam de afastamento nenhum para possuir aberturas nestas divisas. Assim poderíamos questionar que o uso permitido, UOS CSIIIndR²⁶, prevê edificações com pé direitos maiores para compor suas atividades e por isso uma altura máxima maior permitiria essa mobilidade. Ainda assim para essa modificação seria o caso de um estudo mais aprofundado da real necessidade.

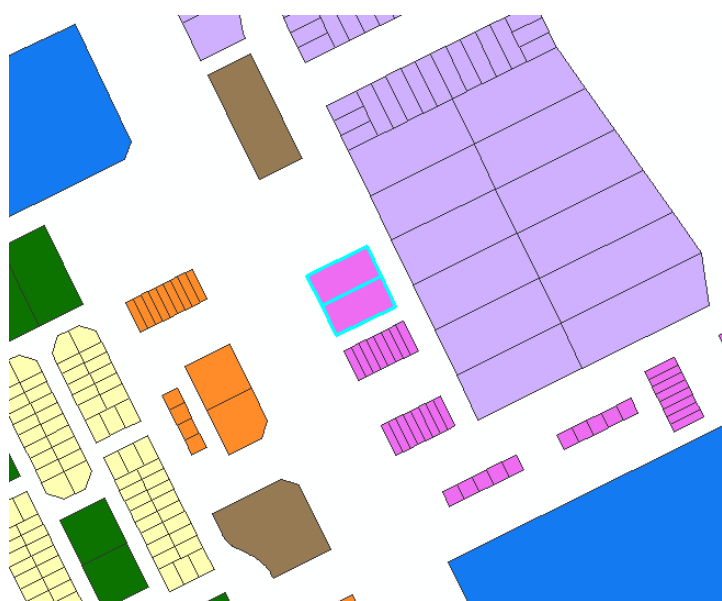


Figura 417 - mapa com a localização dos dois lotes pertencentes ao Código 1230

Concluimos que não houve um erro na altura máxima permitida e que essa altura poderia sim ser aumentada, porém após estudo mais aprofundado.

²⁶ Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial, Residencial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, localizada nas áreas industriais e de oficinas, em lotes de menor porte, sendo facultado o uso residencial, exclusivamente nos pavimentos superiores, e condicionado à existência de uso não residencial

20 - ÁGUAS CLARAS

Código 2008

| | | | | | | | |
|------|--|------------|------|------|----|----|-------|
| 2008 | CSIIR 1 NO - Q 301 e Rua das Carnaúbas | 400<as1700 | 1,00 | 2,00 | 70 | 20 | 22,50 |
|------|--|------------|------|------|----|----|-------|

Foi questionada a possibilidade de aumentar a altura máxima da faixa de 22,50m para 70,00m com o intuito de permitir a verticalização da edificação e com a justificativa de que já era permitido na legislação anterior.

O Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 2, a taxa de ocupação de 70% e a altura máxima é de 22,50m, essa altura permite seis pavimentos que multiplicado pela taxa de ocupação de 70% permitiria construir até 4,2 vezes a área do lote, com o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 2,00 significa que temos o equivalente a 2,2 vezes a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de ventilação (prisma com dimensão de aproximadamente 37% da área do lote dentro da área ocupada).

Quanto à normatização em consulta ao nosso banco de dados temos a informar que a norma anterior para os lotes em questão era o PDL 90/1998 e que tal norma não apresentava altura máxima, por ter um formato diferente para determinação de afastamentos mínimos obrigatórios e cones visuais. Anterior ao PDL tínhamos a NGB 76/92 que permitia uma altura máxima de 11,50m com até dois pavimentos.

Optamos então por verificar a aplicação dos afastamentos mínimos obrigatórios impostos pelo Anexo IV onde pudemos concluir que para os lotes sob o código acima, mesmo com abertura em todas as fachadas é possível atingir o potencial construtivo permitido para o lote com folga.

Acrescenta-se ainda que com a altura máxima permitida atual é possível fazer uma edificação que ocupe apenas 33% da área do lote ($132\text{m}^2 < \text{área ocupada} < 561\text{m}^2$) e com a altura sugerida essa taxa cairia para até 10% da área do lote ($40\text{m}^2 < \text{área ocupada do lote} < 170\text{m}^2$), edificações essas com 71,5m de altura (encaixando-se o valor da altura máxima no padrão LUOS – nº de pavimentos vezes 3,5m acrescido de 1,5m).

Assim não vemos motivo para ampliar a altura máxima na revisão atual da LUOS. Tal ampliação poderia ser feita mediante um estudo aprofundado para uma revisão futura.

Código 2009

| | | | | | | | | | | |
|------|------------|------------|------|------|-----|---|-------|---|---|---|
| 2009 | CSIIR 2 NO | 750<as7000 | 3,00 | 5,00 | 100 | - | 57,50 | - | - | - |
|------|------------|------------|------|------|-----|---|-------|---|---|---|

Foi questionada a possibilidade de se efetivar o potencial construtivo para os lotes do código em questão em função da aplicação dos parâmetros presentes nos Anexo III e IV da LUOS concomitantemente.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 5, a taxa de ocupação de 100%, a altura máxima de 57,5m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{m\acute{a}x} - 1,5) / 3,5\}$ temos que a altura abarca dezesseis pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 100% concluímos ser possível construir até 16 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 5 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a 11 vezes a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Analisando os 222 lotes que compõem essa faixa observamos que se trata de uma faixa bastante diversificada com áreas variando entre 796,21m² a 6605,44m², com frentes de lote entre 27,15m a 88,97m e profundidades entre 24,89 e 81,51m. As dimensões mais representativas são de 60x30m (37% dos lotes da faixa).

Considerando os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Considerando os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Assim analisando o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 418, diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o potencial construtivo permitido (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o potencial construtivo efetivo ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e

fundo, apenas no fundo e também o potencial construtivo efetivo quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| ra | end_cart | rea_pr | projeto | co | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | área da taxa de ocupação $A_{lote} \times tx_{ocup}$ | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
|-----------------------------|-------------|--------|---------|------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 20 Avenida Parque Águas Cia | 1800 URB 54 | CSIIIF | 2009 | 57,5 | 60 | 30 | 1800,00 | 9000,00 | 1800,00 | 16017,00 | 17101,50 | 18186,00 | 27123,00 | |
| 20 Rua 18 Norte Lt 1 | 1670 URB 23 | CSIIIF | 2009 | 57,5 | 30 | 55,66 | 1669,80 | 8349,00 | 1669,80 | 12843,88 | 15339,68 | 17835,48 | 25039,80 | |
| 20 Rua 28 Sul Lt 11 | 1890 URB 22 | CSIIIF | 2009 | 57,5 | 63 | 30 | 1890,00 | 9450,00 | 1890,00 | 17022,00 | 18106,50 | 19191,00 | 28563,00 | |
| 20 Rua 36 Sul Lt 15 | 1890 URB 54 | CSIIIF | 2009 | 57,5 | 31,5 | 60 | 1890,00 | 9450,00 | 1890,00 | 15229,50 | 17964,00 | 20698,50 | 28563,00 | |
| 20 Rua Manacá Lt 10 | 1350 URB 23 | CSIIIF | 2009 | 57,5 | 30 | 45 | 1350,00 | 6750,00 | 1350,00 | 9987,00 | 11896,50 | 13806,00 | 19923,00 | |

Figura 418

Analisando a Figura 418, verificamos que com a altura máxima permitida atualmente é possível efetivar o potencial construtivo mesmo com a inserção de prisma de aeração e ventilação ou com abertura em todas as fachadas.

Endereço analisado especificamente conforme requisitado:

RUA 19 SUL LOTE 12- 30x55,66m – h=57,5m – 16 pavimentos

Primeiramente verificamos quais seriam as dimensões da lâmina caso houvesse aberturas em todas as divisas.

Tabela 178

| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente, laterais e fundo lotes com a>600m ² | | | | |
|-----------------------|--------------|---|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| Testada | Profundidade | H<8,5 (até 2º) | 8,5<H<12 (3º) | 12<H<25 (4º - 7º) | 25<H<40 (8º - 11º) | 40<H<60 (12º - 16º) |
| 30 | 55,66 | 27x54,16 = 1.462,32 | 24x52,66 = 1.263,84 | 20x50,66 = 1.013,2 | 15x48,16 = 722,4 | 10x45,66 = 456,6 |

O potencial construtivo do lote é 30x55,66x5 o que resultaria na possibilidade de 8.349m² de construção. A taxa de ocupação é 100%, portanto irá valer a área resultante da aplicação dos afastamentos mínimos. Somando todas as áreas até o 16º pavimento teríamos área passível de construção de 11.221,68 m² superior ao potencial construtivo de 8.349m². Resta confirmar se é possível garantir a iluminação e ventilação mínimos exigidos pelo Código de Edificações. O maior pavimento exigiria uma área de 182,79m² que dividido pelas quatro fachadas com abertura exigiria uma abertura com 1,12m de altura sendo viável para os padrões da LUOS de

3,5m entre níveis ao somarmos a esse valor um peitoril mínimo de 1,10m, seria necessário um pé-direito de 2,22m, que caberia no pé-direito mínimo de 2,50m.

Ressaltamos que é possível a utilização de um único pavimento tipo de 722,4m² nos onze primeiros pavimentos, sem necessidade de escalonamento, restando 402,6m² para o 12º pavimento, para se atingir o potencial construtivo.

Concluimos ser possível efetivar o potencial construtivo com os parâmetros atuais.

Código 2010

| | | | | | | | |
|------|-------------------|-------------|------|------|----|----|-------|
| 2010 | CSIR 2 NO - Q 107 | 2000<a≤7000 | 1,20 | 2,00 | 60 | 30 | 43,50 |
|------|-------------------|-------------|------|------|----|----|-------|

Foi questionada a possibilidade de aumentar a altura máxima da faixa de 43,50m para 70,00m com o intuito de permitir a verticalização da edificação e com a justificativa de que já era permitido na legislação anterior.

O Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 2, a taxa de ocupação de 60% e a altura máxima é de 43,50m, essa altura permite doze pavimentos que multiplicado pela taxa de ocupação de 60% permitiria construir até 7,2 vezes a área do lote, com o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 2,00 significa que temos o equivalente a 5,2 vezes a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de ventilação (prisma com dimensão de aproximadamente 43% da área do lote dentro da área ocupada).

Quanto à normatização em consulta ao nosso banco de dados temos a informar que a norma anterior para os lotes em questão era o PDL 90/1998 e que tal norma não apresentava altura máxima, por ter um formato diferente para determinação de afastamentos mínimos obrigatórios e cones visuais. Anterior ao PDL tínhamos as seguintes: NGB 77/92, que permitia uma altura máxima de 9m; a NGB 78/92 que permitia até 10 pavimentos (pé-direito máximo de 3,00m) mais térreo (pé direito máximo de 5,5m) e cobertura; NGB 79/92 que permitia até 10 pavimentos (pé-direito máximo de 3,00m) mais térreo (pé direito máximo de 5,5m) e cobertura. Analisando a altura máxima permitida pela LUOS, vemos que ela abarca à permitida pela NGB.

Ao analisarmos a aplicação dos afastamentos mínimos impostos pelo Anexo IV podemos concluir que para os lotes sob o código acima, mesmo com abertura em todas as fachadas é possível atingir o potencial construtivo permitido para o lote.

Acrescenta-se ainda que com a altura máxima permitida atual é possível fazer uma edificação que ocupe apenas 16% da área do lote ($320\text{m}^2 < \text{área ocupada} < 1120\text{m}^2$) e com a altura sugerida essa taxa cairia para até 10% da área do lote ($200\text{m}^2 < \text{área ocupada do lote} < 700\text{m}^2$), edificações essas com 71,5m de altura (encaixando-se o valor da altura máxima no padrão LUOS – nº de pavimentos vezes 3,5m acrescido de 1,5m).

Assim não vemos motivo para ampliar a altura máxima na revisão atual da LUOS. Tal ampliação poderia ser feita mediante um estudo aprofundado para uma revisão futura.

Código 2011

| | | | | | | | |
|------|---------|--------------|------|------|----|----|-------|
| 2011 | CSIIR 2 | 1900<a≤23000 | 1,20 | 2,00 | 60 | 30 | 43,50 |
|------|---------|--------------|------|------|----|----|-------|

Foi questionada a possibilidade de aumentar a altura máxima da faixa de 43,50m para 70,00m com o intuito de permitir a verticalização da edificação e com a justificativa de que já era permitido na legislação anterior.

O Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 2, a taxa de ocupação de 60% e a altura máxima é de 43,50m, essa altura permite doze pavimentos que multiplicado pela taxa de ocupação de 60% permitiria construir até 7,2 vezes a área do lote, com o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 2,00 significa que temos o equivalente a 5,2 vezes a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de ventilação (prisma com dimensão de aproximadamente 43% da área do lote dentro da área ocupada).

Quanto à normatização em consulta ao nosso banco de dados temos a informar que a norma anterior para os lotes em questão era o PDL 90/1998 e que tal norma não apresentava altura máxima, por ter um formato diferente para determinação de afastamentos mínimos obrigatórios e cones visuais. Anterior ao PDL tínhamos diversas NGBs (NGB 54/93; NGB 80/93; NGB 81/93; NGB 144/93; NGB 145/93; NGB 151/93; NGB157/93; NGB 158/93; NGB 159/93; NGB 161/93) que foram incluídas sob essa mesma faixa, nestas normas tínhamos uma variação considerável com relação à quantidade máxima de pavimentos e conseqüentemente altura máxima, algumas permitiam no máximo dois pavimentos e altura máxima de 9m outras permitiam até doze pavimentos. Observamos que a LUOS adotou, portanto, a altura máxima mais permissiva com possibilidade de até 12 pavimentos.

Normas incluídas sob o código 2011

Quadro 7

| Norma | Número máximo de pavimentos |
|------------|--------------------------------------|
| NGB 54/93 | 12 pavimentos + cobertura |
| NGB 144/93 | 2 pavimentos + cobertura |
| NGB161/93 | 3 pavimentos |
| NGB157/93 | 2 pavimentos |
| NGB145/93 | 2 pavimentos |
| NGB158/93 | 3 pavimentos |
| NGB81/93 | 6 pavimentos |
| NGB151/93 | 4 pavimentos |
| NGB159/93 | 2 pavimentos com altura máxima de 9m |
| NGB80/93 | 11 pavimentos + cobertura |

Ao analisarmos a aplicação dos afastamentos mínimos impostos pelo Anexo IV podemos concluir que para os lotes sob o código acima, mesmo com abertura em todas as fachadas é possível atingir o potencial construtivo permitido para o lote com folga.

Acrescenta-se ainda que com a altura máxima permitida atual é possível fazer uma edificação que ocupe apenas 16% da área do lote ($304\text{m}^2 < \text{área ocupada} < 3680\text{m}^2$) e com a altura sugerida essa taxa cairia para até 10% da área do lote ($190\text{m}^2 < \text{área ocupada do lote} < 2300\text{m}^2$), edificações essas com 71,5m de altura (encaixando-se o valor da altura máxima no padrão LUOS – n° de pavimentos vezes 3,5m acrescido de 1,5m).

Assim não vemos motivo para ampliar a altura máxima na revisão atual da LUOS. Tal ampliação poderia ser feita mediante um estudo aprofundado para uma revisão futura.

Código 2012

| | | | | | | | |
|------|----------------------------------|--------|------|------|----|----|-------|
| 2012 | CSIIIR 2 - Tipo A ⁽²⁾ | as4500 | 1,20 | 2,00 | 70 | 20 | 26,00 |
|------|----------------------------------|--------|------|------|----|----|-------|

Foi questionada a possibilidade de aumentar a altura máxima da faixa de 26,00m para 70,00m com o intuito de permitir a verticalização da edificação e com a justificativa de que já era permitido na legislação anterior.

O Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 2, a taxa de ocupação de 70% e a altura máxima é de 26,00m, essa altura permite sete pavimentos que multiplicado pela taxa de ocupação de 70% permitiria construir até 4,9 vezes a área do lote, com o Coeficiente Máximo

de Aproveitamento para os lotes de 2,00 significa que temos o equivalente a 2,9 vezes a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de ventilação (prisma com dimensão de aproximadamente 41,5% da área do lote dentro da área ocupada).

Quanto à normatização anterior em consulta ao nosso banco de dados temos a informar que a norma anterior para os lotes em questão era o PDL 90/1998 e que tal norma não apresentava altura máxima, por ter um formato diferente para determinação de afastamentos mínimos obrigatórios e cones visuais. Anterior ao PDL tínhamos a NGB 152/93 que permitia a construção de até dois pavimentos, acrescidos de subsolo e cobertura e altura máxima de 11,50m incluído cumeeira e caixa d'água.

Ao analisarmos a aplicação dos afastamentos mínimos impostos pelo Anexo IV verificamos que para a maioria dos lotes sob o código acima, com abertura em todas as fachadas não é possível atingir o potencial construtivo permitido. Cabe salientar, porém, que os lotes em que isso ocorre são lotes com 10m de testada, e que quando optamos por abertura em apenas uma das laterais, além do fundo e frete do lote, o potencial construtivo se desenvolve normalmente e com folga considerável. Também pudemos observar que ao elevar a altura máxima para 70m essa condição permanece, tendo em vista que acima de 12m, pela tabela do Anexo IV, o afastamento é de 5m em fachada em que há abertura, sendo assim para lotes com 10m de testada esse valor tende ao zero ao se fazer abertura acima de 12m para ambos os lados.

Acrescentamos ainda que com a altura máxima permitida atual é possível fazer uma edificação que ocupe apenas 28,5% da área do lote (área ocupada < 1282,5m²) e com a altura sugerida essa taxa cairia para até 10% da área do lote (área ocupada do lote < 450m²), edificações essas com 71,5m de altura (encaixando-se o valor da altura máxima no padrão LUOS – nº de pavimentos vezes 3,5m acrescido de 1,5m).

Assim não vemos motivo para ampliar a altura máxima para esse código.

Código 2015

| | | | | | | | |
|------|---------|-------------------|------|------|----|----|-------|
| 2015 | CSIIR 3 | 15000 < a ≤ 20000 | 1,20 | 2,00 | 60 | 30 | 43,50 |
|------|---------|-------------------|------|------|----|----|-------|

Foi questionada a possibilidade de aumentar a altura máxima da faixa de 43,50m para 70,00m com o intuito de permitir a verticalização da edificação e com a justificativa de que já era permitido na legislação anterior.

O Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 2, a taxa de ocupação de 60% e a altura máxima é de 43,50m, essa altura permite doze pavimentos que multiplicado pela taxa de ocupação de 60% permitiria construir até 7,2 vezes a área do lote, com o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 2,00 significa que temos o equivalente a 5,2 vezes a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de ventilação (prisma com dimensão de aproximadamente 43% da área do lote dentro da área ocupada).

Quanto à normatização anterior em consulta ao nosso banco de dados temos a informar que a norma anterior para os lotes em questão era o PDL 90/1998 e que tal norma não apresentava altura máxima, por ter um formato diferente para determinação de afastamentos mínimos obrigatórios e cones visuais. Anterior ao PDL tínhamos a NGB 54/93 que permitia a construção de até doze pavimentos, acrescidos de subsolo e cobertura sendo que o pé direito máximo era de 3,0m. Assim percebemos que a altura de 43,50 que permite até 12 pavimentos está coerente com a legislação anterior.

Ao analisarmos a aplicação dos afastamentos mínimos impostos pelo Anexo IV verificamos que para o único lote que se insere nesse código é possível se atingir o potencial construtivo tranquilamente com essa altura.

Entretanto, optou-se por mesclar os códigos 2015 e 2016, formando uma única linha, com Coeficiente de aproveitamento básico igual a 3, Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 5, taxa de ocupação de 70%, taxa de permeabilidade de 20% e altura máxima igual a 57,50.

Com essa alteração, é possível fazer uma edificação que ocupe apenas 21,88% da área do lote (área ocupada < 14218,75m²) e com a altura sugerida essa taxa cairia para 17,5% da área do lote, edificação essa com 71,5m de altura (encaixando-se o valor da altura máxima no padrão LUOS – n° de pavimentos vezes 3,5m acrescido de 1,5m).

Dessa forma, informamos acerca da criação de nova faixa de área, que comporta todos os lotes categorizados como CSIIR 3.

Código 2016

| | | | | | | | |
|------|---------|---------------|------|------|----|----|-------|
| 2016 | CSIIR 3 | 60000<a≤65000 | 3,00 | 5,00 | 60 | 30 | 57,50 |
|------|---------|---------------|------|------|----|----|-------|

Foi questionada a possibilidade de aumentar a altura máxima da faixa de 57,50m para 70,00m com o intuito de permitir a verticalização da edificação e com a justificativa de que já era permitido na legislação anterior.

O Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 5, a taxa de ocupação de 60% e a altura máxima é de 57,50m, essa altura permite dezesseis pavimentos que multiplicado pela taxa de ocupação de 60% permitiria construir até 9,6 vezes a área do lote, com o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 5,00 significa que temos o equivalente a 4,6 vezes a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de ventilação (prisma com dimensão de aproximadamente 28% da área do lote dentro da área ocupada).

Quanto à legislação anterior em consulta ao nosso banco de dados temos a informar que a norma anterior para os lotes em questão era o PDL 90/1998 e que tal norma não apresentava altura máxima, por ter um formato diferente para determinação de afastamentos mínimos obrigatórios e cones visuais.

Ao analisarmos a aplicação dos afastamentos mínimos impostos pelo Anexo IV verificamos que para o único lote que se insere nesse código é possível se atingir o potencial construtivo tranquilamente com essa altura.

Entretanto, optou-se por mesclar os códigos 2015 e 2016, formando uma única linha, com Coeficiente de aproveitamento básico igual a 3, Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 5, taxa de ocupação de 70%, taxa de permeabilidade de 20% e altura máxima igual a 57,50.

Com essa alteração, é possível fazer uma edificação que ocupe apenas 21,88% da área do lote (área ocupada < 14218,75m²) e com a altura sugerida essa taxa cairia para 17,5% da área do lote, edificação essa com 71,5m de altura (encaixando-se o valor da altura máxima no padrão LUOS – nº de pavimentos vezes 3,5m acrescido de 1,5m).

Dessa forma, informamos acerca da criação de nova faixa de área, que comporta todos os lotes categorizados como CSIIR 3.

27 - JARDIM BOTÂNICO:

Código 2710

| | | | | | | | |
|------|------------------------|------------|------|------|-----|---|-------|
| 2710 | CSIIR 3 ⁽⁴⁾ | 700<a≤2700 | 1,50 | 4,00 | 100 | - | 15,50 |
|------|------------------------|------------|------|------|-----|---|-------|

Foi questionada a viabilidade de se efetivar o Coeficiente máximo de aproveitamento permitido em função da altura máxima. Foi sugerido a elevação da altura máxima de 15,50m para 26,00m.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 4, a taxa de ocupação de 100%, a altura máxima de 15,50m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{máx}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca quatro pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 100%% concluímos ser possível construir até 4 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 4 significa que com a altura máxima permitida hoje não há área de manobra para a arquitetura, ou seja, para se atingir o potencial construtivo é necessário ocupar 100% do lote em todos os pavimentos. Não sendo possível afastamentos nas fachadas e nem inserção de prisma de ventilação e iluminação sem perda de potencial construtivo.

Analisando os 26 lotes que compõem essa faixa observamos que as áreas variam entre 758,90m² e 2349,26m² sendo que 85% dos lotes possuem área inferior a 900m². As testadas dos lotes variam entre 15,59m e 32,15m, sendo que 81% possuem testada igual ou inferior a 17m e as profundidades dos lotes variam entre 47,79m e 55,28m, ou seja, lotes bastante profundos.

Ao observar esses lotes dentro da malha urbana, Figura 419, notamos que todos possuem pelo menos duas divisas voltadas para logradouro público, permitindo aberturas sem necessariamente ter a obrigação do afastamento.

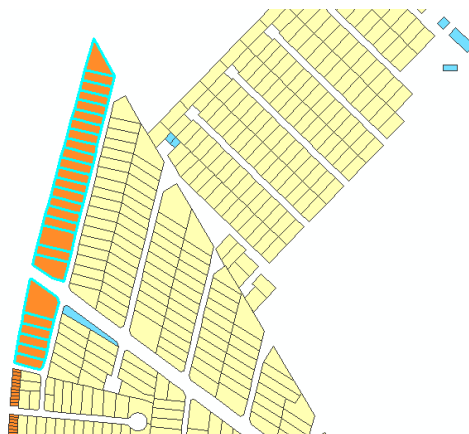


Figura 419

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 420 diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o **potencial construtivo permitido** (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o **potencial construtivo efetivo** ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o **potencial construtivo efetivo** quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

| ra | end_cart | area_proj | projeto | ra_luos | uos_setor | padrão | cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | área máxima de construção A _{max} X cfa _m | LATERAIS E FUNDO | | UMA LATERAL E FUNDO | | PRISMA TABELA I ANEXO IV | |
|----|--|-----------|------------|---------|-----------|---------|-------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|--|
| | | | | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo A > 600 | Potencial construtivo efetivo A > 600 | Potencial construtivo efetivo A > 600 | Potencial construtivo efetivo A > 600 | Potencial construtivo com prisma A > 600 | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 113 | 863,89 | URB 024/98 | 27 | CSIIR 3 | CSIIR 3 | | 15,5 | 15,74 | 54,82 | 862,87 | 3451,47 | 2148,29 | 2589,26 | 3029,23 | 3374,47 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 129 | 888,12 | URB 024/98 | 27 | CSIIR 3 | CSIIR 3 | | 15,5 | 16,33 | 54,37 | 887,86 | 3551,45 | 2252,68 | 2688,82 | 3124,97 | 3474,45 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 145 | 851,24 | URB 024/98 | 27 | CSIIR 3 | CSIIR 3 | | 15,5 | 15,87 | 53,9 | 855,39 | 3421,57 | 2138,20 | 2570,35 | 3002,50 | 3344,57 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 161 | 856,94 | URB 024/98 | 27 | CSIIR 3 | CSIIR 3 | | 15,5 | 15,97 | 53,47 | 853,92 | 3415,66 | 2140,65 | 2569,15 | 2997,64 | 3338,66 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 177 | 847,22 | URB 024/98 | 27 | CSIIR 3 | CSIIR 3 | | 15,5 | 15,96 | 53,07 | 847,00 | 3387,99 | 2121,89 | 2546,98 | 2972,08 | 3310,99 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 193 | 840,95 | URB 024/98 | 27 | CSIIR 3 | CSIIR 3 | | 15,5 | 16,02 | 52,5 | 841,05 | 3364,20 | 2109,98 | 2530,23 | 2950,48 | 3287,20 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 209 | 834,3 | URB 024/98 | 27 | CSIIR 3 | CSIIR 3 | | 15,5 | 16 | 52,1 | 833,60 | 3334,40 | 2088,20 | 2506,05 | 2922,90 | 3257,40 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 225 | 846,14 | URB 024/98 | 27 | CSIIR 3 | CSIIR 3 | | 15,5 | 16,42 | 51,6 | 847,27 | 3389,09 | 2159,27 | 2562,87 | 2975,47 | 3312,09 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 241 | 830,08 | URB 024/98 | 27 | CSIIR 3 | CSIIR 3 | | 15,5 | 16,53 | 51,2 | 846,34 | 3385,34 | 2154,11 | 2563,31 | 2972,51 | 3308,34 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 257 | 806,97 | URB 024/98 | 27 | CSIIR 3 | CSIIR 3 | | 15,5 | 15,73 | 50,76 | 798,45 | 3193,82 | 1981,07 | 2388,53 | 2791,99 | 3116,82 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 273 | 791,23 | URB 024/98 | 27 | CSIIR 3 | CSIIR 3 | | 15,5 | 15,59 | 50,31 | 784,33 | 3137,33 | 1936,02 | 2337,66 | 2739,29 | 3060,33 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 289 | 797,9 | URB 024/98 | 27 | CSIIR 3 | CSIIR 3 | | 15,5 | 16 | 49,8 | 796,80 | 3187,20 | 1962,60 | 2389,90 | 2787,20 | 3110,20 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 305 | 793,39 | URB 024/98 | 27 | CSIIR 3 | CSIIR 3 | | 15,5 | 16,25 | 49,4 | 802,75 | 3211,00 | 2022,45 | 2413,35 | 2810,25 | 3134,00 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 321 | 782,76 | URB 024/98 | 27 | CSIIR 3 | CSIIR 3 | | 15,5 | 15,96 | 48,97 | 781,56 | 3126,24 | 1950,34 | 2349,59 | 2730,83 | 3049,24 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 337 | 779,95 | URB 024/98 | 27 | CSIIR 3 | CSIIR 3 | | 15,5 | 16,04 | 48,52 | 778,28 | 3113,04 | 1946,16 | 2332,58 | 2719,00 | 3036,04 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 353 | 770,78 | URB 024/98 | 27 | CSIIR 3 | CSIIR 3 | | 15,5 | 16,21 | 48,08 | 779,38 | 3117,51 | 1958,44 | 2341,12 | 2723,80 | 3040,51 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 365 | 1281,61 | URB 024/98 | 27 | CSIIR 3 | CSIIR 3 | | 15,5 | | | 1281,61 | 5126,44 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5049,44 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 49 | 1481,07 | URB 024/98 | 27 | CSIIR 3 | CSIIR 3 | | 15,5 | | | 1481,07 | 5924,28 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5847,28 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 65 | 891,92 | URB 024/98 | 27 | CSIIR 3 | CSIIR 3 | | 15,5 | 16,17 | 55,28 | 893,88 | 3575,51 | 2258,48 | 2702,36 | 3146,24 | 3498,51 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 97 | 1772,57 | URB 024/98 | 27 | CSIIR 3 | CSIIR 3 | | 15,5 | 32,15 | 55,2 | 1774,68 | 7098,72 | 5607,67 | 6050,87 | 6484,07 | 7021,72 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 2 Rua 4 Lt 112 | 761,56 | URB 024/98 | 27 | CSIIR 3 | CSIIR 3 | | 15,5 | | | 761,56 | 3046,24 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2969,24 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 2 Rua 4 Lt 32 | 2349,26 | URB 024/98 | 27 | CSIIR 3 | CSIIR 3 | | 15,5 | | | 2349,26 | 9397,04 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 9320,04 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 2 Rua 4 Lt 49 | 856,73 | URB 024/98 | 27 | CSIIR 3 | CSIIR 3 | | 15,5 | 17 | 50,4 | 858,80 | 3427,20 | 2206,40 | 2616,80 | 3013,20 | 3350,20 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 2 Rua 4 Lt 64 | 804,87 | URB 024/98 | 27 | CSIIR 3 | CSIIR 3 | | 15,5 | 16,21 | 49,54 | 803,04 | 3212,17 | 2020,98 | 2416,07 | 2811,16 | 3135,17 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 2 Rua 4 Lt 80 | 783,03 | URB 024/98 | 27 | CSIIR 3 | CSIIR 3 | | 15,5 | 16 | 48,66 | 778,56 | 3114,24 | 1944,72 | 2332,33 | 2719,94 | 3037,24 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 2 Rua 4 Lt 96 | 758,91 | URB 024/98 | 27 | CSIIR 3 | CSIIR 3 | | 15,5 | 15,88 | 47,79 | 758,91 | 3035,62 | 1886,56 | 2268,78 | 2646,99 | 2958,62 | | |

Figura 420

Na Figura 420 constatamos obviamente que não é possível efetivar o potencial construtivo nem com a inserção de prisma, nem com afastamento em qualquer das divisas do lote.

Cabe salientar que o uso permitido para a faixa é CSIIR 3²⁷ o qual por definição são lotes que se localizam nas bordas do núcleo urbano em articulação com a rodovia, um uso com características de uso de pé direito mais avantajado que não seria possível com a altura máxima permitida atual. Mesmo que a decisão fosse pelo Comercial, Prestação de Serviços ou Residencial, esses seriam usos que iriam requerer no mínimo a inserção de um prisma de aeração e iluminação, tendo em vista a profundidade dos lotes. Simulamos então, Figura 421, a altura máxima para a próxima faixa de altura da LUOS.

²⁷ III - UOS CSIIR 3 - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres. Localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos ou próxima a áreas industriais e ocorre em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária principal do Distrito Federal, sendo de abrangência regional.

| ra | end_cart | area_proj | projeto | ra_luos | uos_setor | padrão | cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | área máxima de construção A _{max} X cfa _m | LATERAIS E FUNDO | | UMA LATERAL E FUNDO | | PRISMA TABELA I ANEXO IV | |
|----|--|-----------|-------------|---------|-----------|--------|-------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|--------------------------|--|
| | | | | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo A > 600 | Potencial construtivo efetivo A > 600 | Potencial construtivo efetivo A > 600 | Potencial construtivo com prisma A > 600 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 113 | 863,89 | URB 02/4/98 | 27 | CSIR 3 | CSIR 3 | | 19 | 15,74 | 54,82 | 862,87 | 3451,47 | 2495,25 | 2999,77 | 3594,29 | 4187,33 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 129 | 888,12 | URB 02/4/98 | 27 | CSIR 3 | CSIR 3 | | 19 | 16,33 | 54,37 | 887,86 | 3551,45 | 2565,19 | 3124,76 | 3694,33 | 4312,31 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 145 | 851,24 | URB 02/4/98 | 27 | CSIR 3 | CSIR 3 | | 19 | 15,87 | 53,9 | 855,39 | 3421,57 | 2425,25 | 2979,65 | 3534,05 | 4149,97 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 161 | 856,94 | URB 02/4/98 | 27 | CSIR 3 | CSIR 3 | | 19 | 15,97 | 53,47 | 853,92 | 3415,66 | 2430,02 | 2979,69 | 3529,36 | 4142,58 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 177 | 847,22 | URB 02/4/98 | 27 | CSIR 3 | CSIR 3 | | 19 | 15,96 | 53,07 | 847,00 | 3387,99 | 2408,39 | 2953,66 | 3498,93 | 4107,99 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 193 | 840,95 | URB 02/4/98 | 27 | CSIR 3 | CSIR 3 | | 19 | 16,02 | 52,5 | 841,05 | 3364,20 | 2395,93 | 2934,93 | 3473,93 | 4078,25 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 209 | 834,3 | URB 02/4/98 | 27 | CSIR 3 | CSIR 3 | | 19 | 16 | 52,1 | 833,60 | 3334,40 | 2371,80 | 2906,40 | 3441,00 | 4041,00 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 225 | 846,14 | URB 02/4/98 | 27 | CSIR 3 | CSIR 3 | | 19 | 16,42 | 51,6 | 847,27 | 3389,09 | 2449,44 | 2978,54 | 3507,64 | 4199,36 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 241 | 830,08 | URB 02/4/98 | 27 | CSIR 3 | CSIR 3 | | 19 | 16,53 | 51,2 | 846,34 | 3355,34 | 2455,80 | 2980,50 | 3505,20 | 4104,68 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 257 | 806,97 | URB 02/4/98 | 27 | CSIR 3 | CSIR 3 | | 19 | 15,73 | 50,76 | 796,45 | 3193,82 | 2243,27 | 2763,13 | 3282,99 | 3865,27 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 273 | 791,23 | URB 02/4/98 | 27 | CSIR 3 | CSIR 3 | | 19 | 15,59 | 50,31 | 784,33 | 3137,33 | 2189,30 | 2770,21 | 3219,12 | 3794,66 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 289 | 797,9 | URB 02/4/98 | 27 | CSIR 3 | CSIR 3 | | 19 | 16 | 49,8 | 796,80 | 3187,20 | 2261,40 | 2770,70 | 3280,00 | 3857,00 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 305 | 793,39 | URB 02/4/98 | 27 | CSIR 3 | CSIR 3 | | 19 | 16,25 | 49,4 | 802,75 | 3211,00 | 2299,95 | 2804,85 | 3309,75 | 3886,75 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 321 | 762,76 | URB 02/4/98 | 27 | CSIR 3 | CSIR 3 | | 19 | 15,96 | 48,97 | 781,56 | 3126,24 | 2212,41 | 2712,58 | 3212,75 | 3760,81 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 337 | 779,95 | URB 02/4/98 | 27 | CSIR 3 | CSIR 3 | | 19 | 16,04 | 48,52 | 776,26 | 3113,04 | 2209,02 | 2704,24 | 3199,46 | 3764,30 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 353 | 770,78 | URB 02/4/98 | 27 | CSIR 3 | CSIR 3 | | 19 | 16,21 | 48,08 | 779,38 | 3117,51 | 2225,98 | 2716,34 | 3206,72 | 3789,88 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 65 | 891,92 | URB 02/4/98 | 27 | CSIR 3 | CSIR 3 | | 19 | 16,17 | 55,28 | 893,88 | 3575,51 | 2568,71 | 3138,29 | 3707,87 | 4342,39 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 1 Rua 2 Lt 97 | 1772,57 | URB 02/4/98 | 27 | CSIR 3 | CSIR 3 | | 19 | 32,15 | 55,2 | 1774,68 | 7098,72 | 6719,60 | 7288,30 | 7857,00 | 8746,40 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 2 Rua 4 Lt 48 | 856,73 | URB 02/4/98 | 27 | CSIR 3 | CSIR 3 | | 19 | 17 | 50,4 | 856,80 | 3427,20 | 2528,20 | 3042,10 | 3558,00 | 4157,00 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 2 Rua 4 Lt 64 | 804,67 | URB 02/4/98 | 27 | CSIR 3 | CSIR 3 | | 19 | 16,21 | 49,54 | 803,04 | 3212,17 | 2297,58 | 2804,02 | 3310,46 | 3888,22 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 2 Rua 4 Lt 80 | 783,03 | URB 02/4/98 | 27 | CSIR 3 | CSIR 3 | | 19 | 16 | 48,66 | 778,56 | 3114,24 | 2206,68 | 2703,44 | 3200,20 | 3765,80 | | |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida do Sol Q 2 Rua 4 Lt 96 | 758,91 | URB 02/4/98 | 27 | CSIR 3 | CSIR 3 | | 19 | 15,88 | 47,79 | 758,91 | 3035,62 | 2138,17 | 2625,36 | 3112,55 | 3667,53 | | |

Figura 421

Na Figura 421 podemos verificar que a altura máxima de 19m amplia as possibilidades de manobra da arquitetura com a possibilidade de inserção de um prisma de aeração e ventilação, ou com a possibilidade de afastamento da divisa de fundos, ou com a possibilidade de uso de pé-direito duplo.

Concluimos que apesar das divisas de fundos e frente estarem voltadas para logradouro público permitindo aberturas sem perda do potencial construtivo o uso do lote e a profundidade requerem uma área de manobra para a arquitetura.

Ao consultarmos a respeito dos lotes dessa faixa no arquivo de lotes da LUOS com o acréscimo de informação de restrição de altura elaborado a partir dos dados do CINDACTA pela DIGEO, verificamos que dos 26 lotes que compõem a faixa 6 tem restrição e altura variável (Superfície_Conica), 15 tem restrição de altura de 1142 (Superfície_Horizontal_Interna) e 5 tem restrição de altura de 1150 (Voo Visual Área 1/Seção de aprox/dep). Verificamos também que todos os lotes da faixa possuem elevação máxima do terreno superior à elevação de restrição, assim com a elevação da altura máxima essa condição irá apenas se agravar.

Concluimos que a altura máxima atual não é um erro, mas que seria indicado o aumento dela para 19,0m, porém os lotes já possuem altura superior à elevação de restrição, então esses terrenos deverão ser submetidos à apreciação do CINDACTA.

Código 2713

| | | | | | | | |
|------|-----------------------|------------|------|------|-----|---|-------|
| 2713 | CSII 1 ⁽⁶⁾ | 700<a≤1100 | 3,60 | 3,60 | 100 | - | 15,50 |
|------|-----------------------|------------|------|------|-----|---|-------|

Foi questionada a viabilidade de se efetivar o Coeficiente máximo de aproveitamento permitido em função da altura máxima. Foi sugerido a elevação da altura máxima de 15,50m para 26,00m.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 3,6, a taxa de ocupação de 100%, a altura máxima de 15,50 e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}\text{pav} = (\text{Alt}_{\text{máx}} - 1,5) / 3,5\}$ temos que a altura abarca quatro pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 100% concluímos ser possível construir até 4 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 3,6 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a 40% da área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Analisando os 4 lotes que compõem essa faixa observamos que eles possuem dimensões de 36x20m com área de 720m² ou 50x20m com área de 1000m².

Ao observar esses lotes dentro da malha urbana, Figura 422, notamos que todos são lotes isolados, permitindo aberturas em todas as fachadas sem necessariamente ter a obrigação do afastamento.

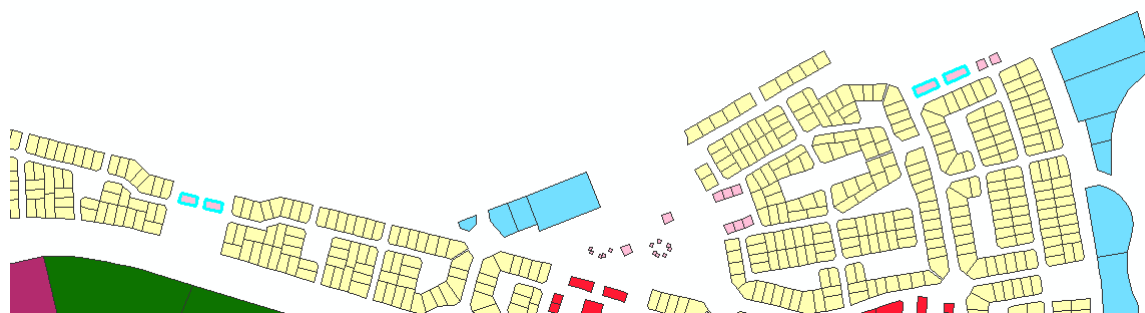


Figura 422

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 423 diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o **potencial construtivo permitido** (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o **potencial construtivo efetivo** ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o **potencial construtivo efetivo** quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| | | | | | | | | | | LATERAIS E FUNDO | UMA LATERAL E FUNDO |
|----|--|---------|-----------|--------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|
| | | | | | | | | | | A > 600 | A > 600 |
| ra | end_cart | ra_luos | uos_setor | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | área máxima de construção $A_{lote} \times cfa_m$ | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida das Paineiras EQ 3/5 BI A | 27 | CSII 1 | CSII 1 | 15,5 | 36 | 20 | 720,00 | 2592,00 | 2121,00 | 2265,00 |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida das Paineiras EQ 3/5 BI B | 27 | CSII 1 | CSII 1 | 15,5 | 36 | 20 | 720,00 | 2592,00 | 2121,00 | 2265,00 |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida das Paineiras Q 12 BI C | 27 | CSII 1 | CSII 1 | 15,5 | 50 | 20 | 1000,00 | 3600,00 | 3087,00 | 3231,00 |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida das Paineiras Q 12 BI D | 27 | CSII 1 | CSII 1 | 15,5 | 50 | 20 | 1000,00 | 3600,00 | 3087,00 | 3231,00 |

Figura 423

Na Figura 423 constatamos que com a altura máxima permitida atual é possível efetivar o potencial construtivo mesmo com a inserção de prisma de ventilação e aeração, além de possibilidade de aberturas em todas as fachadas sem prejuízo do potencial construtivo.

Cabe salientar que o uso permitido para a faixa é CSII 1²⁸, e apesar de abarcar uso industrial sua definição prevê uma abrangência local, com bastante proximidade a áreas residências como bem podem ser observado na Figura 422, assim acreditamos serem suficientes as dimensões tradicionais entre pisos previsto pela metodologia da LUOS (3,5m de piso a piso). Uma alteração de altura deveria ser feita apenas mediante um estudo mais aprofundado do caso.

²⁸ UOS CSII - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial, a subcategoria 1 localiza-se em áreas internas aos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, com características de abrangência local

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido com a altura máxima permitida atualmente.

Código 2718

| | | | | | | | |
|------|-----------------------|------------|------|------|-----|---|-------|
| 2718 | CSII 2 ⁽⁵⁾ | 700<a≤1100 | 3,60 | 3,60 | 100 | - | 15,50 |
|------|-----------------------|------------|------|------|-----|---|-------|

Foi questionada a viabilidade de se efetivar o Coeficiente máximo de aproveitamento permitido em função da altura máxima. Foi sugerido a elevação da altura máxima de 15,50m para 26,00m.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 3,6, a taxa de ocupação de 100%, a altura máxima de 15,50 e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{m\acute{a}x}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca quatro pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 100% concluimos ser possível construir até 4 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 3,6 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a 40% da área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Analisando os 4 lotes que compõem essa faixa observamos que eles possuem dimensões de 50x20m com área de 1000m².

Ao observar esses lotes dentro da malha urbana, Figura 424, notamos que todos são lotes isolados, permitindo aberturas em todas as fachadas sem necessariamente ter a obrigação do afastamento.

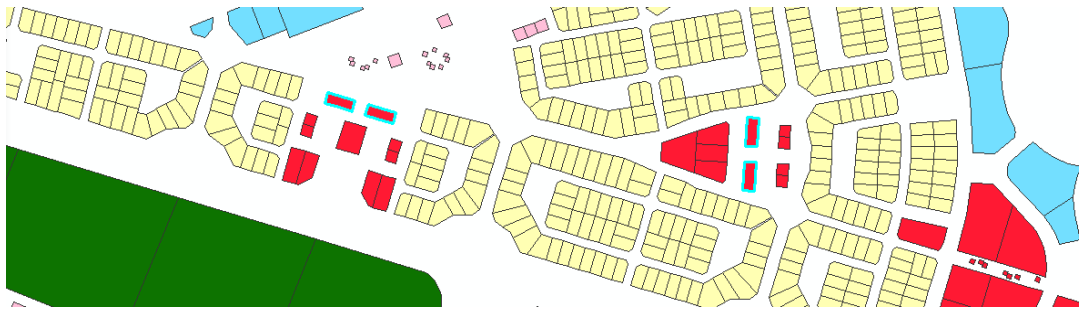


Figura 424

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos na Figura 425, diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o **potencial construtivo permitido** (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o **potencial construtivo efetivo** ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o **potencial construtivo efetivo** quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| ra | end_cart | ra_luos | uos_setor | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | área máxima de construção $A_{lote} \times cfa_m$ | LATERAIS E FUNDO | UMA LATERAL E FUNDO |
|----|--|---------|-----------|--------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|------------------|---------------------|
| | | | | | | | | | | A > 600 | A > 600 |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida das Paineiras EQ 9/10 BIE | 27 | CSII 2 | CSII 2 | 15,5 | 50 | 20 | 1000,00 | 3600,00 | 3087,00 | 3231,00 |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida das Paineiras EQ 9/10 BIF | 27 | CSII 2 | CSII 2 | 15,5 | 50 | 20 | 1000,00 | 3600,00 | 3087,00 | 3231,00 |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida das Paineiras Q 7 BIA | 27 | CSII 2 | CSII 2 | 15,5 | 50 | 20 | 1000,00 | 3600,00 | 3087,00 | 3231,00 |
| 14 | Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida das Paineiras Q 7 BIB | 27 | CSII 2 | CSII 2 | 15,5 | 50 | 20 | 1000,00 | 3600,00 | 3087,00 | 3231,00 |

Figura 425

Na Figura 425 constatamos que com a altura máxima permitida atual é possível efetivar o potencial construtivo mesmo com a inserção de prisma de ventilação e aeração, além de possibilidade de aberturas em todas as fachadas sem prejuízo do potencial construtivo.

Cabe salientar que o uso permitido para a faixa é CSII 2²⁹ e apesar de abarcar uso industrial sua definição prevê sua localização em centros e subcentros urbanos, e no caso com bastante proximidade a áreas residências como bem pode ser observado na Figura 424, assim acreditamos serem suficientes as dimensões tradicionais entre pisos previsto pela metodologia da LUOS (3,5m de piso a piso). Uma alteração de altura poderia ser feita apenas mediante um estudo mais aprofundado do caso.

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido com a altura máxima permitida atualmente.

29 – SIA:

Código 2903

| | | | | | | | |
|------|--------|--------------|------|------|----|----|-------|
| 2903 | CSII 3 | 5000<a≤60000 | 1,00 | 1,00 | 50 | 30 | 15,50 |
|------|--------|--------------|------|------|----|----|-------|

Foi questionada a possibilidade de alteração da taxa de ocupação dessa faixa de 50% para 60% e de se passar a altura de 15,50m para 19,00m.

Foi justificado que as alterações se dariam em função de compatibilizar com os demais lotes da região sob o código 2902. Cabe colocar aqui que existe uma diferença considerável entre as faixas de áreas dois códigos. O código 2903 apresenta uma faixa de área entre 5000<a≤60000, enquanto os do código 2902 apresenta uma faixa de área entre 500<a≤4500 lotes consideravelmente menores e pela metodologia da LUOS lotes menores tendem a ter taxas de ocupação maiores então a isonomia não se justifica e nem se aplica na situação entre essas duas faixas com relação à taxa de ocupação, tendo em vista que esse parâmetro para ser alterado faz-se necessário um estudo mais aprofundado, uma vez que interfere diretamente nas taxas de permeabilidade da cidade.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 1, a taxa de ocupação de 50%, a altura máxima de 15,50m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{máx}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca quatro pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de

²⁹ UOS CSII - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial, a subcategoria 2 localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;

50% concluímos ser possível construir até 2 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 1 significa que com a altura máxima permitida atual é possível não só efetivar o potencial construtivo como ainda temos o equivalente a uma vez a área do lote como área de manobra para afastamentos ou inserção de prisma de aeração e ventilação.

Analisando os 09 lotes que compõem essa faixa inseridos na malha urbana, Figura 426, observamos que se trata de lotes com formatos irregulares onde 33% deles possuem apenas uma divisa voltada para logradouro público, onde é possível a realização de aberturas sem necessidade de afastamentos.

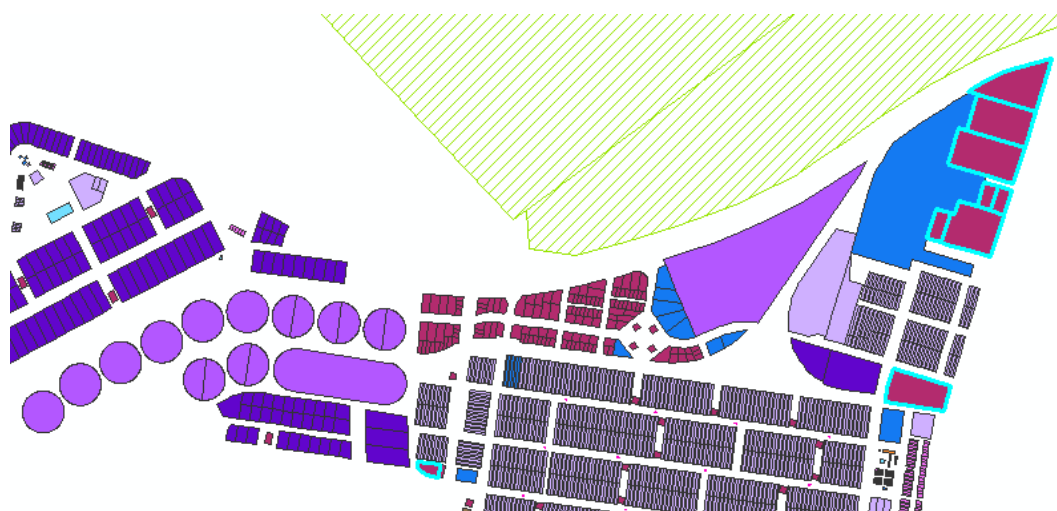


Figura 426

Consideramos os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Consideramos os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Considerando, no entanto, a taxa de ocupação de 50% os afastamentos do Anexo IV não devem interferir na efetivação do potencial construtivo viável, ainda assim realizamos na Figura 427, diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o **potencial construtivo permitido** (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o **potencial construtivo efetivo** ao

aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o **potencial construtivo efetivo** quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação. Por se tratar de lotes irregulares foi necessário a aproximação dos valores de testada e profundidade dos lotes (os assinalados em vermelho) para aumentar a gama de amostras.

| | | | | | | | | | | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE | | | |
|-------------------------------------|----------|-----------|--------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|--|
| | | | | | | | | | | TERAIS E FUNLATERAL E FI | FUNDO | A >600 | |
| ra | end_cart | uos_setor | padrão cores | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | Potencial Construtivo Permitido $A_{lote} \times cfa_m$ | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma | |
| 29 SIA Trecho 12 Lt 105 | | CSII 3 | CSII 3 | 15,5 | 200 | 250 | 50000,00 | 50000,00 | 192377,00 | 194476,00 | 196575,00 | 199923,00 | |
| 29 SIA Trecho 12 Lt 200 | | CSII 3 | CSII 3 | 15,5 | 70,06 | 120,18 | 8419,81 | 8419,81 | 30341,62 | 31337,15 | 32332,68 | 33602,24 | |
| 29 SIA Trecho 12 Lt 260 PLL | | CSII 3 | CSII 3 | 15,5 | 86,13 | 120,5 | 10378,67 | 10378,67 | 37993,23 | 38991,48 | 39989,73 | 41437,66 | |
| 29 SIA Trecho 12 Lt 5 | | CSII 3 | CSII 3 | 15,5 | 73 | 147 | 10731,00 | 10731,00 | 38964,00 | 40187,50 | 41411,00 | 42847,00 | |
| 29 SIA Trecho 14 Lt 5 | | CSII 3 | CSII 3 | 15,5 | 182 | 325 | 59150,00 | 59150,00 | 227525,00 | 230261,50 | 232998,00 | 236523,00 | |
| 29 SIA Trecho 16 Lt 5 | | CSII 3 | CSII 3 | 15,5 | 176 | 290 | 51040,00 | 51040,00 | 195921,00 | 198360,00 | 200799,00 | 204083,00 | |
| 29 SIA Trecho 6 Usina Termoelétrica | | CSII 3 | CSII 3 | 15,5 | 143 | 286 | 40898,00 | 40898,00 | 155804,00 | 158209,00 | 160614,00 | 163515,00 | |

Figura 427

Na Figura 427 podemos observar que os afastamentos impostos pelo Anexo IV ou o dimensionamento dos prismas não interfere na efetivação do potencial construtivo.

Cabe salientar que o uso permitido para a faixa é CSII 3³⁰, o qual pela metodologia da LUOS se localiza em áreas industriais em articulação com rodovias. Avaliamos então que o uso industrial e sua abrangência regional implicaria em armazenamento, ou centros de distribuição como hipermercados e portando galpões com grandes alturas, tipos arquitetônicos que fazem uso do chamado pé direito duplo o qual em geral tem dimensão de 7m livre, considerando ainda um acréscimo para a estrutura mais robusta que o cobre. A dimensão de piso a piso considerada pela LUOS foi de 3,5m, podemos considerar que um pavimento industrial ocuparia de dois a três pavimentos convencionais da LUOS. Consideramos ainda que edificações de uso industrial usualmente não utilizam todos os seus pavimentos com pé-direito duplo por uma série de

³⁰UOS CSII 3 - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial, localizando-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos ou próxima a áreas industriais, situada em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, sendo de abrangência regional;

razões arquitetônicas e estruturais, assim avaliamos que pelo menos um dos pavimentos dessa edificação teria essa condição.

Com a altura máxima atual para efetivação do potencial construtivo permitido seria possível um pé direito duplo. Assim consideramos que a altura máxima atual deve ser revista, porém mediante um estudo mais aprofundado e que para o momento não se trata de um erro da legislação.

Concluimos que é possível a efetivação do Coeficiente máximo de aproveitamento do lote permitido com a taxa de ocupação e com a altura máxima permitida atualmente.

33– ARNIQUEIRA:

Código 3318

| | | | | | | | |
|------|----------|-------------|------|------|----|----|-------|
| 3318 | CSIInd 1 | 500<as≤2500 | 2,00 | 2,00 | 70 | 20 | 12,00 |
|------|----------|-------------|------|------|----|----|-------|

Foi questionada a possibilidade de se efetivar o potencial construtivo para os lotes do código em questão em função da aplicação dos parâmetros presentes nos Anexo III e IV da LUOS concomitantemente.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 2, a taxa de ocupação de 70%, a altura máxima de 12,0m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt_{m\acute{a}x}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca 3 pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 70% concluimos ser possível construir até 2,1 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 2 significa que com a altura máxima permitida atual é possível efetivar o potencial construtivo, porém com uma área de manobra muito pequena (0,1 vez a área do lote) para a arquitetura.

Analisando os 245 lotes que compõem essa faixa inseridos na malha urbana, Figura 428 observamos que 82% dos lotes possuem mais que uma divisa voltada para logradouro público, onde seria possível aberturas sem a necessidade dos afastamentos das tabelas do Anexo IV. As testadas dos lotes variam entre 14,2m e 40,735m, bem como as profundidades variam entre 20,0m e 60,0m. Também observamos que 13% dos lotes possuem testada menor que 20,0m e que 74% dos lotes possuem testada igual a 20,0m. A faixa possuem 51% dos lotes com área inferior ou igual a 600,0m² e os demais com área superior, se encaixando em tabelas diferentes do Anexo IV.



Figura 428

Considerando os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Considerando os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Com intuito de analisar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos por meio de tabelas elaboradas pelo software Excel diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Nessa tabela estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o potencial construtivo permitido (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o potencial construtivo efetivo ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o potencial construtivo efetivo quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| ra | end_cart | area_proj | projeto | padrão cores | código | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | área básica de construção A _{bás} X cfa_b | Potencial construtivo Permitido A _{bás} X cfa_m | área da taxa de ocupação A _{tax} X dx_ocup | LATERAIS E FUNDO | | UMA LATERAL E FUNDO | | FUNDO | | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE | |
|------------------------------|--------------------|-------------------|---------|--------------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|---|---|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma | Potencial construtivo com prisma |
| - | | 1010,94 URB 97/00 | CSInd 1 | 3318 | 37,47 | 26,98 | 1010,94 | 2021,88 | 2021,88 | 707,66 | | 2122,98 | | 2122,98 | | 2122,98 | | 3005,82 | |
| ADE Águas Claras Cj 1 Lt 14 | 772,19 URB 122/97 | CSInd 1 | 3318 | 17,12 | 37,5 | 642,00 | 1284,00 | 1284,00 | 449,40 | | 1282,44 | | 1348,20 | | 1348,20 | | 1899,00 | | |
| ADE Águas Claras Cj 1 Lt 15 | 800 URB 122/97 | CSInd 1 | 3318 | 20 | 40 | 800,00 | 1600,00 | 1600,00 | 560,00 | | 1638,00 | | 1680,00 | | 1680,00 | | 2373,00 | | |
| ADE Águas Claras Cj 1 Lt 17 | 815,31 URB 122/97 | CSInd 1 | 3318 | 20,38 | 40 | 815,20 | 1630,40 | 1630,40 | 570,64 | | 1673,34 | | 1711,92 | | 1711,92 | | 2418,60 | | |
| ADE Águas Claras Cj 10 Lt 11 | 1206,86 URB 122/97 | CSInd 1 | 3318 | 25,835 | 38,755 | 1001,24 | 2002,47 | 2002,47 | 700,86 | | 2102,59 | | 2102,59 | | 2102,59 | | 2976,71 | | |
| ADE Águas Claras Cj 10 Lt 2 | 679,86 URB 122/97 | CSInd 1 | 3318 | 20,77 | 33,99 | 705,97 | 1411,94 | 1411,94 | 494,16 | | 1446,08 | | 1482,54 | | 1482,54 | | 2090,92 | | |
| ADE Águas Claras Cj 10 Lt 3 | 814,36 URB 122/97 | CSInd 1 | 3318 | 17,065 | 38,285 | 653,33 | 1306,67 | 1306,67 | 457,33 | | 1305,10 | | 1372,00 | | 1372,00 | | 1943,00 | | |
| ADE Águas Claras Cj 10 Lt 6 | 787,5 URB 122/97 | CSInd 1 | 3318 | 17,5 | 37,5 | 656,25 | 1312,50 | 1312,50 | 459,38 | | 1315,50 | | 1378,13 | | 1378,13 | | 1941,75 | | |
| ADE Águas Claras Cj 12 Lt 40 | 707,5 URB 122/97 | CSInd 1 | 3318 | 15,5 | 37,5 | 581,25 | 1162,50 | 1162,50 | 408,88 | | 1141,5 | 1220,625 | 1220,625 | | 1716,75 | | 2468,93 | | |
| ADE Águas Claras Cj 12 Lt 44 | 831,23 URB 122/97 | CSInd 1 | 3318 | 20,66 | 40,27 | 831,98 | 1663,96 | 1663,96 | 582,38 | | 1711,15 | | 1747,15 | | 1747,15 | | 3524,93 | | |
| ADE Águas Claras Cj 12 Lt 45 | 1177,67 URB 122/97 | CSInd 1 | 3318 | 27,99 | 42,3 | 1183,98 | 2367,95 | 2367,95 | 828,78 | | 2486,35 | | 2486,35 | | 2486,35 | | 3014,82 | | |
| ADE Águas Claras Cj 12 Lt 47 | 939,99 URB 122/97 | CSInd 1 | 3318 | 29,475 | 34,4 | 1013,94 | 2027,88 | 2027,88 | 709,76 | | 2129,27 | | 2129,27 | | 2129,27 | | 3036,48 | | |
| ADE Águas Claras Cj 12 Lt 48 | 1499,03 URB 122/97 | CSInd 1 | 3318 | 40,735 | #VALORI | #VALORI | #VALORI | #VALORI | #VALORI | | | | | | #VALORI | #VALORI | 2450,37 | | |
| ADE Águas Claras Cj 12 Lt 49 | 1005,84 URB 122/97 | CSInd 1 | 3318 | 38,675 | 26,395 | 1020,83 | 2041,65 | 2041,65 | 714,58 | | 2143,74 | | 2143,74 | | 2143,74 | | 2325,28 | | |
| ADE Águas Claras Cj 12 Lt 50 | 822,88 URB 122/97 | CSInd 1 | 3318 | 37,915 | 21,78 | 825,79 | 1651,58 | 1651,58 | 578,05 | | 1734,16 | | 1734,16 | | 1734,16 | | 2450,37 | | |
| ADE Águas Claras Cj 12 Lt 51 | 781,94 URB 122/97 | CSInd 1 | 3318 | 33,995 | 23,065 | 784,09 | 1568,19 | 1568,19 | 548,87 | | 1646,60 | | 1646,60 | | 1646,60 | | 2325,28 | | |
| ADE Águas Claras Cj 12 Lt 52 | 512,27 URB 122/97 | CSInd 1 | 3318 | 17,58 | 23,735 | 417,26 | 834,52 | 834,52 | 292,08 | | 824,27712 | 876,24873 | 876,24873 | | 1224,78 | | 2973,00 | | |
| ADE Águas Claras Cj 13 Lt 1 | 587,5 URB 122/97 | CSInd 1 | 3318 | 17,5 | 27,5 | 481,25 | 962,50 | 962,50 | 336,88 | | 955,5 | 1010,625 | 1010,625 | | 1416,75 | | 2253,00 | | |
| ADE Águas Claras Cj 13 Lt 10 | 1000,22 URB 122/97 | CSInd 1 | 3318 | 20 | 50 | 1000,00 | 2000,00 | 2000,00 | 700,00 | | 2058,00 | | 2100,00 | | 2100,00 | | 2973,00 | | |
| ADE Águas Claras Cj 13 Lt 11 | 760 URB 122/97 | CSInd 1 | 3318 | 20 | 38 | 760,00 | 1520,00 | 1520,00 | 532,00 | | 1554,00 | | 1596,00 | | 1596,00 | | 2253,00 | | |
| ADE Águas Claras Cj 13 Lt 2 | 600,09 URB 122/97 | CSInd 1 | 3318 | 20 | 30,025 | 600,50 | 1201,00 | 1201,00 | 420,35 | | 1219,05 | | 1261,05 | | 1261,05 | | 1774,50 | | |
| ADE Águas Claras Cj 13 Lt 3 | 848,78 URB 122/97 | CSInd 1 | 3318 | 21,61 | 30,025 | 848,94 | 1697,88 | 1697,88 | 454,19 | | 1330,24 | | 1382,56 | | 1382,56 | | 1919,52 | | |
| ADE Águas Claras Cj 13 Lt 4 | 661,53 URB 122/97 | CSInd 1 | 3318 | 21,94 | 30 | 658,20 | 1316,40 | 1316,40 | 460,74 | | 1351,06 | | 1382,22 | | 1382,22 | | 1947,60 | | |
| ADE Águas Claras Cj 13 Lt 8 | 670,14 URB 122/97 | CSInd 1 | 3318 | 22,385 | 30 | 671,55 | 1343,10 | 1343,10 | 470,09 | | 1382,57 | | 1410,26 | | 1410,26 | | 1987,65 | | |
| ADE Águas Claras Cj 13 Lt 9 | 1001,71 URB 122/97 | CSInd 1 | 3318 | 20 | 50 | 1000,00 | 2000,00 | 2000,00 | 700,00 | | 2058,00 | | 2100,00 | | 2100,00 | | 2973,00 | | |
| ADE Águas Claras Cj 14 Lt 1 | 647,5 URB 122/97 | CSInd 1 | 3318 | 17,5 | 30,5 | 533,75 | 1067,50 | 1067,50 | 373,63 | | 1063,5 | 1120,875 | 1120,875 | | 1574,25 | | 2063,25 | | |
| ADE Águas Claras Cj 14 Lt 11 | 702,91 URB 122/97 | CSInd 1 | 3318 | 23,225 | 30 | 696,75 | 1393,50 | 1393,50 | 487,73 | | 1440,53 | | 1463,18 | | 1463,18 | | 2063,25 | | |
| ADE Águas Claras Cj 14 Lt 14 | 610,46 URB 122/97 | CSInd 1 | 3318 | 20,345 | 29,965 | 609,64 | 1219,28 | 1219,28 | 426,75 | | 1240,31 | | 1280,24 | | 1280,24 | | 1801,91 | | |
| ADE Águas Claras Cj 14 Lt 15 | 600 URB 122/97 | CSInd 1 | 3318 | 20 | 30 | 600,00 | 1200,00 | 1200,00 | 420,00 | | 1218 | 1260 | 1260 | | | | 1953,00 | | |
| ADE Águas Claras Cj 14 Lt 5 | 660 URB 122/97 | CSInd 1 | 3318 | 20 | 33 | 660,00 | 1320,00 | 1320,00 | 462,00 | | 1344,00 | | 1386,00 | | 1386,00 | | 1953,00 | | |
| ADE Águas Claras Cj 14 Lt 6 | 660 URB 122/97 | CSInd 1 | 3318 | 20 | 33 | 660,00 | 1320,00 | 1320,00 | 462,00 | | 1344,00 | | 1386,00 | | 1386,00 | | 1953,00 | | |
| ADE Águas Claras Cj 14 Lt 7 | 787,5 URB 122/97 | CSInd 1 | 3318 | 17,5 | 37,5 | 656,25 | 1312,50 | 1312,50 | 459,38 | | 1315,50 | | 1378,13 | | 1378,13 | | 1941,75 | | |
| ADE Águas Claras Cj 14 Lt 8 | 800 URB 122/97 | CSInd 1 | 3318 | 20 | 30 | 600,00 | 1200,00 | 1200,00 | 420,00 | | 1218 | 1260 | 1260 | | | | 1941,75 | | |

Figura 429

Observando a Figura 429 constatamos que os lotes com testadas inferiores a 20,0m (13% dos lotes) não conseguem efetivar o potencial construtivo quando da opção de aberturas em todas as divisas, mas isso se resolve quando da opção de abertura na frente, no fundo e em uma das laterais.

Em função do exposto acima iremos analisar a área passível de construção para cada pavimento para as dimensões de lotes que não efetivaram o potencial construtivo com abertura em todas as fachadas. Optamos por analisar a maior desproporção entre testada e profundidade e verificamos então quais seriam as dimensões das lâminas caso houvesse aberturas em apenas uma das laterais, na frente e no fundo. Os lotes selecionados apresentam formato trapezoidal, a título de facilitar a demonstração utilizamos valores médios de testada e profundidade.

Tabela 179

| Dimensões do lote (m) | | Abertura frente, uma lateral e fundo lotes com a<600m² | |
|-----------------------|--------------|--|---------------------|
| Testada | Profundidade | H<8,5 (até 2º) | 8,5<H<12 (3º) |
| 15,5 | 37,5 | 14x36 504 | 12,5x34,5 431,25 |

Observando a Tabela 179 verificamos que para o lote de 15,5x37,5m o Potencial Construtivo Máximo Permitido é 1162,5m², e ao se aplicar a tabela de afastamento do Anexo IV da LUOS,

com aberturas em uma das laterais, fundo e frente, seria possível a construção de até 1439,25m² superior ao potencial construtivo. Ressaltamos que para se atingir o potencial máximo construtivo permitido não foi necessário o uso de escalonamento para as edificações. Resta saber se nessas condições seria possível garantir a iluminação e ventilação mínimos exigidos.

Com base na tabela III do Anexo IV do Código de Edificações, que define as dimensões mínimas para vãos de aeração e iluminação, temos que a maior proporção seria de 1/8 para ambientes de permanência prolongada. Com uma área por pavimento de 504m² teríamos a necessidade de uma área de 63m² para a ventilação e iluminação que dividida pelo comprimento linear das duas fachadas iria requerer janelas com 0,92m de altura, ao somarmos a esse valor um peitoril mínimo de 1,10m, seria necessário um pé-direito de 2,02m, que caberia no pé-direito mínimo de 2,50m. Ressaltamos ainda que um pavimento não tem a sua totalidade em ambientes de permanência prolongada, tendo em vista as áreas de circulação vertical, sanitários e demais áreas cuja necessidade de aeração e ventilação é menor.

A título de informação consultamos a situação dos lotes dessa faixa no arquivo de lotes da LUOS com o acréscimo de informação de restrição de altura elaborado a partir dos dados do CINDACTA pela DIGEO, verificamos que a faixa apresenta diversos tipos de restrição. Dos 245 lotes 161 possuem altura de restrição de 1250m, porém já estão localizados na área determinada como área de interesse público a ser revista as alturas pelo CINDACTA. Observamos que 8 lotes estão localizados na área de restrição denominada “Cones Aproximação Inclinados” e possuem elevação do terreno entre 1129,660278m e 1132,391479m e altura de restrição entre 1200,174072m e 1200,730347m, conforme Quadro 8 e Quadro 10. Verificamos que as alturas possíveis para estes lotes estariam entre 68,149292m e 70,718477m, confirmando que a altura máxima atual de 12,0m está compatível.

Quadro 8

| elev max t | elev max e | cod luos | elev restr | tipo restr |
|-------------|-------------|----------|-------------|------------------------------|
| 1130,04187 | 1142,04187 | 370717 | 1200,730347 | Cones_Aproximacao_Inclinados |
| 1129,660278 | 1141,660278 | 371660 | 1200,227905 | Cones_Aproximacao_Inclinados |
| 1132,391479 | 1144,391479 | 370923 | 1200,671631 | Cones_Aproximacao_Inclinados |
| 1132,02478 | 1144,02478 | 371655 | 1200,174072 | Cones_Aproximacao_Inclinados |

Quadro 9

| elev max t | elev max e | cod luos | elev restr | tipo restr |
|-------------|-------------|----------|-------------|------------------------------|
| 1118,694336 | 1130,694336 | 129285 | 1190,710449 | Cones_Aproximacao_Inclinados |
| 1120,293091 | 1132,293091 | 130176 | 1191,333374 | Cones_Aproximacao_Inclinados |
| 1121,175415 | 1133,175415 | 129856 | 1192,267456 | Cones_Aproximacao_Inclinados |
| 1123,374878 | 1135,374878 | 129395 | 1193,201538 | Cones_Aproximacao_Inclinados |

Observamos, porém, que 80 lotes estão na área de restrição denominada “Seção Horizontal Aproximação 11L” com elevação de restrição de 1201,0m, os lotes apresentam elevação do terreno entre 1130,064941m e 1188,164673m, o que permitiria para alguns lotes a altura máxima de apenas 12,00m que é a permitida atualmente.

Concluimos que é possível efetivar o potencial construtivo com os parâmetros atuais, e que o incremento na altura máxima violaria as alturas de restrição do CINDACTA.

Código 3319

| | | | | | | | |
|------|-----------|--------------|------|------|----|----|-------|
| 3319 | CSIIInd 1 | 2500<a≤12500 | 1,00 | 2,00 | 60 | 30 | 12,00 |
|------|-----------|--------------|------|------|----|----|-------|

Foi questionada a possibilidade de se efetivar o potencial construtivo para os lotes do código em questão em função da aplicação dos parâmetros presentes nos Anexo III e IV da LUOS concomitanteente.

Considerando-se o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes de 2, a taxa de ocupação de 60%, a altura máxima de 12,0m e o número de pavimentos máximos sendo resultado da seguinte fórmula $\{N^{\circ}pav = (Alt^{máx}-1,5)/3,5\}$ temos que a altura abarca 3 pavimentos. Se multiplicarmos o número máximo de pavimentos pela taxa de ocupação de 60% concluimos ser possível construir até 1,8 vezes a área do lote. Como o Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes é de 2 significa que com a altura máxima permitida atual não é possível efetivar o potencial construtivo.

Considerando os afastamentos mínimos obrigatórios regidos pelo Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019.

Considerando os prismas de aeração e ventilação regidos pelo Código de Edificações do Distrito Federal.

Com intuito de verificar qual seria a altura mínima necessária para efetivar o potencial construtivo permitido e o viável mediante os afastamentos impostos pela Tabela de

afastamentos do Anexo IV da LUOS e as dimensões mínimas para prismas de aeração e iluminação exigidas pelo Código de Edificações do Distrito Federal (para ambientes de permanência prolongada) realizamos através de tabelas elaboradas pelo software Excel diversas simulações com os lotes que compõe a faixa. Na Figura 430 estão inseridas as informações das dimensões de testada e profundidade do lote, bem como o potencial construtivo permitido (que é resultante do Coeficiente Máximo de Aproveitamento multiplicado pela área do lote), adjacente a esse temos o potencial construtivo efetivo ao aplicar as tabelas de afastamento mínimo do Anexo IV da LUOS com três opções: afastamento nas duas laterais e fundo, apenas em uma lateral e fundo, apenas no fundo e também o potencial construtivo efetivo quando da inserção de um prisma de ventilação e iluminação.

| ra | end_cart | area_proj | projeto | padrão cores | código | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | área básica de construção A _{lote} X cfa_b | Potencial construtivo Permitido A _{lote} X cfa_m | área da taxa de ocupação A _{lote} X tx_occup | LATERAIS E FUNDO | UMA LATERAL E FUNDO | FUNDO |
|----|-----------------------------|-----------|------------|--------------|--------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|--|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | | | | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo |
| - | | 2546,09 | URB 97/00 | CSlind 1 | 3319 | 12 | 37,47 | 67,95 | 2546,09 | 2546,09 | 5092,17 | 1527,65 | 4582,96 | 4582,96 | 4582,96 |
| - | | 3196,92 | URB 97/00 | CSlind 1 | 3319 | 12 | 44,97 | 71,09 | 3196,92 | 3196,92 | 6393,83 | 1918,15 | 5754,45 | 5754,45 | 5754,45 |
| - | | 2546,09 | URB 97/00 | CSlind 1 | 3319 | 12 | 37,47 | 67,95 | 2546,09 | 2546,09 | 5092,17 | 1527,65 | 4582,96 | 4582,96 | 4582,96 |
| - | | 4256,18 | URB 97/00 | CSlind 1 | 3319 | 12 | 56,95 | 70,28 | 4002,45 | 4002,45 | 8004,89 | 2401,47 | 7204,40 | 7204,40 | 7204,40 |
| - | | 2546,09 | URB 97/00 | CSlind 1 | 3319 | 12 | 37,47 | 67,95 | 2546,09 | 2546,09 | 5092,17 | 1527,65 | 4582,96 | 4582,96 | 4582,96 |
| - | | 3196,92 | URB 97/00 | CSlind 1 | 3319 | 12 | 44,97 | 71,09 | 3196,92 | 3196,92 | 6393,83 | 1918,15 | 5754,45 | 5754,45 | 5754,45 |
| - | | 2546,09 | URB 97/00 | CSlind 1 | 3319 | 12 | 37,47 | 67,95 | 2546,09 | 2546,09 | 5092,17 | 1527,65 | 4582,96 | 4582,96 | 4582,96 |
| - | | 3196,92 | URB 97/00 | CSlind 1 | 3319 | 12 | 44,97 | 71,09 | 3196,92 | 3196,92 | 6393,83 | 1918,15 | 5754,45 | 5754,45 | 5754,45 |
| - | | 3196,92 | URB 97/00 | CSlind 1 | 3319 | 12 | 44,97 | 71,09 | 3196,92 | 3196,92 | 6393,83 | 1918,15 | 5754,45 | 5754,45 | 5754,45 |
| - | | 12270 | URB 97/00 | CSlind 1 | 3319 | 12 | 123,905 | 92,63 | 11477,32 | 11477,32 | 22954,64 | 6886,39 | 20659,18 | 20659,18 | 20659,18 |
| - | ADE Águas Claras Cj 21 Lt 1 | 2890 | URB 122/97 | CSlind 1 | 3319 | 12 | 70 | 41,29 | 2890,30 | 2890,30 | 5780,60 | 1734,18 | 5202,54 | 5202,54 | 5202,54 |

Figura 430

Observando a Figura 430 confirmamos que nenhum dos lotes consegue efetivar o potencial construtivo como já esperado em função dos cálculos acima. Na Figura 431 simulamos a próxima faixa de altura da LUOS, 15,5m.

| ra | end_cart | area_proj | projeto | padrão cores | código | alt_max | Testada do Lote | Profundidade do Lote | Área do lote pela URB | área básica de construção A _{lote} X cfa_b | Potencial construtivo Permitido A _{lote} X cfa_m | área da taxa de ocupação A _{lote} X tx_occup | LATERAIS E FUNDO | UMA LATERAL E FUNDO | FUNDO | PRISMA TABELA I ANEXO IV COE |
|----|-----------------------------|-----------|------------|--------------|--------|---------|-----------------|----------------------|-----------------------|--|--|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | | | | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo efetivo | Potencial construtivo com prisma |
| - | | 2546,09 | URB 97/00 | CSlind 1 | 3319 | 15,5 | 37,47 | 67,95 | 2546,09 | 2546,09 | 5092,17 | 1527,65 | 6110,61 | 6110,61 | 6110,61 | 10107,35 |
| - | | 3196,92 | URB 97/00 | CSlind 1 | 3319 | 15,5 | 44,97 | 71,09 | 3196,92 | 3196,92 | 6393,83 | 1918,15 | 7672,60 | 7672,60 | 7672,60 | 12710,67 |
| - | | 2546,09 | URB 97/00 | CSlind 1 | 3319 | 15,5 | 37,47 | 67,95 | 2546,09 | 2546,09 | 5092,17 | 1527,65 | 6110,61 | 6110,61 | 6110,61 | 10107,35 |
| - | | 4256,18 | URB 97/00 | CSlind 1 | 3319 | 15,5 | 56,95 | 70,28 | 4002,45 | 4002,45 | 8004,89 | 2401,47 | 9605,87 | 9605,87 | 9605,87 | 15932,78 |
| - | | 2546,09 | URB 97/00 | CSlind 1 | 3319 | 15,5 | 37,47 | 67,95 | 2546,09 | 2546,09 | 5092,17 | 1527,65 | 6110,61 | 6110,61 | 6110,61 | 10107,35 |
| - | | 3196,92 | URB 97/00 | CSlind 1 | 3319 | 15,5 | 44,97 | 71,09 | 3196,92 | 3196,92 | 6393,83 | 1918,15 | 7672,60 | 7672,60 | 7672,60 | 12710,67 |
| - | | 2546,09 | URB 97/00 | CSlind 1 | 3319 | 15,5 | 37,47 | 67,95 | 2546,09 | 2546,09 | 5092,17 | 1527,65 | 6110,61 | 6110,61 | 6110,61 | 10107,35 |
| - | | 3196,92 | URB 97/00 | CSlind 1 | 3319 | 15,5 | 44,97 | 71,09 | 3196,92 | 3196,92 | 6393,83 | 1918,15 | 7672,60 | 7672,60 | 7672,60 | 12710,67 |
| - | | 3196,92 | URB 97/00 | CSlind 1 | 3319 | 15,5 | 44,97 | 71,09 | 3196,92 | 3196,92 | 6393,83 | 1918,15 | 7672,60 | 7672,60 | 7672,60 | 12710,67 |
| - | | 12270 | URB 97/00 | CSlind 1 | 3319 | 15,5 | 123,905 | 92,63 | 11477,32 | 11477,32 | 22954,64 | 6886,39 | 27545,57 | 27545,57 | 27545,57 | 45832,28 |
| - | ADE Águas Claras Cj 21 Lt 1 | 2890 | URB 122/97 | CSlind 1 | 3319 | 15,5 | 70 | 41,29 | 2890,30 | 2890,30 | 5780,60 | 1734,18 | 6936,72 | 6936,72 | 6936,72 | 11484,20 |

Figura 431

Observando a Figura 431 constatamos que com uma altura máxima de 15,50m os lotes conseguem efetivar o potencial construtivo mesmo com a opção de aberturas em todas as

divisas e ainda consegue área suficiente para iluminar e ventilar sem necessidade de escalonamento.

Ao simularmos a altura de 15,50m para os lotes dessa faixa no arquivo de lotes da LUOS com o acréscimo de informação de restrição de altura elaborado a partir dos dados do CINDACTA pela DIGEO, verificamos que todos os 11 lotes pertencentes à faixa possuem restrição em relação ao CINDACTA distribuídos da seguinte maneira: 5 deles estão na zona de restrição denominada “Cones_Aproximacao_Inclinados” com elevação de restrição entre 1190,288452m e 1194,024658m; quatro lotes estão na zona de restrição denominada “Seção Horizontal Aproximação 11L” com elevação de restrição de 1201,0m e dois lotes estão na zona de restrição denominada “Superficie_Conica” com elevação de restrição entre 1197,573242m e 1199,733643m, conforme Quadro 10.

Quadro 10

| elev max t | elev max e | cod luos | elev restr | tipo restr |
|-------------|-------------|----------|-------------|----------------------------------|
| 1122,25647 | 1134,25647 | 128603 | 1190,288452 | Cones_Aproximacao_Inclinados |
| 1124,754272 | 1136,754272 | 129181 | 1193,090698 | Cones_Aproximacao_Inclinados |
| 1123,040039 | 1135,040039 | 129657 | 1191,222534 | Cones_Aproximacao_Inclinados |
| 1123,148315 | 1135,148315 | 132051 | 1192,156616 | Cones_Aproximacao_Inclinados |
| 1130,536255 | 1142,536255 | 132089 | 1194,024658 | Cones_Aproximacao_Inclinados |
| 1122,306152 | 1134,306152 | 130313 | 1201 | Seção Horizontal Aproximação 11L |
| 1125,214966 | 1137,214966 | 132199 | 1201 | Seção Horizontal Aproximação 11L |
| 1164,054932 | 1176,054932 | 371041 | 1201 | Seção Horizontal Aproximação 11L |
| 1119,921509 | 1131,921509 | 130180 | 1201 | Seção Horizontal Aproximação 11L |
| 1118,44043 | 1130,44043 | 129358 | 1199,733643 | Superficie_Conica |
| 1116,693115 | 1128,693115 | 131699 | 1197,573242 | Superficie_Conica |

Subtraindo as elevações de restrição de suas respectivas elevações máximas de terreno verificamos que as restrições do CINDACTA permitem alturas máximas entre 36,945068m e 81,293213m, sendo assim a altura máxima proposta de 15,50m não viola as alturas de restrição impostas pelo CINDACTA.

Concluimos ser necessário o aumento da altura máxima permitida de 12,0m para 15,5m com intuito de possibilitar a efetivação do potencial construtivo dos lotes e ainda garantir o conforto arquitetônico e o atendimento aos Anexos IV da LUOS e do Código de Edificações, e ainda que esse incremento da altura não viola as elevações de restrição do CINDACTA.

Tabela 180 - RESUMO DAS ALTERAÇÕES DE ALTURA

| Código | Quantidade de lotes código do | Altura inicial (m) | Altura final (m) |
|-----------------------|-------------------------------|--------------------|------------------|
| 209 | 1629 | 15,5 | 19 |
| 213 | 172 | 12 | 15,5 |
| 217 | 342 | 15,5 | 19 |
| 720 | 85 | 15,5 | 26 |
| 918 | 348 | 22,5 | 26 |
| 1009 | 1132 | 19 | 22,5 |
| 1209 | 82 | 19 | 26 |
| 1216 | 929 | 15,5 | 22,5 |
| 3319 | 11 | 12 | 15,5 |
| Total lotes alterados | 4730 | | |

4.4.3.3 Alterações na exigência de vagas.

O Anexo V - QUADRO DE EXIGÊNCIA VAGAS DE VEÍCULOS foi alterado de forma a se adequar às especificidades de algumas atividades. Exemplo disso é a separação da atividade referente ao código 46.3: Comércio atacadista especializado em produtos alimentícios, bebidas e fumo, das demais atividades atacadistas. Ocorre que essa atividade funciona como um hipermercado e deve dispor de número de vagas semelhante.

Outra atividade que teve a exigência de vagas foi o código 52-H: ARMAZENAMENTO E ATIVIDADES AUXILIARES DOS TRANSPORTES que passou a contabilizar somente a área da edificação utilizada para a administração da atividade no cálculo do número de vagas, pois essa atividade funciona como um depósito, não demandando a presença de visitantes ou consumidores.

Nos casos de atividades vinculadas à educação, optou-se por modificar o cálculo do número de vagas exigidos para um por sala de aula, quando se tratar de edificação destinada a educação infantil, de ensino fundamental e médio, por se tratar de ensino prioritários á menores de idade, que não possuem habilitação e desta forma, não haveria necessidade de um número maior de vagas.

No caso de atendimento hospitalar, optou-se por exigir uma vaga por cada leito de hospital diferenciando a necessidade de vagas para as demais atividades vinculadas à saúde.

De acordo com a Tabela CNAE adotada pela LUOS, hotéis e similares, possui código distinto de motéis e apart-hotéis, assim optou-se por definir parâmetros de exigência de vagas também distintos, o que findaria com dúvidas suscitadas quando da aprovação de projetos de arquitetura.

Para facilitar o entendimento e sanar dúvidas, foram acrescentadas as Notas 2, 3 e 4.

Nota 2: A quantidade de vaga deve ser calculada proporcionalmente à atividade exercida no lote. De forma a que sejam exigidas vagas quando houver além da atividade principal, atividades complementares e auxiliares exercidas no mesmo lote.

Nota 3: Os banheiros podem ser utilizados como vestiário desde que disponham de área para instalação de armários, que podem ser internos ou em sua proximidade. Nota acrescentada tendo em vista a exigência de vestiários em lotes com dimensões reduzidas.

Nota 4: As vagas para bicicletas podem ser definidas em bicicletários, paraciclos ou outros suportes. Nota acrescentada para sanar dúvidas quanto a instalação de vagas para bicicletas.

4.4.3.4 Os demais Anexos da LUOS

O Anexo VI - Quadro da rede de transporte para exigência de vagas e Anexo X – siglário, não sofreram alterações. Foram apenas renumerados.

Foram excluídos os Anexo VII - mapas de remembramento entre UOS diferentes por localidade urbana, o Anexo IX - quadro de atividades agregadas para Onalt e o Anexo VIII - Anexo VIII - quadro de coeficiente de ajuste da Odir. Pois no Anexo constava apenas um valor para o Y e ele foi incorporado ao texto da Lei.

O Anexo XI – glossário, teve sua relação acrescentada de novos termos de forma a compatibilizar as definições constantes do COE e de suas regulamentações, além dos termos inseridos nessa Lei Complementar.

Os estudos referentes à compatibilização entre as alturas máximas e os coeficientes de aproveitamento continuam em andamento, com a inserção das dimensões dos lotes e projeções no sistema, o que permitirá realizar a análise efetuada nos demais lotes do Distrito Federal.

Outra alteração realizada se refere a permissão de edificação de dois domicílios em lotes destinados à UOS RO 1 e RO 2. Essa permissão busca sanar discordâncias entre a LUOS e os Planos Diretores Locais, que já previam essa possibilidade, tendo em vista a ocorrência desses casos em diversas áreas do Distrito Federal.

4.4.3.5 Análise dos lotes destinados a equipamentos públicos comunitários

Essa análise partiu da preocupação da possibilidade de lotes destinados à UOS Inst, terem sido categorizados erroneamente, devendo ter sido categorizados na UOS Inst-EP.

Esse fato ocorreu no caso do lote ocupado atualmente pelo 8º Batalhão da PMDF em Ceilândia. O Batalhão ocupa os lotes: Lote 1 do Conjunto N e dos lotes residenciais 02, 04, 06, 08, 10, 12, 14, 16 e 18 do Conjunto J da Quadra QNN 06 em Ceilândia.

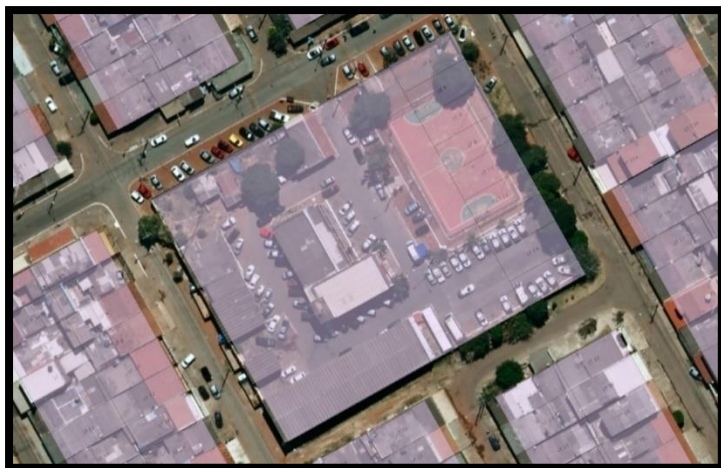


Figura 432- Imagem de satélite do Lote 01 do Conjunto N e dos lotes 02, 04, 06, 08, 10, 12, 14, 16 e 18 do Conjunto J da Quadra QNN 06 de Ceilândia, atualmente, ocupados pelo 8º Batalhão da PMDF, conforme Geoportal / Infraestrutura de Dados Espaciais – IDE/DF (<https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>).

Esses lotes foram caracterizados em diferentes UOS pela Lei Complementar 948/2019, CSIIR 1 - Lote 1 do Conjunto N, RO 1 - lotes 04, 06, 08, 10, 12, 14, 16 e 18 do Conjunto J e RO 2 - Lote 02 do Conjunto J e uma vez que possuem Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS diferentes não é permitido seu remembramento segundo o artigo 47 da LUOS, pois não se aplica às exceções elencadas no referido artigo.

Desta forma, optou-se pela alteração para Inst Ep das UOS, atualmente estabelecidas pela LUOS para os lotes em questão (CSIIR 1 - Lote 1 do Conjunto N, RO 1 - lotes 04, 06, 08, 10, 12, 14, 16 e 18 do Conjunto J e RO 2 - Lote 02 do Conjunto J). Posteriormente deverá ser elaborado do projeto de urbanismo de criação de um lote único que regularize a área já ocupada pelo 8º Batalhão da PMDF, uma vez que o Conselho Administrativo da CODHAB ratificou/homologou

proposta contida na Súmula SEI-GDF CODHAB/PRESI/DIMOB nº 215/2019 (31803214), que propõe aprovar a doação dos lotes 02, 04, 06, 08, 10, 12, 14, 16 e 18 do Conjunto J da Quadra QNN 06 ao Distrito Federal, bem como aprovou o Termo de Doação, conforme relatado no Despacho - CODHAB/PRESI/SECEX (34690727), de 28 de janeiro de 2020.

As mudanças mencionadas não implicaram em alterações no Anexo III - Quadro 3A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Ceilândia da LUOS, mas somente no Mapa Dinâmico do Uso do Solo, uma vez que os parâmetros de uso e ocupação do solo da UOS Inst EP permaneceram presentes apenas no texto da citada Lei Complementar, o que não acarretou, portanto, supressão ou criação de novas faixas de área no citado Anexo III.

Ocorreu ainda, o contrário de ter sido identificados lotes como Inst-EP e que teriam que ter sido categorizados de outra forma. Como é o caso dos lotes que anteriormente eram de propriedade da Telebrasília e que foram comercializados e que agora impedem que seu proprietário o ocupe.

- Q 4C Lt 52 no SIA, que possui área de 100 m² e passará a ser destinado a UOS CSII 1;
- Q 4C Lt 53 no SIA, que possui área de 100 m² e passará a ser destinado a UOS CSII 1;
- Q 4C Lt 54 no SIA, que possui área de 100 m² e passará a ser destinado a UOS CSII 1;
- SHIS QI 13 Lt D CL no Lago Sul, que possui área de 100 m² e passará a ser destinado a UOS CSII 1;
- Área de Serviço Público Lt D no SIA, que possui área de 150.000 m² e passará a ser destinado a UOS INST;

O lote localizado na SHIS QI 15 Lt E no Lago Sul, que possui área de 4.500 m² e passará a ser destinado a implantação de edifício garagem, código CNAE 5223-1/00, para se adequar ao projeto de alteração de parcelamento que se encontra em desenvolvimento pela Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano.

Para os lotes da UOS Inst EP foi estabelecida uma taxa de permeabilidade de no mínimo 20% e no máximo de 50% para lotes com área superior a 2.000 metros quadrados e determinado que os demais parâmetros serão definidos pelo órgão público destinatário do lote, quando da elaboração do projeto arquitetônico. Essa exigência não se aplica para o caso de regularização de edificações existentes, em que foi constatada a impossibilidade de se atender o percentual estabelecido.

4.4.3.6 As áreas classificadas como Unidades Especiais.

A área urbana do Distrito Federal encontra-se parcelada na forma de loteamento, em que são definidas as áreas destinadas a lotes, aberturas de vias de circulação e outros logradouros públicos.

A LUOS estabeleceu parâmetros de uso e ocupação do solo para unidades imobiliárias, identificados como lotes. Alguns desses lotes devido às suas peculiaridades não foram enquadrados como UOS e sim como Unidades Especiais, visto que algumas dessas UEs permitem a implantação de uma grande quantidade de atividades complementares para o adequado funcionamento de sua atividade principal, o que iria implicar na definição de diferentes parâmetros de uso e ocupação do solo para uma mesma área.

Outras áreas que por desempenharem funções específicas e que não se constituem em lotes registrados em cartório também foram classificadas como UEs.

Desta forma, podemos definir como UEs áreas onde se desempenham atividades essenciais ao funcionamento da cidade e que devido às suas especificidades não podem ser classificadas como UOS.

De acordo com a LC 948/2018, foram definidas as seguintes UEs:

I - UE 1 - mobiliário urbano;

II - UE 2 - praça e parque infantil;

III - UE 3 - aeroporto, polo ou parque tecnológico, e campus universitário;

IV - UE 4 - Polo 1 da Região Administrativa do Lago Norte e Polo 11 da Região Administrativa do Lago Sul;

V - UE 5 - cemitério e crematório;

VI - UE 6 - Setor Militar Complementar e Parque Ferroviário de Brasília;

VII - UE 7 - presídio ou penitenciária;

VIII - UE 8 - centrais elétricas Furnas e unidades de triagem, tratamento, transbordo e destinação final de resíduos;

IX - UE 9 - ponto de atração da Região Administrativa do Lago Norte;

X - UE 10 - estação do metrô;

Quando da revisão da LUOS procurou-se definir o mesmo enquadramento para áreas onde iriam ser desenvolvidas as mesmas atividades. Verificou-se que algumas UEs que possuíam a mesma destinação se apresentavam como lotes registrados em cartório, espaços livres de uso público e até mesmo como glebas. Assim, optou-se por redefinir áreas que antes eram destinadas à UOS Inst-EP como Unidades Especiais, aproveitando-se a oportunidade para viabilizar o melhor aproveitamento de sua área.

Identificou-se ainda, a existência de áreas urbanas que não foram enquadradas nem como Inst EP, nem como UEs pela LC 948/2018. Aplicando-se a metodologia utilizada pela LUOS, verificou-se que essas áreas deveriam ser classificadas como UEs, desta forma houve a necessidade de se ampliar a gama de Unidades Especiais estabelecidas na LUOS.

Assim, optou-se por acrescentar as seguintes UEs:

- UE 11 - CEASA;
- UE 12 – Parques Urbanos;
- UE 13 – estádios, instalações esportivas e Vilas Olímpicas;
- UE 14 – Parque de Exposição Granja do Torto;
- UE 15 - viveiros

Verificou-se a necessidade de que as UEs 3, 4, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14 e 15 sejam objeto de estudo específico, na forma de Planos de Ocupação de modo a identificar as áreas passíveis de serem edificadas, as áreas destinadas a circulação de pedestres ou de veículos, bem como áreas que devido às condicionantes ambientais deveriam ser preservadas.

Algumas destas UEs encontram-se registradas em cartório como lotes, sendo que algumas ocupam área superior à definida em sua planta de urbanismo. Outras UEs não possuem poligonal registrada em cartório e, portanto, seus limites não se encontram definidos oficialmente.

Para resolver esse problema considerou-se que as poligonais definidas por esta Lei, são poligonais de estudo e que poderão ser alteradas quando da elaboração do Plano de Ocupação. Essas poligonais poderão ser convertidas em unidades imobiliárias ou não, dependendo da

conclusão dos estudos e das especificidades da UE. Podem ainda indicar a criação de novas unidades imobiliárias em seu interior.

Caso seja verificada a necessidade de alteração de poligonais registradas em cartório, os Planos de Ocupação deverão identificar os trâmites necessários para sua regularização cartorária.

No caso dos Parques Urbanos, a necessidade de elaboração de Plano de Ocupação deverá ser definida pelo órgão responsável pelo desenvolvimento territorial e urbano, levando-se em conta suas dimensões e sua localização na malha urbana. Foi verificado que algumas áreas destinadas à parques urbanos, foram constituídas em planta de parcelamento urbano e registrados como lotes, mas que devido às suas dimensões reduzidas não deverão contemplar um Plano de Ocupação, apenas ser objeto de projeto de paisagismo, conforme disposto na Lei Complementar nº 961 de 26 de dezembro de 2019.

Para os casos em que as áreas destinadas a Parques Urbanos possuem grandes dimensões, o Plano de Ocupação deverá definir as parcelas dos Parques Urbanos a serem utilizadas para o desenvolvimento de atividades recreativas, culturais, esportivas, educacionais, artísticas e comerciais a fim de subsidiar a elaboração do projeto de paisagismo, nos termos da Lei Complementar nº 961/2019.

A necessidade de elaboração de Planos de Ocupação para definição das poligonais dos parques urbanos advém da seguinte constatação:

- existência de lotes registrados em cartório, localizados dentro da poligonal definida no ato de sua criação.
- existência de ocupações irregulares dentro de poligonais de Parques Urbanos.
- ausência da definição de poligonal oficial para alguns Parque Urbanos.

Desta forma, para a regularização dessas situações será necessária a elaboração de um estudo mais complexo para verificar quais procedimentos deverão ser realizados, principalmente no que se refere à desconstituição de lotes registrados e remoção das ocupações irregulares, o que envolve diversos órgãos do Distrito Federal.

Outro fator relevante, é que algumas áreas dentro da poligonal dos Parques Urbanos foram cedidas pelas Administrações Regionais para implantação de equipamentos públicos. Estas áreas deverão constar de seus Planos de Ocupação, assim como a previsão de criação de novas

áreas destinadas à equipamentos públicos quando se constatar a ausência de lotes com essa destinação em sua proximidade.

Os Lotes destinados à Universidades e Centros Universitários foram classificados na UE 3, campus universitário, desta forma, a ocupação dessas áreas deverá ser precedida da elaboração de Planos de Ocupação que permitirão o melhor aproveitamento de suas áreas, a implantação de vias e estacionamentos dentro de suas poligonais. Foi adotada a área de 60.000 m² como limite para a identificação dessas áreas. Essa classificação permite ainda que sejam realizados ajustes no sistema viário próximo a essas áreas.

Devido à grande diversidade de UEs criadas pela LUOS, foi prevista a possibilidade de quando da elaboração dos Planos de Ocupação, se identificar a necessidade de elaboração de Estudos de Impacto de Vizinhança. Esse estudo é necessário para sanar problemas relacionados aos impactos e efeitos causados no entorno das propostas de uso e ocupação para as UEs. Para tanto deverão ser consideradas suas dimensões, localização, interferência com o sistema viário e demais ocupações urbanas de seu entorno, principalmente quando se constituem de pólos geradores de tráfego.

4.4.3.7 Alterações no Remembramento

Para facilitar a aprovação dos projetos de arquitetura que envolvem o remembramento de um ou mais lotes, optou-se por alterar sua aplicação, retornando aos procedimentos definidos nos antigos Planos Diretores e amplamente conhecido.

Assim, para o cálculo do coeficiente de aproveitamento a ser considerado quando da elaboração e projeto de arquitetura, deverá ser utilizada a seguinte fórmula:

$$caR = \frac{(ca1 \times A1) + (ca2 \times A2) + \dots + (can \times An)}{A1 + A2 + \dots + Na}$$

onde:

a – caR = coeficiente de aproveitamento resultante;

b – can = coeficiente de aproveitamento de cada lote a ser lembrado;

c – An = área de cada lote a ser lembrado.

Os demais parâmetros a serem utilizados, são aqueles definidos para o lote que possuir maior área em metro quadrado.

O remembramento passa a ser permitido a todos os lotes abrangidos pela LC 948/2018, com os seguintes condicionantes:

- No caso de remembramento de lotes da UOS CSIIIndR, é proibido o uso residencial.
- os parâmetros de uso para o lote remembrado, quando resultante de UOS diferentes, são os da UOS que admite mais atividades econômicas.
- é obrigatório o uso não residencial voltado para acesso do lote da UOS que admite mais atividades econômicas.

Desta forma, foi eliminado o Anexo VII - mapas de remembramento entre UOS diferentes por localidade.

Foi ainda acrescida a possibilidade de realização de desdobro em conformidade com o disposto na Lei Complementar nº 950 de 07 de março de 2019, onde se prevê que sejam mantidos os parâmetros urbanísticos do lote original, definidos no Anexo III.

4.4.4 Alterações de texto da lei

Além das alterações realizadas para ajustes e correções que foram identificadas, houve uma preocupação em facilitar a compreensão dos artigos e compatibilizar a LUOS às demais legislações existentes.

4.4.4.1 As exceções

A LUOS foi elaborada de forma a consolidar as normas de edificação uso e gabarito existentes em todo o Distrito Federal, a princípio, as normas que deveriam ser incorporadas, seriam as que estabelecessem parâmetros de uso e ocupação de lotes registrados em cartório. Entretanto, alguns projetos urbanísticos foram incorporados à LUOS, mesmo não tendo seu registro cartorial finalizado. É o caso do Setor Tradicional de Planaltina que existe antes mesmo da inauguração de Brasília. Apesar de constar como exceção da LUOS, outros projetos que possuem a mesma característica e foram incluídos na LC 948/2018, não foram discriminados desta forma no §4º do art. 1º.

No artigo foram incluídos outros projetos urbanísticos que por questões fundiárias ou ambientais ainda não foram registrados em cartório, mas que possuem parâmetros urbanísticos estabelecidos pela LUOS. A lista completa das exceções é:

I – Região Administrativa do Gama: ARIS Vila Roriz do Gama;

II – Região Administrativa de Taguatinga: parte da QNN 12 de Ceilândia, QNM 14 lote A, Centro esportivo do Centro Metropolitano de Taguatinga, parte das Quadras 1, 2 e 3, Área Especial 2, quadra 04 lote 24 da QNB, lote 8 da CNG 8, escola do Setor D Sul;

III – Região Administrativa de Brazlândia: e Lote 01 Quadra 29 do Setor Tradicional;

IV – Região Administrativa de Planaltina: Setor Tradicional de Planaltina;

V – Região Administrativa do Paranoá: Todo o Paranoá, exceto o Paranoá Parque;

VI – Região Administrativa de Ceilândia: QNP 22 e 24;

VII – Região Administrativa de Samambaia: lote 03 conjunto 12 QR 413 e lote 13 conjunto 7 QR 603;

VIII – Região Administrativa de Santa Maria: AC 300, QR 301, CL 301, AC 401, QR 402, CL 303, CL 304, QR 303, AC 407, CL 308, CL 408, QR 310, CL 310, CL 410, QR 302, QR 304, EQ 304/307, CL 307, CL 307, CL 407, QR 309, CL 309, CL 409 e parte da AC 200, QR 201, QR 202, QR 203, QR 307, QR 308;

IX – Região Administrativa do Riacho Fundo II: conjuntos 1, 5 e 6 da QN 4A, conjuntos 1, 4, 5, 8 e 9 e conjuntos 1 e 10 da QN 14E.

4.4.4.2 A anuência da vizinhança

O art. 7º da LC 948/2018 mencionava que as atividades permitidas para as UOS RO 1 e RO 2 estariam condicionadas à anuência da vizinhança.

Esse artigo foi retirado tendo em vista que a maioria dos lotes no Distrito Federal encontram-se inseridos nessas UOS e a implantação de qualquer atividade dependeria de uma anuência, o que implicaria em muitas consultas, dificultando a regularização de atividades não incômodas.

4.4.4.3 Inclusão de definições

Para facilitar o entendimento da Lei, foram incluídas no texto ou no glossário definições ou explicações referentes à linguagem técnica utilizada. Como é o caso de atividades complementares e auxiliares.

- Atividades complementares ou secundárias aquelas exercidas no mesmo lote ou projeção da atividade principal, cuja produção é destinada a terceiros, mas cujo valor adicionado é menor do que o da atividade principal e deve demonstrar vínculo, compatibilidade ou apoio à atividade principal.

A inserção da necessidade de vínculo da atividade complementar com a atividade principal ocorreu principalmente para evitar que em lotes destinados à UOS RO e RE, sejam implantados diversos tipos de comércio, descaracterizando a ocupação residencial. Buscou-se evitar que os lotes residenciais fossem utilizados para o desenvolvimento de diversos tipos de comércio ou prestação de serviços, o que geraria incômodo junto a vizinhança. Principalmente, com a ausência do controle de vizinhança que foi retirado da proposta.

- Atividades auxiliares, as atividades de apoio, exercidas dentro da empresa, voltadas à criação de condições necessárias para a execução de suas atividades principal e complementares, desde que desenvolvidas, exclusivamente para serem consumidas dentro da empresa.

Com relação às atividades auxiliares, utilizou-se a definição constante do Documento Introdução à Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE Versão 2.0 - Subclasses para uso da administração pública, constante do site do IBGE, no endereço eletrônico

https://concla.ibge.gov.br/images/concla/documentacao/CNAE20_Subclasses_Introducao.pdf

As atividades auxiliares são atividades de apoio, exercidas dentro da empresa, voltadas à criação de condições necessárias para a execução de suas atividades principal e secundárias e desenvolvidas, intencionalmente, para serem consumidas dentro da empresa. Geralmente, são atividades de prestação de serviços usuais à operação de unidades de produção similares, usados como consumo intermediário, cujo valor costuma ser menor do que o valor adicionado da atividade principal ou das atividades secundárias.

Os exemplos mais comuns de atividades auxiliares são: serviços de gerenciamento e administração dos negócios da empresa; contabilidade; contratação, pagamento, treinamento e gestão de recursos humanos; transporte próprio; manutenção de prédios, máquinas e computadores; armazenamento; compras e promoção de vendas; limpeza; segurança.

Como regra, uma atividade deve ser considerada auxiliar se satisfizer ao conjunto das seguintes condições:

- Servir unicamente à própria empresa (uma ou mais unidades), no mesmo local ou em locais distintos; a produção é intencionalmente dirigida ao consumo intermediário da própria empresa e, portanto, usualmente não é contabilizada separadamente;
- Ser usual em unidades de produção similares;
- Produzir serviços ou, excepcionalmente, bens que não entram na composição do produto final da unidade (tais como pequenas ferramentas);
- Destinar-se inteiramente ao consumo intermediário da unidade a que serve, o que significa que não gera formação de capital.

Dentro desses critérios, não são consideradas como atividades auxiliares: a produção de produtos que são incorporados ao capital fixo da empresa (construção por conta própria ou produção de equipamentos para uso próprio); a produção de bens que se tornam parte física da produção principal ou secundária (produção de partes e peças e de embalagens); a produção que em parte significativa é vendida no mercado, mesmo se a maior parte é consumida internamente à empresa; a produção de energia, mesmo se toda ela consumida pela própria empresa; a compra de mercadorias para revenda sem alteração de conteúdo e as atividades de pesquisa e desenvolvimento, uma vez que essas atividades não provêem serviços que são consumidos no curso da produção corrente.

As atividades auxiliares podem ser exercidas na mesma unidade de produção, junto com as atividades de mercado, principal e secundárias, ou em localização separada. Neste último caso, constitui uma unidade auxiliar. Os exemplos mais comuns de unidades auxiliares são: sede de empresa exclusivamente administrativa, escritórios de contatos, unidades de transporte e armazenamento internos à empresa, postos de abastecimento para frota própria, postos de coleta de material para exames laboratoriais, postos de coleta de roupas para lavar ou tingir e entrega após o serviço, unidades de treinamento e de serviços técnicos para a própria empresa.

Quando exercidas num mesmo local e junto com as atividades voltadas ao mercado, as atividades auxiliares não devem ser consideradas na determinação da atividade principal da unidade a que pertencem.

Nas unidades locais onde apenas são exercidas atividades auxiliares, a atribuição do código CNAE obedece a regras específicas.

4.4.4.4 Alteração na taxa de permeabilidade mínima

As alterações efetuadas nessa seção foram realizadas para melhorar a compreensão e evitar que reestruturações no órgão gestor de planejamento territorial e urbano venham a dificultar a aprovação dos projetos de arquitetura. Atualmente não é o órgão responsável pela aprovação que fornece a cota altimétrica do ponto definido como cota de soleira.

Além disso foi necessário adequar o disposto na Lei ao que estabelece a Lei Complementar nº 929, de 28 de julho de 2017, que apresenta critérios para que dispositivos de captação de águas pluviais para fins de retenção, aproveitamento e recarga artificial de aquíferos em unidades imobiliárias possam ser contabilizados no cálculo da taxa de permeabilidade mínima.

4.4.4.5 Alteração em galerias e marquises

A alteração realizada se refere a substituição das galerias e marquises não exigidas para facultativas, o que permite que o proprietário ou autor do projeto possam prever a construção de galerias e marquises em áreas indicadas na LUOS.

Outra alteração visa permitir que quando houver interferência com a rede de infraestrutura, as dimensões estabelecidas para a LUOS no caso das marquises possam sofrer alterações. Isso ocorre quando houver um poste de iluminação ou rede elétrica ou de telefonia que interfere com a área da marquise.

Outro ponto que gerava dúvidas era a obrigatoriedade de edificação de marquises em lotes isolados. Ao contrário de projeções, lotes isolados não necessitam cumprir, obrigatoriamente, a taxa de ocupação de 100%, e desta forma, optou-se pelo entendimento de que a obrigatoriedade de marquise nesses lotes deveria ocorrer na divisa com a via de maior número de atividades.

4.4.4.6 Alteração no tratamento das divisas do lote

As alterações realizadas nesse capítulo são principalmente para facilitar o entendimento, tendo em vista as dúvidas suscitadas pelos profissionais e técnicos de governo quando da elaboração e aprovação dos projetos de arquitetura.

As divisas do lote podem ser constituídas de cercamento ou da parede correspondente à fachada da edificação.

Para as UOS CSIIR 2 NO e CSII 2, quando não houver o uso residencial na UOS CSIIR 2, ou quando o pavimento acima da cota de soleira é utilizado para ofertar vagas de veículos nas UOS RE 3, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, CSII 1 e CSIIR 3 deverá ser prevista uma fachada com percentual de permeabilidade física ou visual de no mínimo 50%.

A fachada ativa é obrigatória, nas UOS CSIIR 2, quando ocorre uso residencial e nas UOS CSIIR 2 e CSIIR 2 NO, quando para ofertar vagas de veículos acima da cota de soleira.

Nesse caso a fachada ativa deverá ter permeabilidade visual de no mínimo 50% e ocupação mínima de 40% de sua dimensão linear, com uso não residencial, garantido o acesso direto de pedestres ao logradouro público. O cálculo da ocupação mínima é efetuado sobre o somatório das divisas em metro linear voltadas para logradouro público.

4.4.4.7 Alteração no capítulo do uso e da ocupação nos novos projetos de parcelamentos urbanos do solo e nos decorrentes de projeto de regularização fundiária

O artigo 43 estabelece que os parâmetros de uso e ocupação constantes de novos projetos urbanísticos, aprovados após a publicação da LUOS, sejam definidos de acordo com a metodologia utilizada pela LUOS, de forma que todos os lotes do Distrito Federal, com exceção dos constantes do Conjunto Urbanístico de Brasília, tenham parâmetros equivalentes.

Para evitar que procedimentos quanto a elaboração e aprovação de projetos constassem da LUOS, por se tratar de matéria que deveria constar da Lei de Parcelamento do solo, foi excluído o art. 44. Esses procedimentos foram transferidos para o art. 104B das Disposições Finais e Transitórias, para que sejam seguidos somente até a publicação da Lei de Parcelamento do Solo que se encontra em revisão na SEDUH.

4.4.4.8 Do remembramento e do desdobro de lotes

Esse Capítulo foi alterado para sua compatibilização com a Lei Complementar nº 950 de 07 de março de 2019, que estabelece os procedimentos para elaboração de projetos referentes ao desdobro e remembramento de lotes. Desta forma, a revisão da LC 948/2018, se concentrou em estabelecer os parâmetros de uso e ocupação dos lotes resultantes.

4.4.4.9 Da outorga onerosa do direito de construir

A alteração que foi realizada nesse capítulo para compatibilizar com o art. 169 da Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009, com alterações decorrentes da Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012.

4.4.4.10 Da outorga onerosa da alteração de uso

O texto da LUOS foi adequado à Lei Complementar nº 294, de 27 de junho de 2000 e ao Decreto 40.285, de 28 de novembro de 2019, além de ter sido acrescida a cobrança de ONALT no caso de alteração de atividades inseridas nas UOS criadas pela revisão.

4.4.4.11 Das disposições finais e transitórias

Além de pequenas alterações referentes à forma e erros materiais, foram realizados ajustes com relação à inserção da nova UOS RO 3 nas categorias do uso residencial, extrapolando o que antes estava previsto para as UOS RO 1 e RO 2.

Outra questão apresentada se refere a venda de um imóvel com a licença de funcionamento em vigência de modo a garantir a continuidade de seu funcionamento. Desta forma, foi acrescida a possibilidade da transferência da autorização a terceiros, desde que para o mesmo lote ou projeção.

Tendo em vista que alguns lotes sofreram alterações devido à identificação de erros quando da elaboração da LUOS, lotes inseridos tendo em vista o registro cartorial de novos projetos urbanísticos ou projetos de regularização foi estabelecido o prazo de dois anos para que se opte pela aprovação de projeto de edificação de acordo com as normas anteriores. Para os demais lotes foi acrescido o prazo de um ano para se manifestarem quanto às normas a serem seguidas quando da aprovação do projeto de arquitetura.

Além do prazo descrito acima, permanecem ainda, o prazo de três anos para apresentarem o projeto para o seu devido licenciamento.

Nem todos os projetos de parcelamento urbano do solo e de regularização fundiária que não se encontravam integrados aos critérios e à metodologia desta LUOS, foram incorporados à essa revisão, tendo em vista que apesar de terem sido aprovados ainda não se encontram registrados em cartório, desta forma ainda dependem da compatibilização de seus parâmetros de uso e ocupação do solo aos definidos na LUOS.

Quando da inclusão de projetos de urbanismo e de regularização nesta Lei Complementar verificou-se a necessidade de não revogar alguns de seus parâmetros específicos que se encontravam definidos em suas Normas de Edificação, Usos e Gabarito ou em seus Memoriais Descritivos, desta forma, decidiu-se não os revogar.

O art. 93 foi retirado porque foi inserida a atividade religiosa nos usos CSIIIndR, CSIIInd1 no Anexo I desta Lei.

Por se tratar de projeto de Lei de ajuste na LUOS, foram acrescentados os artigos referentes à sua revogação, assim como, foi revogado o art. 103 que alterava a Lei Complementar nº 755 de 28 de janeiro de 2008, assim, a referida Lei volta a sua versão anterior.

5. ENCAMINHAMENTOS

As propostas foram discutidas ao longo do período de 30 de outubro de 2019 à 30 de setembro de 2020, na Câmara Técnica de acompanhamento e aplicação da LUOS, atendendo ao disposto no art. 79 da Lei complementar nº 948/2019, que foi criada na 165ª reunião ordinária do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN. A Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo, possui caráter permanente, com composição dos membros representantes de variados seguimentos da sociedade. Foram realizadas 13 reuniões e discutidos os itens que precisariam sofrer ajustes. Desta forma, quando da apreciação do Projeto de Lei pelo CONPLAN, parte de seus membros já teriam conhecimento das alterações propostas.

Em cumprimento ao Art. 5º da lei nº 5.081, de 11 de março de 2013, foram publicados avisos de convocação de Audiência Pública:

- Aviso de Convocação de Audiência Pública, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 191 de 07 de outubro de 2020,
- Aviso de Convocação de Audiência Pública, publicado em jornal no dia 07 de outubro de 2020,
- Aviso de Convocação de Audiência Pública, publicado em jornal no dia 08 de outubro de 2020,
- Aviso de Convocação de Audiência Pública, publicado em jornal no dia 09 de outubro de 2020.

Tendo em vista a reduzida capacidade do auditório da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação, foi previamente alterado o local da audiência pública para o auditório do Corpo de Bombeiros, localizado no Setor Policial Sul, Área Especial 3 e para tanto, foi publicado novo aviso de Convocação de Consulta Pública, com antecedência de 19 (dezenove) dias da data prevista para a Audiência Pública:

- Aviso de Convocação de Audiência Pública - Retificação, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 199 de 20 de outubro de 2020,
- Aviso de Convocação de Audiência Pública -Retificação, publicado em jornal no dia 20 de outubro de 2020.

Que foi republicado, conforme documentos:

- Aviso de Convocação de Audiência Pública - Retificação, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 202 de 23 de outubro de 2020,
- Aviso de Convocação de Audiência Pública- Retificação, publicado em jornal no dia 23 de outubro de 2020.
- Aviso de Convocação de Audiência Pública- Retificação, publicado em jornal no dia 24 de outubro de 2020,
- Aviso de Convocação de Audiência Pública- Retificação, publicado em jornal no dia 25 de outubro de 2020. SEDUH - Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação SUDEC- Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades.

No site da SEDUH, a Proposta do PLC ficou disponível para consulta no período de 30 dias antes da audiência pública e foram encaminhadas por e-mail propostas e questionamentos, conforme consta do Anexo D.

No dia 07 de novembro de 2020 foi realizada Audiência Pública, com a presença de 32 participantes no auditório do Corpo de Bombeiros, na forma virtual pela plataforma Cisco, com a presença de 87 participantes (Anexo E) e transmitida pelo Youtube. Foram disponibilizados aos presentes formulários para preenchimento com dúvidas e sugestões (Anexo F).

Após a análise das sugestões apresentadas na Audiência Pública e por meio de e-mails encaminhados à SEDUH, foram realizados pequenos ajustes que culminaram na proposta

a de alteração da LUOS encaminhada à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial do Distrito Federal – CONPLAN, tendo sido distribuído para relato e voto em sua 178ª Reunião Ordinária, ocorrida em 12 de novembro de 2020.

Após apreciação do CONPLAN, foram realizadas alterações no Anexo IV, com relação à exigência de afastamentos, conforme a seguinte Justificativa:

“Constatamos também que para os lotes com $A \geq 600m^2$, em conjuntos, **especialmente** com testadas **de até** 20,0m, e alturas superiores a 12,0m havia dificuldade de se atingir o potencial construtivo não pela impossibilidade numérica, mas pelo fato de resultar em uma arquitetura pouco versátil, com lâminas reduzidas a 5,0m de largura mesmo que não utilizem abertura nas fachadas laterais, em função do afastamento das empenas cegas a partir dos 12,0m de altura. Com base neste resultado e no estudo elaborado anteriormente para a LUOS sugerimos a migração de lotes com testadas menores que 20,0m para a tabela I do Anexo IV e **a alteração na coluna de “fachada sem abertura” da tabela II do Anexo IV, reduzindo os afastamentos obrigatórios destas**, como forma de garantir a boa performance da arquitetura desses lotes, **performances estas exigidas pelo código de obras e normas técnicas de desempenho, sem deixar de garantir aberturas entre as edificações que permitam a circulação dos ventos nos conjuntos de forma adequada e proporcional às suas alturas.”**

E alteração na redação do art. 104A, que passou a ter a seguinte redação:

“Art. 104 A. Para elaboração de projeto de requalificação urbana, fica desafetada a área pública, categorizada como bem público e destinada a UOS Inst – EP, localizada na SHIS QI 15 Lt E no Lago Sul, que possui área de 4.500 m², a qual passará a ser destinada à implantação de edifício garagem, código CNAE 5223-1/00.”

Para facilitar a identificação do que foi alterado para cada lote de cada Região Administrativa, no projeto de lei encaminhado, foi elaborado o Anexo B.

Após a aprovação pelo CONPLAN a proposta de alteração foi encaminhada à apreciação da Câmara Legislativa do Distrito Federal - CLDF, no dia 10 de dezembro 2020 e recebeu a denominação de Projeto de Lei Complementar nº 69/2020.

Entretanto, verificou-se que quando do encaminhamento do processo à CLDF, restaram algumas correções a serem efetuadas no Projeto de Lei encaminhado. Essas correções foram incluídas em dois processos: 00390-00000185-2021-21 e 00390-00003953/2021-06. O

primeiro foi encaminhado à Secretaria de Assuntos Parlamentares e o segundo à Comissão de Assuntos Fundiários - CAF da CLDF, tratando das correções seguintes situações:

Verificamos a necessidade de substituir parte dos Anexos encaminhados à Câmara Legislativa e que constam do Projeto de Lei Complementar nº 69/2020 que se encontra em tramitação naquela casa.

As alterações realizadas nos Anexos se referem a erros materiais e que estão sendo sanados neste momento, conforme justificativas apresentadas a seguir:

1. Substituição do Anexo I encaminhado junto ao PLC 69/2020, pelo documento ([63622750](#))

JUSTIFICAÇÃO

O art. 6º do PLC indica que as atividades permitidas estão especificadas pelos usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial, residencial e rural, no entanto, o Anexo I enviado junto ao PLC 69/2020 não contém as atividades permitidas para os lotes classificados nas UOS RO, RE e Rrur. Portanto, há a necessidade de sua complementação e estamos encaminhando novo Anexo acrescido das colunas referentes à essas UOS.

2. Substituição do Anexo II Mapa 2A – Região Administrativa de Taguatinga – RA III, pelo documento ([63633570](#))

JUSTIFICAÇÃO

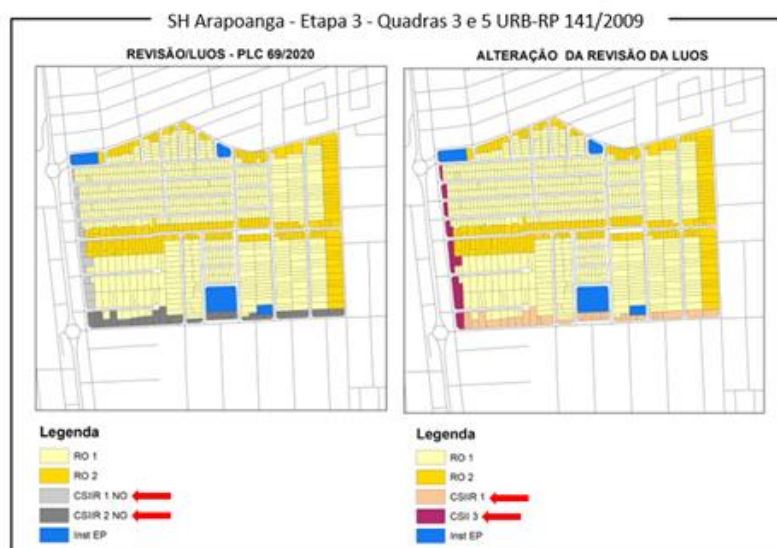
A Poligonal do Parque do Pistão Sul em Taguatinga foi alterada e houve a desconstituição dos lotes localizados na QS 7, Rua 820, Lotes 02, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 27; Praça 820A, Lotes 1, 2, 3, 4 e 5; Praça 820B, Lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16, constantes do projeto de parcelamento urbano URB48/84 em virtude da publicação do Decreto 41447/2020, no DODF nº 213 de 11/11/2020.



3. Substituição do Anexo II Mapa 5A- Região Administrativa de Planaltina, pelo documento ([63633639](#))

JUSTIFICAÇÃO

Alterações de usos em lotes de Arapoanga mantendo os demais parâmetros para ajustar às outras etapas registradas em cartório recentemente, em conformidade com solicitação da Administração Regional e que não foi contemplada no Mapa encaminhado junto ao PLC 69/2020. Busca-se evitar que uma avenida possua seus lotes caracterizados com UOS diferentes e desta forma garantir a sua continuidade e evitar tratamento diferenciado aos proprietários de seus lotes.

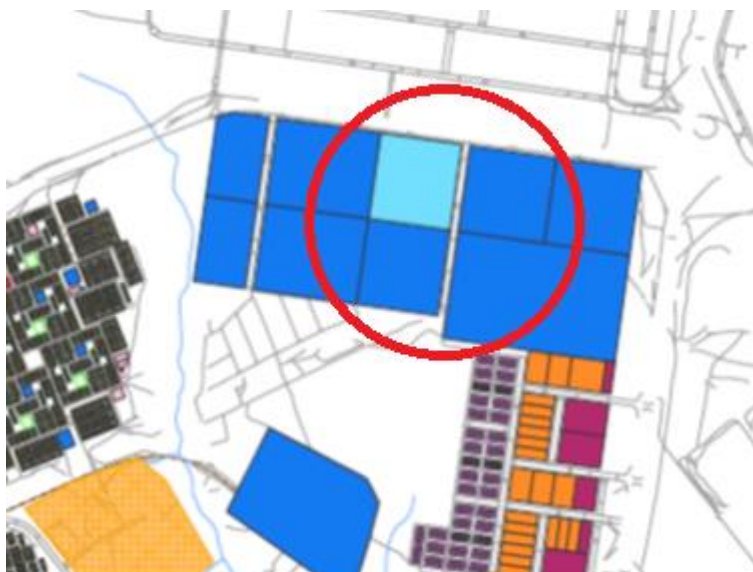


No parcelamento SH Arapoanga – Etapa 3, a UOS CSIIR1 NO passou a ser UOS CSIIR3 e a UOS CSIIR2 NO passou a ser UOS CSIIR 1.

4. Substituição do Anexo II Mapa 9A – Região Administrativa do Guará – RA X, pelo documento ([63633699](https://www.transparencia.org.br/docu/63633699))

JUSTIFICAÇÃO

Alterar o uso da Área de Serviço Público Lt D no SIA para UOS Inst, pois houve um erro na identificação do lote que deveria ser alterado o lote D é o de propriedade da Oi telefônica e o lote E é do Governo do Distrito Federal utilizado pela Secretaria de Educação e sendo assim, deve permanecer como UOS Inst – EP.



Adequar o Anexo ao projeto de urbanismo URB 037/2018, que alterou o posicionamento dos lotes do Centro Comunal II. A alteração efetuada se restringe ao posicionamento dos lotes, não sendo alterados os parâmetros de uso e ocupação do solo já previstos no PLC 069/2020.



5. Substituição do Anexo II Mapa 10A – Região Administrativa de Samambaia – RA XII, pelo documento ([63633773](#))

JUSTIFICAÇÃO

Alterar o lote do estádio de Samambaia e da Vila Olímpica que no PLC 69/2020 estão caracterizados como UOS Inst-EP e ficaram desconformes com as demais áreas que possuem as mesmas características e que foram categorizadas como Unidade Especial UE estádios, instalações esportivas e Vilas Olímpicas.

"Art. 38 Ficam estabelecidas Unidades Especiais - UE, aplicadas a situações específicas, nos lotes ou áreas públicas que não se enquadram nas definições das UOS descritas no art. 5º, assim designadas:

...

XIII – UE 13 – estádios, instalações esportivas e Vilas Olímpicas;

..."



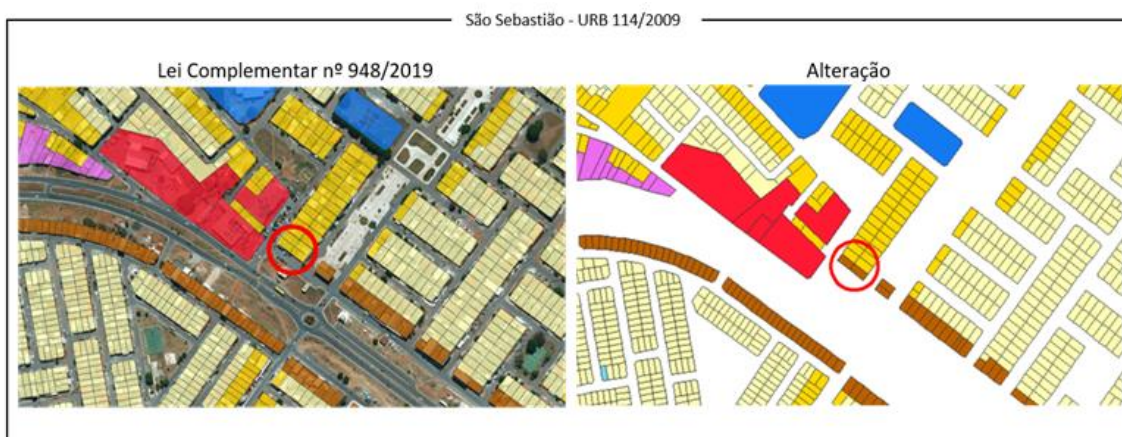
6. Substituição do Anexo II Mapa 12A – Região Administrativa de São Sebastião – RA XIV, pelo documento ([63633853](#))

JUSTIFICAÇÃO

Alteração dos Lotes 15 e 16, da Q 103, Cj 10 - Bairro Residencial Oeste, caracterizados com a UOS RO2, constantes na Lei Complementar nº 948/2019, Lei de Ocupação do Uso do Solo – LUOS, para a UOS CSIIR2, conforme padrão adotado para a via.

Após análise verificamos inconsistência (erro) na classificação da UOS para os lotes em questão, pois eles possuem uma face do lote voltada para a via de atividade.

Os parâmetros Urbanísticos são os mesmos na norma original dos lotes com CSIIR 2 e R2. Os lotes RO 2 localizam-se ao longo de vias de conexão entre conjuntos e quadras e os lotes CSIIR 2 localizam-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros.



Alteração dos lotes 15 e 16 do conjunto 10 Quadra 103 de UOS RO 2, com faixa de área $a \leq 200$, para UOS CSIIR2, com faixa de área $a \leq 270$.

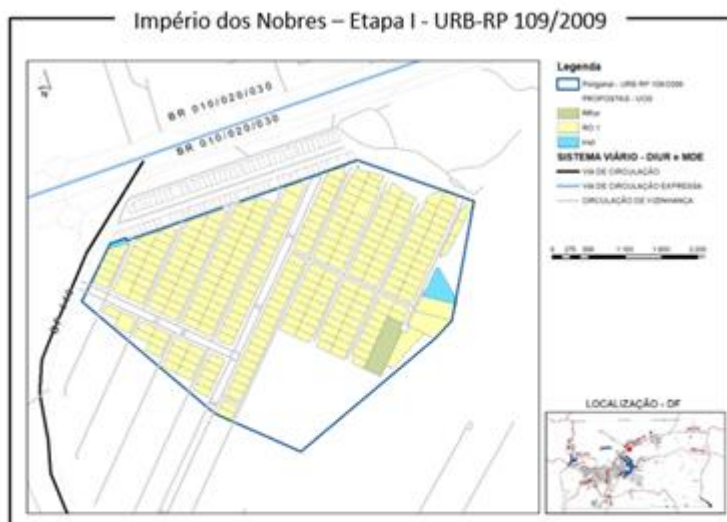
7. Substituição do Anexo III Quadro 4A – Região Administrativa de Sobradinho – RA V, pelo documento ([63633938](#))

JUSTIFICAÇÃO

Adequações realizadas nos projetos de regularização inseridos no PLC 69/2020 referentes à exigência de construção de marquise, de forma a adequar ao projeto urbanístico

aprovado e registrado em cartório. Essa alteração não amplia o potencial construtivo, número de pavimentos ou altura máxima da edificação definidos para os lotes.

Correção com relação à exigência de marquise em lote caracterizado na UOS RO 1 do Setor Habitacional Império dos Nobres Etapa I, não havia a proibição na norma – MDE RP 109-09, entretanto o conceito desse parâmetro não é adequado aos lotes residenciais.



No parcelamento Império dos Nobres – Etapa I, a UOS RO 1, com faixa de área $150 < a \leq 2500$, teve o parâmetro da marquise alterado de optativa (-) para proibida.

| Anexo III - Quadro 4A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Sobradinho | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|----------------|-------|-------|------------|------------|---------|------|------|--------|-----------|----------|---------|--------------------------------|-----------------|
| CODIGO | UOS | FAIXA ÁREA(m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP(%) | TX PERM(%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO |
| 501 | RE 3 ^{RI} (R) | 200-as1200 | 6,00 | 6,00 | 100 | - | 26,00 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitted-tpo 1 |
| 502 | RRur | as4000 | 0,30 | 0,30 | 15 | 85 | 8,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permitted-tpo 1 |
| 503 | RO 1 | as250 | 2,25 | 2,25 | 100 | - | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitted-tpo 1 |
| 504 | RO 1 | 250-as750 | 2,10 | 2,10 | 70 | 10 | 10,50 | 3,00 | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitted-tpo 1 |
| 505 | RO 1 - DNOCS ^(R) | as100 | 1,40 | 1,40 | 90 | - | 9,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitted-tpo 1 |
| 506 | RO 1 - DNOCS | 100-as500 | 1,40 | 1,40 | 100 | - | 9,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitted-tpo 1 |
| 507 | RO 1 - Império dos Nobres ^(R) | 150-as2500 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitted-tpo 1 |
| 508 | RO 1 - Alto da Boa Vista | 400-as1200 | 1,00 | 1,00 | 50 | 40 | 9,50 | 3,00 | 1,50 | 1,50 | bilateral | proibida | - | ponto médio da edificação | permitted-tpo 1 |

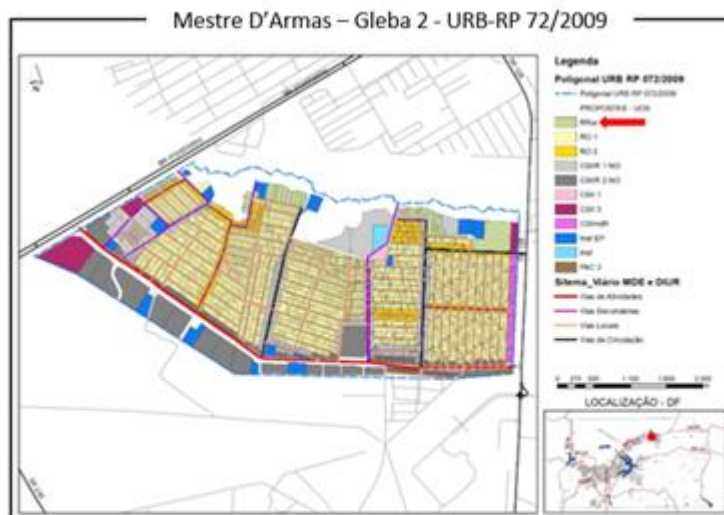
8. Substituição do Anexo III Quadro 5A – Região Administrativa de Planaltina – RA VI, pelo documento ([63634007](#))

JUSTIFICAÇÃO

Adequações realizadas nos projetos de regularização inseridos no PLC 69/2020 referentes à exigência de construção de marquise, de forma a adequar ao projeto urbanístico aprovado e registrado em cartório. Essa alteração não amplia o potencial construtivo, número de pavimentos ou altura máxima da edificação definidos para os lotes.

Os estudos que subsidiaram a elaboração do PLC 69/2020, mencionavam que a marquise para a UOS CSII 3 do Setor Habitacional Arapoanga seria optativa, entretanto, ficou como proibida na tabela do Anexo III do PLC. Cabe ressaltar que não havia a proibição na norma MDE RP 141-2009, que definia os parâmetros de ocupação desses lotes quando da sua regularização.

Correção com relação à exigência de marquise em lote caracterizado na UOS RRur do Setor habitacional Mestre D'Armas, não havia a proibição na norma – MDE RP 072-09, entretanto o conceito desse parâmetro não é adequado aos lotes residenciais.



No parcelamento Mestre D'Armas I – Gleba 2, a UOS RRur, com faixa de área $a \leq 34000$, teve o parâmetro da marquise alterado de optativa (-) para proibida.

Alteração dos códigos das UOS de CSiIR1 NO para CSiII3 e CSiIR2 NO para CSiIR 1 de Arapoanga, mantendo os demais parâmetros de ocupação do solo conforme indicado no Anexo II - Mapa 5A – Região Administrativa de Planaltina – RA VI, para manter os mesmos usos referentes às vias dos parcelamentos limítrofes.

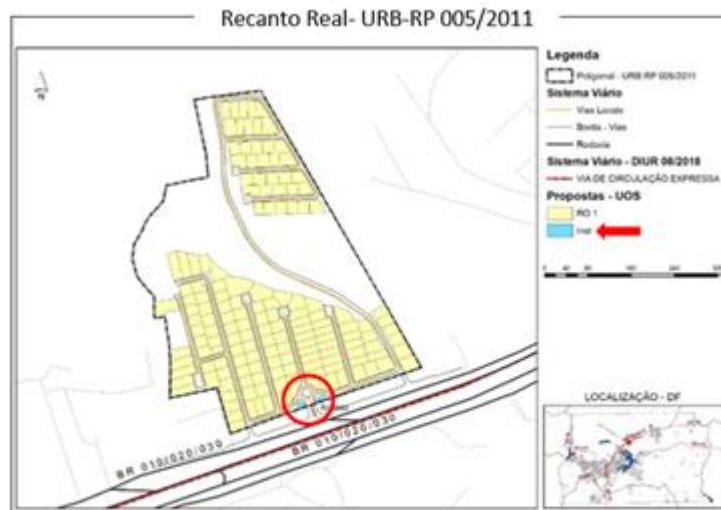
| Anexo III - Quadro 5A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Planaltina | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------------------------------------|----------------|-------|-------|------------|------------|---------|------|------|--------|------------|----------|---------|--------------------------------|-----------------|
| CÓDIGO | UOS | FAIXA ÁREA(m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP(%) | TX PERM(%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO |
| 601 | RE 3 | 300-ca400 | 3,80 | 4,80 | 100 | - | 22,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permiido-tipo 1 |
| 602 | RRur ⁽¹²⁾ | a≤34000 | 0,30 | 0,30 | 30 | 50 | 9,50 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | unilateral | proibida | - | ponto médio da edificação | proibido |
| 632 | CSiIR 1 | a≤150 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 8,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | proibido |
| 633 | CSiIR 1 | 150-ca250 | 1,80 | 2,40 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permiido-tipo 1 |
| 634 | CSiIR 1 - Arapoanga ⁽⁹⁾ | a≤1500 | 2,00 | 2,00 | 90 | - | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permiido-tipo 1 |
| 659 | CSiII 3 | 1000-ca45000 | 1,00 | 3,00 | 80 | 10 | 15,50 | - | 3,00 | - | - | - | - | ponto médio da edificação | permiido-tipo 1 |
| 660 | CSiII 3 | 55000-ca57000 | 0,60 | 1,00 | 60 | 30 | 15,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da edificação | permiido-tipo 1 |
| 661 | CSiII 3 - Arapoanga ⁽⁹⁾ | a≤1000 | 2,00 | 2,00 | 90 | 10 | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permiido-tipo 1 |

9. Substituição do Anexo III Quadro 9A – Região Administrativa do Guarú – RA X, pelo documento ([63634077](#))

JUSTIFICAÇÃO

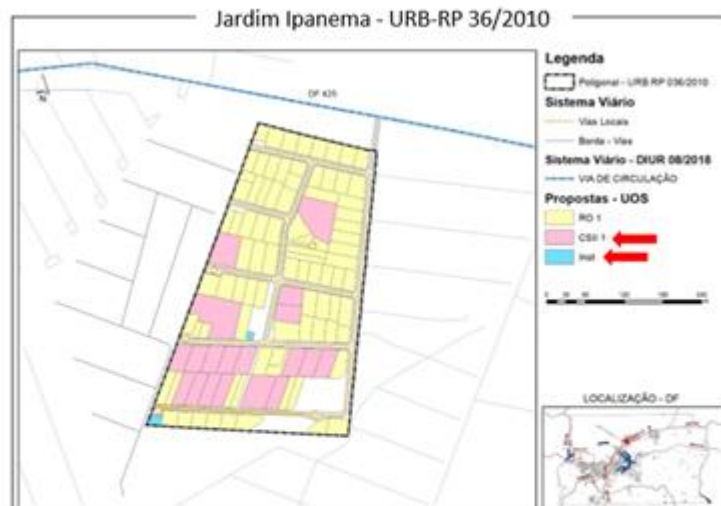
Foi identificada a discordância de faixas para os lotes SRIA II Pólo de Moda Rua 12 Lt 5 e Pólo de Moda Rua 12 Lt 35 entre o Anexo II Mapa 9A – Região Administrativa do Guarú - RA X e o Anexo III – Quadro 9A – Região Administrativa do Guarú – RA X, constante do PLC 69/2020. Esses lotes devem estar contemplados na faixa 1009, referente a UOS CSiIR 1 com área de $a \leq 1800$ e estarem compatíveis com o estabelecido pelo Plano de Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT. A faixa 1010 também deve ser alterada, passando a ser estabelecida para a UOS CSiIR 1 Tipo A e desta forma não ser aplicada para determinados lotes que possuam a mesma área, mas com os demais parâmetros de ocupação do solo diferentes.

Correção em relação à exigência de marquise em lotes caracterizados na UOS Int do parcelamento denominado Recanto Real passa a ser optativa, não havia a proibição na norma – MDE RP 005-11.



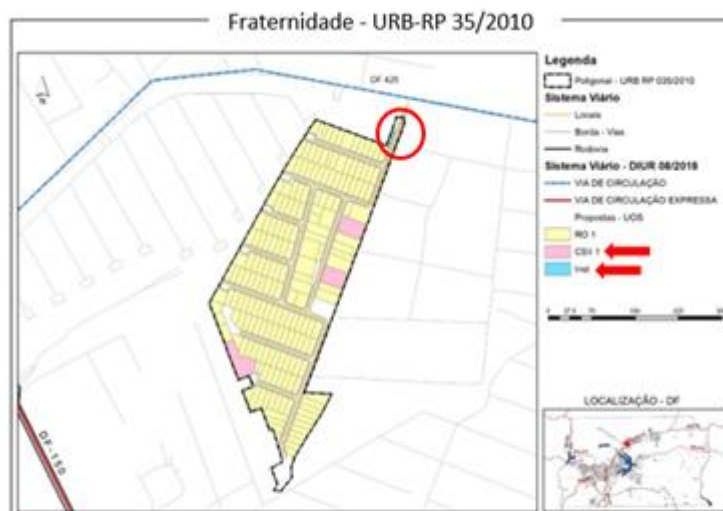
No parcelamento Recanto Real, a **UOS Int - Condomínios**, com faixa de área $a \leq 1500$, teve o parâmetro da marquise alterado de proibida para optativa (-).

Correção em relação à exigência de marquise em lotes caracterizados na UOS Int e CSII 1 do parcelamento denominado Jardim Ipanema passa a ser optativa, não havia a proibição na norma – MDE RP 036-11.



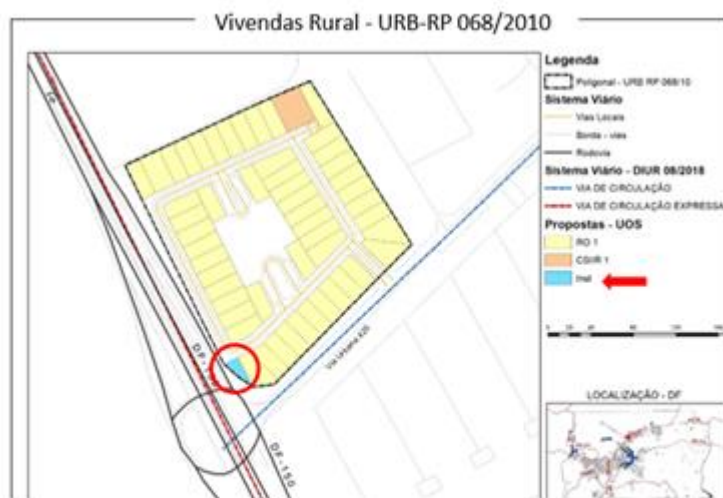
No parcelamentos Jardim Ipanema, a **UOS CSII 1**, com faixa de área $1000 < a \leq 4000$, e a **UOS Int - Condomínios**, com faixa de área $a \leq 1500$ tiveram o parâmetro da marquise alterado de proibida para optativa (-).

Correção em relação à exigência de marquise em lotes caracterizados na UOS Int e CSII 1 do parcelamento denominado Fraternidade passa a ser optativa, não havia a proibição na norma – MDE RP 035-11.



No parcelamento Fraternidade, a UOS CSII 1, com faixa de área $1000 < a \leq 4000$, e a UOS Int - Condomínios, com faixa de área $a \leq 1500$ tiveram o parâmetro da marquise alterado de proibida para optativa (-).

Correção em relação à exigência de marquise em lotes caracterizados na UOS Inst do parcelamento denominado Vivendas Rural Alvorada passa a ser optativa, não havia a proibição na norma – MDE RP 068-10.



No parcelamento Vivendas Rural, a UOS Int - Condomínios, com faixa de área $a \leq 1500$, teve o parâmetro da marquise alterado de proibida para optativa (-).

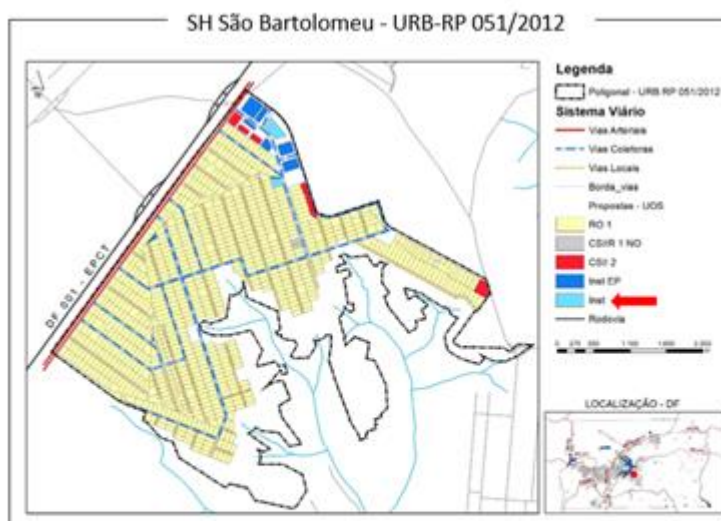
| Anexo III - Quadro 22A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Sobradinho II | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|----------------|-------|-------|------------|------------|---------|-------|-------|--------|-----------|----------|---------|--------------------------------|------------------|
| CÓDIGO | UOS | FAIXA ÁREA(m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP(%) | TX PERM(%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO |
| 2615 | CSII 1 | 600-as900 | 2,10 | 2,10 | 70 | 20 | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 2 |
| 2616 | CSII 1 | 1000-as4000 | 0,30 | 0,30 | 60 | 30 | 8,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 |
| 2617 | CSII 1 - Morada dos Nobres | as800 | 1,00 | 4,00 | 80 | 10 | 19,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 |
| 2623 | Inst | 300-as3100 | 2,10 | 2,10 | 70 | 20 | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 2624 | Inst | 24000-as24500 | 0,25 | 0,50 | 25 | 60 | 8,50 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | bilateral | proibida | - | ponto médio da edificação | proibido |
| 2625 | Inst - AR 10 C) 8 Lt 1, AR 13 C) 15 Lts 1 e 2 | 2000-as5500 | 1,20 | 1,80 | 60 | - | 12,00 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | bilateral | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 2626 | Inst - AR 16, 18, 22 e 24 | 1200-as7400 | 0,80 | 0,80 | 40 | 40 | 8,50 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | bilateral | proibida | - | ponto médio da edificação | proibido |
| 2627 | Inst - Condomínios | as1500 | 1,00 | 2,00 | 80 | 10 | 8,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 |
| 2628 | Inst - Vivendas Lago Azul ⁽²⁾ | 200-as2000 | 1,00 | 1,00 | 40 | 50 | 8,50 | 3,00 | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 |
| 2629 | Inst - Vivendas Friburgo | as200 | 1,00 | 1,00 | 100 | - | 8,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | proibido |

12. Substituição do Anexo III – Quadro 23A- Região Administrativa do Jardim Botânico RA XXVII, pelo documento ([63634267](#))

JUSTIFICAÇÃO

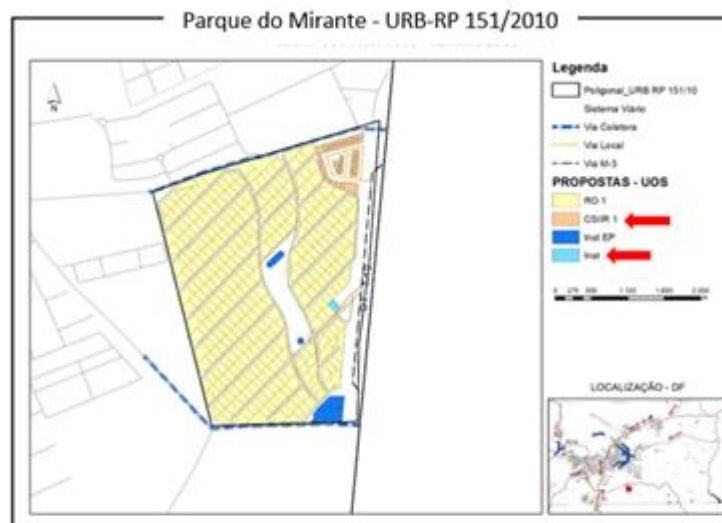
Adequações realizadas nos projetos de regularização inseridos no PLC 69/2020 referentes à exigência de construção de marquise, de forma a adequar ao projeto urbanístico aprovado e registrado em cartório. Essa alteração não amplia o potencial construtivo, número de pavimentos ou altura máxima da edificação definidos para os lotes.

Correção em relação à exigência de marquise em lotes caracterizados na UOS Inst do Setor Habitacional São Bartolomeu, não havia a proibição na norma – MDE RP 051-12 e NGB 51-12, assim, ela deveria ser optativa.



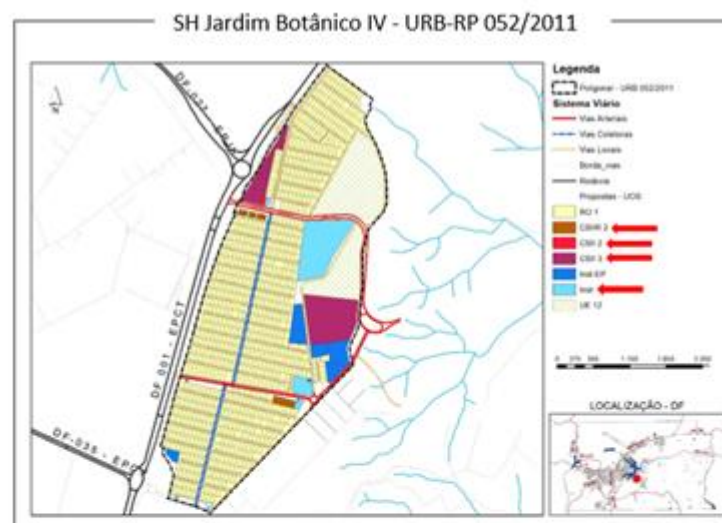
No parcelamento SH São Bartolomeu, a **UOS Inst - Condomínios**, com faixa de área $600 < a \leq 10000$, teve o parâmetro da marquise alterado de proibida para optativa (-).

Correção em relação à exigência de marquise em lotes caracterizados na UOS CSIR1 e Inst do parcelamento Parque do Mirante, não havia a proibição na norma – MDE RP 151-10, assim, a marquise deveria ser optativa.



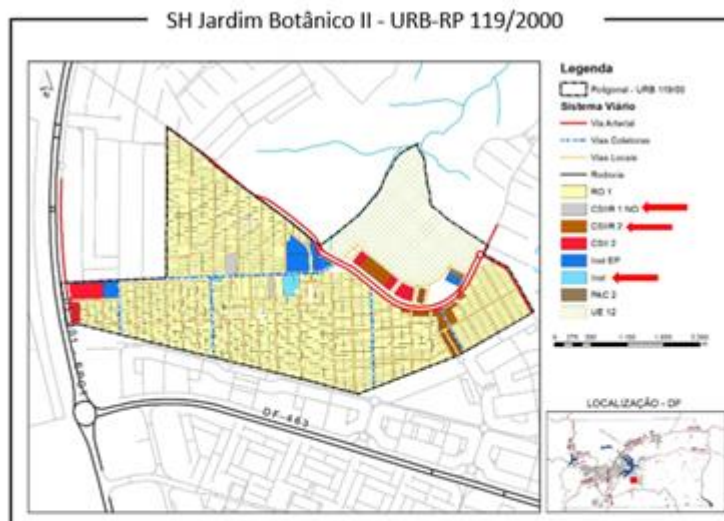
No parcelamento Parque do mirante, a UOS CSIIR 1 - **Parque do Mirante**, com faixa de área $a \leq 1500$ e a UOS Inst - **Condomínios**, com faixa de área $a \leq 600$ tiveram o parâmetro da marquise alterado de proibida para optativa (-).

Correção em relação à exigência de marquise em lotes caracterizados na UOS CSIIR 2, CSII 2, CSII 3 e Inst do Setor Habitacional Jardim Botânico IV, não havia a proibição na norma – MDE RP 052-11, assim, a marquise deveria ser optativa.



No parcelamento SH Jardim Botânico IV, a UOS CSIIR 2, com faixa de área $a \leq 300$, a UOS CSIIR 2 - **Jardim Botânico IV**, com faixa de área $700 < a \leq 2000$, a UOS CSII 2 - **Jardim Botânico IV**, com faixa de área $1000 < a \leq 1500$, a UOS CSII 3 - **Jardim Botânico IV**, com faixa de área $500 < a \leq 8000$, a UOS CSII 3 - **Jardim Botânico IV**, com faixa de área $60000 < a \leq 65000$, a UOS Inst - **Condomínios**, com faixa de área $600 < a \leq 10000$ e a UOS Inst, com faixa de área $50000 < a \leq 70000$ tiveram o parâmetro da marquise alterado de proibida para optativa (-).

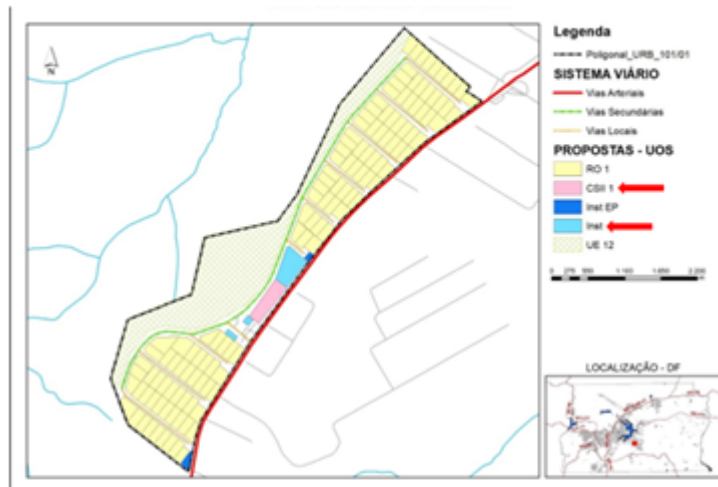
Correção em relação à exigência de marquise em lotes caracterizados na UOS CSIR1 NO, Inst e CSIR 2 do Setor Habitacional Jardim Botânico II, não havia a proibição na norma – MDE RP 119-2000, assim, ela deveria ser optativa.



No parcelamento SH Jardim Botânico II, a UOS CSIR 1 NO, com faixa de área $2000 < a \leq 5000$, a UOS Inst - Jardim Botânico II, com faixa de área $700 < a \leq 6000$, a UOS CSIR 2, com faixa de área $a \leq 300$, a UOS CSIR 2, com faixa de área $300 < a \leq 1500$, tiveram o parâmetro da marquise alterado de proibida para optativa (-).

Correção em relação à exigência de marquise em lotes caracterizados na UOS Inst localizadas na Av. do Sol e Inst Condomínios passa a ser optativa – Avenida do Sol e Quadra 09 Residencial Jardins do Lago, não havia a proibição na norma – MDE 101-01 e NGB 002-02.

Avenida do Sol, Quadra 09 - Residencial Jardins do Lago - URB 101/2001



No parcelamento Avenida do Sol, Quadra 09 - Residencial Jardins do Lago, a UOS CSII 1 - Avenida do Sol, com faixa de área $2000 < a \leq 3000$, teve o parâmetro da galeria alterada de obrigatória para optativa (-)

A UOS Inst - Condomínios, com faixa de área $a \leq 600$ e a UOS Inst - Avenida do Sol, com faixa de área $a \leq 4000$ tiveram o parâmetro da marquise alterado de proibida para optativa (-).

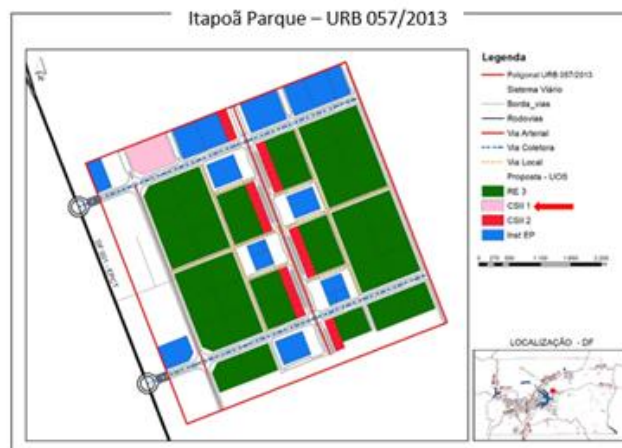
Correção em relação à exigência de galeria para o lote da UOS CSII 1, localizado na Área Especial 4 da Quadra 9 Avenida do Sol, passa a ser optativa, pois não tinha coerência a exigência de afastamento e galeria para a mesma divisa.

| Anexo III - Quadro 23A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Jardim Botânico | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|----------------|-------|-------|------------|------------|---------|-------|-------|--------|------------|----------|-------------|--------------------------------|------------------|
| CODIGO | UOS | FAIXA ÁREA(m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP(%) | TX PERM(%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO |
| 2718 | CSII R 1 NO | 600<as900 | 1,00 | 2,00 | 70 | 10 | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 1 |
| 2719 | CSII R 1 NO | 2000<as5000 | 1,00 | 1,50 | 70 | 20 | 12,00 | 3,00 | - | 1,50 | unilateral | - | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 1 |
| 2720 | CSII R 1 | 400<as3700 | 2,00 | 2,00 | 60 | 20 | 15,50 | 5,00 | 3,00 | 2,00 | bilateral | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 2721 | CSII R 1 - Parque do Mirante | as1500 | 1,00 | 2,50 | 100 | - | 22,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 2 |
| 2722 | CSII R 2 NO | 2000<as6000 | 1,40 | 1,40 | 60 | 30 | 12,00 | 3,00 | 1,50 | 1,50 | bilateral | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 2723 | CSII R 2 | as300 | 1,00 | 4,00 | 100 | - | 15,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 2724 | CSII R 2 | 300<as1500 | 1,00 | 2,00 | 70 | 30 | 15,50 | 3,00 | - | 1,50 | unilateral | - | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 1 |
| 2725 | CSII R 2 - Jardim Botânico IV | 700<as2000 | 1,00 | 4,00 | 80 | 10 | 15,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 1 |
| 2730 | CSII 1 | as50 | 1,20 | 1,20 | 100 | - | 8,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | proibido |
| 2731 | CSII 1 | 300<as500 | 1,50 | 1,50 | 100 | - | 8,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | proibido |
| 2732 | CSII 1 ⁽¹⁴⁾ | 700<as1100 | 3,60 | 3,60 | 100 | - | 15,50 | - | - | - | - | proibida | obrigatória | ponto médio da edificação | permissão-tipo 1 |
| 2733 | CSII 1 - Aldeias do Cerrado | as900 | 1,80 | 1,80 | 100 | - | 8,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 |
| 2734 | CSII 1 - Avenida do Sol | 2000<as3000 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 8,50 | 5,00 | 3,00 | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 |
| 2735 | CSII 1 - Chapéu de Pedra ⁽¹⁵⁾ | as200 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 8,50 | - | - | - | - | - | obrigatória | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 |
| 2736 | CSII 1 - Mangueira ⁽¹³⁾⁽¹⁴⁾ | 500<as4000 | 1,00 | 1,00 | 75 | - | 15,50 | - | - | - | - | proibida | obrigatória | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 2737 | CSII 1 - Mangueira ⁽¹³⁾ | 4000<as7000 | 1,00 | 1,00 | 70 | 25 | 15,50 | 4,00 | 4,00 | 4,00 | bilateral | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 2738 | CSII 1 - Ouro Vermelho ⁽¹¹⁾ | 800<as3000 | 1,00 | 1,00 | 40 | 40 | 8,50 | 5,00 | 3,00 | 3,00 | unilateral | - | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 1 |
| 2739 | CSII 1 - Ouro Vermelho ⁽¹¹⁾ | 3000<as6500 | 1,00 | 1,00 | 30 | 70 | 8,50 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | bilateral | - | - | ponto médio da edificação | proibido |
| 2740 | CSII 1 - Tororó Oeste | 800<as1500 | 1,00 | 2,50 | 60 | 40 | 29,50 | - | 1,50 | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 |
| 2741 | CSII 2 | as50 | 1,20 | 1,20 | 100 | - | 8,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | proibido |
| 2742 | CSII 2 | 300<as500 | 1,50 | 1,50 | 100 | - | 8,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 1 |
| 2743 | CSII 2 ⁽¹⁴⁾ | 700<as1100 | 3,60 | 3,60 | 100 | - | 15,50 | - | - | - | - | proibida | obrigatória | ponto médio da edificação | permissão-tipo 1 |
| 2744 | CSII 2 | 1200<as9500 | 1,20 | 1,20 | 60 | 20 | 12,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | bilateral | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 2745 | CSII 2 - Aldeias do Cerrado ⁽¹³⁾⁽¹⁴⁾ | as1500 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 8,50 | - | - | - | - | - | obrigatória | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 |
| 2746 | CSII 2 - Aldeias do Cerrado ⁽¹⁴⁾ | 1500<as3000 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 8,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 |
| 2747 | CSII 2 - Condomínios | as15000 | 1,00 | 2,00 | 70 | 15 | 15,50 | - | - | 1,50 | unilateral | - | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 1 |
| 2748 | CSII 2 - Jardim Botânico IV | 1000<as1500 | 1,00 | 4,00 | 70 | 10 | 15,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 1 |
| 2749 | CSII 2 - Mangueira ⁽¹³⁾⁽¹⁴⁾ | 1300<as3700 | 1,00 | 1,00 | 100 | - | 15,50 | - | - | - | - | proibida | obrigatória | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 |
| 2750 | CSII 2 - Morada de Deus | 2000<as3000 | 0,80 | 0,80 | 60 | 30 | 8,50 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | bilateral | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 2751 | CSII 2 - Morada de Deus | 6000<as11000 | 2,00 | 2,00 | 60 | 20 | 15,50 | 5,00 | 3,00 | 2,00 | bilateral | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 2752 | CSII 2 - Morada de Deus / Rua do Sol Lt 11 | 9000<as10000 | 1,00 | 1,00 | 50 | 30 | 15,50 | 5,00 | 3,00 | 3,00 | bilateral | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 2753 | CSII 3 | 350<as1100 | 2,60 | 2,60 | 100 | - | 15,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 1 |
| 2754 | CSII 3 | 2000<as4000 | 1,20 | 1,20 | 70 | 10 | 12,00 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 2755 | CSII 3 | 10000<as11000 | 1,00 | 1,00 | 40 | 20 | 12,00 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 2756 | CSII 3 - Aldeias do Cerrado | 1500<as6500 | 3,00 | 3,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 |
| 2757 | CSII 3 - Aldeias do Cerrado ⁽¹¹⁾ | 57000<as58000 | 2,55 | 2,55 | 85 | - | 12,00 | 5,00 | 10,00 | - | - | - | - | cota altimétrica média do lote | permissão-tipo 1 |
| 2758 | CSII 3 - Jardim Botânico IV | 500<as8000 | 1,00 | 4,00 | 70 | 10 | 15,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 1 |
| 2759 | CSII 3 - Jardim Botânico IV | 60000<as65000 | 1,00 | 2,00 | 60 | 30 | 15,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 1 |
| 2760 | CSII 3 - Mangueira ⁽¹³⁾ | 3000<as15000 | 1,00 | 1,00 | 70 | 25 | 15,50 | 4,00 | 4,00 | 4,00 | bilateral | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 2761 | CSII 3 - Santa Mônica | 700<as3000 | 1,40 | 2,00 | 70 | 20 | 15,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 2 |
| 2762 | Inst | 100<as700 | 1,00 | 1,00 | 100 | - | 5,00 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 |
| 2763 | Inst | 700<as3200 | 1,20 | 1,20 | 60 | 20 | 8,50 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | bilateral | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 2764 | Inst | 9000<as16000 | 1,20 | 1,20 | 60 | 30 | 8,50 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | bilateral | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 2765 | Inst | 50000<as70000 | 0,70 | 2,00 | 45 | 55 | 8,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 1 |
| 2766 | Inst - Avenida do Sol | as4000 | 1,20 | 1,20 | 60 | 30 | 8,50 | 5,00 | 3,00 | 3,00 | lat dir | - | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 |
| 2767 | Inst - Condomínios | as600 | 1,00 | 1,00 | 100 | - | 8,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 2 |
| 2768 | Inst - Condomínios | 600<as10000 | 1,00 | 2,00 | 70 | 15 | 15,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 1 |
| 2769 | Inst - Etapa I | 200<as1200 | 1,00 | 1,20 | 60 | 10 | 8,50 | 3,00 | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 2770 | Inst - Jardim Botânico II | 700<as6000 | 1,00 | 1,50 | 70 | 20 | 15,50 | 3,00 | - | 1,50 | unilateral | - | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 1 |
| 2771 | Inst - Jardim Botânico III | 300<as1600 | 1,50 | 1,50 | 60 | 10 | 9,50 | 3,00 | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 |
| 2772 | Inst - Morada de Deus | 1200<as15700 | 1,20 | 1,20 | 40 | 30 | 12,00 | 5,00 | 3,00 | 2,00 | bilateral | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 2773 | Inst - Mangueira ⁽¹³⁾ | 2000<as5000 | 0,70 | 0,70 | 70 | 25 | 15,50 | 4,00 | 10,00 | 4,00 | bilateral | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 2774 | Inst - Mangueira | 8000<as10000 | 0,70 | 0,70 | 70 | 25 | 8,50 | 1,50 | 15,00 | 5,00 | lat dir | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 2775 | Inst - Santa Mônica | as10000 | 1,40 | 2,60 | 60 | 30 | 19,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |

13. Substituição do Anexo III Quadro 24A – Região Administrativa do Itapoã – RA XXVIII, pelo documento ([63634347](#))

JUSTIFICAÇÃO

Identificado erro na definição da taxa de ocupação dos lotes CSII 1, inseridos no parcelamento denominado Itapoã Parque. A taxa de ocupação deveria ser 50% (cinquenta por cento) e no projeto de Lei está como 40% (quarenta por cento). O estabelecido pelo Memorial Descritivo - MDE 57/13 e pelas Normas de Uso e Gabarito – NGB 58/13 originais do parcelamento era 50% (cinquenta por cento).



No parcelamento Itapoã Parque, a **UOS CSII 1**, com faixa de área $15000 < a \leq 18000$, teve o parâmetro da taxa de ocupação alterado de 40% para 50%.

Essas correções não foram incorporadas ao PLC 69/2020.

Cabe ressaltar que foi constatado pela DILEST em ago/2022, no momento da revisão deste documento, um erro material, o qual deve ser incluído na próxima revisão da LUOS, juntamente com os casos listados anteriormente. Trata-se da substituição do Anexo II Mapa 23A e do Quadro 23 A - Região Administrativa do Jardim Botânico para ajustar os usos e os parâmetros dos lotes AE 1, AE 2 (Fase I) e Lote 1 da Quadra 15 (Fase I) do parcelamento do solo denominado Ouro Vermelho I – RA XXVII, cujo projeto urbanístico está consubstanciado na URB-RP/MDE-RP 079/09. Os parâmetros desse projeto foram compatibilizados aos critérios e metodologia da LUOS, conforme disposto no artigo 89 da LUOS/2019.

Os referidos lotes foram registrados em cartório de imóveis, em 12/3/2015, conforme Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias indicados na Figura 186.

| QUADRO DEMONSTRATIVO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS | | | | | | | | | | | | | |
|--|------|-----------------|---------------|------------------------------|---------|----------|---------|---------------|-------------------|---------------------|-----------|---------|-----|
| LOCALIZAÇÃO: RA SÃO SEBASTIÃO - RA XIV | | | | REFERÊNCIAS: URB-RP 079/09 | | | | | | | | | |
| Setor Habitacional Estrada do Sol | | | | Plantas SICAD n.º 171-II-2-D | | | | | | | | | |
| Parcelamento Urbano Ouro Vermelho II | | | | Data: Fevereiro / 2010 | | | | | | | | | |
| Quadra ou Conjunto | Lote | Superfície (m²) | DIMENSÕES - m | | | | | CONFRONTAÇÕES | | | | | Uso |
| | | | Fronte | Fundo | Lateral | | Chanfro | Fronte | Fundo | Lateral | | Chanfro | |
| | | | | | Direita | Esquerda | | | | Direita | Esquerda | | |
| Fase I Quadra 15 | 1 | 1008,00 | 20,160 | 20,160 | 50,00 | 50,00 | | VP | LT 17 | LT 2 | Q 19 | LT 1 | RU |
| | 2 | 1000,00 | 20,00 | 20,00 | 50,00 | 50,00 | | VP | VP | LT 3 | LT 4 | | RU |
| | 3 | 1000,00 | 20,00 | 20,00 | 50,00 | 50,00 | | VP | LT 16 e VP | LT 4 | LT 22 | | RU |
| | 4 | 1000,00 | 20,00 | 20,00 | 50,00 | 50,00 | | VP | LT 16 | LT 5 | LT 3 | | RU |
| | 5 | 1000,00 | 20,00 | 20,00 | 50,00 | 50,00 | | VP | LTs 12 e 16 | LT 6 | LT 4 | | RU |
| | 6 | 1000,00 | 20,00 | 20,00 | 50,00 | 50,00 | | VP | LTs 11 e 12 | LT 7 e 9 | LT 5 | | RU |
| | 7 | 1000,00 | 24,821 | 24,821 | 40,289 | 40,289 | | VP | LT 9 | LT 8 | LT 6 | | RU |
| | 8 | 1000,00 | 21,019 | 25,019 | 36,289 | 40,289 | 5,657 | VP | LT 9 | VP | LT 7 | | RU |
| | 9 | 1000,00 | 30,417 | 9,711 | 52,352 | 49,840 | | VP | LT 6 | LTs 10 e 11 | LTs 7 e 8 | | RU |
| | 10 | 1000,00 | 12,491 | 36,140 | 42,132 | 34,793 | 5,869 | VP | LT 11 | VP | LT 9 | VP | RU |
| | 11 | 1000,00 | 14,989 | 19,178 | 42,234 | 36,140 | | VP | LTs 6 e 9 | LT 12 | LT 10 | | RU |
| | 12 | 1010,35 | 29,692 | 16,139 | 62,246 | 42,234 | | VP | LTs 5 e 6 | LTs 13, 14, 15 e 16 | LT 11 | | RU |
| | 13 | 804,23 | 11,064 | 2,246 | 50,00 | 30,055 | 9,078 | VP | LT 12 | LT 14 | VP | VP | RU |
| | 14 | 900,00 | 18,00 | 18,00 | 50,00 | 50,00 | | VP | LT 12 | LT 15 | LT 13 | | RU |
| | 15 | 900,00 | 18,00 | 18,00 | 50,00 | 50,00 | | VP | LT 12 | VP, LT 16 | LT 14 | | RU |
| | 16 | 1039,90 | 24,00 | 24,00 | 43,320 | 43,320 | | VP | LT 12 | LTs 3, 4 e 5 | LT 15 | | RU |
| | 17 | 927,45 | 46,223 | 42,342 | 22,150 | 20,160 | | VP | Q 19 LTs 4, 5 e 6 | LT 1 | | | RU |
| TOTAL | 17 | 16589,93 | | | | | | | | | | | |

LEGENDA E OBSERVAÇÕES: LT = Lote AP = Área Pública PRE = Preservação RU = Residencial Unifamiliar
 Q = Quadra LG = Limite da Gleba EPC = Equipamento Público Comunitário
 Adm = Administração ELUP = Espaço Livre de Uso Público APP = Área de Proteção Permanente
 ZVS = Zona de Vida Silvestre ANE = Área Não Edificável EPR = Equipamento Privado AD = Área de Declividade > 30%
 FMP = Faixa Marginal de Proteção

| QUADRO DEMONSTRATIVO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-------|-----------------|---------------|--|--|--|---------|---------------|-------|---------|------------|---------|-----|--|
| LOCALIZAÇÃO: RA SÃO SEBASTIÃO - RA XIV | | | | REFERÊNCIAS: URB-RP 079/09 | | | | | | | | | | |
| Setor Habitacional Estrada do Sol | | | | Plantas SICAD n.º 171-II-3-C | | | | | | | | | | |
| Parcelamento Urbano Ouro Vermelho II | | | | Data: Fevereiro / 2010 | | | | | | | | | | |
| Quadra ou Conjunto | Lote | Superfície (m²) | DIMENSÕES - m | | | | | CONFRONTAÇÕES | | | | | Uso | |
| | | | Fronte | Fundo | Lateral | | Chanfro | Fronte | Fundo | Lateral | | Chanfro | | |
| | | | | | Direita | Esquerda | | | | Direita | Esquerda | | | |
| Fase II Área Especial AE | AE 1 | 6149,79 | 55,084 | 17,821 36,629 9,307 11,188 | 78,322 | 28,26 20,17 24,78 18,37 16,70 9,27 | | VP | ANE | ANE | AE 2 e APP | | EPC | |
| | AE 2 | 13688,90 | 24,690 | 4,63 3,15 4,44 3,16 2,57 3,37 3,26 | 53,17 20,48 81,40 39,06 37,61 34,11 3,27 | 18,53 6,9 46,35 38,24 14,34 8,47 24,60 19,99 71,70 20,17 24,78 18,37 16,70 9,27 | | VP | ANE | VP e AP | ANE e APP | | EPR | |
| | | | | | 20,820 | 26,26 20,17 24,78 18,37 16,70 9,27 | | | | | | | | |
| | TOTAL | 2 | 19838,69 | | | | | | | | | | | |

LEGENDA E OBSERVAÇÕES: LT = Lote AP = Área Pública PRE = Preservação RU = Residencial Unifamiliar
 Q = Quadra LG = Limite da Gleba EPC = Equipamento Público Comunitário
 Adm = Administração ELUP = Espaço Livre de Uso Público APP = Área de Proteção Permanente
 ANE = Área Não Edificável EPR = Equipamento Privado AD = Área de Declividade > 30%

Figura 186 - Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias – QDUI (Anexo I do MDE-RP 079/09 - Fl. 19/66 e 66/66), ao Parcelamento Urbano Ouro Vermelho II, situado na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA-XXVII. Fonte: SISDUC-DF

Justifica-se o ajuste pois, a unidade de uso e ocupação do solo compatível com o uso original do Lote AE 1 (6.149,79m²), registrado como Equipamento Público Comunitário – EPC é a UOS Inst EP, onde são

desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público. Quantos aos lotes AE 2 (13.688,90m²) e Lote 1 da Quadra 15 (1.008m²), registrados como Equipamento Privado – EPR, a esses foram atribuídas a UOS CSII 1, onde além do institucional, permite também o comercial, prestação de serviços e industrial.

Desse modo, o Anexo II - Mapa 23A e o Anexo III - Quadro 23 A - Região Administrativa do Jardim Botânico devem ser alterados na próxima revisão da LUOS da seguinte forma, conforme Figura 434 e Figura 435:

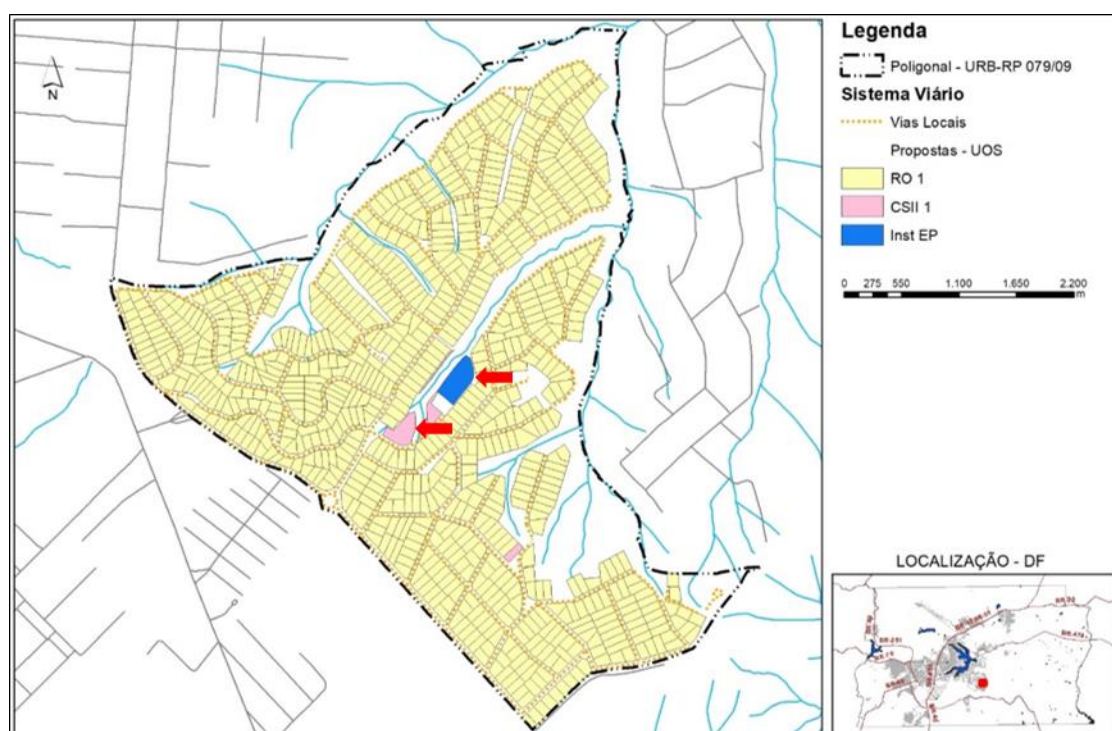


Figura 434 – Mapa do parcelamento Ouro Vermelho II.

| UOS | FAIXA ÁREA(m ²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO |
|---------------------------------------|-----------------------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|-------|-------|--------|------------|----------|---------|---------------------------|------------------|
| CSII 1 - Ouro Vermelho ^(X) | 800<a≤3000 | 1,00 | 1,00 | 40 | 40 | 8,50 | 5,00 | 3,00 | 3,00 | unilateral | - | - | ponto médio da edificação | permitido-tipo 1 |
| CSII 1 - Ouro Vermelho ^(X) | 3000<a≤14000 | 1,00 | 1,00 | 30 | 70 | 8,50 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | unilateral | - | - | ponto médio da edificação | proibido |

NOTAS / JARDIM BOTÂNICO:
(X) UOS: As restrições descritas no Anexo II do MDE-RP 079/09 (pag. de 01 a 22) devem ser atendidas.

Figura 435 - Quadro de Parâmetros referentes a UOS CSII 1 - Ouro vermelho, definidas para os lotes: AE 2 e Lote 1 da Quadra 15.

A Emenda nº 70 (modificativa) CAF promoveu a substituição do Anexo I - Tabela de Usos e Atividades, do PLC 69/2020 com base no pedido de aditamento ao PLC encaminhado em decorrência de lacuna relativamente aos usos, atividades e grupos permitidos para as UOS RO, RE e Rrur.

Especificamente, a Emenda nº 70 indica as folhas 1/1 – Residencial e 1/1 – Residencial-Rural em complementação ao documento original do PLC 69, de 2020, encaminhadas em mensagem do Poder Executivo à Câmara Legislativa:

“A substituição do anexo foi apresentada a esta Casa por meio da Mensagem nº 0187/2021- GAG, do Senhor Governador, combinada com a Exposição de Motivos nº 18/2021-SEDUH/GAB, que esclarecem a necessidade e os motivos da alteração com o encaminhamento do Anexo I, que contempla as folhas 1/1 – Residencial e 1/1 – Residencial-Rural ao documento original do PLC 69, de 2020.”

Os documentos de suporte à proposição da Emenda nº 70, constantes [Ficha Técnica da Proposição - PLC 69/2020 \(cl.df.gov.br\)](#), indicam a tabela do Uso Residencial folhas 1/1, além das tabelas do Uso Comercial folhas 1/1; Indústria folhas 3/3; Institucional folhas 2/2 e Prestação de Serviços folhas 4/4 relativamente as tabelas de atividades do Anexo I da LUOS.

Assim sendo, a UOS Rrur – Residencial e Rural - introduzida pela LC 1007/2022 de alteração da LUOS e de ocorrência apenas no caso de projeto de regularização fundiária no qual haja atividade rural remanescente tem a sua categoria de Habitação Unifamiliar, estabelecida na tabela do Uso Residencial.

ANEXO I - Tabela de Usos e Atividades - LUOS DF
USO RESIDENCIAL

| CLASSIFICAÇÃO CNAE | | | | DENOMINAÇÃO | UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|-------|--------|-----------|---|--|------|------|------|------|------|------------|------------|---------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|------|--|--|
| ATIVIDADE | GRUPO | CLASSE | SUBCLASSE | | RE 1 | RE 2 | RE 3 | RO 1 | RO 2 | RO 3 | CSIIR 1 NO | CSIIR 2 NO | CSIIR 3 | CSI 1 | CSI 2 | CSI 3 | CSIndR | CSInd1 | CSInd2 | CSInd3 | CSInd4 | PAC 1 | PAC 2 | PAC 3 | Rrur | | |
| | | | | HABITAÇÃO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Habitação unifamiliar | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Habitação bifamiliar | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Habitação multifamiliar | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | RESTRIÇÕES: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Para licenciamento de obras e edificações e para licenciamento de atividades, em qualquer UOS, é necessário observar restrições de classe e subclasse definidas em regulamento. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Fonte: Adaptação da Tabela de Atividades da LUOS DF – Uso Comercial – disponível em [Ficha Técnica da Proposição - PLC 69/2020 \(cl.df.gov.br\)](#), acesso em 10/06/2022.

Figura 436 – Subcategoria de Habitação Unifamiliar da UOS RRur

Para a UOS RRur estabelecida é estabelecida ainda a possibilidade do desenvolvimento de atividades complementares do uso industrial, comercial e prestação de serviço previstas na UOS CSIIR 1 por empresas classificadas por Microempreendedor Individual - MEI e condicionada à regulamentação aos termos do art.8º, § 5º da LUOS:

“§ 5º Em lotes definidos como UOS RRur, são permitidas as atividades complementares referidas no caput, desde que inseridas em empresas caracterizadas como Microempreendedor Individual – MEI, conforme regulamentação. (Acrescido pela LC 1007/2022)”

Na Câmara Legislativa, quando da apreciação do PLC 69/2020 foram propostas 150 emendas, incluindo a de nº 70 e conforme consta do Anexo E desta Memória Técnica.

No Anexo E constam: os autores das Emendas, se foram apreciadas nas Comissões da CLDF e se foram aprovadas, rejeitadas ou substituídas.

Em 28 de abril de 2022, foi aprovada a Lei Complementar nº 1007, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal nº 79 Suplemento em 29 de abril de 2022.

A nova LUOS passou a incorporar parte das propostas apresentadas no PLCnº 69/2020 e as Emendas aprovadas em Plenário.

Para permitir o acesso às informações constantes dos Anexos II, onde estão inseridos os mapas com a indicação das UOS permitidas para cada Lote, foi elaborada uma metodologia específica e que se encontra discriminada no Anexo G desta Memória.

A Lei Complementar nº 1007/2022 introduziu modificação no procedimento de aprovação das Tabelas de Atividades da LUOS.

No novo ordenamento, a atualização das tabelas de atividades realizada em decorrência de alteração ou criação ao nível de atividade ou de grupo na Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE Subclasses - versão 2.3, será efetuada pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano, aprovada pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – Conplan e submetida à apreciação da Câmara Legislativa do Distrito Federal – CLDF, segundo o art. 6º, § 2º da LUOS:

“Quando se trata de alteração ou criação de atividade ou grupo na CNAE, a tabela referida no caput é atualizada pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano, aprovada pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – Conplan e submetida à apreciação da Câmara Legislativa do Distrito Federal – CLDF. (Parágrafo Alterado(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)

Ilustrativamente, a figura 437 demonstra o formato da Tabela de atividades aprovada pela LC 1007/2022 por meio de um recorte da Tabela de Atividades – Uso Comercial. Ressaltando o seu desenvolvimento nos níveis hierárquicos de atividade - código numérico de dois dígitos, e de grupo - código numérico de dois dígitos, que correspondem respectivamente à junção da Seção e Divisão e à categoria de mesmo nome de grupo na CNAE.

**ANEXO I - Tabela de Usos e Atividades - LUOS DF
USO COMERCIAL**

| CLASSIFICAÇÃO CNAE | | DENOMINAÇÃO | UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|--------------------|--|--|------|------|------|------|------|------------|------------|---------|---------|--------|--------|--------|----------|-----------|-----------|-----------|------|-------|-------|-------|------|
| ATIVIDADE | GRUPO | | RE 1 | RE 2 | RE 3 | RO 1 | RO 2 | RO 3 | CSiIR 1 NO | CSiIR 2 NO | CSiIR 2 | CSiIR 3 | CSiI 1 | CSiI 2 | CSiI 3 | CSiIIndR | CSiIInd 1 | CSiIInd 2 | CSiIInd 3 | Inst | PAC 1 | PAC 2 | PAC 3 | RFur |
| 45-G | | COMÉRCIO E REPARAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 45.1 | Comércio de veículos automotores | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 45.3 | Comércio de peças e acessórios para veículos automotores | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 45.4 | Comércio, manutenção e reparação de motocicletas, peças e acessórios | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 46-G | | COMÉRCIO POR ATACADO, EXCETO VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 46.1 | Representantes comerciais e agentes do comércio, exceto de veículos automotores e motocicletas | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 46.2 | Comércio atacadista de matérias-primas agrícolas e animais vivos | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 46.3 | Comércio atacadista especializado em produtos alimentícios, bebidas e fumo | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 46.4 | Comércio atacadista de produtos de consumo não-alimentar | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 46.5 | Comércio atacadista de equipamentos e produtos de tecnologias de informação e comunicação | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 46.6 | Comércio atacadista de máquinas, aparelhos e equipamentos, exceto de tecnologias de informação e comunicação | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 46.7 | Comércio atacadista de madeira, ferragens, ferramentas, material elétrico e material de construção | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 46.8 | Comércio atacadista especializado em outros produtos | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 46.9 | Comércio atacadista não-especializado | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 47-G | COMÉRCIO VAREJISTA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Fonte: Adaptação da Tabela de Atividades da LUOS DF – Uso Comercial – disponível em http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2019/01/ANEXO_I1-1.pdf, acesso em 27/06/2022.

Figura 437 - Adaptação da Tabela de Atividades Aprovada pela LC de Alteração da LUOS

Já o detalhamento de classes e subclasses tem a sua aprovação por decreto na forma estabelecida no art.6º, § 3º da LUOS:

“São definidos em regulamento: (Parágrafo Alterado(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)

I – o detalhamento de classes e subclasses (Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)

(...)”

Ilustrativamente, a Figura 438 demonstra o formato da tabela de atividades aprovada pelo Decreto nº 43.374, de 31 de maio de 2022, por meio de um recorte da Tabela de Atividades – Uso Comercial demonstra o detalhamento de atividades do Grupo – 45.1 – Comércio de veículos automotores em classe – código numérico de cinco dígitos e subclasse – código numérico de sete dígitos e que correspondem respectivamente às categorias de mesmo nome na CNAE.

**ANEXO I - Tabela de Usos e Atividades - LUOS DF
USO COMERCIAL**

| CLASSIFICAÇÃO CNAE | | | | DENOMINAÇÃO | UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|-------|---------|-----------|---|--|------|------|------|------|------|-----------|-----------|--------|------|------|------|---------|---------|---------|-----|-------|-------|-------|-----|
| ATIVIDADE | GRUPO | CLASSE | SUBCLASSE | | RE 1 | RE 2 | RE 3 | RO 1 | RO 2 | RO 3 | CHIR 1 NO | CHIR 2 NO | CHIR 3 | CS 1 | CS 2 | CS 3 | CLIND 1 | CLIND 2 | CLIND 3 | IND | PAC 1 | PAC 2 | PAC 3 | Res |
| 45-G | | | | COMÉRCIO E REPARAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 45.1 | | | Comércio de veículos automotores | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 45.11-1 | | Comércio a varejo e por atacado de veículos automotores | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 4511-1/01 | Comércio a varejo de automóveis, camionetas e utilitários novos | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 4511-1/02 | Comércio a varejo de automóveis, camionetas e utilitários usados | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 4511-1/03 | Comércio por atacado de automóveis, camionetas e utilitários novos e usados | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 4511-1/04 | Comércio por atacado de caminhões novos e usados | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 4511-1/05 | Comércio por atacado de reboques e semi-reboques novos e usados | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 4511-1/06 | Comércio por atacado de ônibus e microônibus novos e usados | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 45.12-9 | | Representantes comerciais e agentes do comércio de veículos automotores | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 4512-9/01 | Representantes comerciais e agentes do comércio de veículos automotores | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 4512-9/02 | Comércio sob consignação de veículos automotores (no varejo e por atacado) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 45.3 | | | Comércio de peças e acessórios para veículos automotores | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Fonte: Adaptação da Tabela de Atividades da LUOS DF – Uso Comercial – disponível em https://www.dodf.df.gov.br/index/visualizar-arquivo/?pasta=2022|06_Junho|DODF%20102%2001-06-2022|&arquivo=DODF%20102%2001-06-2022, acesso em 28/06/2022

Figura 438 - Adaptação da Tabela de Atividades Aprovada pelo Decreto nº 43.374/2022

Os níveis hierárquicos das tabelas dos usos comercial, industrial, institucional e prestação de serviços, categorizados de acordo com o art.2º, do Decreto nº 37.966, de 20 de janeiro de 2017, alterado pelo Decreto nº 41.362, de 21 de outubro de 2020, são baseados na Classificação Nacional de Atividades Econômicas -CNAE Subclasses - versão 2.3.

5.1. A Revisão de Classes e Subclasses nas Tabelas de Atividades da LUOS

O trabalho se desenvolveu a partir da avaliação comparativa das subclasses de atividades relativas aos grupos das tabelas dos usos comercial, industrial, institucional e prestação de serviço constante do Anexo I da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS, aprovada pela Lei Complementar 948/2019.

De acordo com a LUOS, a especialização das atividades no território do Distrito Federal é feita por meio da Unidade de Uso e Ocupação do Solo – UOS “de acordo com a hierarquização das funções urbanas identificadas,” segundo a Memória Técnica da LUOS, que indica ainda a diretriz para implantação de acordo com:

“ordem crescente e cumulativa de possibilidades de implantação de atividades conforme seu nível de abrangência: (i) local – atende às necessidades cotidianas da população; (ii) intermediário – atende às necessidades de um número maior

de habitantes, a um bairro ou quadra; (iii) regional – atende às necessidades do Distrito Federal; e (iv) especial – atende a necessidades específicas.”

A metodologia da análise procurou identificar a similaridade do tratamento para a restrição da atividade considerando o contexto urbano da Unidade de Uso e Ocupação do Solo – UOS e o nível de incomodidade da atividade.

Para tanto, a análise foi baseada nos critérios de localização utilizados para a aplicação das UOS no território pela LUOS e complementarmente pelos critérios de incomodidade adotados nos Planos Diretores Locais – PDL, em especial o Anexo II – Atividades Incômodas da Lei Complementar nº 314, de 1º de setembro de 2000, que aprova o PDL de Ceilândia.

Do ponto de vista da localização, as UOS são aplicadas no território considerada a sua relação de proximidade ou de distanciamento dos núcleos urbanos (que se constitui nos setores residenciais) segundo o critério de abrangência que varia desde a influência local a regional e de acordo com as características da estrutura do sistema viário.

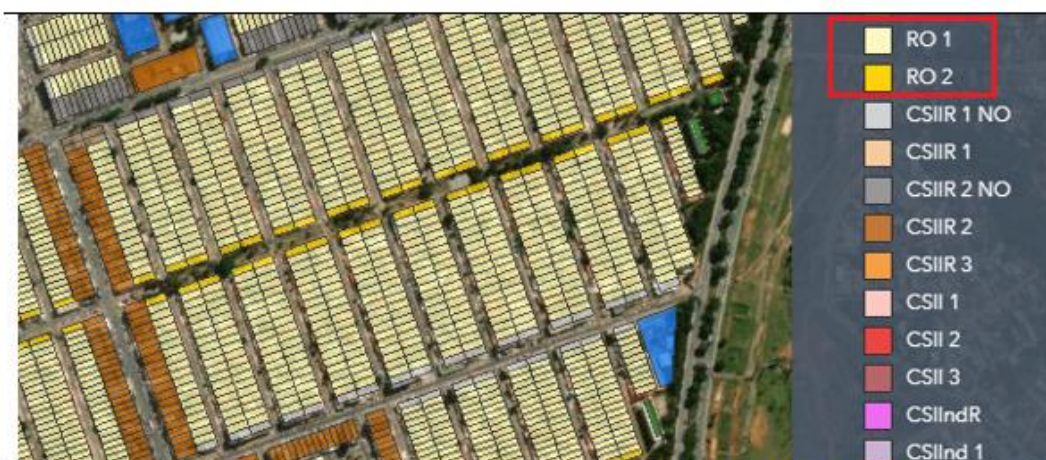
Assim sendo as UOS têm as características de localização:

RO 1 e RO 3: nas vias locais das áreas internas dos núcleos urbanos.

RO 2: ao longo das vias de conexão entre os conjuntos e as quadras dos núcleos urbanos.

As UOS se caracterizam pela obrigatoriedade do uso residencial e pela faculdade da ocorrência do uso não residencial simultâneo, que ocorre para atividades econômicas realizadas no âmbito doméstico (RO 1 e RO 3) e independentes da habitação, exclusivamente no pavimento diretamente aberto para logradouro público (RO 2).

A aplicação da UOS RO no contexto de um núcleo urbano e exemplificada na Figura 439 e Figura 440.



Fonte: LUOS- lote LUOS – Taguatinga – Setor QND; disponível em [GeoPortal / DF \(seduh.df.gov.br\)](http://GeoPortal/DF(seduh.df.gov.br)), acesso em 19/10/2021

Figura 439 - Adaptação do Mapa de Localização – UOS RO 1 e RO 2

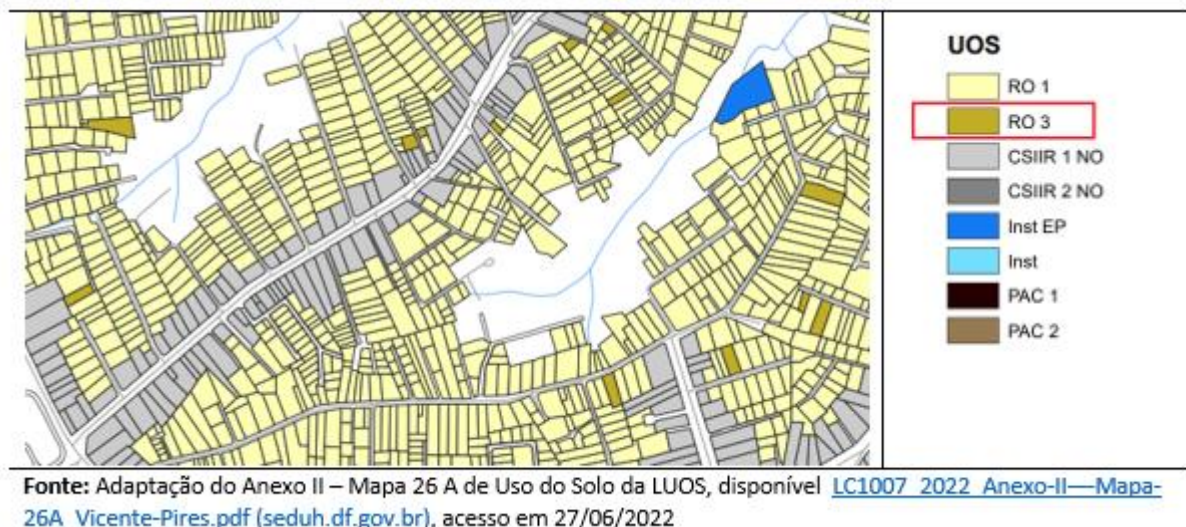


Figura 440 - Adaptação do Mapa de Localização – UOS RO 3

CSIIR 1 – nas áreas internas dos núcleos urbanos (das quadras ou dos conjuntos) e próximas a áreas habitacionais.

CSIIR 2 – em vias de atividades, centros e subcentros.

CSIIR 3 - nas bordas dos núcleos urbanos ou próximos a áreas industriais.

As UOS se caracterizam pela simultaneidade ou não dos usos, pela obrigatoriedade do uso não residencial e pela admissão do uso residencial que não pode ocorrer em comunicação direta com o logradouro público ao nível da circulação de pedestres; pela oferta de atividades de abrangência local para localidades específicas na malha urbana (CSIIR 1), pelo reforço do uso não residencial na configuração do espaço urbano (CSIIR 2) e pela situação da malha viária articulada com as rodovias e a abrangência regional das atividades (CSIIR 3).

A aplicação da UOS CSIIR no contexto de um núcleo urbano e exemplificada na Figura 441.



Figura 441 – Adaptação do Mapa de Localização – UOS CSIIR 1, CSIIR 2 e CSIIR 3

CSIIR 1 NO – nas áreas internas dos núcleos urbanos, nas proximidades das áreas habitacionais.

CSII R 2 NO – em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros.

As UOS se caracterizam pela simultaneidade ou não dos usos, pela possibilidade de ocorrência do uso residencial nas categorias de habitação unifamiliar ou de habitação multifamiliar em tipologia de casas ou ainda de habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos e pela não obrigatoriedade de qualquer um dos usos. A ocorrência tanto do uso exclusivo quanto do misto é admitida em decorrência da dinâmica da ocupação em curso relacionada às atividades econômicas de baixa e média incomodidade ao uso residencial.

A aplicação da UOS CSIIR NO no contexto de um núcleo urbano e exemplificada na Figura 442.



Fonte: LUOS- lote LUOS – Taguatinga – Setor QSD; disponível em [GeoPortal / DF \(seduh.df.gov.br\)](http://GeoPortal/DF(seduh.df.gov.br)), acesso em 18/10/2021

Figura 442 - Adaptação de Mapa de localização – UOS CSIIR 1 NO e CSIIR 2 NO.

CSII 1 – nas áreas internas dos núcleos urbanos (das quadras e dos conjuntos), nas proximidades de áreas habitacionais.

CSII 2 – nas áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;

CSII 3 - nas bordas dos núcleos urbanos ou nas proximidades de áreas industriais.

As UOS se caracterizam pela destinação simultaneidade ou não dos usos não residenciais, pela proibição do uso residencial e pela exclusividade de destinação para atividades econômicas, cuja gradação da

aplicação varia desde as mais restritas (CSII 1) de abrangência local até as mais incômodas (CSII 3) de abrangência regional e que possui situação de articulação com as rodovias.

A aplicação da UOS CSII no contexto de um núcleo urbano e exemplificada na Figura 443 e Figura 444.



Fonte: LUOS- lote LUOS – Taguatinga – Setor QS 3; disponível em [GeoPortal / DF \(seduh.df.gov.br\)](http://GeoPortal/DF(seduh.df.gov.br)), acesso em 18/10/2021

Figura 443 - Adaptação do Mapa de localização – UOS CSII 1 e CSII 3.



Fonte: LUOS- lote LUOS – Taguatinga – Setor QNC; disponível em [GeoPortal / DF \(seduh.df.gov.br\)](http://GeoPortal/DF(seduh.df.gov.br)), acesso em 18/10/2021

Figura 444 - Adaptação do Mapa de localização – UOS CSII 2.

CSIIInd 1 e CSIIInd 2 – nas bordas dos núcleos urbanos, em locais separados das áreas habitacionais e originalmente destinados para indústrias e oficinas (ADE).

CSIIInd 3 - nas áreas segregadas dos núcleos urbanos.

As UOS se caracterizam pela vedação ao uso residencial, pela simultaneidade ou não dos usos não residenciais, pela situação de articulação com as rodovias e pela gradação do nível de incomodidade das

atividades ao uso residencial que varia desde o menor (CSIInd 1), passando pelas de maior incomodidade (CSIInd 2) até as atividades de maior risco e incomodidade (CSIInd 3), que são de abrangência regional.

No tocante às atividades, as UOS têm destinação prioritária para a instalação de indústrias de bens de produção ou indústrias de base; indústrias de bens de capital e indústrias de bens de consumo segundo a Memória Técnica da LUOS.

CSIInd R - nos lotes de menor porte das áreas industriais e de oficinas.

A UOS se caracteriza pela obrigatoriedade do uso não residencial e pela faculdade do uso residencial, que pode ocorrer exclusivamente nos pavimentos superiores.

A aplicação das UOS CSIInd e CSIInd R no contexto de um núcleo urbano é exemplificada nasFigura 445 e Figura 446.



Fonte: LUOS- lote LUOS – Arniqueira – ADE Águas Claras; disponível em [GeoPortal / DF \(seduh.df.gov.br\)](http://GeoPortal/DF(seduh.df.gov.br)), acesso em 18/10/2021

Figura 445- Adaptação do Mapa de localização – UOS CSIInd 1, CSIInd 2 e CSIInd R



Fonte: LUOS- lote LUOS – Setor de Inflamáveis - SIA; disponível em [GeoPortal / DF \(seduh.df.gov.br\)](http://GeoPortal/DF(seduh.df.gov.br)), acesso em 18/10/2021

Figura 446 - Adaptação do Mapa de localização – UOS CSIInd 3

RE 1, RE 2 e RE 3 – em áreas específicas da malha da malha urbana.

As UOS se caracterizam pela destinação exclusivamente ao uso residencial nas categorias de habitação unifamiliar (RE 1), habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas (RE 2) e habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos ou habitação multifamiliar em tipologia de casas combinada ou não com a tipologia de apartamentos (RE 3).

A aplicação das UOS RE no contexto de um núcleo urbano é exemplificada nas Figura 447 e Figura 448.



Fonte: LUOS- lote LUOS – Lago SUL -SHIS QL 28 e QI 28; disponível em [GeoPortal / DF \(seduh.df.gov.br\)](http://GeoPortal / DF (seduh.df.gov.br)), acesso em 20/10/2021

Figura 447 - Adaptação do Mapa de localização – UOS RE 1 e RE 2.



Fonte: LUOS- lote LUOS – Guarã -SRIA II; disponível em [GeoPortal / DF \(seduh.df.gov.br\)](http://GeoPortal / DF (seduh.df.gov.br)), acesso em 20/10/2021

Figura 448 - Adaptação do Mapa de localização – UOS RE 3

Inst e Inst EP – em lotes dispersos na malha urbana.

As UOS se caracterizam pelo desenvolvimento de atividades da natureza institucional privadas (Inst) ou institucional públicas e inerentes às políticas públicas setoriais (Inst EP).

A aplicação das UOS Inst e Inst EP no contexto de um núcleo urbano é exemplificada na Figura 449.



Figura 449 - Adaptação do Mapa de localização – UOS Inst e Inst EP

PAC 1 – nos canteiros centrais de vias e em lotes pequenos ao longo da malha viária urbana.

PAC 2 - em lotes maiores que os destinados ao PAC 1 inseridos na malha urbana; também nas vias de atividades e nas áreas centrais.

PAC 3 – em lotes próximos ou em vias de circulação, principalmente nas rodovias, e relacionados com as UOS CSII R 3, CSII 3, CSIIInd 1, CSIIInd 2, CSIIInd 3 CSIIIndR.

As UOS se caracterizam pela destinação obrigatória das atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes, que podem ocorrer conjuntamente com outras atividades de comércio e de prestação de serviços em lotes exclusivamente destinados à finalidade de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes.

Sob o aspecto da incomodidade a análise lançou mão dos critérios adotados do Anexo II, Listagem de Atividades Incômodas do Plano Diretor Local - PDL de Ceilândia, aprovado pela Lei Complementar nº 314, de 1º de setembro de 2000. O PDL considera incômodas, aquelas atividades “que interferem e perturbam o meio urbano, especialmente o uso residencial.” Os incômodos são de natureza ambiental, relativos à riscos de segurança e de circulação, especial e outras, nos termos do art. 37, § 3º, I, II e III, explicitados a seguir:

“§ 3º A natureza do incômodo pode ser:

I - ambiental:

a) geração de ruídos;

b) geração de resíduos, emissões e efluentes poluidores;

II - relativa a riscos de segurança;

III - relativa à circulação:

a) atração de automóveis;

b) atração de veículos pesados;

IV - especial;

V - outras:

a) visual;

b) cultural ou moral;

c) relativa a interferências de ondas eletromagnéticas.”

Quanto aos níveis de incomodidade, as atividades incômodas são classificadas nas categorias: I1 - baixa incomodidades, I2 – média incomodidade e I3 – alta incomodidade e são enquadradas nas respectivas categorias de acordo com a intensidade do impacto que elas causam no meio urbano, segundo o art. 37. A classificação demonstra a variação desde o menor ao maior nível de incomodidade considerando o parâmetro do incômodo ao uso residencial.

O PDL considera ainda incômodo de natureza especial quando pelo um dos incômodos tipificados apresenta características especiais de interferência no meio natural ou construído, ou de sobrecarga na infraestrutura urbana existente, segundo o art. 38.

5.2. Metodologia da Análise da Atividade

Assim, a análise das restrições das subclasses das atividades buscou identificar situações de possíveis divergências de enquadramento considerando a condição da atividade quanto aos critérios de espacialização da UOS e o nível de incomodidade ao uso residencial.

O resultado da análise foi apresentado nas tabelas dos usos comercial, industrial, institucional e prestação de serviços da LUOS, em formato Excel. A marcação do campo relativo à UOS com a letra maiúscula (N) e o seu preenchimento na cor amarela indicou a sugestão de permissão da atividade naquela UOS. Já, a marcação do campo relativo à UOS apenas com a letra maiúscula (N) indicou a sugestão pela manutenção da restrição da atividade naquela UOS.

O modelo para a representação da análise de restrição das subclasses de atividades é apresentado, de maneira ilustrativa na Figura 450.

| 1 | CLASSIFICAÇÃO CNAE | | | | DENOMINAÇÃO | UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|--------------------|-------|---------|-----------|--|--|------|------|------|------|------|------------|---------|------------|---------|---------|--------|--------|--------|----------|-----------|-----------|-----------|-------|-------|-------|-------|---|
| | ATIVIDADE | GRUPO | CLASSE | SUBCLASSE | | RE 1 | RE 2 | RE 3 | RO 1 | RO 2 | RO 3 | CSIIR 1 NO | CSIIR 1 | CSIIR 2 NO | CSIIR 2 | CSIIR 3 | CSII 1 | CSII 2 | CSII 3 | CSIIIndR | CSIIInd 1 | CSIIInd 2 | CSIIInd 3 | Ind 1 | PAC 1 | PAC 2 | PAC 3 | |
| 303 | | 47.7 | | | Comércio varejista de produtos farmacêuticos, perfumaria e cosméticos e artigos médicos, ópticos e ortopédicos | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 304 | | | 47.71-7 | | Comércio varejista de produtos farmacêuticos para uso humano e veterinário | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 305 | | | | 4771-7/01 | Comércio varejista de produtos farmacêuticos, sem manipulação de fórmulas | | | | | | | | | | | | | | | | N | | | | | | | |
| 306 | | | | 4771-7/02 | Comércio varejista de produtos farmacêuticos, com manipulação de fórmulas | | | | | | | | | | | | | | | | N | N | | | | | | N |
| 307 | | | | 4771-7/03 | Comércio varejista de produtos farmacêuticos homeopáticos | | | | | | | | | | | | | | | | N | N | | | | | | N |
| 308 | | | | 4771-7/04 | Comércio varejista de medicamentos veterinários | | | | | | | | | | | | | | | | N | | | | | | | |

Fonte: Tabela de Usos e Atividades da LUOS – Adaptação do Anexo I, disponível em [GeoPortal / DF \(seduh.df.gov.br\)](http://GeoPortal/DF/seduh.df.gov.br), acesso em 19/10/2021

Figura 450 - Modelo de Apresentação da Análise de restrição de atividades da Classe 47.71-7

A análise das restrições de atividades nas subclasses seguiu os passos do seguinte procedimento e aplicado ao caso específico a título de ilustração.

1 – Identificação do uso

USO COMERCIAL

2 – Identificação do código CNAE do grupo e especificação de atividades

GRUPO 47.7 – Comércio varejista de produtos farmacêuticos, perfumaria e cosméticos e artigos médicos, ópticos e ortopédicos.

3 – A identificação das UOS de aplicação do grupo de atividades

As atividades discriminadas no grupo se aplicam às UOS RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2, PAC 2 e PAC 3.

A permissão ou restrição da atividade na respectiva UOS é feita ao nível da subclasse

Assim para a subclasse de Comércio varejista de produtos farmacêuticos, sem manipulação de fórmulas de código CNAE 2.3, 4771-7/01, há a permissão de ocorrência em todas as UOS contempladas no grupo exceto para a UOS CSIIInd 2. Portanto a restrição da atividade ocorre para a UOS CSIIInd 2.

4 – A análise de restrição da subclasse de atividade

A análise da restrição indica similaridade entre as UOS CSIIInd 1 e CSIIInd 2 quanto ao critério de localização: ambas se localizarão nas bordas dos núcleos urbanos, em locais separados das áreas habitacionais que possuem articulação com as rodovias.

No tocante à incomodidade das atividades ao uso residencial a variação é proporcional e crescente desde as menores (CSIIInd 1), passando pelas de maior incomodidade (CSIIInd 2) até as atividades de maior risco e incomodidade (CSIIInd 3), que são de abrangência regional.

Já pela análise complementar utilizando-se dos critérios de incomodidade do PDL tem-se que a atividade de comércio varejista de produtos farmacêuticos apresenta incômodos relativos à atração de veículos e à atração de veículos pesados, o que a caracteriza pelo nível 1 de baixa incomodidade.

| USO COMERCIAL ATIVIDADE: COMÉRCIO (VAREJISTA) TIPO | CRITÉRIOS DE INCOMODIDADE | | | | | | | NÍVEL (1) |
|--|---------------------------|----------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|----------|--------|--------------|
| | NATUREZA | | | | | | | |
| | Ruído | Poluição | Riscos à Segurança | Atração Veículos | Atração Veículos Pesados | Especial | Outras | |
| Produtos médico- hospitalares, farmacêuticos, odontológicos e veterinários | | | | X | X | | | 1(b) |

Fonte: Adaptação da listagem de atividades incômodas do PDL de Ceilândia – Anexo II, disponível em [Planos Diretores Locais – PDLs – Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação \(seduh.df.gov.br\)](#), acesso em 21/10/2021

Figura 451 - A incomodidade da atividade segundo os critérios do PDL

5 - Conclusão

Neste sentido, é possível concluir pela situação similar de localização das UOS CSIIInd 1 e CSIIInd 2 na malha urbana. Quanto ao critério de incomodidade de nível 1 da atividade, compatível de ocorrência na UOS CSIIInd 1 este também é compatível para UOS CSIIInd 2, que pode até comportar atividades de média incomodidade, nível 2. A localização em áreas articuladas com as rodovias é também característica favorável para a minimização do impacto causado pela atração de veículos e de veículos pesados.

6 – Proposta de revisão da subclasse de atividade

Assim sendo, a análise concluiu pela sugestão de retirada da restrição da atividade Comércio varejista de produtos farmacêuticos, sem manipulação de fórmulas de código CNAE 2.3, 4771-7/01 na UOS CSIIInd 2 pela similaridade de localização e adequação ao nível de incomodidade da atividade com a UOS CSIIInd 1. Portanto, foi sugerida a permissão da atividade na UOS CSIIInd 2.

A proposta de permissão da subclasse da atividade foi indicada no campo relativo à UOS, que foi marcado pela letra (N) e preenchido na cor amarela na respectiva tabela de atividades.

Complementarmente, a fundamentação das alterações baseada nos critérios de localização da aplicação das UOS no território e dos incômodos de natureza ambiental, relativos à riscos de segurança e de

circulação do PDL de Ceilândia foi apresentada no campo relativo à Justificativa da Proposição de coluna acrescida na tabela para essa finalidade.

5.3. O Detalhamento de Classes e Subclasses nas Tabelas de Atividades da LUOS

O resultado da avaliação da proposta preliminar da revisão de classes e subclasses de atividades discutida no âmbito da Coordenação de Gestão- COGEST/SUDEC é apresentada nas tabelas de atividades anexas a este documento relativamente uso comercial (id. 89918636), industrial (id. 89938944), institucional (id.89954197) e de prestação de serviços (id. 89975980). As alterações em grupos e subclasses de atividades promovidas na Lei Complementar 948/2019 em função da Lei Complementar 1.007/2022 e de sua regulamentação são demonstradas na coluna denominada Justificativa da Proposição, acrescida à direita das respectivas tabelas.

A regulamentação do detalhamento de classes e subclasses elaborado com base nos critérios de localização da aplicação das UOS no território e dos incômodos de natureza ambiental, relativos à riscos de segurança e de circulação foi promovida pelo Decreto nº 43.374, de 31 de maio de 2022.

Aos termos do art. 6º, § 3, II, o Decreto nº 43.374, de 31 de maio de 2022, regulamenta também as restrições ambientais e de incomodidade à aplicação de atividades, grupos, classes e subclasses do Anexo I - Tabela de Uso e Atividades, da LUOS, aprovada pela Lei Complementar 948, de 19 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar 1.007, de 28 de abril de 2022.

Nesse sentido, a observância das legislações referentes às restrições ambientais e quanto à natureza da incomodidade relacionadas a geração de ruídos, resíduos, emissões atmosféricas e de efluentes poluidores e aos riscos de circulação e para o funcionamento de atividades econômicas na aplicação das atividades, grupos, classes e subclasses do Anexo I – tabelas de atividades da LUOS é reforçada aos termos do art. 5º do Decreto nº 43.374/2022.

Tabela 181 - Tabela Uso Comercial

| CLASSIFICAÇÃO CNAE | | | | DENOMINAÇÃO | UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS | | | | | | | | | | | | | Aterações do Decreto nº 43.374/2022 | | | | | | | | | |
|--------------------|-------|---------|-----------|---|--|------|------|------|------|------|-----------|--------|-----------|--------|--------|--------|--------|-------------------------------------|--------|---------|-----------|-----------|------|-------|-------|-------|------|
| ATIVIDADE | GRUPO | CLASSE | SUBCLASSE | | RE 1 | RE 2 | RE 3 | RO 1 | RO 2 | RO 3 | CSIR 1 NO | CSIR 1 | CSIR 2 NO | CSIR 2 | CSIR 3 | CSII 1 | CSII 2 | | CSII 3 | CSIIInd | CSIIInd 2 | CSIIInd 3 | Inst | PAC 1 | PAC 2 | PAC 3 | Rrur |
| | | 45,30-7 | | Comércio de peças e acessórios para veículos automotores | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 4530-7/01 | Comércio por atacado de peças e acessórios novos para veículos automotores | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 4530-7/03 | Comércio a varejo de peças e acessórios novos para veículos automotores | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 4530-7/04 | Comércio a varejo de peças e acessórios usados para veículos automotores | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 4530-7/05 | Comércio a varejo de pneumáticos e câmaras-de-ar | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 45,41-2 | | Comércio por atacado e no varejo de motocicletas, peças e acessórios | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 4541-2/02 | Comércio por atacado de peças e acessórios para motocicletas e motonetas | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 4541-2/06 | Comércio a varejo de peças e acessórios novos para motocicletas e motonetas | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 4541-2/07 | Comércio a varejo de peças e acessórios usados para motocicletas e motonetas | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 47,21-1 | | Comércio varejista de produtos de padaria, laticínio, doces, balas e semelhantes | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 4721-1/02 | Padaria e confeitaria com predominância de revenda | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 4721-1/03 | Comércio varejista de laticínios e frios | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 4721-1/04 | Comércio varejista de doces, balas, bombons e semelhantes (na UOS assinalada é permitida apenas baileiro constituído com microempreendedor individual - MEI) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Tabela 182 – Uso Prestação de Serviços

| CLASSIFICAÇÃO CNAE | | | | DENOMINAÇÃO | UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS | | | | | | | | | | | | | | | | Alterações do Decreto nº 43.374/2022 | | | | | | |
|--------------------|-------|---------|-----------|--|--|------|------|------|------|------|----------|-------|----------|-------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|--------------------------------------|------|-------|-------|-------|------|---|
| ATIVIDADE | GRUPO | CLASSE | SUBCLASSE | | RE 1 | RE 2 | RE 3 | RO 1 | RO 2 | RO 3 | CSIR1 NO | CSIR1 | CSIR2 NO | CSIR2 | CSIR3 | CSII 1 | CSII 2 | CSII 3 | CSIR4 | CSIR5 | | Inst | PAC 1 | PAC 2 | PAC 3 | RRUr | |
| | | 29.50-6 | | Recondicionamento e recuperação de motores para veículos automotores | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 2950-6/00 | Recondicionamento e recuperação de motores para veículos automotores | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | permissão na UOS CSII 2 por similaridade da abrangência e nível de incomodidade com a UOS CSII 1, que permite a atividade (a UOS CSII 2 foi incluída no grupo (29.5) pela LC de alteração da LUOS) |
| | | 43.21-5 | | Instalações elétricas | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 4321-5/00 | Instalação e manutenção elétrica (na UOS assinalada são permitidos apenas eletricista e instalador de antenas de tv constituídos como microempreendedores individuais - MEI) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com a UOS RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| | | 43.22-3 | | Instalações hidráulicas, de sistemas de ventilação e refrigeração | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 4322-3/01 | Instalações hidráulicas, sanitárias e de gás (na UOS assinalada são permitidos apenas bombeiro hidráulico e encanador constituídos como microempreendedores individuais - MEI) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com a UOS RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| | | | 4322-3/02 | Instalação e manutenção de sistemas centrais de ar condicionado, de ventilação e refrigeração (nas UOS assinaladas são permitidos apenas instalador(a) e reparador(a) de sistemas centrais de ar condicionado, de ventilação e refrigeração independente constituídos como microempreendedores individuais - MEI) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Permissão nas UOS RO 1 e RO 3 (apenas para MEI) pela similaridade do nível de incomodidade com a subclasse de atividade (4322-3/01), permitida na UOS RO 1 (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| | | | 4322-3/03 | Instalações de sistema de prevenção contra incêndio (nas UOS assinaladas são permitidos apenas instalador(a) de sistema de prevenção contra incêndio independente constituídos como microempreendedores individuais - MEI) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | permissão na UOS RO 1 e RO 3 (apenas para MEI) pela similaridade do nível de incomodidade com a subclasse de atividade (4322-3/01), permitida na UOS RO 1 (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---|
| 43.29-1 | Obras de instalações em construções não especificadas anteriormente | | | | | | | | | | | |
| 4329-1/01 | Instalação de painéis publicitários (nas UOS assinaladas são permitidas apenas instalador(a) de painéis publicitário independente constituídos como microempresendedores individuais - MEI) | | | | | | | | | | | Permissão nas UOS RO 1 e RO 3 (apenas para MEI) e UOS RO 2 pela similaridade do nível de incomodidade e parte com a subclasse de atividade (4322-3/01) que é permitida nas UOS RO 1 e RO 2 (a UOS RO 3 foi incluída pela LC da alteração da LUOS) |
| 4329-1/02 | Instalação de equipamentos para orientação à navegação marítima, fluvial e lacustre (nas UOS assinaladas são permitidas apenas instalador(a) de equipamentos para orientação à navegação marítima, fluvial e lacustre independente constituídos como microempresendedores individuais - MEI) | | | | | | | | | | | Permissão nas UOS RO 1 e RO 3 (apenas para MEI) e UOS RO 2 pela similaridade do nível de incomodidade e parte com a subclasse de atividade (4322-3/01) que é permitida nas UOS RO 1 e RO 2 (a UOS RO 3 foi incluída pela LC da alteração da LUOS) |
| 4329-1/03 | Instalação, manutenção e reparação de elevadores, escadas e esteiras rolantes (nas UOS assinaladas são permitidas apenas instalador(a) e reparador(a) de elevadores, escadas e esteiras rolantes independente constituídos como microempresendedores individuais - MEI) | | | | | | | | | | | Permissão nas UOS RO 1 e RO 3 (apenas para MEI) e UOS RO 2 pela similaridade do nível de incomodidade e parte com a subclasse de atividade (4322-3/01) que é permitida nas UOS RO 1 e RO 2 (a UOS RO 3 foi incluída pela LC da alteração da LUOS) |
| 4329-1/04 | Montagem e instalação de sistemas e equipamentos de iluminação e sinalização em vias públicas, portos e aeroportos (nas UOS assinaladas são permitidas apenas montador(a) e instalador de sistema e equipamentos de iluminação e sinalização em vias públicas, portos e aeroporto independente constituídos como microempresendedores individuais - MEI) | | | | | | | | | | | Permissão nas UOS RO 1 e RO 3 (apenas para MEI) e UOS RO 2 pela similaridade do nível de incomodidade e parte com a subclasse de atividade (4322-3/01) que é permitida nas UOS RO 1 e RO 2 (a UOS RO 3 foi incluída pela LC da alteração da LUOS) |
| 4329-1/05 | Tratamentos térmicos, acústicos ou de vibração (nas UOS assinaladas são permitidas apenas instalador(a) de isolantes térmicos independente ou instalador(a) de isolantes acústicos e de vibração independente constituídos como microempresendedores individuais - MEI) | | | | | | | | | | | Permissão nas UOS RO 1 e RO 3 (apenas para MEI) e UOS RO 2 pela similaridade do nível de incomodidade e parte com a subclasse de atividade (4322-3/01) que é permitida nas UOS RO 1 e RO 2 (a UOS RO 3 foi incluída pela LC da alteração da LUOS) |
| 43.30-4 | Obras de acabamento | | | | | | | | | | | |
| 4330-4/03 | Obras de acabamento em gesso e estuque (na UOS assinalada é permitida apenas gessoiro (a) independente constituído como microempresendedor individual - MEI) | | | | | | | | | | | Permissão na UOS RO 1 e RO 3 (apenas para MEI) pela similaridade do nível de incomodidade e parte com a subclasse de atividade (4330-4/04) permitida na UOS RO 1 (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 4330-4/04 | Serviços de pintura de edifícios em geral (na UOS assinalada é permitida apenas pintor de parede constituído como microempresendedor individual - MEI) | | | | | | | | | | | Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com a UOS RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 4330-4/05 | Aplicação de revestimentos e de resinas em interiores e exteriores (na UOS assinalada são permitidos apenas colocador de revestimentos, pastilheiro e sinlequeiro constituídos como microempresendedores individuais - MEI) | | | | | | | | | | | Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com a UOS RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 4330-4/99 | Outras obras de acabamento da construção (vide Notas Explicativas da CNAE - nas UOS assinaladas é permitida apenas vidraceiro de edificações independente constituído como microempresendedor individual - MEI) | | | | | | | | | | | Permissão nas UOS RO 1 e RO 3 (apenas para MEI) pela similaridade do nível de incomodidade e parte com as subclasses de atividade (4330-4/04) e (4330-4/05) permitidas na UOS RO 1 (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |

| | | | |
|-----------|--|--|--|
| 56.20-1 | Serviços de catering, bufê e outros serviços de comida preparada | | |
| 5620-1/01 | Fornecimento de alimentos preparados predominantemente para empresas - preparação dos alimentos | | Permissão nas UOS CSInd 2 e 3 pela similaridade com a UOS CSInd 1 em que a atividade é permitida |
| 5620-1/02 | Serviços de alimentação para eventos e recepções - bufê (preparação dos alimentos) (na UOS assinalada é permitido apenas churrasqueiro em domicílio - constituído como microempreendedor individual - MEI) | | 1 - Permissão na UOS RO 3 (apenas para MEI) pela similaridade com a UOS RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUS) 2 - permissão na UOS CSInd 2 pela similaridade com a UOS CSInd 1 em que a atividade é permitida |
| 5620-1/04 | Fornecimento de alimentos preparados predominantemente para consumo domiciliar (preparação dos alimentos) (Na UOS assinalada é permitido apenas empreendedor constituído como microempreendedor individual - MEI) | | 1 - permissão na UOS RO 3 pela similaridade com a UOS RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUS) 2 - permissão nas UOS CSInd 3 pela similaridade com a UOS CSInd 2 em que a atividade é permitida |
| 62.01-5 | Desenvolvimento de programas de computador sob encomenda | | |
| 6201-5/01 | Desenvolvimento de programas de computador sob encomenda | | Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com a RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUS) |
| 6201-5/02 | Web design | | Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com a RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUS) |
| 62.02-3 | Desenvolvimento e licenciamento de programas de computador customizáveis | | |
| 6202-3/00 | Desenvolvimento e licenciamento de programas de computador customizáveis | | Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com a RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUS) |
| 62.03-1 | Desenvolvimento e licenciamento de programas de computador não-customizáveis | | |
| 6203-1/00 | Desenvolvimento e licenciamento de programas de computador não-customizáveis | | Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com a RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUS) |
| 62.04-0 | Consultoria em tecnologia da informação | | |
| 6204-0/00 | Consultoria em tecnologia da informação | | Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com a RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUS) |
| 62.09-1 | Suporte técnico, manutenção e outros serviços em tecnologia da informação | | |
| 6209-1/00 | Suporte técnico, manutenção e outros serviços em tecnologia da informação | | permissão na UOS RO 3 pela similaridade com a RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUS) |
| 63.11-9 | Tratamento de dados, provedores de serviços de aplicação e serviços de hospedagem na internet | | |
| 6311-9/00 | Tratamento de dados, provedores de serviços de aplicação e serviços de hospedagem na internet | | Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com a RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUS) |

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 63.19-4 | Portais, provedores de conteúdo e outros serviços de informação na internet | | | | | | | | | | | |
| 6319-4/00 | Portais, provedores de conteúdo e outros serviços de informação na internet | | | | | | | | | | | Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com a RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC da alteração da LUOS) |
| 6399-2/00 | Outras atividades de prestação de serviços de informação não especificadas anteriormente (informação telefônica, levantamento de informações, clipping - vide outras atividades citadas nas Notas Explicativas da CNAE) | | | | | | | | | | | Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com a UOS RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS foi incluída pela LC da alteração da LUOS) |
| 66.11-8 | Administração de bolsas e mercados de balcão organizados | | | | | | | | | | | |
| 6611-8/01 | Bolsa de valores | | | | | | | | | | | Permissão na UOS CSInd 2 pela similaridade com a UOS CSInd 1 em que a atividade é permitida |
| 6611-8/02 | Bolsa de mercadorias | | | | | | | | | | | Permissão na UOS CSInd 2 pela similaridade com a UOS CSInd 1 em que a atividade é permitida |
| 6611-8/03 | Bolsa de mercadorias e futuros | | | | | | | | | | | Permissão na UOS CSInd 2 pela similaridade com a UOS CSInd 1 em que a atividade é permitida |
| 6611-8/04 | Administração de mercados de balcão organizados | | | | | | | | | | | Permissão na UOS CSInd 2 pela similaridade com a UOS CSInd 1 em que a atividade é permitida |
| 66.12-6 | Atividades de intermediários em transações de títulos, valores mobiliários e mercadorias | | | | | | | | | | | |
| 6612-6/01 | Corretoras de títulos e valores mobiliários | | | | | | | | | | | Permissão na UOS CSInd 2 pela similaridade com a UOS CSInd 1 em que a atividade é permitida |
| 6612-6/02 | Distribuidoras de títulos e valores mobiliários | | | | | | | | | | | Permissão na UOS CSInd 2 pela similaridade com a UOS CSInd 1 em que a atividade é permitida |
| 6612-6/03 | Corretoras de câmbio | | | | | | | | | | | Permissão na UOS CSInd 2 pela similaridade com a UOS CSInd 1 em que a atividade é permitida |
| 6612-6/04 | Corretoras de contratos de mercadorias | | | | | | | | | | | Permissão na UOS CSInd 2 pela similaridade com a UOS CSInd 1 em que a atividade é permitida |
| 6612-6/05 | Agentes de investimentos em aplicações financeiras | | | | | | | | | | | Permissão na UOS CSInd 2 pela similaridade com a UOS CSInd 1 em que a atividade é permitida |
| 66.13-4 | Administração de cartões de crédito | | | | | | | | | | | |
| 6613-4/00 | Administração de cartões de crédito | | | | | | | | | | | Permissão na UOS CSInd 2 pela similaridade com a UOS CSInd 1 em que a atividade é permitida |

| 74.20-0 | | Atividades fotográficas e similares | | | | | | | | | | |
|-----------|---|-------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 7420-0/01 | Atividades de produção de fotografias, exceto aérea e submarina | | | | | | | | | | | <p>1 - Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com a UOS e RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS)</p> <p>2 - Permissão na UOS CSInd 1 pela similaridade do nível de incomodidade e localização com a UOS CSIndR em que a atividade é permitida (a UOS CSInd 1 foi incluída pela LC de alteração da LUOS)</p> |
| 7420-0/02 | Atividades de produção de fotografias aéreas e submarinas | | | | | | | | | | | <p>1 - Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com a UOS e RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS)</p> <p>2 - Permissão na UOS CSInd 1 pela similaridade do nível de incomodidade e localização com a UOS CSIndR em que a atividade é permitida (a UOS CSInd 1 foi incluída pela LC de alteração da LUOS)</p> |
| 7420-0/03 | Laboratórios fotográficos (na UOS assinalada é permitido apenas revelador fotográfico constituído como microempreendedor individual - MEI) | | | | | | | | | | | <p>1 - Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com a UOS e RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS)</p> <p>2 - Permissão na UOS CSInd 1 pela similaridade do nível de incomodidade e localização com a UOS CSIndR em que a atividade é permitida (a UOS CSInd 1 foi incluída pela LC de alteração da LUOS)</p> |
| 7420-0/04 | Filmagem de festas e eventos | | | | | | | | | | | <p>1 - Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com a UOS e RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS)</p> <p>2 - Permissão na UOS CSInd 1 pela similaridade do nível de incomodidade e localização com a UOS CSIndR em que a atividade é permitida (a UOS CSInd 1 foi incluída pela LC de alteração da LUOS)</p> |
| 7420-0/05 | Serviços de microfilmagem | | | | | | | | | | | <p>1 - Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com a UOS e RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS)</p> <p>2 - Permissão na UOS CSInd 1 pela similaridade do nível de incomodidade e localização com a UOS CSIndR em que a atividade é permitida (a UOS CSInd 1 foi incluída pela LC de alteração da LUOS)</p> |

| | | | |
|---------|---|---|--|
| 80.11-1 | Atividades de vigilância e segurança privada | | |
| | 8011-1/02 | Serviços de adestramento de cães de guarda | Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com a UOS RO 1 que permite a atividade (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 80.30-7 | Atividades de investigação particular | | |
| | 8030-7/00 | Atividades de investigação particular | Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com a UOS RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 81.11-7 | Serviços combinados para apoio a edifícios, exceto condomínios prediais | | |
| | 8111-7/00 | Serviços combinados para apoio a edifícios, exceto condomínios prediais (limpeza e manutenção) | Permissão na UOS CSIndR pela similaridade de abrangência e nível de incomodidade com as atividades da UOS PAC (a UOS foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 81.30-3 | Atividades paisagísticas | | |
| | 8130-3/00 | Atividades paisagísticas | Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com a UOS RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 82.11-3 | Serviços combinados de escritório e apoio administrativo | | |
| | 8211-3/00 | Serviços combinados de escritório e apoio administrativo (prestação de serviços a empresas e escritórios virtuais, serviços de recepção, planejamento financeiro, contabilidade, arquivamento, preparação de material para envio pelo correio, ...) | Permissão na UOS CSInd 2 pela similaridade com a UOS CSInd 1 que permite a atividade (a UOS CSInd 2 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 82.19-9 | Fotocópias, preparação de documentos e outros serviços especializados de apoio administrativo | | |
| | 8219-9/01 | Fotocópias | Permissão na UOS CSInd 2 pela similaridade com a UOS CSInd 1 que permite a atividade (a UOS CSInd 2 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| | 8219-9/99 | Preparação de documentos e serviços especializados de apoio administrativo não especificados anteriormente (digitação, plotagem - vide outros serviços citados nas Notas Explicativas da CNAE) | Permissão na UOS CSInd 2 pela similaridade com a UOS CSInd 1 que permite a atividade (a UOS CSInd 2 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 82.20-2 | Atividades de teleatendimento | | |
| | 8220-2/00 | Atividades de teleatendimento (telemarketing, SAC, pesquisas, compras, ...) | Permissão na UOS CSInd 2 pela similaridade de abrangência e incomodidade com a UOS CSInd 1 que permite a atividade (a UOS CSInd 2 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 82.30-0 | Atividades de organização de eventos, exceto culturais e esportivos | | |
| | 8230-0/01 | Serviços de organização de feiras, congressos, exposições e festas | Permissão na UOS CSInd 2 pela similaridade de abrangência e incomodidade com a UOS CSInd 1 que permite a atividade (a UOS CSInd 2 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| | 8230-0/02 | Casas de festas e eventos | Permissão na UOS CSInd 2 pela similaridade de abrangência e incomodidade com a UOS CSInd 1 que permite a atividade (a UOS CSInd 2 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |

Tabela 183 – Uso Industrial

| | | | | | | | | | | | | |
|---------|---|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---|
| 13.52-9 | Fabricação de artefatos de tapeçaria | | | | | | | | | | | |
| | 1352-9/00 | Fabricação de artefatos de tapeçaria (nas UOS assinaladas é permitido apenas tapeceiro constituído como microempreendedor individual - MEI) | | | | | | | | | | permissão na UOS RO 3 (MEI) pela similaridade com a UOS RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 13.59-6 | Fabricação de outros produtos têxteis não especificados anteriormente | | | | | | | | | | | |
| | 1359-6/00 | Fabricação de outros produtos têxteis não especificados anteriormente (sacos de algodão, bandeiras, passamanaria, renda, bordados - vide outros produtos citados nas Notas Explicativas da CNAE)(nas UOS assinaladas é permitido apenas rendeiro constituído como microempreendedor individual - MEI) | | | | | | | | | | Permissão na UOS RO 3 (MEI) pela similaridade com a UOS RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 14.11-8 | Confeção de roupas íntimas | | | | | | | | | | | |
| | 1411-8/01 | Confeção de roupas íntimas (na UOS assinalada é permitido apenas fabricante de roupas íntimas independente constituído como microempreendedor individual - MEI) | | | | | | | | | | Permissão nas UOS RO 1 e RO 3 (apenas MEI) pela compatibilidade da abrangência, localização, incomodidade e parte da atividade (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| | 1411-8/02 | Facção de roupas íntimas (na UOS assinalada é permitido apenas fabricante de partes de roupas íntimas facção independente constituído como microempreendedor individual - MEI) | | | | | | | | | | Permissão nas UOS RO 1 e RO 3 (apenas MEI) pela compatibilidade da abrangência, localização, incomodidade e parte da atividade (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 14.12-6 | Confeção de peças do vestuário, exceto roupas íntimas | | | | | | | | | | | |
| | 1412-6/01 | Confeção de peças do vestuário, exceto roupas íntimas e as confeccionadas sob medida (na UOS assinalada é permitido apenas fabricante constituído como microempreendedor individual - MEI) | | | | | | | | | | Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com a UOS RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| | 1412-6/02 | Confeção, sob medida, de peças do vestuário, exceto roupas íntimas (nas UOS assinaladas é permitido apenas fabricante constituído como microempreendedor individual - MEI) | | | | | | | | | | Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com a UOS RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| | 1412-6/03 | Facção de peças do vestuário, exceto roupas íntimas (na UOS assinalada é permitido apenas fabricante constituído como microempreendedor individual - MEI) | | | | | | | | | | Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com a UOS RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 14.22-3 | Fabricação de artigos do vestuário, produzidos em malharias e tricotagens, exceto meias | | | | | | | | | | | |
| | 1422-3/00 | Fabricação de artigos do vestuário, produzidos em malharias e tricotagens, exceto meias (na UOS assinalada são permitidos apenas crocheleiro e tricoleiro constituídos como microempreendedores individuais - MEI) | | | | | | | | | | Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com a UOS RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 15.29-7 | Fabricação de artefatos de couro não especificados anteriormente | | | | | | | | | | | |
| | 1529-7/00 | Fabricação de artefatos de couro não especificados anteriormente (porta notas, porta documentos, artefatos de selaria e artigos de couro para pequenos animais, correias de transmissão e artigos de couro para máquinas, pulseiras não-metálicas para relógios - vide outros citados nas Notas Explicativas da CNAE) (nas UOS assinaladas é permitido apenas artesanato em couro constituído como microempreendedor individual - MEI) | | | | | | | | | | Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com a UOS RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 16.29-3 | Fabricação de artefatos de madeira, palha, cortiça, vime e material trançado não especificados anteriormente, exceto móveis | | | | | | | | | | | |
| | 1629-3/01 | Fabricação de artefatos diversos de madeira, exceto móveis (cabos de ferramentas, obras de talha, fôrmas, ...) (nas UOS assinaladas é permitido apenas artesanato em madeira constituído como microempreendedor individual - MEI) | | | | | | | | | | Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com a UOS RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 17.42-7 | Fabricação de produtos de papel para usos doméstico e higiênico-sanitário | | | | | | | | | | | |
| | 1742-7/01 | Fabricação de fraldas descartáveis (nas UOS assinaladas é permitido apenas confeccionador de fraldas descartáveis constituído como microempreendedor individual - MEI) | | | | | | | | | | Permissão na UOS RO 3 (MEI) pela similaridade com a UOS RO 1 que permite a atividade (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |

| | | | | | | | | | | | | |
|---------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---|
| 30.50-4 | Fabricação de veículos militares de combate | | | | | | | | | | | |
| | 3050-4/00 | Fabricação de veículos militares de combate | | | | | | | | | | Permissão na UOS CSInD 2 pela compatibilidade da abrangência e nível de incomodidade da atividade com a UOS CSInD (a UOS CSInD 2 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 32.11-6 | Lapidação de gemas e fabricação de artefatos de ouriv esaria e joalheria | | | | | | | | | | | |
| | 3211-6/01 | Lapidação de gemas (pedras preciosas e semipreciosas, pérolas trabalhadas) | | | | | | | | | | Permissão na UOS CSInD 2 pela similaridade de localização, abrangência e nível de incomodidade com a UOS CSInD 1 que permite a atividade (a UOS CSInD 2 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| | 3211-6/02 | Fabricação de artefatos de joalheria e ouriv esaria | | | | | | | | | | Permissão na UOS CSInD 2 pela similaridade de localização, abrangência e nível de incomodidade com a UOS CSInD 1 que permite a atividade (a UOS CSInD 2 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| | 3211-6/03 | Cunhagem de moedas e medalhas | | | | | | | | | | permissão na UOS CSInD 2 pela similaridade de localização, abrangência e nível de incomodidade com a UOS CSInD 1 que permite a atividade (a UOS CSInD 2 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 32.12-4 | Fabricação de bijuterias e artefatos semelhantes | | | | | | | | | | | |
| | 3212-4/00 | Fabricação de bijuterias e artefatos semelhantes (na UOS assinalada é permitido apenas fabricante constituído com microempreendedor individual - MEI) | | | | | | | | | | 1 - Permissão na UOS CSInD 2 pela similaridade de localização, abrangência e nível de incomodidade com a UOS CSInD 1 que permite a atividade (a UOS CSInD 2 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) 2 - Permissão na UOS RO 3 (MEI) pela similaridade com a UOS RO 1 que permite a atividade (a UOS RO 3 foi incluída pela LC da alteração da LUOS) |
| 32.50-7 | Fabricação de instrumentos e materiais para uso médico e odontológico e de artigos ópticos | | | | | | | | | | | |
| | 3250-7/06 | Serviços de prótese dentária (dentes, dentaduras, ...) | | | | | | | | | | Permissão na UOS CSInD 2 pela similaridade de abrangência e nível de incomodidade com a UOS CSInD 1 que permite a atividade |
| 32.99-0 | Fabricação de produtos diversos não especificados anteriormente | | | | | | | | | | | |
| | 3299-0/06 | Fabricação de velas, inclusive decorativas (na UOS assinalada é permitido apenas fabricante de velas decorativas constituído como microempreendedor individual - MEI) | | | | | | | | | | Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com a UOS RO 1 que permite a atividade (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| | | EXCEÇÕES: 1- Fica permitida a atividade listada abaixo no Recanto das Emas na UOS indicada ao lado. | | | | | | | | | | |
| | 1012-1/01 | Abate de aves | | | | | | | | | | Não foi mantida a permissão excepcional da atividade na alteração da LUOS |

Tabela 184 – Uso Institucional

| CLASSIFICAÇÃO CNAE | | | | DENOMINAÇÃO | UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS | | | | | | | | | | | | | Alterações do Decreto nº 43.374/2022 | | | | | | | | | |
|--------------------|-------|---------|-----------|---|--|------|------|------|------|------|-----------|-----------|--------|--------|--------|--------|----------|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------|-------|-------|-------|------|---|
| ATIVIDADE | GRUPO | CLASSE | SUBCLASSE | | RE 1 | RE 2 | RE 3 | RO 1 | RO 2 | RO 3 | CSIR 1 NO | CSIR 2 NO | CSIR 3 | CSII 1 | CSII 2 | CSII 3 | CSIIIndR | | CSIIInd 1 | CSIIInd 2 | CSIIInd 3 | Inst | PAC 1 | PAC 2 | PAC 3 | Ruor | |
| | | 35.11-5 | | Geração de energia elétrica | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 3511-5/02 | Atividades de coordenação e controle da operação da geração e transmissão de energia elétrica (planejamento, supervisão, controle, administração dos serviços, ...) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Permissão na UOS CSIIInd 3 pela similaridade da abrangência e nível de incomodidade com a UOS CSIIInd 2 em que a atividade é permitida |
| | | 35.13-1 | | Comércio atacadista de energia elétrica | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 3513-1/00 | Comércio atacadista de energia elétrica (corretores e agentes que intermediam a venda para os sistemas de distribuição, ...) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Permissão na UOS CSIIInd 3 pela similaridade da abrangência e nível de incomodidade com a UOS CSIIInd 2 em que a atividade é permitida |
| | | 35.20-4 | | Produção de gás; processamento de gás natural; distribuição de combustíveis | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 3520-4/01 | Produção de gás; processamento de gás natural | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Permissão na UOS Inst pela similaridade da abrangência e nível de incomodidade com atividades permitidas nessa UOS (a UOS Inst foi incluída no grupo da atividades (35.2) pela LC de alteração da LUOS) |
| | | | 3520-4/02 | Distribuição de combustíveis gasosos por redes urbanas (inclui a distribuição por caminhões e a atividade dos corretores e agentes que intermediam a venda para os sistemas de distribuição, ...) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Permissão na UOS Inst pela similaridade da abrangência e nível de incomodidade com atividades permitidas nessa UOS (a UOS Inst foi incluída no grupo da atividades (35.2) pela LC de alteração da LUOS) |
| | | 35.30-1 | | Produção e distribuição de vapor, água quente e ar condicionado | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 3530-1/00 | Produção e distribuição de vapor, água quente e ar condicionado | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Permissão na UOS Inst pela similaridade da abrangência e nível de incomodidade com as atividades permitidas nessa UOS (a UOS Inst foi incluída no grupo de atividades (35.3) pela LC de alteração da LUOS) |
| | | 59.12-0 | | Atividades de pós-produção cinematográfica, de vídeos e de programas | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 5912-0/01 | Serviços de dublagem | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1 - Permissão na UOS RO 3 pela similaridade da abrangência e nível de incomodidade com a UOS RO 1 que permite a atividade (a UOS RO 3 foi incluída ao grupo 59.1 pela LC de alteração da LUOS) 2 - Permissão na UOS CSIIInd 2 pela similaridade da abrangência e nível de incomodidade com a CSIIInd 1 em que a atividade é permitida. |
| | | | 5912-0/99 | Atividades de pós-produção cinematográfica, de vídeos e de programas de televisão não especificadas anteriormente (vide outras atividades citadas nas Notas Explicativas da CNAE) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Permissão na UOS CSIIInd 2 pela similaridade da abrangência e nível de incomodidade com a CSIIInd 1 em que a atividade é permitida |
| | | 59.20-1 | | Atividades de gravação de som e de edição de música | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 5920-1/00 | Atividades de gravação de som e de edição de música | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Permissão nas UOS CSIIIndR, CSIIInd 1 e CSIIInd 2 pela similaridade da abrangência e nível de incomodidade com a UOS CSII 3 que permite a atividade (as UOS CSIIInd R, CSIIInd 1 e CSIIInd 2 foram incluídas ao grupo 59.2 pela LC de alteração da LUOS) |

| | | | |
|-----------|---|--|---|
| 85.11-2 | Educação infantil - creche | | |
| 8511-2/00 | Educação infantil - creche (até 3 anos) | | Permissão na UOS RO 3 pela similaridade da abrangência e nível de incomodidade com a UOS RO 1 que permite a atividade (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 85.12-1 | Educação infantil - pré-escola | | |
| 8512-1/00 | Educação infantil - pré-escola (4 e 5 anos) | | Permissão na UOS RO 3 pela similaridade da abrangência e nível de incomodidade com a UOS RO 1 que permite a atividade (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 85.33-3 | Educação superior - pós-graduação e extensão | | |
| 8533-3/00 | Educação superior - pós-graduação e extensão (inclusive ensino a distância) | | Permissão na UOS CSII 1 pelo nível de incomodidade da atividade e a localização da UOS (a UOS foi incluída no grupo (85.3) pela LC de alteração da LUOS) |
| 85.92-9 | Ensino de arte e cultura | | |
| 8592-9/03 | Ensino de música (na UOS assinalada é permitido apenas instrutor de música constituído como microempreendedor individual - MEI) | | Permissão na UOS RO 3 (MEI) pela similaridade com UOS RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 8592-9/99 | Ensino de arte e cultura não especificado anteriormente (vide outras citadas nas Notas Explicativas da CNAE) (na UOS assinalada é permitido apenas instrutor constituído como microempreendedor individual - MEI) | | Permissão na UOS RO 3 (MEI) pela similaridade com UOS RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 85.93-7 | Ensino de idiomas | | |
| 8593-7/00 | Ensino de idiomas (na UOS assinalada é permitido apenas instrutor de idiomas constituído como microempreendedor individual - MEI) | | Permissão na UOS RO 3 (MEI) pela similaridade com UOS RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 85.99-6 | Atividades de ensino não especificadas anteriormente | | |
| 8599-6/03 | Treinamento em informática (na UOS assinalada é permitido apenas instrutor de informática constituído como microempreendedor individual - MEI) | | Permissão na UOS RO 3 (MEI) pela similaridade com UOS RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 8599-6/99 | Outras atividades de ensino não especificadas anteriormente (vide outras citadas nas Notas Explicativas da CNAE) (na UOS assinalada é permitido apenas professor particular constituído como microempreendedor individual - MEI) | | Permissão na UOS RO 3 (MEI) pela similaridade com UOS RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 86.21-6 | Serviços móveis de atendimento a urgências | | |
| 8621-6/01 | UTI móvel | | Permissão nas UOS CSIIInd 1 e CSIIInd 2 pela compatibilidade da abrangência e nível de incomodidade com a UOS CSII 3, que permite a atividade (as UOS CSIIInd 1 e CSIIInd 2 foram incluídas no grupo 86.2 pela LC de alteração da LUOS) |
| 8621-6/02 | Serviços móveis de atendimento a urgências, exceto por UTI móvel (SAMU) | | Permissão nas UOS CSIIInd 1 e CSIIInd 2 pela compatibilidade da abrangência e nível de incomodidade com a UOS CSII 3, que permite a atividade (as UOS CSIIInd 1 e CSIIInd 2 foram incluídas no grupo 86.2 pela LC de alteração da LUOS) |
| 86.22-4 | Serviços de remoção de pacientes, exceto os serviços móveis de atendimento a | | |
| 8622-4/00 | Serviços de remoção de pacientes, exceto os serviços móveis de atendimento a urgências | | Permissão nas UOS CSIIInd R, CSIIInd 1 e CSIIInd 2 pela compatibilidade da abrangência e nível de incomodidade com a UOS CSII 3, que permite a atividade (as UOS CSIIInd R, CSIIInd 1 e CSIIInd 2 foram incluídas no grupo 86.2 pela LC de alteração da LUOS) |

| | | | |
|-----------|--|--|--|
| 86.90-9 | Atividades de atenção à saúde humana não especificadas anteriormente | | |
| 8690-9/01 | Atividades de práticas integrativas e complementares em saúde humana (cromoterapia, shiatzu, do-in e similares) | | Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com UOS RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 8690-9/03 | Atividades de acupuntura | | Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com UOS RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 8690-9/04 | Atividades de podologia | | Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com UOS RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 90.01-9 | Artes cênicas, espetáculos e atividades complementares | | |
| 9001-9/01 | Produção teatral (produção e promoção de apresentações - companhia de teatro) (nas UOS assinaladas são permitidos apenas humorista e contador de histórias constituídos como microempreendedor individual - MEI) | | Permissão na UOS RO 3 (MEI) pela similaridade com a UOS RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 9001-9/06 | Atividades de sonorização e de iluminação (produção e promoção de atividades de apoio às atividades artísticas) (na UOS assinalada é permitido apenas disc jockey ou vídeo jockey constituído como microempreendedor individual - escritório - MEI) | | Permissão na UOS RO 3 (MEI) pela similaridade com a UOS RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 90.02-7 | Criação artística | | |
| 9002-7/01 | Atividades de artistas plásticos, jornalistas independentes e escritores | | Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com a UOS RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 9002-7/02 | Restauração de obras de arte | | Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com a UOS RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 91.01-5 | Atividades de bibliotecas e arquivos | | |
| 9101-5/00 | Atividades de bibliotecas e arquivos | | Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com a UOS RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 94.30-8 | Atividades de associações de defesa de direitos sociais | | |
| 9430-8/00 | Atividades de associações de defesa de direitos sociais (ONG, ...) | | Permissão na UOS RO 3 pela similaridade com a UOS RO 1 em que a atividade é permitida (a UOS RO 3 foi incluída pela LC de alteração da LUOS) |
| 94.91-0 | Atividades de organizações religiosas | | |
| 9491-0/00 | Atividades de organizações religiosas ou filosóficas (igrejas, mosteiros, ...) | | Permissão nas UOS CSIIInd R e CSIIInd 1 pela similaridade da abrangência e nível de incomodidade com a UOS CSII 3, que permite a atividade (as UOS CSIIInd R e CSIIInd 1 foram incluídas pela LC de alteração da LUOS) |
| 94.92-8 | Atividades de organizações políticas | | |
| 9492-8/00 | Atividades de organizações políticas | | Permissão nas UOS CSIIInd R e CSIIInd 1 pela similaridade da abrangência e nível de incomodidade com a UOS CSII 3, que permite a atividade (as UOS CSIIInd R e CSIIInd 1 foram incluídas pela LC de alteração da LUOS) |
| 94.93-6 | Atividades de organizações associativas ligadas à cultura e à arte | | |
| 9493-6/00 | Atividades de organizações associativas ligadas à cultura e à arte | | Permissão nas UOS CSIIInd R e CSIIInd 1 pela similaridade da abrangência e nível de incomodidade com a UOS CSII 3, que permite a atividade (as UOS CSIIInd R e CSIIInd 1 foram incluídas pela LC de alteração da LUOS) |

ANEXO A – Quadro com as solicitações em processos SEI

| Demandas - Revisão LUOS | | | |
|--------------------------------|--|-----------------------|--|
| Demandas - Revisão LUOS | Endereço | RA | Assunto |
| 00300-00001189/2019-37 | x | Águas Claras | Tabela dos CNAES |
| 00390-00007829/2019-97 | x | Núcleo Bandeirante | Altura máxima da edificação |
| 00390-00008451/2019-49 | Lote A do Setor de Áreas Isoladas Sul | Núcleo Bandeirante | Coeficiente de aproveitamento e Uso |
| 00390-00007920/2019-11 | | | |
| 00390-00008313/2019-60 | Conjunto A, CA 06 | Lago Norte | Extensão de uso e alteração de parâmetros para o endereço |
| 00390-00007802/2019-02 | | | |
| 00390-00009274/2019-18 | Rua Copaíba, Lote 09 | Águas Claras | Taxa de Ocupação; Altura Máxima e Coeficiente de Aproveitamento |
| 00390-00009270/2019-30 | Área Especial AE 12 do Setor D Sul | Taguatinga | taxa de ocupação máxima e altura máxima |
| 00111-00004900/2019-32 | Avenida da Araucárias. Lote 2075 | Agua Claras | Doação imóvel |
| 00390-00001675/2019-20 | Lote 1 do Conjunto 1 da Quadra 6 | Park Way | |
| 0146-000224/2010 | SHIS QI 7 (atual QI 21) LOTES K, L e M e SHIS QI 7 (atual EQI 21/23) LOTES E, H, I e J | Lago Sul | |
| 00390-00003431/2019-81 | Lote 578, Avenida Central, Bloco 518/680 | Nucleo Bandeirante | |

| | | | |
|------------------------|---|-----------------|--|
| 00148-00001012/2019-69 | QN 05, QN 07, QS 02, QS 04, QS 06, QS 08, QS 10, QS 12, QS 14 | Riacho Fundo | |
| 00390-00005242/2019-43 | | | inclusão de atividades ligadas aos profissionais de arquitetura, urbanismo e contabilidade, nas UOS RE 1 e RE 2. |
| 00390-00006418/2018-01 | QS05 Rua 800, Lotes 44/46 | Águas Claras | |
| 00390.00007151/2019-42 | Conjunto B, Lote 2, Setor Habitacional do Jardim Botânico – Etapa II. | Jardim Botânico | |
| 00390-00008041/2019-06 | | Estrutural | |
| 00390-00009272/2019-29 | Subcentro Oeste Quadra 217 lote 03 | Samambaia | |
| 00390-00009276/2019-15 | Subcentro Oeste Quadra 217 lote 07 | Samambaia | |
| 0039000009271/2019-84 | Av. Jacarandá lote 03 | Águas Claras | |
| 0039000008679/2019-39 | SHIS Trecho 1 Lote 1 | Lago Sul | |
| 0030000000085/2013 | Manacá 07 | Águas Claras | |
| 0039000009482/2019-17 | | | |
| 00148-00001012/2019-69 | | Riacho Fundo | |
| 0039000006501/2018-72 | Solar de Brasília | Jardim Botânico | |
| 0039000006500/2018-78 | Solar de Brasília | Jardim Botânico | |
| 0039000002615/2019-24 | | Sobradinho | |
| 0039000001417/2018-62 | | Sobradinho | |
| 0039000006632/2017-79 | | | |

| | | | |
|---|--|-----------------|--|
| 0039000006061/2019-34 | | | |
| 0014000001990/2019-26 | | Paranoá | |
| 0014400002166/2019-81 | | São Sebastião | |
| 00390-00009570/2019-19 | | | |
| 00301-00002107/2019-43 | QN 19 Conjunto 1 | Riacho Fundo II | |
| 0142-000199/2009 | | Samambaia | |
| 00390-00000285/2020-76 | SHIS QI.5 conjunto 12 area especial B | Lago Sul | |
| 00370-00005227/2019-70 | Conjunto 26, Lote 01, ADE Águas Claras | Águas Claras | |
| 00390-00009524/2019-10 | Iguatemi | Lago Norte | |
| 0142-000882/2013 | lotes 03 e 04, Conjunto 06, QS 106 | Samambaia | |
| 00390-00009279/2019-41/0132-000020/2012 | Área Especial AE 13 do Setor D Sul | Taguatinga | |
| 00301-00000160/2020-43/ | lotes do tipo RO 1 - Residencial Obrigatória 1 | Riacho Fundo II | |
| 00301-00000058/2020-48 | QN 15 C, Conjunto 4, Lote 09 | Riacho Fundo II | |
| 00390-00000651/2020-97 | CSG 13 – Lote 01 | Taguatinga | |
| 00390-00005805/2019-01 | QN 206 ÁREA ESPECIAL 02 | Samambaia | |
| 0300-000337/2013 | Lote 7 da Rua Alecrim | Águas Claras | |
| 00390-00001287/2020-82 | SHIS QI 01, Lote B | Lago Sul | |
| 04018-00000361/2020-33 | Pólo JK | Santa Maria | |
| 00390-00001856/2020-90 | Lote 825 Av. Jequetibá | Águas Claras | |
| 00370-00001217/2020-07 | | | |
| 00390-00001785/2020-25 | Entre-quadras Jardim Roriz | Planaltina | |
| 00111-00011320/2019-00 | Chácaras Arniqueira | Arniqueira | |

| | | | |
|--------------------------|---|------------------|--|
| 00390-00001853/2020-56 | Lote 1505 da Avenida Parque Águas Claras | Águas Claras | |
| 00390-00001951/2020-93 | Lote 3.700 da Avenida das Castanheiras | Águas Claras | |
| 00390-00002483/2020-74 | SETOR DE ÁREAS ESPECIAIS DE SOBRADINHO | Sobradinho | |
| 00390-00002402/2020-36 | | | |
| 00390-00002583/2020-09 | lote 55, Quadra 4-C, do Setor de Indústria e Abastecimento - SIA | SAI | |
| 00390-00002574/2020-18 | Lote 1 da Quadra 800, na Região Administrativa do Recanto das Emas - RA XV, | Recanto das Emas | |
| 00390-00002570/2020-21 | Lote AE -1 SOF NORTE | SAI | |
| 1480-000046/2018 | QS 04 CONJUNTO 01 LOTE 10 | Riacho Fundo I | |
| 00390-00001582/2020-39 | QC 01, conjunto "K", lote 03 | Santa Maria | |
| 00390-00002579/2020-32 | Lotes 06 e 06a SGCV | Guará | |
| 00390-00002578/2020-98 | Lote 05A SGCV | Guará | |
| 00390-00002579/2020-32 | Lotes 06 e 06a SGCV | Guará | |
| 00390-00002578/2020-98 | Lote 05A SGCV | Guará | |
| 00390-00002525/2020-77 | Lote D QI 05 | Lago Sul | |
| 00111-00004537/2019-55 | Vários | Vários | |
| 04022-00000167/2020-80 e | Vários | Adm Arniqueiras | |
| 00390-00004040/2020-18 | | | |
| 00143-00003025/2019-11 | | Adm Santa Maria | |
| 00390-00004662/2020-46 | QI 3, Área Especial nº 01, Setor Leste | Gama | |

| | | | |
|------------------------|-----------------------------------|--|--|
| 04023-00002669/2020-17 | Lago Sul e Norte | Lago sul e Norte | |
| 1480-000046/2018 | QS 04, Conjunto 01, Lote 10 | Administração Regional do Riacho Fundo I | |
| 00390-00004697/2020-85 | Lago Sul e Norte | Lago sul e Norte | |
| 00142-00000935/2020-04 | Vários | Samambaia | |
| 00390-00004677/2020-12 | Lote 03, do Conjunto I, da QI 616 | Samambaia | |
| 00390-00005019/2020-30 | SGCV Lote 9 | Guará | |

ANEXO B – Perguntas e Questionamentos

Perguntas e Sugestões para Audiência LUOS dia 07/11/2020

Luisa Corrêa

Conselho Comunitário da Prefeitura Comunitária do Taquari
Gostaria que fosse disponibilizado os anexos do Projeto de Lei de Revisão da Lei Complementar nº. 948, de 16 de janeiro de 2019, a qual aprovou a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS/DF.
Da forma como foi disponibilizado no site não podemos avaliar se se propõe mudanças de destinação nos lotes.

RUBMAYER SILVANO BARBOZA VILARINHO

Os conceitos CSIR 1 NO e CSIR 2 NO são parecidos, com isso, podem contemplar os mesmos tipos de atividades, gerando mais emprego e renda nas cidades. Sugiro que seja feita uma correção para que ambos contemplem os mesmos rols de atividades.
CSIR 1 NO - localiza-se nas áreas Internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, e possui abrangência local; b) CSIR 2 NO - localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;

João Rafael de Souza

00143-00003025/2019-11

Marileide Alves da Silva

00143-00003025/2019-11

João Rafael de Souza

00143-00003025/2019-11

Antônio Carlos Osorio Filho

Vimos pelo presente solicitar seja protocolada proposta de alteração da LUOS quanto à categoria de uso do Setor de Áreas Especiais de Sobradinho, nos termos em anexo.

ANTÔNIO CARLOS OSORIO FILHO

Pede-se seja alterada a categoria de uso do Setor de áreas Especiais de Sobradinho, para o uso CSIR 2 NO, em lugar do atual uso CSIRnd 2.

Magda Barros

Anexo-III-Quadro-14A-Região-Administrativa-do-Lago-Sul-RA-XVI- Que todos os lotes PAC 1 da RA XVI sejam transformados em PAC 2, recebendo deste modo o mesmo tratamento dado ao lote SHIS EPDB QI 11/QL 12 Lt 1 PAG, instalados ao longo da EPDB, e demais lotes listados na nota (16) UDS: Tipo A - SHIS QI 3 Lt 1 e 2 PLL, SHIS QI 5 Lt 1 PLL, SHIS EPDB QI 11/QL 12 Lt 1 PAG, SHIS QI 13 Lt 1 PLL, SHIS QI 21 Lt 1 e 2 PLL, SHIS QI 23 Lt 1 PLL, SHIS QI 26 Lt 1 e 2 PLL, SHIS QI 28 Lt 1 e 2 PLL, SHIS QI 29 Lt 1 PLL.

ANEXO C – Relação de Inscritos

- 1-Paulo Tavares
- 2-Ademar Taqueo Matsunaga
- 3-Fernanda Moreira
- 4- Daniela Peruzzi Leão
- 5-Derlucy Gomes
- 6-Fellipe Leite Marzola Santos
- 7-Dalton Almeida
- 8-Tony Oliveira Barros da Silva
- 9-Mozarino de Souza Tavares
- 10-Frederico Castro Araujo Pereira Neto
- 11-Fernanda Porsini Meireles
- 12- Carlos Antonio do Santos Costa
- 13-Antônio Sanchez Sales
- 14-Carolina Leita Santos
- 15-Rosani Dalmazo Matsunaga
- 16-Cristiani de Souza Leite Santos
- 17- Virgílio Araujo Lourenzo de Novaes
- 18-Elenice Alves do Santos
- 19-Rogério Ximenes da Mota
- 20- Tânia Batela de Siqueira
- 21-Rogério Santos Gonçalves
- 22-André Bezerra Mariano
- 23-Natanry Lacerdo Ludovico Osorio

- 24-Nara Denize da Rosa Paz
- 25-Diogo Bernardino de Oliveira Lima Bezerra
- 26-Ricardo Felix Santana
- 27-Magda Camarda Bernardes
- 28-Alexandre A. M. Munis
- 29-Patrícia Bernardes
- 30-Glúcia Vargas Moreira Campos Vieira
- 31-Cléber Barreto
- 32-Xiko Soares
- 33-Mariana Gangana Ribeiro Hermont
- 34-Mônica Santos
- 35- José Apolinario Junior
- 36-Suhelen Castro
- 37-Alacides Borges Ferreira
- 38-Rodrigo Ferreira da Fonseca
- 39-Symuell Qeoma Martins Calisto
- 40-Valdir Calisto de Campos
- 41-Eliane Torquato Alves
- 42-Wilder da Silva Santos
- 43-Andreia Ferreira de Aguiar
- 44-Fábio Bertozze
- 45-Raquel Schmitt Monteiro
- 46-José Luís Balalaica dos Santos
- 47-Everaldo Andrade
- 48-Natan Paulo Ribeiro Lira Diogines

- 49-Alcineide Muniz Silva Barros
- 50- Ulisses Canhedo Azevedo
- 51-Thaiza Rosália Souza Santos
- 52-Branca Torquato
- 53-Wilson dos Santos Lima
- 54-Patrícia Rebelo
- 55-Geovani Mendes
- 56-Associação A.M.E.S
- 57-Igor Evaristo
- 58-Alexandre Augusto Moraes Muniz
- 59-Hilton Medeiros
- 60-Luiz Carlos Marinho de Barros Filho
- 61-Marilda Aparecida Alves
- 62-Verônica da Silva Oliveira
- 63-Magda Barros
- 64-Wilson dos santos
- 65- Anne Sheilla Ornelas De Alexandria
- 66- Rubmayer Silvano Barboza Vilarinho
- 67-Marileide Alves da Silva
- 68-João Rafael de Souza
- 69-Antonio Carlos Osorio Filho
- 70-Luis Felipe Passos Vieira
- 71-Marco Antônio Toccolini
- 72-Anderson Luiz de Moura Freire
- 73-Marcelo Moreno Paro

74-Clovis Francisco Marinho Araujo

75-Elton Sousa dos Santos

76-João Victor Martins L. Lacerda

77-Paulo Cesar A Pires

78- Alexandre Rodrigues de Mendonça

79- Maurício Tomaz

80- César Mendes Pereira

81- Sérgio Luiz Leite Oliveira

82- Ícaro Vasconcelos de Freitas

83- Nara Paz

84- João Luiz Valim Batelli

85- Assis José do Nascimento

86- Francisco Edilson Freitas

ANEXO D – Formulário de Perguntas



AUDIÊNCIA PÚBLICA – REVISÃO DA LUOS

FORMULÁRIO DE DÚVIDAS E/OU SUGESTÕES

| | |
|--------------------------------|---|
| DATA: | |
| NOME COMPLETO: | |
| TELEFONE: | |
| E-MAIL: | |
| RA DE RESIDÊNCIA: | |
| RA OBJETO DA DUVIDA: | |
| REPRESENTANTE LEGAL: | <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO |
| REPRESENTADO: | |
| DÚVIDAS E/OU SUGESTÕES: | |

ANEXO E – Quadro de Emendas

| Emenda Nº | Autor | Conteúdo | CAF Parecer | CDESCTMAT Parecer | Observação |
|-----------|-----------------------------------|--|--------------------------|-------------------|---|
| 1 | João Cardoso | Acrescente-se, onde couber, o seguinte art. ao Projeto de Lei Complementar em epígrafe: Art. () Serão objeto de estudos urbanísticos específicos, com vistas a sua regularização, as ocupações de áreas públicas destinadas a estacionamentos e cercadas pelos condomínios compostos de unidades imobiliárias residenciais multifamiliar, nas seguintes localidades: I – Região Administrativa do Gama – RA II: Quadras 55 e 56 do Setor Central; II – Região Administrativa de Taguatinga – RA III: Setores QNJ e QNL; III – Região Administrativa de Sobradinho – RA V: Quadras 02, 04, 09, 14, 17 e Central. Parágrafo único. Os estudos devem excluir as calçadas destinadas ao trânsito de pedestres, ficando protegida ainda a acessibilidade de pessoas com deficiência. | Aprovada na Subemenda 34 | Aprovada | "Acrescenta estudos urbanísticos para cercamento de pilotis no Gama, Taguatinga e Sobradinho" |
| 2 | Rafael Prudente e Eduardo Pedrosa | Adicione-se ao Anexo III – Quadro 24 A – Região Administrativa do Itapoã – RA XXVIII - Parâmetros e Ocupação do Solo, no código 2801 na UOS RE 3 e nas notas/sobradinho a nota (3) com a seguinte redação: "(3) CERCAMENTO: Permitido a construção de cercamento das divisas dos lotes com altura máxima de 2,20m." | Rejeitada | Aprovada | "Acrescenta nota ao Quadro de Parâmetros Urbanísticos do Itapoã" |
| 3 | Eduardo Pedrosa e Rafael Prudente | Adicione-se ao Anexo III – Quadro 24 A – Região Administrativa do Itapoã – RA XXVIII - Parâmetros e Ocupação do Solo, no código 2801 na UOS RE 3 e nas notas/sobradinho a nota (3) com a seguinte redação: "(3) CERCAMENTO: Permitido a construção de cercamento das divisas dos lotes com altura máxima de 2,20m." | Rejeitada | Rejeitada | "Acrescenta nota ao Quadro de Parâmetros Urbanísticos do Itapoã" |
| 4 | Arlete Sampaio | Suprima-se o art. 104-A do Projeto de Lei Complementar nº 69, de 2020. | Aprovada | Aprovada | "Supressão do art. 104-A que trata de desafetação de área pública no Lago Sul" |

| | | | | | |
|---|---------------|--|---|-----------|--|
| 5 | Leandro Grass | Dê-se ao art. 7º da Lei Complementar nº 948, de 2019, a seguinte redação: Art. 7º Qualquer morador do conjunto ou da quadra, conforme o caso, pode solicitar, a qualquer tempo, a revogação da licença de funcionamento, mediante manifestação expressa e motivada ao órgão ou à entidade responsável pelo licenciamento, sempre que se sentir afetado pelos incômodos de atividades econômicas instaladas nas UOS RO e RE: I - classificadas como baixo risco, instaladas na forma da Lei Federal nº 13.874, de 2019 e da legislação distrital correlata; II - licenciadas com fulcro nas disposições desta lei complementar; III – excepcionadas na forma dos arts. 82 e 83 desta lei complementar. Parágrafo único. No ato de revogação do licenciamento das atividades econômicas de que trata este artigo, deve ser assinalado prazo: I – não superior a 10 dias para encerramento das atividades; II – não superior a 30 dias para remoção de todos os equipamentos relacionados com as atividades econômicas e visíveis dos logradouros públicos. | Aprovação na forma da Subemenda 35 CAF | Rejeitada | "Retorna com redação modificada o art. 7º, controle de vizinhança, para RO 1 e RO 2" |
| 6 | Leandro Grass | Dê-se ao inciso I do art. 5º do Projeto de Lei Complementar nº 69, de 2020, a seguinte redação: Art. 5º Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial: I - os incisos I e II do art. 1º; os incisos VII, VIII e IX e inciso IV do § 1º, todos do art. 2º; o § 4º do art. 6º; o § 3º do art. 8º; o parágrafo único do art. 11; o § 3º do art. 43; o inciso III e o parágrafo único, todos do art. 48; o parágrafo único do art. 54; os incisos I e II do art. 56; e o inciso III do § 1º do art. 107, todos da Lei Complementar nº 948, de 2019. II - o inciso II e o parágrafo único do art. 4º, bem como o art.6º e seus §§ 1º, 2º e 3º, todos da Lei Complementar nº 950, de 7 de março de 2019. III - os parâmetros urbanísticos a serem utilizados para a elaboração dos projetos especiais integradores PEI 17 e PEI 18 estabelecidos na Lei Complementar nº 733, de 13 de dezembro de 2006. | Aprovação na forma da Subemenda 36 CAF | Aprovada | "Retorna ao texto da LC 984/2019 os arts. 7º, 17, 44, e 84" (Prejudicada devido a aprovação da Emenda 36) |
| 7 | Leandro Grass | Suprima-se do Projeto de Lei Complementar nº 69, de 2020, o inciso XXVIII do art. 2º, renumerando-se os demais. | Rejeitada | Rejeitada | "Revoga o art. 104-B, que trata de novos parcelamentos (decreto)" |
| 8 | Leandro Grass | Suprima-se do Projeto de Lei Complementar nº 69, de 2020, o inciso XXXVIII do art. 1º, renumerando-se os demais. | Aprovada | Rejeitada | "Retorna ao texto da LC 984/2019 o art. 99, que trata de novos parcelamentos (decreto)" |

| | | | | | |
|----|---------------|---|--------------------------|-----------|--|
| 9 | Leandro Grass | Dê-se ao inciso XIX do art. 2º do Projeto de Lei Complementar nº 69, de 2020, a seguinte redação: XIX - “Art. 43 § 6º As novas faixas de área mencionadas no Inciso II do § 2º, devem ser incorporadas aos quadros de parâmetros definidas no Anexo III por meio de alteração desta Lei Complementar.” | Aprovada | Rejeitada | Modifica § 6º, do art. 43 (decreto) |
| 10 | Leandro Grass | Suprima-se do Projeto de Lei Complementar nº 69, de 2020, o inciso XVI do art. 1º, renumerando-se os demais. (§ 6º A representação de que trata o § 5º deve ser atualizada pelo órgão gestor de planejamento territorial e urbano e aprovada por decreto governamental.” (NR) | Aprovada | Aprovada | Retorna ao texto da LC 984/2019 o § 6º, do art. 26, que trata de mapa de Transportes (Decreto) |
| 11 | Leandro Grass | Dê-se ao inciso VI do art. 1º do Projeto de Lei Complementar nº 69, de 2020, a seguinte redação: VI “Art.11 III - altura máxima igual à maior altura estabelecida no Anexo III para a respectiva Região Administrativa; | Aprovada | Aprovada | "Retorna ao texto da LC 984/2019 os incisos do art. 11, que tratam da taxa permeabilidade" |
| 12 | Leandro Grass | Dê-se ao inciso IV do art. 1º do Projeto de Lei Complementar nº 69, de 2020, a seguinte redação: IV – “Art. 6º As atividades permitidas para cada UOS estão definidas na tabela do Anexo I e especificadas por usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial, residencial e residencial-rural § 6º Além das atividades classificadas como baixo risco, nos termos da Lei Federal nº 13.874/2019 e da legislação distrital competente, podem ser instalados consulados e embaixadas, bem como atividades desempenhadas por profissionais autônomos, e de representação de Estados, do Distrito Federal e dos municípios nas UOS RE 1 e RE 2, conforme previsto no Anexo I desde que: I - previamente autorizado pelo respectivo condomínio, quando houver; II – observem as disposições da Lei 4.092, de 30 de janeiro de 2008, que dispõe sobre o controle da poluição sonora e os limites máximos de intensidade da emissão de sons e ruídos resultantes de atividades urbanas e rurais no Distrito Federal; III - não seja instalada placa de identificação de estabelecimento comercial.” | Aprovada na Subemenda 37 | Rejeitada | "Modifica o art. 6º para incluir o termo residencial-rural, e acrescenta a aplicação da Lei Federal 13.874/2019, que expande atividades econômicas em residências" (Aprovada na forma da Subemenda 37) |
| 13 | Leandro Grass | Dê-se ao inciso VII do art. 2º do Projeto de Lei Complementar nº 69, de 2020, a seguinte redação: VII - “Art. 11... V – os demais parâmetros serão definidos pelo órgão público destinatário do lote, quando da elaboração do projeto arquitetônico. § 1º Os lotes de UOS Inst EP podem ser compartilhados por 2 ou mais equipamentos urbanos ou comunitários. § 2º Em caso de desafetação de lote na UOS Inst-EP, a norma estabelecerá | Aprovada na Subemenda 38 | Rejeitada | "Retorna ao texto da LC 984/2019 os incisos do art. 11, que tratam da taxa de permeabilidade" (Sugestão: Prejudicada) |

| | | | | | |
|----|--------------------|--|----------|-----------|---|
| | | os parâmetros urbanísticos do referido lote, de acordo com as faixas de área estabelecidas nesta Lei Complementar.” | | | |
| 14 | Leandro Grass | Suprima-se do Projeto de Lei Complementar nº 69, de 2020, o inciso XXVII do art. 1º, renumerando-se os demais. | Aprovada | Rejeitada | "Retorna ao texto da LC 984/2019 o art. 43, que trata de novos parcelamentos (decreto)" |
| 15 | Leandro Grass | Suprima-se do Projeto de Lei Complementar nº 69, de 2020, o inciso X do art. 1º, e o inciso IX do art. 2º, renumerando-se os demais. | Aprovada | Rejeitada | "Retorna ao texto da LC 984/2019 o caput original do art. 17, que trata da taxa permeabilidade" |
| 16 | Reginaldo Sardinha | Acrescente-se, onde couber, o seguinte artigo ao Projeto de Lei Complementar nº 69/2020: Art. () Será objeto de estudo urbanístico específico a alteração dos parâmetros de uso e ocupação do solo dos Lotes 02 a 25 da QSE 14, da Região Administrativa de Taguatinga – RA III. | Aprovada | Aprovada | "Acrescenta autorização para estudos de alteração dos parâmetros urbanísticos da QSE 14 Taguatinga" |
| 17 | Cláudio Abrantes | Dê-se ao §6º do art. 1º, com a redação proposta pelo art. 2º, I, do PLC, a seguinte redação: Art. 1º.... §6º Os demais projetos aprovados e consolidados devem ser incorporados a esta LUOS e compatibilizados aos seus critérios e a sua metodologia. | Aprovada | Aprovada | "Modifica § 6º do art. 1º da LC 948/2019 (decreto)" |
| 18 | Cláudio Abrantes | Dê-se ao § 2º do art. 6º da Lei Complementar nº 948, de 2019, a seguinte redação: Art. 6º..... § 2º Quando se tratar de alteração ou criação de atividade ou grupo na CNAE, a tabela referida no caput é atualizada pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano, aprovada pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – Conplan e submetida à apreciação da Câmara Legislativa do Distrito Federal – CLDF. § 3º São definidas em regulamento: I – O detalhamento de classes e subclasses; II – As restrições ambientais e de incomodidade à aplicação de: a) atividades; b) grupos; c) classes; d) subclasses; () | Aprovada | Aprovada | "Estabelece limites para o decreto que trata do Anexo I – Usos e Atividades, no art. 6º"" |
| 19 | Cláudio Abrantes | Dê-se ao caput do art. 8º e ao seu §4º, da Lei Complementar nº 948, de 2019, bem como ao §5º do art. 8º, com a redação dada pelo art. 2º, V, do PLC, a seguinte redação: Art. 8º §4º Em caso de campus universitário, as atividades complementares referidas no caput são aquelas do uso | Aprovada | Aprovada | "Modifica o § 4º e 5º do art. 8º para corrigir a redação que trata das Unidades Especiais" |

| | | | | | |
|----|------------------|---|----------|----------|--|
| | | industrial, comercial e prestação de serviço previstas na UOS CSIIR 2. §5º Em lotes definidos como UOS RRur, são permitidas as atividades complementares referidas no caput, desde que inseridas em empresas caracterizadas como Microempreendedor Individual – MEI, conforme regulamentação. | | | |
| 20 | Cláudio Abrantes | Dê-se ao §7º do art. 24, com a redação dada pelo art. 2º, XII, do PLC, a seguinte redação: Art. 24...§ 7º Em lotes isolados, a marquise, quando obrigatória, deve ser implantada na divisa em que constar o local do acesso de pedestres, salvo quando sua taxa de ocupação for 100%, quando a marquise deve ser implantada em todas as divisas. | Aprovada | Aprovada | "Modifica o § 7º do art. 24 para corrigir a redação que trata das marquises em lotes isolados" |
| 21 | Cláudio Abrantes | Dê-se ao inciso I do art. 31 da Lei Complementar nº 948, de 2019, a seguinte redação: Art. 31..... I – AV corresponde ao limite de área exclusiva para vagas, circulação e manobra de veículos e circulação de pedestres junto a vagas, não computável no coeficiente de aproveitamento; | Aprovada | Aprovada | "Modifica o inciso I do art. 31 para corrigir a redação que trata de vagas de veículos" |
| 22 | Cláudio Abrantes | Dê-se ao caput do art. 35, da Lei Complementar nº 948, de 2019, a seguinte redação: Art. 35. É permitido o cercamento das divisas dos lotes com altura máxima de 2,70 metros, sendo que as divisas voltadas para logradouros públicos devem possuir o mínimo 70% de transparência visual. | Aprovada | Aprovada | "Modifica o art. 35 para corrigir a redação que cercamento das divisas dos lotes" |
| 23 | Cláudio Abrantes | Dê-se ao §3º do art. 38, proposto pelo art. 2º, XVI, do PLC, a seguinte redação: Art. 38. § 3º As poligonais das Unidades Especiais constantes do Anexo II podem ser alteradas quando da elaboração de seus respectivos planos de ocupação, devendo as alterações serem incorporadas à LUOS. | Aprovada | Aprovada | "Modifica o § 4º do art. 38 para corrigir a redação que trata das Unidades Especiais (decreto)" |
| 24 | Cláudio Abrantes | Acrescente-se o §6º ao art. 38 da Lei Complementar nº 948, de 2019, com a seguinte redação: Art. 38 § 6º Quando se tratar de UE 12 - parques urbanos, a alteração de poligonal deve ocorrer mediante justificativa de interesse público, estudo técnico prévio e consulta pública. | Aprovada | Aprovada | "Acrescenta estudo técnico e consulta pública para alteração de poligonal de Unidades Especiais" |
| 25 | Cláudio Abrantes | Dê-se ao §3º do art. 41, proposto pelo art. 2º, XVIII, do PLC, a seguinte redação: Art. 41..... § 3º Não é devida a Outorga Onerosa de Alteração de Uso, no caso da atividade de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes caracterizar-se como atividade auxiliar exclusiva à atividade principal licenciada, nos termos definidos nesta Lei | Aprovada | Aprovada | "Modifica o § 3º do art. 41 para corrigir a redação que trata da isenção de ONALT" |

| | | | | | |
|----|------------------|---|----------|----------|--|
| | | Complementar, exclusivamente para as atividades IV, V, VI, VII, VIII e IX listadas no caput. | | | |
| 26 | Cláudio Abrantes | Suprima-se o art. 47 da Lei Complementar nº 948, de 2019. | Aprovada | Aprovada | "Retira o art. 47 da LC 948/2019 que trata do Mapa de Rememoração que foi revogado no PLC" |
| 27 | Cláudio Abrantes | Dê-se à fórmula constante no inciso II do art. 48, proposto pelo art. 1º, XXVIII, do PLC, a seguinte redação: $caR = (ca1 \times A1) + (ca2 \times A2) + \dots + (can \times An) / (A1 + A2 + An)$ | Aprovada | Aprovada | "Modifica a fórmula do inciso II, do art. 48 para corrigir o cálculo da ODIR" |
| 28 | Cláudio Abrantes | Dê-se ao §3º do art. 48, proposto pelo art. 2º, XX, do PLC, a seguinte redação: Art. 48..... § 3º Será cobrada ODIR referente à área de construção acrescida ao somatório da área de construção dos lotes anterior ao rememoração | Aprovada | Aprovada | "Modifica o § 3º do art. 48 para corrigir o resultado do cálculo da ODIR" |
| 29 | Cláudio Abrantes | Dê-se ao §4º do art. 50-A, proposto pelo art. 2º, XXI, do PLC, a seguinte redação: Art. 50-A..... § 4º Quando a área do lote resultante não se enquadrar na faixa de área definida para o lote original, deve ser criada faixa de área mantendo os parâmetros do lote original que serão incorporados ao Anexo III por meio de alteração desta Lei Complementar. | Aprovada | Aprovada | "Modifica o § 4º do art. 50-A que trata do Anexo III, Quadros de Parâmetros Urbanísticos (decreto)" |
| 30 | Cláudio Abrantes | Dê-se ao caput art. 56 da Lei Complementar nº 69, de 2020, a seguinte redação: Art. 56. Não é devida Onalt nos casos de mudança de grupo em uma mesma atividade, dentre os permitidos para a respectiva UOS no Anexo I. | Aprovada | Aprovada | "Modifica o caput do art. 56 para corrigir a redação que trata da isenção de ONALT" A Onalt deve ser cobrada exatamente pela mudança de grupo, pois são as atividades que mais tem impacto urbanos. Está sendo elaborada a Lei específica. (Acatar) |
| 31 | Cláudio Abrantes | Dê-se ao §2º do art. 68 da Lei Complementar nº 69, de 2020, a seguinte redação: Art. 68..... § 2º Verifica-se infração continuada quando o infrator descumprir os termos da advertência, do embargo, da intimação demolitória ou da interdição. | Aprovada | Aprovada | "Modifica o § 2º do art. 68 para corrigir o conceito de infração continuada" |

| | | | | | |
|----|------------------|--|----------|-----------|---|
| 32 | Cláudio Abrantes | Dê-se ao parágrafo único do art. 104-B, proposto pelo art. 2º, XXVIII, do PLC, a seguinte redação: Art. 104-B..... Parágrafo único. As alterações de parcelamento do solo são incorporadas à LUOS por meio de alteração desta Lei Complementar. | Aprovada | Aprovada | "Modifica o parágrafo único do art. 104-B do PLC, que trata de novos parcelamentos (decreto)" |
| 33 | Cláudio Abrantes | Dê-se ao § 1º do art. 107, da Lei Complementar nº 948, de 2019, a seguinte redação: Art. 107. § 1º Excetuam-se do caput as diretrizes e os procedimentos relativos à instituição de condomínio permitida para a UOS RE 2 e RE3 das seguintes normas: | Aprovada | Aprovada | "Modifica o § 1º do art. 107 que trata de revogações, para corrigir a permissão de condomínios" |
| 34 | Cláudio Abrantes | Dê-se à Emenda nº 01 – CAF, a seguinte redação: Acrescente-se, onde couber, o seguinte artigo ao Projeto de Lei Complementar nº 69, de 2020: Art. () São objeto de estudos urbanísticos específicos, considerando o desenho de cada núcleo urbano, com vistas a sua regularização, as ocupações de áreas públicas contíguas a habitação unifamiliar e a habitação multifamiliar (RE e RO), localizadas nas Regiões Administrativas abrangidas por esta lei. §1º Os estudos devem comprovar que as intervenções promovem melhorias no meio ambiente urbano, em relação à situação atual de ocupação informal, em especial no que tange à segurança, mobilidade e acessibilidade. §2º Caso sejam exigidas contrapartidas onerosas pelas ocupações, os recursos devem ser revertidos, preferencialmente, na melhoria ambiental e urbanística das próprias áreas de regularização. §3º No processo de elaboração do projeto de regularização e na fiscalização de sua implementação, será garantida a promoção de audiências públicas e de debates com a participação da comunidade abrangida e de associações representativas. | Aprovada | Aprovada | "Acrescenta estudos urbanísticos para cercamento de pilotis no DF" |
| 35 | Cláudio Abrantes | Dê-se ao art. 84, da Lei Complementar nº 948, de 2019, a seguinte redação: Art. 84. As atividades econômicas e auxiliares excepcionadas nos arts. 82 e 83 estão sujeitas ao controle da vizinhança, nos seguintes termos: § 1º Considera-se vizinhança, para efeitos deste artigo, o conjunto dos moradores cujas residências possam ser afetadas pelo incômodo das atividades econômicas, relacionadas com: I – segurança; II – logística da atividade; III – poluição ambiental, atmosférica, sonora ou visual; IV – sistema viário; V – afluxo de pessoas ou veículos. § 2º Antes de expedir a licença de funcionamento para as atividades econômicas de que trata este artigo, o órgão ou a entidade pública competente deve: I – disponibilizar o processo para consulta pública; II – definir o | Aprovada | Rejeitada | "Retorna o art. 84, que trata da regularização de escolas em áreas residenciais, com o devido controle de vizinhança" (Prejudicada, tendo em vista que a extensão de uso para outras atividades no Lago Sul e Norte foi excluída pela Emenda 74) |

| | | | | | |
|----|------------------|---|----------|-----------|--|
| | | conjunto de residências que possam ser afetadas pelo incômodo, que não pode ser inferior às residências do conjunto ou quadra, conforme o caso; III – comunicar, por escrito, todos os moradores das residências que possam ser afetadas. § 3º Qualquer morador do conjunto ou da quadra, conforme o caso, que se sinta afetado pelos incômodos das atividades licenciadas pode solicitar, a qualquer tempo, a revogação da licença de funcionamento, mediante manifestação expressa e motivada ao órgão ou à entidade responsável pelo licenciamento. § 4º No ato de revogação do licenciamento das atividades econômicas de que trata este artigo, deve ser assinalado prazo: I – não superior a 30 dias para encerramento das atividades; II – não superior a 60 dias para remoção de todos os equipamentos relacionados com as atividades econômicas e visíveis dos logradouros públicos. § 5º O descumprimento das condicionantes pode acarretar a revogação do licenciamento. | | | |
| 36 | Cláudio Abrantes | Dê-se à Emenda nº 06 – CAF, a seguinte redação: Dê-se ao inciso I do art. 5º do Projeto de Lei Complementar nº 69, de 2020, a seguinte redação: Art. 5º Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial: I - os incisos I e II do art. 1º; os incisos VII, VIII e IX e inciso IV do § 1º, todos do art. 2º; o § 4º do art. 6º; o art. 7º, o § 3º do art. 8º; o parágrafo único do art. 11; o § 3º do art. 43; o art. 44, o inciso III e o parágrafo único, todos do art. 48; o parágrafo único do art. 54; os incisos I e II do art. 56; e o inciso III do § 1º do art. 107, todos da Lei Complementar nº 948, de 2019. II - o inciso II e o parágrafo único do art. 4º, bem como o art.6º e seus §§ 1º, 2º e 3º, todos da Lei Complementar nº 950, de 7 de março de 2019. III - os parâmetros urbanísticos a serem utilizados para a elaboração dos projetos especiais integradores PEI 17 e PEI 18 estabelecidos na Lei Complementar nº 733, de 13 de dezembro de 2006. | Aprovada | Rejeitada | Mantém a revogação do art. 7º, controle de vizinhança para RO 1 e RO 2, e do art. 44, que foi substituído pelo art. 104-B, com nova redação do parágrafo único |
| 37 | Cláudio Abrantes | Dê-se à Emenda nº 12 – CAF, a seguinte redação: Dê-se ao caput do art. 6º da Lei Complementar nº 948, de 2019, a seguinte redação: Art. 6º As atividades permitidas para cada UOS estão definidas na tabela do Anexo I e especificadas por usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial, residencial e residencial-rural, em conformidade com a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE. | Aprovada | Aprovada | "Modifica o art. 6º para incluir o termo residencial-rural, e retira a aplicação da Lei federal 13.874/2019 que expande atividades econômicas em residências" |

| | | | | | |
|----|-----------------------------------|--|-------------|-----------|--|
| 38 | Cláudio Abrantes | Dê-se à Emenda nº 13 – CAF, a seguinte redação: Dê-se ao inciso VII do art. 2º do Projeto de Lei Complementar nº 69, de 2020, a seguinte redação: VII - Art. 11 V – os demais parâmetros serão definidos pelo órgão público destinatário do lote, quando da elaboração do projeto arquitetônico. § 1º Os lotes de UOS Inst EP podem ser compartilhados por 2 ou mais equipamentos urbanos ou comunitários. § 2º Em caso de desafetação de lote na UOS Inst-EP, a norma estabelecerá os parâmetros urbanísticos do referido lote, de acordo com as faixas de área estabelecidas nesta Lei Complementar. § 3º Quando não se tratar de regularização edilícia, a taxa de permeabilidade prevista no inciso II, pode ser reduzida de forma a contemplar a ocupação existente pelo lote de equipamento público. | Aprovada | Aprovada | "Modifica o § 3º do art. 11, que trata da taxa permeabilidade em Equipamentos Públicos" "Art. 11. V – não há exigência de taxa de permeabilidade para lotes com área inferior a 2.000 metros quadrados. |
| 39 | João Cardoso | Acrescente-se, onde couber, o seguinte art. ao Projeto de Lei Complementar em epígrafe: Art. () A empresa de aluguel de imóveis próprios, estabelecida no Distrito Federal, inserida na atividade de locação de frações de espaço de bens imóveis realizada para terceiros, na modalidade de auto-gestão para armazenamento de bens de natureza diversa, denominada Self Storage, deverá utilizar o código 6810-2/02 da Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE. | Rejeitada | Rejeitada | "Acrescenta artigo incluindo a Subclasse CNAE "Self Storage"'' |
| 40 | Reginaldo Sardinha | Acrescente-se, onde couber, o seguinte artigo ao Projeto de Lei Complementar nº 69/2020: Art. () Será objeto de estudo urbanístico específico a alteração dos parâmetros de uso e ocupação do solo dos Lotes 02 a 25 da QSE 14, da Região Administrativa de Taguatinga – RA III. | Prejudicada | Rejeitada | "Acrescenta autorização para estudos de alteração dos parâmetros urbanísticos da QSE 14 Taguatinga" |
| 41 | Eduardo Pedrosa e Rafael Prudente | Adicione-se ao Anexo III – Quadro 24 A – Região Administrativa do Itapoã – RA XXVIII - Parâmetros e Ocupação do Solo, no código 2801 na UOS RE 3 e nas notas/sobradinho a nota (3) com a seguinte redação: "(3) CERCAMENTO: Permitido a construção de cercamento das divisas dos lotes com altura máxima de 2,70m. " | Aprovada | Rejeitada | "Acrescenta nota ao Quadro de Parâmetros Urbanísticos do Itapoã" |
| 42 | Rafael Prudente e Eduardo Pedrosa | Adicione-se ao Anexo III – Quadro 24 A – Região Administrativa do Itapoã – RA XXVIII - Parâmetros e Ocupação do Solo, no código 2801 na UOS RE 3 e nas notas/sobradinho a nota (3) com a seguinte redação: "(3) CERCAMENTO: Permitido a construção de cercamento das divisas dos lotes com altura máxima de 2,70m." | Prejudicada | Rejeitada | "Acrescenta nota ao Quadro de Parâmetros Urbanísticos do Itapoã" |

| | | | | | |
|----|--------------------|---|-----------|-------------------------|--|
| 43 | Rodrigo Delmasso | Adicione-se ao Anexo I - Tabela de Uso e Atividades, nas UOS RO 1, RO 2 e RO 3, a seguinte atividade, grupo/classe e subclasse: "8730-1/99 - Atividades de assistência social prestadas em residências coletivas e particulares não especificadas anteriormente". | Rejeitada | Rejeitada | "Acrescenta artigo incluindo a Subclasse CNAE "Assistência Social" em residências" |
| 44 | Reginaldo Sardinha | Acrescente-se, onde couber, o seguinte artigo ao Projeto de Lei Complementar nº 69/2020: Art. () É autorizada a instalação de parklets no território do Distrito Federal. Parágrafo único. Para os fins do disposto no caput deste artigo, compreende-se por parklet a ampliação do passeio e via públicos, realizada por meio da implantação de plataforma sobre a área antes ocupada pelo leito carroçável da via pública, equipada com bancos, floreiras, mesas e cadeiras, guarda-sóis, aparelhos de exercícios físicos, paraciclos ou outros elementos de mobiliário, com função de recreação ou de manifestações artísticas, respeitadas as normas técnicas de acessibilidade e as diretrizes estabelecidas pelos órgãos competentes do Poder Executivo. | Rejeitada | Rejeitada | "Acrescenta artigo incluindo Parklets (minipraças)" |
| 45 | Rodrigo Delmasso | Adicione-se o inciso X, ao art. 41 da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, com a seguinte redação: Art. 41. () X - atacadistas. | Rejeitada | Aprovada | "Acrescenta inciso X - Atacadistas, ao art. 41, que trata da permissão de PAC em lotes comerciais" |
| 46 | Rodrigo Delmasso | Acrescenta-se, onde couber, o seguinte artigo, ao Projeto de Lei Complementar em epígrafe: Art. As atividades de assistência social prestadas em residências coletivas e particulares não especificadas anteriormente, têm a continuidade de seu funcionamento admitido em lotes das UOS RO 1, RO 2 e RO 3 sem alteração dos usos e das atividades permitidos nas respectivas UOS, compreendendo: I - asilos para desabrigados; II - casas de apoio para crianças e adolescentes; III - casas de solidariedade; IV - casas de triagem; e V - casas transitórias/casa de passagem. | Aprovada | Rejeitada | "Acrescenta artigo incluindo atividade de assistência social em RO 1, 2 e 3" |
| 47 | Júlia Lucy | Dê-se ao inciso IV, do art. 1º do PLC, a seguinte redação: Art. 1º IV -..... "Art. 6º As atividades permitidas para cada UOS estão definidas na tabela do Anexo I e especificadas por usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial, residencial e residencial-rural." | Retirada | Proposta pela CDESCTMAT | "Modifica o caput do art. 6º para excluir a vinculação a CNAE" (Retirada em 15/03) |

| | | | | | |
|----|------------|--|-------------|-------------------------|--|
| 48 | Júlia Lucy | Dê-se inciso IV, do art. 1º do PLC, a seguinte redação: Art. 1º IV-“Art. 6º 6º Além das atividades classificadas como baixo risco, nos termos da Lei Federal nº 13.874/2019 e da legislação distrital competente, podem ser instalados consulados e embaixadas, bem como atividades desempenhadas por profissionais autônomos, e de representação de Estados, do Distrito Federal e dos municípios nas UOS RE 1 e RE 2, conforme previsto no Anexo I desde que: I - previamente autorizado pelo respectivo condomínio, quando houver; II – observem as disposições da Lei 4.092, de 30 de janeiro de 2008, que dispõe sobre o controle da poluição sonora e os limites máximos de intensidade da emissão de sons e ruídos resultantes de atividades urbanas e rurais no Distrito Federal; III - não seja instalada placa de identificação de estabelecimento comercial.” | Prejudicada | Proposta pela CDESCTMAT | "Modifica o art. 6º para incluir o termo residencial-rural, e acrescenta a utilização da Lei federal 13.874/2019 que expande atividades econômicas em residências" (Iguar Emenda 12) |
| 49 | Júlia Lucy | Suprima-se, no inciso VI, do art. 1º do PLC, o trecho: “inciso IV”. | Prejudicada | Proposta pela CDESCTMAT | "Retorna ao texto da LC 984/2019 os incisos do art. 11, que tratam da taxa permeabilidade" (Iguar Emenda 11) |
| 50 | Júlia Lucy | Dê-se ao inciso XVI, do art. 2º do PLC, a seguinte redação: Art.2º..... XVI- “Art. 38..... § 3º As poligonais das Unidades Especiais constantes do Anexo II podem ser alteradas quando da elaboração de seus respectivos planos de ocupação, devendo as alterações serem incorporadas à LUOS.” | Prejudicada | Proposta pela CDESCTMAT | "Modifica o § 4º do art. 38 para corrigir a redação que trata das Unidades Especiais (decreto)" (Iguar Emenda 23) |
| 51 | Júlia Lucy | Acrescente-se ao inciso XVI, do art. 2º do PLC, o §6º, com a seguinte redação: Art. 2º..... XVI- “Art. 38..... § 6º Quando se tratar de UE 12 - parques urbanos, a alteração de poligonal deve ocorrer mediante justificativa de interesse público, estudo técnico prévio e consulta pública”. | Prejudicada | Proposta pela CDESCTMAT | "Acrescenta estudo técnico e audiência pública para alteração de poligonal de Unidades Especiais" (Iguar Emenda 24) |
| 52 | Júlia Lucy | Dê-se ao inciso XXXV, do art. 1º do PLC, a seguinte redação: Art. 1º..... XXXV- “Art. 68..... § 2º Verifica-se infração continuada quando o infrator descumpre os termos da advertência, do embargo, da intimação demolitória ou da interdição.” | Prejudicada | Proposta pela CDESCTMAT | "Modifica o § 2º do art. 68 para corrigir o conceito de infração continuada" (Iguar Emenda 31) |
| 53 | Júlia Lucy | Acrescente-se ao inciso XXII do art. 2º do Projeto de Lei Complementar 69/2020 o §4º com a seguinte redação: “Art. 2º (...) XXII – (...) §4º Para as solicitações de outorgas anteriores à presente Lei, será facultado ao solicitante a permanência no critério de cálculo anteriormente vigente. | Aprovada | Proposta pela CDESCTMAT | "Acrescenta § 4º ao art. 54, facultando a utilização do cálculo da ODIR conforme a legislação vigente" |

| | | | | | |
|----|------------------|---|-----------|------------------------------|---|
| 54 | Júlia Lucy | Dê-se ao caput do art. 3º do Projeto de Lei Complementar 69/2020 a seguinte redação: "Art. 3º Fica prorrogado por 2 anos o prazo máximo estabelecido no caput do artigo 88 da Lei Complementar nº 948, de 2019, a contar do dia 17 de janeiro de 2021." | Rejeitada | Proposta pela CDESCTMAT | "Prorroga para 2 anos o prazo de opção pelos parâmetros urbanísticos das legislações anteriores" |
| 55 | Júlia Lucy | Dê-se ao inciso XIII do art. 2º do Projeto de Lei Complementar 69/2020 a seguinte redação: "Art. 2º (...) XIII – (...) §7º Para novos estacionamentos e garagens privados com mais de 200 vagas, deve ser previsto 0,5% do total de vagas com ponto de recarga exclusivo para automóveis elétricos, ficando facultado aos empreendimentos consolidados e aprovados a adesão à esta reserva." | Aprovada | Proposta pela CDESCTMAT | "Modifica o § 7º do art. 27 que trata de tomadas para veículos elétricos em garagens" |
| 56 | Júlia Lucy | Dê-se ao inciso XXVI do art. 1º do Projeto de Lei Complementar 69/2020 a seguinte redação: "XXVI – "Art. 42. Nos lotes das UOS CSII 2, CSII 3, CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3, é admitido o desenvolvimento exclusivo das atividades da UOS PAC 2, desde que: (...) II - submetido à aplicação da Onalt e de outros instrumentos urbanísticos, ambientais, de trânsito e de segurança exigidos em legislação específica." . | Rejeitada | Proposta pela CDESCTMAT | "Retira área mínima de 1.000m2 para a instalação de PAC em lotes comerciais" Não podemos tirar o limite de 1000 m2, pois cria distorção com o critério das atividades permitidas. Para lotes menores, já está permitido PAC 1. (Sugestão: rejeição) |
| 57 | Júlia Lucy | Adiciona-se dispositivo ao Art 2º do Projeto de Lei em comento: XXXII - "Art. 5º..... §3º Os Postos de Abastecimento de Combustíveis devidamente cadastrados e permitidos no lote o qual se encontram até o dia 1º de junho de 2021 e categorizados como PAC 1 poderão ser classificados na subcategoria PAC 2, desde que o proprietário se manifeste dentro do prazo previsto no art. 88 desta Lei. | Rejeitada | Proposta pela CDESCTMAT | "Acrescenta § 4º ao art. 5º, da LC 948/2019, que dá prazo para a opção de transformação de PAC 1 para PAC 2" |
| 58 | Cláudio Abrantes | Dê-se ao inciso I do art. 5º do Projeto de Lei Complementar nº 69, de 2020, a seguinte redação: Art. 5º Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial: I - os incisos I e II do art. 1º; os incisos VII, VIII e IX e inciso IV do § 1º, todos do art. 2º; o § 4º do art. 6º; o art. 7º, o § 3º do art. 8º; o parágrafo único do art. 11; o § 3º do art. 43; o art.44, o inciso III e o parágrafo único, todos do art. 48; o parágrafo único do art. 54; os incisos I e II do art. 56; o art. 103, e o inciso III do § 1º do art. 107, todos da Lei Complementar nº 948, de 2019. II - o inciso II e o parágrafo único do art. 4º, bem como o art. 6º e seus §§ 1º, 2º e 3º, todos da Lei Complementar nº 950, de 7 de março de 2019. III - os parâmetros urbanísticos a serem | Aprovada | Não apreciada pela CDESCTMAT | "Mantém a revogação do art. 7º, do art. 44, e do art. 103, no art. 5º do PLC" |

| | | | | | |
|----|------------------|---|----------------------------|------------------------------|--|
| | | utilizados para a elaboração dos projetos especiais integradores PEI 17 e PEI 18 estabelecidos na Lei Complementar nº 733, de 13 de dezembro de 2006. | | | |
| 59 | Rodrigo Delmasso | Dê-se ao inciso III do § 1º do art. 5º, da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, a seguinte redação: Art. 5º § 1º (...) (...) III - UOS CSIIR – Comercial, Atacadista, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, onde são obrigatórios os usos comercial, atacadista, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres, e que apresenta 3 subcategorias: | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | "Modifica o inciso III do § 1º, do art. 5º da LC 949/2019, incluindo a atividade atacadista na conceituação de usos CSIIR, independente do porte do lote" |
| 60 | Eduardo Pedrosa | Adicione-se ao art. 1º, XII, art. 19, o § 5º com a seguinte redação: "Art. 1º (...) XII – Art. 19 (...) § 1º (...) § 5º Não se aplica o afastamento mínimo definido no Anexo IV, os lotes provenientes de regularização fundiária inseridos nas UOS RE 1, RE 2, RO 1, RO 2 e RO 3. | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | "Acrescenta o § 5º ao art. 19 que trata do anexo de afastamentos mínimos de vãos de iluminação/ventilação para lotes provenientes de regularização fundiária" |
| 61 | Jaqueline Silva | Acrescente-se ao art. 1º, XXXVI, do PLC 69 de 2020, o inciso IV da Lei 948 de 2019 com a seguinte redação: "Art. 1º (...) XXXVI - Art. 82 (...) (...) IV- A veiculação de identificação do estabelecimento na fachada, no interior ou nos limites do lote. | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | "Modifica o inciso IV, do art. 82 que trata das restrições condicionantes cumulativas para a continuidade do funcionamento de atividade econômica" |
| 62 | Jaqueline Silva | Dê-se ao inciso XXXVII, do Art. 1º do PLC 69 de 2020, a seguinte redação: "Art. 1º (...) XXXVII – Art. 83 É admitida, de forma excepcional, a continuidade do funcionamento de estabelecimento de ensino da atividade de educação infantil, ensino fundamental e ensino médio em todas as UOS, desde que comprovadamente instalada, em funcionamento e credenciada, ou que já tenha sido credenciada pela Secretaria de Educação do Distrito Federal em data anterior à publicação desta Lei Complementar. | Aprovada | Não apreciada pela CDESCTMAT | "Modifica o inciso XXXVII do art. 1º do PLC (art. 83) que trata de funcionamento de escolas em áreas residenciais "com ou sem credenciamento" da Secretaria de Educação" Não traz prejuízo na interpretação e para os parâmetros urbanísticos. |
| 63 | Jaqueline Silva | Acrescente-se ao art. 1º, XXXVII, do PLC 69 de 2020, o § 1º do Art. 83 da Lei 948 de 2019, com a seguinte redação: "Art. 1º (...) XXXVII - Art. 83 (...) §1º Para usufruir a excepcionalidade prevista neste artigo, o estabelecimento educacional deverá estar instalado em edificação com licenciamento edilício para o uso residencial, proibida a ampliação do estabelecimento em lotes vizinhos após a publicação desta Lei Complementar. | Aprovada no Parecer da CAF | Não apreciada pela CDESCTMAT | "Modifica o § 1º do art. 83 para incluir o termo "o estabelecimento educacional deverá estar instalado em edificação com licenciamento edilício para o uso residencial" Alteração da palavra "parametros urbanisticos" para "licenciamento" |

| | | | | | |
|----|------------------|---|----------------------------|------------------------------|---|
| | | | | | urbanístico", não altera a questão de que os parâmetros devem ser seguidos. |
| 64 | Eduardo Pedrosa | Modifica o inciso IV, do art. 82 que trata das restrições condicionantes cumulativas para a continuidade do funcionamento de atividade econômica | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | "Modifica o inciso IV, do art. 82 que trata das restrições condicionantes cumulativas para a continuidade do funcionamento de atividade econômica" |
| 65 | Eduardo Pedrosa | Modifica o inciso XXXVII do art. 1º do PLC (art. 83) que trata de funcionamento de escolas em áreas residenciais "com ou sem credenciamento" da Secretaria de Educação e permite a transferência do estabelecimento de ensino para outro imóvel | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | "Modifica o inciso XXXVII do art. 1º do PLC (art. 83) que trata de funcionamento de escolas em áreas residenciais "com ou sem credenciamento" da Secretaria de Educação e permite a transferência do estabelecimento de ensino para outro imóvel" |
| 66 | Eduardo Pedrosa | Modifica o art. 84 da LC 984/2019 | Prejudicada | Não apreciada pela CDESCTMAT | "Modifica o art. 84 da LC 984/2019" "Rejeitada Em conflito com a Subemenda 35 (art. 84), o art. 7º citado na emenda 66 foi revogado no PLC" |
| 67 | Eduardo Pedrosa | Modifica o § 1º do art. 83 para incluir o termo "o estabelecimento educacional deverá estar instalado em edificação com licenciamento edilício para o uso residencial" | Aprovada no Parecer da CAF | Não apreciada pela CDESCTMAT | "Modifica o § 1º do art. 83 para incluir o termo "o estabelecimento educacional deverá estar instalado em edificação com licenciamento edilício para o uso residencial" - "Prejudicada - Igual à Emenda 63" |
| 68 | Cláudio Abrantes | Retira do caput do art. 6º a referência à CNAE, estava em desconformidade com o § 1º do art. 6º do PLC | Aprovada no Parecer da CAF | Não apreciada pela CDESCTMAT | "Retira do caput do art. 6º a referência à CNAE, estava em desconformidade com o § 1º do art. 6º do PLC" |
| 69 | Cláudio Abrantes | Acrescenta art. 6º ao PLC, que trata da incorporação dos anexos apresentados e não citados na proposição | Aprovada no Parecer da CAF | Não apreciada pela CDESCTMAT | "Acrescenta art. 6º ao PLC, que trata da incorporação dos anexos apresentados e não citados na proposição" |
| 70 | Cláudio Abrantes | Substitui o Anexo I, que não apresentava Usos para RO 1, RO 2, RO3, RE 1, RE 2, RE3 e Rrur | Aprovada no Parecer da CAF | Não apreciada pela CDESCTMAT | "Substitui o Anexo I, que não apresentava Usos para RO 1, RO 2, RO3, RE 1, RE 2, RE3 e Rrur" |

| | | | | | |
|----|-------------------------------------|--|-----------------------------|------------------------------|--|
| 71 | Eduardo Pedrosa | Suprime o Anexo II com 29 mapas | Rejeitada no Parecer da CAF | Não apreciada pela CDESCTMAT | "Suprime o Anexo II com 29 mapas" |
| 72 | Eduardo Pedrosa | Suprime o Anexo III com 29 quadros de parâmetros Urbanísticos | Rejeitada no Parecer da CAF | Não apreciada pela CDESCTMAT | "Suprime o Anexo III com 29 quadros de parâmetros Urbanísticos" |
| 73 | Cláudio Abrantes | Substitutiva à Emenda 25 - CAF: "§ 3º Não é devida a ONALT, no caso da atividade de armazenamento e suprimento de combustíveis caracterizar-se como atividade auxiliar exclusiva à atividade principal licenciada, nos termos definidos nesta Lei Complementar, exclusivamente para as atividades IV, V, VI, VII, VIII e IX listadas no caput somente quando o abastecimento se der para equipamentos móveis, veículos automotores terrestres, aeronaves, embarcações ou locomotivas do detentor das instalações com o estabelecimento de vedação à comercialização de tais produtos." | Aprovada no Parecer da CAF | Não apreciada pela CDESCTMAT | Não cobra ONALT dos Pacs em lotes de IV - uso industrial; V - concessionária de veículos; VI - terminal de transporte; VII - garagem de ônibus; VIII - clubes sociais e esportivos; IX - armazenamento, quando não houver comercialização (Sugestão: Acatar) |
| 74 | Rafael Prudente | "Suprima-se a alteração de Uso do Solo dos lotes 1, 1 A, 2, 2 A, 3, 3 A, 4, 4 A, 5, 5 A, 6,6 A, 9 e 9 A, situados no SGCV, do Anexo II Mapa 16 A – Uso do Solo da Região Administrativa do Guará – RA X." | Retirada | Retirada | Voltam os usos previstos na LUOS 948/2019 para os lotes do SGCV |
| 75 | Robério Negreiros e Rafael Prudente | Suprima-se do Anexo I – Tabela de Uso e Atividades, nas UOS RE1 e RE2, as seguintes atividades e grupos: "(...) 62.0 Atividades dos Serviços de Tecnologia da Informação (...) 66.2 Atividades Auxiliares dos Seguros, da Previdência Complementar e dos Planos de Saúde (...) 68.2 Atividades Imobiliárias por Contrato ou Comissão (...) 69.2 Atividades de Contabilidade, Consultoria e Auditoria Contábil e Tributária (...) 71.1 Serviços de Arquitetura e Engenharia e Atividades Técnicas Relacionadas (...) 72.2 Pesquisa e Desenvolvimento Experimental em Ciências Sociais e Humanas 73-M PUBLICIDADE E PESQUISA DE MERCADO 73.1 Publicidade 73.2 Pesquisas de Mercado e Opinião Pública (...) 74-M OUTRAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS, CIENTÍFICAS E TÉCNICAS 74.1 Design e Decoração de Interiores 74.2 Atividades Fotográficas e Similares 74.9 Atividades Profissionais, Científicas e Técnicas Não Especificadas Anteriormente | Aprovada no Parecer da CAF | Não apreciada pela CDESCTMAT | Proibe a implantação de atividades de prestação de serviços no Lago Sul e Norte. |

| | | | | | |
|----|--------------------|--|-----------|------------------------------|--|
| 76 | Rodrigo Delmasso | Dê-se ao § 1º do art. 6º, da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, proposto pelo art. 1º, inciso IV do PLC 69/2020, a seguinte redação: A rt. 6º § 1º Na tabela do Anexo I, os usos foram estabelecidos em conformidade com a Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal, excetuando-se as UOS RE 1 e UOS RE 2 nas Regiões Administrativas do Guar´, Lago Sul, Lago Norte e Park Way. | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | Proibe a implantação de atividades de prestação de serviços no Lago Sul e Norte. Não há lotes na UOS RE1 e RE2 no Guar´ |
| 77 | Rodrigo Delmasso | Acrescente-se o inciso IV ao § 6º do art. 6º, da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, proposto pelo art. 1º, inciso IV do PLC 69/2020, com a seguinte redação: A rt. 6º (....) § 6º (....) IV - não sejam permitidas a instalação nas Regiões Administrativas do Guar´, Lago Sul, Lago Norte e Park Way. | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | Proibe a implantação de atividades de prestação de serviços no Lago Sul e Norte. Não há lotes na UOS RE1 e RE2 no Guar´ |
| 78 | Rodrigo Delmasso | Dê-se ao § 1º do art. 82, da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, proposto pelo art. 1º, inciso XXXVI do PLC 69/2020, a seguinte redação: A rt. 82. (....) § 1º A autorização para o exercício da excepcionalidade prevista no caput deve ser requerida no prazo máximo de 1 ano a contar da publicação desta Lei Complementar e respeitar a legislação específica de licenciamento de atividade econômica e auxiliares, excetuando as UOS RE 1 e UOS RE 2 nas Regiões Administrativas do Guar´, Lago Sul, Lago Norte e Park Way. | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | Proibe a implantação de atividades de prestação de serviços no Lago Sul e Norte. Não há lotes na UOS RE1 e RE2 no Guar´ |
| 79 | Reginaldo Sardinha | Altera o Anexo III, Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo – 16A, Uso do Solo da Região Administrativa do Lago Norte – RA XVIII, retornando os parâmetros de ocupação do Lote A, do SHIN Centro de Atividades 4 aos estabelecidos na Lei Complementar nº 948/2019, publicada em 17 de janeiro de 2019. | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | Exclui o Lote do Iguatemi da Revisão da LUOS |

| | | | | | |
|----|--------------------|--|----------------------------|------------------------------|--|
| 80 | Reginaldo Sardinha | Altera o Anexo III, Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo – 16A, Uso do Solo da Região Administrativa do Lago Norte – RA XVIII, retornando os parâmetros de ocupação do Lote A, do SHIN Centro de Atividades 4 aos estabelecidos na Lei Complementar nº 948/2019, publicada em 17 de janeiro de 2019. | Prejudicada | Não apreciada pela CDESCTMAT | Exclui o Lote do Iguatemi da Revisão da LUOS |
| 81 | Reginaldo Sardinha | Dê-se à Emenda nº 62-CAF, que altera o inciso XXXVII, do art. 1º do PLC 69/2020, a seguinte redação: “Art. 1º..... (...) XXXVII – Art. 83. É admitida, de forma excepcional, a continuidade do funcionamento em todas as UOS, de: I – estabelecimentos de ensino de educação infantil, ensino fundamental e ensino médio, desde que comprovadamente instalados, em funcionamento e credenciados ou que já tenham sido credenciados pela Secretaria de Educação do Distrito Federal em data anterior à publicação desta Lei Complementar; II – lojas maçônicas; III – clubes de serviço. | Aprovada no Parecer da CAF | Não apreciada pela CDESCTMAT | Inclui a possibilidade de renovação de licença para Clubes de serviços e Maçonaria |
| 82 | Júlia Lucy | Acrescente-se, no Anexo I - Tabela de Usos e Atividades da LUOS, o Subgrupo CNAE 9603-3/05 – Serviços de Somatoconservação (Decreto 37966/2017). | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | Justificação: "A presente emenda tem por objetivo atender as empresas funerárias que exercem a atividade funerária secundária de somatoconservação. A LUOS não prevê este SUBCNAE entre os usos permitidos, o que impossibilita o licenciamento de empresas para exercerem a referida atividade." (Sugestão: Rejeitar) |
| 83 | Júlia Lucy | Dê-se § 6º do Art. 5º a seguinte redação: “Art. 1º (...) §6º Podem ser instalados consulados e embaixadas, atividades desempenhadas por profissionais autônomos, e de representação de Estados, do Distrito Federal e dos municípios, bem como atividades classificadas como baixo risco, nos termos da Lei Federal nº 13.874/2019 e da legislação distrital competente, nas UOS RE 1 e RE 2, conforme previsto no Anexo I, desde que: I - previamente autorizado pelo respectivo condomínio, quando houver; II – observem as disposições da Lei 4.092, de 30 de janeiro de 2008, que | Anulada na CEOF | Não apreciada pela CDESCTMAT | Justificação: "A presente emenda tem por objetivo atender pedidos da população interessada, para corrigir a quebra de isonomia contida no dispositivo da Lei, que assegura, tão somente, a instalação de “escritórios de advocacia” em lotes classificados como RE 1 e 2 (...) |

| | | | | | |
|---------|-------------------|---|-----------|------------------------------|---|
| | | dispõe sobre o controle da poluição sonora e os limites máximos de intensidade da emissão de sons e ruídos resultantes de atividades urbanas e rurais no Distrito Federal; III - não seja instalada placa de identificação de estabelecimento comercial;" | | | |
| 84 | Júlia Lucy | Acrescente-se o inciso IV ao § 6º do art. 6º, da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, proposto pelo art. 1º, inciso IV do PLC 69/2020, com a seguinte redação: Art. 6º (...) § 6º (...) IV - Ficam proibidas quaisquer atividades comerciais nas UOS RE1 e UOS RE 2 das Regiões Administrativas do Lago Sul, do Lago Norte e do Park Way, exceto as previamente autorizadas, em caráter não precário, com autorização do respectivo condomínios, caso aplicável. | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | Justificação: "O objetivo da emenda é deixar claro que as atividades comerciais em áreas residenciais são restritas às já autorizadas e as que possuam anuência dos condomínios para suas atividades; para se manter a ordem dos locais residenciais." |
| 85 | Rafael Prudente | "Suprima-se a alteração de Uso do Solo dos lotes 1, 1 A, 2, 2 A, 3, 3 A, 4, 4 A, 5, 5 A, 6, 6 A, 9 e 9 A, situados no SGCV, do Anexo II Mapa 9 A – Uso do Solo da Região Administrativa do Guará – RA X." | Retirada | Não apreciada pela CDESCTMAT | Justificativa: "O Anexo II do projeto de lei complementar que pretende alterar o uso do solo da LUOS, visa a supressão dos lotes supracitados acima com o intuito de melhores estudos e aperfeiçoamento dos impactos que serão gerados referente ao uso do solo. Vale ressaltar que os lotes 1 e 9 ainda estão sofrendo o desmembramento e usos diferentes para os lotes desmembrados." (Sugestão: Substituir em razão de erro no endereçamento dos lotes) |
| 86 a 96 | Protocolo anulado | | | | |

| | | | | | |
|-----|--------------------|---|-----------|------------------------------|--|
| 97 | Rodrigo Delmasso | (Aditiva) Acrescente-se ao Anexo I do Projeto de Lei Complementar nº 69/2020, as seguintes atividades (classe/subclasse) no UOS CSIIInd2 do Setor de Armazenagem e Abastecimento Norte - SAAN, na Região Administrativa do SIA (...) | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | Atividade 86.2 - Serviços móveis de atendimento à saúde - já contemplado. |
| 98 | Rodrigo Delmasso | (Aditiva) Acrescente-se ao Anexo I do Projeto de Lei Complementar nº 69/2020, as seguintes atividades (classe/subclasse) no UOS CSIIInd1 nos Trechos de 1 a 10 do Setor de Indústria e Abastecimento - SIA (...) | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | Atividades 47.1, 47.2, 47.5, 47.7, 74.9, 86.2, 90.R, 94.9, 96.0 - já contempladas. |
| 99 | | protocolo anulado | Retirada | | |
| 100 | Rodrigo Delmasso | (Aditiva) Acrescente-se ao Anexo I do Projeto de Lei Complementar nº 69/2020, as seguintes atividades (classe/subclasse) no UOS CSII 3, da área localizada no Lote 01, do Conjunto D da Quadra 02 do Varjão: (...) | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | Atividades já contempladas. |
| 101 | Rodrigo Delmasso | (Aditiva) Acrescente-se ao Anexo I do Projeto de Lei Complementar nº 69/2020, as seguintes atividades (classe/subclasse) no UOS CSIIInd2, da área localizada nos Lotes 37/39 do Setor SDMC 04 de Ceilândia: (...) | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | |
| 102 | Reginaldo Sardinha | (Modificativa) Altera o Anexo III - Quadro 17A, Parâmetros de ocupação do Solo da Região Administrativa de Águas Claras – RA XX, retornando os parâmetros urbanísticos dos Lotes 1405 e 1505, localizados na Avenida Parque Águas Claras, da seguinte forma: CFA B de 3,0 para 1,20; CFA M de 5,0 para 2,0; Taxa de Ocupação de 100% para 60%, Taxa de Permeabilidade de Isento, para 30%, e Altura Máxima de 57,5m para 43,5m, consoante previsto na Lei Complementar nº 948/2019. | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | |

| | | | | | |
|-----|--------------------|---|-----------|------------------------------|--|
| 103 | Reginaldo Sardinha | (Modificativa) Altera o Anexo III - Quadro 16A - Parâmetros de Ocupação do Solo, Uso do Solo da Região Administrativa do Lago Norte – RA XVIII, retornando os parâmetros de uso e ocupação dos Conjuntos A, B, C e D, do SHIN Centro de Atividades 6, da seguinte forma: CFA M de 1,2 para 0,8; Taxa de Ocupação de 60% para 40%, Taxa de Permeabilidade 30%, para 20%, e Altura Máxima de 15,5m para 9,5m, consoante previsto na Lei Complementar nº 948/2019. | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | |
| 104 | Reginaldo Sardinha | (Modificativa) Altera o Anexo II - Mapa 9A - Uso do Solo da Região Administrativa do Guará – RA X, retornando à configuração de lote único, sem desdobro para o Lote 09, do SGCV, localizado na Região Administrativa do Guará - RA X, aos estabelecidos na Lei Complementar nº 948/2019, publicada em 17 de janeiro de 2019. | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | |
| 105 | Reginaldo Sardinha | (Modificativa) Altera o Anexo II - Mapa 9A - Parâmetros de Ocupação do Solo, Uso do Solo da Região Administrativa do Guará – RA X, retornando o uso dos Lotes 1, 2, 3, 4, 4A, 5, 5A, 6, 6A e 9, do SGCV, de CSII 3, para CSII 3, conforme estabelecido na Lei Complementar nº 948/2019, publicada em 17 de janeiro de 2019. | Retirada | Não apreciada pela CDESCTMAT | |
| 106 | Reginaldo Sardinha | (Modificativa) Altera o Anexo II - Mapa 9A - Uso do Solo da Região Administrativa do Guará – RA X, retornando à configuração de lote único, sem desdobro para o Lote 01, do SGCV, localizado na Região Administrativa do Guará - RA X, conforme representado na Lei Complementar nº 948/2019, publicada em 17 de janeiro de 2019. | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | |
| 107 | Reginaldo Sardinha | (Modificativa) Altera o Anexo II - Mapa 9A - Uso do Solo da Região Administrativa do Guará – RA X, retornando à configuração de lote único, sem desdobro para o lote B, do Trecho 1, SMAS, localizado na Região Administrativa do Guará - RA X, aos estabelecidos na Lei Complementar nº 948/2019, publicada em 17 de janeiro de 2019. | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | |
| 108 | Reginaldo Sardinha | (Modificativa) Altera o Anexo II - Mapa 14A - Parâmetros de Ocupação do Solo, Uso do Solo da Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI, retornando o uso do Lote D (CL), do SHIS QI 13, de CSII 2, para EP, bem como retornando o CFA M de 2,0 para 1,0, conforme estabelecido na Lei Complementar nº 948/2019, publicada em 17 de janeiro de 2019. | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | |
| 109 | Reginaldo Sardinha | (Modificativa) Altera o Anexo II - Mapa 14A - Parâmetros de Ocupação do Solo, Uso do Solo da Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI, retornando o uso dos Lotes K, L e M (CL), do SHIS QI 21, de CSII 2, para INST, bem como retornando o CFA M de 1,25 para 0,7, e Taxa de | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | |

| | | | | | |
|-----|-----------------|---|----------------------------|------------------------------|--|
| | | Ocupação de 100% para 70%, conforme estabelecido na Lei Complementar nº 948/2019, publicada em 17 de janeiro de 2019. | | | |
| 110 | Eduardo Pedrosa | (Supressiva) Suprima-se a alteração de uso do solo dos lotes situados no Centro de Atividades O6, conjuntos A, B, C e D, do Anexo II – Mapa 16 A da Região Administrativa do Lago Norte – RA XVIII. | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | |
| 111 | Arlete Sampaio | (Modificativa) O item ALT. MAX. (Altura Máxima) dos códigos 1601, 1602, 1603 e 1604 do Quadro 14 A do Anexo III e dos códigos 1801, 1802, 1803, 1804 e 1805 do Quadro 16 A do Anexo III do Projeto de Lei Complementar nº 69, de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação: 8,50 m (oito metros e cinquenta centímetros) | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | |
| 112 | Arlete Sampaio | (Supressiva) Suprimam-se o § 6º e os respectivos incisos I, II e III, da redação proposta para o art. 6º, constante do art. 1º, inciso IV, do Projeto de Lei Complementar nº 69, de 2020. | Aprovada no Parecer da CAF | Não apreciada pela CDESCTMAT | |

| | | | | | |
|-----|----------------|--|----------|------------------------------|---|
| 113 | Arlete Sampaio | <p>(Modificativa à Subemenda nº 35-CAF) Dê-se ao art. 84 da Lei Complementar nº 948, de 2019, a seguinte redação: “Art. 84. As atividades econômicas e auxiliares excepcionadas nos arts. 82 e 83 e as que vierem a ser autorizadas por esta lei complementar, em especial nas UOS RE 1 e RE 2, estão sujeitas à anuência prévia e ao controle da vizinhança. § 1º Considera-se vizinhança, para efeitos deste artigo, o conjunto dos moradores cujas residências possam ser afetadas pelo incômodo e pelos impactos negativos das atividades econômicas, relacionadas com: I – segurança; II – logística da atividade; III – poluição ambiental, atmosférica, sonora ou visual; IV – sistema viário; V – afluxo de pessoas ou veículos. § 2º Antes de expedir a licença de funcionamento para as atividades econômicas de que trata este artigo, o órgão ou a entidade pública competente deve: I – disponibilizar o processo para consulta pública; II – definir o conjunto de residências que possam ser afetadas pelo incômodo, que não pode ser inferior às residências do conjunto ou quadra, conforme o caso; III – encaminhar comunicação oficial, por escrito, a todos os moradores das residências que possam ser afetadas. § 3º Qualquer morador do conjunto ou da quadra, conforme o caso, que se sinta afetado pelos incômodos e impactos negativos das atividades licenciadas pode solicitar, a qualquer tempo, a revogação da licença de funcionamento, mediante manifestação expressa e motivada ao órgão ou à entidade responsável pelo licenciamento. § 4º No ato de revogação do licenciamento das atividades econômicas de que trata este artigo, deve ser assinalado prazo: I – não superior a 30 dias para encerramento das atividades; II – não superior a 60 dias para remoção de todos os equipamentos relacionados com as atividades econômicas e visíveis dos logradouros públicos. § 5º O descumprimento das condicionantes pode acarretar a revogação do licenciamento.</p> | Retirada | Não apreciada pela CDESCTMAT | <p>Justificação: "A presente Subemenda, para a qual peço o apoio dos nobres pares, tem o objetivo de aperfeiçoar a Subemenda nº35, de autoria do Deputado Cláudio Abrantes, aprovada na Comissão de Assuntos Fundiários. Com muita propriedade, o Deputado Cláudio Abrantes, relator do PLC nº 69/2020 na CAF, apresentou subemenda, com vistas a assegurar que toda e qualquer atividade econômica a ser desenvolvida em áreas residenciais seja, obrigatoriamente, submetida ao controle de vizinhança. Nossa proposta inclui a obrigatoriedade da anuência prévia da vizinhança, além de estender a exigência do controle não só para as atividades econômicas excepcionadas nos arts. 82 e 83 da LUOS, mas também para atividades que porventura sejam autorizadas no bojo das discussões do PLC 69/2020. Também demos destaque para esta obrigatoriedade em áreas exclusivamente residenciais, como as UOS RE1 e RE2, que são destacadas nos arts. 82 e 83."</p> |
|-----|----------------|--|----------|------------------------------|---|

| | | | | | |
|-----|------------------|--|-------------|------------------------------|---|
| 114 | Roosevelt Vilela | (Aditiva) Adiciona-se inciso ao art. 2º do Projeto de Lei Complementar nº 69, de 2020, renumerando os demais, com a seguinte redação: . - “Art. 35..... § 4º O disposto neste artigo aplica-se ao cercamento das áreas verdes contíguas aos lotes individuais. | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | A LUOS não trata de ocupação de área pública. |
| 115 | João Cardoso | (Supressiva) Suprima-se a alteração dos parâmetros de uso e ocupação do solo, contidos no Anexo II, Mapa 16A, do Lote A, do SHIN Centro de Atividades 4, Uso do Solo da Região Administrativa do Lago Norte – RA XVIII, retornando aos parâmetros previstos na Lei Complementar nº 948/2019, qual seja CFA M de 1,0 para 0,50 e Taxa de Ocupação de 50% para 35%. | Prejudicada | Não apreciada pela CDESCTMAT | |
| 116 | João Cardoso | (Supressiva) Suprima-se a alteração dos parâmetros de uso e ocupação do solo, contidos no Anexo II, Mapa 16A, dos Conjuntos A, B, C e D, do SHIN CA 6, Uso do Solo da Região Administrativa do Lago Norte – RA XVIII, retornando aos parâmetros previstos na Lei Complementar nº 948/2019, qual seja: Uso: de CSIR para RE 2 CFA B e CFA M: de 1,2 para 0,80 Taxa de Ocupação: de 60% para 40% Taxa de Permeabilidade: de 30% para 20% Altura Máxima: de 15,5 para 9,5 | Prejudicada | Não apreciada pela CDESCTMAT | |
| 117 | João Cardoso | (Supressiva) Suprima-se a alteração dos parâmetros de uso e ocupação do solo, contidos no Anexo II, Mapa 9A, dos lotes 1, 1A, 2, 2A, 3, 3A, 4, 4A, 5, 5A, 6, 6A, 9 e 9A, do Setor de Garagens e Concessionárias de Veículos (SGCV), Uso do Solo da Região Administrativa do Guará – RA X. | Retirada | Não apreciada pela CDESCTMAT | |
| 118 | Rafael Prudente | (Supressiva) Suprima-se a alteração de Uso do Solo dos lotes 1, 1 A, 2, 2 A, 3, 3 A, 4, 4 A, 5, 5 A, 6, 6 A, 9 e 9 A, situados no SGCV, do Anexo II Mapa 9 A – Uso do Solo da Região Administrativa do Guará – RA X. | Retirada | Não apreciada pela CDESCTMAT | |
| 119 | Rafael Prudente | (Modificativa) Dê-se ao art. 6º, § 6º, da Lei Complementar nº 948, de 2019, alterado pelo art. 1º, IV, do Projeto de Lei Complementar nº 69, de 2020, a seguinte redação: Art. 6º..... § 6º Podem ser instalados consulados e embaixadas, instituições de longa permanência para idosos, bem como as atividades desempenhadas por | Retirada | Não apreciada pela CDESCTMAT | |

| | | | | | |
|-----|-----------------------------------|---|----------------------------|-----------------------------|---|
| | | profissionais autônomos, e de representação de Estados, do Distrito Federal e dos municípios nas UOS RE 1 e nas UOS RE 2, conforme previsto no Anexo I desde que: I – previamente autorizado pelo respectivo condomínio, quando houver; II – observem as disposições da Lei 4.092, de 30 de janeiro de 2008, que dispõe sobre o controle da poluição sonora e os limites máximos de intensidade da emissão de sons e ruídos resultantes de atividades urbanas e rurais no Distrito Federal; III – não seja instalada placa de identificação de estabelecimento comercial; (NR) | | | |
| 120 | CAF | (Modificativa) Modifique-se o Anexo II Mapa 9A - Região Administrativa do Guará - RA X, na seguinte forma: a) o lote D da Área de Serviço Público no SIA passa de UOS Inst EP - Equipamento Público para a UOS Inst; b) o lote E da Área de Serviço Público no SIA passa de UOS - Inst para UOS Inst EP Equipamento Público. | Aprovada no Parecer da CAF | Não apreciada pela CDESCMAT | |
| 121 | Cláudio Abrantes e Arlete Sampaio | (Modificativa) Dê-se ao art. 84 da Lei Complementar nº 948, de 2019, a seguinte redação: “Art. 84. As atividades econômicas e auxiliares excepcionadas nos arts. 82 e 83 e as que vierem a ser autorizadas por esta lei complementar, em especial nas UOS RE 1 e RE 2, estão sujeitas ao controle da vizinhança. § 1º Considera-se vizinhança, para efeitos deste artigo, o conjunto dos moradores cujas residências possam ser afetadas pelo incômodo e pelos impactos negativos das atividades econômicas, relacionadas com: I – segurança; II – logística da atividade; III – poluição ambiental, atmosférica, sonora ou visual; IV – sistema viário; V – fluxo de pessoas ou veículos. § 2º Antes de expedir a licença de funcionamento para as atividades econômicas de que trata este artigo, o órgão ou a entidade pública competente deve: I – disponibilizar o processo para consulta pública; II – definir o conjunto de residências que possam ser afetadas pelo incômodo, que não pode ser inferior às residências do conjunto ou quadra, conforme o caso; III – encaminhar comunicação oficial, por escrito, a todos os moradores das residências que possam ser afetadas. § 3º Qualquer morador do conjunto ou da quadra, conforme o caso, que se sinta afetado pelos incômodos e impactos | Aprovada no Parecer da CAF | Não apreciada pela CDESCMAT | Justificação: A presente emenda modificativa, para a qual pedimos o apoio dos nobres pares, visa corrigir a possível inadmissibilidade formal apontada pela Assessoria Legislativa desta Casa, em relação à Subemenda Modificativa nº 35, do Relator, aprovada na CAF, e viabilizando também a proposta de Subemenda Modificativa nº 113, de autoria da Deputada Arlete Sampaio. Ambas tratavam de resgatar e de aperfeiçoar o dispositivo revogado no PLC (Art. 84), que versa sobre o controle de vizinhança nas UOS RE1 e RE 2. |

| | | | | | |
|-----|-----------------|--|----------------------------|------------------------------|--|
| | | negativos das atividades licenciadas pode solicitar, a qualquer tempo, a revogação da licença de funcionamento, mediante manifestação expressa e motivada ao órgão ou à entidade responsável pelo licenciamento. § 4º No ato de revogação do licenciamento das atividades econômicas de que trata este artigo, deve ser assinalado prazo: I – não superior a 30 dias para encerramento das atividades; não superior a 60 dias para remoção de todos os equipamentos relacionados com as atividades econômicas e visíveis dos logradouros públicos. § 5º O descumprimento das condicionantes pode acarretar a revogação do licenciamento. | | | |
| 122 | Eduardo Pedrosa | (Aditiva à Subemenda nº 35) Acrescente-se, onde couber, ao texto art. 84 da Subemenda nº 35 o seguinte §: “§ Para as atividades de ensino da educação básica será necessária a anuência de 75% dos vizinhos”. | Retirada | Não apreciada pela CDESCTMAT | Justificação: A atual exigência de anuência da totalidade dos vizinhos, para fins de funcionamento do estabelecimento de ensino em área residencial, deve ser reduzida para 75%. Manter a possibilidade de, por exemplo, um único vizinho impedir a continuidade do funcionamento de um estabelecimento de ensino não é o mais adequado. |
| 123 | Eduardo Pedrosa | (Modificativa à Emenda nº 63) O §1º do art. 83 que se pretende modificar pela Emenda nº 63 passa a vigorar com a seguinte redação: “Art. 1º (...) XXXVII - Art. 83 (...) §1º Para usufruir a excepcionalidade prevista neste artigo, o estabelecimento educacional deverá estar instalado em edificação com licenciamento edilício para o uso residencial, proibida a ampliação do estabelecimento em lotes vizinhos após a publicação desta Lei Complementar, não sendo vedado, no entanto, a transferência, cessão ou venda do estabelecimento ou da empresa. | Aprovada no Parecer da CAF | Não apreciada pela CDESCTMAT | Já contemplado no art. 85 § 1º, 2º e 3º do PLC 69/2020. |
| 124 | Eduardo Pedrosa | (Aditiva) O Art. 82, caput, e o seu inciso I, da Lei Complementar nº 984, de 2019, passam a vigorar com a seguinte redação: Art. 82. Nos lotes das UOS RE 1 e RE 2, é permitida, de forma excepcional, a continuidade do funcionamento de atividade econômica, no mesmo endereço, desde que comprovadamente instalada e em funcionamento até a data de publicação desta Lei Complementar, e desde que atenda, de forma cumulativa, as seguintes condicionantes: I – não executar ampliação da área utilizada para o funcionamento da atividade existente, exceto para implementar adequações exigidas pelas | Aprovada no Parecer da CAF | Não apreciada pela CDESCTMAT | Já contemplado no art. 86, novo marco temporal com a aprovação do PLC 69/2020 |

| | | | | | |
|-----|------------------|--|----------------------------|------------------------------|---|
| | | autoridades competentes no que se refere à segurança da edificação e à saúde pública; (...) | | | |
| 125 | Eduardo Pedrosa | (À Subemenda nº 121) Acrescente-se, onde couber, ao texto art. 84 da Subemenda nº 121 o seguinte §: Para as atividades de ensino da educação básica será necessária a anuência de 75% dos vizinhos”. | Aprovada no Parecer da CAF | Não apreciada pela CDESCTMAT | Justificação: "A atual exigência de anuência da totalidade dos vizinhos, para fins de funcionamento do estabelecimento de ensino em área residencial, deve ser reduzida para 75%. Manter a possibilidade de, por exemplo, um único vizinho impedir a continuidade do funcionamento de um estabelecimento de ensino não é o mais adequado. |
| 126 | Rodrigo Delmasso | (Modificativa) Altera-se o Anexo I - Tabela de Usos e Atividades do Projeto de Lei Complementar nº 69/2020, para a inclusão das áreas especificadas como categoria de uso institucional UOS CSIIR 1 NO | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | |
| 127 | Rodrigo Delmasso | (Modificativa) Altera-se no Anexo I - Tabela de Usos e Atividades - USO INSTITUCIONAL, do Projeto de Lei Complementar nº 69/2020, de UOS Inst para UOS CSIIInd 2, a área localizada no Lote B-2 da QNM 28 de Ceilândia Norte, da Região Administrativa de Ceilândia - RA IX, com as seguintes atividades: 4687-7/01 - Comércio atacadista de resíduos de papel e papelão; 4687-7/02 - Comércio atacadista de resíduos e sucatas não-metálicos, exceto de papel e papelão; 4687-7/03 - Comércio atacadista de resíduos e sucatas metálicos; 3831-9/01 - Recuperação de sucatas de alumínio; 3831-9/99 - Recuperação de materiais metálicos, exceto alumínio; 3832-7/00 - Recuperação de materiais plásticos; 3839-4/99 - Recuperação de materiais não especificados anteriormente. | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | |
| 128 | Rafael Prudente | (Supressiva) Suprima-se a alteração de Uso do Solo dos lotes 1 A, 1 B, 2, 3, 4, 4 A, 5, 5 A, 6, 6 A, 9 A, 9 B, situados no SGCV, do Anexo II Mapa 9 A – Uso do Solo da Região Administrativa do Guará – RA X. | Aprovada no Parecer da CAF | Não apreciada pela CDESCTMAT | |

| | | | | | |
|-----|--------------|--|-----------|------------------------------|---|
| 129 | Agaciel Maia | (Aditiva) Adicione-se ao Anexo I - Tabela de Uso e Atividades, nas UOS CSIIR NO, CSII, CSIIIndr, PAC 2 e PAC 3, a seguinte CNAE atividade, grupo/classe e subclasse: "68.22-6-00 - Gestão e administração da propriedade imobiliária | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | Atividade 68.2 já contemplada em CSIIR NO, CSII, CSIIIndr |
| 130 | Agaciel Maia | (Modificativa) No tocante ao logradouro localizado na Quadra 01, Lote 01, Área Especial em Sobradinho-DF, CEP: 73.010-010, este passa a ter a seguinte classificação: De: CSIIR 2; Para: CSII 2. | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | |
| 131 | Iolando | (Aditiva) Adite-se ao Art. 34 do Projeto de Lei em epígrafe, o seguinte parágrafo: Art. 34 "§ 8o Quando a fachada coincidir com a divisa do lote, não se aplica a permeabilidade visual." | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | |
| 132 | Iolando | (Aditiva) Adite-se ao Anexo II - Mapas de uso do solo por localidade urbana, o que segue em relação a Ceilândia: Alterar o uso dos lotes RO 2, voltados para as entrequadras dos setores "P" Sul e "P" Norte, para CSIIR 1 NO. | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | |
| 133 | Iolando | (Aditiva) Adite-se ao Anexo II - Mapas de uso do solo por localidade urbana, o que segue na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII Alterar o uso dos lotes RO 1, das quadras 3, 5, 7, 9 e 11, voltados para a Avenida das Paineiras e anel de atividades da DF-463, para RO 2. | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | |
| 134 | Iolando | (Modificativa) Adite-se ao Anexo II - Mapas de uso do solo por localidade urbana, o que segue em relação a Ceilândia: Incluir e alterar o uso do lote "B2" da quadra QNM 28, de Inst para CSIIInd 2. | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | |
| 135 | Iolando | (Modificativa) Adite-se ao Anexo II - Mapas de uso do solo por localidade urbana, o que segue em relação a Região Administrativa de Ceilândia - RA IX: - Alterar o uso dos lotes RO 1 das quadras QNM 01, QNM 02, QNM 17, QNM 18, QNN 01, QNN 02, QNN 17 e QNN 18, para CSIIR 1 NO. | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | |

| | | | | | |
|-----|---------|---|-----------|------------------------------|--|
| 136 | Iolando | <p>(Modificativa) Adicione-se ao - Anexo I - Tabela de Usos e Atividades</p> <p>1 - Permitir nas UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO e CSIIR 2 as seguintes atividades de uso comercial: 4530-7/01 Comércio por atacado de peças e acessórios novos para veículos automotores 4530-7/02 Comércio por atacado de pneumáticos e câmaras-de-ar 46.47-8 Comércio atacadista de artigos de escritório e de papelaria; livros, jornais e outras publicações 4623-1/09 Comércio atacadista de alimentos para animais 4637-1/04 Comércio atacadista de pães, bolos, biscoitos e similares 4646-0/01 Comércio atacadista de cosméticos e produtos de perfumaria 4646-0/02 Comércio atacadista de produtos de higiene pessoal 4647-8/01 Comércio atacadista de artigos de escritório e de papelaria 4647-8/02 Comércio atacadista de livros, jornais e outras publicações 4649-4/08 Comércio atacadista de produtos de higiene, limpeza e conservação domiciliar (sem atividade de fracionamento e condicionamento associada) 4649-4/99 Comércio atacadista de outros equipamentos e artigos de uso pessoal e doméstico não especificados anteriormente (vide outros equipamentos e artigos citados nas Notas Explicativas da CNAE)</p> <p>2 - Permitir na UOS CSIIR 2 NO a seguinte atividade de prestação de serviços: 2950-6/00 Recondicionamento e recuperação de motores para veículos automotores</p> | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | Já estão contempladas as atividades 4530-7/01, 4530-7/02 |
| 137 | Iolando | <p>(Modificativa) Adite-se ao Anexo VII - Mapas de remembramento entre UOS diferentes por localidade urbana o que segue, em relação a Região Administrativa de Ceilândia - RA IX:</p> <p>1 - Estender o remembramento para os lotes voltados para as vias M-3, NM-2, P-1, P-2, P-3, P-4 e entrequadras.</p> | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | Já contemplado, o anexo foi excluído. |
| 138 | Iolando | <p>(Aditiva) Adite-se ao Projeto de Lei em epígrafe a seguinte artigo Art. 12..... I..... "a) As edificações com altura total máxima de 10 (dez) metros, incluído a caixa d'água e outros elementos, nas áreas urbanas consolidadas, ficam isento ao cumprimento do inciso anterior."</p> | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | |

| | | | | |
|-----|--------------------|--|----------------------------|------------------------------|
| 139 | Leandro Grass | (Subemenda à nº 13) Adite-se à emenda nº 13, que altera o inciso VII do artigo 2º do Projeto de Lei Complementar nº 69, de 2020, o seguinte inciso V, renumerando-se os demais: VII - "Art. 11..... V - Para os lotes com área inferior à 2.000 metros quadrados, a taxa de permeabilidade mínima é de 20%. | Aprovada no Parecer da CAF | Não apreciada pela CDESCTMAT |
| 140 | Valdelino Barcelos | (Aditiva) Inclua onde couber, ao Projeto de Lei Complementar nº 69 de 202, o seguinte artigo contendo a redação: Art. Xxx. O uso do solo pela Região Administrativa Riacho Fundo I em relação aos lotes a seguir discriminados devem ser considerados/classificados como CSIIR 1 NO: a) Qn 03: conjunto 01, lotes 1, 2, 3 e 4, conjunto 03, lotes 1, 2,3 e 4, conjunto 05 lotes 1, 2, 3 e 4, conjunto 07 lotes 1, 2 3, e 4; b) Qn 05: conjunto 02, lotes 2, 4, 6, 8, 10, 12 e 14, conjunto 04, lotes 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52 e 54 c) Qs 02: conjunto 02, lotes 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 e 23, conjunto 08; lotes 1, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 e 23; d) Qs 04: conjunto 01, lotes 52, 53 e 54, conjunto 03, lotes 1, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 e 25; e) Qs 14: conjunto 1A, lotes 1, 2, 3, 4 e 5, conjunto 3A, lotes 1, 2, 3, 4 e 5, conjunto 5ª, lotes 1, 2, 3, 4 e 5; f) Qs 08: conjunto 1A; lotes 1 e 2, conjunto 3A, lotes 1, 2, 3 e 4, conjunto 5A, lotes 1 e 2; g) Qs 10: conjunto 1A, lotes 1, 2, 3, 4, e 5, conjunto 3A, lotes 1, 2, 3, 4 e 5, conjunto 5A, lotes 1, 2 ,3, 4 e 5, conjunto 7A, lotes 1, 2, 3, 4 e 5; e h) QN 01: conjunto 13, lotes 3, 4, 5, 6 e 7, conjunto 14, lotes 1, 2 e 3, conjunto 15, lotes 1, 2 e 3, conjunto 16, lotes 1, 2 e 3, conjunto 17, lotes 1, 2 e 3, conjunto 18, lotes 1, 2 e 3 e conjunto 20, lotes 1, 28, 29, 30 e 31; i) Qs 12: conjunto 1A, lotes 06, 08, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 e 26 | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT |
| 141 | Valdelino Barcelos | (Aditiva) Inclua onde couber, ao Projeto de Lei Complementar nº 69 de 202, o seguinte artigo contendo a redação: Art. Xxx. O uso do solo pela Região Administrativa Riacho Fundo I em relação aos lotes a seguir discriminados devem ser considerados/classificados como CSIIR 2 NO: a) CLN 05: bloco K, lotes 1, 2, 3 4 e 5, bloco J, lotes 1, 2, 3, 4 e 5, bloco I, lotes 1, 2, 3 4 e 5, bloco H, lotes 1, 2, 3 e 4. | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT |

| | | | | | |
|-----|--------------------|---|-----------|------------------------------|--|
| 142 | Valdelino Barcelos | (Aditiva) Inclua onde couber, ao Projeto de Lei Complementar nº 69 de 202, o seguinte artigo contendo a redação: Art. XxX. O uso do solo pela Região Administrativa Riacho Fundo I em relação aos lotes a seguir discriminados devem ser considerados/classificados como CSIIR 2: a) Avenida Sucupira: lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30. 31, 32, 33, 34, 35, 36, 17, 18, 19, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, e 86. | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | |
| 143 | Daniel Donizet | (Modificativa) Altere-se o anexo III do quadro 11A – Santa Maria, Código 1319 – CSIIR2, da Lei Complementar n. 69, de 2020, que “ Al ter a a Lei de U so e Ocupação do S olo do Distri to F eder al – LUOS e dá outr as pr o vidências” , alterando a taxa de ocupação de 70% (setenta por cento) para 90% (noventa por cento), bem como a de permeabilidade de 20% (vinte por cento) para 10% (dez por cento). | Rejeitada | Não apreciada pela CDESCTMAT | |
| 144 | Rafael Prudente | (Aditiva) Acrescente-se o ao inciso XVI do art. 1º do Projeto de Lei Complementar nº 69, de 2020, o seguinte parágrafo: XVI - "Art. 26..... §7º Os lotes situados no Setor Central - Centro Hoteleiro da Região Administrativa do Gama RA II, com edificações consolidadas, ficam isentos da obrigatoriedade de número de vagas de estacionamento." | | | Proposta em Plenário (JUSTIFICAÇÃO - A presente emenda visa readequar o parâmetro da exigência de vagas de estacionamento dos lotes com edificações já consolidadas do Setor Central da Região Administrativa do Gama - RA II.) |
| 145 | ROOSEVELT VILELA | Subemenda à Emenda Supressiva Nº 128 "Suprima-se da Emenda Supressiva nº 128 ao Projeto de Lei Complementar nº 69, de 2020, os lotes 1B, 2, 3 e 9B, situados no SGCV, do Anexo II Mapa 9 A – Uso do Solo da Região Administrativa do Guará – RA X." | | | Proposta em Plenário (JUSTIFICATIVA - O Anexo II Mapa 9 A – Uso do Solo da Região Administrativa do Guará – RA X do projeto de lei complementar pretende alterar o uso do solo da LUOS. A Subemenda visa manter a proposta de alteração de uso em relação aos lotes 1B, 2, 3 e 9B, tendo em vista as informações disponíveis quanto a capacidade de suporte da infraestrutura local e a coerência urbanística entre as respectivas quadras.) |

| | | | | | |
|-----|------------------|---|--|--|---|
| 146 | Cláudio Abrantes | <p>Subemenda à Subemenda nº 38 - CAF</p> <p>"Dê-se à Subemenda nº 38 – CAF, a seguinte redação: Dê-se ao inciso VII do art. 2º do Projeto de Lei Complementar nº 69, de 2020, a seguinte redação: VII - Art. 11 V – os demais parâmetros serão definidos pelo órgão público destinatário do lote, quando da elaboração do projeto arquitetônico. § 1º Os lotes de UOS Inst EP podem ser compartilhados por 2 ou mais equipamentos urbanos ou comunitários. § 2º Em caso de desafetação de lote na UOS Inst-EP, a norma estabelecerá os parâmetros urbanísticos do referido lote, de acordo com as faixas de área estabelecidas nesta Lei Complementar. § 3º Quando se tratar de regularização edilícia, a taxa de permeabilidade prevista no inciso II, pode ser reduzida de forma a contemplar a ocupação existente pelo lote de equipamento público."</p> | | | <p>Proposta em Plenário (JUSTIFICAÇÃO - A Assessoria Legislativa (UDA) desta Casa, em análise de emendas na CCI, observou a incongruência do termo “não” no § 3º do art. 11 proposto no PLC que foi adequado na Subemenda nº 38 – CAF, que por sua vez carregou a redação inicial do PLC 69/2020. Em consulta à SEDUH foi constatado o erro material. Portanto rogamos aos nobres para a aprovação desta Subemenda de Relator.)</p> |
| 147 | Júlia Lucy | <p>Modificativa "Altera o Anexo III, Quadro 14 A, de Parâmetros de Ocupação do Solo da Região Administrativa do Lago Sul, fazendo todos os ajustes de numeração necessários, de forma a criar nova categoria que abrigue os lotes institucionais isolados e com área entre 650 e 2500 m² das categorias 1618 e 1622, modificandose sua taxa de ocupação de 70% para 100%, da seguinte forma: (...)(x) UOS: Tipo E - SHIS QL 02 LT B; SHIS QI 15 LT B; SHIS QI 21 LT G; SHIS QI 26 LT A; SHIS QI 05 LT D; SHIS QI 13 LT G; SHIS QL 12 CONJ 11 LT 09."</p> | | | <p>Proposta em Plenário (JUSTIFICAÇÃO - Os lotes abrigados pela nova categoria são provenientes das UOS de categoria 1618 e 1622, com área de 650 a 2500 m² e a característica de não fazer divisa com outros lotes. Esta emenda visa a corrigir uma inconsistência identificada na Lei Complementar nº 948/2019, retomando a taxa de ocupação de 100%, conforme projeto original do Lago Sul.)</p> |
| 148 | Júlia Lucy | <p>Aditiva "Acrescente-se o § 7º ao art. 6º, da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, proposto pelo art. 1º, inciso IV do PLC 69/2020, com a seguinte redação: Art. 6º § 6º § 7º Podem ser instaladas atividades de produção artesanal de baixo impacto nas UOS RE 1 e UOS RE 2 na Região Administrativa do Park Way – RA XXIV, observando-se as mesmas condições enumeradas no § 6º."</p> | | | <p>Proposta em Plenário (JUSTIFICAÇÃO - O objetivo da emenda é permitir que atividades de produção artesanal, consideradas de baixo risco, possam ser realizadas em lotes residenciais do Park Way. A própria dimensão e configuração urbanística desses lotes anula o impacto dessas atividades para os lotes vizinhos. Ainda assim, ficam mantidas as condições já elencadas na lei para a instalação</p> |

| | | | | | |
|-----|------------------|---|--|--|---|
| | | | | | dessas atividades, quais sejam: I - previamente autorizado pelo respectivo condomínio, quando houver; II – observem as disposições da Lei 4.092, de 30 de janeiro de 2008; III - não seja instalada placa de identificação de estabelecimento comercial;) |
| 149 | Eduardo Pedrosa | Aditiva "Acrescente-se, onde couber, no texto da Lei Complementar nº 948, de 2019 o seguinte artigo na proposição em epígrafe: Art. Fica vedada a implantação de novos estabelecimentos de ensino nas UOS RE 1 e RE 2 a partir da data de publicação desta lei complementar." | | | Proposta em Plenário (JUSTIFICAÇÃO - Com a presente proposição objetivamos garantir que nas regiões tratadas no presente PLC não serão implantadas novas escolas em área residencial.) |
| 150 | Rodrigo Delmasso | Aditiva "Acrescente-se onde couber o seguinte artigo ao Projeto de Lei Complementar nº 69/2020: Art. Substitua-se o termo SGCV, SOF SUL e SMAS nos anexos, mapas e textos do projeto de lei complementar por Superquadra Park Sul - SQPS." | | | Proposta em Plenário (JUSTIFICAÇÃO - A presente emenda tem por objetivo em atender a Lei nº 6.908/2021, que dispõe sobre a alteração da denominação do Setor de Garagens e Concessionárias de Veículos – SGCV, do Setor de Oficinas Sul – SOF SUL e do Setor de Múltiplas Atividades Sul – SMAS, para Superquadra Park Sul – SQPS. Diante do aqui exposto, solicito o apoio dos Deputados pares para aprovação da presente emenda aditiva.) |

ANEXO F – Quadros de Alterações por Região Administrativa

| Região Administrativa do Gama - RA II | | |
|--|-------------------------------|--|
| ENDEREÇO | ALTERAÇÕES | JUSTIFICATIVA |
| PAC | | |
| Setor Sul AE 12 Lote A | Alterar de PAC 1 para PAC 2 | Alterar de PAC 1 para PAC 2 |
| QI 7 Lotes 1360 e 1380 | Alterar de PAC 2 para CSIIR 1 | Uso permitido pelo PDL |
| Parques | | |
| | | Sem alteração |
| Estádios | | |
| BEZERRÃO Setor Central Centro Esportivo | PR 66/1 | Colocar como UE |
| CENTRO OLÍMPICO Área Especial - Setor Central Centro Esportivo | PR 66/1 | Colocar como UE |
| Alterações/Erros encontrados pela equipe da Seduh/ Solicitações | | |
| Faixa 209: alterar a altura | | Foi verificado que com os parâmetros atuais desse código há uma impossibilidade de se efetivar o potencial construtivo para todos os lotes. Concluimos ser suficiente e possível o aumento da altura máxima de 15,5m para 19,0m. |
| Faixa 211: alterar altura de 22,5 para 26,00 | Ver memória abaixo | Foi comparada a Tabela Resumo de Parâmetros do Gama do arquivo fornecido com o Anexo III – Quadro 4 A – Parâmetros de Ocupação do Solo /Gama e foram constatadas as seguintes diferenças: Verificado que o código 214 – CSIIR 2 NO, faixa de área $400 < a \leq 900$, não foi localizado na Tabela Resumo Parâmetros Gama; Verificado que o código 235 – Inst, faixa de área, $3500 < a \leq 5000$, não foi localizado na Tabela Resumo Parâmetros Gama. |
| Faixa 213 | | Foi verificado que com os parâmetros atuais desse código há uma impossibilidade de se efetivar o potencial construtivo para todos os lotes. Concluimos ser suficiente o aumento da altura máxima de 12,0m para 15,50m. |
| Faixa 217: alterar altura de 15,50 para 36,50m | | Avaliamos ser incompatível a aplicação de Coeficiente Máximo de Aproveitamento para os lotes (Coeficientes de Aproveitamento) altos com a exigência de atendimento aos limites de Altura Máxima muito baixas) Concluimos ser necessário o aumento da altura máxima de 15,50m para 19,0m. |
| Projetos Novos | | |
| | | Não possui |

| Região Administrativa Taguatinga - RA III | | |
|--|---|--|
| Endereço | Alterações | Justificativa |
| PAC | | |
| Setor L Norte CNL 1 Lt E PLL | Alterar de PAC 1 para PAC 2 - Tipo A | área do lote superior a 1000 m ² |
| Setor Central PLL 1 | Alterar de PAC 1 para PAC 2 - Tipo A | área do lote superior a 1000 m ² |
| Setor H Norte QNH lote 59 PLL | Alterar de PAC 1 para PAC 2 - Tipo A | área do lote superior a 1000 m ² |
| Setor E Sul QSE PLL | Alterar de PAC 1 para PAC 2 - Tipo A | área do lote superior a 1000 m ² |
| Setor A Sul PLL. | Alterar de PAC 1 para PAC 2 - Tipo A- | área do lote superior a 1000 m ² - |
| Parques | | |
| Taguaparque | Incluir como UE 12 | Previsto no PDL, Artigo 11 |
| Parque Vivencial dos Setores G e H | Incluir como UE 12 | Previsto PDL, artigo 114 Tem plano de ocupação GEESP |
| Parque de Uso Múltiplo de Taguatinga entre as QNL 3, 5 e 7 | Incluir como UE 12 | Lei 637/02 |
| Parque Urbano do Pistão Sul | Incluir como UE 12 | Criado pelo Decreto nº 39.601, de 28 de dezembro de 2018 |
| Estádios | | |
| Centro Metropolitano – Centro Esportivo (Estádio Serejão) | Incluir como UE 13 | LC 948/2019 |
| Alterações / Erros encontrados pela equipe da Seduh | | |
| Lote Setor Hoteleiro PLL | Foi criada a faixa PAC 1 – Setor Hoteleiro PLL com os parâmetros específicos. | Regularização conforme Termo de Ajustamento de Conduta – TAC, firmado entre o interessado e a procuradoria do DF. |
| Centro Metropolitano – Quadra 1 conjunto A lote 5 | Mudança da UOS PAC 2 para a UOS CSIIR 2 | Identificamos erro pois o lote não tinha sido criado originalmente para posto de combustível. |
| Centro Metropolitano – Quadra 1 conjunto A lote 7 | Mudança da UOS PAC 2 para a UOS CSIIR 2 | Identificamos erro pois o lote não tinha sido criado originalmente para posto de combustível. |
| Setor L norte EQ 6/8 Praça de Esportes e Playground | Correção da UOS Inst EP para a UOS UE 1 | Identificamos que essas áreas funcionam como praças de esporte de uso da comunidade, e apesar de serem unidades imobiliárias devem continuar com suas atividades mantidas. Caso permanecesse como Inst EP poderia ser edificado e cercado. |
| Setor L norte EQ 9/11 Praça de Esportes e Playground | Correção da UOS Inst EP para a UOS UE 1 | Identificamos que essas áreas funcionam como praças de esporte de uso da comunidade, e apesar de serem unidades imobiliárias devem continuar com suas atividades mantidas. Caso permanecesse como Inst EP poderia ser edificado e cercado. |

| | | |
|---|---|--|
| Setor L norte EQ 17/19 Praça de Esportes e Playground | Correção da UOS Inst EP para a UOS UE 1 | Identificamos que essas áreas funcionam como praças de esporte de uso da comunidade, e apesar de serem unidades imobiliárias devem continuar com suas atividades mantidas. Caso permanecesse como Inst EP poderia ser edificado e cercado. |
| Setor L norte EQ 2/4 Praça de Esportes e Playground | Correção da UOS Inst EP para a UOS UE 1 | Identificamos que essas áreas funcionam como praças de esporte de uso da comunidade, e apesar de serem unidades imobiliárias devem continuar com suas atividades mantidas. Caso permanecesse como Inst EP poderia ser edificado e cercado. |
| Setor L norte 13/14 Praça de Esportes e Playground | Correção da UOS Inst EP para a UOS UE 1 | Identificamos que essas áreas funcionam como praças de esporte de uso da comunidade, e apesar de serem unidades imobiliárias devem continuar com suas atividades mantidas. Caso permanecesse como Inst EP poderia ser edificado e cercado. |
| Setor L norte 1/3 Praça de Esportes e Playground | Correção da UOS Inst EP para a UOS UE 1 | Identificamos que essas áreas funcionam como praças de esporte de uso da comunidade, e apesar de serem unidades imobiliárias devem continuar com suas atividades mantidas. Caso permanecesse como Inst EP poderia ser edificado e cercado. |
| Setor L norte 5/7 Praça de Esportes e Playground | Correção da UOS Inst EP para a UOS UE 1 | Identificamos que essas áreas funcionam como praças de esporte de uso da comunidade, e apesar de serem unidades imobiliárias devem continuar com suas atividades mantidas. Caso permanecesse como Inst EP poderia ser edificado e cercado. |
| Setor L norte 10/12 Praça de Esportes e Playground | Correção da UOS Inst EP para a UOS UE 1 | Identificamos que essas áreas funcionam como praças de esporte de uso da comunidade, e apesar de serem unidades imobiliárias devem continuar com suas atividades mantidas. Caso permanecesse como Inst EP poderia ser edificado e cercado. |
| Setor L norte 21/23 Praça de Esportes e Playground | Correção da UOS Inst EP para a UOS UE 1 | Identificamos que essas áreas funcionam como praças de esporte de uso da comunidade, e apesar de serem unidades imobiliárias devem continuar com suas atividades mantidas. Caso permanecesse como Inst EP poderia ser edificado e cercado. |
| Setor D Sul QSD praça de Esportes | Correção da UOS Inst EP para a UOS UE 1 | Identificamos que essas áreas funcionam como praças de esporte de uso da comunidade, e apesar de serem unidades imobiliárias devem continuar com suas atividades mantidas. Caso permanecesse como Inst EP poderia ser edificado e cercado. |
| QS 7 EPCT LT 1 Universidade | Mudança da UOS Inst para UE 3 | Conforme metodologia adotada na revisão da LUOS, identificamos as áreas de Campus universitários para serem categorizados como Unidades Especiais. |
| Projetos novos | | |
| | | Não possui |

| Região Administrativa de Brazlândia - RA IV | | |
|--|---|--|
| Endereço | Alterações | Justificativa |
| PAC | | |
| - | - | - |
| Parques | | |
| Estádios | | |
| Vila Olimpica - Vila São José Quadra 35 AE 3 | Incluir como UE 13 | Conforme metodologia da revisão da LUOS, as vilas olímpicas serão definidos como Unidade Especial 13 |
| Estádio Chapadinha | Incluir como UE 13 | Conforme metodologia da revisão da LUOS, os Estádios serão definidos como Unidade Especial 13 |
| Alterações / Erros encontrados pela equipe da Seduh | | |
| | | Para adequar à metodologia da LUOS |
| Projetos novos | | |
| | Inclusão da Expansão da Vila São José em Brazlândia – URB 173/2017 | Projeto registrado em cartório incluído |
| | Inclusão da atualização do parcelamento do Centro Administrativo – URB 007/2014 | Projeto registrado em cartório incluído |

Região Administrativa Sobradinho - RA V

| Endereço | Alterações | Justificativa |
|---|---|---|
| PAC | | |
| Parques | | |
| Alto da Boa Vista | Incluir como UE 12 | URB-51/99 e MDE 51/99 |
| Estádios | | |
| Q 2 AE 1, AE 2, AE 3 e AE 4, Setor Esportivo | | LC 948/2019 |
| Inst EP | | |
| Alterações / Erros encontrados pela equipe da Seduh | | |
| | Alterar a faixa de área da UOS CSII 1 – Alto da Boa Vista e da UOS CSIIIndR - Setor de Oficinas de $200 < a \leq 300$ para $a \leq 300$ | Para adequar à metodologia da LUOS |
| Projetos novos | | |
| | Acrescentar a URB 109/09 - Império dos Nobres – Etapa 01 | Projeto registrado em cartório incluído |
| | Acrescentar a URB 005/16 - Império dos Nobres – Etapa 02 | Projeto registrado em cartório incluído |

Região Administrativa de Planaltina - RA VI

| Endereço | Alterações | Justificativa |
|--|---|---|
| PAC | | |
| Setor de Oficinas - PLL 1 | Alterar de PAC 1 para PAC 2 - Tipo A | área do lote superior a 1000 m ² |
| Setor de Oficinas - PLL 2 | Alterar de PAC 1 para PAC 2 - Tipo A | área do lote superior a 1000 m ² |
| Setor Tradicional Q 54 Lt. 2_3 | Alterar de PAC 1 para PAC 2 - Tipo A | área do lote superior a 1000 m ² |
| Setor Tradicional Q 58 Lt 5 | Alterar de PAC 1 para PAC 2 - Tipo A | área do lote superior a 1000 m ² |
| Parques | | |
| Estádios | | |
| Setor Recreativo e Cultural LT S/N área a ser urbanizada | incluir UE 13 | LC 948/2019 |
| Alterações / Erros encontrados pela equipe da Seduh | | |
| Projetos novos | | |
| | Acrescentar a URB 040/15 - SRL Complementação das Quadras 5 e 6 | Projeto registrado em cartório incluído |
| | Acrescentar a URB RP 072/09 - SH Mestre D'armas | Projeto registrado em cartório incluído |
| | Acrescentar a URB RP 141/09 - SH Arapoanga Etapa 3 | Projeto registrado em cartório incluído |

| Região Administrativa do Paranoá - RA VII | | |
|---|--|--|
| Endereço | Alterações | Justificativa |
| PAC | | |
| Parques | | |
| Parque Urbano das Esculturas - Altiplano Leste | Incluir como UE 12 | Decreto nº 28.516/2017 |
| Parque Ecológico Vivencial do Paranoá | Incluir como UE 12 | Estabelecido na URB 69/92 e no MDE 69/92 Decreto nº 15.899/94 |
| Estádios | | |
| Estádio JK QD 01 CJ A LT 01 | Incluir como UE 13 | |
| Alterações / Erros encontrados pela equipe da Seduh | | |
| | Alterar o coeficiente de aproveitamento básico da faixa 701: • Faixa 701 = RE 3 = $900 < a \leq 1000 = 1,00$ (CFAB), alterar para: Faixa 701 = RE 3 = $900 < a \leq 1000 = 1,40$ (CFAB). | Para adequar ao estabelecido no PDOT/Norma. |
| | Alterar o coeficiente de aproveitamento básico da faixa 708, para adequar ao estabelecido no PDOT. • Faixa 708 = CSIR 1 NO - Q 30 Cj J e Q 32 Cj N = $100 < a \leq 200 = 3,26$ (CFAB), alterar para: Faixa 708 = CSIR 1 NO - Q 30 Cj J e Q 32 Cj N = $100 < a \leq 200 = 1,80$ (CFAB). | Para adequar ao estabelecido no PDOT |
| | Alterar o coeficiente de aproveitamento básico, coeficiente de aproveitamento máximo e taxa de ocupação da faixa 713, para adequar aos parâmetros estabelecidos no PDOT/Norma. • Faixa 713 = CSIR 2 - Q 7 = $200 < a \leq 400 = 1,00$ (CFAB) = $1,40$ (CFAM) = 70 (TX OCUP), alterar para: Faixa 713 = CSIR 2 - Q 7 = $200 < a \leq 400 = 1,50$ (CFAB) = $1,50$ (CFAM) = 75 (TX OCUP). | Para adequar aos parâmetros estabelecidos no PDOT/Norma. |
| Projetos novos | | |
| | Acrescentar a URB 014/06 - Jardins Genebra | Projeto registrado em cartório incluído |
| Demandas da Administração Regional | | |

Região Administrativa Núcleo Bandeirante - RA VIII

| Endereço | Alterações | Justificativa |
|---|---|--|
| PAC | | |
| EPNB | PAC 1 para PAC 2 | Área do lote superior a 1000m ² |
| Via NB 1, Lote PLL 2 | PAC 1 para PAC 2 | Área do lote superior a 1000m ² |
| Setor de Postos e Motéis, Lote PLL 1 | PAC 1 para PAC 2 | Área do lote superior a 1000m ² |
| Parques | | |
| Parque Recreativo do Núcleo Bandeirante | Incluir como UE 12 | Lei nº 1446 de 28/05/97, critério de inclusão de parques urbanos como UE |
| Área pública ao lado da rua 14 Lt 38 | Incluir como UE 12 | |
| Unidades Especiais | | |
| Estádio Vasco Viana | Incluir como UE 13 | Área pública, projeto CSNB PR 84/1, critério de inclusão de estádios como UE |
| SMPW Q 6 AE 1 | Incluir como UE 15 | Inst EP, critério de inclusão de estádios como UE |
| Inst EP | | |
| - | - | - |
| Alterações / Erros encontrados pela equipe da Seduh | | |
| AE 10 2ª Avenida | UOS Inst para CSII 3, para adequar a norma (NGB 20/98, Adotar o coeficiente de aproveitamento do PDOT. Incluir a faixa 812 e renumerar as faixas seguintes. o Faixa 812 = CSII 3 = 3000<a<4000= 1,00 (CFAB) = 1,00 (CFAM) = 70 (TXO) = 20 (TX PERM) = 12,0 (ALT MAX) = - (AFR) = - (AFU) = - (GALERIA) = ponto médio da edificação (COTA DE SOLEIRA) = permitido tipo 2 (SUBSOLO) | Para adequar à metodologia da LUOS |
| AE 8 Lt B | O lote da URB 08/85 (Av Contorno AE 8 Lt B) foi retirado da LUOS após a 1ª audiência, pois está em área rural conforme zoneamento do PDOT. Mas foi um equívoco na definição do polígono do PDOT, uma vez que os lotes lindeiros (Lt A e Lt C) são registrados pelo mesmo projeto e estão em área urbana. O lote deveria ser inserido na LUOS e classificado como Inst EP | Para adequar à metodologia da LUOS |

| Região administrativa de Ceilândia - RA IX | | |
|---|--|---|
| Endereço | Alterações | Justificativa |
| Parques | | |
| Parque Urbano do Setor "O" | Incluir como UE 12 | Previsto no PDL, artigo 16 Tem projeto em elaboração na SUPLAN MDE125/09 |
| Parque do Abadião | Incluir como UE 12 | Estabelecido pela URB 24/2017 |
| Estádios | | |
| Estádio do Abadião | Incluir como UE 13 | Estabelecido pela URB 24/2017 (Conforme metodologia da revisão da LUOS, os Estádios serão definidos como Unidade Especial 13) |
| QNO conjunto 1 lote 1 Vila Olímpica | Incluir como UE 13 | Conforme metodologia da revisão da LUOS, as vilas olímpicas serão definidas como Unidade Especial 13 |
| Inst EP | | |
| - | - | - |
| Alterações / Erros encontrados pela equipe da Seduh | | |
| Feira do Produtor QNP 01 AE 1 (Feira do Produtor) | Incluído como Inst EP | Inclusão devido ao lote ter registro cartorial. |
| Projetos novos | | |
| Quadras CNN 2, QNN 12 e QNN 14 | Mudança da configuração dos lotes, estes foram incluídos em faixas já existentes | Estabelecido pela URB 24/2017 |
| Pontas de quadra da QNP15, CONJ. X E QNP19, CONJ. J E K | Criação de lotes que foram incluídos em faixas já existentes | Estabelecido pela URB 22/2018 |

| Região Administrativa de Guar – RA X | | |
|--|--|---|
| Endereço | Alteraes | Justificativa |
| PAC | | |
| SRIA II, QE 48, Lote 1 | Alterar de PAC 1 para PAC 2 | rea do lote superior a 1000 m ² |
| SRIA II, QE 36, Lote A | Alterar de PAC 1 para PAC 2 | rea do lote superior a 1000 m ² |
| SRIA II, QE 40, PLL | Alterar de PAC 1 para PAC 2 | rea do lote superior a 1000 m ² |
| SRIA II, QE 23, Lote B | Alterar de PAC 1 para PAC 2 | rea do lote superior a 1000 m ² |
| SRIA I, QE 20, Lote I | Alterar de PAC 1 para PAC 2 | rea do lote superior a 1000 m ² |
| SRIA I, QE 2, Lote J | Alterar de PAC 1 para PAC 2 | rea do lote superior a 1000 m ² |
| SRIA I, Rua Quaresmeira 2A, Lote 15 | Alterar de PAC 1 para PAC 2 | rea do lote superior a 1000 m ² |
| Parques | | |
| Parque Vivencial Denner | Incluir como UE 12 | URB 119/99, critério de inclusão de parques urbanos como UE |
| Parque Ecológico e Vivencial Bosque dos Eucptos | Incluir como UE 12 | URB 028/01, critério de inclusão de parques urbanos como UE |
| Estádios | | |
| Estádio Antnio Otoni Filho SRIA II, QE 25, AE 1 CAVE | Incluir como UE 15 | Inst EP, critério de inclusão de estádios como UE |
| Inst EP | | |
| SIA ÁREA DE SERVIÇO PÚBLICO LT D | alterao de uso Inst EP para Inst | Proprietário é uma instituio privada |
| Alteraes / Erros encontrados pela equipe da Seduh | | |
| - | Alterar a taxa de ocupao da faixa 1029, para adequar os parâmetros a taxa de ocupao simulada. Faixa 1029 = CSII 3 - Rua Quaresmeira = 5500<a16000 = 30 (TX OCUP), alterar para: o Faixa 1029 = CSII 3 - Rua Quaresmeira = 5500<a16000 = 35 (TX OCUP) | - |
| Lotes SGCV LT 9A e 9B | Divisão do lote em dois no mapa | Desdobro |
| Lotes SGCV 1-A e 1-B | Divisão do lote em dois no mapa | Desdobro |
| SMAS TRECHO 1 LT B | Divisão do lote em dois no mapa | Desdobro |
| QE 7 lote R | Inst EP para CSII 2 | Por ser lote particular e se enquadrar nos requisitos de CSII 2 |
| Demandas constante no Processo SEI 00390-00003195/2020-37 | | |
| Lote SGCV 1-B, 2, 3, 4, 5, 5-A, 6, 6-A e 9-B | Alterar o uso de CSII 3 para CSIIR 3 FAIXA: 1016 | |

| Região Administrativa de Samambaia - RA XII | | |
|---|--------------------------------------|--|
| Endereço | Alterações | Justificativa |
| PAC | | |
| QS 401 CJ L It 1 PLL | Alterar de PAC 1 para PAC 2 - Tipo A | Área superior a 1000m ² |
| Parques | | |
| Estádios | | |
| Vila Olimpica Subcentro OESTE | Incluir como UE 13 | Conforme metodologia da revisão da LUOS, as vilas olímpicas serão definidas como Unidade Especial 13 |
| Alterações / Erros encontrados pela equipe da Seduh | | |
| Projetos novos | | |
| Lote do aterro sanitário | Incluir como UE 8 | Estabelecido pela URB 002/2009 |

| Região Administrativa de Santa Maria - RA XIII | | |
|--|-----------------------------|--|
| ENDEREÇO | ALTERAÇÕES | JUSTIFICATIVA |
| PAC | | |
| CL 106 Lote G CL 318 Lt A CL 102 Lt B CL 214 Lt A CL 409 Lt A PLL AC 401 Cj A Lt 3 CL 106 Lt G AC 300 Cj A Lt 1 AC 200 Cj A Lt 1 | Alterar de PAC 1 para PAC 2 | Área superior a 1000m ² Foi acrescido um lote em PAC 2 proveniente do Gama Foi verificada uma faixa para PAC 2 sob o código 238, salientamos que não havia faixa para essa UOS no Anexo III - Quadro 17A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Santa Maria. O único lote que está inserido nessa faixa possui a área de 1950,00m ² . Foi acrescentado um código ao Anexo III - Quadro 17A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Santa Maria com a faixa de área de 1900<a<6600 com os parâmetros pertinentes ao código 238 |
| Parques | | |
| | | Não possui |
| Estádios | | |
| CENTRO OLÍMPICO Quadra Central, AE 04 | | O lote não é registrado |
| Alterações/Erros encontrados pela equipe da Seduh/ Solicitações | | |
| Erro na altura do Pólo JK | | Colocar nota em todos os lotes do Polo JK: no caso de galpão a altura máxima pode ser aumentada em 3,5 m. |
| Os lotes da AC 119 | | Devem ser alterados de CSIIInd R para RO1 e CSIIR 1 NO , em atendimento ao definido na NGB 43/94 e conforme acordado com a CODHAB. Com a alteração os lotes mudarão para as faixas 1304 e 1311. |
| Projetos Novos | | |
| | | Não possui |
| Demandas do Processo.... | | |
| SEI 00390-00009671/2019-90 | | Alteração da UOS Inst EP para UOS Inst – Colégio Santa Maria. |
| Ações | | |
| Retirada das Faixas 1307,1308, 1309, 1323 e 1228 | | Ajuste à Lei Complementar nº 958 que redefine poligonais das Regiões Administrativas do DF. |
| Verificação das UOS e as Novas Faixas Criadas com as Novas Poligonais – RA s | | |
| | | Foram localizadas quatro faixas de áreas para a UOS RO 1, três originais ao Anexo III - Quadro 17A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Santa Maria sob os códigos 1304, 1305 e 1306, e mais uma sob o código 205. Verificamos que os códigos 1307, 1308 e 1309 não constam da Tabela_RESUMO_PARÂMETROS_Santa_Maria. Foi |

| | | |
|--|--|--|
| | | verificado que os códigos 1305 e 1306 possuem nomenclatura própria, porém que o código 205 possui uma faixa de área que interpola com o código 1304 e parâmetros que não se encaixam nesse mesmo código, conforme tabela abaixo: Verificamos que a menor área de lote inserida dentro do código 205 é de 383,25m ² assim foi acrescentado um código ao Anexo III - Quadro 17A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Santa Maria com a faixa de área do código 205 alterada para: 350<a≤900m. |
| | | Foram localizadas duas faixas de áreas para a UOS CSIIR 1 NO, uma original ao Anexo III - Quadro 17A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Santa Maria sob código 1311 e uma sob o código 208. Foi verificado que o código 208 possui uma faixa de área diferente do código existente, assim, foi acrescentado um código ao Anexo III - Quadro 17A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Santa Maria com a faixa de área do código 208. |
| | | Foram localizadas quatro faixas de áreas para a UOS CSIIR 1, uma original ao Anexo III - Quadro 17A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Santa Maria sob código 1312 e mais três sob o código 209, 210 e 211. Foi verificado que o código 209 possui uma faixa de área que interpola com o código 1312 e parâmetros que não se encaixam nesse mesmo código, assim, foi acrescentado um código ao Anexo III - Quadro 17A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Santa Maria com a faixa de área do código 209, porém com a denominação UOS Setor de CSIIR 1 – Vila DVO. |
| | | Foram localizadas três faixas de áreas para a UOS CSIIR 2 NO, duas originais ao Anexo III - Quadro 17A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Santa Maria sob os códigos 1313 e 1314 e mais uma sob o código 214. Foi verificado que o código 214 possui uma faixa de área localizada entre os códigos 1313 e 1314, assim, foi acrescentado um código ao Anexo III - Quadro 17A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Santa Maria com a faixa de área do código 214. |
| | | Com relação ao código 214 foi identificado que não é possível efetivar o potencial construtivo para essa faixa. Para equacionar os parâmetros permitidos, teríamos três opções: diminuir o coeficiente máximo de aproveitamento, aumentar a taxa de ocupação ou aumentar a altura máxima. Concluimos que a altura máxima permitida para essa faixa deve ser de 15,50m. |
| | | Foram localizadas três faixas de áreas para a UOS CSIIR 2, duas originais ao Anexo III - Quadro 17A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Santa Maria sob os códigos 1315 e 1316 e mais uma sob o código 217. Foi verificado que o código 217 possui uma faixa de área que interpola com o código 1315 e parâmetros que não se encaixam nesse mesmo código, assim, foi acrescentado um código ao Anexo III - |

| | | |
|--|--|--|
| | | Quadro 17A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Santa Maria com a faixa de área do código 217, porém com a denominação UOS Setor de CSII 2 – Vila DVO. |
| | | Foram localizadas cinco faixas de áreas para a UOS CSII 3, três originais ao Anexo III - Quadro 17A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Santa Maria sob os códigos 1317, 1320 e 1321 e mais duas sob os códigos 221 e 222, verificou-se também que duas faixas existentes foram removidas as 1318 e 1319. Foi verificado que o código 222 possui uma faixa de área que interpola com o código 1321 e parâmetros que não se encaixam nesse mesmo código, assim, foi acrescentado um código ao Anexo III - Quadro 17A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Santa Maria com a faixa de área do código 221 e outro código com a faixa de área do código 222, porém com a denominação UOS Santos Dumond. |
| | | Foi verificado que o código 1323 – CSII 1, faixa de área $a \leq 200$, não foi localizado na Tabela_RESUMO_PARÂMETROS_Santa_Maria Foi verificado o surgimento de uma nova faixa sob o código 223 – CSII 1, faixa de área $750 < a \leq 1000$. Verificamos que essa faixa de área não se sobrepõe nas demais faixas de áreas dentro da UOS CSII 1. Foi acrescentado um código ao Anexo III - Quadro 17A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Santa Maria com a faixa de área do código 223. |
| | | Foram localizadas quatro faixas de áreas para a UOS CSII 2, as originais ao Anexo III - Quadro 17A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Santa Maria sob código 1324 e 1325 e mais duas sob o código 225 e 226. Verificamos que o código 226 possui uma faixa de área que interpola com os códigos 1324 e 1325. Foi acrescentado um código ao Anexo III - Quadro 17A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Santa Maria com a faixa de área do código 225 e outro código com a faixa de área do 226, porém com a denominação UOS Setor de CSII 2 – Vila DVO. |
| | | Foram localizadas cinco faixas de áreas para a UOS CSII 3, as originais ao Anexo III - Quadro 17A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Santa Maria sob código 1326, 1327, 1329 e 1330 e mais uma sob o código 229. Verificamos que o código 1328 não consta da Tabela_RESUMO_PARÂMETROS_Santa_Maria. Foi verificado que o código 229 possui uma faixa de área que interpola com o código 1327. Foi acrescentado um código ao Anexo III - Quadro 17A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Santa Maria com a faixa de área do código 229, porém com a denominação UOS Setor de CSII 3 – Vila DVO. |
| | | Foram localizadas cinco faixas de áreas para a UOS Inst, duas originais ao Anexo III - Quadro 17A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Santa Maria sob código 1338 e 1339 e mais três sob os códigos 233, 234 e 235. Observamos que o código 233 possui preenchido como início faixa 250, fim faixa 250 e faixa de área 950, ao |

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>verificar os lotes inseridos nesse código vimos que a menor área é de 625m² e a maior de 900m². Foi verificado que os novos códigos estão dentro da faixa de área do 1338 e possuem parâmetros que não se encaixam nesse mesmo código. Foram acrescentados três códigos ao Anexo III - Quadro 17A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Santa Maria com a faixa de área dos códigos 233, 234 e 235, porém com a denominação UOS Setor de Inst – Vila DVO.</p> |
| | | <p>Foi verificado que os lotes da AC119/QR119 receberam UOS equivocada e que deveriam ter seu uso corrigido para essa revisão.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lotes vinculados às vias locais foram caracterizados na UOS RO1, encaixados no código 1304 – UOS RO 1 – faixa de área a≤350 existente no Anexo III - Quadro 17A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Santa Maria. • Lotes ao longo das vias coletora, aquelas que estabelecem conexão entre conjuntos e quadras, onde for constatada a ocorrência de atividades econômicas, concomitante ao uso residencial deverá ser aplicada a RO 2, encaixados no código 1310 – UOS RO 2 – faixa de área a≤200 existente no Anexo III - Quadro 17A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Santa Maria. • Lotes locados de frente para os lotes da QR118, receberão a UOS CSIIR 1 NO, encaixados no código 1311 – UOS CSIIR 1 NO – faixa de área a≤200 existente no Anexo III - Quadro 17A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Santa Maria. |

| Região Administrativa de São Sebastião - RA XIV | | |
|--|--|---|
| Endereço | Alterações | Justificativa |
| PAC | | |
| Bairro Tradicional Av. Comercial Lt. 1321 | Alterar de PAC 1 para PAC 2 - Tipo A | Área do lote superior a 1000m ² |
| Parques | | |
| Parque Caminho das Águas – Área 01 e 02 – Próximo ao Bairro Oeste e ao Bairro Morro Azul | Incluir como UE 12 | Estabelecido pela URB 114/09 e MDE 114/09 |
| Parque Morro da Cruz – delimitado pela Rua dos Palmares, Av. Morro da Cruz, Rua do Parque e a Av. Crixá. | Incluir como UE 12 | Estabelecido pela URB 019/14 como ELUP |
| Estádios | | |
| - | - | Não possui |
| Alterações / Erros encontrados pela equipe da Seduh | | |
| | <p>Alterar o coeficiente de aproveitamento básico da faixa 1408, para adequar ao estabelecido na norma (frequência).</p> <ul style="list-style-type: none"> Faixa 1408 = CSIIR 1 NO = $a \leq 260 = 2,30$ (CFAB), alterar para: Faixa 1408 = CSIIR 1 NO = $a \leq 260 = 2,50$ (CFAB). | <p>Alterado: Faixa 1408 = CSIIR 1 NO = $a \leq 260 = 2,50$ (CFAB). Análise: MDE e NGB 114/2009 A maioria dos lotes dessa faixa na norma antiga são do tipo R2, onde o $CfB=2,5$ e $CfM=3,0$</p> |
| | <p>Alterar o coeficiente de aproveitamento básico da faixa 1409, para adequar ao estabelecido na norma (frequência).</p> <ul style="list-style-type: none"> Faixa 1409 = CSIIR 1 NO = $260 < a \leq 800 = 2,30$ (CFAB), alterar para: Faixa 1409 = CSIIR 1 NO = $260 < a \leq 800 = 2,50$ (CFAB). | <p>Alterado: Faixa 1409 = CSIIR 1 NO = $260 < a \leq 800 = 2,50$ (CFAB). Análise: MDE e NGB 114/2009 A maioria dos lotes dessa faixa na norma antiga são do tipo R2, onde o $CfB=2,5$ e $CfM=3,0$</p> |
| | <p>Alterar a faixa 1415, para adequar os parâmetros a taxa de ocupação simulada. Excluir a faixa 1416. As faixas 1415 e 1416 devem ser unificadas, e por isso deve ser alterada a faixa de área, a taxa de ocupação e a taxa de permeabilidade. Em decorrência dessa correção, as faixas seguintes devem ser reenumeradas.</p> | <p>Alterado: Unificar as faixas 1415 e 1416 - CSIIR 2 NO = $250 < a \leq 1500 = 75$ (TX OCUP) = 20 (TX PERM) Análise: Pela NGB a taxa de ocupação é de 75 e a permeabilidade de 20, assim, alterar a tx ocupação para 75 e manter a permeabilidade da norma, pois a área do projeto localiza-se parcialmente em zona de recarga de aquíferos, conforme MDE 14/09, fl. 28-72</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> Faixa 1415 = CSIIR 2 NO = $250 < a \leq 600 = 60$ (TX OCUP) = 30 (TX PERM), alterar para: Faixa 1416 = CSIIR 2 NO = $250 < a \leq 1500 = 75$ (TX OCUP) = 15 (TX PERM). | |
| | A altura do RO deve ser alterada de 9,50 para 10,50, para atender ao padrão estabelecido para os lotes desta UOS que possuem coeficiente de aproveitamento máximo igual ou maior que 2,00. A altura dos códigos 1402, 1403 e 1404 deve ser alterada de 9,50 para 10,50. | Alterado: Alturas de 9,50 para 10,5 a altura nos códigos 1402, 1403 e 1404 Análise: Adequado conforme metodologia estabelecida para a Luos |
| | Lotes migrados para a Região Administrativas do Jardim Botânico – faixas 1422,1425, 1426, 1427, 1428, 1433. | LC 958/2019 – alterou das poligonais das Regiões Administrativas |
| Projetos novos | | |
| | Acrescentar a URB 019/2014 – Bairro Crixás | Projeto registrado em cartório incluído |
| | Acrescentar a URB 036/2017 – Residencial Bonsucesso | Projeto registrado em cartório incluído |
| Demandas da Administração Regional 00144-00000657/2020-21 | | |
| Bairro Tradicional -Rua 1A Lote 100. | LUOS: Atualmente RO1. Proposta da Adm.: Inst. | Alterado: Alterar o lote para UOS INST (código 1432) e alterar a faixa de área do INST (código 1432) para $600 < a \leq 18000$ Análise: A norma anterior - NGB 114-09 permitia Institucional/Templo e, atualmente, o lote é ocupado por uma igreja - Capela São Geraldo. |
| Bairro Centro Rua 56 Lt 30A | LUOS: Atualmente RO1. Proposta da Adm.: Inst. | Alterado: Alterar o lote para UOS INST (código 1432) e alterar a faixa de área do INST (código 1432) para $600 < a \leq 18000$ Análise: A norma anterior - NGB 114-09 permitia Institucional/Templo e, atualmente, o lote é ocupado por uma igreja |
| Bairro Centro Rua 55B Lt 70 | LUOS: Atualmente RO1. Proposta da Adm.: Inst. | Alterado: Criar faixa - UOS INST - $a \leq 600$. Definir os parâmetros de acordo com a NGB 114/09, exceto a tx. de permeabilidade, mantida conforme a UOS RO 1 para os lotes menor que $500m^2$ $cfaB=1,8$, $CfaM=1,8$, $tx\ ocup=85$, $Tx\ perm=0$ $alt\ max=8,5$ Análise: A norma anterior - NGB 114-09 permitia Institucional/Templo e, atualmente, o lote é ocupado por uma igreja. |
| Bairro Residencial Oeste Q 206 conjunto 4 Lt 18 | LUOS: Atualmente RO1. Proposta da Adm.: Inst. | Alterado: Criar faixa - UOS INST - $a \leq 600$. |

| | | |
|---|--|---|
| | | <p>Definir os parâmetros de acordo com a NGB 114/09, exceto a tx. de permeabilidade, mantida conforme a UOS RO 1 para os lotes menor que 500m²</p> <p>cfaB=1,8, CfaM =1,8, tx ocup=85, Tx perm=0 alt max=8,5</p> <p>Análise: A norma anterior - NGB 114-09 permitia Institucional/Templo e, atualmente, o lote é ocupado por uma igreja.</p> |
| Bairro Centro Rua Santo Antônio Lt 20 | <p>LUOS: Atualmente RO1.</p> <p>Proposta da Adm.: CSIIInd 1.</p> | <p>Alterado: para UOS CSIIR1 NO incluir na Faixa 800<a≤5000</p> <p>Análise: Foi verificada atividade de alojamento e uso residencial no lote indicado, contudo a solicitação para CSIIInd 1 não comporta o uso residencial.</p> <p>Desta forma, como na norma anterior - NGB 114/09 seu uso R2 já permitia uso residencial e alojamento, <u>decidiu-se alterar para UOS - CSIIR1 NO.</u></p> |
| Bairro Morro Azul Q 2 Cj 13 Lts. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 19 | <p>LUOS: Atualmente RO1.</p> <p>Proposta da Adm.: Lts 1, 2 e 19 - UOS – CSIIR 2 e Lts 3, 4, 5, 6 e 7 - UOS - CSIIR1 NO</p> | <p>Alterar os lotes 2, 3, 4, 5, 6 e 7 para CSIIR1 NO</p> <ul style="list-style-type: none"> • criar faixa para os lotes 2, 3, 4, 5 e 7: CSIIR 1 NO Morro Azul, • incluir o Lt 6 na faixa 1410 <p>Alterar os lotes 1 e 19 para CSIIR 2</p> <ul style="list-style-type: none"> • incluir na faixa 1419. <p>Análise:</p> <p>A norma anterior - NGB 114-09 definia para os:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lotes 2, 3, 4, 5, 6, 7: RE 1 (obrigatório uso residencial unifamiliar, permitido outros usos, listados na NGB). Atualmente, os lotes 3, 4, 5 e 7 – apresentam atividades diferentes dos usos permitidos para RO 1. • lote 6: RE2 (Obrigatório o uso residencial unifamiliar, permitido o uso multifamiliar (nos lotes maior ou igual a 900m²) e como uso complementar as atividades não residenciais definidas na NGB. Atualmente funciona um comércio de vidro e esquadrias. • lotes 1 e 19: RE 3 (comercial de bens e serviços obrigatório no nível térreo e residencial e outros usos nos demais pavimentos). São atualmente ocupados com atividade de uso misto para comércio e residência e possuem testadas voltadas para a DF-463. |

| Região Administrativa de Recanto das Emas - RA XV | | |
|--|---|---|
| ENDEREÇO | ALTERAÇÕES | JUSTIFICATIVA |
| PAC | | |
| Av. Recanto das Emas Q 201, Lote 01 | Alterar para PAC 2 – Tipo A - área igual 1530,00m ² | Metodologia da revisão indica que PAC 1 com área igual ou superior a 1000,0m ² passa a ser PAC 2 – Tipo A |
| Av. Recanto das Emas Q 108, Lote 1 | Alterar para PAC 2 – Tipo A – área igual 1258,20m ² | Metodologia da revisão indica que PAC 1 com área igual ou superior a 1000,0m ² passa a ser PAC 2 – Tipo A |
| Av. Recanto das Emas Q 310, Lote 1 | Alterar para PAC 2 – Tipo A todos os PAC 1 com área igual 1377,41m ² | Metodologia da revisão indica que PAC 1 com área igual ou superior a 1000,0m ² passa a ser PAC 2 – Tipo A |
| Parques | | |
| Parque Urbano do Recanto das Emas | Criação da Unidade Especial 12 – UE 12 | |
| Estádios | | |
| | | Não possui |
| Alterações/Erros encontrados pela equipe da Seduh/ Solicitações | | |
| Lotes indicados no Anexo I abaixo. | Alterações de lotes da UOS Inst para UOS CSII 1 e ou CSII 2 , alguns lotes CSIIR 2 e CSIIR 1 , na mesma situação foram alterados para UOS CSII 1 ou CSII 2 . | Lotes regidos pelo mesmo normativo foram tratados de forma diferente na LUOS, por isso, após análise, foram feitas alterações da UOS Inst para UOS CSII 1 e ou CSII 2 e na mesma situação foram alterados para CSII 1 ou CSII 2 conforme endereçamento Anexo Decreto nº 17.700, de 25 de setembro de 1996 - Define as Normas de Edificação, Uso e Gabarito para a Cidade Satélite Recanto das Emas. Estabeleceu para a SZUZ 2 onde se encontram estes lotes somente o uso Institucional Comunitário em detrimento à outros usos. |
| | Alterar as taxas de ocupação e de permeabilidade da faixa 1520. | Para adequar os parâmetros a taxa de ocupação simulada. A faixa deve ser remunerada em decorrência da inclusão das faixas 1514 e 1515 do CSII 1 Faixa 1520=CSII 3 = 7000<a<=7600=60 (Tx Ocup) = 30 (Tx Perm), alterar para: Faixa 1522 = CSII 3 = 7000<a<=7600= 70(Tx Ocup) = 20 (Tx Perm) |
| | Foi alterado o coeficiente de aproveitamento básico e máximo da faixa 1523 . | Para adequar ao estabelecido no PDOT. A faixa deve ser renumerada em decorrência da inclusão das faixas 1514 e 1515 do CSII 1 . Faixa 1523= CSIIInd 1 = 255<a<=400 = 3,60 (CfAb) = 3,60 (CfAm), alterada para: Faixa 1525 = CSIIInd 1 = 255<a<=400,20 (CfAb) = 3,20 (CfAm) |
| | A altura do RO deve ser alterada de 9,50 para 10,50. | Para atender ao padrão estabelecido para os lotes desta UOS que possuem coeficiente de aproveitamento máximo igual ou maior que 2,00. A altura do código 1504 deve ser alterada de 9,50 para 10,50. O código 1503 também teve que ser alterado para se adequar ao estabelecido no código 1504 . |
| Projetos Novos | | |
| | Acrescentado a URB 57/2016 - Centro Urbano | Projeto registrado em cartório |

| | | |
|---------------------------------|---|---|
| | Acrescentado a URB 059/2016 – Sub Centro | Projeto registrado em cartório |
| Demandas do Processo.... | | |
| SEI 00111-00000286/2019-30 | | Parque Urbano do Recanto das Emas - UE |
| SEI 00390-00002574/2020-18 | | QD 800, Lote 01 TO = 40% TP= 50% Altura= 19.00 |

| Região Administrativa do Lago Sul RA XVI | | |
|---|--|---|
| Endereço | Alterações | Justificativa |
| PAC | | |
| SHIS TRECHO HI 4 LT 1 PAG | Alterar de PAC 1 para PAC 2 - Tipo A | Área do lote superior a 1000m ² |
| SHIS TRECHO A LT 1 PLL | Alterar de PAC 1 para PAC 2 - Tipo A | Área do lote superior a 1000m ² |
| SHIS TRECHO A LT 2 PLL | Alterar de PAC 1 para PAC 2 - Tipo A | Área do lote superior a 1000m ² |
| SHIS TRECHO 1 LT 1 PLL | Alterar de PAC 1 para PAC 2 - Tipo A | Área do lote superior a 1000m ² |
| SHIS QI 4 LT 1 PLL | Alterar de PAC 1 para PAC 2 - Tipo A | Área do lote superior a 1000m ² |
| SHIS TRECHO 7 LT 1 PLL | Alterar de PAC 1 para PAC 2 - Tipo A | Área do lote superior a 1000m ² |
| SHIS TRECHO 7 LT 2 PLL | Alterar de PAC 1 para PAC 2 - Tipo A | Área do lote superior a 1000m ² |
| SHIS QI 9 LT 1 PLL | Alterar de PAC 1 para PAC 2 - Tipo A | Área do lote superior a 1000m ² |
| SHIS TRECHO 10 LT 2 PLL | Alterar de PAC 1 para PAC 2 - Tipo A | Área do lote superior a 1000m ² |
| SHIS TRECHO 10 LT 1 PLL | Alterar de PAC 1 para PAC 2 - Tipo A | Área do lote superior a 1000m ² |
| SHIS QI 11 LT 1 PLL | Alterar de PAC 1 para PAC 2 - Tipo A | Área do lote superior a 1000m ² |
| SHIS Trecho 11 Lt 2 PLL | Alterar de PAC 1 para PAC 2 - Tipo A | Área do lote superior a 1000m ² |
| SHIS Trecho 11 Lt 1 PLL | Alterar de PAC 1 para PAC 2 - Tipo A | Área do lote superior a 1000m ² |
| Parques | | |
| Parque Vivencial do Anfiteatro Natural do Lago Sul | Incluir como UE 12 | Lei nº 57/1998, critério de inclusão de parques urbanos como UE |
| Estádios | | |
| - | - | Não possui |
| Alterações / Erros encontrados pela equipe da Seduh | | |
| Pontão do Lago Sul | Incluir como UE 4 | Retificação da poligonal do Polo 11 |
| SHIS QI 1 LT B | alteração de faixa de CSII 2 – Tipo A para CSII 2, adquirindo novos parâmetros | |
| SHIS QI 5 LT D | alteração de faixa de CSII 2 – Tipo A para CSII 2, adquirindo novos parâmetros | |
| SHIS QI 15 LT E | alteração de uso de Inst EP para CSII 2 – Tipo B | |
| SHIS QI 15 LT F | alteração de faixa de Inst (atual 1618) para Inst – Tipo C | |
| SHIS QI 13 Lt B, Lt C e Lt G CL | alteração de uso de Inst, Cfa B e CFA M 1, txo = 100%, alt max = 8,50 para faixa nova CSII 1 CFA B = 1,0, CFA M = 2,0, Txo = 100%, Alt Max = 8,50 – criação de nova faixa CSII 1 | visando promover uma variedade maior de atividades, quanto ao CFA B, foi estabelecido 2, considerando a norma GB 003/1. |
| SHIS QI 13 LT D CL | alteração de uso de Inst EP, Cfa B e CFA M 1, txo = 100%, alt max = 8,50 para faixa nova CSII 1 CFA B = 1,0, CFA M | visando promover uma variedade maior de atividades, quanto ao CFA B, foi estabelecido 2, considerando a norma GB 003/1. |

| | | |
|------------------------|--|------------|
| | = 2,0, Txo = 100%, Alt Max = 8,50 – criação de nova faixa CSII 1 | |
| SHIS QI 21 Lt K, L e M | alteração de faixa de uso de Inst, CFA B e CFA M = 0,7, Txo = 70%, Tx perm = 20%, Alt Max = 8,50 para CSII 2, CFA B e CFA M = 1,25, Txo = 100%, Alt Max = 8,50 | |
| Projetos novos | | |
| | | Não possui |

Região Administrativa do Riacho Fundo – RA XVII

| Endereço | Alterações | Justificativa |
|----------------------------------|-----------------------------|--|
| PAC | | |
| AC 2/3, Lote 1 | Alterar de PAC 1 para PAC 2 | área superior a 1000m ² |
| AC 3/4, Lote 1 | Alterar de PAC 1 para PAC 2 | área superior a 1000m ² |
| Estádios | | |
| Centro Olímpico, próximo da QS 2 | Incluir como UE 13 | Área sem destinação, segundo a SHRF URB 020/1991 |
| Projetos novos | | |
| | | Não possui |

Região Administrativa do Lago Norte – RA XVIII

| Endereço | Alterações | Justificativa |
|--|--|---|
| PAC | | |
| SHIN CANTEIRO CENTRAL EPPN LT 9 | Alterar de PAC 1 para PAC 2 | Área superior a 1000m ² |
| SHIN CANTEIRO CENTRAL EPPN LT 8 | Alterar de PAC 1 para PAC 2 | Área superior a 1000m ² |
| SHIN CANTEIRO CENTRAL EPPN LT 5 | Alterar de PAC 1 para PAC 2 | Área superior a 1000m ² |
| SHIN CANTEIRO CENTRAL EPPN LT 4 | Alterar de PAC 1 para PAC 2 | Área superior a 1000m ² |
| SHIN TRECHO 2 LT 1 PAG | Alterar de PAC 1 para PAC 2 | Área superior a 1000m ² |
| SHTQ TRECHO 2 AV CENTRAL LT 2 | Alterar de PAC 1 para PAC 2 | Área superior a 1000m ² |
| SHTQ TRECHO 2 AV CENTRAL LT 1 | Alterar de PAC 1 para PAC 2 | Área superior a 1000m ² |
| Parque | | |
| Parque Urbano PAN 13 | Incluir como UE 12 | Decreto nº 18.881, de 5 de dezembro de 1997 |
| Parque de Exposições da Granja do Torto | Incluir como UE 14 | |
| Parque Vivencial Morro do Careca | Incluir como UE 12 | Lei Complementar nº 641/2002 |
| Alterações / Erros encontrados pela equipe da Seduh | | |
| SHIN CA 6 CJ A, B, C e D | alteração de uso de RE 2, CFA B e CFA M = 0,80, Txo = 40%, Tx perm = 20%, Alt Max = 9,5 para nova faixa CSIIR 1 NO CFA B = 0,80, CFA M = 1,20; Txo = 60%; Tx perm = 30%; Alt Max = 15,50 | Alteração decorrente de estudo presente no processo 00390_00008313_2019_60_ |
| SHIN Centro de Atividades 4 Lt A | alteração do CFA M de 0,50 para 1,0 e Txo de 35% para 50% | Alteração decorrente de estudo presente no processo 00390-00002774/2019-29 |
| Projetos novos | | |
| | | Não possui |

| Região Administrativa de Águas Claras – RA XX | | |
|---|--|---|
| Endereço | Alterações | Justificativa |
| PAC | | |
| AVENIDA PARQUE ÁGUAS CLARAS LT 625 | alteração de uso de PAC 2 para CSIIR 1 NO CFA B = 3,0, CFA M = 5,0, Txo = 100%, Alt Max = 57,50 | |
| Parques | | |
| | | |
| Estádios | | |
| - | - | - |
| Inst EP | | |
| - | - | - |
| Alterações / Erros encontrados pela equipe da Seduh | | |
| AVENIDA PARQUE ÁGUAS CLARAS LT 1405 e 1505 | alteração de uso de CSIIR 2, CFA B = 1,20, CFA M = 2,0, Txo = 60%, Tx perm = 30%, Alt Max = 43,50 para CSIIR 1 NO, CFA B = 3,0, CFA M = 5,0, Txo = 100%, Alt Max = 57,50 | A frente dos lotes definida pelo Quadro de Unidades Imobiliárias é na Av. Parque Águas Claras, foi seguido a UOS dessa via. |
| AVENIDA DAS CASTANHEIRAS LT 3700 | Alterado de CSII 3 para UE 3 | Inclusão de Campus Universitário acima de 60 mil m ² |
| Projetos novos | | |
| | | Não possui |

| Região Administrativa do Riacho Fundo II - Ra XVII | | |
|--|---|---|
| ENDEREÇO | ALTERAÇÕES | JUSTIFICATIVA |
| PAC | | |
| AC 2/3, Lote 1 | Alterar para PAC 2 – Tipo A - área igual 1530, 00m ² | Metodologia da revisão indica que PAC 1 com área igual ou superior a 1000,0m ² passa a ser PAC 2 – Tipo A |
| AC 3/4, Lote 1 | Alterar para PAC 2 – Tipo A - área igual 1530, 00m ² | Metodologia da revisão indica que PAC 1 com área igual ou superior a 1000,0m ² passa a ser PAC 2 – Tipo A |
| QS 1 AE 1 | Alterar para PAC 2 – Tipo A - área igual 1530, 00m ² | Metodologia da revisão indica que PAC 1 com área igual ou superior a 1000,0m ² passa a ser PAC 2 – Tipo A |
| Parques | | |
| | | Não possui |
| Estádios | | |
| Centro Olímpico, na altura da QS 2 | | Área sem destinação, segundo a SHRF URB 020/1991 |
| Alterações/Erros encontrados pela equipe da Seduh/ Solicitações | | |
| QN 14D, Conjunto 5 Lotes 15, 16, 17 E 18 | UOS RO1 para UOS CSIIR 1 NO | Ao longo da Avenida os Lotes são UOS CSIIR 1, ficando estes fora por estarem recuado, porém, apresentam as mesmas características urbanas, o mesmo acontece nas QN 14C e QN 14 E sendo RO1 onde deveria ser CSIIR 2. |
| QN 15 C, Conjunto 4, Lotes 09, 10, 11 e 12 | UOS RO1 para CSIIR 1 NO | |
| QN 8E Conjunto 4 Lotes 01 e 24 | UOS RO1 para CSIIR 1 NO | |
| QN 7D, Conjunto 5, Lotes 15, 16, 17 e 18 | UOS RO1 para CSIIR 1 NO | |
| QN 14C, Conjunto 5, Lotes 11, 12, 13 e 14 | UOS RO1 para CSIIR 2 NO | |
| QN 14E, Conjunto 5, Lotes 01, 02, 03 e 04 | UOS RO1 para CSIIR 2 NO | |
| Faixa 1701 | | Retirar a nota (1) e (2) da faixa 1701 e do Quadro de Parâmetros, pois esse padrão foi estabelecido apenas para as projeções, e não para lotes. Em decorrência da alteração as notas subsequentes tiveram que ser renumeradas. Mas a altura deve ser alterada de 26,00 para 19,00, para se adequar aos demais parâmetros estabelecidos. |
| Projetos Novos | | |
| | | Não possui |
| Demandas do Processo.... | | |
| Ações | | |

Administração Regional do Varjão - XXIII

| Endereço | Alterações | Justificativa |
|----------|------------|---------------|
| PAC | | |
| | | Sem alteração |
| Parques | | |
| | | Não possui |
| Estágios | | |
| | | Não possui |
| | | |

| Administração Regional do Park Way - XXIV | | |
|--|-------------------|----------------------|
| Endereço | Alterações | Justificativa |
| PAC | | Sem alteração |
| Parques | | Não possui |
| Estágios | | Não possui |
| | | |
| Alterações / Erros encontrados | | |
| | | Não possui |
| | | |
| | | |

| Região Administrativa do SCIA – XXV | | |
|---|---|--|
| Endereço | Alterações | Justificativa |
| PAC | | |
| - | - | - |
| Parques | | |
| Parque Urbano da Estrutural | Inclusão como UE 12 | Decreto 39362 de 01/10/2018 |
| Estádios | | |
| Estrutural Vila Estrutural/Setor Norte, Quadra 4, AE 3 EPC | Inclusão como UE 13 | URB 025/2011 |
| Alterações / Erros encontrados pela equipe da Seduh | | |
| QD 1 CJ1, QD 2 CJ 1, QD 4 CJ 15, QD 15 CJ 15, QD 5 CJ 5, QD 7 CJ 1, QD 6 CJ 23, QD 7 CJ 2 | Lote na via de maior fluxo, alteração de uso de RO 2 para CSIIR 1 NO | visando promover uma variedade maior de atividades e consolidação da via de atividades |
| | Alterar a taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento máximo da faixa 2506, para adequar os parâmetros a taxa de ocupação simulada. o Faixa 2506 – CSIIR 2 – 2500<a≤7000 – CFA B 1,80 – CFA M 2,40 – TX OCUP 60% - TX PERM 30% passa a ser 2506 - CSIIR 2 – 2500<a≤7000 – CFA B 1,80 – CFA M 2,10 – TX OCUP 70% - TX PERM 20% | |
| Projetos novos | | |
| | | Não possui |

| Região Administrativa de Sobradinho II - RA XXVI | | |
|---|---|---|
| Endereço | Alterações | Justificativa |
| PAC | | |
| Expansão Urbana Setor Oeste AR 10 Cj 13 Lt 1 PLL | Alterar de PAC 1 para PAC 2 - Tipo A | área superior a 1000m ² |
| Parque | | |
| | | Não possui |
| Estádios | | |
| | | Não possui |
| Alterações / Erros encontrados pela equipe da Seduh | | |
| AR 08 conjunto 1 lote 48 | Alterados de UOS RO 2 para RO 1 Alterado devido à inserção dos novos parcelamentos aprovados pelas URB RP 009/09 - Pontas de Quadra Etapa – 1 – Expansão urbana Setor Oeste e URB RP 014/17 - Pontas de Quadra Etapa – 1 – Expansão urbana Setor Oeste | De acordo com a metodologia da Luos, normalmente as pontas de quadras são definidas com a UOS RO 2. |
| AR 08 conjunto 3 lotes 23 e 45 | Alterados de UOS RO 2 para RO 1 Alterado devido à inserção dos novos parcelamentos aprovados pelas URB RP 009/09 - Pontas de Quadra Etapa – 1 – Expansão urbana Setor Oeste e URB RP 014/17 - Pontas de Quadra Etapa – 1 – Expansão urbana Setor Oeste | De acordo com a metodologia da Luos, normalmente as pontas de quadras são definidas com a UOS RO 2. |
| AR 08 conjunto 4 lotes 21 e 42 | Alterados de UOS RO 2 para RO 1 Alterado devido à inserção dos novos parcelamentos aprovados pelas URB RP 009/09 - Pontas de Quadra Etapa – 1 – Expansão urbana Setor Oeste e URB RP 014/17 - Pontas de Quadra Etapa – 1 – Expansão urbana Setor Oeste | De acordo com a metodologia da Luos, normalmente as pontas de quadras são definidas com a UOS RO 2. |
| AR 12 conjunto 14 lotes 1, 2 e 3 | Alterados de UOS RO 1 para Inst | Para adequar ao uso definido no PDL de Sobradinho - LC 56/97 |
| Projetos novos | | |
| | Acrescentar a URB 120/17 - AR 25 Cj 1 Lote 2 – Terminal Rodoviário | Projeto registrado em cartório incluído |
| | Acrescentar a URB RP 005/11 - SH Boa Vista / Recanto Real | Projeto registrado em cartório incluído |
| | Acrescentar a URB RP 033/10 - SH Contagem 03/Residencial Ipês | Projeto registrado em cartório incluído |

| | | |
|---|--|---|
| | Acrescentar a URB RP 041/10 - SH Boa Vista / Morada dos Nobres - Etapa 1 | Projeto registrado em cartório incluído |
| | Acrescentar a URB RP 045/10 - Pôr do Sol | Projeto registrado em cartório incluído |
| | Acrescentar a URB-RP 049/09 - Vivendas Lago Azul | Projeto registrado em cartório incluído |
| | Acrescentar a URB RP 009/09 - Pontas de Quadra Etapa – 1 – Expansão urbana Setor Oeste | Projeto registrado em cartório incluído |
| | Acrescentar a URB RP 014/17 - Pontas de Quadra Etapa – 1 – Expansão urbana Setor Oeste | Projeto registrado em cartório incluído |
| | Acrescentar a URB RP 006/16 - Morada dos Nobres | Projeto registrado em cartório incluído |
| | Acrescentar a URB RP 035/10 - Jardim Ipanema | Projeto registrado em cartório incluído |
| | Acrescentar a URB RP 036/10 - Jardim Ipanema | Projeto registrado em cartório incluído |
| | Acrescentar a URB RP 068/10 - Vivendas Rural Alvorada | Projeto registrado em cartório incluído |
| Demandas da Administração Regional | | |
| AR 05, conj. 1, lotes 1 e 8, conj. 2 lotes 1 e 10, conj. 3 lotes 1 e 14, conj. 4 lotes 1 e 19, conj. 5 lotes 1 e 28, conj. 6 lotes 1 e 26, conj. 7 lotes 1 e 24, conj. 8 lotes 1 e 19 | Alterar RO 2 para CSIIR 1 NO | Adequar a metodologia da Luos seguindo os paralelismos dos usos já existentes |

| Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII | | |
|--|--|--|
| Endereço | Alterações | Justificativa |
| PAC | | |
| Parques | | |
| Parque Vivencial e Urbano do Jardim Botânico | Incluir como UE 12 (NÃO FOI INCLUÍDO) | Estabelecido pela URB 106/98 - Etapa 3 do SH Jardim Botânico |
| Parque Urbano - SH Jardim Botânico – Etapa II, Quadra 5, Conjunto B | Incluir como UE 12 | Estabelecido pela URB 119/2000 e MDE 119/2000 |
| Parque (EPC) - SH Jardim Botânico – Av. do Sol, Quadra 09, Rua Alameda Lírios do Vale, Lote AE 7 | Incluir como UE 12 | Estabelecido pela URB 101/2001 e MDE 119/2000 |
| Parque Urbano (EPC) - SH Jardim Botânico – Etapa IV Quadras 04 e 05 | Incluir como UE 12 | Estabelecido pela URB-RP 052/11 e MDE 052/11 |
| Estágios | | |
| | | Não possui |
| Alterações / Erros encontrados pela equipe da Seduh | | |
| | Lotes migrados das Regiões Administrativas de São Sebastião e de Santa Maria | LC 958/2019 – alterou das poligonais das Regiões Administrativas |
| Projetos novos | | |
| | Acrescentar a URB 066/17 - SH Tororó Oeste | Projeto registrado em cartório incluído |
| | Acrescentar a URB 079/09 - SHJB Condomínio Ouro Vermelho II Fases I e II | Projeto registrado em cartório incluído |
| | Acrescentar a URB 101/01 - SHJB Avenida do Sol | Projeto registrado em cartório incluído |
| | Acrescentar a URB RP 151/10 - Parque do Mirante – SH Tororó | Projeto registrado em cartório incluído |
| | Acrescentar a URB RP 052/11 - SH Jardim Botânico – Etapa IV | Projeto registrado em cartório incluído |
| | Acrescentar a URB RP 119/00 - SH Jardim Botânico – Etapa II | Projeto registrado em cartório incluído |
| | Acrescentar a URB RP 051/10 - SH São Bartolomeu | Projeto registrado em cartório incluído |

Região Administrativa do Itapoã - RAXXVII

| Endereço | Alterações | Justificativa |
|---|--|---|
| PAC | | Sem alteração |
| Parques | | Não possui |
| Estágios | | Não possui |
| Alterações / Erros encontrados pela equipe da Seduh | | |
| Projetos novos | | |
| | Acrescentar a URB 057/13 - Itapoã Parque | Projeto registrado em cartório incluído |
| Demandas da Administração Regional | | |

| Região Administrativa do SIA – XXIX | | |
|---|---|--|
| Endereço | Alterações | Justificativa |
| PAC | | |
| - | - | Sem alteração |
| Parques | | |
| - | - | Não possui |
| Estádios | | |
| - | - | Não possui |
| Alterações / Erros encontrados pela equipe da Seduh | | |
| lotes QD 4C lotes 52, 53, 54 e 55 | Alterado de inst e inst ep para para CSII 1 | visando promover uma variedade maior de atividades |
| | Alterar a faixa 2907. Dividir em duas faixas, uma para os lotes do SIA e do STRC, com CfaB= 2,08 e CfaM=3,35 (média) e outra para os lotes do SOF, com CfaB= 1,4 e CfaM=1,4 (frequência), para adequar ao estabelecido no PDOT. Será necessário renumerar as faixas seguintes. o Faixa 2907 = CSIIIndR = a≤550 = 1,60 (CFAB) = 2,00 (CFAM), dividir em: o Faixa 2908 = CSIIIndR = a≤550 = 2,08 (CFAB) = 3,35 (CFAM), o Faixa 2910 = CSIIIndR - SOFN = a≤550 = 1,40 (CFAB) = 1,40 (CFAM) Erros identificados pela equipe Alterar o coeficiente de aproveitamento básico e máximo da faixa 2909, para adequar ao estabelecido no PDOT (frequência). Também será necessário renumerar a faixa. o Faixa 2909 = CSIIIndR - Tipo A = a≤550 = 2,75 (CFAB) = 2,75 (CFAM), alterar para: o Faixa 2911 = CSIIIndR - Tipo A = a≤550 = 3,00 (CFAB) = 3,00 (CFAM) | |
| SOFN AE 1 e SMAN LT B | Alteração do CFM de 0,55 para 1,0 | Adequação à norma original NGB 17/91 e NGB 54/05 |
| SMAN AE 1 e LT A | Alteração de Inst EP para UE 15 | |
| Projetos novos | | |
| | | Não possui |

| Região Administrativa do Vicente Pires - XXX | | |
|---|--|--------------------------------|
| PAC | | |
| - | - | Sem alteração |
| Parques | | |
| - | - | Não possui |
| Estádios | | |
| - | - | Não possui |
| Projetos novos | | |
| | | |
| | Acrescentar a URB 66/13 - Vicente Pires trecho 1 | Projeto registrado em cartorio |
| | Acrescentar a URB 68/13 - Vicente Pires trecho 3 | Projeto registrado em cartorio |
| | | |

| Região Administrativa do Sol Nascente/Pôr do Sol - RAXXXII | | |
|---|--------------------|--|
| Endereço | Alterações | Justificativa |
| PAC | | |
| - | - | - |
| Parques | | |
| Parque Urbano Linear Grotão | Incluir como UE 12 | Estabelecido pela URB RP – 074/2009 |
| Parque Linear do Meio | Incluir como UE 12 | Estabelecido pela URB RP – 074/2009 |
| Parque de uso Múltiplo das Corujas | Incluir como UE 12 | Estabelecido pela URB RP – 074/2009 |
| Estádios | | |
| Setor P Norte QNP 21 AE 1 (Vila Olímpica) | Incluir como UE 13 | Conforme metodologia da revisão da LUOS, as vilas olímpicas serão definidas como Unidade Especial 13 |
| Alterações / Erros encontrados pela equipe da Seduh | | |
| Inclusão dos lotes de Chácaras | UOS Rur | Conforme nova metodologia da LUOS |
| Projetos novos | | |
| Inclusão de parte do trecho 2 | Diversas UOS | Conforme URB-RP- 031/2016 |
| Demandas da Administração Regional | | |
| - | - | - |

Obs: considerando a criação da região administrativa do Sol Nascente/ Pô do Sol, e pela definição das poligonais das Regiões Administrativas, foi Criado o Anexo específico pra essa Região no qual anteriormente estava incluído junto com a Região Administrativa de Ceilândia.

| Região Administrativa de Arniqueira - XXXIII | | |
|---|------------|---------------|
| Endereço | Alterações | Justificativa |
| PAC | | |
| - | - | Sem alteração |
| Parques | | |
| | | Não possui |
| Estádios | | |
| | | Não possui |
| Alterações / Erros encontrados pela equipe da Seduh | | |
| | | Não possui |
| | | |
| | | |
| Projetos novos | | |
| | | Não possui |

ANEXO G – Metodologia Arquivos da LUOS

ATUALIZAÇÃO DAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS

A atualização se faz necessária após aprovação das poligonais das Regiões Administrativas, publicadas a LC 958/2019.

Deve ser montado um arquivo mxd e incluídos, principalmente, os arquivos shapefile:

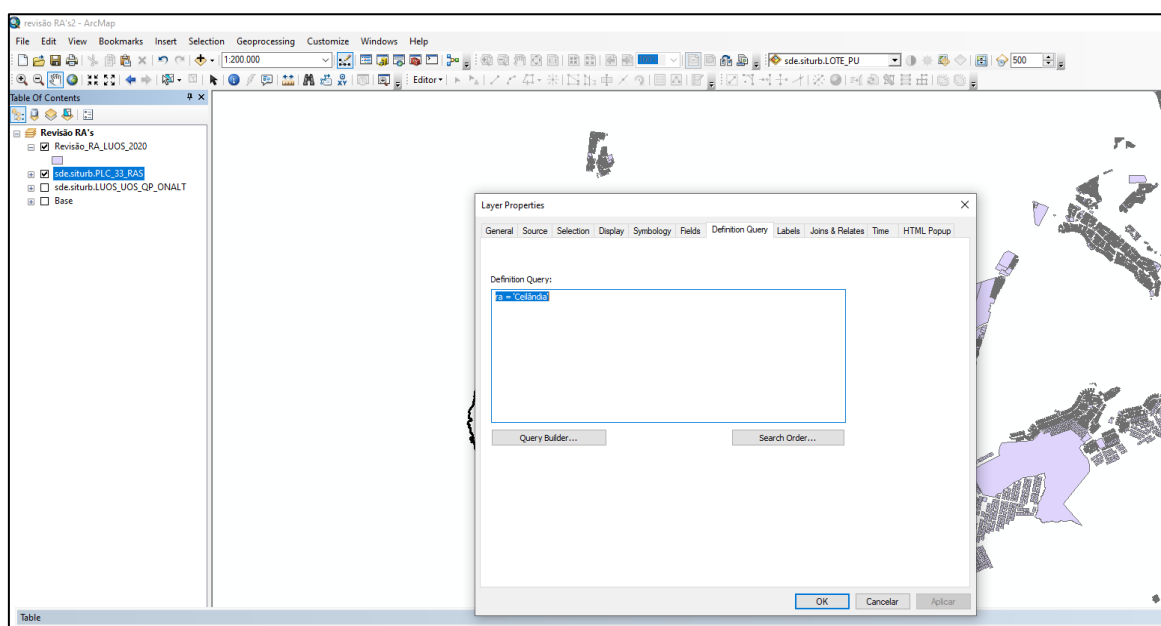
sde.siturb.PLC_33_RAS

sde.siturb.LUOS_UOS_QP_Onalt

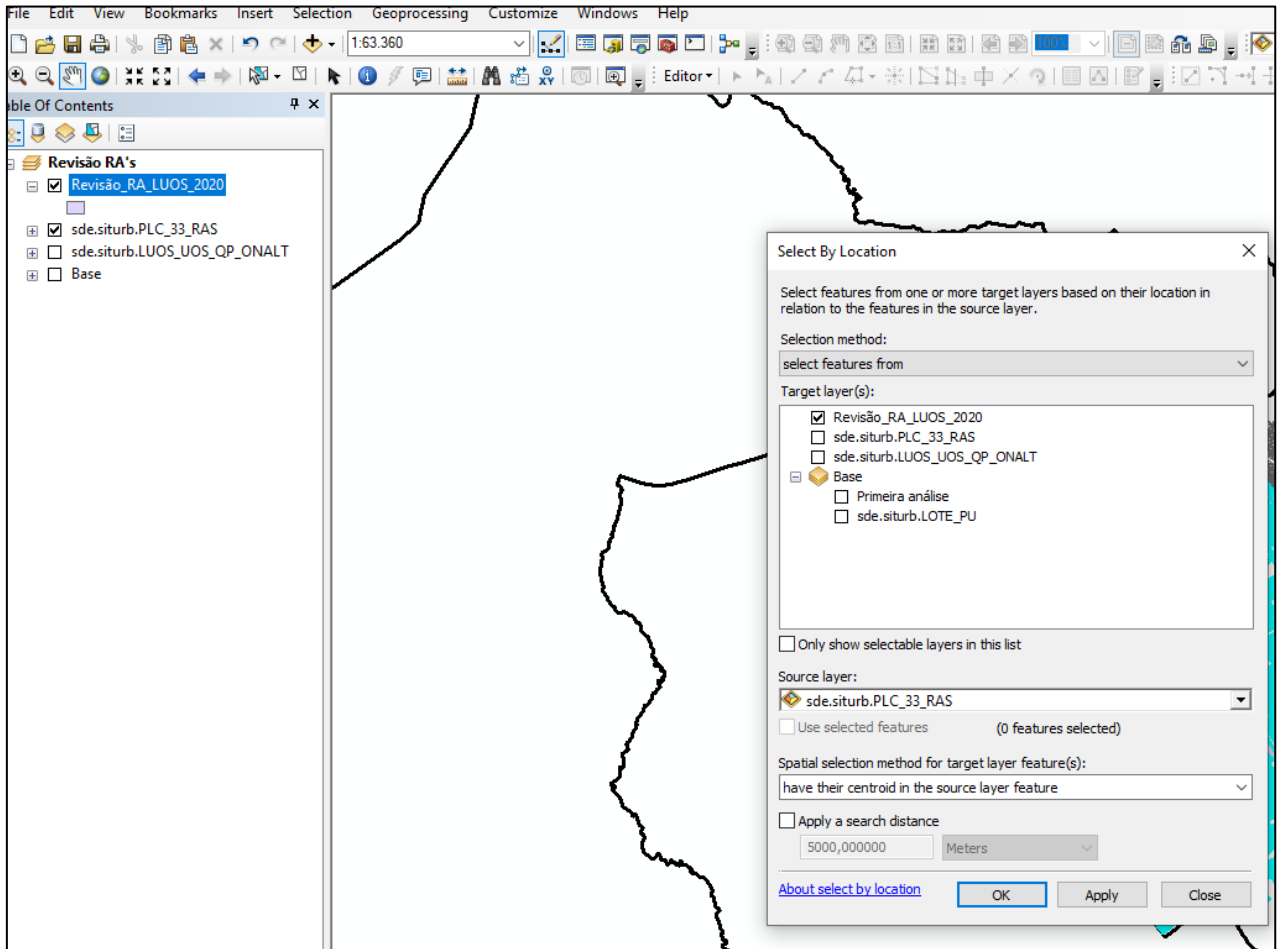
Copiar o shape **sde.siturb.LUOS_UOS_QP_Onalt**, salvando o novo arquivo com o nome **Revisão_RA_LUOS_2020**.

Criar no shape **Revisão_RA_LUOS_2020** a coluna **ra_luos_20** (criar essa coluna com as mesmas características da coluna RA_LUOS – short), onde serão preenchidos os dados referentes as RAs estabelecidas na LC 958/2019.

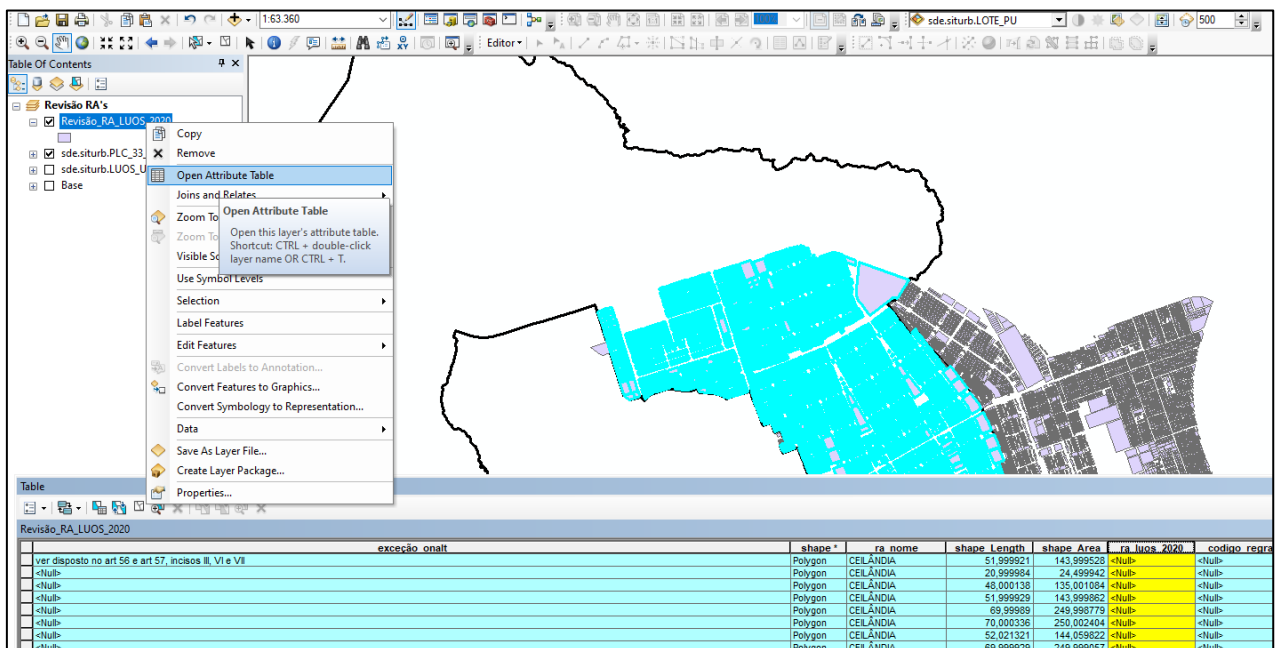
Fazer uma **Definition Query/Query Builder** do atributo da coluna **RA**, constante no shape **sde.siturb.PLC_33_RAS** Fazer esse procedimento para cada uma das Regiões Administrativas que compõe a LUOS. Exemplo: RA = Ceilândia



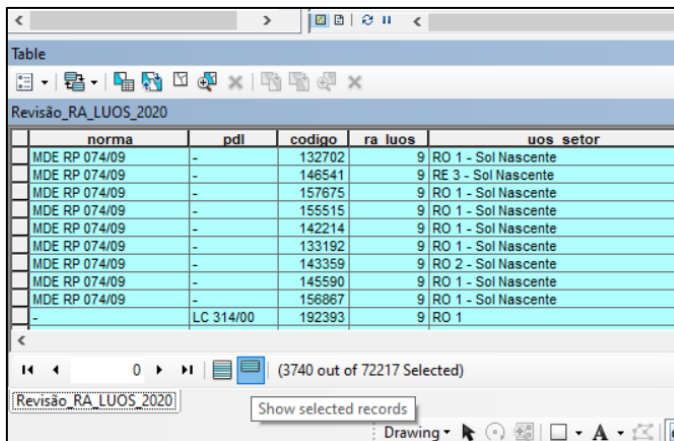
Fazer um **Select/Select By Location** dos shapes **Revisão_RA_LUOS_2020** e o shape **sde.siturb.PLC_33_RAS**.



Abrir a tabela de atributos do shape **Revisão_RA_LUOS_2020**, clicando com botão direito do mouse em cima do shape e escolhendo a opção **Open Attribute Table**.



Para deixar visíveis apenas os itens selecionados, clicar na opção **Show selected records**.



| norma | pdl | codigo | ra luos | uos setor |
|---------------|-----------|--------|---------|---------------------|
| MDE RP 074/09 | - | 132702 | 9 | RO 1 - Sol Nascente |
| MDE RP 074/09 | - | 146541 | 9 | RE 3 - Sol Nascente |
| MDE RP 074/09 | - | 157675 | 9 | RO 1 - Sol Nascente |
| MDE RP 074/09 | - | 155515 | 9 | RO 1 - Sol Nascente |
| MDE RP 074/09 | - | 142214 | 9 | RO 1 - Sol Nascente |
| MDE RP 074/09 | - | 133192 | 9 | RO 1 - Sol Nascente |
| MDE RP 074/09 | - | 143359 | 9 | RO 2 - Sol Nascente |
| MDE RP 074/09 | - | 145590 | 9 | RO 1 - Sol Nascente |
| MDE RP 074/09 | - | 156867 | 9 | RO 1 - Sol Nascente |
| - | LC 314/00 | 192393 | 9 | RO 1 |

Ativar o comando **Start Editing** do shape **Revisão_RA_LUOS_2020** para preencher a coluna **RA_2020** com os dados referentes a RA selecionada. Clicar em cima da coluna **ra_luos_20** com o botão direito do mouse e escolher a opção **Field Calculator**. Preencher com o valor numérico da RA.

Fazer esse procedimento para todas as RAs.

ANÁLISE DAS FAIXAS

Depois de atualizar todas as RAs na coluna **ra_luos_20**, do shape **Revisão_RA_LUOS_2020**, utilizar a ferramenta do **Select by Attribute** para fazer uma busca dos dados da coluna **ra_luos_20** que estão diferentes da coluna **ra_luos**. Essa busca vai possibilitar a visualização de todos os lotes que mudaram de RA e devem ser estudados no novo quadro de parâmetros da localidade urbana selecionada.

OBS 1: a fórmula que tem que ser montada para mostrar as RAs diferentes é $ra_luos \neq ra_luos_2020$.

Na tabela com os lotes selecionados, fazer uma **Summarize** da coluna **código_regra**, para saber todas as faixas que devem se analisadas.

Criar no shape **Revisão_RA_LUOS_2020** as colunas:

OBS 1: (incluir a tipologia das colunas exemplo: text/string, float. No caso de text/string, definir a quantidade de caracteres)

uos_setor (text 150)

padrão_cores (text 20)

código_parâmetro (long)

codigo_regra_20 (long)

uos (text/255)

inicio_faixa_20 (double)

fim_faixa_20 (double)

faixa_área_20 (text/255)

cfa_b_20 (double)
cfa_m_20 (double)
tx_ocup_20 (double)
tx_perm_20 (text/255)
tx_perm_obs_20 (text/255)
alt_max_20 (double)
_pav_20 (double)
afr_20 (text/255)
afu_20 (text/255)
af_lat_20 (text/255)
af_obs_20 (text/255)
marquise_20 (text/255)
galeria_20 (text/255)
cota_de_soleira_20 (text/255)
subsolo_20 (text/255)
notas_20 (text/255)

Fazer uma **Definition Query/Query Builder** de cada código de parâmetro (coluna **código_regra**) que consta na tabela gerada pelo **Summarize**. Essa Query vai possibilitar ver para cada faixa se ela será aplicada em duas RAs (se ela aparecer com dois valores de RA na coluna **RA_2020**). Os parâmetros que estão na faixa antiga irá para a nova RA

Se a faixa sofreu alteração de RA e não possui lotes na RA anterior, esta faixa deverá ser excluída do quadro de parâmetros constante na LUOS vigente.

Para inserção da faixa na nova RA devem ser avaliadas as faixas existentes na proposta de revisão do quadro de parâmetros.

Se a faixa de área e os parâmetros forem iguais preencher as colunas da revisão (final **_20**) com os mesmos valores que constam nas colunas **CODIGO_REGRA** e nas demais referentes aos parâmetros.

Se os parâmetros forem iguais e a faixa de área for diferente, verificar se é possível fazer um ajuste na faixa para contemplar os novos lotes, caso seja feito o ajuste, a coluna **CODIGO_REGRA_20** deve ser preenchida com o mesmo valor que consta na coluna **CODIGO_REGRA**. E os demais parâmetros devem ser preenchidos nas colunas da revisão (final **_20**). Não esquecer que a faixa de área dos lotes originais também deve ser alterada para a nova faixa de área

Se os parâmetros e a faixa de área forem diferentes, deve ser criada uma nova faixa no quadro de parâmetros. As colunas da revisão (final **_20**) devem ser preenchidas com os novos valores. Deixar o **CODIGO_REGRA_20** sem informação para saber que é uma faixa nova. Da mesma forma o preenchimento com os códigos anteriores possibilitará a avaliação dos parâmetros que foram mantidos.

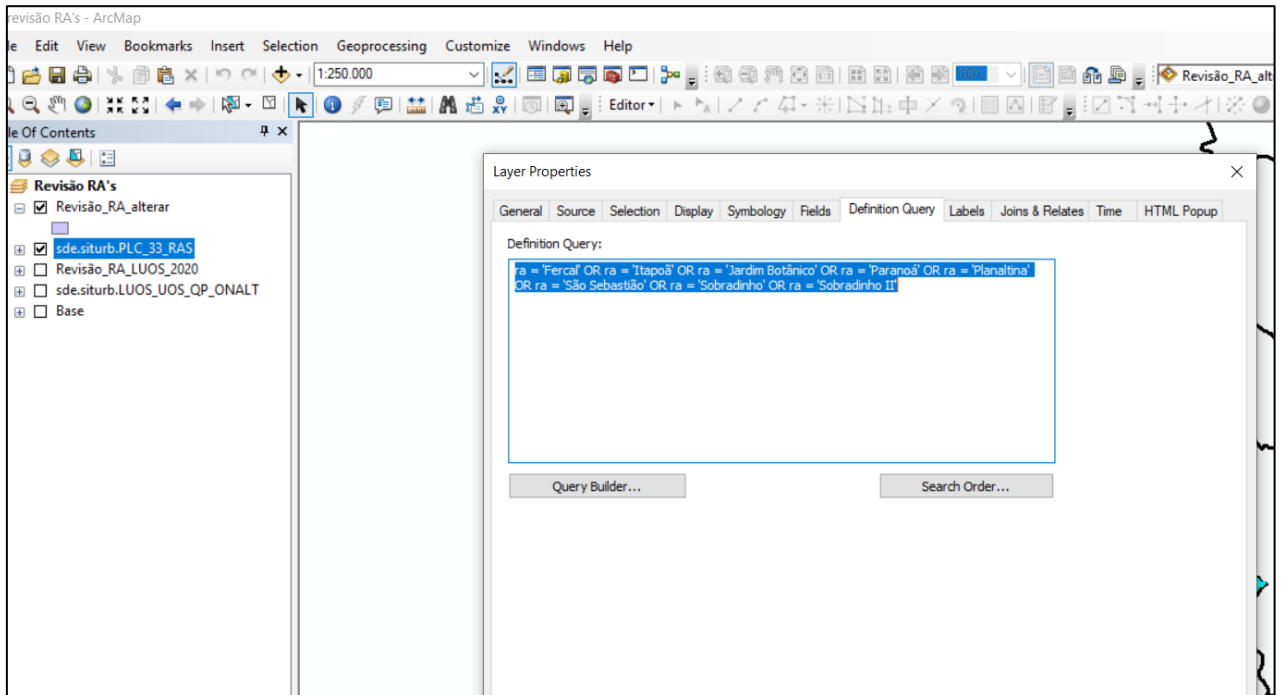
Após análise e preenchimento dos dados pode ser feita uma análise estatística para resumir os parâmetros e gerar a tabela Excel dos novos quadros de parâmetros, tendo como base as colunas **RA_2020** e **CODIGO_REGRA_20**, utilizando a ferramenta **Analysis tools/Statistics**.

CHECKLIST

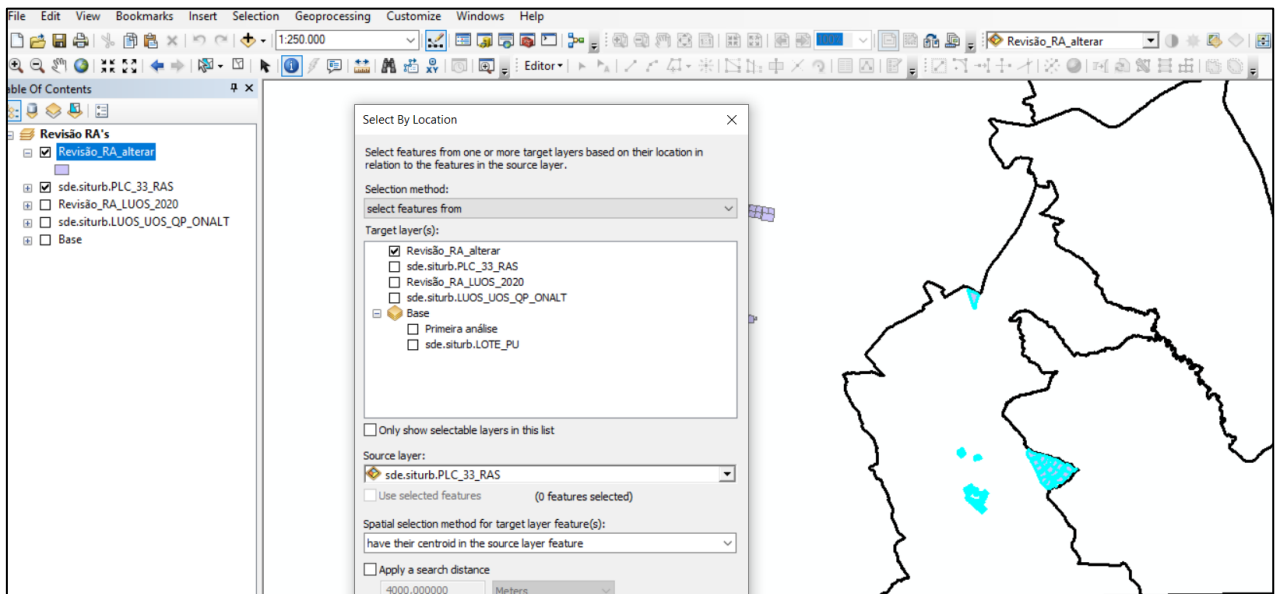
1.11.1. Para separar o código_regra que cada diretoria irá analisar:

Foi criado o shape - Revisão_RA_alterar

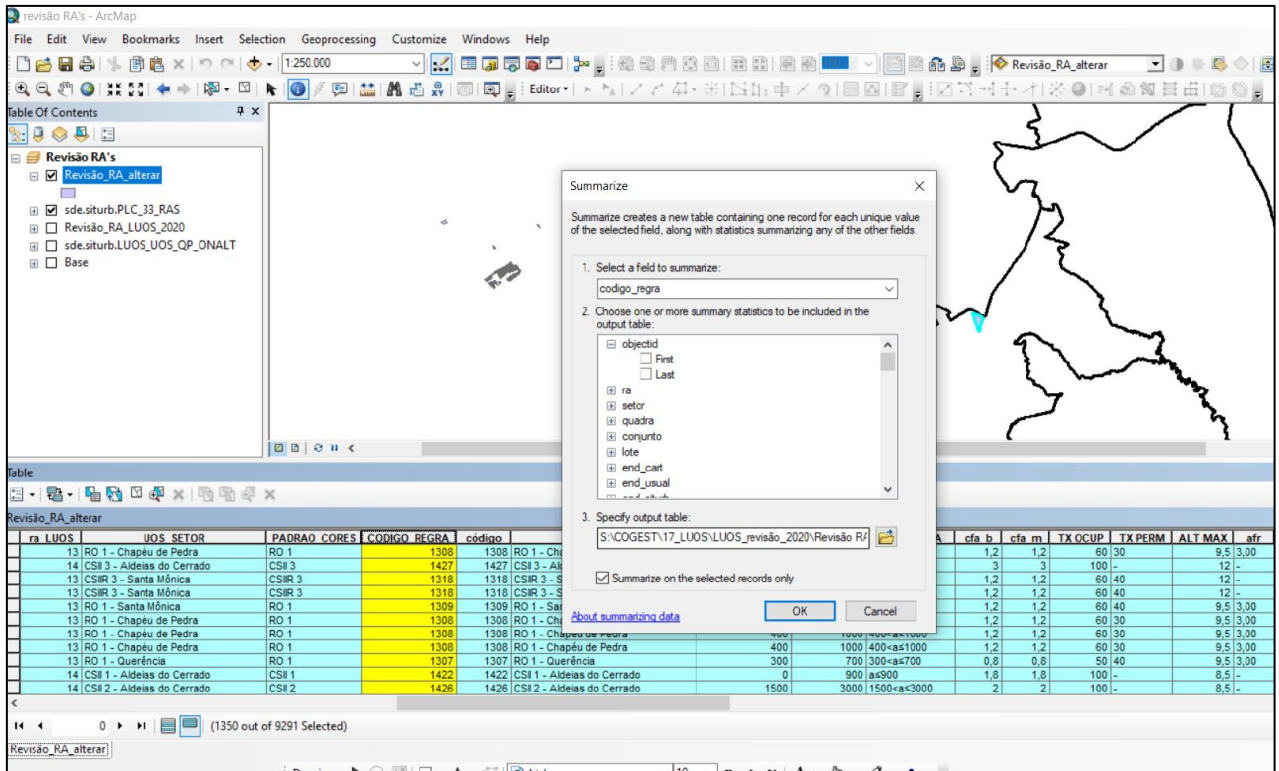
Definition Query do shape PLC_33_RAS



1.11.2. Fazer Select By Location do shape Revisão_RA_alterar e PLC_33_RAS

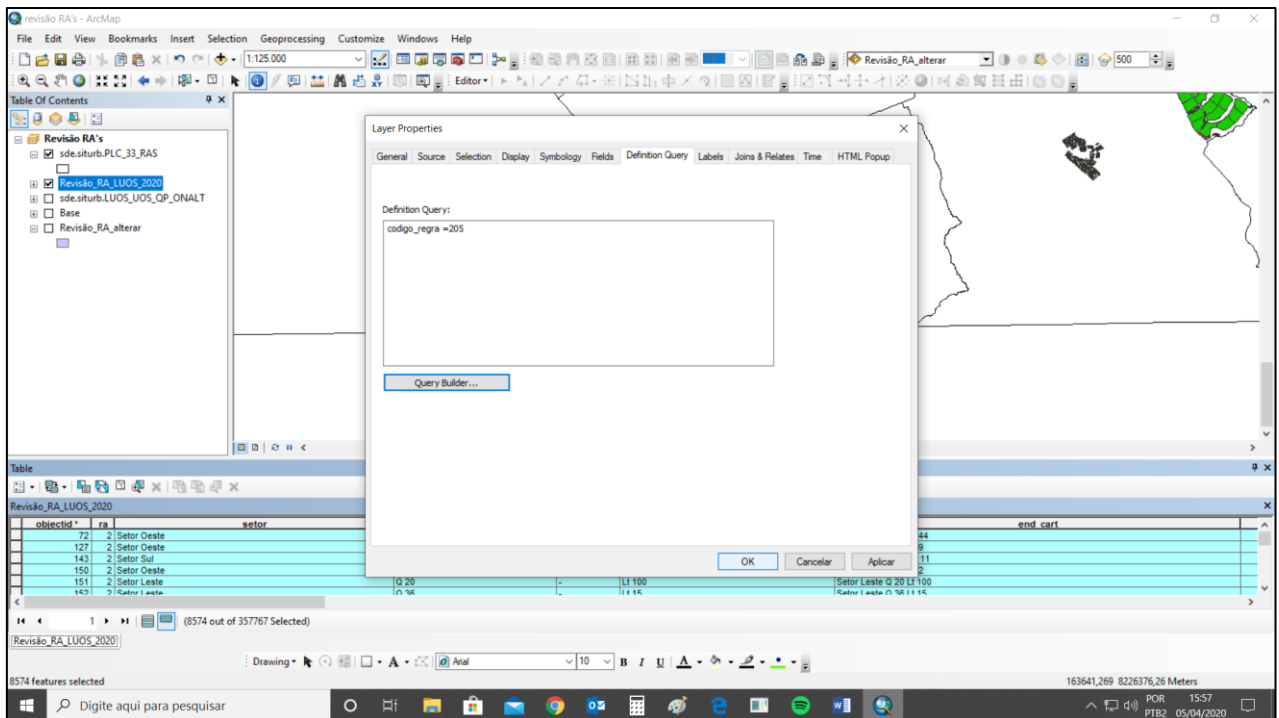


Fazer sumário do código_regra

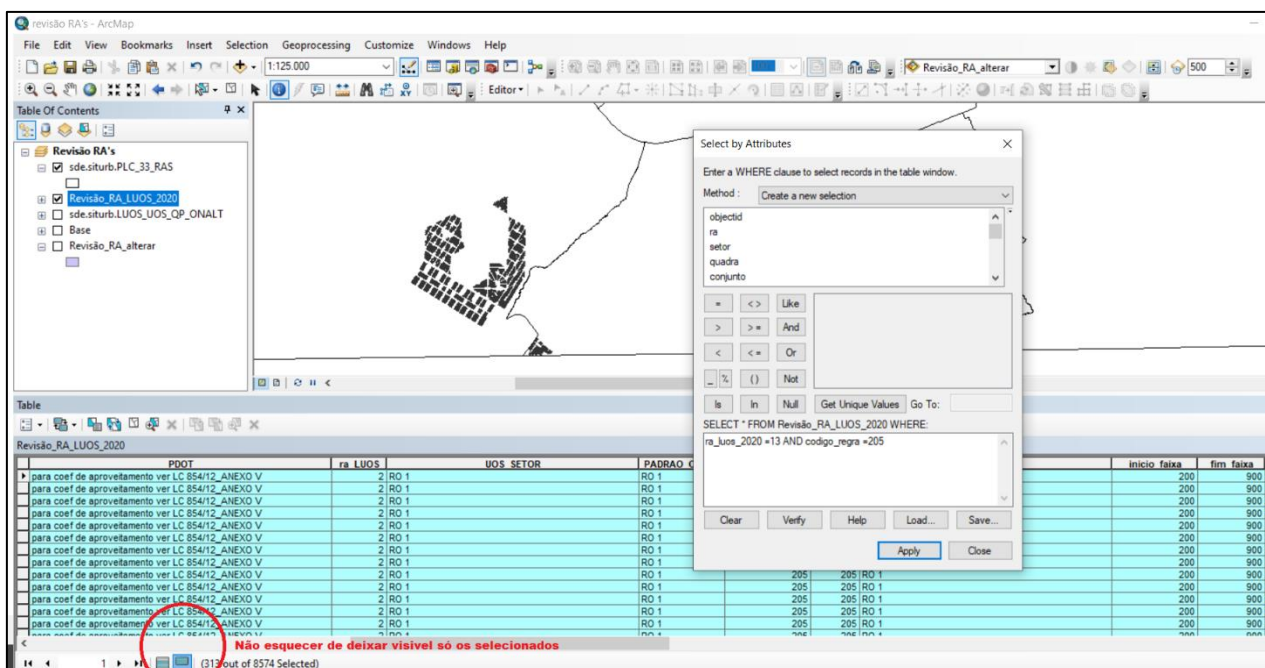


ANÁLISE

1.12.1. Verificar primeiro o código regra: fazer uma query do shape Revisão_RA_LUOS_2020, com a formula - `codigo_regra =205`



1.13.1. Select by attribute ra_luos_2020 =13 AND codigo_regra =205



1.13.2. Inst Ep e UEs - código regra – 9999 – não entra no quadro de parâmetros.

OBS.: CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE OS PARÂMETROS:

Após alteração dos quadros de parâmetros as densidades populacionais devem ser recalculadas.

Ao final de todo o processo os scripts deverão ser refeitos e rodados novamente.

Verificar se todos os critérios utilizados na elaboração da LC 948/2019 serão mantidos.

No caso das Regiões Administrativas que foram criadas, Sol Nascente e Arniqueiras, será criado um novo Quadro de Parâmetros e as faixas que estão no quadro de parâmetros antigo deverão ser excluídas da RA anterior se todos os lotes que a compõe forem da nova RA.

Se no **Select/Select By Location** for selecionada a opção intersecção com o centroide, não existe a possibilidade de um mesmo lote constar em duas Regiões Administrativas. Analisar se é possível nessa ferramenta forçar que o centróide esteja dentro do polígono, para minimizar os erros. Pode-se também fazer posteriormente, uma análise visual para verificar os lotes que estão em duas RAs.

Analisar primeiramente os ajustes decorrentes das alterações de RA, para depois fazer a inclusão dos novos parcelamentos e demais alterações necessárias.

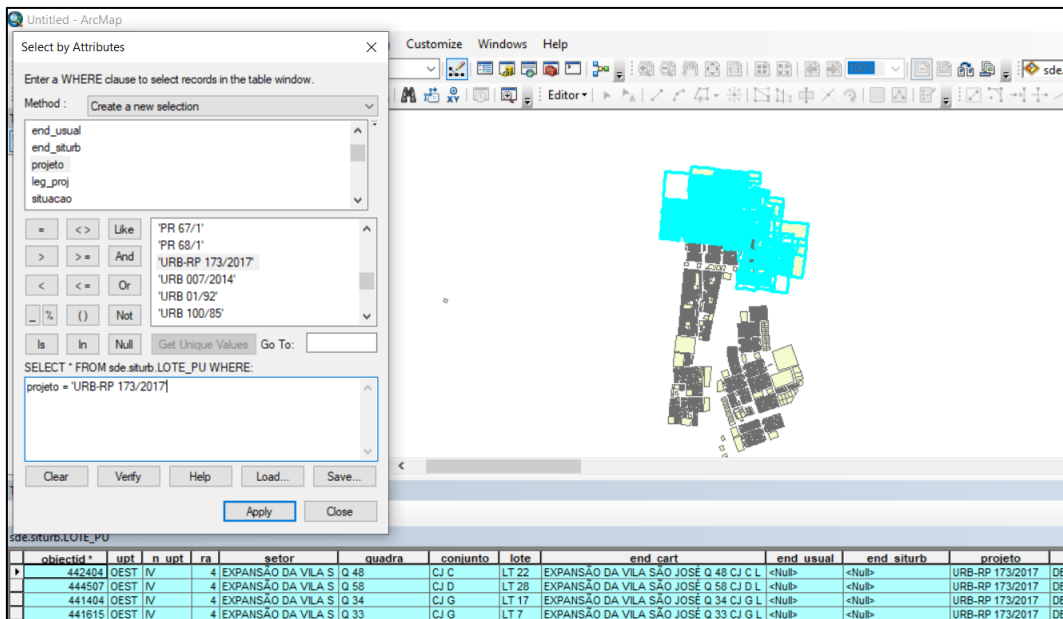
NOVOS PROJETOS (BANCO DE DADOS)

2.1. Exportar o shape Lotes_PU na pasta Consulta/ siturb/cartografia cadastral, apenas o shape do projeto que será preenchido.

Select by attributes

Ex: projeto = URB-RP 173/2017

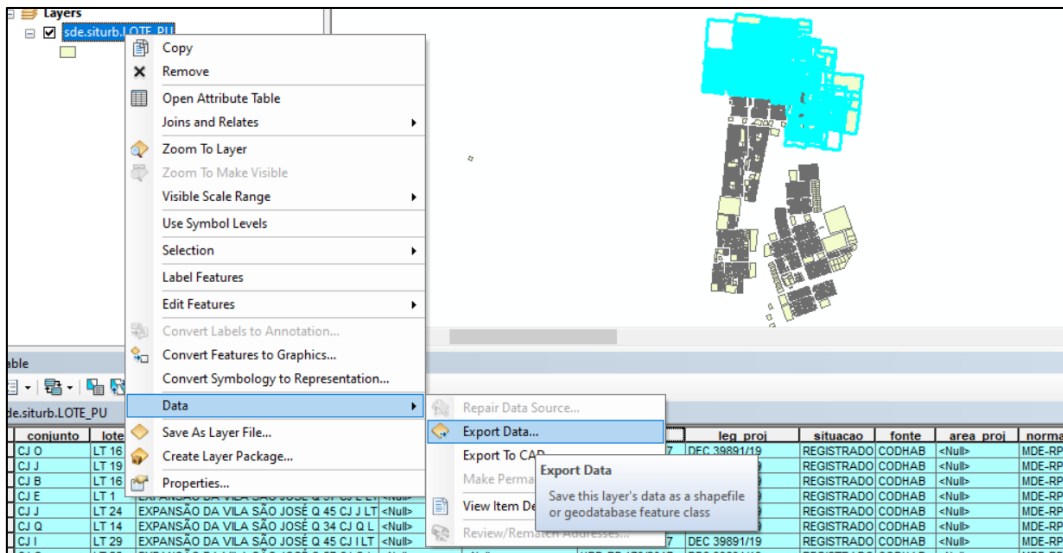
Export Data

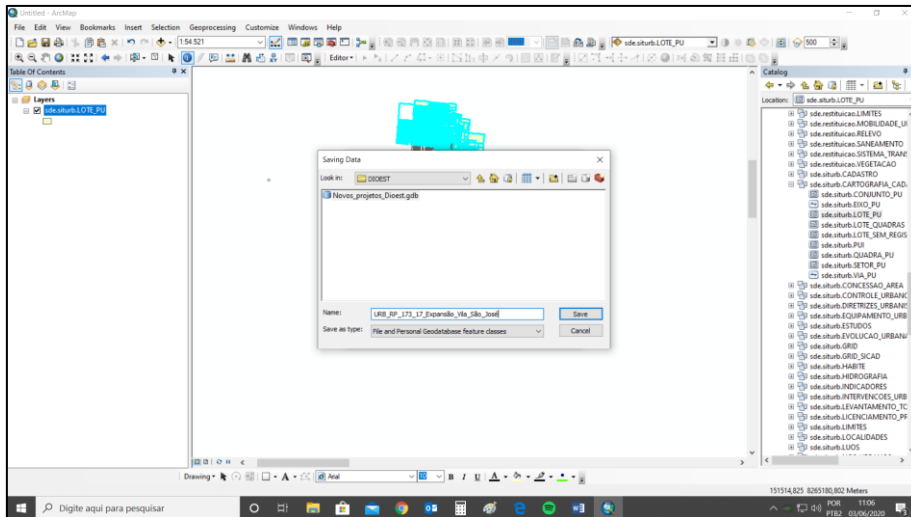


Como nomear o shape: Projeto + setor, entre underline (_)

EX: URB_RP_173_17_Expansão_Vila_São_José

Importante: o shape deve ser exportando na extensão “.gdb”, ou seja dentro de uma pasta do geodatabase, os valores devem sempre vir separados por “_” underline.





2.1. As colunas de afastamentos, marquise e galeria não estão criadas no shape Lotes_PU, portanto é necessário adicioná-las, conforme instruções a seguir:

Para inserir novas colunas na “Table” do ArcGIS:

Quando for inserir novas colunas na “Table” não pode estar com o modo de edição ativado. Verifique se o “Editor” está habilitado, se estiver, pare a edição antes de inserir a nova coluna.

Padrão de nome da coluna: afr_nor / afu_nor / af_lat_nor / af_obs_nor / marq_nor / galer_nor

Abra a “Table Options”

Clique em “Add Field”

Nomeie a coluna no padrão

Selecione no “Type” o tipo “Text”

Insira no “Length” 255 caracteres

| fno | Shape* | objectid | upt | n_upt | ra | setor | quadra | conjunto | lote | end_cart |
|-----|---------|----------|-------|----------|----|-----------------------------|--------|-----------------------|-------|---|
| 0 | Polygon | 1 | LESTE | UPT - VI | 7 | RESIDENCIAL JARDINS GENEBRA | Q 18 | ALAMEDA DAS AROERAS | LT 1 | RESIDENCIAL JARDINS GENEBRA ALAMEDA DAS AROERAS Q 18 LT 1 |
| 1 | Polygon | 2 | LESTE | UPT - VI | 7 | RESIDENCIAL JARDINS GENEBRA | Q 18 | ALAMEDA DOS CEDROS | LT 27 | RESIDENCIAL JARDINS GENEBRA ALAMEDA DOS CEDROS Q 18 LT 27 |
| 2 | Polygon | 3 | LESTE | UPT - VI | 7 | RESIDENCIAL JARDINS GENEBRA | Q 15 | ALAMEDA DOS JATORAS | LT 10 | RESIDENCIAL JARDINS GENEBRA ALAMEDA DOS JATORAS Q 15 LT 10 |
| 3 | Polygon | 4 | LESTE | UPT - VI | 7 | RESIDENCIAL JARDINS GENEBRA | Q 13 | ALAMEDA DOS PÉS | LT 7 | RESIDENCIAL JARDINS GENEBRA ALAMEDA DOS PÉS Q 13 LT 7 |
| 4 | Polygon | 5 | LESTE | UPT - VI | 7 | RESIDENCIAL JARDINS GENEBRA | Q 8 | ALAMEDA DOS PÉS | LT 2 | RESIDENCIAL JARDINS GENEBRA ALAMEDA DOS PÉS Q 8 LT 2 |
| 5 | Polygon | 6 | LESTE | UPT - VI | 7 | RESIDENCIAL JARDINS GENEBRA | Q 1 | ALAMEDA DOS JERIVAS | LT 2 | RESIDENCIAL JARDINS GENEBRA ALAMEDA DOS JERIVAS Q 1 LT 2 |
| 6 | Polygon | 7 | LESTE | UPT - VI | 7 | RESIDENCIAL JARDINS GENEBRA | Q 4 | ALAMEDA DAS FIGUEIRAS | LT 12 | RESIDENCIAL JARDINS GENEBRA ALAMEDA DAS FIGUEIRAS Q 4 LT 12 |
| 7 | Polygon | 8 | LESTE | UPT - VI | 7 | RESIDENCIAL JARDINS GENEBRA | Q 5 | ALAMEDA DOS JATORAS | LT 16 | RESIDENCIAL JARDINS GENEBRA ALAMEDA DOS JATORAS Q 5 LT 16 |

| afr nor | afu nor | af lat nor | af obs nor | marq nor | galer nor |
|--|---------|------------|------------|----------|-----------|
| As colunas serão criadas no final da tabela e ficarão na ordem em que forem criadas. | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

2.3. As colunas devem ser preenchidas da seguinte forma:

As colunas que serão preenchidas são as que tem final “_nor”.

Em cidade que possuem PDL preencher nas colunas com final “_pdl”

2.3.1. PREENCHIMENTO DOS USOS, ATIVIDADES E GRUPOS:

EM CAIXA ALTA - com acentos e cedilha.

SEPARADO POR “PONTO E VÍRGULA” (sem espaço) no caso de diferenciar os usos, atividades e grupos - ver exemplo de preenchimento 1.

No caso de ter dois ou mais grupos no mesmo uso separar por “VÍRGULAS” (sem espaço) - ver exemplo de preenchimento 2.

Uso_nor: por ordem alfabética

Ativ_nor e grupo_nor: seguirão a ordem dos usos estabelecidos na coluna uso_nor

Utilizar as tabelas de Atividades vigente na época da elaboração de cada projeto

As Tabelas de Atividades estão salvas na pasta MAPOTECA/classificação de usos e atividades

No caso do Mestre D’armas, por exemplo, foi utilizada a tabela Usos e Atividades - Dec. 19.071 - (utilizada para projetos anteriores a 2017).

Projetos a partir de 2017 - “TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE USOS E ATIVIDADES URBANAS E RURAIS DO DF”

Exemplo 1 (Dec. 19.071/1998):

Uso_nor: COMERCIAL DE BENS E SERVIÇOS;COLETIVO;INDUSTRIAL;RESIDENCIAL

Ativ_nor: SERVIÇOS DE ALIMENTAÇÃO;EDUCAÇÃO;FABRICAÇÃO DE PRODUTOS TÊXTEIS;HABITAÇÃO

Grupo_nor: RESTAURANTES E OUTROS ESTABELECIMENTOS DE SERVIÇOS DE ALIMENTAÇÃO;EDUCAÇÃO PRÉ-ESCOLAR E FUNDAMENTAL;TECELAGEM-INCLUSIVE FIAÇÃO E TECELAGEM;COLETIVA

Exemplo 2 (Dec. 37.966/2017):

Uso_nor: COMERCIAL;INDUSTRIAL;INSTITUCIONAL;PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS;RESIDENCIAL

Ativ_nor: COMÉRCIO VAREJISTA;FABRICAÇÃO DE PRODUTOS QUÍMICOS;EDUCAÇÃO;PUBLICIDADE E PESQUISA DE MERCADO;HABITAÇÃO

Grupo_nor: COMÉRCIO VAREJISTA DE HORTIFRUTIGRANJEIROS,COMÉRCIO VAREJISTA DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO;FABRICAÇÃO DE FIBRAS ARTIFICIAIS E SINTÉTICAS,FABRICAÇÃO DE PRODUTOS QUÍMICOS ORGÂNICOS;EDUCAÇÃO INFANTIL E ENSINO FUNDAMENTAL;PUBLICIDADE;MULTIFAMILIAR (CASAS)

Observação: Na maioria dos casos não é possível inserir todos os dados referentes a **ATIVIDADE** e **GRUPO**, colocar **VIDE NORMA**.

Obs: No caso de ter SIGLA DE USO na norma, MDE-RP, QDUI ou PUR, por exemplo: M1, M2, R1, R2, etc, colocar na coluna “grupo_nor” no final, conforme exemplo a seguir:

Ex : grupo_nor: MULTIFAMILIAR (APARTAMENTOS)/M3 ou VIDE NORMA/R1

Exemplo: MDE_RP_072_09_Mestre_D’armas - (Dec. 19.071/1998)

| uso_nor | ativ_nor | grupo_nor | tx ocu nor | cfa nor | cfa m nor | alt mix nor | n pav nor | tx per nor | ct sol nor | estac nor | subad |
|--|----------------------|---------------------------|------------|---------|-----------|-------------|-----------|------------|------------|-----------|-------|
| COMERCIAL DE BENS E SERVIÇOS RESIDENCIAL | VIDE NORMA HABITAÇÃO | VIDE NORMA UNIFAMILIAR M1 | 90 | 2,00 | 2,00 | 8,50 | - | 10 | - | - | - |
| COMERCIAL DE BENS E SERVIÇOS RESIDENCIAL | VIDE NORMA HABITAÇÃO | VIDE NORMA UNIFAMILIAR M1 | 90 | 2,00 | 2,00 | 8,50 | - | 10 | - | - | - |
| COMERCIAL DE BENS E SERVIÇOS RESIDENCIAL | VIDE NORMA HABITAÇÃO | VIDE NORMA UNIFAMILIAR M1 | 90 | 2,00 | 2,00 | 8,50 | - | 10 | - | - | - |
| COMERCIAL DE BENS E SERVIÇOS RESIDENCIAL | VIDE NORMA HABITAÇÃO | VIDE NORMA UNIFAMILIAR M1 | 90 | 2,00 | 2,00 | 8,50 | - | 10 | - | - | - |
| COMERCIAL DE BENS E SERVIÇOS RESIDENCIAL | VIDE NORMA HABITAÇÃO | VIDE NORMA UNIFAMILIAR M1 | 90 | 2,00 | 2,00 | 8,50 | - | 10 | - | - | - |
| COMERCIAL DE BENS E SERVIÇOS RESIDENCIAL | VIDE NORMA HABITAÇÃO | VIDE NORMA UNIFAMILIAR M1 | 90 | 2,00 | 2,00 | 8,50 | - | 10 | - | - | - |
| COMERCIAL DE BENS E SERVIÇOS RESIDENCIAL | VIDE NORMA HABITAÇÃO | VIDE NORMA UNIFAMILIAR M1 | 90 | 2,00 | 2,00 | 8,50 | - | 10 | - | - | - |
| COMERCIAL DE BENS E SERVIÇOS RESIDENCIAL | VIDE NORMA HABITAÇÃO | VIDE NORMA UNIFAMILIAR M1 | 90 | 2,00 | 2,00 | 8,50 | - | 10 | - | - | - |
| COMERCIAL DE BENS E SERVIÇOS RESIDENCIAL | VIDE NORMA HABITAÇÃO | VIDE NORMA UNIFAMILIAR M1 | 90 | 2,00 | 2,00 | 8,50 | - | 10 | - | - | - |
| COMERCIAL DE BENS E SERVIÇOS RESIDENCIAL | VIDE NORMA HABITAÇÃO | VIDE NORMA UNIFAMILIAR M1 | 90 | 2,00 | 2,00 | 8,50 | - | 10 | - | - | - |

TABELA DE 1998 APROVADA PELO DECRETO 19.071/1998

| uso_nor | ativ_nor - exemplo | grupo_nor - exemplo |
|--|--|--|
| COMERCIAL DE BENS E DE SERVIÇOS | VIDE NORMA | VIDE NORMA |
| COLETIVO | VIDE NORMA | VIDE NORMA |
| INDUSTRIAL | VIDE NORMA | VIDE NORMA |
| RESIDENCIAL | HABITAÇÃO | COLETIVA UNIFAMILIAR |
| RURAL | VIDE NORMA | VIDE NORMA |
| - | OBS: quando houver vários colocar “VIDE NORMA” | OBS: quando houver vários colocar “VIDE NORMA” |

TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE USOS E ATIVIDADES URBANAS E RURAIS DO DF – 2017 (Dec. 37.966/2017)

| uso_nor | ativ_nor - exemplo | grupo_nor - exemplo |
|-----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| COMERCIAL | VIDE NORMA | VIDE NORMA |
| INDUSTRIAL | VIDE NORMA | VIDE NORMA |
| INSTITUCIONAL | VIDE NORMA | VIDE NORMA |
| PRESTAÇÃO DE SERVIÇO | VIDE NORMA | VIDE NORMA |
| RESIDENCIAL | HABITAÇÃO | UNIFAMILIAR BIFAMILIAR MULTIFAMILIAR |
| RURAL | VIDE NORMA | VIDE NORMA |

| | | |
|---|--|--|
| - | OBS: quando houver vários colocar "VIDE NORMA" | OBS: quando houver vários colocar "VIDE NORMA" |
| | | |

+ um exemplo

Uso_nor: COMERCIAL;INDUSTRIAL;INSTITUCIONAL;PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS;RESIDENCIAL

Ativ_nor: VIDE NORMA;VIDE NORMA;VIDE NORMA;VIDE NORMA;HABITAÇÃO

(ATENÇÃO À ATIVIDADE REFERENTE AO RESIDENCIAL QUE SEMPRE SERÁ 'HABITAÇÃO')

Grupo_nor: VIDE NORMA;VIDE NORMA;VIDE NORMA;VIDE NORMA;MULTIFAMILIAR/RU

CASO HAJA DENTRO DO MESMO GRUPO DA LEI (OU SEJA, DENTRO DO 'MULTIFAMILIAR/RU) DUAS TIPOLOGIAS, INCLUIMOS A DIFERENCIAÇÃO JUNTAMENTE A SIGLA.

EX: **MULTIFAMILIAR (CASAS)/RU, MULTIFAMILIAR (APARTAMENTOS)/RU**

2.3.2. PREENCHIMENTOS DOS PARÂMETROS:

Tx_ocu_nor: número inteiro ex: **60** (obs: não colocar o símbolo de porcentagem)

Cfa_nor: duas casas decimais, separado por vírgula , ex: **1,50**

Cfa_m_nor: duas casas decimais, separado por vírgula ex: **2,00**

Alt_mx_nor: duas casas decimais, separado por vírgula ex: **8,50**

N_pav_nor: ex: **4 = (TER + 3 PAV + SS)**, que equivale a térreo mais três pavimentos e subsolo

Tx_per_nor: número inteiro ex: 10

Ct_sol_nor: cota de soleira: texto em caixa alta, ex: cota ALTIMÉTRICA MÉDIA, PONTO MÉDIO DA EDIFICAÇÃO, PONTO MÉDIO DO LOTE, PONTO MÉDIO DA TESTADA FRONTAL, PONTO MAIS ALTO DO LOTE, dentre outros.

Estac_nor: OPTATIVO, NÃO PERMITIDO, OBRIGATÓRIO

Subsol_nor: OPTATIVO, PROIBIDO

Obs_nor: **TEXTO OBSERVAÇÃO**, referente a qualquer parâmetro quando necessário.

afr_nor: duas casas decimais, separado por vírgula , ex: **5,00**

afu_nor: duas casas decimais, separado por vírgula , ex: **3,00**

af_lat_nor: duas casas decimais, separado por vírgula , ex: **1,50**

af_obs_nor: BILATERAL ou UNILATERAL, se existir um observação diferente colocar na coluna "Obs_nor"

marq_nor: OBRIGATÓRIA, PROIBIDA, OPTATIVA

galer_nor: OBRIGATÓRIA, PROIBIDA, OPTATIVA

Obs: quando não houver parâmetros colocar traço: - (no field calculator fica “-“ , ou seja, aspas/traço/aspas)

Importante em todos os preenchimentos deve-se ter cuidado para não deixar espaço sobrando no início ou no final de cada valor inserido)

2.3.3. Padrão do banco de dados para novos projetos

| NOME COLUNA | CONTEUDO | EXEMPLO | |
|----------------|---|---|--|
| UOS | nome da UOS | RO 1 | quando a faixa de área for coincidente com uma já existente deve ser colocado um endereço para diferenciar a faixa (Exemplo: RO 1 - Setor Tradicional) |
| FAIXA ÁREA(m²) | agrupamento dos lotes em faixa de área e que tem a mesma UOS e os mesmos parâmetros | as250 | a área de registro dos lotes tem que estar compreendida na faixa de área estabelecida |
| CFA B | coeficiente de aproveitamento básico | 1,00 | quando não tiver cobrança de ODIR os coeficientes (CFA B e o CFA M) são iguais. Colocar duas casas decimais |
| CFA M | coeficiente de aproveitamento máximo | 2,00 | quando não tiver cobrança de ODIR os coeficientes (CFA B e o CFA M) são iguais. Colocar duas casas decimais |
| TX OCUP (%) | taxa de ocupação máxima | 80 | taxa em percentual, número inteiro |
| TX PERM (%) | taxa de permeabilidade mínima | 10 | taxa em percentual, número inteiro |
| ALT MAX | altura máxima | 10,50 | ver padrão de altura estabelecido na LUOS. Colocar duas casas decimais |
| AFR | afastamento mínimo de frente | - | - (quando não é exigido afastamento no Anexo III) ou valor com duas casas decimais |
| AFU | afastamento mínimo de fundo | - | - (quando não é exigido afastamento no Anexo III) ou valor com duas casas decimais |
| AF LAT | afastamento mínimo lateral | 3,00 | quando tiver exigência de afastamento lateral a coluna AF OBS deve ser preenchida informando se é unilateral, bilateral. |
| AF OBS | observação do afastamento | unilateral | |
| MARQUISE | marquise em área pública | proibida | a coluna deve ser preenchida com um desses dados |
| GALERIA | galeria | obrigatória | a coluna deve ser preenchida com um desses dados |
| COTA SOLEIRA | ponto a partir do qual se mede a altura da edificação | ponto médio da testada frontal | a coluna deve ser preenchida com um desses dados |
| SUBSOLO | tipo de subsolo | ponto médio da edificação cota altimétrica média do lote proibido permitido-tipo 1 permitido-tipo 2 | a coluna deve ser preenchida com um desses dados |

DEFINIÇÃO DE PADRÃO DE ACORDO COM LC 948/2019

COMO FORAM DEFINIDOS OS PARÂMETROS:

- análise da cidade legal (normas vigentes) e da cidade real (vistoria)
- a definição do coeficiente básico e máximo teve como referência o estabelecido no Anexo V do PDOT
- os lotes foram agrupados por UOS, em faixas de área
- em faixas de área coincidentes foi colocada exceção na coluna UOS (Anexo III)
- análise dos coeficientes da faixa para definição da proposta (frequência ou média)
- padronização dos parâmetros
- interdependência entre os parâmetros de ocupação
- simulações dos parâmetros definidos para verificação da proposta
- distribuição da população no território compatibilizada com a infraestrutura urbana, constituindo áreas urbanas mais compactas

Retirado da apresentação – LUOS

Alimentação do banco de dados:

Foram desenvolvidos scripts, para alimentação dos dados referentes aos parâmetros constantes nos Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo.

Para elaboração dos scripts são utilizados os dados referentes à RA_LUOS, ao CÓDIGO, à UOS, à faixa de ÁREA(m²), constantes nos Quadros de Parâmetros.

Definição das faixas de área

Após fixação das UOS, os lotes são agrupados por tamanho e tipologia para definição dos parâmetros.

UOS Inst EP

Esta UOS foi definida para os lotes cujas atividades são exercidas pelo poder público.

Para a UOS Inst EP, os parâmetros foram definidos em um artigo da Lei, não constam nos Quadros de Parâmetros de Ocupação do Solo.

UOS – notas específicas

| Anexo III - Quadro 23A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Taguatinga | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|------------------------|----------------|------|------|-------------|-------------|---------|-----|-----|--------|--------|-------------|---------|--------------------------------|------------------|--|
| CÓDIGO | UOS | FAIXA ÁREA(m²) | CFAB | CFAM | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO | |
| 301 | RE 2 | 1500-as4500 | 1,80 | 1,80 | 60 | 30 | 9,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 1 | |
| 302 | RE 3 ⁽¹⁾⁽²⁾ | 100-as1950 | 3,00 | 3,00 | 100 | - | 15,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 | |
| 303 | RE 3 | 1950-as31000 | 2,00 | 2,00 | 60 | 30 | 43,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 | |
| 304 | RO 1 | as250 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 | |
| 305 | RO 1 | 250-as650 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 | |
| 306 | RO 2 | as250 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 | |
| 307 | RO 2 | 250-as650 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 | |
| 308 | CSIR 1 NO | as700 | 2,00 | 2,50 | 100 | - | 15,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 | |
| 309 | CSIR 1 NO | 700-as4000 | 2,00 | 2,00 | 60 | 30 | 22,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 | |
| 310 | CSIR 1 NO | 4000-as11000 | 2,00 | 2,00 | 60 | 30 | 29,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 | |
| 311 | CSIR 1 ⁽³⁾ | as480 | 2,00 | 3,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | obrigatória | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 | |
| 312 | CSIR 1 ⁽³⁾ | 480-as1500 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 22,50 | - | - | - | - | obrigatória | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 | |
| 313 | CSIR 1 | 1500-as4000 | 2,00 | 2,00 | 70 | 20 | 22,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 | |
| 314 | CSIR 1 | 4000-as10500 | 2,00 | 2,00 | 60 | 30 | 22,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 | |

LEGENDA:

a - ÁREA NÃO EXIGIDO
 CFAB - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO
 CFAM - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO
 TX OCUP - TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA
 TX PERM - TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA

ALT MAX - ALTURA MÁXIMA
 AFR - AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
 AFU - AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
 AF LAT - AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
 AF OBS - OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
 COTA SOLEIRA - COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16)

NOTAS / TAGUATINGA:

(1) ALT MAX: Altura máxima 15,50m incluindo pilotis obrigatório.
 (2) TX OCUP: Taxa de ocupação de 100% é obrigatória.
 (3) MARQUISE: Marquise obrigatória de 2,00m no pavimento de acesso de pedestre, respeitado o disposto no art. 24, § 4º.
 (4) TX OCUP, CFAB e CFAM: Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento excluem a cobertura.
 (5) ALT MAX: Altura máxima inclui a cobertura.

NOTAS GERAIS:

- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24.
 - Ver definição de subsolo permissão-tipo 1 e subsolo permissão-tipo 2 no art. 22.
 - Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20.
 - Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32.
 - Nas UOS CSIR 1, 2 e 3, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto no art. 15.

Quando houver necessidade de incluir dados complementares deve ser colocado um número, na coluna UOS, na faixa de área específica (exemplo: RO 1⁽¹⁾) e o texto deve ser incluído nas notas específicas da localidade urbana.

Coefficiente de aproveitamento

| Anexo III - Quadro 23A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Taguatinga | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|------------------------|----------------|------|------|-------------|-------------|---------|-----|-----|--------|--------|-------------|---------|--------------------------------|------------------|--|
| CÓDIGO | UOS | FAIXA ÁREA(m²) | CFAB | CFAM | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO | |
| 301 | RE 2 | 1500-as4500 | 1,80 | 1,80 | 60 | 30 | 9,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 1 | |
| 302 | RE 3 ⁽¹⁾⁽²⁾ | 100-as1950 | 3,00 | 3,00 | 100 | - | 15,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 | |
| 303 | RE 3 | 1950-as31000 | 2,00 | 2,00 | 60 | 30 | 43,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 | |
| 304 | RO 1 | as250 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 | |
| 305 | RO 1 | 250-as650 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 | |
| 306 | RO 2 | as250 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 | |
| 307 | RO 2 | 250-as650 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 | |
| 308 | CSIR 1 NO | as700 | 2,00 | 2,50 | 100 | - | 15,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 | |
| 309 | CSIR 1 NO | 700-as4000 | 2,00 | 2,00 | 60 | 30 | 22,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 | |
| 310 | CSIR 1 NO | 4000-as11000 | 2,00 | 2,00 | 60 | 30 | 29,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 | |
| 311 | CSIR 1 ⁽³⁾ | as480 | 2,00 | 3,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | obrigatória | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 | |
| 312 | CSIR 1 ⁽³⁾ | 480-as1500 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 22,50 | - | - | - | - | obrigatória | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 | |
| 313 | CSIR 1 | 1500-as4000 | 2,00 | 2,00 | 70 | 20 | 22,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 | |
| 314 | CSIR 1 | 4000-as10500 | 2,00 | 2,00 | 60 | 30 | 22,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 | |

• COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO E MÁXIMO

É necessário preencher sempre os valores do Coeficiente de Aproveitamento Básico – CFAB e Coeficiente de Aproveitamento Máximo – CFAM. Quando não houver cobrança de ODIR os valores devem estar iguais.

As UOS RO 1 e RO 2 não tem cobrança de ODIR, ou seja, o coeficiente de aproveitamento básico e o coeficiente de aproveitamento máximo são iguais. Verificar se haverá exceção para as áreas de regularização das ARINs.

Na UOS PAC 1 o coeficiente de aproveitamento máximo deve ser estabelecido com o valor igual a 0,25 e na UOS PAC 2 deve ser igual a 0,5.

Nas UOS RO 1 e RO 2 o coeficiente de aproveitamento máximo não deve exceder 2,4.

Esse dado tem que estar sempre preenchido com um valor, a coluna não pode estar com **traço (-)**.

Taxa de Ocupação (UOS CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR 3, CSIIR 1 NO, CSIIR 2 NO, CSIIndR, CSIInd 1, RE 3 e Inst)

• TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA E TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA

| Anexo III - Quadro 23A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Taguatinga | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|------------------------|----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|-----|-----|--------|--------|-------------|---------|--------------------------------|------------------|
| CÓDIGO | UOS | FAIXA ÁREA(m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO |
| 301 | RE 2 | 1500<as4500 | 1,80 | 1,80 | 60 | 30 | 9,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 1 |
| 302 | RE 3 ¹⁹ (2) | 100<as1950 | 3,00 | 3,00 | 100 | - | 15,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 |
| 303 | RE 3 | 1950<as31000 | 2,00 | 2,00 | 60 | 30 | 43,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 304 | RO 1 | as250 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 |
| 305 | RO 1 | 250<as650 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 |
| 306 | RO 2 | as250 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 |
| 307 | RO 2 | 250<as650 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 |
| 308 | CSIIR 1 NO | as700 | 2,00 | 2,50 | 100 | - | 15,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 |
| 309 | CSIIR 1 NO | 700<as4000 | 2,00 | 2,00 | 60 | 30 | 22,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 310 | CSIIR 1 NO | 4000<as11000 | 2,00 | 2,00 | 60 | 30 | 29,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 311 | CSIIR 1 ¹⁹ | as480 | 2,00 | 3,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | obrigatória | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 |
| 312 | CSIIR 1 ¹⁹ | 480<as1500 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 22,50 | - | - | - | - | obrigatória | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 |
| 313 | CSIIR 1 | 1500<as4000 | 2,00 | 2,00 | 70 | 20 | 22,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 314 | CSIIR 1 | 4000<as10500 | 2,00 | 2,00 | 60 | 30 | 22,50 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |

Lotes menores que 1000m², em fita e com duas testadas podem ter 100% de taxa de ocupação. A taxa de ocupação simulada pode ficar igual a taxa de ocupação definida. Verificar a relação entre altura e a caixa de via. Em lotes com profundidade de até 30m a taxa de ocupação simulada pode ficar 100% quando for até 4 pavimentos.

Lotes menores que 1000m² (ou área próxima a 1000m²), em fita e com uma testada não devem ter 100% de taxa de ocupação. A taxa de ocupação simulada deve ficar diferente da taxa de ocupação definida (coluna da tabela onde consta a fórmula CFA_M/PAV x 100), ou seja, igual ou inferior a 80%. Verificar a relação entre altura e a caixa de via.

Lotes isolados podem ter 100% de taxa de ocupação. A taxa de ocupação simulada pode ficar igual a taxa de ocupação definida.

Lotes maiores ou iguais a 1000m² (ou área próxima a 1000m²), priorizar a relação de volumetria com taxa de ocupação simulada entre 28-35%, conforme utilizado na elaboração das Diretrizes Urbanísticas. O CSII 3, CSIIR 3 e CSIInd 1 só precisam seguir esta regra se ultrapassarem 4 pavimentos, ou seja, até 4 pavimentos, a **taxa de ocupação simulada** pode ficar igual a taxa de ocupação definida. Para o Inst esta regra não se aplica.

O Inst não deve ultrapassar 5 pavimentos. Pode ser dado um número de pavimentos menor de acordo com a localização e respeitando a concepção urbana.

No RE 3, quando for pilotis o coeficiente equivale ao número de pavimentos descontado o pilotis. A taxa de ocupação simulada deve ficar igual a taxa de ocupação definida.

Quando a faixa de área tiver lotes menores de 1000m² e lotes maiores que 1000m², considerar o critério dos lotes de maior incidência.

Esse dado tem que estar sempre preenchido com um valor, a coluna não pode estar com **traço (-)**.

Taxa de permeabilidade

TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA E TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA

| Anexo III - Quadro 23A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Taguatinga | | | | | | | | | | | | |
|--|------------------------|----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|-----|-----|--------|--------|------------------|
| CÓDIGO | UOS | FAIXA ÁREA(m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | SUBSOLO |
| 301 | RE 2 | 1500<as4500 | 1,80 | 1,80 | 60 | 30 | 9,50 | - | - | - | - | permissão-tipo 1 |
| 302 | RE 3 ⁽¹⁾⁽²⁾ | 100<as1950 | 3,00 | 3,00 | 100 | - | 15,50 | - | - | - | - | permissão-tipo 1 |
| 303 | RE 3 | 1950<as31000 | 2,00 | 2,00 | 60 | 30 | 43,50 | - | - | - | - | permissão-tipo 2 |
| 304 | RO 1 | as<250 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 10,50 | - | - | - | - | permissão-tipo 1 |
| 305 | RO 1 | 250<as650 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 10,50 | - | - | - | - | permissão-tipo 1 |
| 306 | RO 2 | as<250 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 10,50 | - | - | - | - | permissão-tipo 1 |
| 307 | RO 2 | 250<as650 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 10,50 | - | - | - | - | permissão-tipo 1 |
| 308 | CSIR 1 NO | as<700 | 2,00 | 2,50 | 100 | - | 15,50 | - | - | - | - | permissão-tipo 1 |
| 309 | CSIR 1 NO | 700<as4000 | 2,00 | 2,00 | 60 | 30 | 22,50 | - | - | - | - | permissão-tipo 2 |
| 310 | CSIR 1 NO | 4000<as11000 | 2,00 | 2,00 | 60 | 30 | 29,50 | - | - | - | - | permissão-tipo 2 |
| 311 | CSIR 1 ⁽³⁾ | as<480 | 2,00 | 3,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | permissão-tipo 1 |
| 312 | CSIR 1 ⁽³⁾ | 480<as1500 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 22,50 | - | - | - | - | permissão-tipo 1 |
| 313 | CSIR 1 | 1500<as4000 | 2,00 | 2,00 | 70 | 20 | 22,50 | - | - | - | - | permissão-tipo 2 |
| 314 | CSIR 1 | 4000<as10500 | 2,00 | 2,00 | 60 | 30 | 22,50 | - | - | - | - | permissão-tipo 2 |

Lotes com área próxima a 200m², não tem taxa de permeabilidade, salvo em casos de restrição ambiental.

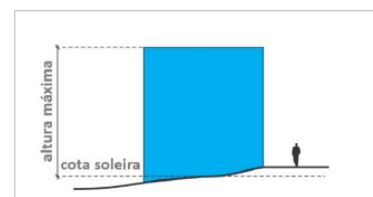
A soma entre a taxa de ocupação e a taxa de permeabilidade pode resultar em, no máximo, 90%. Salvo em casos específicos e de restrição ambiental.

Quando não houver exigência preencher com traço (-).

Definição da altura

ALTURA MÁXIMA E COTA DE SOLEIRA

A altura é definida em metros e medida a partir da cota de soleira. Foram definidos três critérios: ponto médio da edificação, ponto médio da testada frontal e cota altimétrica média do lote.



| Anexo III - Quadro 23A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Taguatinga | | | | | | | | | | | | |
|--|------------------------|----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|-----|-----|--------|--------|------------------|
| CÓDIGO | UOS | FAIXA ÁREA(m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | SUBSOLO |
| 301 | RE 2 | 1500<as4500 | 1,80 | 1,80 | 60 | 30 | 9,50 | - | - | - | - | permissão-tipo 1 |
| 302 | RE 3 ⁽¹⁾⁽²⁾ | 100<as1950 | 3,00 | 3,00 | 100 | - | 15,50 | - | - | - | - | permissão-tipo 1 |
| 303 | RE 3 | 1950<as31000 | 2,00 | 2,00 | 60 | 30 | 43,50 | - | - | - | - | permissão-tipo 2 |
| 304 | RO 1 | as<250 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 10,50 | - | - | - | - | permissão-tipo 1 |
| 305 | RO 1 | 250<as650 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 10,50 | - | - | - | - | permissão-tipo 1 |

UOS RO 1, RO 2, RE 1 e RE 2 = 9,5m, quando o coeficiente de aproveitamento máximo é menor que 2. Estabelecer a altura de 10,5m, quando o coeficiente de aproveitamento máximo é igual ou maior que 2.

Os códigos 1402,1403,1404 e 1504 estão fora de padrão na LUOS, estão com 9,50m de altura, mas possuem coeficiente de aproveitamento máximo = 2.

UOS PAC 1 e PAC 2 terão altura máxima igual a 8,50m. PAC 3 terá uma altura diferenciada, pela diversidade de atividades permitidas.

CSInd 2 e 3 = 15,50 (o coeficiente de aproveitamento máximo não guarda relação com o número de pavimentos, o objetivo é dar maior liberdade para o pé direito das edificações). Silos e alguns equipamentos estão excluídos da altura.

A altura das demais UOS será definida pela fórmula: (número de pavimentos x 3,50) + 1,50, padrão utilizado nas diretrizes. Quando for pilotis somar mais 3,50m, ou seja, aplicar a fórmula: (número de pavimentos x 3,50) + 5,00.

EX: 1 Pav = 5,00 (3,5 + 1,5)

2 Pav = 8,50 ((2 x 3,5) + 1,5)

$$3 \text{ Pav} = 12,00 ((3 \times 3,5) + 1,5)$$

$$4 \text{ Pav} = 15,50 ((4 \times 3,5) + 1,5)$$

$$5 \text{ Pav} = 19,00 ((5 \times 3,5) + 1,5)$$

$$6 \text{ Pav} = 22,50 ((6 \times 3,5) + 1,5)$$

etc.

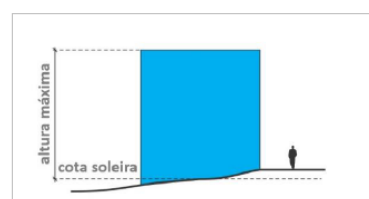
Caixa d'água não conta na altura máxima, mas não pode exceder 4,5m.

Esse dado tem que estar sempre preenchido com um valor, a coluna não pode estar com **traço** (-).

Cota de soleira

• ALTURA MÁXIMA E COTA DE SOLEIRA

A altura é definida em metros e medida a partir da cota de soleira. Foram definidos três critérios: ponto médio da edificação, ponto médio da testada frontal e cota altimétrica média do lote.



| Anexo III - Quadro 23A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Taguatinga | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------|----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|-----|-----|--------|--------|----------|---------|--------------------------------|------------------|
| CODIGO | UOS | FAIXA ÁREA(m²) | CFA B | CFA M | TX OGUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO |
| 301 | RE 2 | 1500-as4500 | 1,80 | 1,80 | 60 | 30 | 9,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 1 |
| 302 | RE 3 ^{(1) (2)} | 100-as1950 | 3,00 | 3,00 | 100 | - | 15,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 |
| 303 | RE 3 | 1950-as31000 | 2,00 | 2,00 | 60 | 30 | 43,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permissão-tipo 2 |
| 304 | RO 1 | as250 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 |
| 305 | RO 1 | 250-as650 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permissão-tipo 1 |

ponto médio da edificação: cota altimétrica correspondente ao ponto médio da projeção da área da edificação no lote ou projeção. Este critério é ideal para lotes muito grandes e com baixa taxa de ocupação.

cota altimétrica média do lote: resultante do somatório das cotas altimétricas dos vértices do lote ou projeção, dividido pelo número de vértices, sendo que nos casos em que não existam vértices utiliza-se a média das cotas altimétricas mais alta e mais baixa do lote ou projeção.

ponto médio da testada frontal: corresponde à cota altimétrica medida no meio da testada frontal do lote ou projeção. Este critério é ideal para lotes pequenos, com 100% de taxa de ocupação ou taxa de ocupação muito alta.

Em cidades já consolidadas levar em consideração o critério estabelecido na norma. Este critério pode ser alterado, mas deve ser avaliado o impacto na paisagem urbana.

A topografia das cidades também deve ser considerada para definição do critério.

Para este parâmetro sempre há exigência da aplicação de um dos critérios, por isso a coluna não pode estar com **traço** (-).

Colocar a escrita no padrão: ponto médio da edificação, cota altimétrica média do lote ou ponto médio da testada frontal.

Afastamentos (Anexo III - Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo)

• AFASTAMENTOS MÍNIMOS OBRIGATÓRIOS

| Anexo III - Quadro 17A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Santa Maria | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------------------------|----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|------|------|--------|-----------|----------|---------|--------------------------------|------------------|
| CÓDIGO | UOS | FAIXA ÁREA(m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO |
| 1301 | RE 3 ⁽¹⁾⁽²⁾ | 150<as400 | 3,00 | 3,00 | 100 | - | 15,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 1302 | RE 3 | 700<as2500 | 1,40 | 4,00 | 60 | 30 | 29,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permitido-tipo 2 |
| 1303 | RE 3 | 26000<as37000 | 0,60 | 0,60 | 50 | 30 | 22,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permitido-tipo 2 |
| 1304 | RO 1 | as350 | 1,40 | 1,40 | 100 | - | 9,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 1305 | RO 1 - Santos Dumont | as160 | 0,84 | 0,84 | 40 | 20 | 9,50 | 5,50 | 9,00 | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 1306 | RO 1 - Santos Dumont | 160<as300 | 0,80 | 0,80 | 40 | 20 | 9,50 | 5,50 | 3,65 | 1,50 | bilateral | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 1307 | RO 1 - Querência | 300<as700 | 0,80 | 0,80 | 50 | 40 | 9,50 | 3,00 | 5,00 | 1,50 | bilateral | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 1308 | RO 1 - Chapéu de Pedra | 400<as1000 | 1,20 | 1,20 | 60 | 30 | 9,50 | 3,00 | 1,50 | 1,50 | bilateral | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |
| 1309 | RO 1 - Santa Mônica | 650<as4000 | 1,20 | 1,20 | 60 | 40 | 9,50 | 3,00 | 3,00 | 2,00 | bilateral | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |

Lotes isolados não precisam ter afastamento. Quando o lote isolado estiver na mesma faixa de lotes em fita, poderá ser exigido afastamento para o lote. (observar se tem área não non aedificand) – Teoricamente obrigar afastamento em fachada ativa, galeria e marquise, não faz sentido ter afastamento.

Posto de gasolina, tem que colocar marquise proibida -

Os afastamentos laterais não serão exigidos. Exceto em habitações unifamiliares ou multifamiliares na tipologia de casas, onde as normas exigem e o afastamento está sendo respeitado.

Na coluna AF OBS será dito AF LAT = unilateral, AF LAT = bilateral, AF LAT = lat dir, AF LAT = lat esq, AFR = X,0m a partir de X,0m de altura.

Os afastamentos frontais não serão exigidos. Exceto em habitações unifamiliares ou multifamiliares na tipologia de casas, onde as normas exigem e o afastamento está sendo respeitado.

Quando for obrigatório afastamento, a coluna referente à marquise deve estar preenchida com a informação **proibida**.

Quando não houver exigência preencher com **traço (-)**.

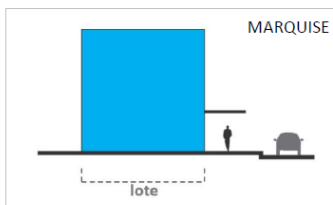
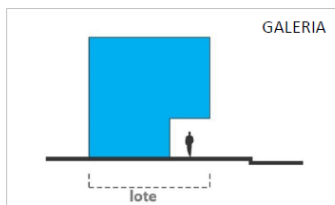
Principalmente se ele for mais restritivo que o anexo 4, se no anexo 4 for mais restritivo

De acordo norma, se ele for mais restritivo que o anexo 4

Marquise

QUADROS DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

- GALERIA E MARQUISE



| Anexo III - Quadro 2A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Brasília | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------------|------------|----------|-------|-------|------------|------------|---------|-----|-----|--------|--------|-------------|---------|--------------------------------|------------------|
| CODIGO | UOS | FAIXA | ÁREA(m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP(%) | TX PERM(%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO |
| 401 | RE 3 ⁽¹⁾ | as550 | 3,00 | 3,00 | 100 | - | 15,50 | - | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitted-tipo 1 |
| 402 | RO 1 | as250 | 1,40 | 1,40 | 100 | - | 9,50 | - | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitted-tipo 1 |
| 403 | RO 1 - Setor Tradicional | 200-as1000 | 1,40 | 1,40 | 80 | 10 | 9,50 | - | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitted-tipo 1 |
| 404 | RO 2 | as250 | 1,40 | 1,40 | 100 | - | 9,50 | - | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitted-tipo 1 |
| 405 | RO 2 - Setor Tradicional | as1000 | 1,40 | 1,40 | 80 | 10 | 9,50 | - | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitted-tipo 1 |
| 406 | CSIIIR 1 NO | as200 | 1,40 | 1,40 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitted-tipo 1 |
| 407 | CSIIIR 1 NO | 200-as2500 | 1,40 | 1,40 | 80 | 10 | 12,00 | - | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitted-tipo 2 |
| 408 | CSIIIR 1 ⁽³⁾ | as100 | 1,40 | 2,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | - | obrigatória | - | ponto médio da testada frontal | permitted-tipo 1 |
| 409 | CSIIIR 1 ⁽⁴⁾ | 100-as700 | 1,40 | 2,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | - | obrigatória | - | ponto médio da testada frontal | permitted-tipo 1 |
| 410 | CSIIIR 2 NO | as250 | 1,40 | 3,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitted-tipo 1 |
| 411 | CSIIIR 2 ⁽⁵⁾ | as100 | 1,40 | 3,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | - | obrigatória | - | ponto médio da testada frontal | permitted-tipo 1 |
| 412 | CSIIIR 2 ⁽⁶⁾ | 100-as300 | 1,40 | 3,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | - | obrigatória | - | ponto médio da testada frontal | permitted-tipo 1 |

NOTAS / BRAZILÂNDIA:

(1) ALT MAX: Altura máxima 15,50m incluindo pilotis obrigatório.

(2) TX OCUP: Taxa de ocupação de 100% é obrigatória.

(3) MARQUISE: Marquise obrigatória de 2,00m no pavimento de acesso de pedestre, respeitado o disposto no art. 24, § 4º.

(4) GALERIA: Galeria obrigatória de 2,50m nas divisas voltadas para logradouro público.

(5) GALERIA: Galeria obrigatória de 3,00m nas divisas voltadas para logradouro público.

(6) TX OCUP, CFA B e CFA M: Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento excluem a cobertura.

(7) ALT MAX: Altura máxima inclui a cobertura.

A marquise definida na LUOS se refere apenas à marquise em área pública.

Nos quadros de parâmetros deve ser definida a dimensão da marquise.

Na revisão da LUOS esse parâmetro foi alterado, por isso na coluna marquise deve ser preenchido **obrigatória** ou **proibida**. Quando a marquise for obrigatória, colocar nota na faixa de área e descrever como ela ocorre, exemplo: **Marquise obrigatória de X metros no X pav, Marquise obrigatória de no máximo X metros no térreo, respeitada a distância de 0,7m do meio-fio.**

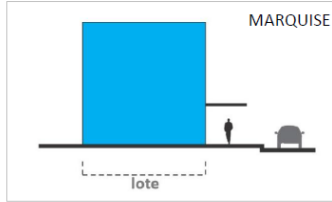
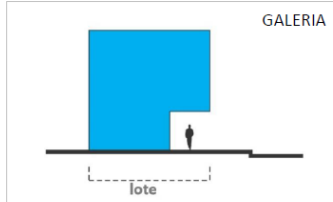
Todos os quadros de parâmetros que estiverem preenchidos com **traço (-)**, na coluna marquise, devem ser alterados para **proibida**. Verificar se alguma faixa da localidade urbana se iguala após essa alteração.

Retirar a **NOTA GERAL 1** que existia para as marquises não exigidas (**NOTA GERAL 1:** Nos casos onde não há exigência de marquise é permitida a sua construção em área pública respeitado o disposto no artigo da lei.) porque não existirá mais essa opção. Renumerar as **notas gerais** em todos os quadros de parâmetros de ocupação do solo.

Galeria

QUADROS DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

• GALERIA E MARQUISE



| Anexo III - Quadro 2A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Brasília | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------------|----------------|-------|-------|------------|------------|---------|-----|-----|--------|--------|-------------|-------------|--------------------------------|------------------|
| CODIGO | UOS | FAIXA ÁREA(m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP(%) | TX PERM(%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO |
| 401 | RE 3 ⁽¹⁾ | as650 | 3,00 | 3,00 | 100 | - | 15,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitted-tipo 1 |
| 402 | RO 1 | as250 | 1,40 | 1,40 | 100 | - | 9,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitted-tipo 1 |
| 403 | RO 1 - Setor Tradicional | 200-as1000 | 1,40 | 1,40 | 80 | 10 | 9,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitted-tipo 1 |
| 404 | RO 2 | as250 | 1,40 | 1,40 | 100 | - | 9,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitted-tipo 1 |
| 405 | RO 2 - Setor Tradicional | as1000 | 1,40 | 1,40 | 80 | 10 | 9,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitted-tipo 1 |
| 406 | CSIIIR 1 NO | as200 | 1,40 | 1,40 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitted-tipo 1 |
| 407 | CSIIIR 1 NO | 200-as2500 | 1,40 | 1,40 | 80 | 10 | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitted-tipo 2 |
| 408 | CSIIIR 1 ⁽³⁾ | as100 | 1,40 | 2,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | obrigatória | - | ponto médio da testada frontal | permitted-tipo 1 |
| 409 | CSIIIR 1 ⁽⁴⁾ | 100-as700 | 1,40 | 2,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | - | obrigatória | ponto médio da testada frontal | permitted-tipo 1 |
| 410 | CSIIIR 2 NO | as250 | 1,40 | 3,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | - | - | ponto médio da testada frontal | permitted-tipo 1 |
| 411 | CSIIIR 2 ⁽⁵⁾ | as100 | 1,40 | 3,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | - | obrigatória | ponto médio da testada frontal | permitted-tipo 1 |
| 412 | CSIIIR 2 ⁽⁶⁾ | 100-as300 | 1,40 | 3,00 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | - | obrigatória | ponto médio da testada frontal | permitted-tipo 1 |

NOTAS / BRAZILÂNDIA:

(1) ALT MAX: Altura máxima 15,50m incluindo pilotis obrigatório.

(2) TX OCUP: Taxa de ocupação de 100% é obrigatória.

(3) MARQUISE: Marquise obrigatória de 2,00m no pavimento de acesso de pedestre, respeitado o disposto no art. 24, § 4º.

(4) GALERIA: Galeria obrigatória de 2,50m nas divisas voltadas para logradouro público.

(5) GALERIA: Galeria obrigatória de 3,00m nas divisas voltadas para logradouro público.

(6) TX OCUP, CFA B e CFA M: Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento excluem a cobertura.

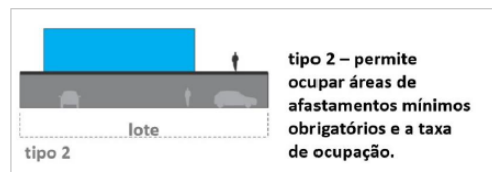
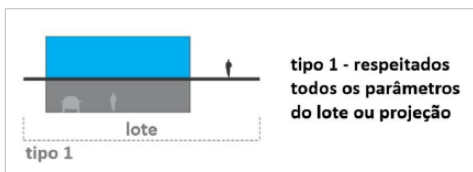
(7) ALT MAX: Altura máxima inclui a cobertura.

Quando houver exigência a coluna deve ser preenchida com a informação **obrigatória** e deve ser colocada na nota específica para definir como ela ocorre, exemplo: **Galeria obrigatória de X metros no X pav.**

Na proposta da revisão da lei está escrito que “a galeria é **obrigatória**”, por isso é preciso definir se nos outros casos ela é proibida ou permitida. Não está claro no texto da lei.

Subsolo

• SUBSOLO



| Anexo III - Quadro 23A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Taguatinga | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------|----------------|-------|-------|------------|-------------|---------|-----|-----|--------|--------|----------|---------|--------------------------------|------------------|
| CODIGO | UOS | FAIXA ÁREA(m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP(%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO |
| 301 | RE 2 | 1500-as4500 | 1,80 | 1,80 | 60 | 30 | 9,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permitted-tipo 1 |
| 302 | RE 3 ⁽¹⁾ | 100-as1950 | 3,00 | 3,00 | 100 | - | 15,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitted-tipo 1 |
| 303 | RE 3 | 1950-as31000 | 2,00 | 2,00 | 80 | 30 | 43,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da edificação | permitted-tipo 2 |
| 304 | RO 1 | as250 | 2,00 | 2,00 | 100 | - | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitted-tipo 1 |
| 305 | RO 1 | 250-as650 | 2,00 | 2,00 | 80 | 10 | 10,50 | - | - | - | - | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permitted-tipo 1 |

proibido, devido à condicionantes ambientais.

permitted-tipo 1, respeitando todos os parâmetros definidos para o lote. Esta regra deve ser definida para lotes muito grandes (acima de 50.000m² e que tenham uma diferença grande entre a taxa de ocupação e a taxa de permeabilidade) não foi aplicada nos códigos 1821(50%), 1832(65%) e 2903(80%). Esta regra também deve ser aplicada nas UOS RO 1, RO 2, RE 1 e RE 2 e para os lotes com 100% de taxa de ocupação.

permitted-tipo 2, respeitando os parâmetros exigidos, exceto afastamento e taxa de ocupação. Aplicado aos demais casos.

Para este parâmetro sempre há exigência da aplicação de um dos critérios, por isso a coluna não pode estar preenchida com **traço** (-).

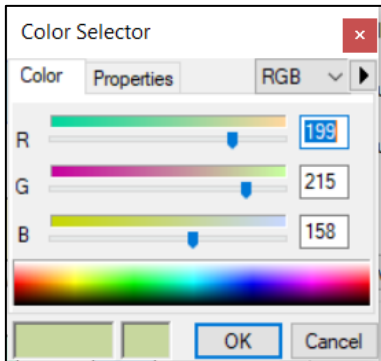
Colocar a escrita no padrão: proibido, permitido-tipo 1 ou permitido -tipo 2.

| PADRÃO BANCO DE DADOS_QUADRO_PARÂMETROS_LUOS | | | |
|--|---|---|--|
| NOME COLUNA | CONTEÚDO | EXEMPLO | |
| UOS | nome da UOS | RO 1 | quando a faixa de área for coincidente com uma já existente deve ser colocado um endereço para diferenciar a faixa (Exemplo: RO 1 - Setor Tradicional) |
| FAIXA ÁREA(m ²) | agrupamento dos lotes em faixa de área e que tem a mesma UOS e os mesmos parâmetros | a≤250 | a área de registro dos lotes tem que estar compreendida na faixa de área estabelecida |
| CFA B | coeficiente de aproveitamento básico | 1,00 | quando não tiver cobrança de ODIR os coeficientes (CFA B e o CFA M) são iguais. Colocar duas casas decimais |
| CFA M | coeficiente de aproveitamento máximo | 2,00 | quando não tiver cobrança de ODIR os coeficientes (CFA B e o CFA M) são iguais. Colocar duas casas decimais |
| TX OCUP (%) | taxa de ocupação máxima | 80 | taxa em percentual, número inteiro |
| TX PERM (%) | taxa de permeabilidade mínima | 10 | taxa em percentual, número inteiro |
| ALT MAX | altura máxima | 10,50 | ver padrão de altura estabelecido na LUOS. Colocar duas casas decimais |
| AFR | afastamento mínimo de frente | - | - (quando não é exigido afastamento no Anexo III) ou valor com duas casas decimais |
| AFU | afastamento mínimo de fundo | - | - (quando não é exigido afastamento no Anexo III) ou valor com duas casas decimais |
| AF LAT | afastamento mínimo lateral | 3,00 | quando tiver exigência de afastamento lateral a coluna AF OBS deve ser preenchida informando se é unilateral, bilateral. |
| AF OBS | observação do afastamento | unilateral | |
| MARQUISE | marquise em área pública | proibida obrigatória - | a coluna deve ser preenchida com um desses dados |
| GALERIA | galeria | obrigatória - | a coluna deve ser preenchida com um desses dados |
| COTA SOLEIRA | ponto a partir do qual se mede a altura da edificação | ponto médio da testada frontal ponto médio da edificação cota altimétrica media do lote | a coluna deve ser preenchida com um desses dados |
| SUBSOLO | tipo de subsolo | proibido permitido-tipo 1 | a coluna deve ser preenchida com um desses dados |

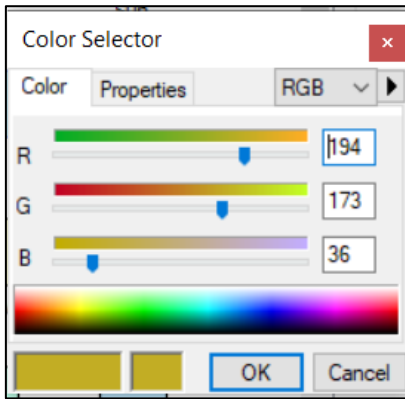
| PADRÃO CORES | | | | |
|--------------|---------|-----|----------|-----|
| UOS | CMYK | | RGB | |
| CSInd 3 | CIANO | 30 | VERMELHO | 179 |
| | MAGENTA | 66 | VERDE | 87 |
| | AMARELO | 0 | AZUL | 255 |
| | PRETO | 0 | | |
| Inst | CIANO | 55 | VERMELHO | 115 |
| | MAGENTA | 13 | VERDE | 223 |
| | AMARELO | 0 | AZUL | 255 |
| | PRETO | 0 | | |
| Inst EP | CIANO | 92 | VERMELHO | 20 |
| | MAGENTA | 52 | VERDE | 122 |
| | AMARELO | 5 | AZUL | 242 |
| | PRETO | 0 | | |
| PAC 1 | CIANO | 36 | VERMELHO | 36 |
| | MAGENTA | 96 | VERDE | 0 |
| | AMARELO | 90 | AZUL | 0 |
| | PRETO | 50 | | |
| PAC 2 | CIANO | 41 | VERMELHO | 150 |
| | MAGENTA | 52 | VERDE | 122 |
| | AMARELO | 67 | AZUL | 84 |
| | PRETO | 0 | | |
| PAC 3 | CIANO | 33 | VERMELHO | 120 |
| | MAGENTA | 70 | VERDE | 25 |
| | AMARELO | 85 | AZUL | 0 |
| | PRETO | 20 | | |
| UE 1 | CIANO | 0 | VERMELHO | 255 |
| | MAGENTA | 100 | VERDE | 0 |
| | AMARELO | 23 | AZUL | 196 |
| | PRETO | 0 | | |
| UE 2 | CIANO | 67 | VERMELHO | 84 |
| | MAGENTA | 0 | VERDE | 255 |
| | AMARELO | 100 | AZUL | 0 |
| | PRETO | 0 | | |
| UE 3 | CIANO | 100 | VERMELHO | 0 |
| | MAGENTA | 64 | VERDE | 92 |
| | AMARELO | 10 | AZUL | 230 |
| | PRETO | 0 | | |
| UE 4 | CIANO | 48 | VERMELHO | 133 |
| | MAGENTA | 100 | VERDE | 0 |
| | AMARELO | 34 | AZUL | 168 |
| | PRETO | 0 | | |
| UE 5 | CIANO | 10 | VERMELHO | 230 |
| | MAGENTA | 40 | VERDE | 152 |
| | AMARELO | 100 | AZUL | 0 |
| | PRETO | 0 | | |
| UE 6 | CIANO | 40 | VERMELHO | 152 |
| | MAGENTA | 10 | VERDE | 230 |
| | AMARELO | 100 | AZUL | 0 |
| | PRETO | 0 | | |
| UE 7 | CIANO | 0 | VERMELHO | 255 |
| | MAGENTA | 100 | VERDE | 0 |
| | AMARELO | 100 | AZUL | 0 |
| | PRETO | 0 | | |
| UE 8 | CIANO | 100 | VERMELHO | 0 |
| | MAGENTA | 56 | VERDE | 112 |
| | AMARELO | 0 | AZUL | 255 |
| | PRETO | 0 | | |
| UE 9 | CIANO | 0 | VERMELHO | 0 |
| | MAGENTA | 0 | VERDE | 0 |
| | AMARELO | 0 | AZUL | 0 |
| | PRETO | 100 | | |
| UE 10 | CIANO | 0 | VERMELHO | 255 |
| | MAGENTA | 100 | VERDE | 0 |
| | AMARELO | 23 | AZUL | 197 |
| | PRETO | 0 | | |

NOVAS UOS

RRUR



RO 3



Modelo do Quadro de Parâmetros:

| Anexo III - Quadro 1A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Região Administrativa de Aguas Claras - RA XX | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------------------------|-------------|-------|-------|---------|---------|----------|-----|-----|--------|---|---------|---------|--------------|----------|---|----------|---|--------------------------------|------------------|
| CÓDIGO | UOS | ÁREA(m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP | TX PERM | ALT. MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MANIQUE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSÓLO | | | | | |
| 2001 | RE 3 | 500x40000 | 1,50 | 2,00 | 70 | 20 | 43,50 | - | - | - | - | - | - | - | proibido | - | proibido | - | ponto médio de fachada frontal | permissão-tipo 2 |
| 2002 | RE 5 | 3000x40000 | 1,50 | 2,50 | 60 | 30 | 43,50 | - | - | - | - | - | - | - | proibido | - | proibido | - | ponto médio de fachada frontal | permissão-tipo 2 |
| 2003 | RE 9 | 8000x40000 | 1,60 | 2,00 | 60 | 30 | 43,50 | - | - | - | - | - | - | - | proibido | - | proibido | - | ponto médio de fachada frontal | permissão-tipo 2 |
| 2004 | RO 1 | 4x300 | 2,40 | 2,40 | 100 | - | 10,50 | - | - | - | - | - | - | - | proibido | - | proibido | - | ponto médio de fachada frontal | permissão-tipo 1 |
| 2005 | RO 2 | 4x300 | 2,40 | 2,40 | 100 | - | 10,50 | - | - | - | - | - | - | - | proibido | - | proibido | - | ponto médio de fachada frontal | permissão-tipo 1 |
| 2006 | CSBR 1 NO | 1000x40000 | 3,00 | 5,00 | 100 | - | 37,50 | - | - | - | - | - | - | - | proibido | - | proibido | - | ponto médio de fachada frontal | permissão-tipo 1 |
| 2007 | CSBR 1 NO ¹⁰⁰ | 8000x40000 | 1,20 | 1,20 | 40 | 30 | 57,50 | - | - | - | - | - | - | - | proibido | - | proibido | - | ponto médio de fachada frontal | permissão-tipo 2 |
| 2008 | CSBR 1 NO - Q.301 e Rua das Carneiras | 40x4x1700 | 1,00 | 2,00 | 70 | 20 | 22,50 | - | - | - | - | - | - | - | proibido | - | proibido | - | ponto médio de fachada frontal | permissão-tipo 2 |
| 2009 | CSBR 2 NO | 700x40000 | 3,00 | 5,00 | 100 | - | 37,50 | - | - | - | AFR de 3,0m a partir de 12,0m de altura | - | - | - | proibido | - | proibido | - | ponto médio de fachada frontal | permissão-tipo 1 |
| 2010 | CSBR 2 NO - Q.167 | 2000x40000 | 1,20 | 2,00 | 60 | 30 | 43,50 | - | - | - | AFR de 3,0m a partir de 12,0m de altura | - | - | - | proibido | - | proibido | - | ponto médio de fachada frontal | permissão-tipo 2 |
| 2011 | CSBR 2 | 1000x40000 | 1,20 | 2,00 | 60 | 30 | 43,50 | - | - | - | - | - | - | - | proibido | - | proibido | - | ponto médio de fachada frontal | permissão-tipo 2 |
| 2012 | CSBR 2 - Tipo A ¹⁰ | 4x4500 | 1,20 | 2,00 | 70 | 20 | 26,00 | - | - | - | - | - | - | - | proibido | - | proibido | - | ponto médio de fachada frontal | permissão-tipo 2 |
| 2013 | CSBR 2 - Tipo B ¹⁰ | 700x40000 | 5,00 | 7,00 | 100 | - | 78,50 | - | - | - | AFR de 5,0m a partir de 12,0m de altura | - | - | - | proibido | - | proibido | - | ponto médio de fachada frontal | permissão-tipo 1 |
| 2014 | CSBR 2 - Tipo C ¹⁰ | 850x40000 | 3,00 | 5,00 | 100 | - | 64,50 | - | - | - | AFR de 3,0m a partir de 12,0m de altura | - | - | - | proibido | - | proibido | - | ponto médio de fachada frontal | permissão-tipo 1 |
| 2015 | CSBR 3 | 10000x40000 | 1,20 | 2,00 | 60 | 30 | 43,50 | - | - | - | - | - | - | - | proibido | - | proibido | - | ponto médio de fachada frontal | permissão-tipo 2 |
| 2016 | CSBR 3 | 8000x40000 | 3,00 | 5,00 | 60 | 30 | 57,50 | - | - | - | - | - | - | - | proibido | - | proibido | - | ponto médio de fachada frontal | permissão-tipo 1 |
| 2017 | CSBR 1 | 1000x40000 | 0,60 | 2,00 | 70 | 20 | 26,00 | - | - | - | - | - | - | - | proibido | - | proibido | - | ponto médio de fachada frontal | permissão-tipo 2 |
| 2018 | CSBR 1 - QS 11 | 700x40000 | 2,00 | 2,00 | 70 | 20 | 12,00 | - | - | - | - | - | - | - | proibido | - | proibido | - | ponto médio de fachada frontal | permissão-tipo 2 |
| 2019 | CSBR 2 ¹⁰ | 500x40000 | 0,60 | 2,40 | 100 | - | 12,00 | - | - | - | - | - | - | - | proibido | - | proibido | - | ponto médio de fachada frontal | permissão-tipo 1 |
| 2020 | CSBR 2 | 2000x40000 | 5,00 | 7,00 | 70 | 20 | 78,50 | - | - | - | AFR de 5,0m a partir de 12,0m de altura | - | - | - | proibido | - | proibido | - | ponto médio de fachada frontal | permissão-tipo 2 |
| 2021 | CSBR 2 | 3000x40000 | 0,60 | 2,50 | 60 | 30 | 26,00 | - | - | - | - | - | - | - | proibido | - | proibido | - | ponto médio de fachada frontal | permissão-tipo 2 |
| 2022 | CSBR 3 | 10000x40000 | 1,50 | 2,25 | 60 | 30 | 26,00 | - | - | - | - | - | - | - | proibido | - | proibido | - | ponto médio de fachada frontal | permissão-tipo 2 |
| 2023 | CSBR 3 | 8000x40000 | 1,20 | 2,50 | 60 | 30 | 22,50 | - | - | - | - | - | - | - | proibido | - | proibido | - | ponto médio de fachada frontal | permissão-tipo 1 |
| 2024 | CSBR 1 | 4x600 | 2,40 | 2,40 | 100 | - | 10,50 | - | - | - | - | - | - | - | proibido | - | proibido | - | ponto médio de fachada frontal | permissão-tipo 1 |
| 2025 | CSBR 1 | 500x40000 | 2,00 | 2,50 | 70 | 20 | 12,00 | - | - | - | - | - | - | - | proibido | - | proibido | - | ponto médio de fachada frontal | permissão-tipo 2 |
| 2026 | CSBR 2 | 4x6500 | 2,00 | 2,00 | 70 | 20 | 12,00 | - | - | - | - | - | - | - | proibido | - | proibido | - | ponto médio de fachada frontal | permissão-tipo 2 |
| 2027 | Isat | 3000x40000 | 1,50 | 2,40 | 60 | 30 | 15,50 | - | - | - | - | - | - | - | proibido | - | proibido | - | ponto médio de fachada frontal | permissão-tipo 1 |
| 2028 | Isat | 8000x40000 | 1,60 | 2,50 | 60 | 30 | 19,00 | - | - | - | - | - | - | - | proibido | - | proibido | - | ponto médio de fachada frontal | permissão-tipo 1 |
| 2029 | PAC 1 ¹⁰ | 300x4000 | 0,25 | 0,25 | 25 | - | 8,50 | - | - | - | - | - | - | - | proibido | - | proibido | - | ponto médio de fachada frontal | permissão-tipo 1 |
| 2030 | PAC 2 ¹⁰ | 2000x40000 | 0,50 | 0,50 | 60 | - | 8,50 | - | - | - | - | - | - | - | proibido | - | proibido | - | ponto médio de fachada frontal | permissão-tipo 1 |

| | | | |
|----------|--------------------------------------|--------------|--|
| LEGENDA: | ÁREA | ALT. MAX. | ALTURA MÁXIMA |
| # | NÃO EXIGIDO | AFR | AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE |
| - | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO | AFU | AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO |
| CFA B | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO | AF LAT | AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL |
| CFA M | TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA | AF OBS | OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO |
| TX OCUP | TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA | COTA SOLEIRA | COTA DE SOLEIRA (em relação ao nível do mar) |
| TX PERM | | | |

NOTAS DA REGIÃO ADMINISTRATIVA DE AGUAS CLARAS:

(1) ALT. MAX.: Altura máxima 57,50m incluindo planta obrigatória;

(2) TX OCUP.: Taxa de ocupação de 100% é obrigatória;

(3) UOS: Tipo A - Rua Angel, Rua Bolognini lotes 7 a 25 (Impresas) 4 e 8 (Impresas); Rua Macaíba; Rua Jerú, Rua 25 Sul lotes 32 a 40 (Impresas); Av. Sábina lotes 08 e 16 (Impresas); Av. Jacarandá lotes 07 a 19 (Impresas);

(4) UOS: Tipo B - Avenida Pau Brasil, Avenida Sábina lotes 2 e 4, Rua 21 Norte, Rua 22 Norte, Rua 23 Norte, Rua 24 Norte, Rua 25 Norte, Rua 26 Norte, Rua 27 Norte, Rua 28 Norte, Rua Bolognini lotes 1 e 5 (Impresas); Rua das Palmeiras lotes 2 e 6 (Impresas); Avenida Jacarandá lotes 1, 3, 4 e 14 (Impresas);

(5) UOS: Tipo C - Rua 8 Norte, Rua 9 Sul, Rua 12 Norte, Rua 12 Sul, Rua 15 Norte, Rua 15 Sul, Rua 16 Norte, Rua 16 Sul, Rua 17 Norte, Rua 17 Sul, Rua 18 Norte, Rua 18 Sul, Rua 19 Norte, Rua 19 Sul, Rua 20 Norte, Rua 20 Sul, Rua 21 Norte, Rua 21 Sul, Rua 22 Norte, Rua 22 Sul, Rua 23 Norte, Rua 23 Sul, Rua 24 Norte, Rua 24 Sul, Rua 25 Norte, Rua 25 Sul lotes 07 e 10 (Impresas) e 16 e 26 (Impresas); Rua 26 Norte, Rua 27 Norte, Rua 28 Norte, Rua Bolognini lotes 1 e 5 (Impresas);

(6) GALERIA: Galeria obrigatória de 3,00m no térreo;

(7) TX OCUP.: Taxa de ocupação inclui a cobertura;

(8) ALT. MAX.: Altura máxima inclui a cobertura;

NOTA GERAL 1: Nos casos onde não há exigência de marquise é permitida a sua construção em área pública respeitado o disposto nesta Lei Complementar;

NOTA GERAL 2: Ver definição de subsolo permissão-tipo 1 e subsolo permissão-tipo 2 nesta Lei Complementar;

NOTA GERAL 3: Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser observados os afastamentos estabelecidos nesta Lei Complementar;

NOTA GERAL 4: Para exigências de vagas ver anexo V desta Lei Complementar;

NOTA GERAL 5: Nas UOS C302 1, 2 e 3, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que observado o disposto nesta Lei Complementar;

FASE 4

Essa fase do trabalho será realizada em 3 etapas:

Etapa 1 - Alterações de UOS e parâmetros

Shape com as atualizações das Regiões Administrativas, conforme LC 958/2019, que aprovou as novas poligonais. (Atualização realizada, conforme metodologia_fase_3).

Alterações de UOS e parâmetros (Atualização ainda não realizada).

Para as Regiões Administrativas que não precisam inserir novos projetos essa é a única tabela que precisa ser criada.

Etapa 2 - Novos Projetos Urbanísticos

Shape dos novos projetos urbanísticos com os dados das normas preenchidos.

Etapa 3 - Junção Tabela 1 e 2

Essa etapa será realizada apenas para as Regiões Administrativas que realizaram a etapa 2 (novos projetos urbanísticos).

Alterações de UOS e parâmetros

As alterações serão efetuadas no shape “**RAnº_RAnome_revisão_luos_alteração**”, que foi formulado a partir das alterações da Regiões Administrativas.

OBSERVAÇÃO:

Esse shape deve estar salvo em um geodatabase (gdb) e tem que ter as seguintes informações:

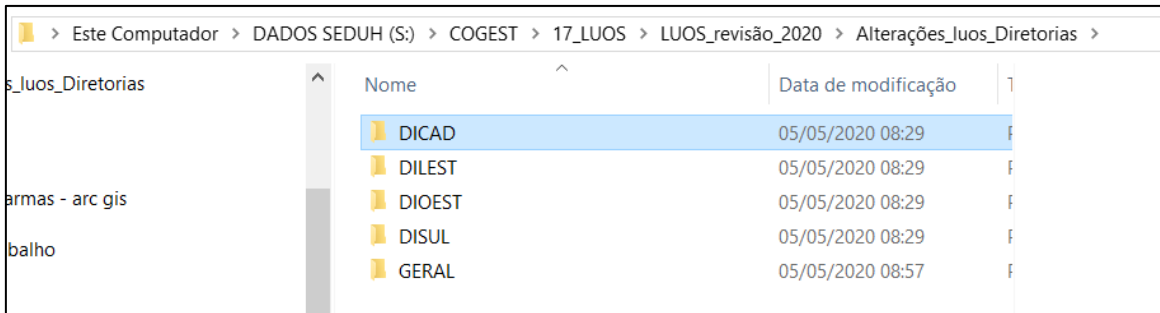
Quando a faixa de área já existia na RA e foi mantida, as colunas com final “**_20**” tem que estar preenchida com **TODOS** os valores que constam na LUOS vigente (“**codigo_regra**” e demais dados referentes aos parâmetros).

Quando a faixa de área já existia na RA, mas precisou ser alterada para contemplar os lotes que vieram de outra RA, a coluna “**codigo_regra_20**” tem que estar preenchida com o mesmo valor que consta na coluna “**codigo_regra**”, para que seja possível verificar os lotes que já existiam na RA e os que vieram de outra RA. Os demais dados têm que estar preenchidos nas colunas da revisão (final “**_20**”). Não esquecer que a nova faixa de área também tem que estar alterada para os lotes originais dessa faixa, ou seja, que já constavam na RA.

Quando foi criada uma nova faixa, as colunas da revisão (final “**_20**”) tem que estar preenchidas com os novos valores. A coluna “**codigo_regra_20**” tem que estar sem informação para saber que é uma faixa nova, quando comparada com a coluna da LUOS vigente.

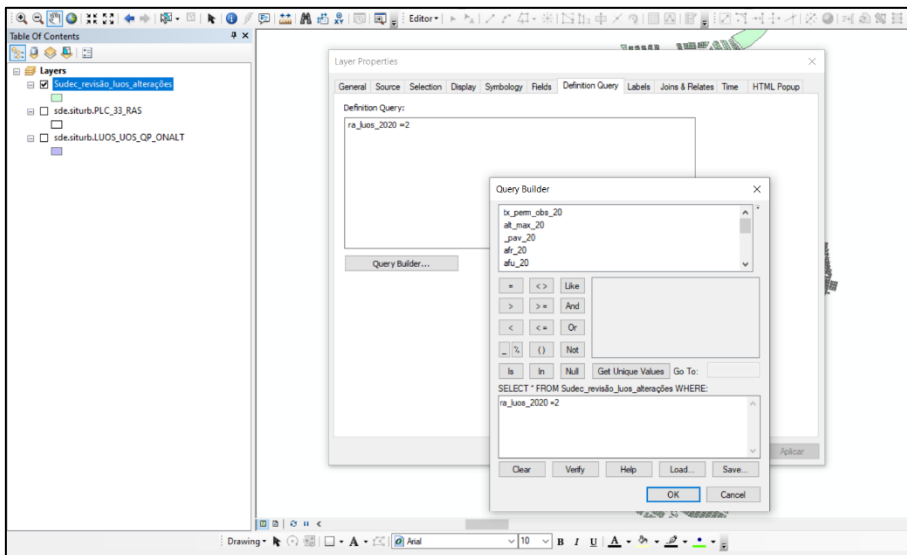
Para fazer as alterações da etapa 1, abrir o arquivo MXD que está disponível na pasta:

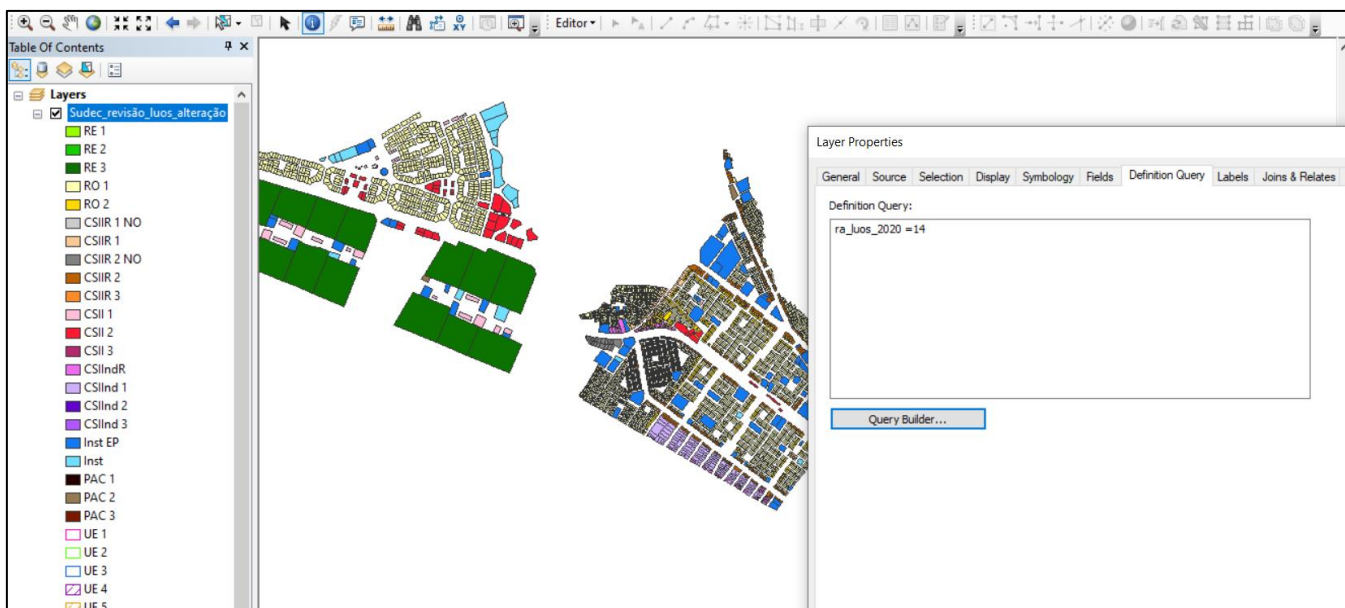
S:\COGEST\17_LUOS\LUOS_revisão_2020\Alterações_luos_Diretorias, salvo nas respectivas diretorias. Os dados deverão ser editados no shape “**RAnº_RAnome_revisão_luos_alteração**”.



Para iniciar as alterações é necessário isolar a RA que será trabalhada. Para fazer isso, clicar duas vezes em cima do nome do shape “RAnº_RAnome_revisão_luos_alteração”, será aberta uma janela de propriedades.

Escolher a opção “**Definition Query**” e montar uma “**Query builder**” com os dados da coluna “ra_luos_2020” com a RA objeto de estudo. (Essa fase não precisa mais ser feita, pois os shapes já estão separados por RA).





Os dados que serão editados nas colunas com final “_20”, devem ser preenchidos com o seguinte padrão:

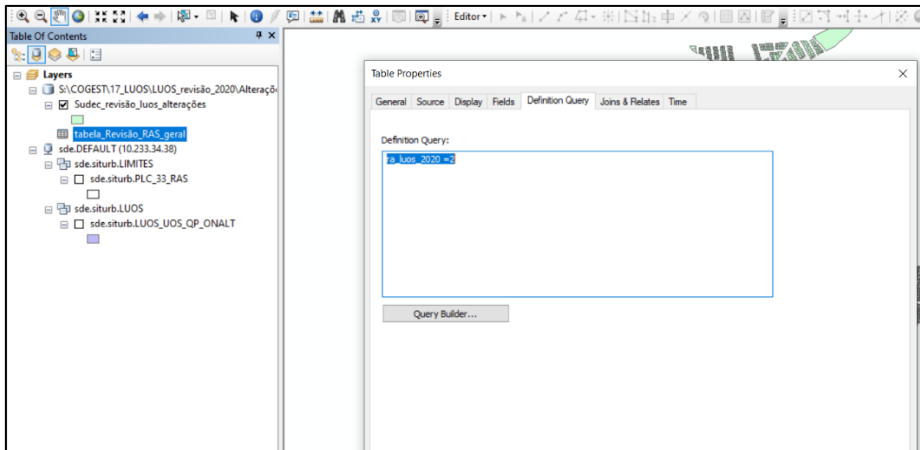
| NOME COLUNA | CONTEÚDO | EXEMPLO | |
|----------------|---|---|--|
| UOS | nome da UOS | RO 1 | quando a faixa de área for coincidente com uma já existente deve ser colocado um endereço para diferenciar a faixa (Exemplo: RO 1 - Setor Tradicional) |
| FAIXA ÁREA(mt) | agrupamento dos lotes em faixa de área e que tem a mesma UOS e os mesmos parâmetros | ≥250 | a área de registro dos lotes tem que estar compreendida na faixa de área estabelecida |
| CFA B | coeficiente de aproveitamento básico | 1,00 | quando não tiver cobrança de ODIR os coeficientes (CFA B e o CFA M) são iguais. Colocar duas casas decimais |
| CFA M | coeficiente de aproveitamento máximo | 2,00 | quando não tiver cobrança de ODIR os coeficientes (CFA B e o CFA M) são iguais. Colocar duas casas decimais |
| TX OCUP (%) | taxa de ocupação máxima | 80 | taxa em percentual, número inteiro |
| TX PERM (%) | taxa de permeabilidade mínima | 10 | taxa em percentual, número inteiro |
| ALT MAX | altura máxima | 10,50 | ver padrão de altura estabelecido na LUOS. Colocar duas casas decimais |
| AFR | afastamento mínimo de frente | - | - (quando não é exigido afastamento no Anexo III) ou valor com duas casas decimais |
| AFU | afastamento mínimo de fundo | - | - (quando não é exigido afastamento no Anexo III) ou valor com duas casas decimais |
| AF LAT | afastamento mínimo lateral | 3,00 | quando tiver exigência de afastamento lateral a coluna AF OBS deve ser preenchida informando se é unilateral, bilateral. |
| AF OBS | observação do afastamento | unilateral | |
| MARQUISE | marquise em área pública | proibida obrigatória | a coluna deve ser preenchida com um desses dados |
| GALERIA | galeria | obrigatória | a coluna deve ser preenchida com um desses dados |
| COTA SOLEIRA | ponto a partir do qual se mede a altura da edificação | ponto médio da testada frontal ponto médio da edificação cota altimétrica média do lote | a coluna deve ser preenchida com um desses dados |
| SUBSOLO | tipo de subsolo | proibido permitido-tipo 1 permitido-tipo 2 | a coluna deve ser preenchida com um desses dados |

OBSERVAÇÃO: Na revisão da LUOS as marquises onde está preenchido com um traço “-”, deve ser preenchido com “permitido/proibido???” Ver com a SUDEC **como ficou**

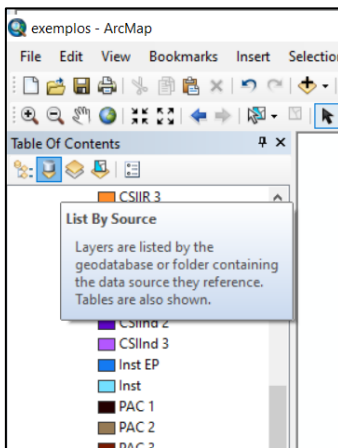
IMPORTANTE: Verificar, **TABELA RESUMO DOS PARÂMETROS**, se com a alteração de RA, alguma UOS está com a faixa de área repetida, se isso ocorrer, a primeira coisa a fazer é alterar na **TABELA RESUMO DOS PARÂMETROS** o nome da UOS, exemplo: **RO 1** com faixa de área de **250 a 700**, se houver outro **RO 1** com faixa de área de **600 a 1000**, o segundo deve receber um detalhe, tipo **RO 1 – Sol Nascente**, porque a faixa de área está coincidindo.

Isso deverá ser lembrado sempre que fizer uma alteração de UOS.

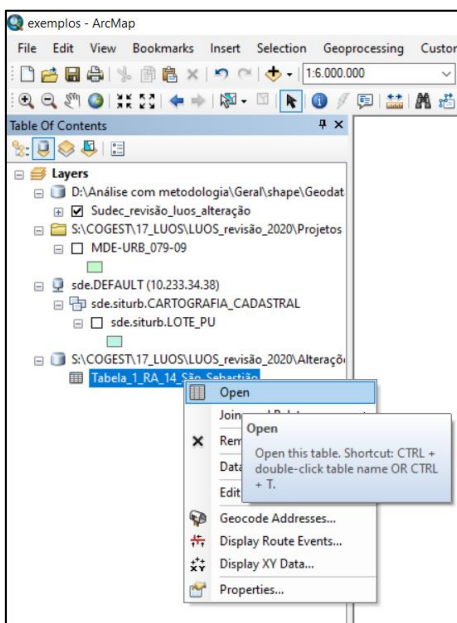
Para consultar a **TABELA RESUMO DOS PARÂMETROS**, elaborada após as alterações de RA, abrir a tabela de atributos do arquivo “**tabela_RESUMO_PARÂMETROS_nomeRA**”. Fazer a “**Query builder**”, (conforme explicado anteriormente no item 1.2-na Query de RA) para visualizar uma prévia do quadro de parâmetros e das faixas de área já elaboradas na revisão. (não precisa mais fazer a Query, as tabelas já estão divididas por RA)



Para visualizar a tabela é preciso estar no “List By Source”, conforme imagem abaixo:



Para abrir a tabela de atributos, clicar no botão direito em cima do nome da tabela.



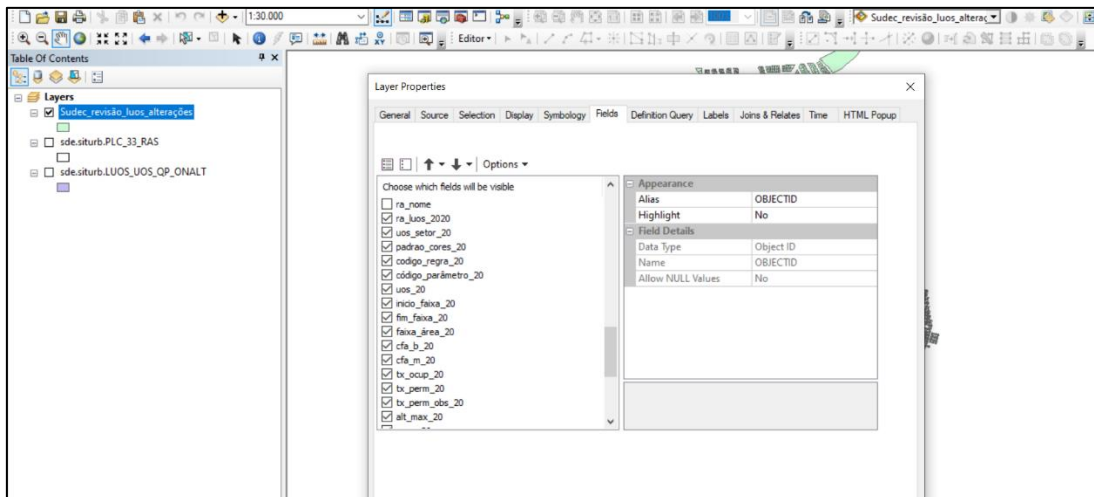
Primeiro devem ser feitas as alterações de parâmetros, **SEM** alteração de UOS. Para isso, abrir a tabela de atributos do shape “**RANº_RANome_revisão_luos_alteração**” e selecionar o que será alterado. As alterações **SOMENTE** podem ser efetuadas nas colunas dos parâmetros com final “**_20**”.

Para visualizar apenas as colunas com final “_20” fazer o seguinte:

Clicar duas vezes no shape “RAnº_RAnome_revisão_luos_alteração” para abrir a janela de propriedades;

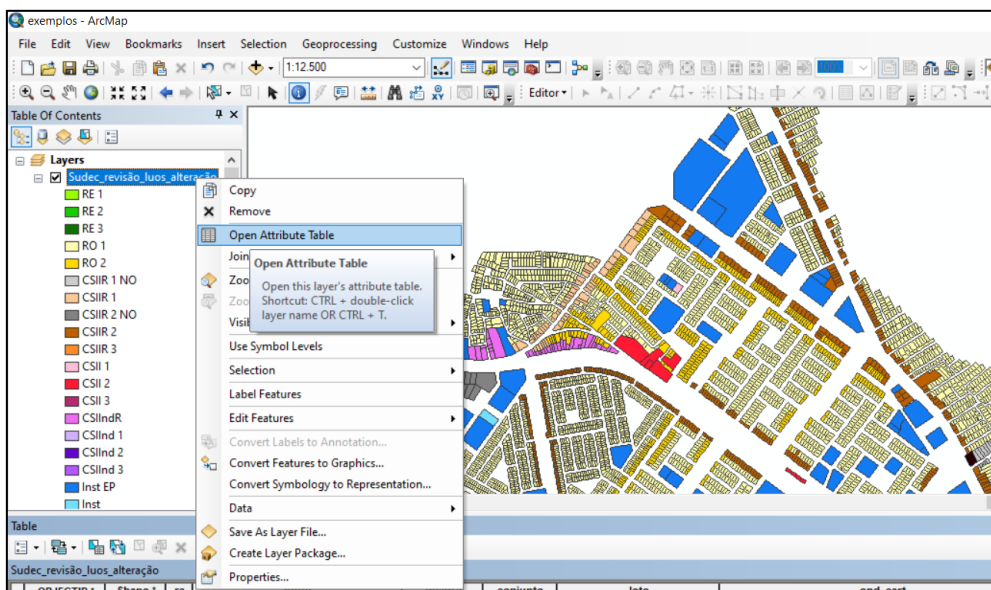
Ir para a aba “Fields”;

Em “Choose which fields will be visible” selecionar apenas as colunas com final “_20” e a coluna “codigo_regra” da LUOS vigente, pois vamos usar essa coluna para fazer o “Select By Attributes” na hora de selecionar a faixa que queremos fazer alteração.

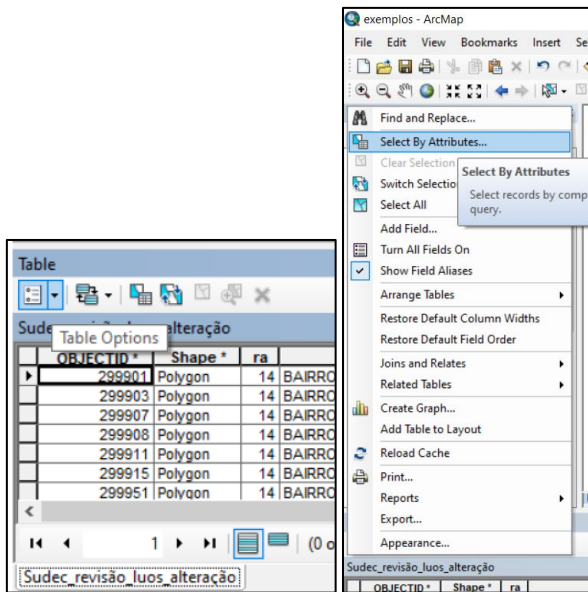


No caso de alteração de parâmetros, selecionar a faixa de área pela ferramenta “Select By Attributes”, usar a coluna “codigo_regra_20”, ou pela a outra fórmula, como explicado logo abaixo;

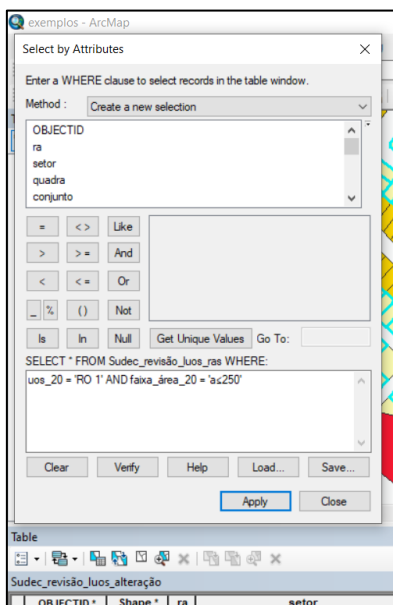
Abriu a tabela de atributos, clicando com botão direito do mouse no shape “RAnº_RAnome_revisão_luos_alteração”.



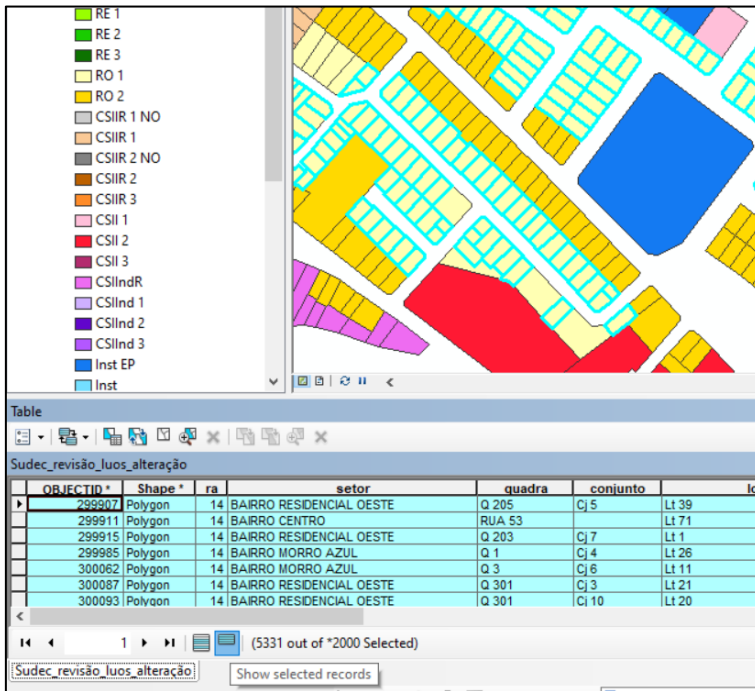
Na tabela aberta, selecionar a ferramenta “Select By Attributes”



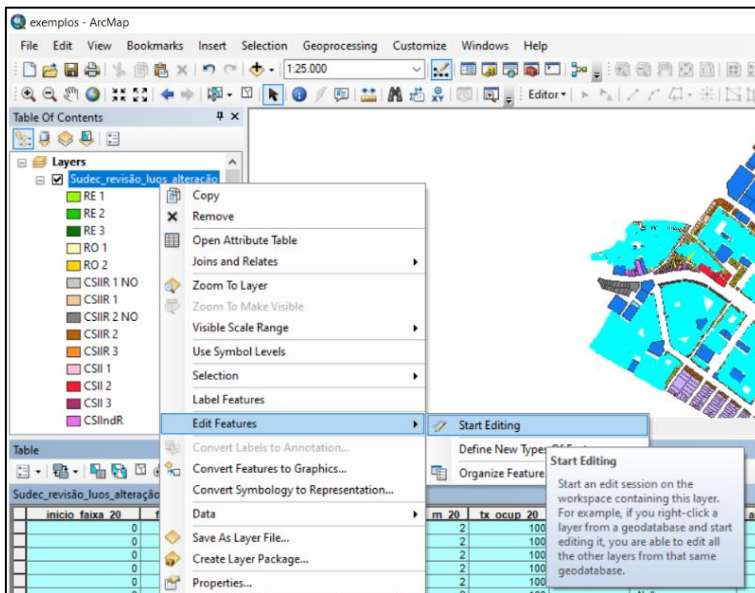
Montar a fórmula que será usada para a seleção, exemplo: **uos_20 = 'RO 1' AND faixa_área_20 = 'a≤250'**, quando não houver dado preenchido na coluna “**codigo_regra_20**”, como ocorre no caso das faixas que foram criadas em consequência da mudança de RA. A fórmula também pode ser feita utilizando o código do parâmetro que consta na coluna “**codigo_regra_20**”. Para uma melhor visualização do quadro de parâmetros da revisão, as faixas devem ser consultadas na **TABELA RESUMO DOS PARÂMETROS**, pois em muitas cidades o quadro de parâmetros da LUOS foi alterado.



Clicar no ícone abaixo da tabela para aparecer somente os lotes selecionados e efetuar as alterações **SOMENTE** nas colunas com final “_20”.

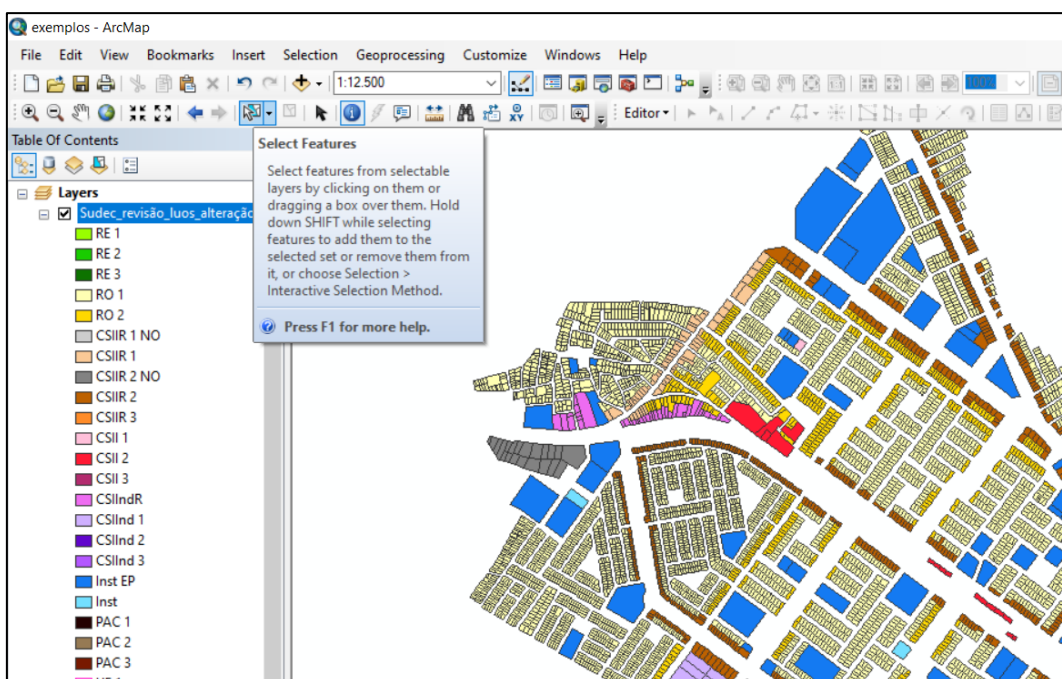


Colocar em “**Start Editing**”, clicando com o botão direito do mouse em cima do shape “**RANº_RANome_revisão_luos_alteração**”.



As alterações de **UOS** e de **parâmetros** devem ser estudadas com muita cautela e atenção, inclusive no que se refere aos parâmetros que podem estar sendo alterados. Para fazer a alteração deve ser feita a seleção do lote (ou lotes) que tem que ser alterados, essa seleção pode ser feita pela imagem ou pela seleção do endereço na tabela de atributos (conforme explicado anteriormente, só que nesse caso a fórmula deve ser montada com os dados do endereço). **Também pode ser feita a seleção utilizando os dados da coluna “codigo_regra”, se a alteração for para todos os lotes da faixa de área.**

A seleção pela imagem pode ser feita manualmente utilizando o comando **“Select Features”** e clicando em cima do lote que será alterado. Para selecionar mais de um lote, apertar a tecla shift (fazer dessa forma apenas se alguns lotes da faixa forem modificados).



Para edição dos dados deve ser feito o mesmo procedimento do **item 1.5**.

No entanto, no caso de edição de **UOS** e **parâmetro**, o primeiro dado que deve ser alterado é a UOS. Esse dado deve ser alterado na coluna **“padrao_cores_20”**. Essa coluna contém o nome da UOS, inclusive a UOS Inst EP e as UEs, sem o detalhamento do endereço e é utilizada para gerar as cores dos mapas (simbologia).

Obs: a coluna **“padrão_cores_20”** e **“uos_setor_20”** foram criadas depois, por isso elas estão no final da tabela, seria melhor deslocar elas para perto da coluna **“uos_20”**, para ficar melhor de visualizar. Para isso é só arrastar como fazemos no excel.

Após a alteração é necessário avaliar se existe uma faixa de área nessa RA que contemple esse lote. Para facilitar a consulta, deve ser utilizada a **TABELA RESUMO DOS PARÂMETROS**.

Exemplo tabela Resumo de Parâmetros do Jardim Botânico – RA 27

| ra | uos_20 | CODIGO REGRA | codigo_regra_20 | codigo_parametro_20 | uos_setor_20 | padrao_cores_20 | uos_20 | inicio_faixa_20 | fim_faixa_20 | faixa_area_20 |
|----|--------|--------------|-----------------|---|--------------|---|-----------|-----------------|--------------|---------------|
| 27 | 1367 | <Nub> | <Nub> | RO 1 - Quercínea | RO 1 | RO 1 - Quercínea | RO 1 | 300 | 700 | 350x4700 |
| 27 | 1368 | <Nub> | <Nub> | RO 1 - Chapéu de Pedra | RO 1 | RO 1 - Chapéu de Pedra | RO 1 | 400 | 1000 | 450x41000 |
| 27 | 1369 | <Nub> | <Nub> | RO 1 - Santa Mônica | RO 1 | RO 1 - Santa Mônica | RO 1 | 650 | 4000 | 850x44000 |
| 27 | 1318 | <Nub> | <Nub> | CSIR 3 - Santa Mônica | CSIR 3 | CSIR 3 - Santa Mônica | CSIR 3 | 0 | 250 | 4x200 |
| 27 | 1319 | <Nub> | <Nub> | CSIR 3 - Santa Mônica | CSIR 3 | CSIR 3 - Santa Mônica | CSIR 3 | 250 | 350 | 250x4350 |
| 27 | 1323 | <Nub> | <Nub> | CSIR 1 - Chapéu de Pedra | CSIR 1 | CSIR 1 - Chapéu de Pedra | CSIR 1 | 0 | 200 | 4x200 |
| 27 | 1327 | <Nub> | <Nub> | CSIR 3 | CSIR 3 | CSIR 3 | CSIR 3 | 300 | 3000 | 700x43000 |
| 27 | 1338 | <Nub> | <Nub> | inat | inat | inat | inat | 0 | 10000 | 4x10000 |
| 27 | 1401 | <Nub> | <Nub> | RE 2 | RE 2 | RE 2 | RE 2 | 190000 | 285000 | 190000x430000 |
| 27 | 1422 | <Nub> | <Nub> | CSA 1 - Aldeias do Cerrado | CSA 1 | CSA 1 - Aldeias do Cerrado | CSA 1 | 0 | 900 | 4x900 |
| 27 | 1425 | <Nub> | <Nub> | CSA 2 - Aldeias do Cerrado | CSA 2 | CSA 2 - Aldeias do Cerrado | CSA 2 | 0 | 1500 | 4x1500 |
| 27 | 1426 | <Nub> | <Nub> | CSA 2 - Aldeias do Cerrado | CSA 2 | CSA 2 - Aldeias do Cerrado | CSA 2 | 1500 | 3000 | 1500x43000 |
| 27 | 1427 | <Nub> | <Nub> | CSA 3 - Aldeias do Cerrado | CSA 3 | CSA 3 - Aldeias do Cerrado | CSA 3 | 1500 | 6500 | 1500x46500 |
| 27 | 1428 | <Nub> | <Nub> | CSA 3 - Aldeias do Cerrado | CSA 3 | CSA 3 - Aldeias do Cerrado | CSA 3 | 57000 | 58000 | 57000x458000 |
| 27 | 2741 | 2701 | <Nub> | RE 3 - Mangueiral | RE 3 | RE 3 - Mangueiral | RE 3 | 60000 | 120000 | 60000x4120000 |
| 27 | 2762 | 2762 | <Nub> | RO 1 | RO 1 | RO 1 | RO 1 | 300 | 1600 | 300x41600 |
| 27 | 2763 | 2763 | <Nub> | RO 1 | RO 1 | RO 1 | RO 1 | 1600 | 3000 | 1600x43000 |
| 27 | 2764 | 2764 | <Nub> | RO 1 - Morada de Deus / LH1 | RO 1 | RO 1 - Morada de Deus / LH1 | RO 1 | 300 | 1500 | 300x41500 |
| 27 | 2765 | 2765 | <Nub> | RO 1 - Morada de Deus / LH2 | RO 1 | RO 1 - Morada de Deus / LH2 | RO 1 | 400 | 2800 | 400x42800 |
| 27 | 2766 | 2766 | <Nub> | RO 1 - Morada de Deus / LH3 | RO 1 | RO 1 - Morada de Deus / LH3 | RO 1 | 400 | 2000 | 400x42000 |
| 27 | 2767 | 2767 | <Nub> | CSIR 1 | CSIR 1 | CSIR 1 | CSIR 1 | 400 | 3700 | 400x43700 |
| 27 | 2768 | 2768 | <Nub> | CSIR 2 NO | CSIR 2 NO | CSIR 2 NO | CSIR 2 NO | 2000 | 8000 | 2000x48000 |
| 27 | 2769 | 2769 | <Nub> | CSIR 3 | CSIR 3 | CSIR 3 | CSIR 3 | 0 | 200 | 4x200 |
| 27 | 2710 | 2710 | <Nub> | CSIR 3 | CSIR 3 | CSIR 3 | CSIR 3 | 700 | 2700 | 700x42700 |
| 27 | 2711 | 2711 | <Nub> | CSA 1 | CSA 1 | CSA 1 | CSA 1 | 0 | 50 | 4x50 |
| 27 | 2712 | 2712 | <Nub> | CSA 1 | CSA 1 | CSA 1 | CSA 1 | 300 | 500 | 300x4500 |
| 27 | 2713 | 2713 | <Nub> | CSA 1 | CSA 1 | CSA 1 | CSA 1 | 700 | 1100 | 700x41100 |
| 27 | 2714 | 2714 | <Nub> | CSA 1 - Mangueiral | CSA 1 | CSA 1 - Mangueiral | CSA 1 | 500 | 4000 | 500x44000 |
| 27 | 2715 | 2715 | <Nub> | CSA 1 - Mangueiral | CSA 1 | CSA 1 - Mangueiral | CSA 1 | 4000 | 7000 | 4000x47000 |
| 27 | 2716 | 2716 | <Nub> | CSA 2 | CSA 2 | CSA 2 | CSA 2 | 0 | 50 | 4x50 |
| 27 | 2717 | 2717 | <Nub> | CSA 2 | CSA 2 | CSA 2 | CSA 2 | 300 | 500 | 300x4500 |
| 27 | 2718 | 2718 | <Nub> | CSA 2 | CSA 2 | CSA 2 | CSA 2 | 700 | 1100 | 700x41100 |
| 27 | 2719 | 2719 | <Nub> | CSA 2 | CSA 2 | CSA 2 | CSA 2 | 1200 | 8500 | 1200x48500 |
| 27 | 2720 | 2720 | <Nub> | CSA 2 - Mangueiral | CSA 2 | CSA 2 - Mangueiral | CSA 2 | 1300 | 3700 | 1300x43700 |
| 27 | 2721 | 2721 | <Nub> | CSA 2 - Morada de Deus | CSA 2 | CSA 2 - Morada de Deus | CSA 2 | 2000 | 3000 | 2000x43000 |
| 27 | 2722 | 2722 | <Nub> | CSA 2 - Morada de Deus | CSA 2 | CSA 2 - Morada de Deus | CSA 2 | 6000 | 11000 | 6000x411000 |
| 27 | 2723 | 2723 | <Nub> | CSA 2 - Morada de Deus / Rua do Sol Lt 11 | CSA 2 | CSA 2 - Morada de Deus / Rua do Sol Lt 11 | CSA 2 | 9000 | 10000 | 9000x410000 |
| 27 | 2724 | 2724 | <Nub> | CSA 3 | CSA 3 | CSA 3 | CSA 3 | 350 | 1100 | 350x41100 |
| 27 | 2725 | 2725 | <Nub> | CSA 3 | CSA 3 | CSA 3 | CSA 3 | 2000 | 4000 | 2000x44000 |
| 27 | 2726 | 2726 | <Nub> | CSA 3 | CSA 3 | CSA 3 | CSA 3 | 10000 | 11000 | 10000x411000 |
| 27 | 2727 | 2727 | <Nub> | CSA 3 - Mangueiral | CSA 3 | CSA 3 - Mangueiral | CSA 3 | 3000 | 15000 | 3000x415000 |
| 27 | 2728 | 2728 | <Nub> | inat | inat | inat | inat | 100 | 700 | 100x4700 |
| 27 | 2729 | 2729 | <Nub> | inat | inat | inat | inat | 700 | 3000 | 700x43000 |

| cls_20 | cls_m_20 | lx_occup_20 | lx_perm_20 | lx_perm_obs_20 | alt_max_20 | arg_20 | afz_20 | afu_20 | af_lst_20 | af_obs_20 | margem_20 | valeria_20 | col_20 | col_20 | subtipo_20 | notas_20 |
|--------|----------|-------------|------------|----------------|------------|--------|--------|--------|-----------|-----------|-----------|-------------|--------------------------------|-----------------|-------------|----------|
| 0,8 | 0,8 | 50 40 | <Nub> | <Nub> | 9,5 | <Nub> | 3,00 | 5,00 | 1,50 | bilateral | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permissão-ipo 1 | <Nub> | |
| 1,2 | 1,2 | 80 30 | <Nub> | <Nub> | 9,5 | <Nub> | 3,00 | 1,50 | 1,50 | bilateral | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permissão-ipo 1 | <Nub> | |
| 1,2 | 1,2 | 80 40 | <Nub> | <Nub> | 9,5 | <Nub> | 3,00 | 3,00 | 2,00 | bilateral | proibida | - | ponto médio da testada frontal | permissão-ipo 1 | <Nub> | |
| 1,2 | 1,2 | 80 40 | <Nub> | <Nub> | 12 | <Nub> | - | - | - | - | - | obrigatória | ponto médio da testada frontal | permissão-ipo 2 | RA13_not4 | |
| 2 | 2 | 100 | <Nub> | <Nub> | 15,5 | <Nub> | - | - | - | - | - | obrigatória | ponto médio da testada frontal | permissão-ipo 2 | <Nub> | |
| 1,4 | 2 | 70 20 | <Nub> | <Nub> | 15,5 | <Nub> | - | - | - | - | - | obrigatória | ponto médio da testada frontal | permissão-ipo 2 | <Nub> | |
| 1,4 | 2,6 | 60 30 | <Nub> | <Nub> | 19 | <Nub> | - | - | - | - | - | proibida | ponto médio da testada frontal | permissão-ipo 2 | <Nub> | |
| 0,8 | 0,8 | 35 40 | <Nub> | <Nub> | 9,5 | <Nub> | - | - | - | - | - | proibida | ponto médio da testada frontal | permissão-ipo 1 | <Nub> | |
| 1,8 | 1,8 | 100 | <Nub> | <Nub> | 8,5 | <Nub> | - | - | - | - | - | obrigatória | ponto médio da testada frontal | permissão-ipo 1 | <Nub> | |
| 2 | 2 | 100 | <Nub> | <Nub> | 8,5 | <Nub> | - | - | - | - | - | obrigatória | ponto médio da testada frontal | permissão-ipo 1 | RA14_not1_2 | |
| 2 | 2 | 100 | <Nub> | <Nub> | 8,5 | <Nub> | - | - | - | - | - | obrigatória | ponto médio da testada frontal | permissão-ipo 1 | RA14_not3 | |
| 3 | 3 | 100 | <Nub> | <Nub> | 12 | <Nub> | - | - | - | - | - | obrigatória | ponto médio da testada frontal | permissão-ipo 1 | <Nub> | |
| 2,65 | 2,65 | 85 | <Nub> | <Nub> | 12 | <Nub> | 5,00 | 10,00 | - | - | - | obrigatória | cota altimétrica média do lote | permissão-ipo 1 | RA14_not4 | |
| 0,5 | 0,5 | 15 34 | <Nub> | <Nub> | 15,5 | <Nub> | - | - | - | - | - | proibida | ponto médio da edificação | permissão-ipo 1 | <Nub> | |
| 1,5 | 1,5 | 60 10 | <Nub> | <Nub> | 9,5 | <Nub> | 3,00 | - | - | - | - | proibida | ponto médio da testada frontal | permissão-ipo 1 | <Nub> | |
| 1,2 | 1,2 | 70 20 | <Nub> | <Nub> | 9,5 | <Nub> | 3,00 | - | - | - | - | proibida | ponto médio da testada frontal | permissão-ipo 1 | <Nub> | |
| 1,4 | 1,4 | 70 20 | <Nub> | <Nub> | 9,5 | <Nub> | 3,00 | 1,50 | - | - | - | proibida | ponto médio da edificação | permissão-ipo 1 | RA27_not1 | |
| 1,4 | 1,4 | 80 30 | <Nub> | <Nub> | 9,5 | <Nub> | 3,00 | 1,50 | - | - | - | proibida | ponto médio da edificação | permissão-ipo 1 | RA27_not2 | |
| 1,4 | 1,4 | 50 40 | <Nub> | <Nub> | 9,5 | <Nub> | 3,00 | 1,50 | - | - | - | proibida | ponto médio da edificação | permissão-ipo 1 | RA27_not3 | |
| 2 | 2 | 100 | <Nub> | <Nub> | 15,5 | <Nub> | 5,00 | 3,00 | 2,00 | - | - | bilateral | ponto médio da edificação | permissão-ipo 2 | <Nub> | |
| 1,4 | 1,4 | 80 30 | <Nub> | <Nub> | 12 | <Nub> | 3,00 | 1,50 | 1,50 | - | - | bilateral | ponto médio da edificação | permissão-ipo 2 | <Nub> | |
| 1,2 | 1,2 | 100 | <Nub> | <Nub> | 12 | <Nub> | - | - | - | - | - | obrigatória | ponto médio da testada frontal | permissão-ipo 1 | RA27_not4 | |
| 1,5 | 1,5 | 100 | <Nub> | <Nub> | 15,5 | <Nub> | - | - | - | - | - | proibida | ponto médio da edificação | permissão-ipo 1 | RA27_not4 | |
| 1,2 | 1,2 | 100 | <Nub> | <Nub> | 8,5 | <Nub> | - | - | - | - | - | proibida | ponto médio da edificação | proibido | <Nub> | |
| 3,8 | 3,8 | 100 | <Nub> | <Nub> | 15,5 | <Nub> | - | - | - | - | - | obrigatória | ponto médio da edificação | permissão-ipo 1 | RA27_not5 | |
| 1 | 1 | 75 | <Nub> | <Nub> | 15,5 | <Nub> | - | - | - | - | - | obrigatória | ponto médio da edificação | permissão-ipo 2 | RA27_not5_7 | |
| 1 | 1 | 100 | <Nub> | <Nub> | 15,5 | <Nub> | 4,00 | 4,00 | 4,00 | - | - | bilateral | ponto médio da edificação | permissão-ipo 2 | RA27_not6 | |
| 1,2 | 1,2 | 100 | <Nub> | <Nub> | 8,5 | <Nub> | - | - | - | - | - | proibida | ponto médio da edificação | proibido | <Nub> | |
| 1,5 | 1,5 | 100 | <Nub> | <Nub> | 8,5 | <Nub> | - | - | - | - | - | proibida | ponto médio da edificação | permissão-ipo 1 | <Nub> | |
| 3,8 | 3,8 | 100 | <Nub> | <Nub> | 15,5 | <Nub> | - | - | - | - | - | obrigatória | ponto médio da edificação | permissão-ipo 1 | RA27_not5 | |
| 1,2 | 1,2 | 80 20 | <Nub> | <Nub> | 12 | <Nub> | 3,00 | 3,00 | 3,00 | - | - | bilateral | ponto médio da edificação | permissão-ipo 2 | <Nub> | |
| 1 | 1 | 100 | <Nub> | <Nub> | 15,5 | <Nub> | - | - | - | - | - | proibida | ponto médio da testada frontal | permissão-ipo 1 | RA27_not6_8 | |
| 0,8 | 0,8 | 80 30 | <Nub> | <Nub> | 8,5 | <Nub> | 5,00 | 5,00 | 5,00 | - | - | bilateral | ponto médio da edificação | permissão-ipo 2 | <Nub> | |
| 2 | 2 | 80 20 | <Nub> | <Nub> | 15,5 | <Nub> | 5,00 | 3,00 | 2,00 | - | - | bilateral | ponto médio da edificação | permissão-ipo 2 | <Nub> | |
| 1 | 1 | 50 30 | <Nub> | <Nub> | 15,5 | <Nub> | 5,00 | 3,00 | 3,00 | - | - | bilateral | ponto médio da edificação | permissão-ipo 2 | <Nub> | |
| 2,6 | 2,6 | 100 | <Nub> | <Nub> | 15,5 | <Nub> | - | - | - | - | - | proibida | ponto médio da edificação | permissão-ipo 1 | <Nub> | |
| 1,2 | 1,2 | 70 10 | <Nub> | <Nub> | 12 | <Nub> | - | - | - | - | - | proibida | ponto médio da edificação | permissão-ipo 2 | <Nub> | |
| 1 | 1 | 40 20 | <Nub> | <Nub> | 12 | <Nub> | - | - | - | - | - | proibida | ponto médio da edificação | permissão-ipo 2 | <Nub> | |
| 1 | 1 | 70 25 | <Nub> | <Nub> | 15,5 | <Nub> | 4,00 | 4,00 | 4,00 | - | - | bilateral | ponto médio da edificação | permissão-ipo 2 | RA27_not6 | |
| 1 | 1 | 100 | <Nub> | <Nub> | 5 | <Nub> | - | - | - | - | - | proibida | ponto médio da testada frontal | permissão-ipo 1 | <Nub> | |
| 1,2 | 1,2 | 80 20 | <Nub> | <Nub> | 8,5 | <Nub> | 3,00 | 3,00 | 3,00 | - | - | bilateral | ponto médio da edificação | permissão-ipo 2 | <Nub> | |

SE EXISTIR uma faixa de área que contemple esse lote, copiar **TODOS** os valores da faixa existente para as colunas “_20” dos lotes selecionados, inclusive o código do parâmetro, que deve ser preenchido na coluna “codigo_regra_20”.

Obs: Para copiar os dados da coluna existente, fazer o passo a passo no item 1.5.

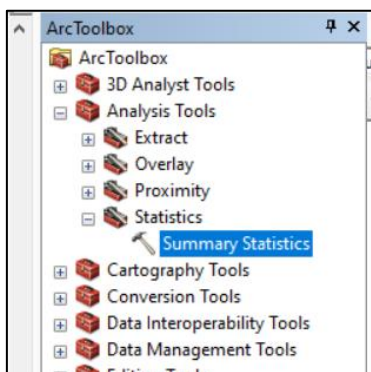
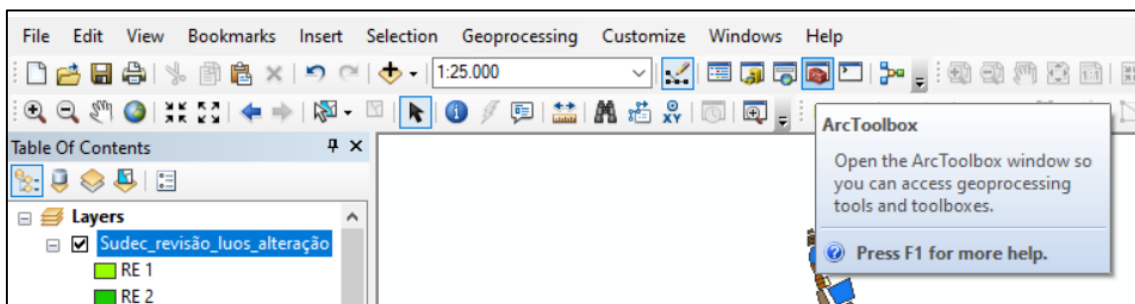
SE EXISTIR uma faixa de área que contemple esse lote, mas os **PAR**

SE NÃO EXISTIR uma faixa de área que contemple esse lote, será necessário criar novos parâmetros para o lote. Nesse caso, os dados que já estão preenchidos nas colunas com final “_20” devem ser editados. A coluna “**codigo_regra_20**” deve ficar sem valor preenchido. As demais colunas “_20” devem ser preenchidas com os valores que serão criados, conforme a norma.

Obs: Quando no shape “**RAnº_RAnome_revisão_luos_alteração**” for feita uma alteração na faixa de área ou nos parâmetros existentes, bem como a criação de uma nova faixa de área com novos parâmetros, as alterações devem ser atualizadas essas também na **TABELA RESUMO DOS PARÂMETROS**, para não haver perda de informação.

Para visualizar as alterações exportar a tabela de atributos do shape “**RAnº_RAnome_revisão_luos_alteração**”, do ArcGis para o Excel.

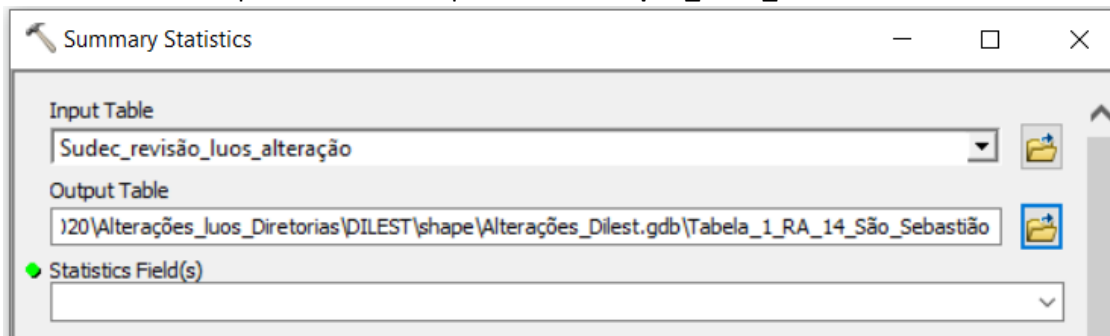
Utilizar a ferramenta “**Summary Statistics**” (“**ArcToolbox/Analysis tools/Statistics**”) com das colunas referentes a revisão da LUOS (com final “_20”) e os intervalos de área (coluna “**area_proj**” mínima e máxima). Da LUOS vigente deve ser exportada apenas a coluna “**codigo_regra**” para análises comparativas.



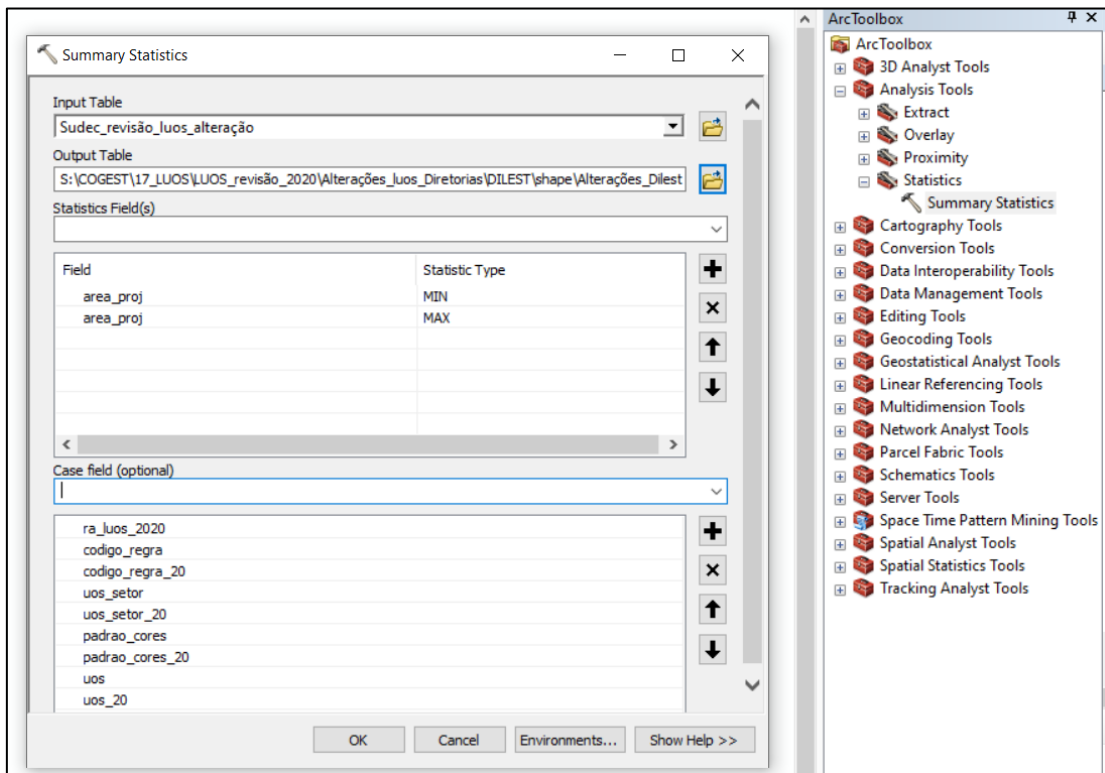
Input Table: shape “**RAnº_RAnome_revisão_luos_alteração**”

Output Table: Pasta/geodatabase, criada para cada diretoria – Salvar conforme modelo abaixo:
Etapa1_RAnº_nomeRA

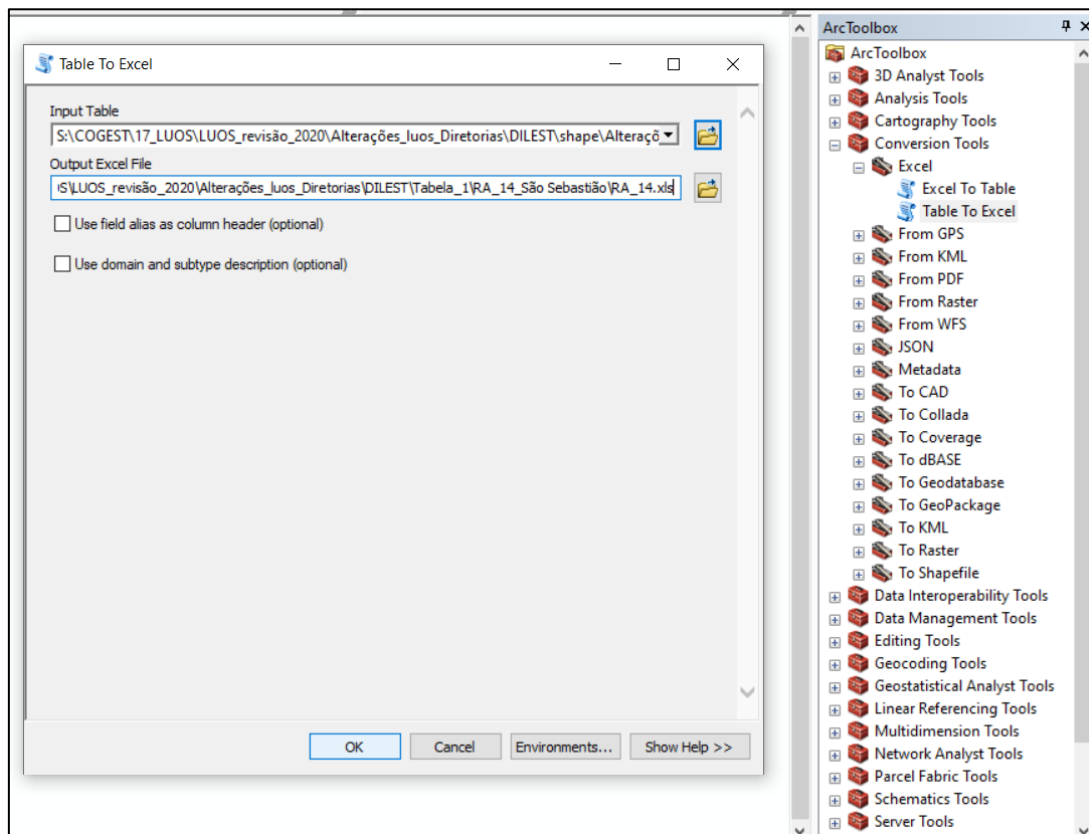
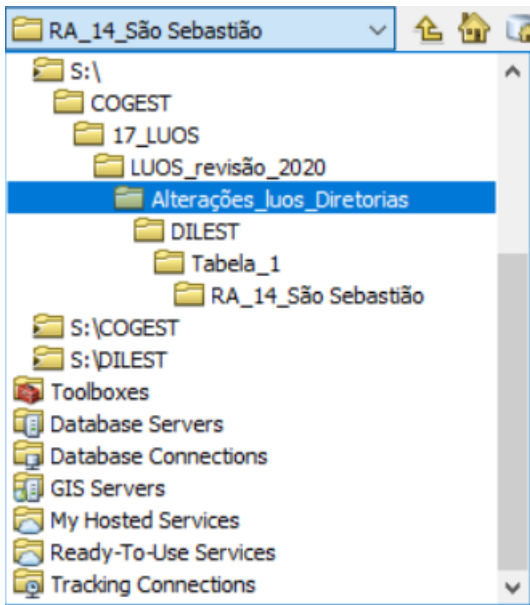
Falta mudar o exemplo: nomear o arquivo como “Etapa1_RAnº_nomeRA”



Mudar exemplo: Colocar apenas as colunas com final “_20” + o código regra a vigente.



Exportar a tabela **Etapa1_RAnº_nomeRA**, gerada pelo “**Summary Statistics**”, para o excel.



1.13 Definição de critérios PACs

PAC 1 acrescentar lanchonete;

PAC 1 fica menor que 1000

início faixa = 0

fim faixa = 1000

faixa área = a<1000

Colocar “Tipo – A” para todos os PACs 1 que forem alterados para PAC 2

PAC 2 – Tipo A

escrever da seguinte forma:

PAC(espaço)2(espaço)Traço(espaço)Tipo(espaço)A

PAC 1 muda para PAC 2 - maior ou igual a 1.000 até (nº variável, conforme maior lote do PAC 1 de cada RA que Muda para PAC 2)

Início faixa = **1000**

fim faixa = **(nº variável)**

faixa área = **1000 ≤ a < (nº variável)**

Exemplo: Núcleo Bandeirante, PAC 2 – Tipo A

início faixa = 1000

fim faixa = 2000

faixa área = 1000 ≤ a < 2000. (Maior ou igual a 1000 e menor que 2000)

| area | CODIGO REGRA | ra luos 2020 | codigao rsgra 20 | uos_setor_20 | padrao cores 20 | uos 20 | início faixa 20 | fim faixa 20 | faixa área 20 | cfa b 20 | cfa m 20 | tx ocup 20 | tx |
|------|--------------|--------------|------------------|--------------|-----------------|--------|-----------------|--------------|---------------|----------|----------|------------|----|
| 1000 | 823 | 8 | 823 PAC 1 | PAC 1 | PAC 1 | PAC 1 | 800 | 2000 | 800-ra2000 | 0,25 | 0,25 | 25 | - |
| 1000 | 823 | 8 | 823 PAC 1 | PAC 1 | PAC 1 | PAC 1 | 800 | 2000 | 800-ra2000 | 0,25 | 0,25 | 25 | - |
| 1000 | 823 | 8 | 823 PAC 1 | PAC 1 | PAC 1 | PAC 1 | 800 | 2000 | 800-ra2000 | 0,25 | 0,25 | 25 | - |
| 1250 | 823 | 8 | 823 PAC 1 | PAC 1 | PAC 1 | PAC 1 | 800 | 2000 | 800-ra2000 | 0,25 | 0,25 | 25 | - |
| 1600 | 823 | 8 | 823 PAC 1 | PAC 1 | PAC 1 | PAC 1 | 800 | 2000 | 800-ra2000 | 0,25 | 0,25 | 25 | - |
| 2750 | 824 | 8 | 824 PAC 2 | PAC 2 | PAC 2 | PAC 2 | 8 | 3000 | 1-a3000 | 0,5 | 0,5 | 50 | - |

Coefficiente básico = 0,25

Coefficiente máximo = 0,50

Taxa de ocupação = 50

Os demais parâmetros são os mesmos do PAC 2 vigente

PAC 2 não muda para PAC 1 independente da área e a faixa de área continua a mesma vigente;

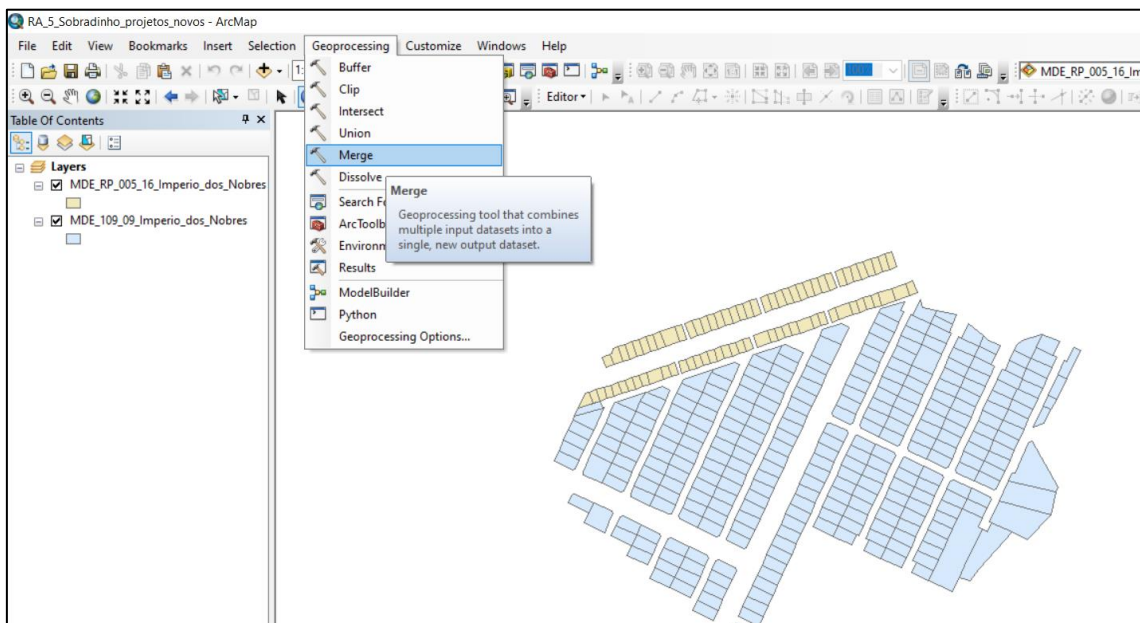
PAC 3 – não será alterado.

Novos Projetos Urbanísticos

OBSERVAÇÃO: A tabela que servirá como base para analisarmos essa etapa dos novos projetos, não será o Quadro de Parâmetros da LUOS vigente e sim a Tabela que foi gerada com a **alteração das Regiões Administrativas** e a **Tabela da Etapa 1 – Alterações de Uso e Parâmetros**, gerada através da ferramenta do ArcGis “Summary Statistics”.

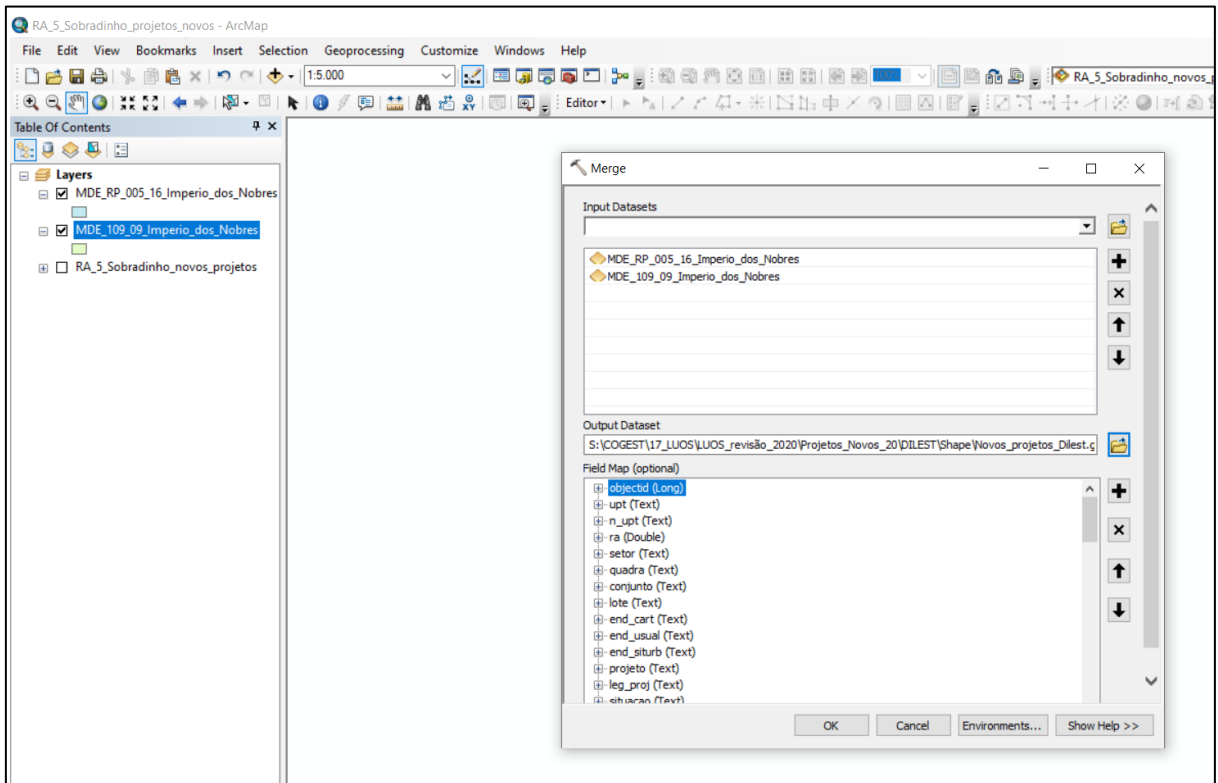
Para as Regiões Administrativas que tiverem mais de um projeto urbanístico novo, o primeiro passo será juntar os shapes que foram exportados do shape “Lotes_PU” com o preenchimento das normas, conforme “Metodologia 2 – Banco de Dados”.

Para juntar os shapes utilizar a ferramenta “Merge” e nomear: “RAnº_nomeRA_novos_projetos”

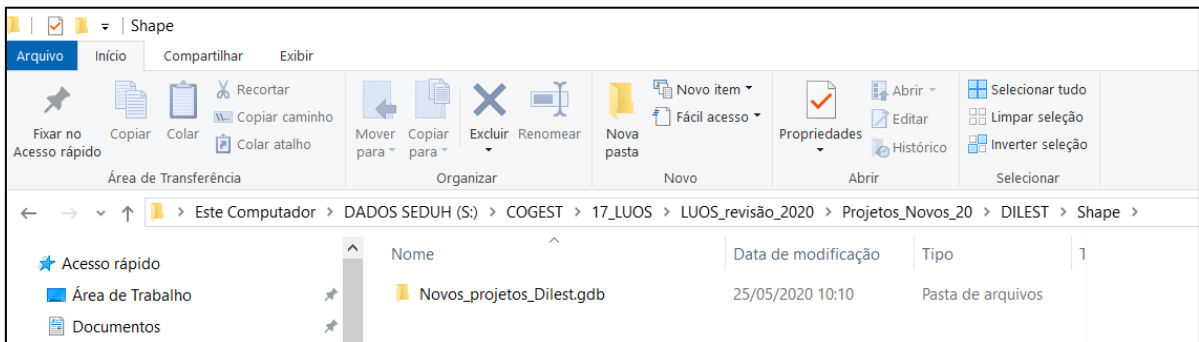


Em “Input Datasets” devem ser colocados os shapes que serão reunidos. Para isso pode-se puxar os shapes com o mouse ou abrir pela pasta ao lado.

Em “Output Dataset” coloca-se o caminho que deseja salvar o novo shape que será gerado pelo merge. Clicar em Ok.



Salvar na pasta **Novos_projetos_Diretoria.gdb**
S:\COGEST\17_LUOS\LUOS_revisão_2020\Projetos_Novos_20, da respectiva diretoria.



Criar no shape “**RAnº_nomeRA_novos_projetos**” as colunas:

ra luos 2020 (Short Integer) – Deve ser preenchida com o número da RA, conforme nova poligonal das RAs.

código parâmetro 20 (Long Integer) – Deve ser preenchido no final das análises com o novo código regra.

uos setor 20 (Text 150) – Preencher com o detalhe da UOS, se for o caso.

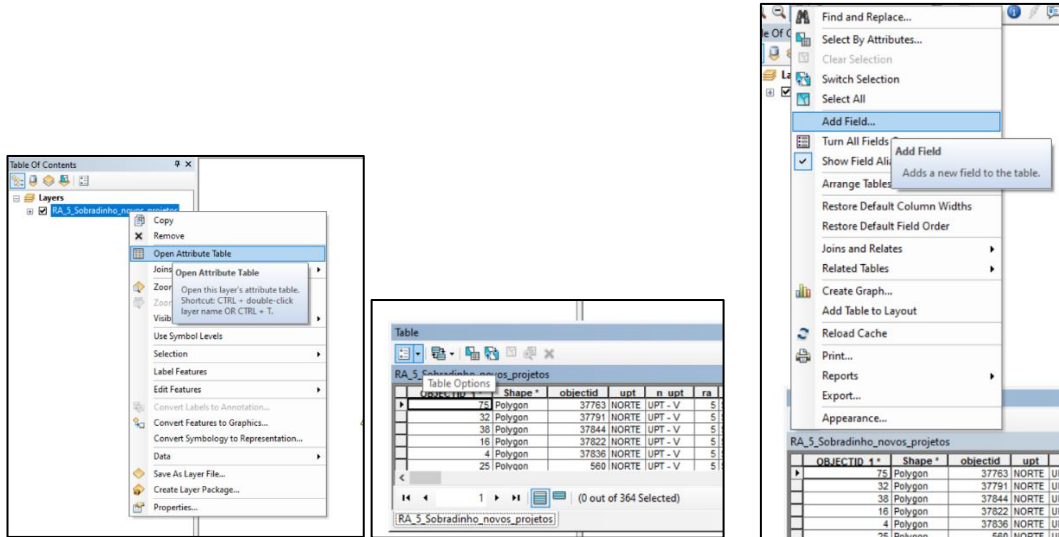
padrao cores 20 (Text 20) – Preencher sem o detalhe da UOS.

justificativa 20 (Text/255) – preencher com a informação “**lote decorrente da inserção de novos parcelamentos**”.

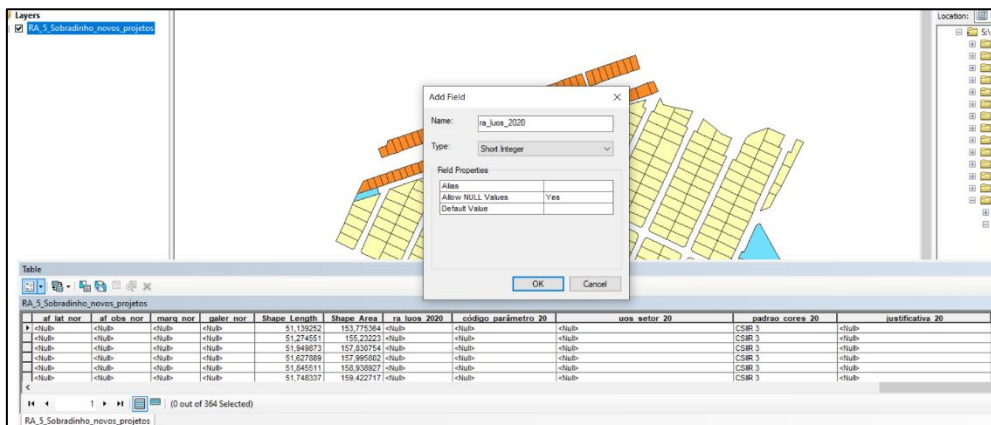
Para criar coluna:

Para adicionar uma coluna o shape não pode estar no modo **Start Editing**.

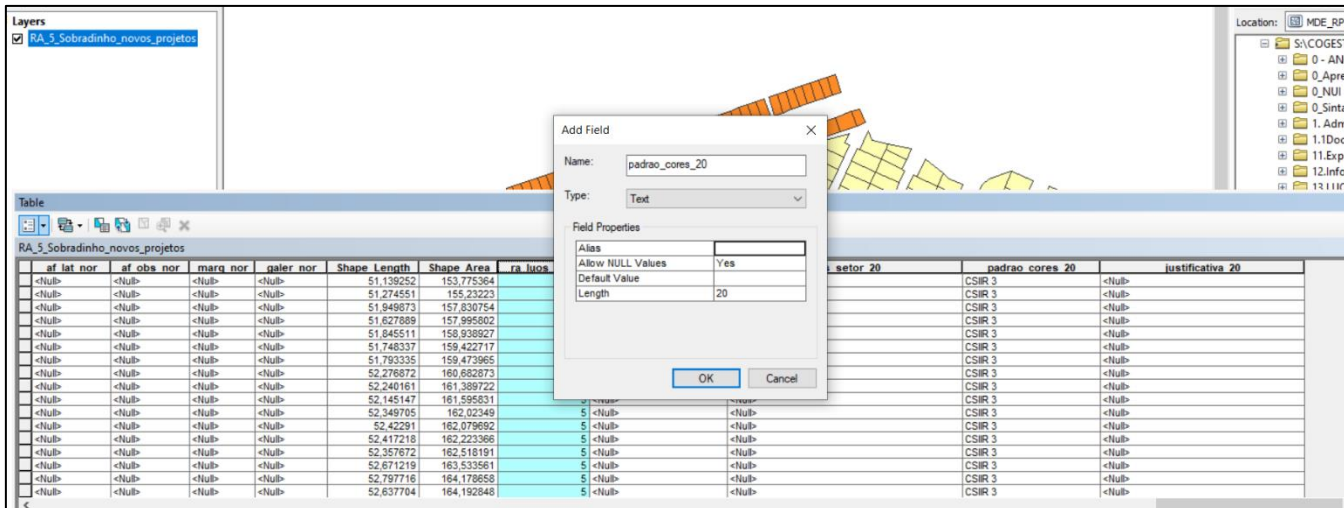
abrir tabela clicando no botão direito do mouse



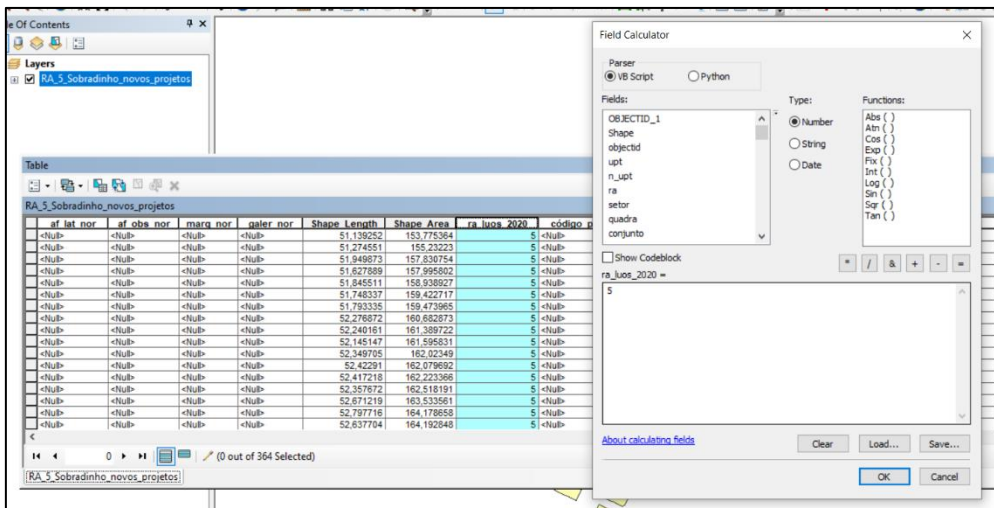
Clique em **Table Options**, logo após em **Add Field** .



Se o atributo da coluna for “Text” acrescentar o número de caracteres, conforme quantidade descrita no item 2.4.



Para preencher as colunas colocar no modo **Start Editing**, usar a ferramenta **Field Calculator** para o preenchimento dos dados, utilizando as formas de seleção conforme cada caso.



Preencher no shape os parâmetros de uso e ocupação definidos na **norma urbanística** válida para o parcelamento. (“Metodologia fase 2 – Banco de Dados”)

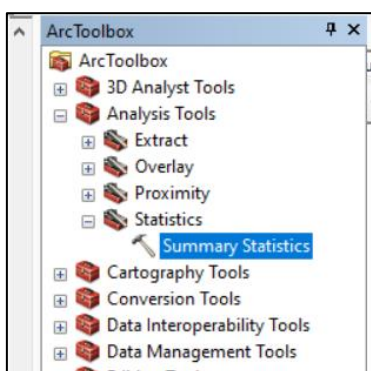
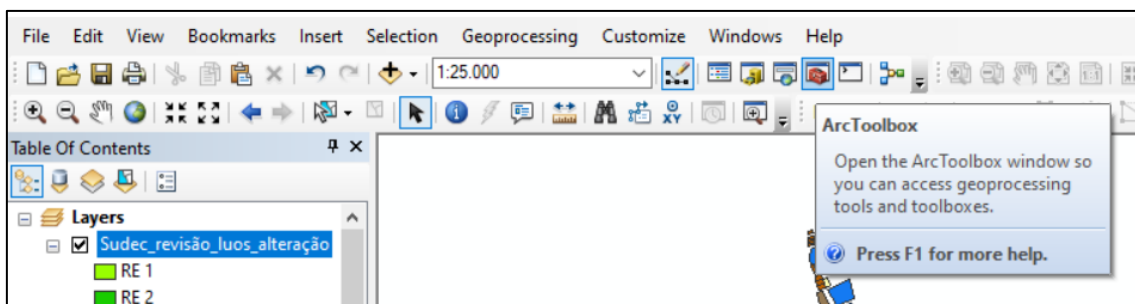
Posteriormente, estabelecer a **UOS** que melhor se aplica aos lotes, de acordo com a lógica espacial e metodologia da LUOS, observados os usos definidos na norma válida (NGB, MDE-RP ou outros). A informação deve ser preenchida na coluna “**padrao_cores_20**”.

Após preenchimento da coluna “**padrao_cores_20**” se já houver estudo para preencher a coluna “**uos_setor**”, pois essa coluna deve ser preenchida com a “**uos+setor (detalhe)**”, ex: **RO 1 – Sol Nascente**, preencher da seguinte forma:

Colocar em **Start Editing**

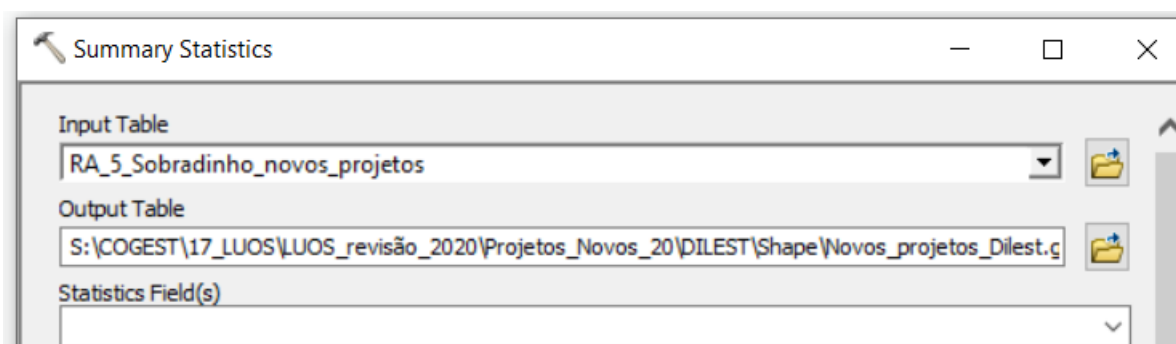
Clicar no título da coluna com o botão direito, ir para **Field Calculator**

Na janela Fields escolher a opção “**padrao_cores_20**”.



Input Table: shape “RAnº_nomeRA_novos_projetos”

Output Table: Pasta/geodatabase, criada para cada diretoria – Salvar conforme modelo abaixo:
Etapa2_RAnº_nomeRA



Conforme explicado anteriormente, as únicas colunas da LUOS que devem ser exportadas pelo “**Summary Statistics**” são:

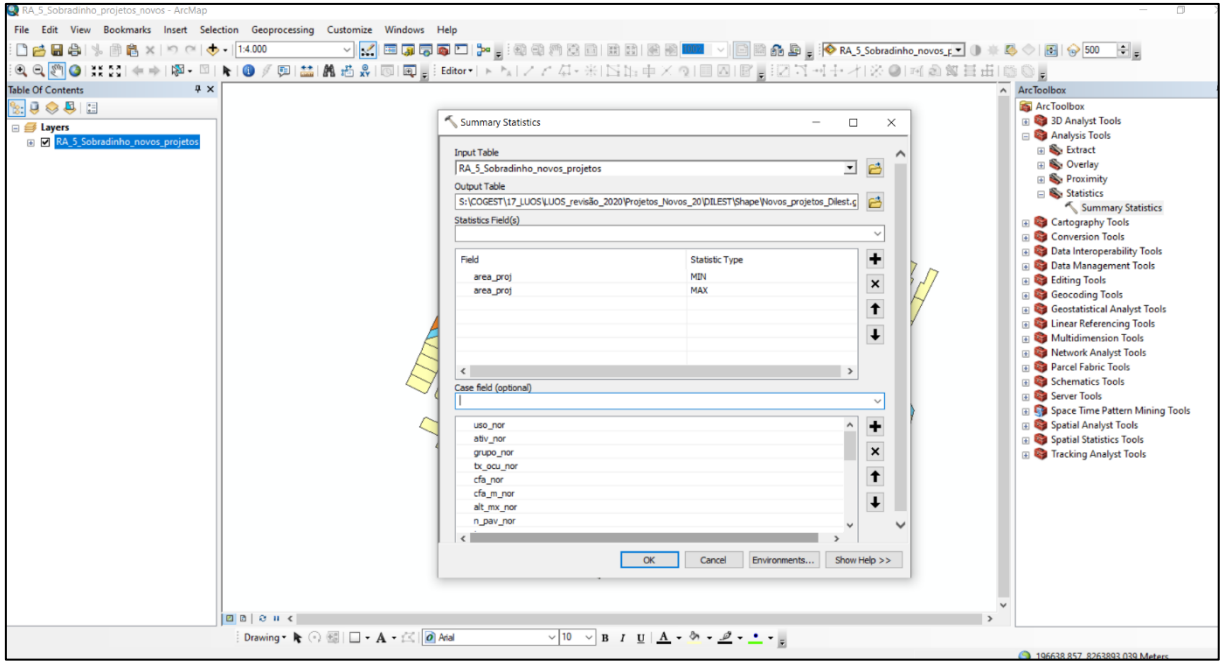
ra_luos_2020

código_parâmetro_20

uos_setor_20

padrao_cores_20

OBSERVAÇÃO: a coluna de justificativa dos novos parcelamentos, só se acharem necessário.



Table

Etapa2_RA5_Sobradinho

| OBJECTID_1* | uso_nor | ativ_nor | grupo_nor | tx_ocu_nor | cfa_nor | cfa_m_nor | alt_mx_nor |
|-------------|---|---|--|------------|---------|-----------|------------|
| 1 | COMERCIAL, INDUSTRIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, RESIDENCIAL | VIDE NORMA; VIDE NORMA; VIDE NORMA; HABITAÇÃO | VIDE NORMA; VIDE NORMA; VIDE NORMA; MULTIFAMILIAR (M3) | - | 1,00 | 4 | 19,5 |
| 2 | INSTITUCIONAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS | VIDE NORMA; VIDE NORMA | VIDE NORMA; VIDE NORMA | - | 1,00 | 1,00 | 9,00 |
| 3 | RESIDENCIAL | HABITAÇÃO | UNIFAMILIAR (RU) | - | 1,00 | 2,00 | 8,50 |
| 4 | RURAL | PRODUÇÃO AGRÍCOLA | - | - | 0,30 | - | 8,50 |

(0 out of 4 Selected)

Table

Etapa2_RA5_Sobradinho

| n_pav_nor | tx_per_nor | ct_sol_nor | estac_nor | subsol_nor | obs_nor |
|-----------|------------|------------|-----------------|--------------------|--|
| 5 | 10 | - | CONFORME CODIF | OPATIVOS (OBS_NOR) | |
| 2 | 10 | - | VIDE OBSERVAÇÃO | VIDE OBSERVAÇÃO | ESTACIONAMENTOS E SUBSOLO SÃO OPATIVOS, RESPEITANDO OS LIMITES DE PROJEÇÃO DO PAVIMENTO TERREO E OS CRITÉRIOS E NÚMEROS DE VAGAS ESTABELECIDAS NO CÓDIGO DE EDIFICAÇÃO |
| 2 | 10 | - | VIDE OBSERVAÇÃO | VIDE OBSERVAÇÃO | ESTACIONAMENTOS E SUBSOLO SÃO OPATIVOS, RESPEITANDO OS LIMITES DE PROJEÇÃO DO PAVIMENTO TERREO E OS CRITÉRIOS E NÚMEROS DE VAGAS ESTABELECIDAS NO CÓDIGO DE EDIFICAÇÃO |
| 2 | 10 | - | VIDE OBSERVAÇÃO | VIDE OBSERVAÇÃO | ESTACIONAMENTOS E SUBSOLO SÃO OPATIVOS, RESPEITANDO OS LIMITES DE PROJEÇÃO DO PAVIMENTO TERREO E OS CRITÉRIOS E NÚMEROS DE VAGAS ESTABELECIDAS NO CÓDIGO DE EDIFICAÇÃO |

(0 out of 4 Selected)

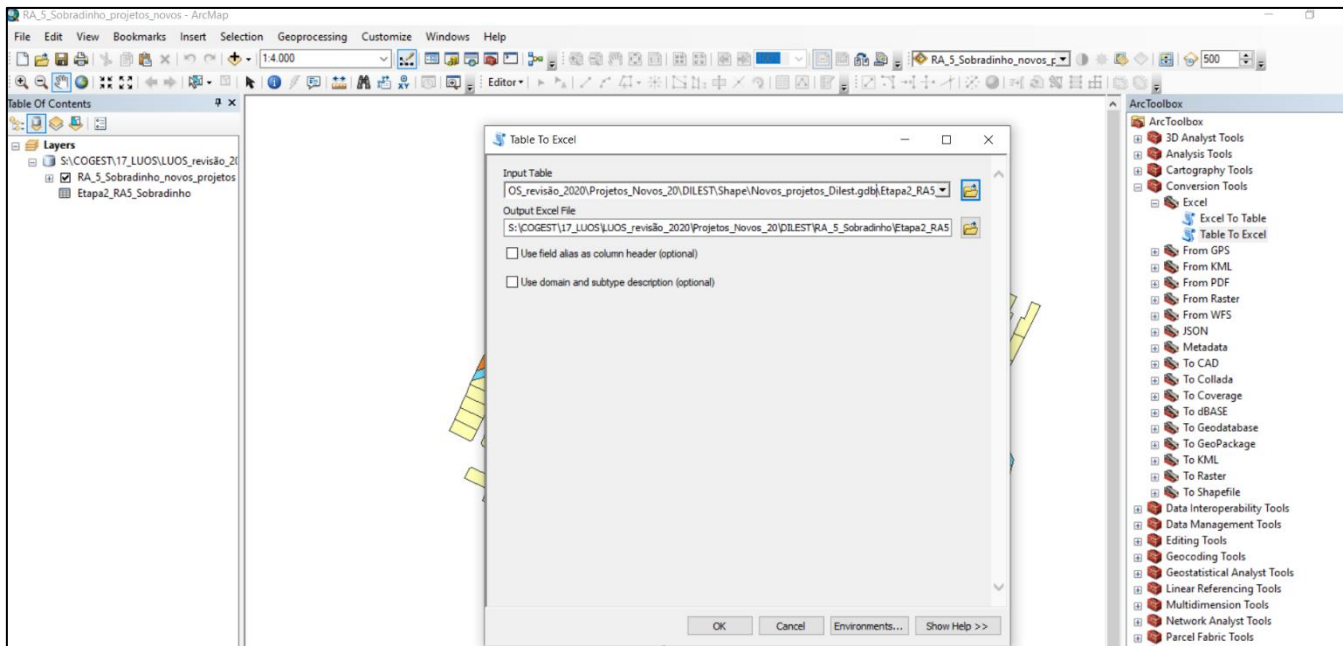
Table

Etapa2_RA5_Sobradinho

| aftr_nor | afu_nor | af_lat_nor | af_obs_nor | marq_nor | galer_nor | ra_luos_2020 | código parâmetro 20 | uos_setor_20 | padrao_cores_20 | justificativa_20 | FREQUENCY | MIN_area_proj | MAX_area_proj |
|----------|---------|------------|------------|----------|-----------|--------------|---------------------|--------------|-----------------|--|-----------|---------------|---------------|
| - | - | - | - | - | - | - | 5 <Null> | <Null> | CSIR 9 | lote decorrente da inserção de novos parcelamentos | 77 | 153,594 | 420,566 |
| - | - | - | - | - | - | - | 5 <Null> | <Null> | Inst | lote decorrente da inserção de novos parcelamentos | 2 | 324,436 | 2126,935 |
| - | - | - | - | - | - | - | 5 <Null> | <Null> | RO 1 | lote decorrente da inserção de novos parcelamentos | 284 | 191,994 | 2221,897 |
| - | - | - | - | - | - | - | 5 <Null> | <Null> | RRur | lote decorrente da inserção de novos parcelamentos | 1 | 3597,109 | 3597,109 |

(0 out of 4 Selected)

Exportar a tabela **Etapa2_RAnº_nomeRA**, gerada pelo “**Summary Statistics**”, para o Excel.



Na tabela do Excel gerada pelo “**Summary Statistics**” devem ser criadas as colunas que constam no modelo do arquivo em Excel disponível na pasta de cada Diretoria.

S:\COGEST\17_LUOS\LUOS_revisão_2020\Projetos_Novos_20

Para analisar e definir os parâmetros, devem ser observados os agrupamentos feitos de forma automática pelo “**Summary Statistics**”. Nesse arquivo, podem ser feitos novos agrupamentos, de acordo com a similaridade dos lotes (UOS, área e inserção urbana, por exemplo).

Após a primeira análise, verificar na tabela com os parâmetros da LUOS, gerada na **Etapa 1**:

SE EXISTE uma faixa de área que contemple os lotes. **SE HOUVER**, copiar os dados para as colunas dos parâmetros da LUOS, **na tabela Excel dos novos parcelamentos**.

Se os **PARÂMETROS SÃO IGUAIS**, mas a **FAIXA DE ÁREA É DIFERENTE**, analisar se é possível fazer um ajuste na faixa para contemplar os novos lotes. Caso seja feito o ajuste, ele deve ser corrigido também no shape da **Etapa 1** e os dados podem ser copiados para as colunas dos parâmetros da LUOS, **na tabela Excel dos novos parcelamentos**.

SE NÃO EXISTE uma faixa de área que contemple esses lotes, será necessário criar uma **NOVA FAIXA ÁREA**, definido os parâmetros **na tabela Excel dos novos parcelamentos**. É necessário avaliar se existe uma faixa de área coincidente na tabela da **Etapa 1**, caso exista, preencher na coluna “**uos_setor_20**” da tabela Excel dos novos parcelamentos, o nome da UOS mais o detalhamento do endereço.

OBSERVAÇÃO: Quando os dados da tabela gerada na **Etapa 1**, forem utilizados para nos novos parcelamentos e as colunas “**uos_20**” e “**uos_setor_20**” estiverem preenchidas com o nome da UOS mais o detalhamento do endereço, exemplo: “**RO 1 – Sol nascente**”, esse dado deverá ser atualizado no shape dos novos parcelamentos (na coluna “**uos_setor_20**”), pois ela será utilizada para rodar os “**SCRIPTS**”.

Junção Tabela 1 e 2

Depois que o quadro de parâmetros dos novos parcelamentos estiver finalizado (**Etapa 2**), juntar com o arquivo Excel da **Etapa 1**.

OBSERVAÇÃO: Dessa tabela final devem ser excluídas a UOS Inst EP, as UEs e as faixas de área iguais com parâmetros iguais.

A tabela final (gerada a partir da soma da tabela da **Etapa 1** com a tabela dos **novos parcelamentos**) deve ser ordenada de acordo com as UOS (na seguinte sequência: RE 1, RE 2, RE 3, RRur, RO 1, RO 2, RO 3, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2, CSIIInd 3, Inst, PAC 1, PAC 2 e PAC 3) e em ordem crescente das faixas de área. As faixas com detalhamento devem vir em seguida, também em ordem crescente.

A coluna “**código_parâmetro_20**” deve ser preenchida com os códigos da RA, em ordem crescente. Essa código será utilizado para montar os **SCRIPTS** e vincular os parâmetros da tabela ao ArcGIS.

Após finalização da junção das Etapas 2 e 3, fazer o Quadros de Parâmetros e organizar as notas, para rodarmos o SCRIPT por RA.

Depois que a tabela Excel estiver montada, os “**SCRIPTS**” devem ser atualizados, considerando as colunas que contém as informações da RA, as faixas de área (menor e maior) e a UOS (com o detalhamento, quando houver).

Unir o shape gerado pela Revisão das Regiões Administrativas com as alterações e o shape de novos projetos utilizando a ferramenta “**Merge**”.

Do shape final da revisão da LUOS 2020 = **Etapa 1 + Etapa 2** devem ser excluídas as colunas:

uos_20 (text/255)

inicio_faixa_20 (double)

fim_faixa_20 (double)

faixa_área_20 (text/255)

cfa_b_20 (double)

cfa_m_20 (double)

tx_ocup_20 (double)

tx_perm_20 (text/255)

tx_perm_obs_20 (text/255)

alt_max_20 (double)

_pav_20 (double)

afr_20 (text/255)

afu_20 (text/255)

af_lat_20 (text/255)

af_obs_20 (text/255)

marquise_20 (text/255)

galeria_20 (text/255)

cota_de_soleira_20 (text/255)

subsolo_20 (text/255)

notas_20 (text/255)

Essas colunas devem ser excluídas porque elas serão incorporadas ao shape a partir do “JOIN” do código do parâmetro constante no Anexo III (Quadro de Parâmetros final) com o código_20 (shape) e o preenchimento dos parâmetros no shape final se dará de forma automatizada (script)

Rodar os “SCRIPTS” para preenchimento automático dos códigos dos parâmetros e fazer a análise dos dados preenchidos para avaliar possíveis inconsistências.

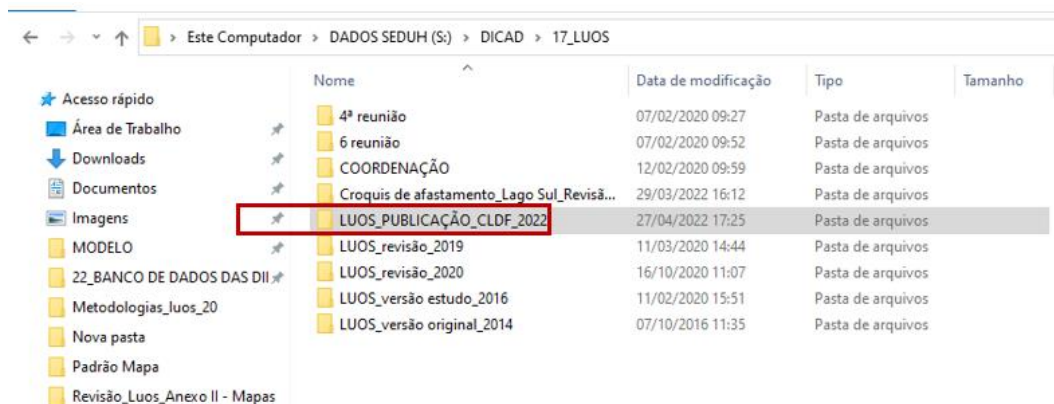
Após validação dos dados o shape da revisão da LUOS 2020 estará pronto.

Metodologia de Elaboração dos Shapes para o Geoportal

Etapa 1 – Criar pasta para armazenar informações

Dentro da pasta de cada diretoria, na pasta 17_LUOS, criar uma nova pasta ‘LUOS_PUBLICAÇÃO_LC 1.007_2022’.

Exemplo: **S:\DICAD\17_LUOS\LUOS_PUBLICAÇÃO_LC 1.007_2022**

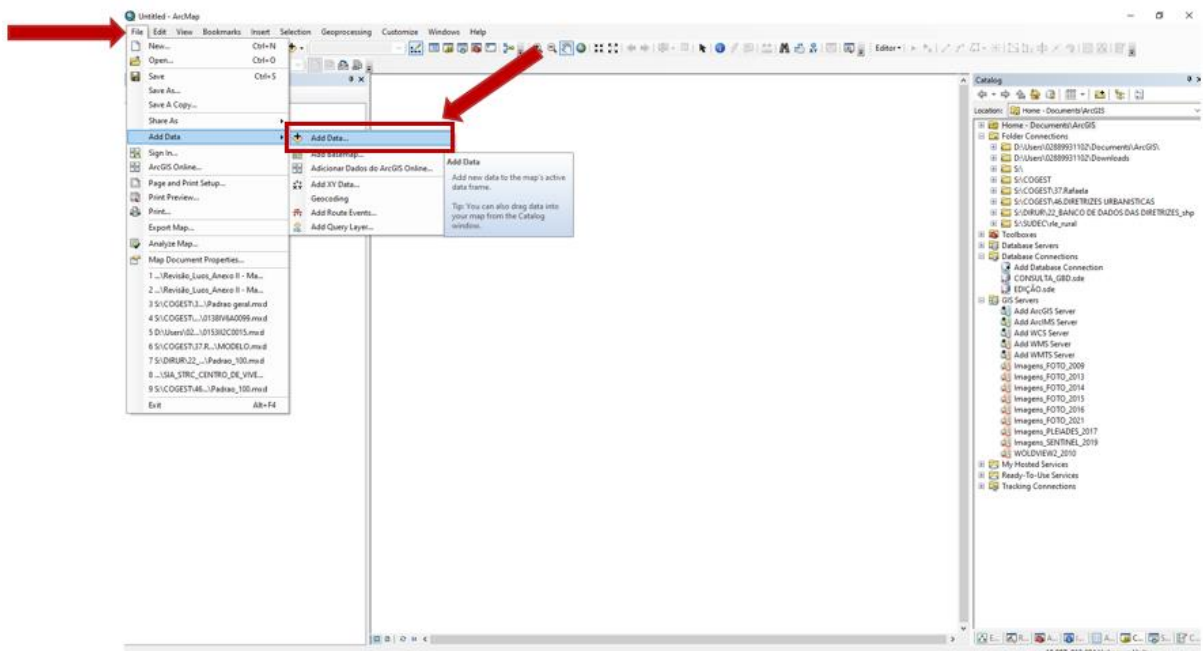


OBS: caso a diretoria não possua a pasta 17_LUOS será necessário criar a mesma para seguirmos o mesmo padrão para todas as diretorias.

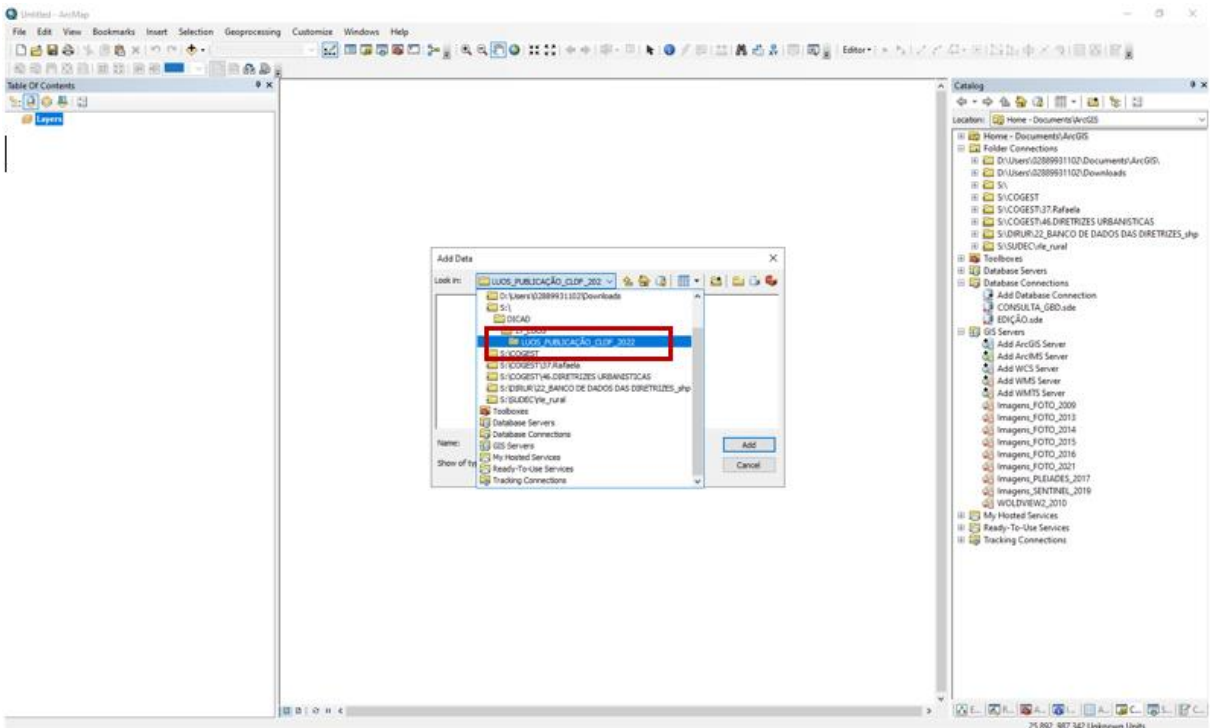
Etapa 2 – Criar Geodatabase (.gdb)

Na pasta ‘LUOS_PUBLICAÇÃO_LC 1.007_2022’ deverá ser criado, através do ArcMap, um Geodatabase para inclusão de todos os shapes das RA’s corrigidas.

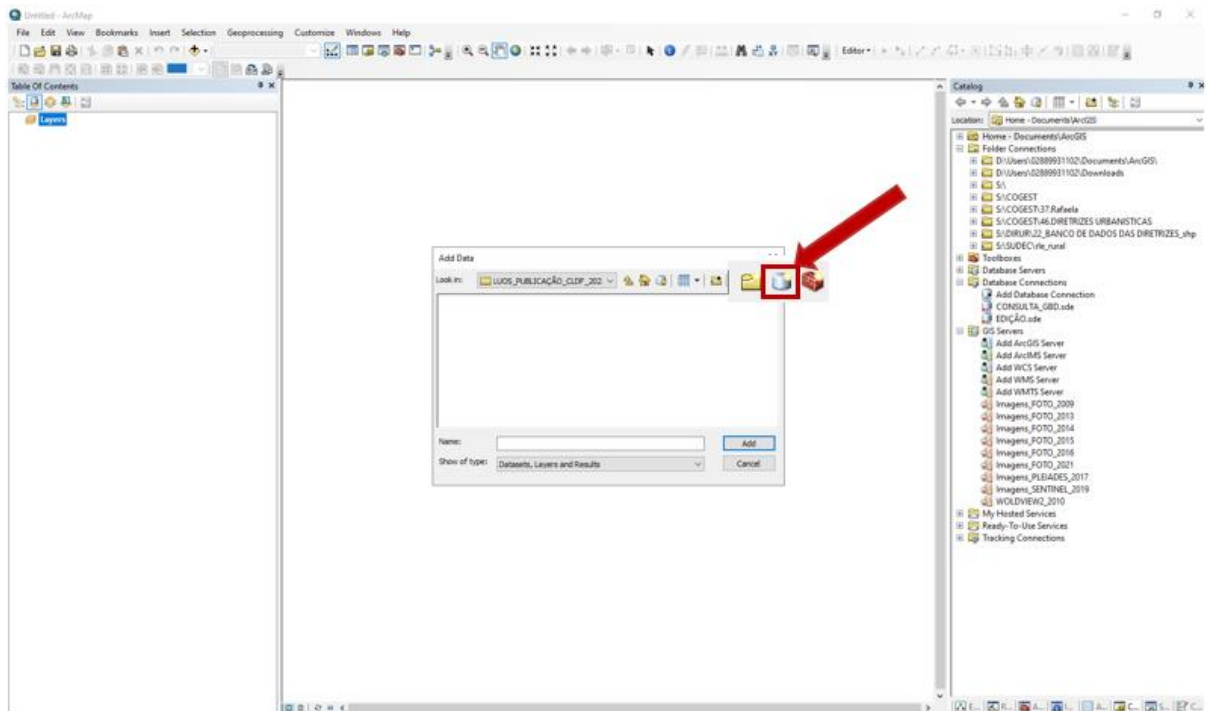
2.1. Abrir ArcMap e clicar em 'File>Add_Data>Add_Data'.



2.2. Localizar pasta criada (\17_LUOS\LUOS_PUBLICAÇÃO_LC 1.007_2022) e selecionar para criação do GDB.

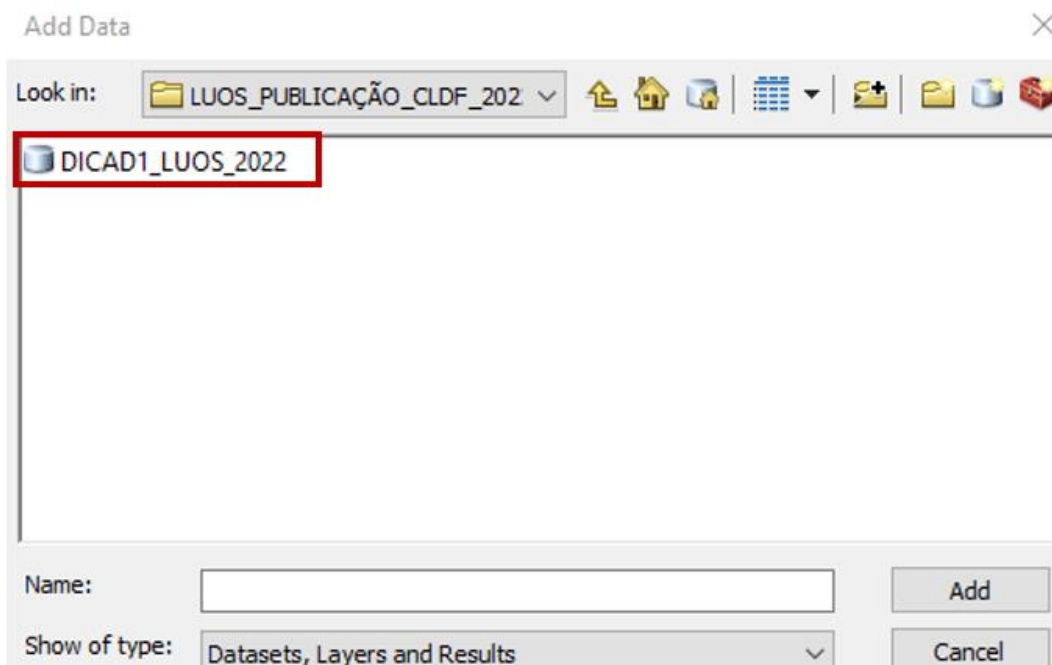


2.3. Após selecionar pasta, clicar em ‘New File GEodatabase’.

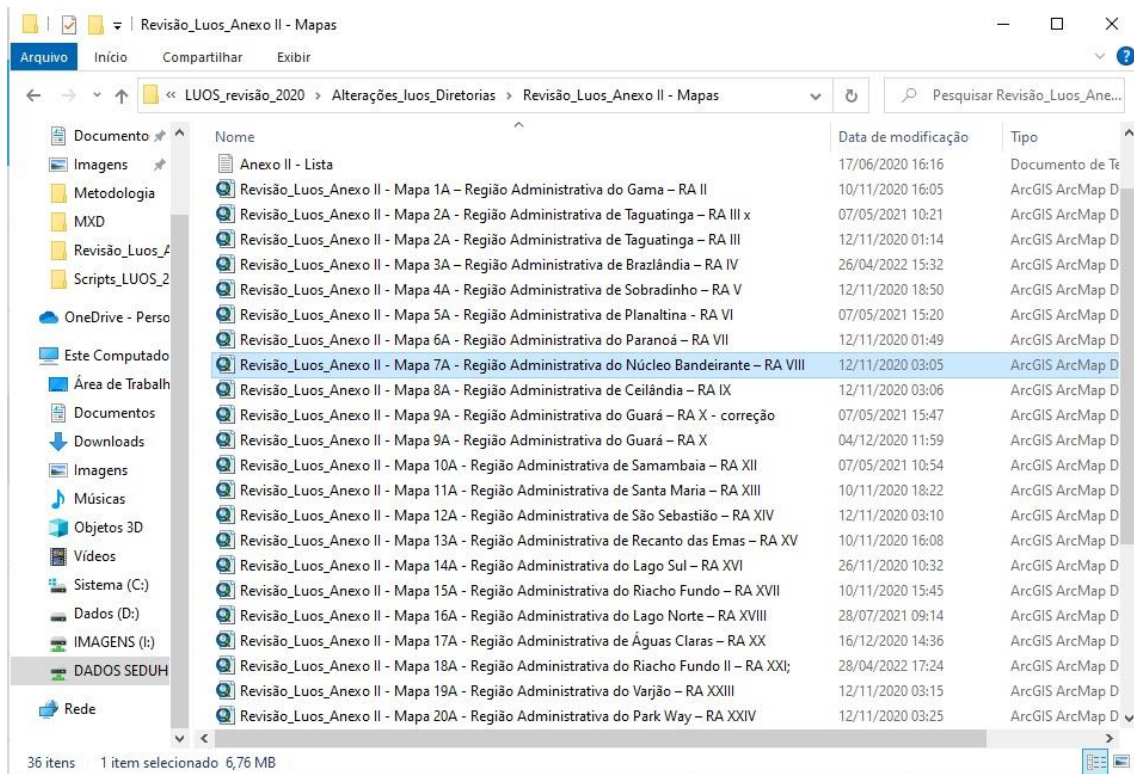


Em seguida renomear o ‘New File Geodatabase.gdb’ para ‘**NOME DA DIRETORIA_LUOS_2022**’. (Com padrão em CAIXA ALTA e separações feitas por underline ‘_’)

Exemplo: **DICAD1_LUOS_2022.gdb**



3.1. Abrir o mxd da RA de referência dentro da pasta
S:\COGEST\17_LUOS\LUOS_revisão_2020\Alterações_luos_Diretorias\Revisão_Luos_Anexo II - Mapas

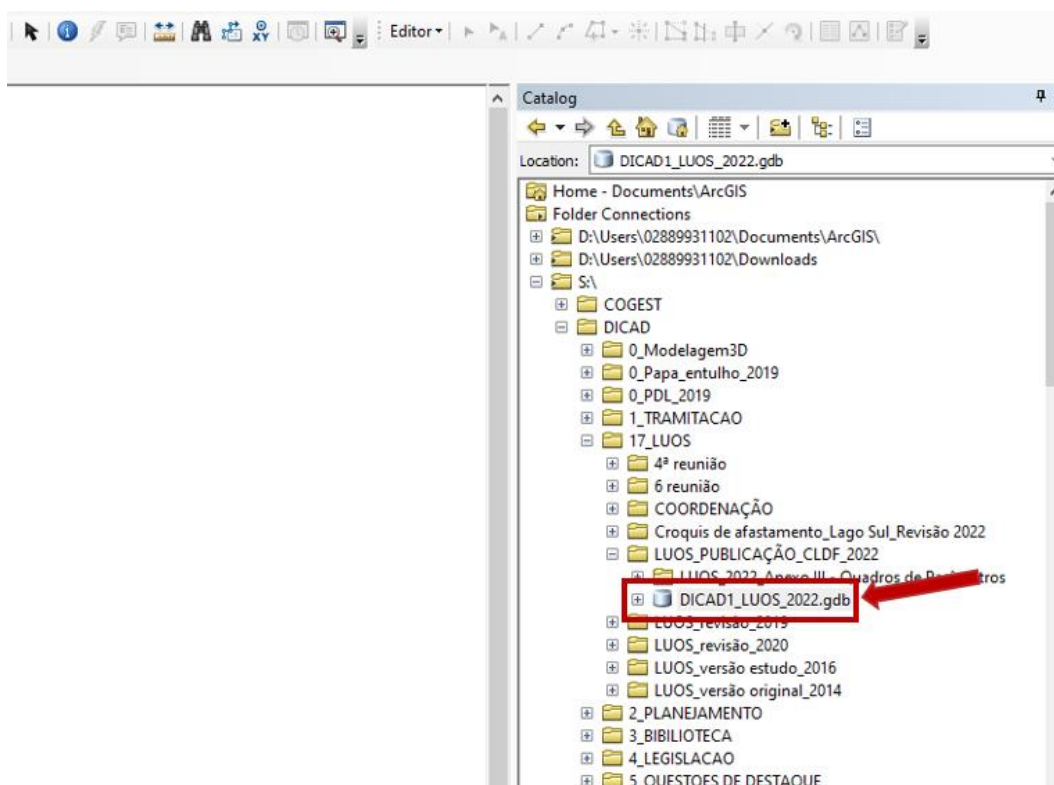


3.2. Abrir o 'Catalog'

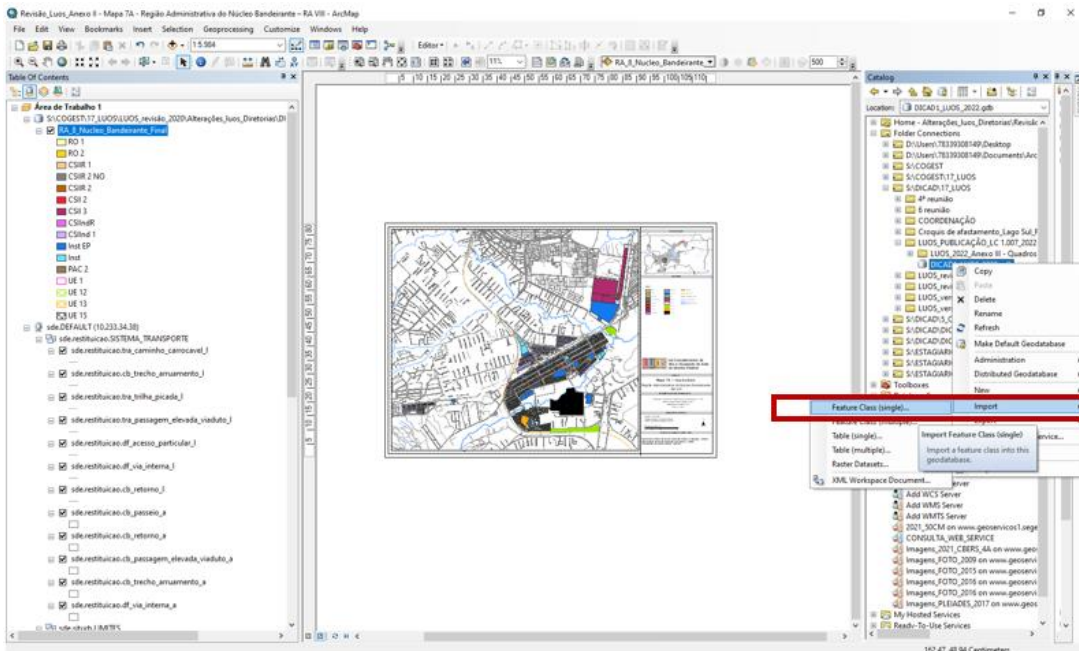


3.3. Importar o arquivo da respectiva 'RA' para o GDB criado, através do catalog.

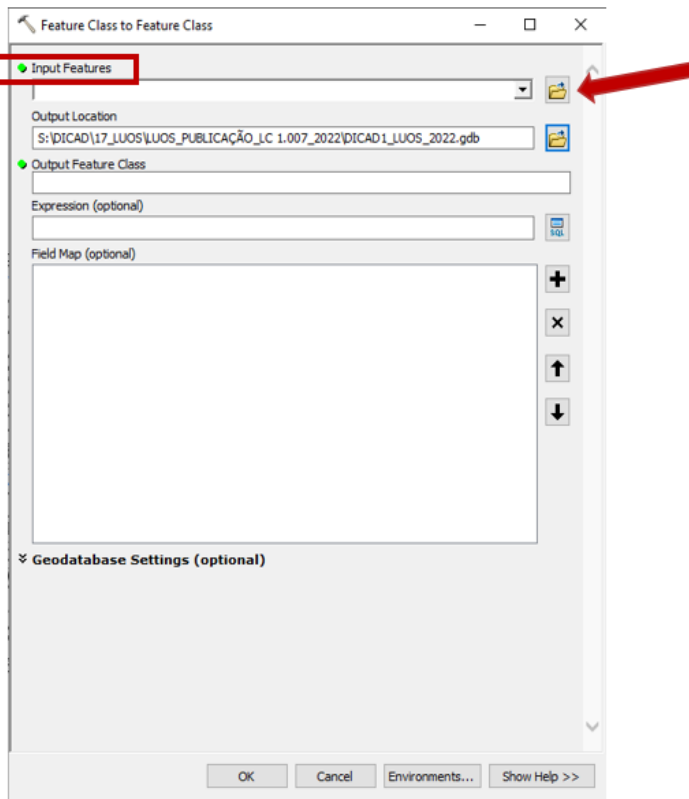
3.4.1 No Catalog encontrar o gbd 'NOME DA DIRETORIA_LUOS_2022' dentro da pasta 'LUOS_PUBLICAÇÃO_LC 1.007_2022'.

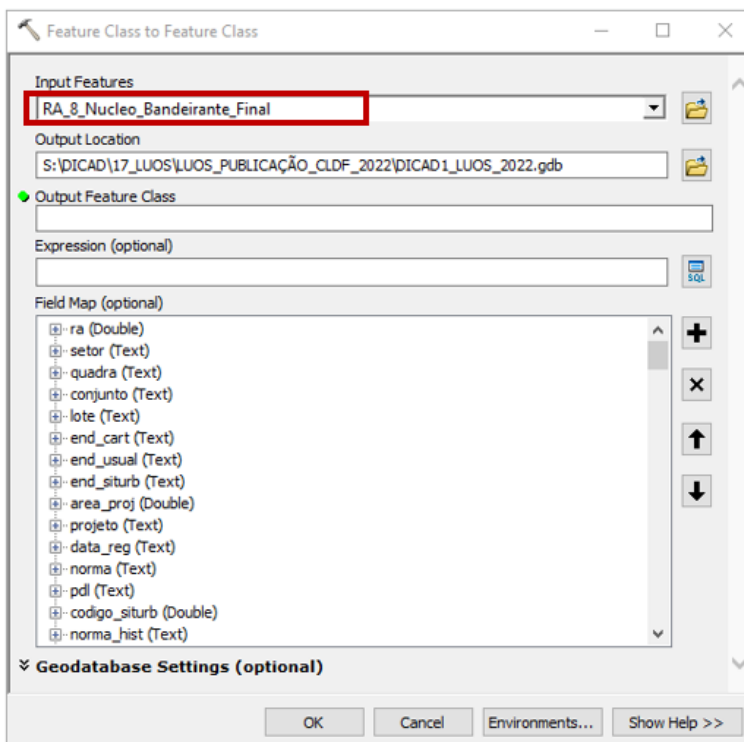


3.4.2 Clicar com botão direito e selecionar a opção 'Import>Feature Class (single)...'.



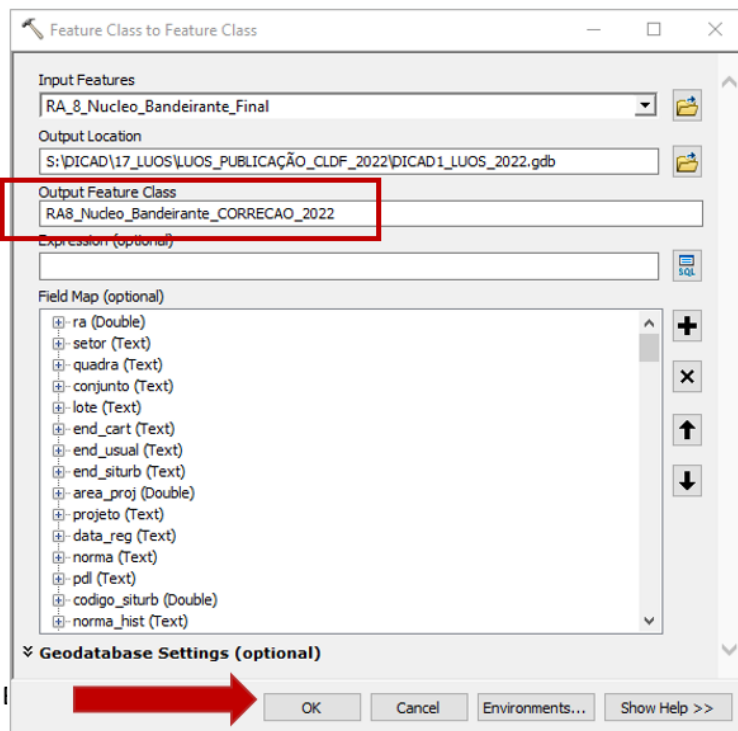
3.4.3 Na caixa 'Feature Class to Feature Class' que abrirá, selecionar em 'Input Features' o arquivo da respectiva 'RA'.





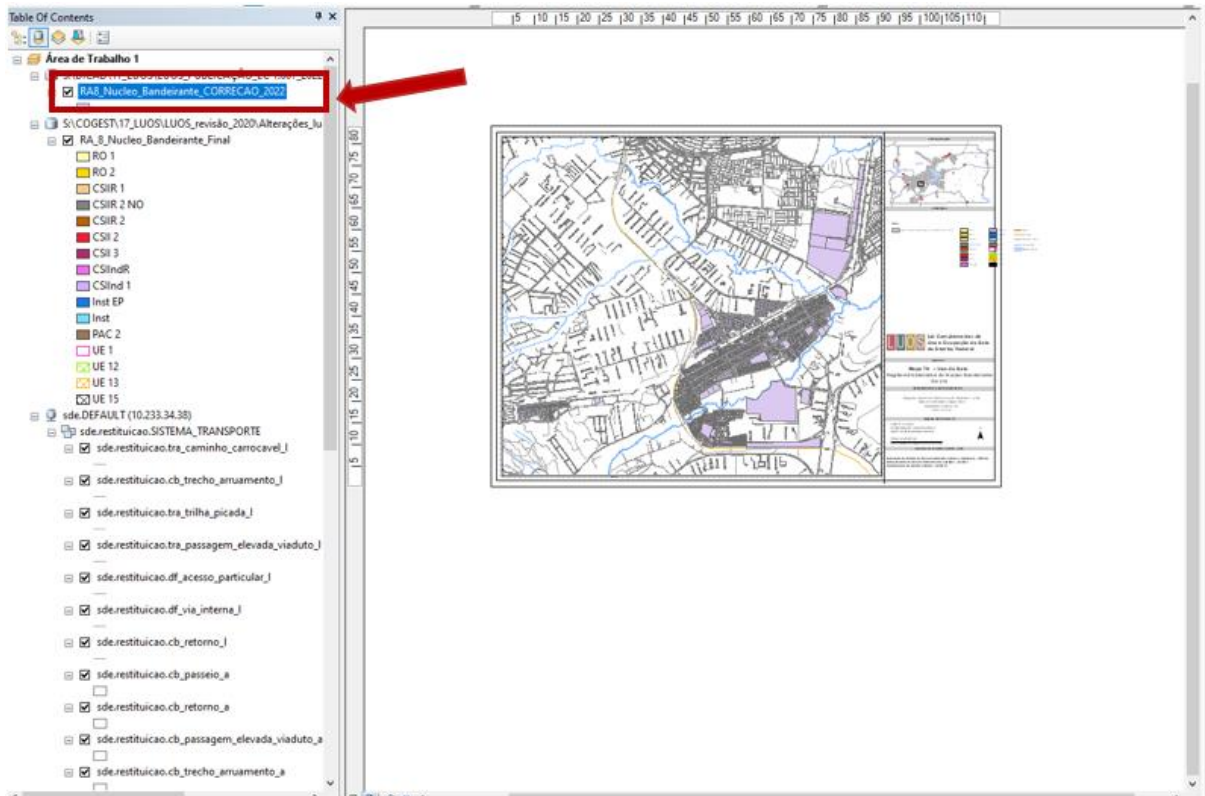
3.4.4. No campo 'Output Feature Class' digitar o novo nome do shape no padrão "RAnº_RAnome_CORRECAO_2022".

Exemplo: **RA8_Nucleo_Bandeirante_CORRECAO_2022**

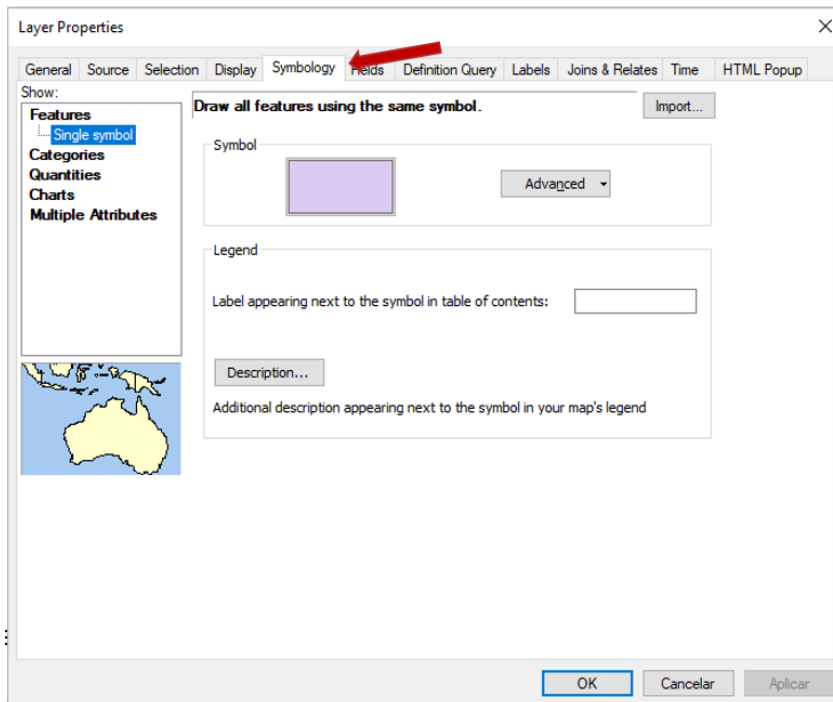


Em seguida Clicar em 'OK'.

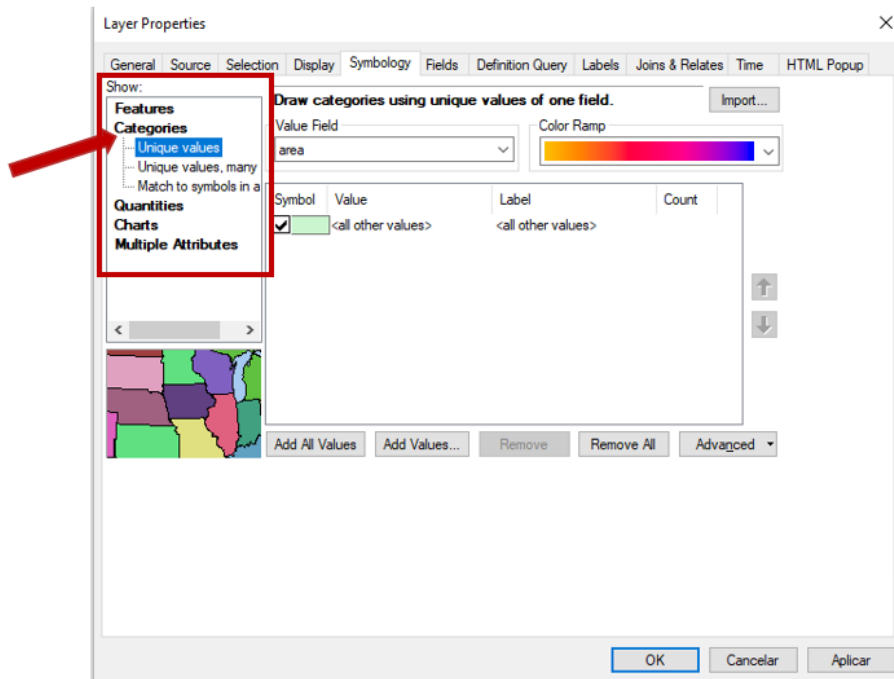
3.4.5. Dar duplo clique no título do shape novo criado



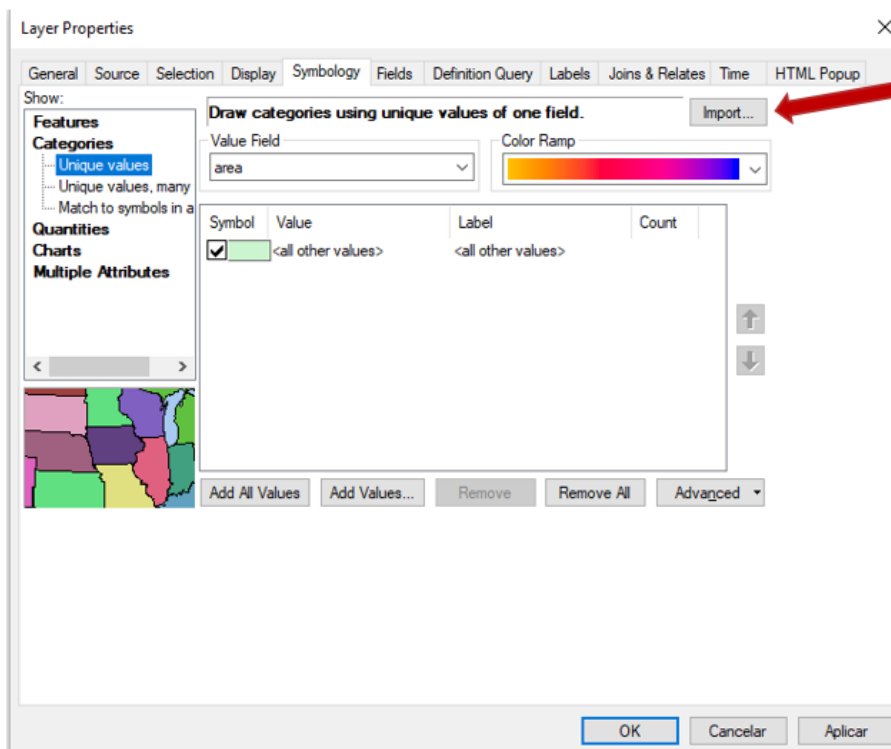
3.4.6. Selecionar a aba 'Symbology'



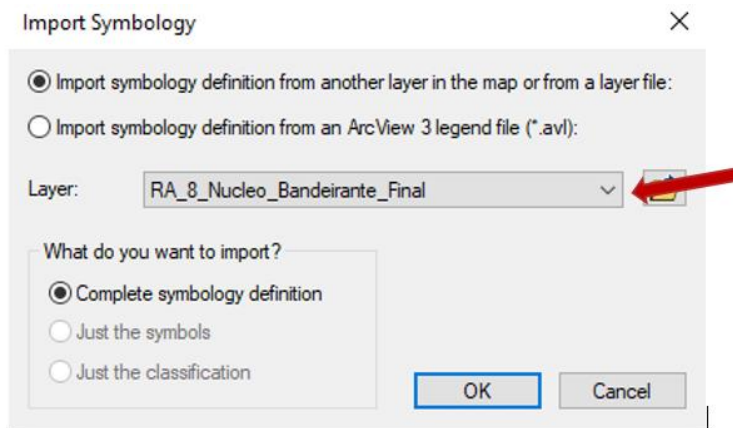
3.4.7. No quadro 'Show' selecionar a opção 'Categories'



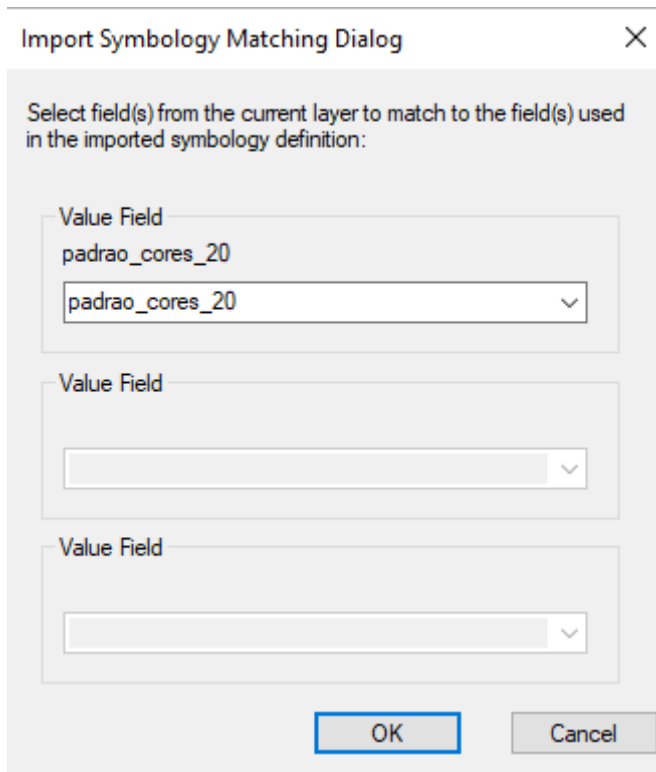
3.4.7. Clicar em 'Import'



3.4.8. Na caixa **'Import Symbology'** selecionar o **'Layer'** da RA de referência



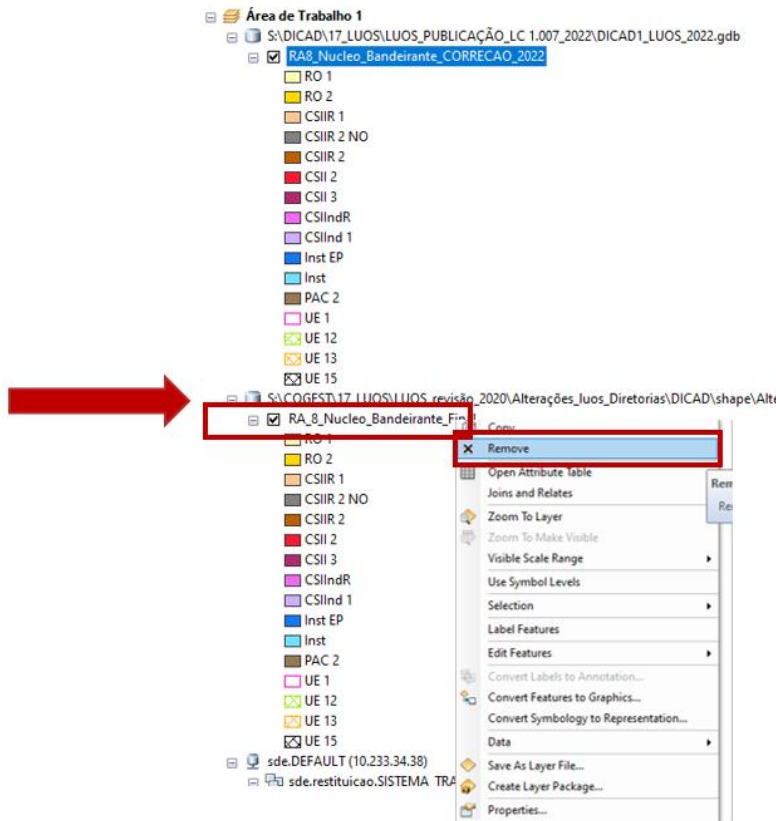
3.4.9. Em seguida selecionar em **'Value Field'** a opção **'padrão_cores_20'**



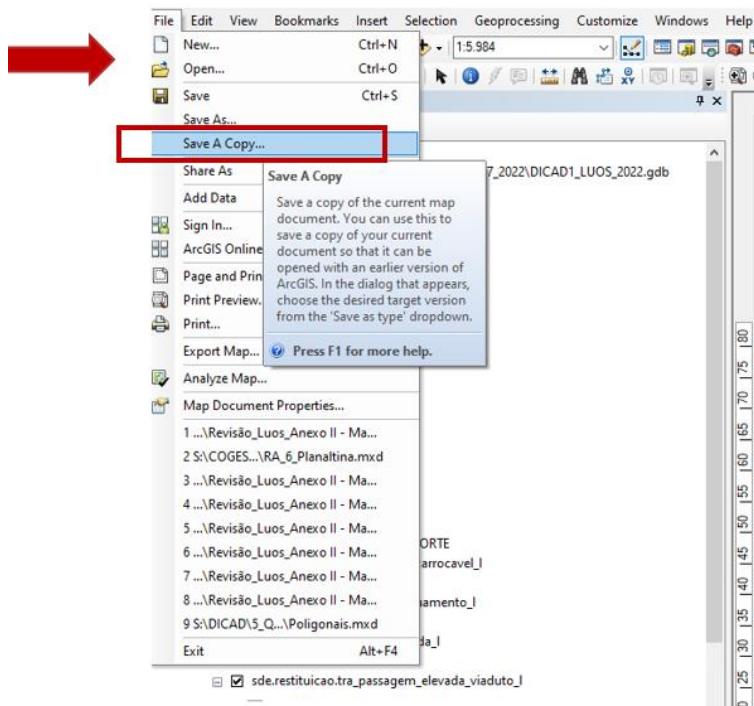
Clicar **'OK'** e aplicar

3.4.10. Remover o shape antigo.

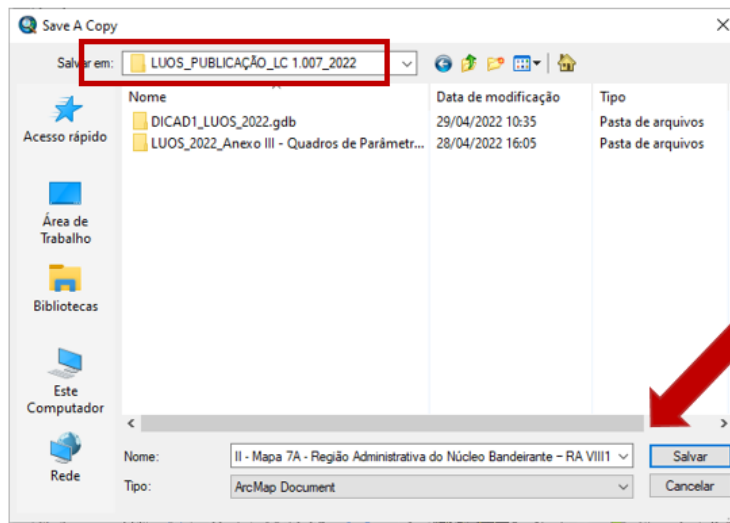
Com botão direito clicar no título do shape e selecionar **'Remove'**.



3.4.11. Salvar uma cópia clicando em **'File>Save A Copy...'**



3.4.12. Selecionar a pasta da diretoria \17_LUOS\LUOS_PUBLICAÇÃO_LC 1.007_2022 e clicar em 'Salvar'

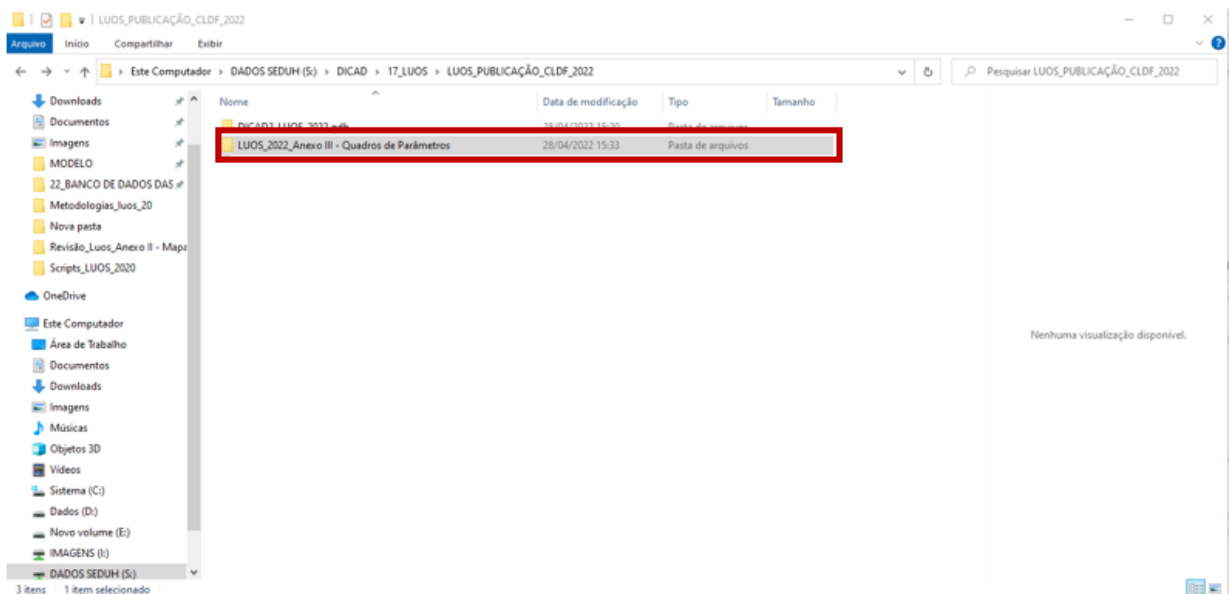


Após fechar o ARCGIS **SEM SALVAR**

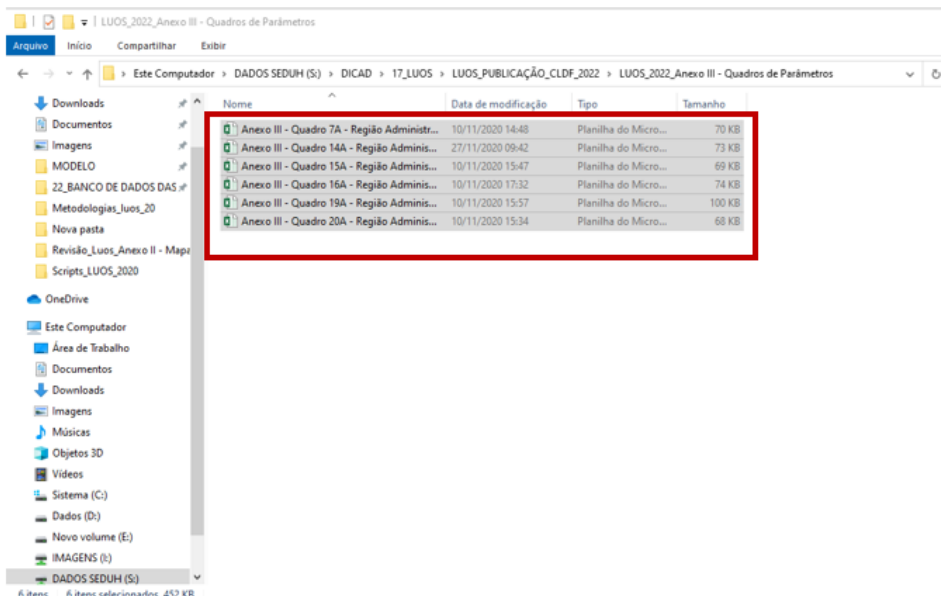
Etapa 4 – Criação de cópias: Anexo III – Quadro de Parâmetros de cada 'RA' e modelo para banco de dados

4.1. Dentro da pasta criada (\17_LUOS\LUOS_PUBLICAÇÃO_LC 1.007_2022) criar a pasta 'LUOS_2022_Anexo III - Quadros de Parâmetros'.

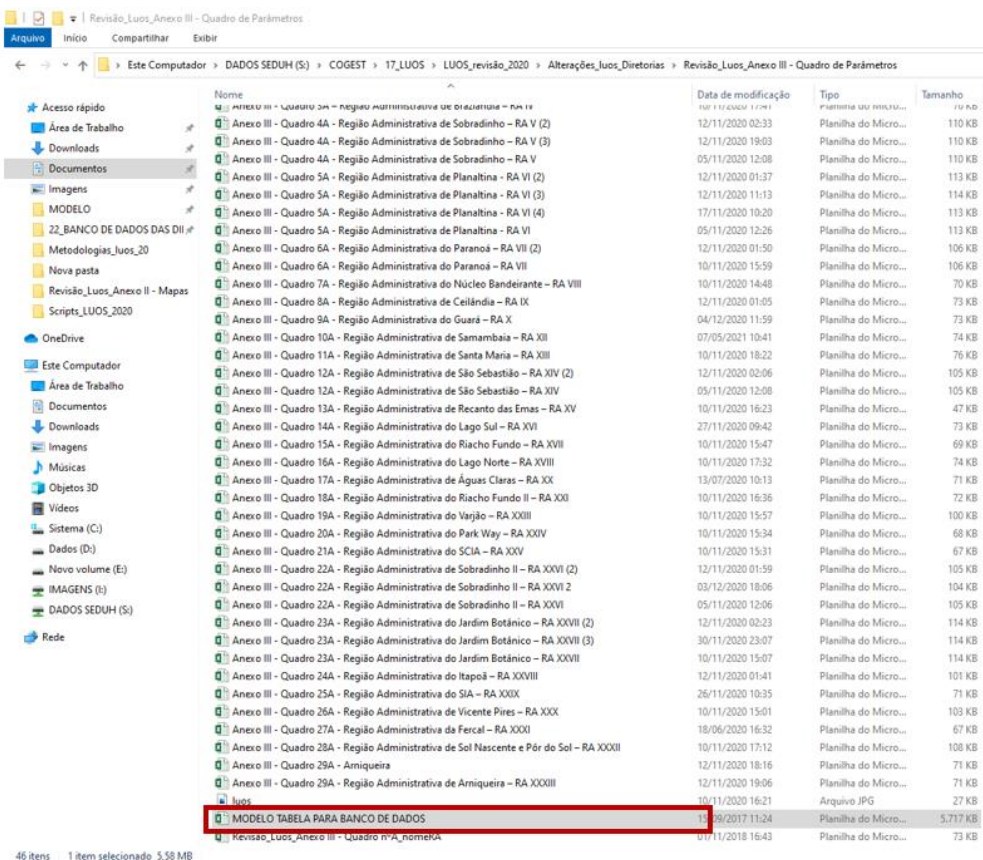
Exemplo: S:\DICAD\17_LUOS\LUOS_PUBLICAÇÃO_LC 1.007_2022\LUOS_2022_Anexo III - Quadros de Parâmetros

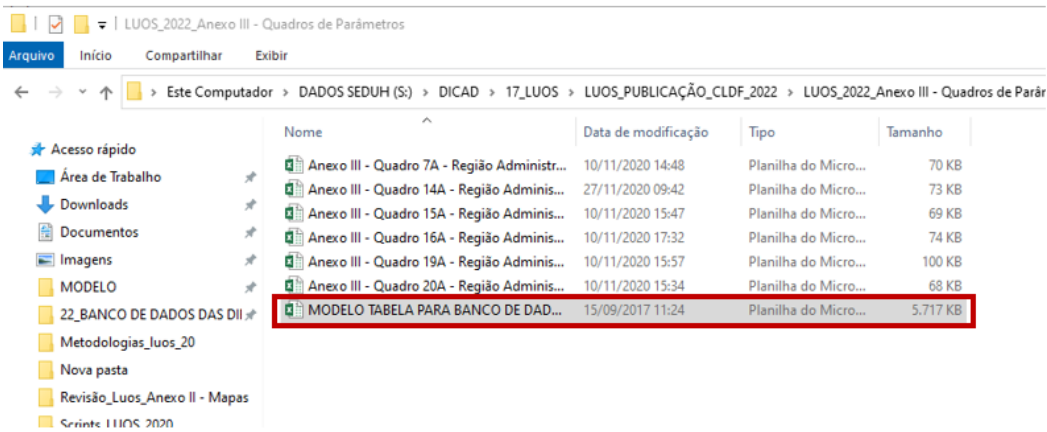


4.2. Fazer cópia dos últimos arquivos em Excel dos Anexos III – Quadros de Parâmetros de todas as ‘RAs’ das respectivas diretorias para a pasta criada.



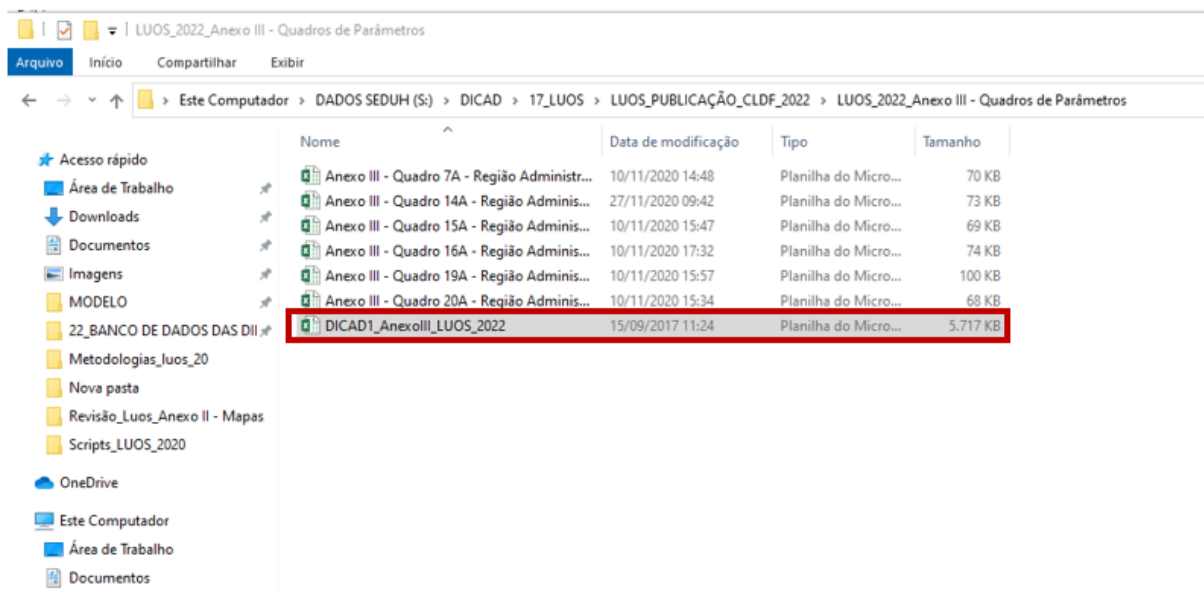
4.3. Fazer cópia do arquivo excel ‘MODELO TABELA PARA BANCO DE DADOS’ que se encontra na pasta S:\COGEST\17_LUOS\LUOS_revisão_2020\Alterações_luos_Diretorias\Revisão_Luos_Anexo III - Quadro de Parâmetros, para a pasta criada ‘LUOS_2022_Anexo III - Quadros de Parâmetros’ aonde colocamos os outros Anexos III





4.4. Renomear no padrão “DiretoriaNOME_AnexoIII_LUOS_2022”.

Exemplo: **DICAD1_AnexoIII_LUOS_2022**



Este é o arquivo que será passado para o banco de dados com todos os parâmetros dos quadros. Ele será feito por diretoria, com todas as respectivas ‘RAS’ compiladas. Isso faz parte da **Etapa 8** desta metodologia.

Etapa 5 – Conferências e ajustes de informações nos arquivos copiados com os publicados.

5.1. Abrir os shapes copiados para o Geodatabase ‘**NOME DA DIRETORIA_LUOS_2022**’, conferir as informações constantes e ajustar, de acordo com o Anexo II – Mapas publicado no DODF nº 7 de 29 de Abril de 2022 referente a LC 1007/2022.

5.2. Conferir se as seguintes colunas da tabela de atributos dos respectivos shapes estão com as informações corretas:

ra_luos_2020

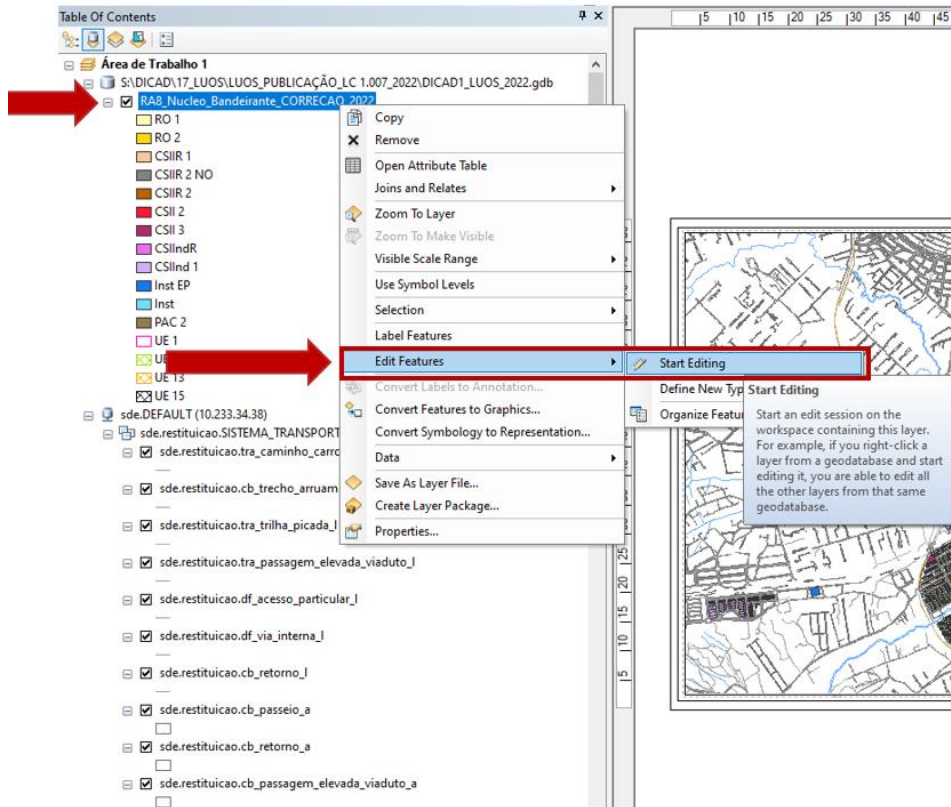
codigo_regra_20

uos_setor_20

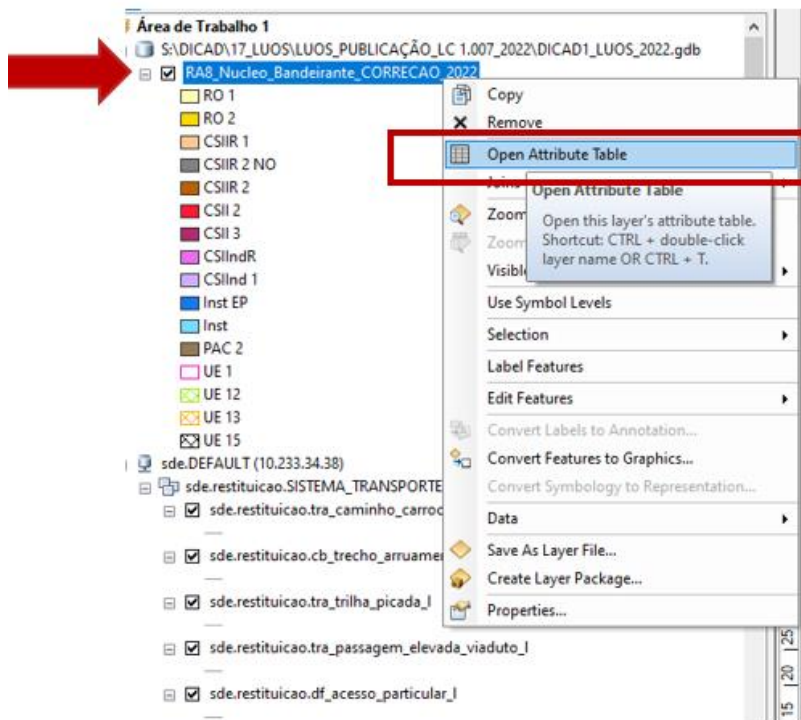
padrao_cores_20

5.3. Em caso de divergência de informações, editar o shape para correções através do 'Start Editing'.

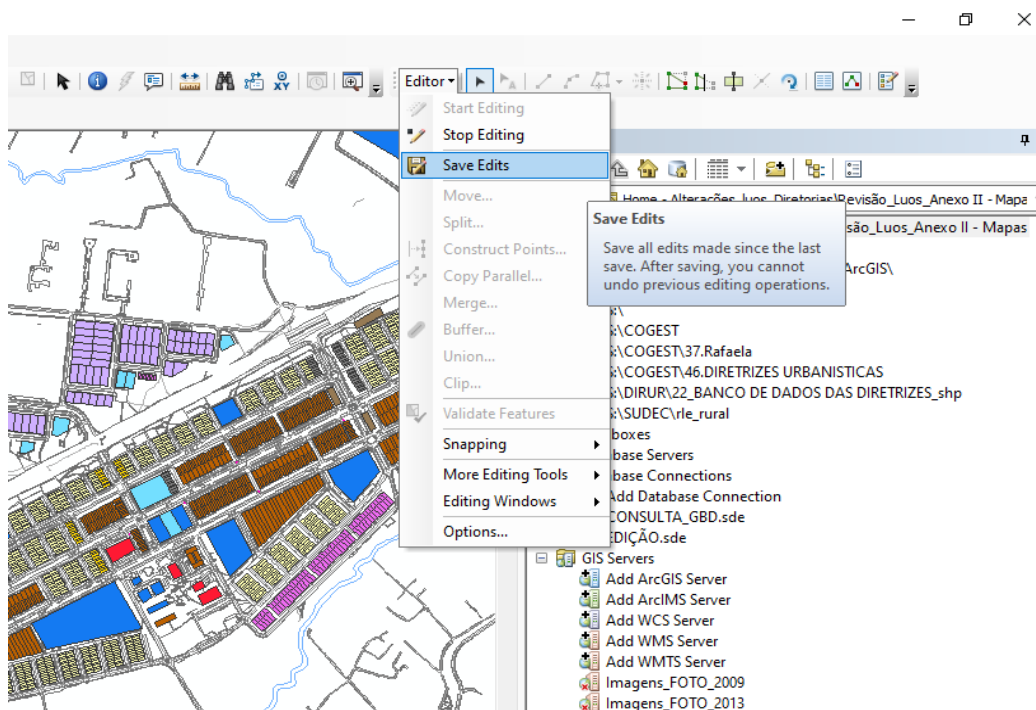
5.3.1 Clicar com botão direito sobre o título do shape a ser corrigido e selecionar 'Edit Features>Start Editing'.

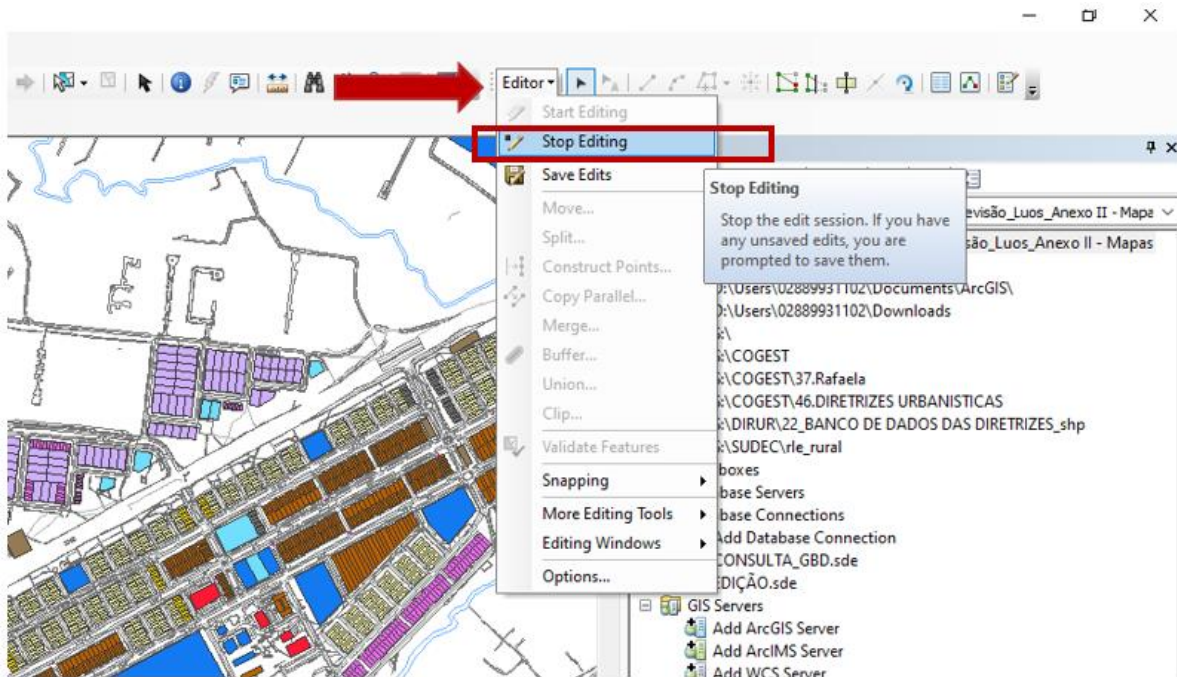


5.3.2. Abrir tabela de tributos para conferir e editar informações incorretas. Clicar com o botão direito do mouse sobre o título do shape referente a RA a ser feita correções.



5.3.3. Após todos os ajustes feitos, salvar edições em **'Editor>Save Edits'** e em seguida parar a edição em **'Editor>Stop Editing'**.





5.4. Conferir informações de todos os Anexos III – Quadro de Parâmetros copiados para a pasta ‘**LUOS_2022_Anexo III - Quadros de Parâmetros**’ com o material publicado no DODF nº 7 de 29 de Abril de 2022 referente a LC 1007/2022.

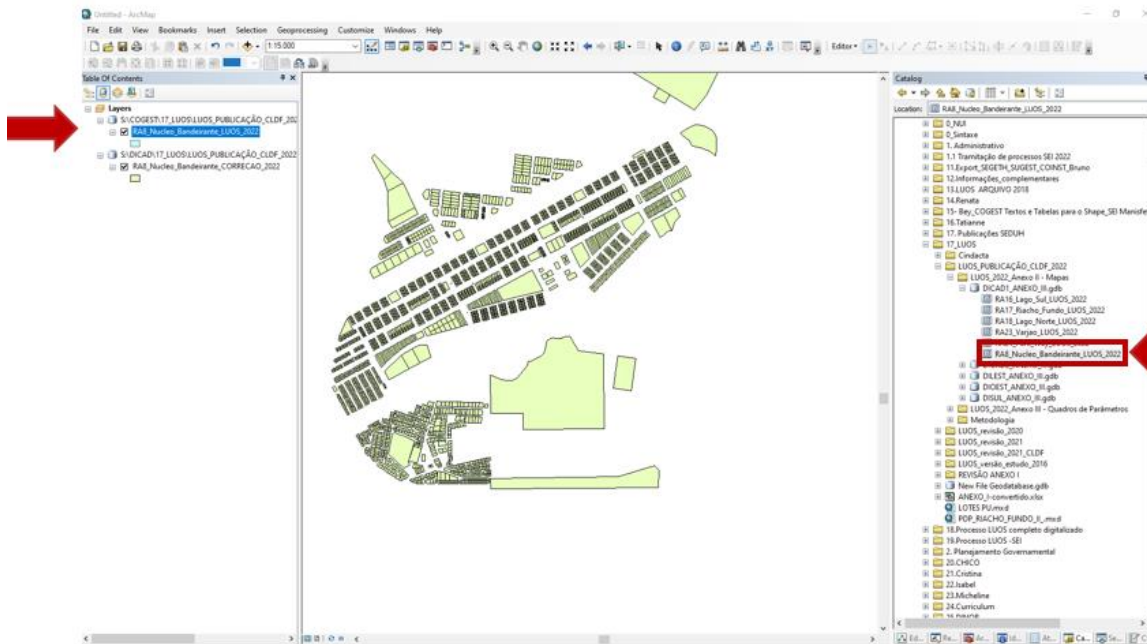
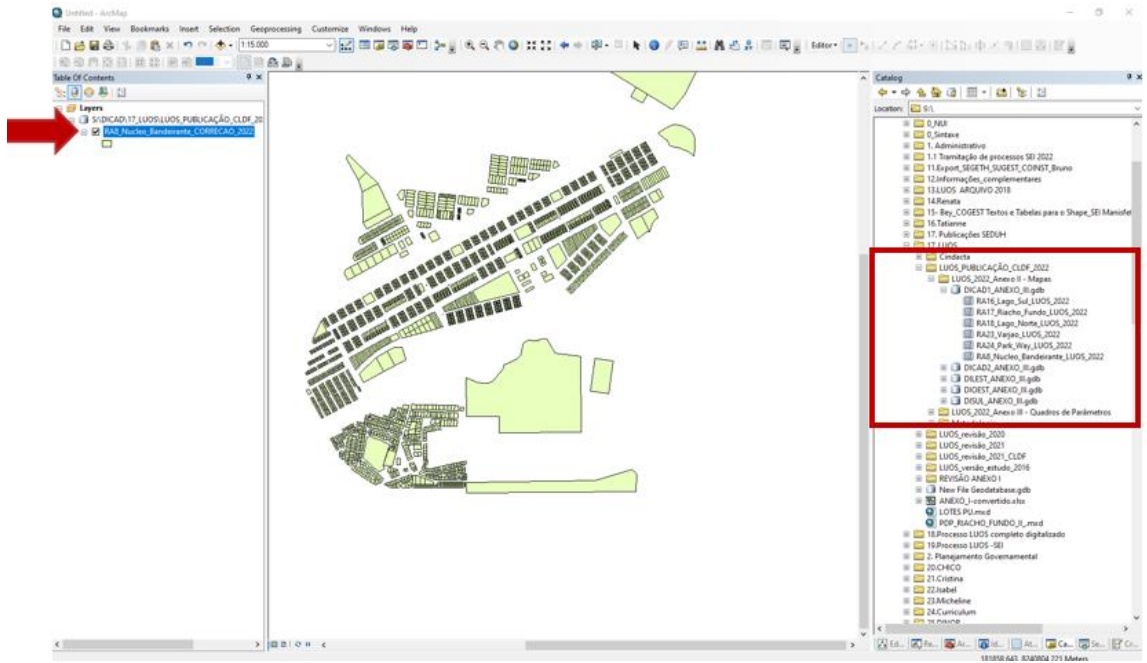
5.5. Ajustar todas as informações divergentes nos Anexos III.

Etapa 6 – Juntar informações – APPEND

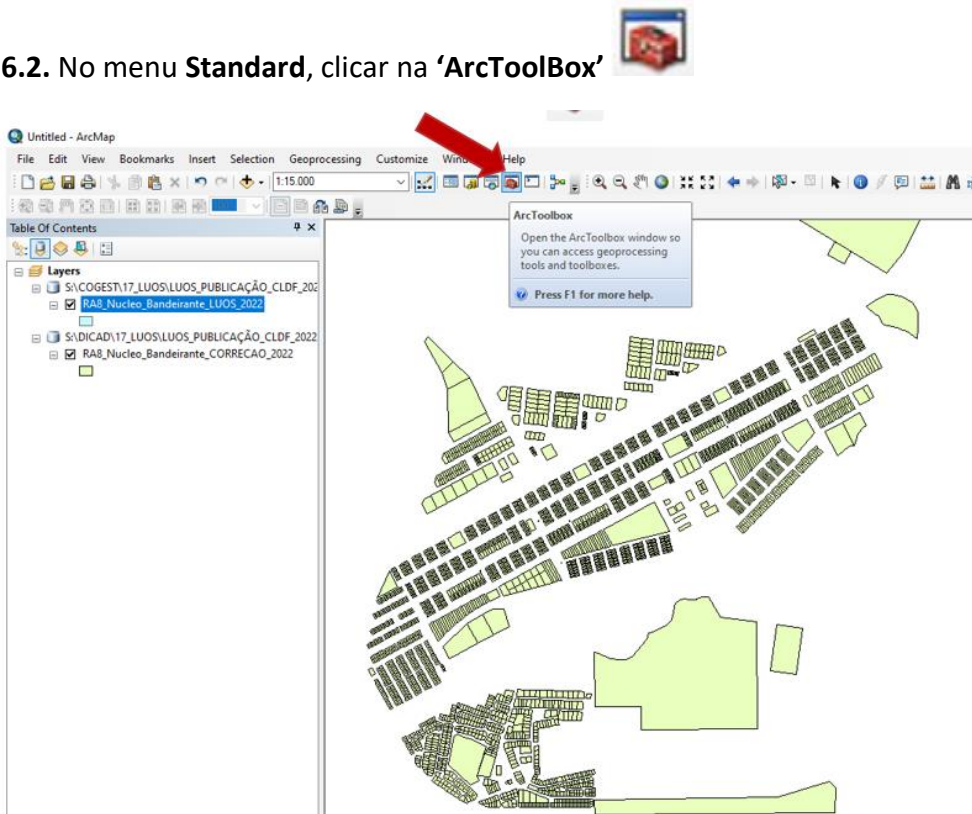
Nesta etapa iremos juntar o arquivo corrigido pelas Diretorias com o shape ‘modelo’ que será nosso arquivo final a ser enviado para a DIGEO, dentro da pasta da COGEST. Cada diretoria já possui um Geodatabase criado, com os shapes das respectivas ‘RAS’

6.1. No ArcMap aberto com o shape “**RAnº_RAnome_CORRECAO_2022**”, inclua o shape modelo que se encontra no seguinte caminho: **S:\COGEST\17_LUOS\LUOS_PUBLICAÇÃO_LC 1.007_2022\LUOS_2022_Anexo II – Mapas\DIRETORIA**

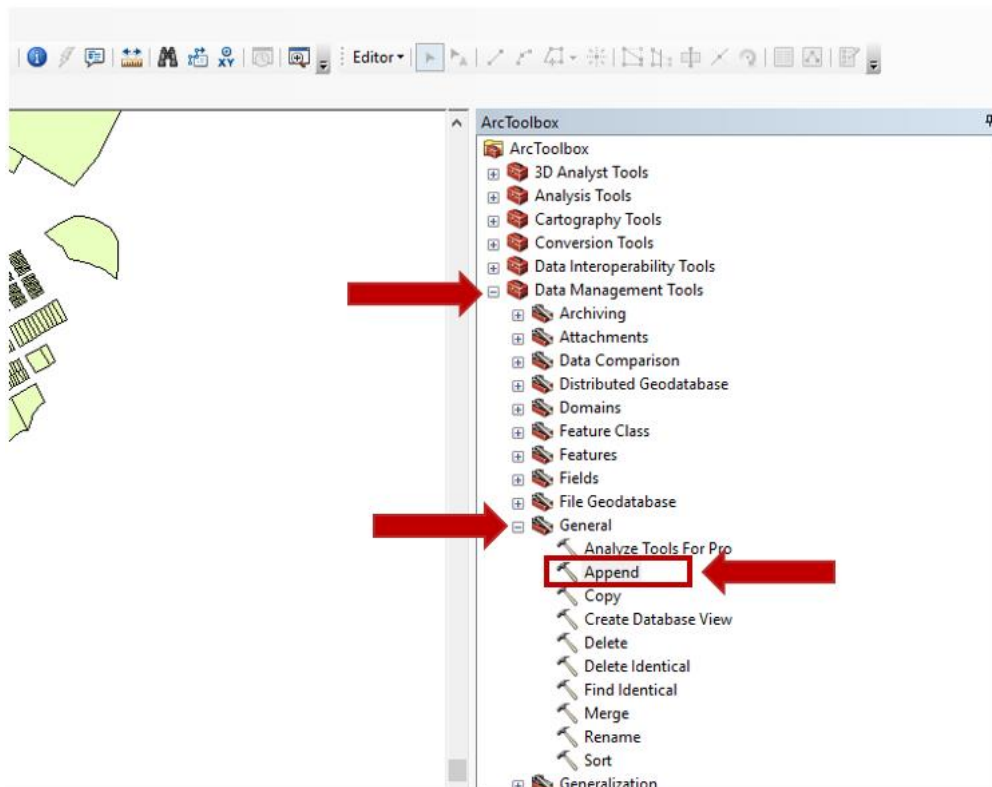
Exemplo: **S:\COGEST\17_LUOS\LUOS_PUBLICAÇÃO_LC 1.007_2022\LUOS_2022_Anexo II - Mapas\DICAD1_ANEXO_III.gdb**



6.2. No menu **Standard**, clicar na 'ArcToolBox'

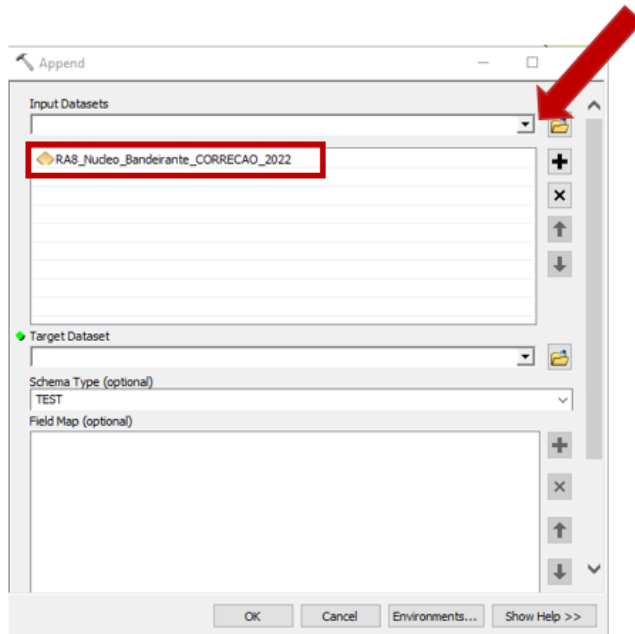


6.3. No menu ir na opção 'Data Management Tools>General>Append'



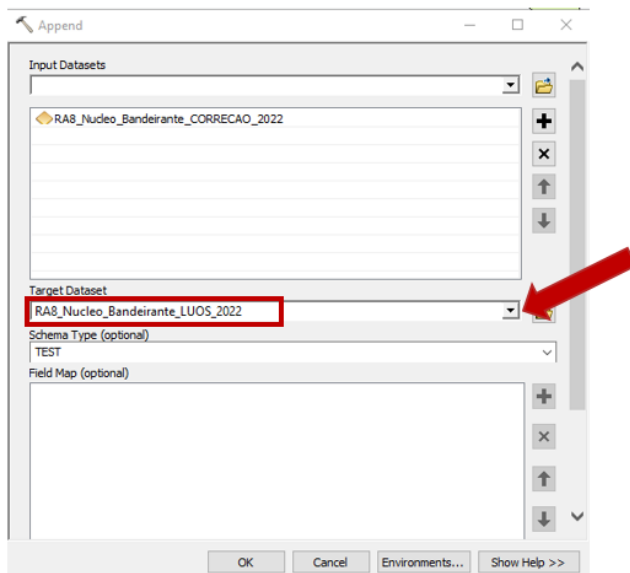
6.4. Na janela que abrir, em 'Input Datasets' selecionar o shape "RAnº_RAnome_CORRECAO_2022".

Exemplo: **RA8_Nucleo_Bandeirante_CORRECAO_2022**

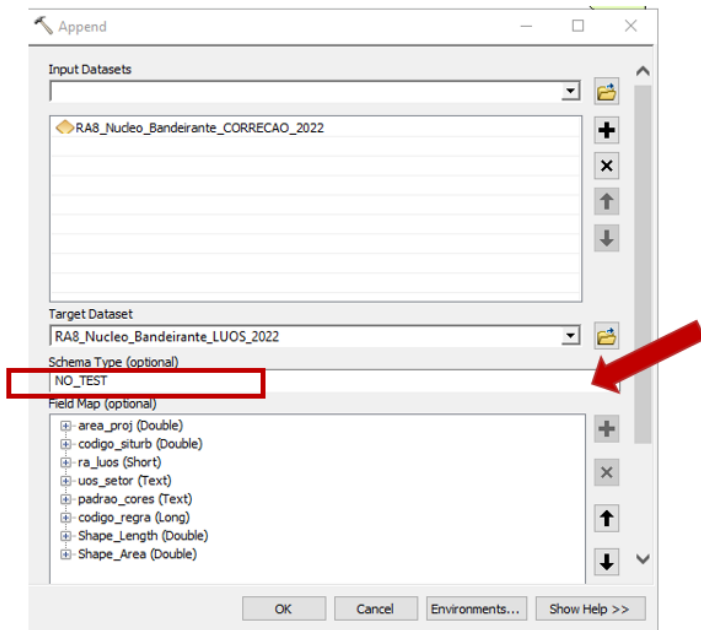


6.5. No item 'Target Dataset' selecionar o shape modelo da respectiva 'RA'.

Exemplo: **RA8_Nucleo_Bandeirante_LUOS_2022**

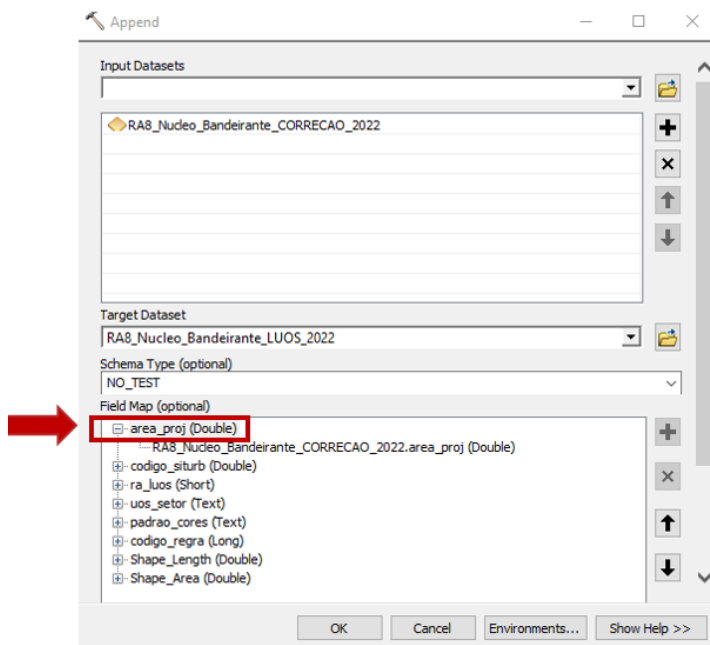


6.6. No item 'Schema Type (optional)' selecionar o item 'NO_TEST'

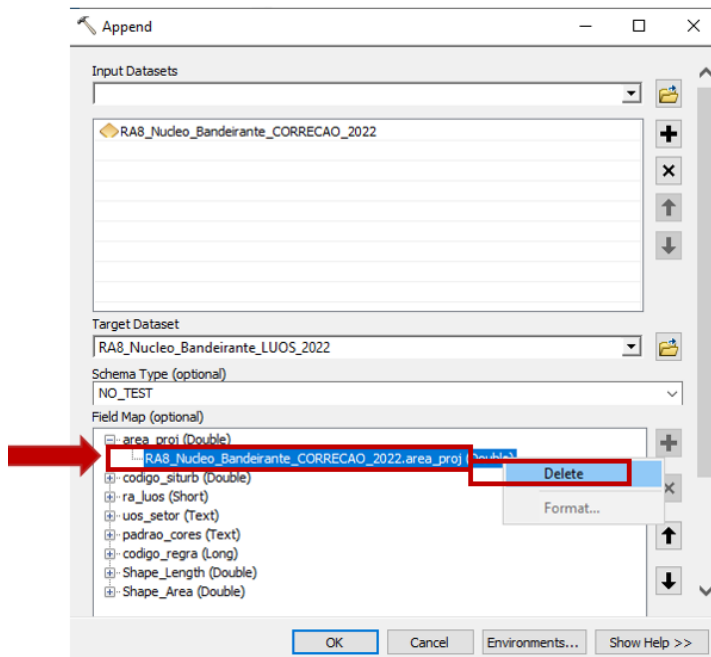


6.7. Dentro do quadro 'Field Map', nós editaremos as informações correspondentes a cada coluna da tabela mostrada.

6.7.1 Clicar no '+' ao lado de cada campo

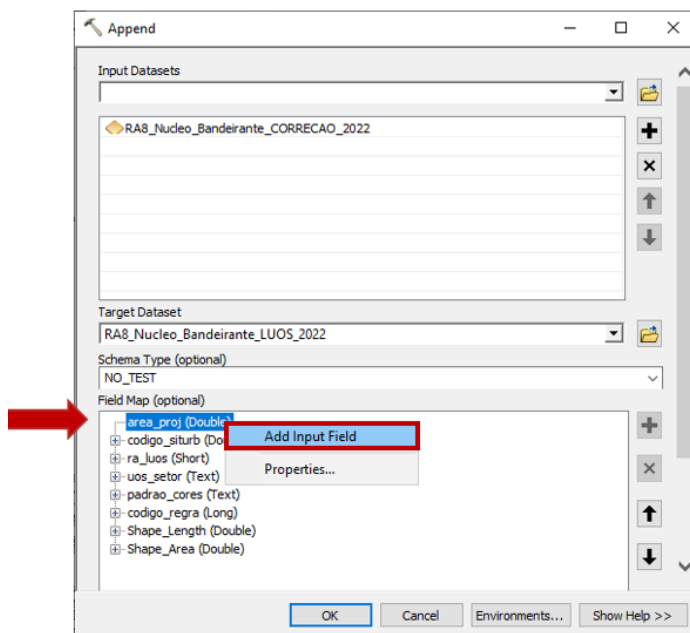


6.7.2. Deletar o campo existente clicando com o botão direito do mouse no título da coluna (exemplo: `area_proj`) e selecionando 'Delete'.



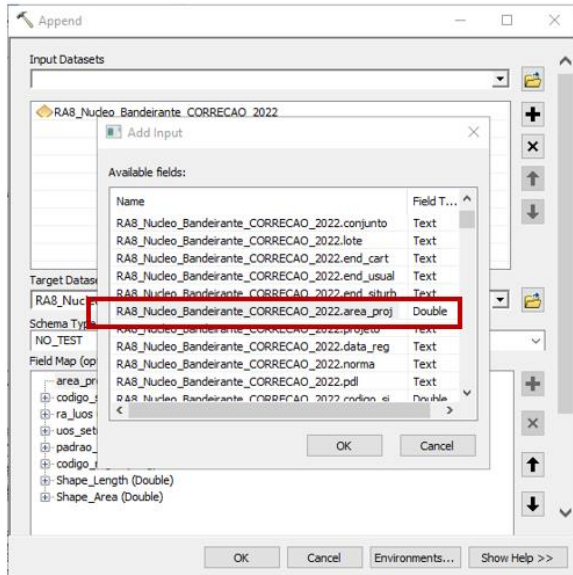
6.7.3. Após deletar, indicaremos a coluna correta para a informação ser carregada.

Clicar novamente com botão direito do mouse sobre o título da coluna (exemplo: `area_proj`) e selecionar a opção 'Add Input Field'.



Abrirá uma caixa com opções para 'Add Input'. Nesta lista terá de ser escolhida a coluna que faz relação.

Exemplo: **RA8_Nucleo_Bandeirante_CORRECAO_2022.area_proj**

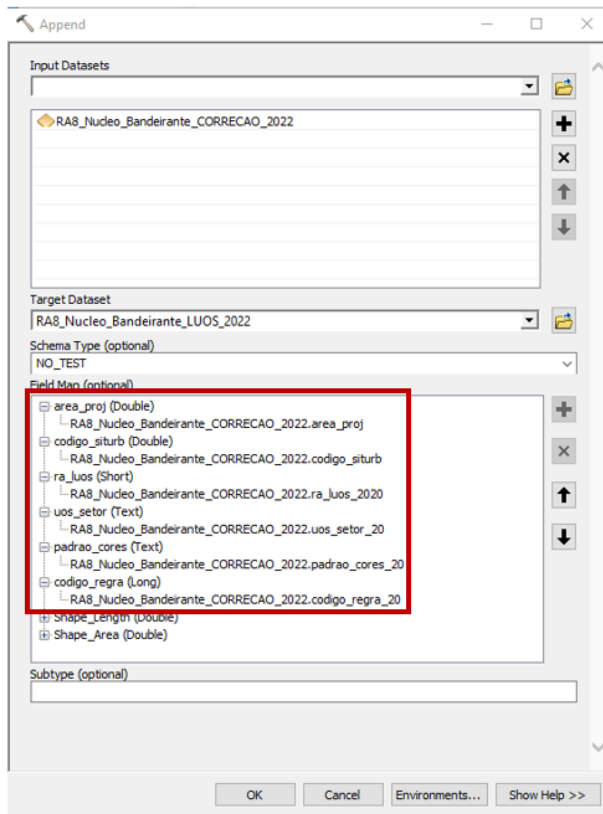


Após escolher o campo, clicar em 'OK' APENAS PARA A CAIXA 'ADD INPUT', não dar OK ainda na caixa 'Appen' pois faremos isso campo a campo antes de confirmarmos.

Repetir os passos 6.7.1, 6.7.2 e 6.7.3 para **TODOS** os campos listados. Segue lista de campos a serem relacionados

| | | |
|---------------|-------|-----------------|
| area_proj | ----- | area_proj |
| codigo_siturb | ----- | codigo_siturb |
| ra_luos | ----- | ra_luos_2020 |
| uos_setor | ----- | uos_setor_20 |
| padrao_cores | ----- | padrao_cores_20 |
| codigo_regra | ----- | codigo_regra_20 |

Ficando desta forma:



Certifique-se de que todos os campos foram relacionados com as colunas corretas. EM seguida clique em ‘OK’

Etapa 7 – Script

Conferir os scripts com as faixas do quadro de parâmetros (por ‘RA’).

Eles tem que estar com as mesmas informações.

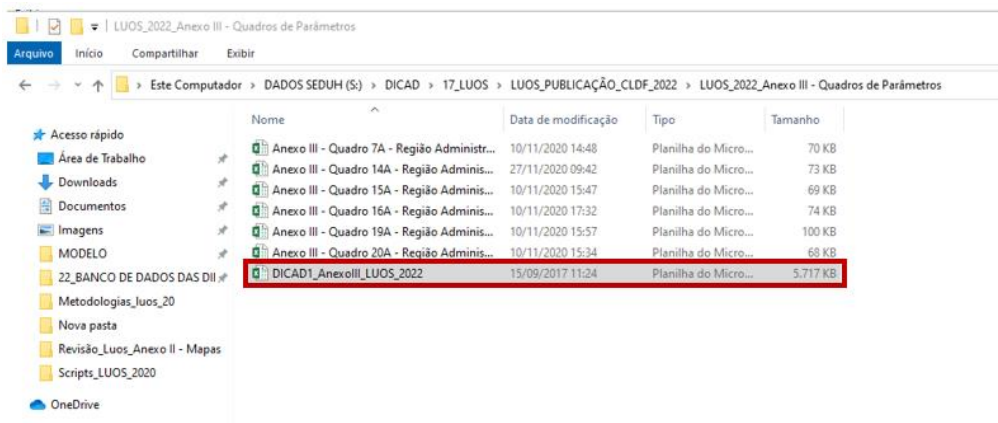
Rodar os scripts (por ‘RA’).

Conferir se todos os códigos entraram no shape.

Conferir se o código 9999 foi preenchido apenas para os lotes classificados como UE e INST EP.

Etapa 8 – Preencher a coluna ‘NOTAS’ e juntar quadros

8.1. Abrir arquivo “DiretoriaNOME_AnexoIII_LUOS_2022” copiado para a pasta “\17_LUOS\LUOS_PUBLICAÇÃO_LC 1.007_2022\LUOS_2022_Anexo III - Quadros de Parâmetros”.



8.2. Copiar informações das tabelas de cada cidade seguindo o padrão a partir da linha 3, fazendo CTRL+C e depois CTRL+V.

8.2.1. Não incluir os títulos, as legendas, as notas/CIDADE e nem as notas gerais.

8.2.2 Tirar as cores de todas as células das tabelas

8.3. Preencher a coluna ‘NOTAS’ de acordo com as notas publicadas no Anexo III – Quadro de Parâmetros da respectiva cidade, mantendo o padrão de preenchimento já incluído “RAnº_notaNumerodaNota”.

Exemplo: RA12_nota1

8.4. Salvar arquivo Excel final na pasta S:\COGEST\17_LUOS\LUOS_PUBLICAÇÃO_LC 1.007_2022\LUOS_2022_Anexo III - Quadros de Parâmetros.

APÊNDICE 1

USO COMERCIAL

45-G COMÉRCIO E REPARAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS

- 45.1 Comércio de veículos automotores (RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSII R 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2, PAC 3): a UOS RO 2 pode ter representantes comerciais e agentes de comércio de veículos automotores, mas não pode nenhuma outra subclasse dentro desse grupo, por exemplo, todas as subclasses da classe comércio a varejo e por atacado de veículos automotores. Nesse mesmo grupo existem UOS que podem comércio a varejo, mas não podem por atacado;
- 45.3 Comércio de peças e acessórios para veículos automotores (RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSII R 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2, PAC 3): a UOS RO 2 pode ter representantes comerciais e agentes do comércio de peças e acessórios novos e usados para veículos, mas não pode nenhuma outra subclasse dentro deste grupo, por exemplo, todas as subclasses da classe comércio a varejo e por atacado das peças. Nesse mesmo grupo existem UOS que podem comércio a varejo, mas não podem por atacado;
- 45.4 Comércio, manutenção e reparação de motocicletas, peças e acessórios (RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSII R 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2, CSIIInd 3, PAC 3): a UOS RO 2 pode ter representantes comerciais e agentes do comércio de motocicletas e motonetas, peças e acessórios, mas não pode nenhuma outra subclasse dentro desse grupo, por exemplo, todas as subclasses da classe comércio a varejo e por atacado de motocicletas, peças e acessórios. Neste mesmo grupo existem UOS que podem comércio a varejo, mas não podem por atacado.

46-G COMÉRCIO POR ATACADO, EXCETO VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS

- 46.6 Comércio atacadista de máquinas, aparelhos e equipamentos, exceto de tecnologias de informação e comunicação: apenas a UOS CSIIInd 2 não teria

restrição. A principal diferença está no tamanho dos equipamentos comercializados;

- 46.7 Comércio atacadista de madeira, ferragens, ferramentas, material elétrico e material de construção: nesse grupo, apenas a UOS CSIIInd2 não possui restrição. Nas demais UOS em que podem ocorrer atividade, há alguma restrição (CSIIIR 3, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd1, CSIIInd3).
- 46.8 Comércio atacadista especializado em outros produtos: nesse grupo, entram comércio atacadista de combustíveis (em vários estados), gás liquefeito de petróleo, defensivos agrícolas, adubos, fertilizantes, produtos químicos e petroquímicos, papel e papelão, embalagens, resíduos e sucatas. Todas as UOS possuem alguma restrição. As UOS CSIIIR 3 e CSII 3 podem apenas comércio atacadista de embalagens. CSIIIndR e CSIIInd 1 podem quatro subclasses (papel e papelão bruto, embalagens, resíduos de papel e papelão e resíduos e sucatas não-metálicas). A CSIIInd 2 pode papel e papelão bruto, embalagens, resíduos de papel e papelão, resíduos e sucatas não-metálicas, resíduos e sucatas metálicas e outros produtos não especificados anteriormente (46.89-3). A UOS CSIIInd 3 pode comércio atacadista de produtos mais nocivos ou perigosos como defensivos agrícolas e combustíveis.
- Nessa atividade, diferentemente do que ocorre na atividade 45-G, os representantes comerciais estão em um único grupo.

47-G COMÉRCIO VAREJISTA

- 47.1 Comércio varejista não-especializado: a principal diferença entre as classes e subclasses nesse grupo está relacionada ao porte da atividade: hipermercados, supermercados, lojas de departamentos ou magazines e lojas de variedades;
- 47.2 Comércio varejista de produtos alimentícios, bebidas e fumo: nesse grupo, as principais restrições estão para as UOS RO 1, PAC 1, PAC 2 e PAC 3
- 47.3 Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores: o comércio varejista de combustível está permitido apenas para as UOS PAC 1,

PAC 2 e PAC 3. As demais UOS em que podem ocorrer alguma atividade (CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIInd R, CSIIInd 1, CSIIInd 2) podem apenas comércio varejista de lubrificantes. Apesar dessa restrição, o art. 41 da LUOS, indica que as UOS CSII 2, CSII 3, CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3 podem ter comércio varejista de combustíveis e lubrificantes desde que em funcionamento simultâneo com supermercados, hipermercados, *shoppings centers*, uso industrial, concessionária de veículos, terminal de transporte, garagem de ônibus, clubes sociais e esportivos e armazenamento.

- 47.5 Comércio varejista de equipamentos de informática e comunicação; equipamentos e artigos de uso doméstico: entre as UOS com atividades permitidas, existem restrições para RO 2 (não permite a classe comércio varejista especializado de eletrodomésticos e equipamentos de áudio e vídeo e comércio varejista especializado de móveis, colchoaria e artigos de iluminação, para CSIIIndR e CSIIInd 1 que têm restrição para as classes comércio varejista especializado de tecidos e artigos de cama, mesa e banho e comércio varejista especializado de instrumentos musicais e acessórios e para CSIIInd 2 que permite as classes comércio varejista especializado de móveis, colchoaria e artigos de iluminação, comércio varejista especializado de peças e acessórios para aparelhos eletroeletrônicos para uso doméstico, exceto informática e comunicação e comércio varejista de artigos de uso doméstico não especificados anteriormente;
- 47.6 Comércio varejista de artigos culturais, recreativos e esportivos: nesse grupo, está claro que as restrições são referentes ao tamanho do bem comercializado pois este grupo tem comércio varejista que vão de livros, jornais e revistas a embarcações;
- 47.7 Comércio varejista de produtos farmacêuticos, perfumaria e cosméticos e artigos médicos, ópticos e ortopédicos: nesse grupo, entre UOS com atividades permitidas, apenas CSIIInd 1 e PAC 3 possuem alguma restrição. Nas UOS CSIIInd 1 e PAC 3 não é permitida a classe comércio varejista de artigos médicos e ortopédicos; na UOS CSIIInd 1 também não são permitidas as subclasses

comércio varejista de produtos farmacêuticos, com manipulação de fórmulas e comércio varejista de produtos farmacêuticos homeopáticos;

- 47.8 Comércio varejista de produtos novos não especificados anteriormente e de produtos usados: Nesse grupo, as UOS industriais são as que possuem mais restrições. A UOS CSIIInd 3 pode apenas comércio varejista de GLP; a CSIIInd 2 pode ter comércio varejista de GLP, de animais vivos e artigos e alimentos para animais, de produtos domissanitários, de fogos de artifícios e artigos pirotécnicos, equipamentos para escritório e de armas e munições; CSIIIndR tem restrições para comércio varejista de vestuário e acessórios, calçados, artigos de viagens, joalheria, relojoaria, souvenirs, bijuterias e artesanatos, objetos de arte; a UOS RO 2, esta UOS tem restrição para comércio varejista de GLP, animais vivos e de artigos e alimentos para animais de estimação, fogos de artifício e artigos pirotécnicos, arma e munições e outros produtos não especificados. Comércio varejista de fogos de artifício e artigos pirotécnicos não pode ocorrer nas UOS que permitem o uso residencial.

USO INSTITUCIONAL

35-D ELETRICIDADE, GÁS E OUTRAS UTILIDADES

- 35.1 Geração, transmissão e distribuição de energia elétrica: apenas a UOS Inst não possui restrição. Nesse grupo estão atividades de geração de energia elétrica, transmissão de energia elétrica, comércio atacadista de energia elétrica e distribuição de energia elétrica;
- 35.2 Produção e distribuição de combustíveis gasosos por redes urbanas: nesse grupo, apenas CSIIInd 2 e CSIIInd 3 podem atividades desse grupo. CSIIInd 2 tem restrição para produção de gás;

38-E COLETA, TRATAMENTO E DISPOSIÇÃO DE RESÍDUOS; RECUPERAÇÃO DE MATERIAIS

- 38.1 Coleta de resíduos: nesse grupo, na maior parte das UOS que podem ter alguma atividade desse grupo não pode ocorrer coleta de resíduos perigosos, exceto CSIIInd 2 e CSIIInd 3. Cabe ressaltar que na CSIIInd 3 não pode coleta de resíduos não-perigosos.

59-J ATIVIDADES CINEMATOGRAFICAS, PRODUÇÃO DE VÍDEOS E DE PROGRAMAS DE TELEVISÃO; GRAVAÇÃO DE SOM E EDIÇÃO DE MÚSICA

- 59.1 Atividades cinematográficas, produção de vídeos e de programas de televisão: as UOS RO 1 e RO 2 podem apenas serviços de dublagem. CSIIInd R e CSIIInd 1 e CSIIInd 2 não podem exibição cinematográfica. CSIIInd 2 também não pode as atividades da classe atividades de pós-produção cinematográfica, de vídeos e de programas de televisão.

84-O ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, DEFESA E SEGURIDADE SOCIAL

- 84.1 Administração do estado e da política econômica e social: nesse grupo, a UOS PAC 3 pode apenas administração pública em geral.

85-P EDUCAÇÃO

- 85.1 Educação infantil e ensino fundamental: RO 1 e RO 2 não podem ensino fundamental;
- 85.9 Outras atividades de ensino: RO 1 pode apenas instrutor de algumas atividades ou professor particular constituído como MEI. RO 2 tem restrição para ensino de esporte, formação de condutores, cursos de pilotagem, treinamento em desenvolvimento profissional e gerencial e cursos preparatórios para concurso. Nesse grupo, chama atenção a classe de ensino de esportes e a subclasse de cursos preparatórios para concursos que pode gerar grande aglomeração de pessoas dependendo do tamanho da instituição.

86-Q ATIVIDADES DE ATENÇÃO À SAÚDE HUMANA

- 86.3 Atividades de atenção ambulatorial executadas por médicos e odontólogos: nesse grupo, a UOS RO 2 permite apenas atividade médica ambulatorial restrita a consultas e atividade odontológica (nesses grupos existem subclasses que permitem procedimentos ambulatoriais, exames...);
- 86.9 Atividades de atenção à saúde humana não especificadas anteriormente: nesse as restrições são na UOS RO 1 e RO 2, em nenhuma dessas pode atividades de bancos de leite humano; na UOS RO 1 também não podem outras atividades de atenção à saúde humana não especificadas anteriormente.

87-Q ATIVIDADES DE ATENÇÃO À SAÚDE HUMANA INTEGRADAS COM ASSISTÊNCIA SOCIAL, PRESTADAS EM RESIDÊNCIAS COLETIVAS E PARTICULARES

- 87.1 Atividades de assistência a idosos, deficientes físicos, imunodeprimidos e convalescentes, e de infraestrutura e apoio a pacientes prestadas em residências coletivas e particulares: UOS RO 2 pode apenas atividades de fornecimento de infraestrutura de apoio e assistência a paciente no domicílio; UOS Inst não pode condomínio residenciais para idosos;
- 87.3 Atividades de assistência social prestadas em residências coletivas e particulares: UOS RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2 podem apenas orfanato; albergues assistenciais podem em CSII 1, CSII 2, CSII 3 e Inst; atividades de assistência social prestadas em residências coletivas e particulares não especificadas anteriormente podem apenas em CSII 3 e Inst.

90-R ATIVIDADES ARTÍSTICAS, CRIATIVAS E DE ESPETÁCULOS

- 90.0 Atividades artísticas, criativas e de espetáculos: podem ocorrer atividades nas UOS RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1 CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR3, CSII2, CSII3, CSIIIndR e CSIIInd 1. As UOS RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIIndR e CSIIInd 1 são as UOS que possuem restrições. As atividades de artistas plásticos, jornalistas independentes e escritores e de restauração de obras de arte são as subclasses que todas as UOS permitidas nesse grupo não possuem restrições.

91-R ATIVIDADES LIGADAS AO PATRIMÔNIO CULTURAL E AMBIENTAL

- 91.0 Atividades ligadas ao patrimônio cultural e ambiental: podem ocorrer atividades nas UOS RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1 CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR3, CSII2, CSII3, CSIIIndR e CSIIInd 1. Todas UOS possuem restrições. As atividades da classe atividades de jardins botânicos, zoológicos, parques nacionais, reservas ecológicas e áreas de proteção ambiental pode ocorrer apenas na UOS Inst. Nas UOS RO 1 e RO 2, podem apenas as atividades da classe atividades de bibliotecas e arquivos. Nas UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1 CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR3, CSII2 e CSII3, podem atividades das classes atividades de bibliotecas e arquivos e atividades de museus e de exploração, restauração artística e conservação de lugares e prédios históricos e atrações similares. Nas UOS CSIIIndR e CSIIInd 1,

podem apenas as atividades da subclasse restauração e conservação de lugares e prédios históricos.

EXCEÇÕES

- Nas UOS CSIIR 1, CSIIR 2 e CSIIR 3 são proibidas as atividades de exibição cinematográfica (drive-in) que estão inseridas na subclasse atividades de exibição cinematográfica.
- No Lago Sul, são permitidas todas as atividades da subclasse Organismos internacionais e outras instituições extraterritoriais (chancelarias, consulados, BID, BIRD, ONU, FMI, OPEP, OCDE, ...).

USO PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

01-A AGRICULTURA, PECUÁRIA E SERVIÇOS RELACIONADOS

- 01.6 Atividades de apoio à agricultura e à pecuária; atividades de pós-colheita: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR3, CSII2, CSII3, CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2. As restrições acontecem nas UOS CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR3 em que não são permitidas atividades de pós-colheita.

33-C MANUTENÇÃO, REPARAÇÃO E INSTALAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

- 33.1 Manutenção e reparação de máquinas e equipamentos: podem ocorrer atividades nas UOS RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR3, CSII2, CSII3, CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2. As restrições acontecem nas UOS CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR3. As atividades das classes manutenção e reparação de tanques, reservatórios metálicos e caldeiras, exceto para veículos, manutenção e reparação de máquinas e equipamentos da indústria mecânica, manutenção e reparação de veículos ferroviários, manutenção e reparação de aeronaves, manutenção e reparação de embarcações, manutenção e reparação de equipamentos e produtos não especificados anteriormente são permitidas apenas nas UOS CSIIIndR, CSIIInd 1 e CSIIInd 2. Manutenção e reparação de equipamentos e produtos não especificados anteriormente também é permitida na UOS CSII 3. Na classe manutenção e reparação de equipamentos eletrônicos e ópticos há restrição para atividades na UOS RO 2 em que não é

permitida atividade da subclasse manutenção e reparação de aparelhos eletromédicos e eletroterapêuticos e equipamentos de irradiação;

- 33.2 Instalação de máquinas e equipamentos: podem ocorrer atividades nas UOS CSII 3, CSIIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2. A restrição acontece na UOS CSII 3, nesta UOS não é permitida a classe instalação de máquinas e equipamentos industriais.

43-F SERVIÇOS ESPECIALIZADOS PARA CONSTRUÇÃO

- 43.2 Instalações elétricas, hidráulicas e outras instalações em construções: podem ocorrer atividades nas UOS RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1 CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR3, CSII2, CSII3, CSIIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2. As restrições acontecem nas UOS RO 1 e RO 2, nestas UOS as classes permitidas são instalações elétricas e instalações hidráulicas, de sistemas de ventilação e refrigeração, porém na UOS RO 1 são permitidas apenas as subclasses instalação e manutenção elétrica e instalações hidráulicas, sanitárias e de gás para microempreendedores individuais – MEI;
- 43.3 Obras de acabamento: podem ocorrer atividades nas UOS RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1 CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR3, CSII2, CSII3, CSIIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2. As restrições acontecem nas UOS RO 1 e RO 2. Na UOS RO2 a subclasse impermeabilização em obras de engenharia civil não é permitida. Na UOS RO 1, serviços de pintura de edifícios em geral e aplicação de revestimentos e de resinas em interiores e exteriores são permitidas para microempreendedores individuais – MEI;
- 43.9 Outros serviços especializados para construção: podem ocorrer atividades nas UOS RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1 CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR3, CSII2, CSII3, CSIIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2. As restrições acontecem nas UOS RO 1 e RO 2. Na UOS RO2 são permitidas as subclasses administração de obras, obras de alvenaria e serviços especializados para construção não especificados anteriormente. Na UOS RO 1, obras de alvenaria e serviços especializados para construção não especificados anteriormente são permitidas para microempreendedores individuais – MEI;

45-G COMÉRCIO, REPARAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS

- 45.2 Manutenção e reparação de veículos automotores: podem ocorrer atividades nas UOS CSIR 1 NO, CSIR 1, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2, PAC 1, PAC 2, PAC 3. As restrições acontecem nas UOS PAC 1 e PAC 2, onde são permitidas apenas as subclasses serviços de lavagem, lubrificação e polimento de veículos automotores e serviços de borracharia para veículos automotores;

49-H TRANSPORTE TERRESTRE

- 49.1 Transporte ferroviário e metroferroviário: podem ocorrer atividades nas UOS CSII 3 e CSIIInd 2. A restrição ocorre para a UOS CSII 3, onde não é permitida a classe de transporte ferroviário de carga;
- 49.2 Transporte rodoviário de passageiros: podem ocorrer atividades nas UOS CSIR 1 NO, CSIR 1 CSIR 2 NO, CSIR 2, CSIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2. Apenas a UOS CSII 3 não possui restrição de alguma subclasse. Esse grupo inclui desde transporte escolar até transporte rodoviário coletivo de diversos tipos. As classes de transporte rodoviário de táxi e transporte escolar são permitidas em todas as UOS em que podem ocorrer atividades desse grupo. As classes transporte rodoviário coletivo de passageiros, com itinerário fixo, municipal e em região metropolitana e transporte rodoviário coletivo de passageiros, com itinerário fixo, intermunicipal, interestadual e internacional são permitidas apenas nas UOS CSII 3 e CSIIInd 2;
- 49.3 Transporte rodoviário de carga: podem ocorrer atividades nas UOS CSII 2, CSII 3, CSIIInd 1, CSIIInd 2, CSIIInd 3. As restrições acontecem para a UOS CSIIInd 3. Nesta UOS, só é permitida a subclasse transporte rodoviário de produtos perigosos.

50-H TRANSPORTE AQUAVIÁRIO

- 50.2 Transporte por navegação interior: podem ocorrer atividades nas UOS CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2. As restrições acontecem para a UOS

CSIIIndR. Nesta UOS, não é permitida a subclasse transporte por navegação interior de passageiros em linhas regulares, municipal, exceto travessia.

- 50.9 Outros transportes aquaviários: podem ocorrer atividades nas UOS CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1. As restrições acontecem para a UOS CSIIIndR e CSIIInd 1. Nestas UOS, não é permitida a classe transporte por navegação de travessia.

52-H ARMAZENAMENTO E ATIVIDADES AUXILIARES DOS TRANSPORTES

- 52.1 Armazenamento, carga e descarga: podem ocorrer atividades nas UOS CSII 3, CSIIInd 1, CSIIInd 2, CSIIInd 3. As restrições acontecem para a UOS CSII 3 e CSIIInd 3. Na UOS CSII 3 não são permitidas as subclasses armazéns gerais - emissão de warrant e carga e descarga (locação de veículos para movimentação da carga);
- 52.2 Atividades auxiliares dos transportes terrestres: podem ocorrer atividades nas UOS RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2. Apenas as UOS CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1 não possuem restrições. Na UOS RO 2 pode apenas atividades da subclasse serviços de apoio ao transporte por táxi, inclusive centrais de chamada (cooperativas de taxi, centrais de chamada e reserva de taxi). Nas UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3 não são permitidas as atividades das subclasses serviços de reboque de veículos (guincho) e outras atividades auxiliares dos transportes terrestres não especificadas anteriormente. Nas UOS CSII 1, CSII 2 não são permitidas atividades da subclasse serviços de reboque de veículos (guincho). Na UOS CSIIInd 2, a restrição é para atividades da subclasse serviços de apoio ao transporte por táxi, inclusive centrais de chamada (cooperativas de taxi, centrais de chamada e reserva de taxi).

53-H CORREIO E OUTRAS ATIVIDADES DE ENTREGA

- 53.1 Atividades de Correio: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2, Inst, PAC 2, PAC 3. As restrições acontecem para a UOS Inst e PAC 2. Na UOS Inst não são permitidas atividades da subclasse atividades de franquias e

permissionárias do Correio Nacional. Na UOS PAC 2 não são permitidas atividades da subclasse atividades do Correio Nacional;

- 53.2 atividades de malote e de entrega: podem ocorrer atividades nas UOS RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2. As restrições acontecem para as UOS RO 1 e RO 2 em que as atividades das subclasses são permitidas apenas para microempreendedores individuais – MEI.

55-I ALOJAMENTO

- 55.1 Hotéis e similares: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2, PAC 3. Há restrições para todas as UOS. As UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2 e CSIIR 3 podem atividades das subclasses hotéis e apart-hotéis. A UOS CSIIIndR pode as subclasses hotéis e motéis. Já as UOS CSII 3, CSIIInd 1, CSIIInd 2 e PAC 3 podem apenas a subclasse motéis;
- 55.9 Outros tipos de alojamento não especificados anteriormente: podem ocorrer atividades nas UOS RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 3, CSIIIndR. Apenas a UOS CSIIR 3 não possui alguma restrição. Na UOS CSII 3 está permitida apenas a subclasse camping. Nas UOS RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2 está proibida a subclasse campings.

56-I ALIMENTAÇÃO

- 56.1 Restaurantes e outros serviços de alimentação e bebidas: podem ocorrer atividades nas UOS RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2, PAC 2 e PAC 3. As restrições acontecem para as UOS RO 1, RO 2, CSIIInd 2, PAC 2 e PAC 3. Na UOS RO 1 é permitida apenas a subclasse serviços ambulantes de alimentação - preparação dos alimentos. Nas UOS RO 2 há restrição apenas para a subclasse bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas. Na UOS CSIIInd 2 a restrição é para a classe de serviços ambulantes de alimentação. Nas UOS PAC 2 e PAC 3 há restrição para a subclasse bares e outros estabelecimentos

especializados em servir bebidas e para a classe de serviços ambulantes de alimentação;

- 56.2 Serviços de catering, bufê e outros serviços de comida preparada: podem ocorrer atividades nas UOS RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2, CSIIInd 3, Inst. As restrições acontecem para as UOS RO 1, RO 2, CSIIInd 2, CSIIInd 3 e Inst. Nas UOS RO 1 e RO 2 são permitidas apenas as subclasses serviços de alimentação para eventos e recepções – bufê (preparação dos alimentos) e fornecimento de alimentos preparados preponderantemente para consumo domiciliar, no entanto, para a UOS RO 1 é permitido apenas churrasqueiro em domicílio constituído como microempreendedor individual – MEI (na subclasses serviços de alimentação para eventos e recepções – bufê) e empreendedor constituído como microempreendedor individual – MEI (para a subclasse de fornecimento de alimentos preparados preponderantemente para consumo domiciliar). Na UOS CSIIInd 2 podem as subclasses cantinas - serviços de alimentação privativos e fornecimento de alimentos preparados preponderantemente para consumo domiciliar. Nas UOS CSIIInd 3 e Inst é permitida apenas a subclasse cantinas - serviços de alimentação privativos.

63-J ATIVIDADES DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INFORMAÇÃO

- 63.9 Outras atividades de prestação de serviços de informação: podem ocorrer atividades nas UOS RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1. As restrições acontecem para as UOS RO 1, RO 2. Nestas UOS não podem ocorrer a classe agências de notícias.

64-K ATIVIDADES DE SERVIÇOS FINANCEIROS

- Intermediação monetária - depósitos à vista: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2 e PAC 3. As restrições acontecem para a UOS PAC 3. Nesta UOS não são permitidas atividades da classe crédito cooperativo.

66-K SEGUROS, RESSEGUROS, PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR E PLANOS DE SAÚDE

- 66.1 Atividades auxiliares dos serviços financeiros: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2, CSIIInd 3, Inst, PAC 1, PAC 2 e PAC 3. As restrições acontecem para as UOS CSIIInd 2, CSIIInd 3, Inst, PAC 1, PAC 2 e PAC 3. Nestas UOS, é permitida apenas a subclasse caixas eletrônicos.

68-L ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS

- 68.1 Atividades imobiliárias de imóveis próprios: podem ocorrer atividades nas UOS RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2. As restrições acontecem para as UOS CSIIInd 2. Nesta UOS pode ocorrer apenas atividades da subclasse aluguel de imóveis próprios (não inclui corretagem);
- 68.2 Atividades imobiliárias por contrato ou comissão: podem ocorrer atividades nas UOS RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1. As restrições acontecem para a UOS RO 2. Nesta UOS não são permitidas atividades da classe gestão e administração da propriedade imobiliária.

69-M ATIVIDADES JURÍDICAS, DE CONTABILIDADE E DE AUDITORIA

- 69.1 Atividades jurídicas: podem ocorrer atividades nas UOS RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1. As restrições acontecem para a UOS RO 1, RO 2 e CSIIInd 1. Nas UOS RO 1 e RO 2 não são permitidas atividades da classe cartórios. Na UOS CSIIInd 1, são permitidas apenas atividades da subclasse serviços advocatícios.

73-M PUBLICIDADE E PESQUISA DE MERCADO

- 73.1 Publicidade: podem ocorrer atividades nas UOS RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1. As restrições acontecem para a UOS RO 1 e RO 2. Na UOS RO 2, podem apenas atividades da classe atividades de publicidade não especificadas anteriormente. Na UOS RO 1, são permitidas atividades das subclasses consultoria em publicidade e outras atividades de publicidade não

especificadas anteriormente (apenas bike propagandista constituído como microempreendedor individual – MEI).

74-M OUTRAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS, CIENTÍFICAS E TÉCNICAS

- 74.9 Atividades profissionais, científicas e técnicas não especificadas anteriormente: podem ocorrer atividades nas UOS RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1. As restrições acontecem para a UOS RO 1, CSIIIndR e CSIIInd 1. Na UOS RO 1, podem apenas atividades das subclasses serviços de tradução, interpretação e similares, serviços de agronomia e de consultoria às atividades agrícolas e pecuárias, atividades de intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, exceto imobiliários. Na UOS CSIIIndR e CSIIInd 1, podem apenas atividades da subclasse serviços de agronomia e de consultoria às atividades agrícolas.

77-N ALUGUÉIS NÃO-IMOBILIÁRIOS E GESTÃO DE ATIVOS INTANGÍVEIS NÃO-FINANCEIROS

- 77.1 Locação de meios de transporte sem condutor: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2 e PAC 3. As restrições acontecem para a UOS PAC 3. Nesta UOS, são permitidas apenas atividades da classe locação de automóveis sem condutor;
- 77.2 Aluguel de objetos pessoais e domésticos: podem ocorrer atividades nas UOS RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1 e CSIIInd 2. As restrições acontecem para as UOS RO 2, CSIIIndR, CSIIInd 1 e CSIIInd 2. Para a UOS RO 2, não são permitidas as atividades da classe aluguel de equipamentos recreativos e esportivos. Para a UOS CSIIIndR, as restrições são para atividades da classe aluguel de objetos do vestuário, joias e acessórios. Para a UOS CSIIInd 1, as restrições são para atividades da classe aluguel de objetos do vestuário, joias e acessórios e aluguel de fitas de vídeo, DVDs e similares. Para a UOS CSIIInd 2, são permitidas apenas atividades da classe aluguel de equipamentos recreativos e esportivos;

- 77.3 Aluguel de máquinas e equipamentos sem operador: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1 e CSIIInd 2. As restrições acontecem para as UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR. Nas UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3 são permitidas atividades das subclasses aluguel de máquinas e equipamentos para escritório e aluguel de equipamentos científicos, médicos e hospitalares, sem operador. Na UOS CSIIIndR não são permitidas atividades das subclasses aluguel de máquinas e equipamentos para extração de minérios e petróleo, sem operador, aluguel de palcos, coberturas e outras estruturas de uso temporário, exceto andaimes e aluguel de outras máquinas e equipamentos comerciais e industriais não especificados anteriormente, sem operador.

80-N ATIVIDADES DE VIGILÂNCIA, SEGURANÇA E INVESTIGAÇÃO

- 80.1 Atividades de vigilância, segurança privada e transporte de valores: podem ocorrer atividades nas UOS RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1 e CSIIInd 2. As restrições acontecem para as UOS RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3 e CSIIIndR. Para as UOS RO 1 e RO 2, são permitidas apenas atividades serviços de adestramento de cães de guarda. Para as UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3 e CSIIIndR não são permitidas atividades da classe da classe atividades de transporte de valores;

82-N SERVIÇOS DE ESCRITÓRIO, DE APOIO ADMINISTRATIVO E OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PRINCIPALMENTE ÀS EMPRESAS

- 82.3 Atividades de organização de eventos, exceto culturais e esportivos: podem ocorrer atividades nas UOS RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1 e Inst. As restrições ocorrem para a UOS Inst. Nesta UOS, é permitida apenas atividades da subclasse serviços de organização de feiras, congressos, exposições e festas;
- 82.9 Outras atividades de serviços prestados principalmente às empresas: podem ocorrer atividades nas UOS RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO,

CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2 e PAC 3. As restrições ocorrem para a UOS RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSIIInd 2 e PAC 3. Na UOS RO 1, são permitidas as atividades da classe atividades de cobrança e informações cadastrais e da subclasse leiloeiros independentes (inclusive autônomo). Na UOS RO 2, não são permitidas as atividades da classe envasamento e empacotamento sob contrato e das subclasses medição de consumo de energia elétrica, gás e água, emissão de vales-alimentação, vales-transporte e similares e serviços de levantamento de fundos sob contrato. Nas UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2 não são permitidas as atividades da classe envasamento e empacotamento sob contrato. Na UOS CSIIInd 2 são permitidas apenas atividades da classe envasamento e empacotamento sob contrato. Na UOS PAC 3, são permitidas apenas atividades das subclasses casas lotéricas e salas de acesso à internet.

93-R ATIVIDADES ESPORTIVAS E DE RECREAÇÃO E LAZER

- 93.2 Atividades de recreação e lazer: podem ocorrer atividades nas UOS RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1 e Inst. As restrições ocorrem para a UOS RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIIndR, CSIIInd 1, e Inst. Na UOS RO 1, apenas as atividades de animador de festas e mágico constituídos como microempreendedores individuais – MEI dentro da subclasse outras atividades de recreação e lazer não especificadas anteriormente. Na UOS RO 2, apenas atividades da subclasse outras atividades de recreação e lazer não especificadas anteriormente. Nas UOS CSIIR 2, CSIIIndR, CSIIInd 1 não são permitidas as atividades da classe parques de diversão e parques temáticos. Na UOS Inst, são permitidas atividades da classe parques de diversão e parques temáticos e da subclasse outras atividades de recreação e lazer não especificadas anteriormente.

95-S REPARAÇÃO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA E COMUNICAÇÃO E DE OBJETOS PESSOAIS E DOMÉSTICOS

- 95.2 Reparação e manutenção de objetos e equipamentos pessoais e domésticos: podem ocorrer atividades nas UOS RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1 e PAC 3. As restrições ocorrem para a UOS RO 1, PAC 2 e PAC 3. Nas UOS RO 1, PAC 2 e PAC 3 são permitidas apenas as atividades da subclasse chaveiros.

96-S OUTRAS ATIVIDADES DE SERVIÇOS PESSOAIS

- 96.0 Outras atividades de serviços pessoais: podem ocorrer atividades nas UOS RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 3 e PAC 3. Todas as UOS possuem restrições de atividades. Na UOS RO 1, são permitidas apenas atividades da classe cabeleireiros e outras atividades de tratamento de beleza, serviços de tatuagem e colocação de piercing e outras atividades de serviços pessoais não especificadas anteriormente. Nas UOS RO 2, não são permitidas as atividades da classe atividades funerárias e serviços relacionados e das subclasses atividades de sauna e banhos. Nas UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1 não são permitidas atividades da subclasse serviços de cremação. Na UOS CSIIInd 3, são permitidas apenas atividades da subclasse atividades funerárias e serviços relacionados. Nas UOS PAC 2, são permitidas apenas as atividades da subclasse lavanderias. Na UOS PAC 3, são permitidas as atividades das subclasses lavanderias e cabeleireiros, manicure e pedicure.

EXCEÇÕES

- No Paranoá e em São Sebastião, são permitidas todas as atividades do grupo 45.2 manutenção e reparação de veículos automotores e 45.4 comércio, manutenção e reparação de motocicletas, peças e acessórios na UOS CSIIR 2;
- No Lago Norte, são proibidas as todas as atividades do grupo 45.2 manutenção e reparação de veículos automotores e 45.4 comércio, manutenção e reparação de motocicletas, peças e acessórios na UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1 e CSII 1;

- No Lago Sul, são proibidas as todas as atividades do grupo 45.2 manutenção e reparação de veículos automotores e 45.4 comércio, manutenção e reparação de motocicletas, peças e acessórios na UOS CSII 1;
- No Varjão, são proibidas as todas as atividades do grupo 45.2 manutenção e reparação de veículos automotores e 45.4 comércio, manutenção e reparação de motocicletas, peças e acessórios na UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSII 1 e CSII 3;
- Em Sobradinho e em Planaltina, algumas atividades da classe 49-H TRANSPORTE TERRESTRE (grupos: 49.2 transporte rodoviário de passageiros, 49.3 transporte rodoviário de carga, 49.4 transporte dutoviário, 49.5 trens turísticos, teleféricos e similares) são proibidas na UOS CSII 2.

USO INDUSTRIAL

10-C FABRICAÇÃO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS

- 10.1 Abate e fabricação de produtos de carne: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIInd 1, CSIIInd 2, CSIIInd 3. As restrições acontecem para a UOS CSIIInd 1 e CSIIInd 2. Nestas UOS podem ocorrer apenas atividades da classe fabricação de produtos de carne;
- 10.3 Fabricação de conservas de frutas, legumes e outros vegetais: podem ocorrer atividades nas UOS RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1 e CSIIInd 2 e. As restrições acontecem para a UOS RO 2. Nestas UOS para as atividades das classes fabricação de conservas de frutas e fabricação de conservas de legumes e outros vegetais são permitidas apenas para fabricantes constituído como microempreendedores individuais – MEI;
- 10.5 Laticínios: podem ocorrer atividades nas UOS RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1 e CSIIInd 2. As restrições acontecem para a UOS RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3 e CSIIIndR. Na UOS RO 2, podem apenas atividades da classe fabricação de sorvetes e outros gelados comestíveis. Para as UOS RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1 e CSII 2 não são

permitidas as atividades da classe preparação do leite e, para a classe fabricação de laticínios, as atividades são permitidas apenas quando o fabricante é constituído como microempresário. Para as UOS CSII 3 e CSIIIndR, não são permitidas as atividades da classe preparação do leite;

- 10.6 Moagem, fabricação de produtos amiláceos e de alimentos para animais: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIIndR, CSIIInd 1 e CSIIInd 2. As restrições acontecem para as UOS CSIIIndR e CSIIInd 1. Nestas UOS não são permitidas as subclasses beneficiamento de arroz, fabricação de óleo de milho em bruto, fabricação de óleo de milho refinado e para as classes moagem de trigo e fabricação de derivados;
- 10.8 Torrefação e moagem de café: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIIndR, CSIIInd 1 e CSIIInd 2. As restrições acontecem para a UOS CSIIIndR. Nesta UOS é permitida apenas a classe fabricação de produtos à base de café;
- 10.9 Fabricação de outros produtos alimentícios: podem ocorrer atividades nas UOS RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1 e CSIIInd 2. As restrições acontecem para a UOS RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSII 1, CSII 2. Na UOS RO 1, são proibidas as atividades da classe fabricação de produtos de panificação e das subclasses fabricação de vinagres, fabricação de pós alimentícios, fabricação de fermentos e leveduras, fabricação de gelo comum, fabricação de produtos para infusão, fabricação de adoçantes naturais e artificiais, fabricação de alimentos dietéticos e complementos alimentares. Ainda na UOS RO 1, algumas atividades são permitidas apenas para microempreendedor, são das classes fabricação de produtos derivados do cacau, de chocolates e confeitos, fabricação de massas alimentícias, fabricação de especiarias, molhos, temperos e condimentos, fabricação de alimentos e pratos prontos e da subclasse fabricação de outros produtos alimentícios não especificados anteriormente.

11-C FABRICAÇÃO DE BEBIDAS

- 11.1 Fabricação de bebidas alcoólicas: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1

e CSIIInd 2. As restrições acontecem para a UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2 e CSII 3. Para estas UOS, as atividades permitidas são da classe fabricação de vinho e da subclasse fabricação de cervejas e chopes. Ressalta-se que para as UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1 e CSII 1, tanto fabricação de vinhos quanto fabricação de cervejas e chopes são atividades permitidas apenas para fabricante constituído como microempresário;

- 11.2 Fabricação de bebidas não-alcoólicas: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1 e CSIIInd 2. As restrições acontecem para a UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3. Nestas UOS, podem apenas as atividades das subclasses fabricação de chá mate e outros chás prontos para consumo, fabricação de refrescos, xaropes e pós para refrescos, exceto refrescos de frutas e fabricação de bebidas isotônicas.

12-C FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DO FUMO

- 12.2 Fabricação de produtos do fumo: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1 e CSIIInd 2. As restrições acontecem para a UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3. Nestas UOS, são permitidas apenas as atividades da subclasse fabricação de cigarrilhas e charutos. Ressalta-se que para as UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1 e CSII 1 estas atividades são permitidas apenas para fabricante constituído como microempresário;

13-C FABRICAÇÃO DE PRODUTOS TÊXTEIS

- 13.4 Acabamentos em fios, tecidos e artefatos têxteis: podem ocorrer atividades nas UOS RO 1, RO2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1 e CSIIInd 2. As restrições acontecem para a UOS RO 1, RO2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2 e CSIIR 3. Nestas UOS, não são permitidas as atividades da subclasse alvejamento, tingimento e torção em fios, tecidos, artefatos têxteis e peças do vestuário. Ressalta-se que para a UOS RO 1, na subclasse estamparia e texturização em fios, tecidos, artefatos têxteis e peças do vestuário é permitida apenas estampador de peças do

vestuário constituído como microempreendedor individual - MEI para a e na subclasse outros serviços de acabamento em fios, tecidos, artefatos têxteis e peças do vestuário é permitida apenas bordadeiras e customizadores de roupas constituídos como microempreendedores individuais – MEI. Para a UOS RO 2, na subclasse estamparia e texturização em fios, tecidos, artefatos têxteis e peças do vestuário é permitida apenas estampador de peças do vestuário constituído como microempreendedor individual – MEI;

- 13.5 Fabricação de artefatos têxteis, exceto vestuário: podem ocorrer atividades nas UOS RO 1, RO2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1 e CSIIInd 2. As restrições acontecem para as UOS RO 1, RO2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2 e CSIIR 3. Nas UOS RO 1 e RO 2, são permitidas apenas atividades das subclasses fabricação de artefatos de tapeçaria (para tapeceiro constituído como microempreendedor individual – MEI) e fabricação de outros produtos têxteis não especificados anteriormente (para rendeiro constituído como microempreendedor individual – MEI). Para as UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3 e CSII 1, não são permitidas atividades das classes fabricação de artefatos de cordoaria e fabricação de tecidos especiais, inclusive artefatos. Para as UOS CSII 2 e CSII 3 não são permitidas atividades da classe fabricação de tecidos especiais, inclusive artefatos;
- 14.1 Confecção de artigos do vestuário e acessórios: podem ocorrer atividades nas UOS RO 1, RO2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1 e CSIIInd 2. As restrições acontecem para a UOS RO 1. Nesta UOS, as atividades permitidas são confecção de peças do vestuário, exceto roupas íntimas e as confeccionadas sob medida (apenas para fabricante constituído como microempreendedor individual - MEI), confecção, sob medida, de peças do vestuário, exceto roupas íntimas (apenas para fabricante constituído como microempreendedor individual - MEI) e fabricação de peças do vestuário, exceto roupas íntimas (apenas para fabricante constituído como microempreendedor individual - MEI);

- 14.2 Fabricação de artigos de malharia e tricotagem: podem ocorrer atividades nas UOS RO 1, RO2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1 e CSIIInd 2. As restrições acontecem para as UOS RO 1 e RO 2. Para estas UOS, são permitidas as atividades da classe fabricação de artigos do vestuário, produzidos em malharias e tricotagens, exceto meias. Ressalta-se que para a UOS RO 1, são permitidas atividades apenas para crocheteiro e tricoteiro constituídos como microempreendedores individuais – MEI.

15-C PREPARAÇÃO DE COUROS E FABRICAÇÃO DE ARTEFATOS DE COURO, ARTIGOS PARA VIAGEM E CALÇADOS

- 15.2 Fabricação de artigos para viagem e de artefatos diversos de couro: podem ocorrer atividades nas UOS RO 1, RO2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1 e CSIIInd 2. As restrições acontecem para as UOS RO 1 e RO 2. Para estas UOS, são permitidas as atividades da classe Fabricação de artefatos de couro não especificados anteriormente, porém restritas a artesão em couro constituído como microempreendedor individual – MEI.

16-C FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DE MADEIRA

- 16.1 Desdobramento de madeira: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIInd 1 e CSIIInd 2. As restrições acontecem para a UOS CSIIInd 1. Nesta UOS, são permitidas atividades da subclasse serrarias sem desdobramento de madeira;
- 16.2 Fabricação de produtos de madeira, cortiça e material trançado, exceto móveis: podem ocorrer atividades nas UOS RO 1, RO2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1 e CSIIInd 2. As restrições acontecem para as UOS RO 1, RO2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR e CSIIInd 1. Na UOS RO 1, são permitidas atividades da subclasse fabricação de artefatos diversos de madeira, exceto móveis, porém restritas a artesão em madeira constituído como microempreendedor individual - MEI. Para as UOS RO2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2 e CSII 3, são permitidas atividades das

subclasses fabricação de artefatos diversos de madeira, exceto móveis e fabricação de artefatos diversos de cortiça, bambu, palha, vime e outros materiais trançados, exceto móveis. Porém para a UOS RO 2, as atividades da subclasse fabricação de artefatos diversos de madeira, exceto móveis estão restritas a artesão em madeira constituído como microempreendedor individual – MEI e para a subclasse fabricação de artefatos diversos de cortiça, bambu, palha, vime e outros materiais trançados, exceto móveis estão restritas a fabricante constituído como microempreendedor individual – MEI. Para a UOS CSIIIndR, não são permitidas as atividades da classe fabricação de madeira laminada e de chapas de madeira compensada, prensada e aglomerada e da subclasse fabricação de casas de madeira pré-fabricadas. Para a UOS CSIIInd 1, não são permitidas as atividades da classe fabricação de madeira laminada e de chapas de madeira compensada, prensada e aglomerada.

17-C FABRICAÇÃO DE CELULOSE, PAPEL E PRODUTOS DE PAPEL

- 17.3 Fabricação de embalagens de papel, cartolina, papel-cartão e papelão ondulado: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1 e CSIIInd 2. As restrições acontecem para as UOS CSIIR 2 NO, CSIIR 2 CSII 2. Nestas UOS, não são permitidas atividades da classe fabricação de chapas e de embalagens de papelão ondulado;
- 17.4 Fabricação de produtos diversos de papel, cartolina, papel-cartão e papelão ondulado: : podem ocorrer atividades nas UOS RO 1, RO2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1 e CSIIInd 2. As restrições acontecem para as UOS RO 1, RO2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3. Nas UOS RO 1, RO2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2 e CSIIR 3 são permitidas apenas atividades da subclasse fabricação de fraldas descartáveis. Ressalta-se que, nas UOS RO 1 e RO 2, são permitidas apenas para confeccionador de fraldas descartáveis constituído como microempreendedor individual – MEI. Para as UOS , CSII 1, CSII 2, CSII 3, são permitidas atividades das subclasses fabricação de fraldas descartáveis, fabricação de absorventes higiênicos e fabricação de produtos de

papel para uso doméstico e higiênico-sanitário não especificados anteriormente.

18-C IMPRESSÃO E REPRODUÇÃO DE GRAVAÇÕES

- 18.1 Atividade de impressão: podem ocorrer atividades nas UOS RO 1, RO2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1 e CSIIInd 2. As restrições acontecem para as UOS RO 1, RO2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1 e CSII 2. Para estas UOS, são permitidas atividades da classe impressão de materiais para outros usos. Ressalta-se que, nas UOS RO 1 e RO 2, na subclasse impressão de material para uso publicitário, são permitidas apenas para serigrafista publicitário constituído como microempreendedor individual – MEI e, na subclasse impressão de material para outros usos, são permitidas apenas para serigrafista constituído como microempreendedor individual – MEI;
- 18.2 Serviços de pré-impressão e acabamentos gráficos: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1 e CSIIInd 2. As restrições acontecem para as UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1 e CSII 1. Nestas UOS, não são permitidas atividades da subclasse serviços de acabamentos gráficos, exceto encadernação e plastificação;

20-C FABRICAÇÃO DE PRODUTOS QUÍMICOS

- 20.1 Fabricação de produtos químicos inorgânicos: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIInd 2 e CSIIInd 3. As restrições acontecem para as UOS CSIIInd 2. Nesta UOS, não são permitidas as atividades das classes fabricação de gases industriais e fabricação de produtos químicos inorgânicos não especificados anteriormente;
- 20.5 Fabricação de defensivos agrícolas e desinfestantes domissanitários: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3. As restrições acontecem para as UOS CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2. Nestas UOS, são permitidas apenas atividades da classe fabricação de desinfestantes domissanitários;

- 20.7 Fabricação de tintas, vernizes, esmaltes, lacas e produtos afins: podem ocorrer atividades nas UOS CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3. As restrições acontecem para as UOS CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1 e CSIIInd 3. Nas UOS CSII 3, CSIIIndR e CSIIInd 1 são permitidas apenas atividades da classe fabricação de tintas de impressão. Na UOS CSIIInd 3, não são permitidas atividades da classe fabricação de tintas de impressão;
- 20.9 Fabricação de produtos e preparados químicos diversos: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3. As restrições acontecem para as UOS CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3. Na UOS CSIIInd 1, são permitidas apenas as atividades da subclasse fabricação de outros produtos químicos não especificados anteriormente. Na UOS CSIIInd 2, não são permitidas as atividades da classe fabricação de explosivos. Na UOS CSIIInd 3, não são permitidas as atividades da classe fabricação de produtos químicos não especificados anteriormente.

21-C FABRICAÇÃO DE PRODUTOS FARMOQUÍMICOS E FARMACÊUTICOS

- 21.2 Fabricação de produtos farmacêuticos: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1 e CSIIInd 2. As restrições acontecem para as UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3 e CSIIIndR. Nas UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3 e CSII 1 são permitidas atividades das subclasses fabricação de medicamentos homeopáticos para uso humano e fabricação de medicamentos fitoterápicos para uso humano. Nas UOS CSII 2, CSII 3 e CSIIIndR são permitidas as atividades da classe fabricação de medicamentos para uso humano.

22-C FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DE BORRACHA E DE MATERIAL PLÁSTICO

- 22.1 Fabricação de produtos de borracha: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2, PAC 1, PAC 2, PAC 3. As restrições acontecem para as UOS CSIIIndR, CSIIInd 1, PAC 1, PAC 2, PAC 3. Nestas UOS são permitidas apenas atividades da classe reforma de pneumáticos usados;

- 22.2 Fabricação de produtos de material plástico: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIInd 1, CSIIInd 2, CSIIInd 3. As restrições acontecem para as UOS CSIIInd 1, CSIIInd 3. Na UOS CSIIInd 1, são permitidas apenas atividades da subclasse fabricação de artefatos de material plástico para uso pessoal e doméstico. Na UOS CSIIInd 3, não são permitidas atividades da classe fabricação de embalagens de material plástico e da subclasse fabricação de artefatos de material plástico para uso pessoal e doméstico;

23-C FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DE MINERAIS NÃO-METÁLICOS

- 23.1 Fabricação de vidro e de produtos do vidro: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2, CSIIInd 3. As restrições acontecem para as UOS CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 3. Nas UOS CSIIIndR e CSIIInd 1, são permitidas apenas atividades da classe fabricação de artigos de vidro. Na UOS CSIIInd 3, são permitidas apenas atividades da classe fabricação de vidro plano e de segurança;
- 23.3 Fabricação de artefatos de concreto, cimento, fibrocimento, gesso e materiais semelhantes: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIInd 1, CSIIInd 2, CSIIInd 3. As restrições acontecem para as UOS CSIIInd 1 e CSIIInd 3. Na UOS CSIIInd 1 não são permitidas atividades da subclasse fabricação de artefatos de fibrocimento para uso na construção. Na UOS CSIIInd 3 são permitidas apenas atividades da subclasse fabricação de artefatos de fibrocimento para uso na construção;
- 23.4 Fabricação de produtos cerâmicos: podem ocorrer atividades nas UOS RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2, CSIIInd 3. As restrições acontecem para as UOS RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 3. Nas UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2 são permitidas apenas as atividades da subclasse fabricação de produtos cerâmicos não-refratários não especificados anteriormente. Ressalta-se que para a UOS RO 1 é permitido apenas fabricante constituído como microempreendedor individual – MEI. Nas UOS CSII 3 e CSIIIndR são permitidas

atividades da classe fabricação de produtos cerâmicos refratários e da subclasse fabricação de produtos cerâmicos não-refratários não especificados anteriormente. Na UOS CSIIInd 3 não são permitidas atividades da subclasse fabricação de produtos cerâmicos não-refratários não especificados anteriormente;

- 23.9 Aparelhamento de pedras e fabricação de outros produtos de minerais não-metálicos: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2, CSIIInd 3. As restrições acontecem para as UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 3. Nas UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2 e CSIIIndR são permitidas apenas atividades da subclasse decoração, lapidação, gravação, vitrificação e outros trabalhos em cerâmica, louça, vidro e cristal. Na UOS CSII 3, são permitidas atividades das subclasses aparelhamento de placas e execução de trabalhos em mármore, granito, ardósia e outras pedras e decoração, lapidação, gravação, vitrificação e outros trabalhos em cerâmica, louça, vidro e cristal. Na UOS CSII 3, são permitidas atividades das subclasses aparelhamento de pedras para construção, exceto associado à extração, aparelhamento de placas e execução de trabalhos em mármore, granito, ardósia e outras pedras e decoração, lapidação, gravação, vitrificação e outros trabalhos em cerâmica, louça, vidro e cristal. Na UOS CSIIInd 3, são permitidas atividades da subclasse britamento de pedras, exceto associado à extração e da classe fabricação de cal e gesso.

24-C METALURGIA

- 24.4 Metalurgia dos metais não-ferrosos: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2, CSIIInd 3. As restrições acontecem para as UOS CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 3. Nas UOS CSIIIndR e CSIIInd 1, são permitidas apenas atividades da subclasse fabricação de ânodos para galvanoplastia. Na UOS CSIIInd3 são permitidas apenas atividades da subclasse produção de alumínio e suas ligas em formas primárias.

25-C FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DE METAL, EXCETO MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

- 25.1 Fabricação de estruturas metálicas e obras de caldeiraria pesada: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2, CSIIInd 3. As restrições acontecem para as UOS CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 3. Na UOS CSIIIndR são permitidas apenas atividades da classe fabricação de esquadrias de metal. Na UOS CSIIInd 1, não são permitidas atividades da classe fabricação de obras de caldeiraria pesada. Na UOS CSIIInd 3, são permitidas apenas as atividades da classe fabricação de obras de caldeiraria pesada;
- 25.3 Forjaria, estamparia, metalurgia do pó e serviços de tratamento de metais: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIInd 2 e CSIIInd 3. As restrições acontecem para a UOS CSIIInd 3. Nesta UOS CSIIInd 3, são permitidas apenas atividades da classe produção de artefatos estampados de metal; metalurgia do pó;
- 25.9 Fabricação de produtos de metal não especificados anteriormente: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2. As restrições acontecem para as UOS CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR e CSIIInd 1. Nas UOS CSIIR 2 e CSII 2, são permitidas apenas atividades da classe fabricação de embalagens metálicas. Nas UOS CSIIR 3 e CSII 3 são permitidas atividades da classe fabricação de embalagens metálicas e da subclasse serviços de confecção de armações metálicas para a construção. Na UOS CSIIIndR, são permitidas atividades da classe fabricação de embalagens metálicas e das subclasses serviços de confecção de armações metálicas para a construção e serviço de corte e dobra de metais. Na UOS CSIIInd 1, são permitidas atividades da classe fabricação de embalagens metálicas e das subclasses serviços de confecção de armações metálicas para a construção, serviço de corte e dobra de metais e fabricação de outros produtos de metal não especificados anteriormente.

27-C FABRICAÇÃO DE MÁQUINAS, APARELHOS E MATERIAIS ELÉTRICOS

- 27.4 Fabricação de lâmpadas e outros equipamentos de iluminação: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2. As restrições acontecem para as UOS CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR. Nestas UOS, são permitidas apenas

as atividades da subclasse fabricação de luminárias e outros equipamentos de iluminação;

- 27.5 Fabricação de eletrodomésticos: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIInd 1, CSIIInd 2, CSIIInd 3. As restrições acontecem para as UOS CSIIInd 1 e CSIIInd 3. Na UOS CSIIInd 1, não são permitidas atividades da classe fabricação de fogões, refrigeradores e máquinas de lavar e secar para uso doméstico. Na UOS CSIIInd 3, não são permitidas as atividades da subclasse fabricação de aparelhos elétricos de uso pessoal, peças e acessórios.

28-C FABRICAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

- 28.1 Fabricação de motores, bombas, compressores e equipamentos de transmissão: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIInd 2 e CSIIInd 3. As restrições acontecem para a UOS CSIIInd 3. Nesta UOS, não são permitidas atividades da subclasse fabricação de rolamentos para fins industriais;
- 28.2 Fabricação de máquinas e equipamentos de uso geral: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIInd 2 e CSIIInd 3. As restrições acontecem para a UOS CSIIInd 3. Nesta UOS, não são permitidas atividades da classe fabricação de máquinas e equipamentos de uso geral não especificados anteriormente;
- 28.5 Fabricação de máquinas e equipamentos de uso na extração mineral e na construção: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIInd 2 e CSIIInd 3. As restrições acontecem para a UOS CSIIInd 2. Nesta UOS, não são permitidas atividades das classes fabricação de máquinas e equipamentos para a prospecção e extração de petróleo e fabricação de máquinas e equipamentos para terraplenagem, pavimentação e construção, exceto tratores.

29-C FABRICAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES, REBOQUES E CARROCERIAS

- 29.1 Fabricação de automóveis, camionetas e utilitários: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIInd 2 e CSIIInd 3. As restrições acontecem para a UOS CSIIInd 2. Nesta UOS, são permitidas atividades da subclasse fabricação de motores para automóveis, camionetas e utilitários;

- 29.2 Fabricação de caminhões e ônibus: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIInd 2 e CSIIInd 3. As restrições acontecem para a UOS CSIIInd 2. Nesta UOS, são permitidas atividades da subclasse fabricação de motores para caminhões e ônibus;
- 29.3 Fabricação de cabines, carrocerias e reboques para veículos automotores: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3. As restrições acontecem para a UOS CSIIInd 1. Nesta UOS, não são permitidas atividades da subclasse fabricação de carrocerias para ônibus;
- 29.4 Fabricação de peças e acessórios para veículos automotores: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3. As restrições acontecem para as UOS CSIIInd 1 e CSIIInd 3. Na UOS CSIIInd 1, são permitidas apenas das atividades da subclasse fabricação de bancos e estofados para veículos automotores. Na UOS CSIIInd 3, apenas não são permitidas as atividades da subclasse fabricação de bancos e estofados para veículos automotores.

30-C FABRICAÇÃO DE OUTROS EQUIPAMENTOS DE TRANSPORTE, EXCETO VEÍCULOS AUTOMOTORES

- 30.1 Construção de embarcações: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3. As restrições acontecem para as UOS CSIIInd 1 e CSIIInd 2. Nestas UOS, são permitidas apenas as atividades da classe construção de embarcações para esporte e lazer;
- 30.3 Fabricação de veículos ferroviários: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIInd 2 e CSIIInd 3. As restrições acontecem para a UOS CSIIInd 2. Nesta UOS, são permitidas apenas as atividades da classe fabricação de peças e acessórios para veículos ferroviários;
- 30.9 Fabricação de equipamentos de transporte não especificados anteriormente: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3. As restrições acontecem para as UOS CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3. Na UOS CSIIInd 1, não são permitidas atividades da classe fabricação de motocicletas. Na UOS CSIIInd 2, não são permitidas atividades da subclasse fabricação de

motocicletas. Na UOS CSIIInd 3, não são permitidas atividades da classe fabricação de equipamentos de transporte não especificados anteriormente.

31-C FABRICAÇÃO DE MÓVEIS

- 31.0 Fabricação de móveis: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1 e CSIIInd 2. As restrições acontecem para as UOS CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 2, CSII 3 e CSIIIndR. Nestas UOS, são permitidas as classes fabricação de móveis com predominância de madeira e fabricação de móveis de outros materiais, exceto madeira e metal.

32-C FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DIVERSOS

- 32.1 Fabricação de artigos de joalheria, bijuteria e semelhantes: podem ocorrer atividades nas UOS RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR e CSIIInd 1. As restrições acontecem para as UOS RO 1 e RO 2. Nestas UOS, são permitidas apenas as atividades da classe fabricação de bijuterias e artefatos semelhantes. Ressalta-se que na UOS RO 1, é permitido apenas fabricante constituído com microempreendedor individual – MEI;
- 32.4 Fabricação de brinquedos e jogos recreativos: podem ocorrer atividades nas UOS RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1 e CSIIInd 2. As restrições acontecem para a UOS RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3 e CSIIIndR. Nestas UOS, são permitidas apenas as atividades da subclasse fabricação de outros brinquedos e jogos recreativos não especificados anteriormente. Ressalta-se que na UOS RO 2, é permitido apenas fabricante constituído com microempreendedor individual – MEI;
- 32.5 Fabricação de instrumentos e materiais para uso médico e odontológico e de artigos ópticos: podem ocorrer atividades nas UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1 e CSIIInd 2. As restrições acontecem para a UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR 1 e CSIIInd 2. Na UOS CSIIR 1 NO, CSIIR 1 e CSII 1, são permitidas as atividades das subclasses serviços de prótese dentária e

serviço de laboratório óptico. Na UOS CSIIR 2 NO, CSIIR 2 e CSIIR 3, são permitidas as atividades das subclasses serviços de prótese dentária, fabricação de artigos óptico e serviço de laboratório óptico. Nas UOS CSII 3 e CSIIIndR, são permitidas as atividades das subclasses fabricação de materiais para medicina e odontologia, serviços de prótese dentária, fabricação de artigos óptico e serviço de laboratório óptico. Na UOS CSIIInd 2, não são permitidas as atividades de serviços de prótese dentária;

- 32.9 Fabricação de produtos diversos: podem ocorrer atividades nas UOS RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1 e CSIIInd 2. As restrições acontecem para a UOS RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR. Nas UOS RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 1, CSIIR 2 NO, CSIIR 2, CSIIR 3, são permitidas apenas as atividades da subclasse fabricação de velas, inclusive decorativas. Ressalta-se que na UOS RO 1 é permitido apenas fabricante de velas decorativas. Na UOS CSII 1, são permitidas atividades das subclasses fabricação de velas, inclusive decorativas e fabricação de produtos diversos não especificados anteriormente. Na UOS CSII 2, são permitidas atividades da classe fabricação de escovas, pincéis e vassouras e das subclasses fabricação de velas, inclusive decorativas e fabricação de produtos diversos não especificados anteriormente. Nas UOS CSII 3 e CSIIIndR, não são permitidas atividades da classe fabricação de equipamentos e acessórios para segurança e proteção pessoal e profissional.

38-E COLETA, TRATAMENTO E DISPOSIÇÃO DE RESÍDUOS; RECUPERAÇÃO DE MATERIAIS

- 38.3 Recuperação de materiais: podem ocorrer atividades nas UOS CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3. As restrições acontecem para a UOS CSII 3, CSIIIndR, CSIIInd 1 e CSIIInd 3. Nas UOS CSII 3 e CSIIIndR, não são permitidas as atividades das subclasses recuperação de materiais metálicos, exceto alumínio e usinas de compostagem. Na UOS CSIIInd 1, não são permitidas as atividades da subclasse usinas de compostagem. Na UOS CSIIInd 3, são permitidas apenas as atividades da subclasse usinas de compostagem.

EXCEÇÕES

- No Recanto da Emas e em Planaltina, a subclasse 1012-1/01 Abate de aves (grupo 10.1 Abate e fabricação de produtos de carne) é permitida na UOS CSInd 2. Iasse não é permitida para essa UOS. Portanto, não há como identificar a exceção.