



Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação

**AUDIÊNCIA PÚBLICA SETOR LESTE
INDUSTRIAL DO GAMA**

DF-140

ABRIL/2017

OBJETIVO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

Debater proposta de parâmetros de uso e ocupação para o Setor Leste Industrial do Gama

CRIAÇÃO DO SETOR

Planta CSG PR 2/1 - aprovada em 1965

1983 - Normas urbanísticas GB 0010/1

QI 01 a 07 - destinadas para indústrias de pequeno e médio porte, não poluentes e atividades de apoio, tais como garagens, oficinas e comércio

- área construída - 2 vezes o terreno
- quatro pavimentos
- subsolo optativo
- taxa mínima de 10% de área verde com arborização



SETOR LESTE INDUSTRIAL DO GAMA

SECRETARIA DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO

HISTÓRICO NORMAS URBANÍSTICAS

1984 - GB 0013/1

- mais atividades
- define lotes com ocupação de 100% da área com subsolo
- taxa mínima de 10% de área verde com arborização – pode estacionamento, se arborizado

HISTÓRICO NORMAS URBANÍSTICAS

1992 - NGB 97/91

- usos e atividades mais detalhados
- altura máxima de 8m ou 15m - incluindo cumeeira e caixa d'água
- taxa mínima de área verde "arborizada e/ou ajardinada" de 10%
- taxas de ocupação e de construção diferenciadas de acordo com a dimensão dos lotes

HISTÓRICO NORMAS URBANÍSTICAS

Tipo de lote	Dimensão (m²)	Taxa máxima de ocupação (%)	Taxa máxima de construção (%)	Taxa mínima de construção (%)
A	2 800	72	288	20
B	1.500	62	248	25
C	180	67	134	30
D	170	67	134	30
E	13.500	60	240	20
F	800	63	252	25
G	166	67	134	30

HISTÓRICO NORMAS URBANÍSTICAS

1997 - NGB 91/97 (abrange apenas a QI 01)

- permissão de atividade residencial multifamiliar
- taxa de ocupação de 70%
- altura de 22,50m (cerca de 7 pavimentos)
- taxa mínima de permeabilidade de 15%
- subsolos com taxa de ocupação máxima de 70%.

HISTÓRICO NORMAS URBANÍSTICAS

2006 PDL (Lei Complementar nº 728/2006)

- dinamizar áreas ociosas
- adensamento populacional/aumento de potencial construtivo
- verticalização das edificações
- extensão de usos em regiões específicas da cidade.
- destaque da QI 1 - morfologia distinta do restante do setor, marcando a avenida principal de acesso ao centro da cidade.
- projeto urbanístico especial

ANEXO III – LISTAGEM DE ENDEREÇAMENTO

SETOR LESTE – QI - GAMA

Endereço	Uso anterior	Nível de restrição	Área m²	Coeficiente de aproveitamento		Taxa de permeabilidade	Quant. de domicílios	Observação
				Existente	Proposto			
QI-1 Lote 1 (PLL)	Coletivo	R3	6.000	0,25	0,25	30%	-	-
QI-1 Lotes 20 a 160 e 220, 280 a 940, 1020 a 1780	Industrial	R3	2.800	5,6	6,0	30%	-	Lts 240 e 260 PAC
QI-2 Lotes 20, 40 ... 1.780	Industrial	R3	1.500	2,48	3,0	20%	-	-
QI-3 AE. nº 1 – (CEB)	Coletivo	R3	9.000	-	3,0	30%	-	-
QI-3 Lotes 20,40 ... 1.580	Industrial	R3	1.500	2,48	3,0	20%	-	-
QI-4 Lotes 20, 40 ... 1.320	Industrial	R3	1.500	2,48	3,0	20%	-	-
QI-4 Lotes 1.336, 1.340, 1.344 ... 1524	Industrial	R3	180	1,34	3,0	-	-	-
QI-4 Lotes 1.540, 1.560 e 1.580	Industrial	R3	1.500	2,48	3,0	20%	-	-
QI-4 e QI-5 Área Reservada nº 3 - TCB	Coletivo	R3	35.444	-	3,0	30%	-	-
QI-5 Lotes 20, 40, 60 ... 1.580	Industrial	R3	1.500	2,48	3,0	20%	-	-
QI-6 Lotes 20, 40, 60 ... 180	Industrial	R3	1.500	2,46	3,0	20%	-	-
QI-6 Lotes 208, 212, 216 ... 396	Industrial	R3	170	1,34	3,0	-	-	-
QI-6 Lotes 400, 420, 440 ... 1.580	Industrial	R3	1.500	2,48	3,0	20%	-	-
QI-7 Lt 220, 240, 260 a 660, 660, 740 a 800	Industrial	R3	180	2,52	3,0	-	-	-
QI-7 Lotes 830, 835, 840 ... 1.325	Industrial	R3	16,6	1,34	3,0	-	-	-
QI-7 Lote 1.340	Industrial	R3	800	2,52	3,0	20%	-	-
QI-7 Lotes 1.360/1.380 (PLL)	Coletivo	R3	800	2,52	3,0	20%	-	-
QI-7 Área Reservada nº 1 - SLU	Coletivo	R3	4.800	-	3,0	30%	-	-
QI-7 Área Reservada nº 2 - Escola	Escola	R3	5.600	0,8	3,0	30%	-	-
AE p/ indústria Latasa	Indústria	R5	80.065,00	2,00	2,0	30%	-	-
QI – 1 lote 180/200 (PLL)	Coletivo	R3	2.800,00	-	3,0	20%	-	-
QI – 1 lote 240/260 (PLL)	Coletivo	R3	3.000,00	-	0,25	30%	-	-
QI – 1 lote 960/980/1000 (PLL)	Coletivo	R3	4.500,00	-	3,0	20%	-	-
QI – 7 lote 620/640 (PLL)	Coletivo	R3	1.600,00	-	0,25	20%	-	-
QI – 1 lote 680/700/720 (PLL)	Coletivo	R3	1.600,00	-	3,0	20%	-	-

HISTÓRICO NORMAS URBANÍSTICAS

2006 PDL (Lei Complementar nº 728/2006)

- aumento do potencial para as quadras 2 a 7 - coeficiente máximo CAM = 6, condicionado à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança
- expansão de usos, incluindo o residencial multifamiliar

HISTÓRICO NORMAS URBANÍSTICAS

2009 PDOT (Lei Complementar nº 803/2009)

- coeficiente de aproveitamento básico igual a 2,52 e o máximo para a Quadra 1 igual a 6 e para as demais quadras igual a 3.

NORMA / ANO	USO PERMITIDO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	PAVIMENTOS/SUBSOL OS	TAXA MÍNIMA DE ÁREA VERDE
GB 0010/1, 1983	Uso industrial de pequeno e médio porte	2	4 pavimentos Subsolo optativo	10 %
GB 0013/1, 1984	Uso industrial com ampliação de atividades	2	4 pavimentos Subsolo optativo, podendo ocupar 100 % da área do lote	10%
NGB 97/91, 1992	Uso industrial com ampliação de atividades	De 1,34 a 2,88	Altura máxima de 8m	10% Considerado estacionamento arborizado
NGB 91/97, 1997, apenas para a QI 01	Permitido habitação multifamiliar	Não definido. Taxa de ocupação igual a 70%	Altura máxima de 22,5m Subsolo obedece à taxa de ocupação	15%
PDL, 2006	R3	CA básico = 2,52 CA máximo QI 1 = 6 CA máximo demais quadras = 3 podendo alcançar 6 mediante aprovação de EIV	Não define altura. Cone de afastamento.	Varia de 10% a 30%, conforme a área do lote



SETOR LESTE INDUSTRIAL DO GAMA

SECRETARIA DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO



SETOR LESTE INDUSTRIAL DO GAMA

SECRETARIA DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO

CONTEXTO

OCUPAÇÃO

Usos diversificados

Uso residencial multifamiliar

PDL do Gama - objeto de Ação de Inconstitucionalidade julgada procedente

potencial construtivo das quadras QI 2 a QI 7, adensamento populacional sem a elaboração, segundo o MPDFT, de estudos que o justifiquem.

CONTEXTO

EIV - identificar os impactos decorrentes das alterações previstas para o SLI e propor medidas mitigadoras

Art. 65. O potencial construtivo das quadras QI 2 a QI 7 do Setor Leste terá coeficiente de aproveitamento 3,0 (três).

§ 1º O proprietário do lote poderá requerer o aumento do coeficiente de aproveitamento para até 6,0 (seis), mediante a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

§ 2º Fica o aumento do potencial construtivo previsto neste artigo sujeito ao pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODIR.

CONTEXTO

LUOS

Estudos e avaliação das condições de transformação do Setor numa perspectiva de incorporar um novo papel, diante de sua localização central e ampla acessibilidade, com relação à diversidade do usos e sua vitalidade urbana.



SETOR LESTE INDUSTRIAL DO GAMA

SECRETARIA DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO

JUSTIFICATIVA DO PLC

O vácuo normativo gera insegurança para empreendimentos implantados anteriormente ao PDL

Resgate da legalidade e da funcionalidade do Setor, com impacto na economia da localidade

Do ponto de vista urbanístico, os usos e a ocupação estabelecidos pelas normas anteriores ao PDL atendiam a capacidade da infraestrutura implantada e a concepção urbana da localidade

JUSTIFICATIVA DO PLC

A definição dos mesmos parâmetros de uso e ocupação estabelecidos pelas NGBs 97/91 (QI 1 a 7) e 91/97 (QI 1):

- não representa prejuízo urbanístico para o Gama como um todo, uma vez que essas normas já incidiam sobre os lotes do Setor.
- não implica em adensamento populacional da área, pois não acrescenta potencial construtivo e nem mesmo amplia a possibilidade de uso residencial

PARÂMETROS DO PLC

USOS - QI 1:

- Comércio
- Prestação de Serviços
- Indústria
- Residencial Multifamiliar
- PLL

PARÂMETROS DO PLC

USOS - QI 2 a 7:

- Comércio
- Prestação de Serviços
- Indústria
- Institucional
- PLL

Endereço	Uso anterior	Usos admitidos	Área m²	Coeficiente de aproveitamento		Taxa de permeabilidade	Quant. de domicílios	Altura máxima	Observação
				Existente	Proposto				
QI-1 Lote 1 (PLL)	Coletivo	(1)	6.000	0,25	0,25	30%	-	-	
QI-1 Lotes 20 a 160 e 220, 280 a 940, 1020 a 1780	Industrial	(2)	2.800	5,6	5,6	30%	-	22,50	Lts 240 e 260 PAC
QI-2 Lotes 20, 40 ... 1.780	Industrial	(3)	1.500	2,48	2,48	20%	-	15,00	-
QI-3 AE. nº 1 – (CEB)	Coletivo	(3)	9.000	-		30%	-	15,00	
QI-3 Lotes 20,40 ... 1.580	Industrial	(3)	1.500	2,48	2,48	20%	-	15,00	-
QI-4 Lotes 20, 40 ... 1.320	Industrial	(3)	1.500	2,48	2,48	20%	-	15,00	Admitido depósito de inflamáveis – GLP somente para os lotes 1.100, 1.120 e 1.140
QI-4 Lotes 1.336, 1.340, 1.344 ... 1524	Industrial	(3)	180	1,34	1,34	-	-	8,00	Admitido o uso residencial – habitação unifamiliar
QI-4 Lotes 1.540, 1.560 e 1.580	Industrial	(3)	1.500	2,48	2,48	20%	-	15,00	-
QI-4 e QI-5 Área Reservada nº 3 - TCB	Coletivo	(3)	35.444	-		30%	-	15,00	-

Endereço	Uso anterior	Usos admitidos	Área m²	Coeficiente de aproveitamento		Taxa de permeabilidade	Quant. de domicílios	Altura máxima m	Observação
				Existente	Proposto				
QI-5 Lotes 20, 40, 60 ... 1.580	Industrial	(3)	1.500	2,48	2,48	20%	-	15,00	-
QI-6 Lotes 20, 40, 60 ... 180	Industrial	(3)	1.500	2,46	2,46	20%	-	15,00	-
QI-6 Lotes 208, 212, 216 ... 396	Industrial	(3)	170	1,34	1,34	-	-	8,00	-
QI-6 Lotes 400, 420, 440 ... 1.580	Industrial	(3)	1.500	2,48	2,48	20%	-	15,00	-
QI-7 Lt 220, 240, 260 a 660, 660, 740 a 800	Industrial	(3)	180	2,52	2,52	-	-	8,00	-
QI-7 Lotes 830, 835, 840 ... 1.325	Industrial	(3)	166	1,34	1,34	-	-	8,00	-
QI-7 Lote 1.340	Industrial	(3)	800	2,52	2,52	20%	-	15,00	-
QI-7 Lotes 1.360/1.380 (PLL)	Coletivo	(3)	800	2,52	2,52	20%		15,00	
QI-7 Área Reservada nº 1 - SLU	Coletivo	(3)	4.800	-		30%	-	15,00	-
QI-7 Área Reservada nº 2 - Escola	Escola	(3)	5.600	0,8	3,0	30%	-	15,00	-
AE p/ indústria Latasa	Indústria	(3)	80.065,00	2,00	2,0	30%	-	15,00	-

Endereço	Uso anterior	Usos admitidos	Área m²	Coeficiente de aproveitamento		Taxa de permeabilidade	Quant. de domicílios	Altura máxima	Observação
				Existente	Proposto				
QI – 1 lote 180/200 (PLL)	Coletivo	(1)	2.800,00	-	0,25	20%	-	-	-
QI – 1 lote 240/260 (PLL)	Coletivo	(1)	3.000,00	-	0,25	30%	-	-	-
QI – 1 lote 960,980/1000 (PLL)	Coletivo	(1)	4.500,00	-	0,25	20%	-	-	-
QI – 7 lote 620/640 (PLL)	Coletivo	(1)	1.600,00	-	0,25	20%	-	-	-
QI – 1 lote 680/700/720 (PLL)	Coletivo	(1)	1.600,00	-	0,25	20%	-	-	-



SETOR LESTE INDUSTRIAL DO GAMA

SECRETARIA DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO