

LUOS
Relatório de Vistorias
Trechos 09, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22
Plano de Intervenção Urbana - PIU
Região Administrativa de Santa Maria
RA XIII / RA-SANT

ELABORAÇÃO

Vanessa Gonçalves Torres - Assessora/ DISUL

Ricardo José Câmara Lima - Assessor/ DISUL

Renata Freitas Carvalho Caldeira - Assessora/ DISUL

Amanda Carvalho Fernandes - - Assessora/ DISUL - até abril de 2023

Estagiários

Ester Rodrigues Ribeiro

Michelly Rodrigues Alves de Almeida - a partir de janeiro de 2024

Clarissa Honorio Silveira – até setembro de 2023

Fl.ávia Rayane de Sousa Loiola - até dezembro de 2023

Giovanna Marinho de Souza Almeida - até outubro de 2023

COLABORAÇÃO

Maria Elisa Pimenta - Diretora de Aprovação e Licenciamento da RA de Santa Maria

Leonardo Heringer - Coordenador de Obras da RA de Santa Maria

DIREÇÃO

Isabel Cristina Joventino de Deus – Diretora/ DISUL

COORDENAÇÃO

Maria Cristina Ribeiro Ferreira - Coordenadora de Gestão Urbana – COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH – até janeiro de 2024

Ingred Mendes Ribeiro Sampaio – Coordenadora de Gestão Urbana – COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH - a partir de abril de 2024

Liana Maria Figueiredo de Oliveira - Assessora de Gestão Urbana – COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH – a partir de abril de 2024

SUPERVISÃO

Andréa Mendonça de Moura - Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades – SUDEC/SEADUH/SEDUH – até fevereiro de 2024

Letícia Luzardo de Sousa - Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades interina – SUDEC/SEADUH/SEDUH – a partir de abril de 2024

Janaína Domingos Vieira - Secretária Adjunta de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEADUH/SEDUH

ÍNDICE

1. Introdução	13
2. Indicação do Percurso – Mapas de trechos 09, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22	13
3. Estudos para revisão de Uso e Ocupação do Solo da LUOS	14
3.1. Levantamento do Trecho 09	15
3.2. Indicação do Percurso - Trecho 09: QR 119, QR 118, QR 117, QR 116, QR 216	15
3.3. Levantamento Fotográfico - Lotes UOS Inst Ep/ Inst e demandas de alteração de UOS – Trecho 09	16
3.4. Análise – Trecho 09	21
3.5. Levantamento do Trecho 10	23
3.6. Indicação do Percurso - Trecho 10: EQ 217/317, EQ 218/318, QR 217/218, EQ 216/316 , QR 215/315 e QR 216/316 e QR 317/318	23
3.7. Levantamento Fotográfico - Lotes UOS Inst Ep/ Inst e demandas de alteração de UOS – Trecho 10	24
3.8. Análise – Trecho 10	30
3.9. Levantamento do Trecho 11	32
3.10. Indicação do Percurso - Trecho 11	32
3.11. Levantamento Fotográfico – Lotes UOS Inst Ep/ Inst e demandas de alteração de UOS – Trecho 11	33
3.12. Análise – Trecho 11	41
3.13. Levantamento de Lotes – Trecho 12	43
3.14. Indicação de Percurso - Trecho 12: QR 212, QR 210, QR 209, QR 309, QR 207, QR 206, QR 205, QR 204	44

3.15. Levantamento de lotes solicitados para revisão de UOS – Trecho 12	45
3.16. Análise – Trecho 12	55
3.17. Levantamento do Trecho 13 - UOS Inst EP e Inst	59
3.18. Indicação de Percurso Trecho 13 – UOS Inst e UOS Inst EP: Quadras QR 100; AC 102; CL 102; Q. 103; CL 103 e Vila DVO	60
3.19. Levantamento Fotográfico – Trecho 13	61
3.20. Análise – Trecho 13	68
3.21. Levantamento do Trecho 14 - Lotes UOS Inst e InstEP	70
3.22. Indicação de Percurso - Trecho 14 - Avenida Alagados: AC 104, 105, 107, 109, 201, 203, 204, EQ 201/301, 202/302, Avenida Santa Maria: CL 301, AC 401	70
3.23. Levantamento Fotográfico do Trecho 14	71
3.24. Análise - Trecho 14	76
3.25. Levantamento do Trecho 16	77
3.26. Indicação de Percurso - Trecho 16: Quadras CL 106, AC 105, AC 104, QR 103, QR 100, Vila DVO, QR 402, QR 403, CL 304, QR 204, QR 205, EQ 304/307, QR 206, EQ 208/308, EQ 209/309, EQ 210/310	77
3.27. Levantamento Fotográfico - Lotes UOS RO 1, contexto LUOS – Trecho 16	78
3.28. Análise – Trecho 16	81
3.29. Levantamento do Trecho 17	83
3.30. Indicação de Percurso - Trecho 17: Quadras QR 204 LT 2, QR 204 LT 1, EQ 203-303 LT 1, CL 303, LT B1 escola de 2º grau), QR 304 CJ A LT 1, QR 304 CJ A LT 2, QR 304 CJ A LT 3, QR 304 CJ B LT 1, QR 304 CJ B LT 2, QR 304 CJ H LT 1, QR 304 CJ H LT 1	83

3.31. Levantamento Fotográfico - Lotes UOS Inst EP / UOS Inst e demandas de levantamento de UOS Inst EP e UOS Inst, contexto LUOS – Trecho 17.....	84
3.32. Análise - Trecho 17	87
3.33. Levantamento do Trecho 18	89
3.34. Indicação de Percurso - Trecho 18 - Quadras QR 205, EQ 304/307, QR 206, QR 207, QR 307	89
3.35. Levantamento Fotográfico - Lotes UOS Inst Ep/ UOS Inst e demandas de levantamento de UOS Inst EP e UOS Inst, contexto LUOS – Trecho 18	90
3.36 Análise – Trecho 18	95
3.37. Levantamento do Trecho 19	98
3.38. Indicação de Percurso - Trecho 19 - Residencial Porto Pilar Avenida Monumental LT 4, 8, 18, 19, Residencial Porto Pilar VC 371 AE 1, AE 2, AE 3 e ADE Polo JK TRECHO 8 CJ 1 LT 1, Setor Meireles	98
3.39. Levantamento Fotográfico – Lotes UOS Inst Ep/ UOS Inst e demandas de levantamento de UOS Inst EP e UOS Inst, contexto LUOS – Trecho 19	99
3.40. Análise – Trecho 19	102
3.41. Levantamento do Trecho 20 - UOS RO 2	105
3.42. Indicação de Percurso - Trecho 20: Quadras QR 201, QR 202, EQ 201/202, QR 301, QR 302 e EQ 301/302	106
3.43. Levantamento Fotográfico - Lotes UOS Inst Ep/ UOS Inst e demandas de levantamento de UOS Inst EP e UOS Inst, contexto LUOS – Trecho 20	107
3.44. Análise – Trecho 20	109

3.45. Levantamento do Trecho 21 - CSIIInd 1 e CSIIInd 2	110
3.46. Indicação de Percurso - Trecho 21: Lotes ADE Polo JK - Polo de Desenvolvimento Juscelino Kubitschek	110
3.47. Levantamento Fotográfico - Lotes UOS CSIIInd 1 e CSIIInd 2, contexto LUOS – Trecho 21	111
3.48. Análise – Trecho 21	113
3.49. Levantamento do Trecho 22 - UOS RO 1	114
3.50. Indicação de Percurso - Trecho 22	114
3.51. Levantamento Fotográfico - Lotes UOS RO 1, contexto LUOS – Trecho 22	115
3.52. Análise – Trecho 22	117
4. Legislação Pertinente	118

Lista de figuras

Figura 01 - Indicação do Percurso – Trechos 09, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21 e 22	13
Figura 02 - Indicação do percurso do Trecho 09	15
Figura 03 - QR 119, QR 118, QR 117, QR 116, QR 216, 217 e 219 com indicação das demandas de alteração da LUOS	16
Figura 04 - Indicação do percurso do Trecho 10	23
Figura 05 - Avenida Alagados, EQ 217/317, EQ 218/318, QR 217/218, EQ 216/316, QR 215/315, QR 216/316 e QR 317/318 com indicação das demandas de alteração da LUOS	24
Figura 06 - Indicação do percurso do Trecho 11	32
Figura 07 - Avenida Alagados - CL 118, CL 218, CL 117, CL 217, CL 116, CL 216, CL 115, CL 215, CL 114, CL 214, CL 113, CL 213, CL 112, CL 112; Avenida Santa Maria - CL 312, CL 313, CL 413, CL 315, CL 415, CL 316, CL 416, CL 317, CL 417, CL 318, CL 418, QR 213, QR 214 com indicação das demandas de alteração da LUOS	33
Figura 08 - Indicação do percurso do Trecho 12	45
Figura 09 - UOS solicitada - QR 212, Conj. C, Lotes 1, 14 a 22 e Conj. J, Lotes 14 a 25 com indicação das demandas de alteração da LUOS	46
Figura 10: QR 212, Conj. C, Lotes 1, 14 a 22, Conj. J, Lotes 14 a 5, QR 210, Conj. A, lotes 1 a 13 e 28 a 30, Conj. B, Lotes, 1 a 12, Conj. C, Lotes 1 a 14, Conj. K, Lotes 1 a 155, Conj. Q, Lotes 20 a 22, QR 209, Conj. A, 1 a 14 e 28 a 30, Conj. B, 1 a 13, Conj. C, Lotes 30 a 32, Conj. E, Lotes 1 a 19, Conj. K, Lotes 30 a 32, Conj. M, Lotes 15 a 32, Conj. N, Lotes 26 a 36, QR 309, Conj. A, lotes 13 a 28, Conj. B, Lotes 1 a 12, Conj. C, Lotes 28 a 30, Conj. E, Lotes 1 e 19, Conj. K, Lotes 28 a 30, Conj. M, Lotes 15 a 30, Conj. N, Lotes 29 a 42, QR 207, Conj. F, lotes 6 a 18, Conj. L, lotes 1 a 14, QR 206, Conj. F, lotes 5 a 18, Conj. L, lotes 1 a 14, QR 205, Conj. F, lotes 5 a 18, Conj. L, lotes 1 a 13, QR 204, Conj. F, lotes 5 a 18, Conj.	

L, lotes 1 a 14, QR 204, Conj. Q, lotes 3 a 17 com indicação das demandas de alteração da LUOS	47
Figura 11 - UOS solicitada - QR 212, Conj. C, Lotes 1, 14 a 22 e Conj. J, Lotes 14 a 25 com indicação das demandas de alteração da LUOS no percursos	48
Figura 12 - QR 212, Conj. C, Lotes 1, 14 a 22, Conj. J, Lotes 14 a 5, QR 210, Conj. A, lotes 1 a 13 e 28 a 30, Conj. B, Lotes, 1 a 12, Conj. C, Lotes 1 a 14, Conj. K, Lotes 1 a 155, Conj. Q, Lotes 20 a 22, QR 209, Conj. A, 1 a 14 e 28 a 30, Conj. B, 1 a 13, Conj. C, Lotes 30 a 32, Conj. E, Lotes 1 a 19, Conj. K, Lotes 30 a 32, Conj. M, Lotes 15 a 32, Conj. N, Lotes 26 a 36, QR 309, Conj. A, lotes 13 a 28, Conj. B, Lotes 1 a 12, Conj. C, Lotes 28 a 30, Conj. E, Lotes 1 e 19, Conj. K, Lotes 28 a 30, Conj. M, Lotes 15 a 30, Conj. N, Lotes 29 a 42, QR 207, Conj. F, lotes 6 a 18, Conj. L, lotes 1 a 14, QR 206, Conj. F, lotes 5 a 18, Conj. L, lotes 1 a 14, QR 205, Conj. F, lotes 5 a 18, Conj. L, lotes 1 a 13, QR 204, Conj. F, lotes 5 a 18, Conj. L, lotes 1 a 14, QR 204, Conj. Q, lotes 3 a 17 com indicação das demandas de alteração da LUOS	49
Figura 13 - QR 212, QR 210, QR 209/309, QR 207/ QR 206/ QR 205/ QR 204 com indicação das demandas de alteração da LUOS	50
Figura 14 - Indicação do percurso -Trecho 13	60
Figura 15 - Indicação do percurso e indicação do levantamento fotográfico do Trecho 13	61
Figura 16 - Lote 2, Travessa do Eucalipto, Vila DVO, DF-290	68
Figura 17 - Lotes 1 e 2, CJ A1, QR 100 e os Lotes 1 e 2, CJ B1, QR 100, UOS Inst.	69
Figura 18 - Lotes 1 e 2, CJ A1, QR 100 e os Lotes 1 e 2, CJ B1, QR 100, CSIIR 2 solicitada	69
Figura 19 - Indicação do percurso - Trecho 14	71
Figura 20 - Indicação do percurso e levantamento fotográfico do Trecho 14	72
Figura 21 - Indicação do percurso - Trecho 16	78

Figura 22 - Indicação do percurso e levantamento fotográfico do Trecho 16	79
Figura 23 - Indicação de percurso - Trecho 17	84
Figura 24 - Indicação de percurso e levantamento fotográfico, contexto LUOS - Trecho 17	85
Figura 25 - Indicação do percurso e indicação do levantamento fotográfico do Trecho 18	90
Figura 26 - Indicação do percurso e levantamento fotográfico do Trecho 18	91
Figura 27 - Indicação do percurso - Trecho 19	99
Figura 28 - Indicação do percurso e levantamento fotográfico do Trecho 19	100
Figura 29 - Indicação do percurso - Trecho 20	107
Figura 30 - Indicação do percurso e indicação do levantamento fotográfico do Trecho 20	108
Figura 31 - Indicação percurso - Trecho 21	111
Figura 32 - Indicação do percurso e levantamento fotográfico do Trecho 21	112
Figura 33 - Mapeamento da situação de ocupação dos lotes – Polo JK	114
Figura 34 - Indicação do percurso - Trecho 22	115
Figura 35 - Indicação do percurso e levantamento fotográfico do Trecho 22	116

Lista de tabela

Tabela 01 - Registro da vistoria do Trecho 09	17
Tabela 02 - Registro da vistoria do Trecho 09	18
Tabela 03 - Registro da vistoria do Trecho 09	19
Tabela 04 - Registro da vistoria do Trecho 09	20
Tabela 05 - Registro da vistoria do Trecho 10	25
Tabela 06 - Registro da vistoria do Trecho 10	26
Tabela 07 - Registro da vistoria do Trecho 10	27
Tabela 08 - Registro da vistoria do Trecho 10	28
Tabela 09 - Registro da vistoria do Trecho 10	29
Tabela 10 - Registro da vistoria do Trecho 10	30
Tabela 11 - Registro da vistoria do Trecho 11	34
Tabela 12 - Registro da vistoria do Trecho 11	35
Tabela 13 - Registro da vistoria do Trecho 11	36
Tabela 14 - Registro da vistoria do Trecho 11	37
Tabela 15 - Registro da vistoria do Trecho 11	38
Tabela 16 - Registro da vistoria do Trecho 11	39
Tabela 17 - Registro da vistoria do Trecho 11	40

Tabela 18 - Registro da vistoria do Trecho 12	50
Tabela 19 - Registro da vistoria do Trecho 12	51
Tabela 20 - Registro da vistoria do Trecho 12	52
Tabela 21 - Registro da vistoria do Trecho 12	53
Tabela 22 - Registro da vistoria do Trecho 12	54
Tabela 23 - Registro da vistoria do Trecho 13	62
Tabela 24 - Registro da vistoria do Trecho 13	63
Tabela 25 - Registro da vistoria do Trecho 13	64
Tabela 26 - Registro da vistoria do Trecho 13	65
Tabela 27 - Registro da vistoria do Trecho 13	66
Tabela 28 - Registro da vistoria do Trecho 13	67
Tabela 29 - Registro da vistoria do Trecho 14	72
Tabela 30 - Registro da vistoria do Trecho 14	73
Tabela 31 - Registro da vistoria do Trecho 14	74
Tabela 32 - Registro da vistoria do Trecho 14	75
Tabela 33 - Registro da vistoria do Trecho 16	79
Tabela 34 - Registro da vistoria do Trecho 16	80
Tabela 35 - Registro da vistoria do Trecho 17	85
Tabela 36 - Registro da vistoria do Trecho 17	86

Tabela 37 - Registro da vistoria do Trecho 18	91
Tabela 38 - Registro da vistoria do Trecho 18	92
Tabela 39 - Registro da vistoria do Trecho 18	93
Tabela 40 - Registro da vistoria do Trecho 18	94
Tabela 41 - Registro da vistoria do Trecho 19	100
Tabela 42 - Registro da vistoria do Trecho 19	101
Tabela 43 - Registro da vistoria do Trecho 20	108
Tabela 44 - Registro da vistoria do Trecho 21	112
Tabela 45 - Registro da vistoria do Trecho 22	116
Tabela 46 - Registro da vistoria do Trecho 22	117

1. Introdução

A revisão dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS objetiva a análise urbanística dos parâmetros de uso e ocupação do solo com vistas à alteração e ajustes da LUOS vigente, considerando as demandas e a dinâmica de ocupação das cidades. Previamente às vistorias, foi realizado um levantamento básico para delimitar as áreas a serem visitadas, e definir o escopo da vistoria para cada uma das três etapas do PIU.

O presente relatório corresponde aos Trechos 09, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18 e 19 apresenta os dados coletados durante vistorias realizadas na Região Administrativa de Santa Maria (Figura 01), nos dias 16/11/2022, 18/11/2022, 23/11/2022, 16/12/2022, 23/12/2022, 04/01/2023, 24/01/2023, 25/01/2023, 02/02/2023, pelos técnicos da Diretoria da Unidade de Planejamento Territorial Sul – DISUL/COGEST/SUDEC e encaminhamentos após realizada análise dos dados.

As informações levantadas visam subsidiar o Plano de Intervenção Urbana – PIU, no que se refere à Revisão de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS e indicação de intervenções urbanísticas.

2. Indicação do Percurso – Mapas de trechos 09, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22

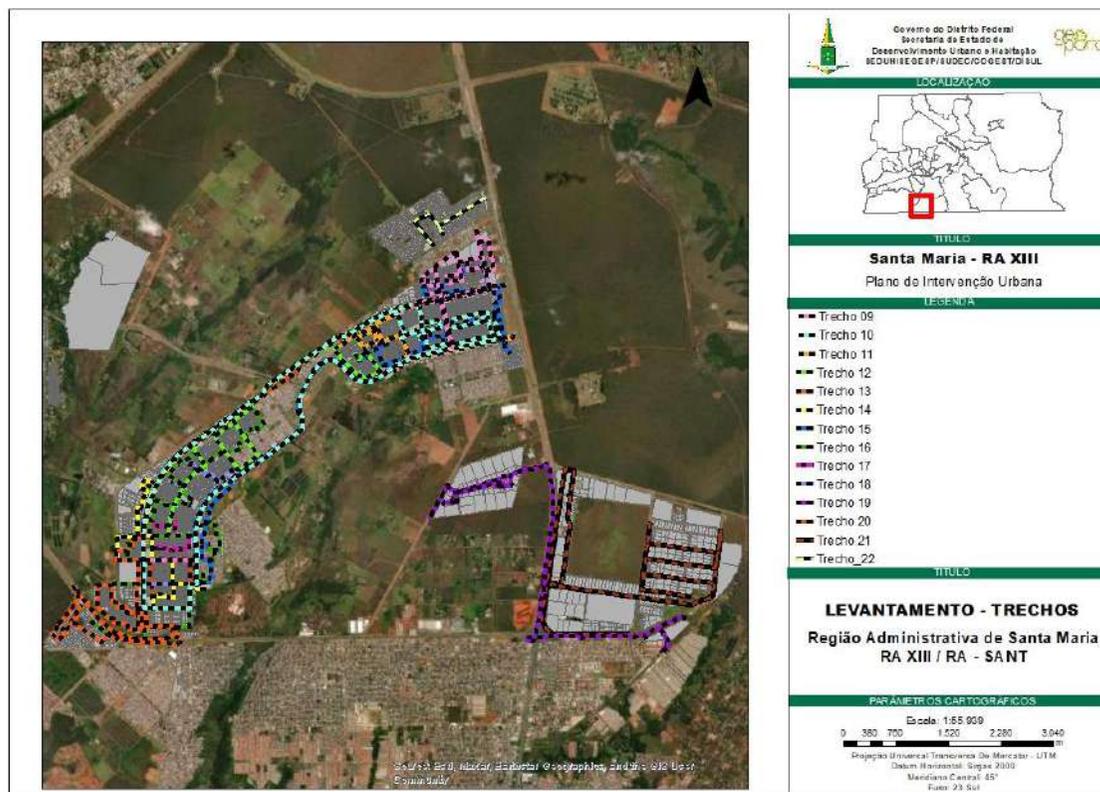


Figura 01: Indicação do Percurso – Trechos 09, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21 e 22 . Fonte: DISUL/SEDUH.

3. Estudos para revisão de Uso e Ocupação do Solo da LUOS

O levantamento básico foi feito a partir de demandas desta SEDUH para verificação uso atual dos lotes de UOS RE 3, RO 1, RO 2, CSIIInd 1, Inst e Inst EP e parâmetros da LUOS identificadas de acordo com a metodologia definida no Documento de Referência para a elaboração do PIU. A Lei Complementar nº 948, de 18 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal, alterada pela Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022 classifica os lotes de objetos de levantamento, na categoria da unidade de uso e ocupação do solo.

"Art. 5º O uso do solo nos lotes e nas projeções abrangidos por esta Lei Complementar é indicado por unidades de uso e ocupação do solo - UOS no Anexo II. § 1º São categorias de UOS:

(...)

I - UOS RE - Residencial Exclusivo, onde é permitido o uso exclusivamente residencial e que apresenta 3 subcategorias:

(...)

c) RE 3 - onde é permitido exclusivamente o uso residencial, na categoria habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos ou habitação multifamiliar em tipologia de casas combinada ou não com a tipologia de apartamentos;

II – UOS RO – Residencial Obrigatório, onde o uso residencial é obrigatório, sendo facultado o uso não residencial simultâneo, e que apresenta 3 subcategorias: [\(Inciso Alterado\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022\)](#)

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) 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;

(...)

VI - 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, e apresenta 3 subcategorias:

a) CSIIInd 1 - localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos, em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, separada das áreas habitacionais, e abriga atividades com menor incomodidade ao uso residencial;

(...)

VIII - UOS Inst - Institucional, onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado;

IX - 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;

3.1. Levantamento do Trecho 09

O levantamento básico foi feito a partir de demandas encaminhadas a esta SEDUH para alteração de parâmetros da LUOS identificadas de acordo com a metodologia definida no Documento de Referência para a elaboração do PIU.

Foram encaminhadas via SEI nº 00143-00003025/2019 -11 demandas da Administração Regional de Santa Maria, indicadas na Figura 03:

- Alteração da **UOS CSIIInd 1** - Lotes 1 a 4, CJ A, AC 219, para **PAC**;
- Alteração da **UOS RE 3** – Lote G, CL 118, para **UOS CSIIR 1**;
- Alteração de **UOS RO 1** dos lotes da QR 116 e QR 117 voltados para via local para **UOS RO 2**, indicada na Figura 03;
- Alteração de **UOS RO 1** dos lotes nos CJ A, C, E, K e M da QR 216 voltados para via local para **UOS RO 2**;
- Foram levantados os Lotes **UOS Inst** e **Inst EP** para certificação da atividade e situação de ocupação de forma a atualizar o indicado na LUOS (**Figura 03**).

3.2. Indicação do Percurso - Trecho 09: QR 119, QR 118, QR 117, QR 116, QR 216

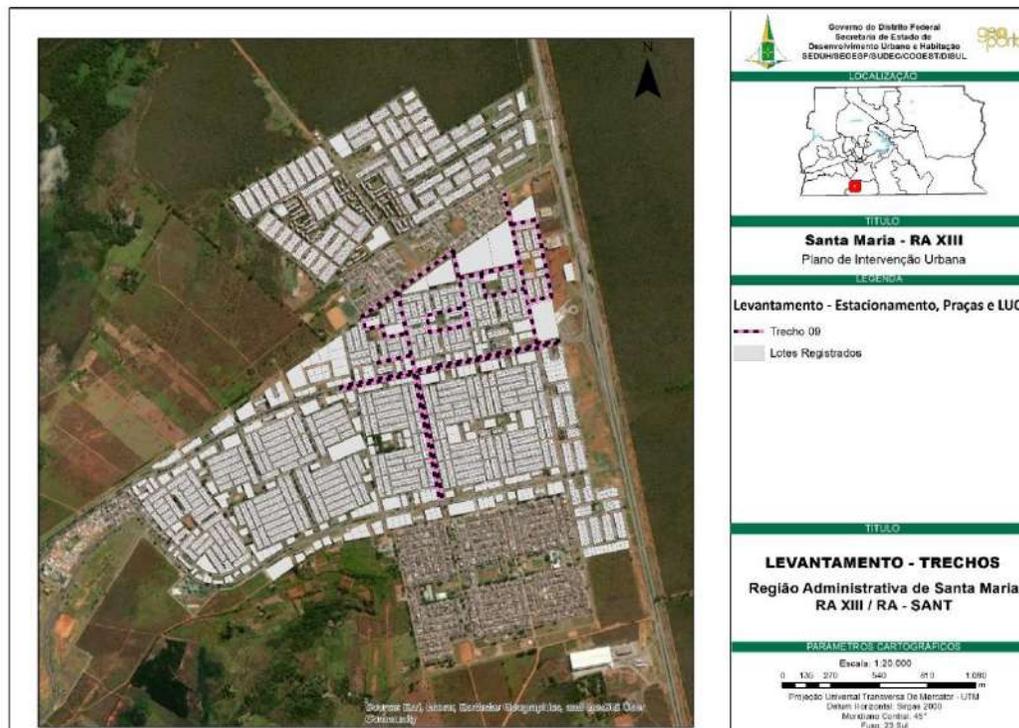


Figura 02. Indicação do percurso do Trecho 09. Fonte: DISUL, 2022.

3.3. Levantamento Fotográfico - Lotes UOS Inst Ep/ Inst e demandas de alteração de UOS – Trecho 09



Figura 03. QR 119, QR 118, QR 117, QR 116, QR 216, 217 e 219 da Região Administrativa de Santa Maria com indicação das demandas de alteração da LUOS no percursos feitos na vistoria em 16/11/2022 e indicação do levantamento fotográfico. Fonte: DISUL – 2022

Tabela 01: Registro da vistoria do Trecho 09, indicado na **Figura 03**, para revisão de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS dos Lotes UOS Inst EP / Inst.

LEVANTAMENTO LOTES UOS Inst/ Inst EP								
VISTORIA - QR 119, QR 118, QR 117, QR 116, QR 216					DATA: 16/11/2022			
ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
LT 13 CJ N QR 119	Inst EP - Ocupado – parte fora do LT/ alter. de parcelamento	Terminal BRT de Santa Maria	LT 2 CJ A AC 118	Inst EP - Ocupado	Bombeiro	LT 1 CJ A AC 119	Inst - Ocupado -	Escola Técnica de Santa Maria
								
FOTO 01			FOTO 02			FOTO 03		
LT 1 CJ H QR 119	Inst EP - Desocupado	Área não urbanizada	LT A Q 118	Inst - Ocupado com invasão de área pública	Instituição - Igreja Ev. Ass. de Deus	LT 2 CJ A AC 117	Inst EP - Ocupado	Reservatório da CAESB
								
FOTO 04			FOTO 05			FOTO 06		

Tabela 02: Registro da vistoria do Trecho 09, indicado na **Figura 03**, para revisão de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS dos Lotes UOS Inst EP / Inst.

LEVANTAMENTO LOTES UOS Inst/ Inst EP								
VISTORIA - AC 117, QR 116, QR 117, CL 118					DATA: 16/11/2022			
ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
LT 1, CJ A, AC 117	Inst - Desocupado	-	LT 1, CJ M, QR 116	Inst EP - Ocupado	Escola Classe 116	LT 9, CJ 11, QR 116	Ocupado - Inst	Jardim de Infância
								
FOTO 07			FOTO 08			FOTO 09		
QR 117 LT A	Ocupado - Inst	Igreja (ocupação de área pública lateral)	QR 117 LT B e C	Inst - Desocupado	-	LT A, CL 118	Inst EP - Ocupado	Conselho Tutelar
								
FOTO 10			FOTO 11			FOTO 12		

Tabela 03: Registro da vistoria do Trecho 09, indicado na **Figura 03**, para revisão de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS dos Lotes UOS Inst EP / Inst.

LEVANTAMENTO LOTES UOS Inst/ Inst EP/ RE 3/RO 1								
VISTORIA - CL 118, CL 217, QR 117, CL 118					DATA: 16/11/2022			
ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
LT J, CL 118	Inst EP - Ocupado	Jardim de Infância	LT B, CL 217	Inst - Ocupado	Creche - Institucional	LT C, CL 217	Inst - Ocupado	Não identificada
								
FOTO 13			FOTO 14			FOTO 15		
Lote A, CL 217	Inst - Ocupado	Colégio Santa Maria	Lotes voltados para vias locais na QR 116 e QR 117	RO 1/RO2	Predominantemente Residencial	LT G, CL 118	RE 3/CSIIR1	Uso Comercial consolidado
								
FOTO 16			FOTO 17			FOTO 18		

Tabela 04: Registro da vistoria do Trecho 09, indicado na **Figura 03**, para revisão de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS dos Lotes UOS Inst EP / Inst.

LEVANTAMENTO LOTES UOS RO 1/ PAC					
VISTORIA – EQ 216/316, AC 219				DATA: 16/11/2022	
ENDEREÇO	UOS PERMITIDA/ SOLICITADA	ATIVIDADE	ENDEREÇO	UOS PERMITIDA/ SOLICITADA	ATIVIDADE
EQ 216/316 LT C	RO 1/RO2	Residencial/ Comercial e Prestação de Serviços	AC 219 CJ A LT 1 a 4	CSInd 1/PAC	PAC com loja de conveniência
				SEM IMAGEM	
FOTO 19		FOTO 20			

3.4. Análise – Trecho 09

A Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº 1007, de 28 de abril de 2022, estabelece a categoria “ *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 comunitário e Inst – Institucional onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado.*”

Após realização da Vistoria no **Trecho 09**, no que se refere às **UOS Inst e Inst EP**, esta Equipe DISUL considera:

- **Alteração de parcelamento do LT 13 CJ N QR 119** – Lote registrado pelo Projeto de Urbanismo URB 47/97, onde, segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, LC n.º 1.007, de 28 de abril de 2022, é de categoria UOS Inst EP, Institucional Equipamento Público. O Terminal BRT está fora do lote definido pelo Projeto Urbanístico e interfere com a área cedida ao DER-DF, formalizada por meio do processo SEI nº 0111- 001521/2012. O Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal – DER, informou através do Ofício n.º 88/2023 – DER-DF/PRESI/GABIN/ASSESP, id. 109364279, que o término do contrato n.º 15/2009 – METRO/DF, Processo SEI n.º 0111-001521/2012, possibilita a celebração de um novo Termo de Cessão de Uso da área atual do Terminal BRT Sul de Santa Maria e de sua ampliação.

Portanto, os demais lotes, por se tratarem de lotes UOS Inst e Inst EP que atendem o atual uso e por estarem de acordo com a metodologia estabelecida pela LUOS, não necessitam de ajuste de uso. Deve-se manter a UOS Inst e Inst EP dos lotes supracitados.

No que se refere às demandas encaminhadas pela Administração Regional de Santa Maria, consideramos:

- **Alteração de UOS RO 1 dos lotes da QR 116**, voltados para via local para *UOS RO 2 - solicitação não viável* considerando: a dimensão da caixa da Via Local não comportar a UOS pretendida e, a predominância do uso residencial ao longo de toda a via, ver **Foto 17**. Os Lotes, objeto de levantamento em campo, são parte do Projeto de Urbanismo URB 086/1992, registrado em cartório.
- **Alteração da UOS RE 3 – Lote G CL 118, para UOS CSIIR 1 – passível de regularização e alteração** para UOS CSIIR considerando: o uso comercial consolidado e o sistema viário adequado para comportar esse uso. O ajuste de UOS adequa-se a metodologia estabelecida na LUOS, ver **Foto 18**. O Lote, objeto de levantamento em campo, é parte do Projeto de Urbanismo URB 086/1992, registrado em cartório.

- **Alteração de UOS RO 1 dos lotes nos CJ A, C, E, K e M da QR 117 e QR 116** voltados para via local para UOS RO 2 – passível de regularização e alteração para UOS RO 2 considerando sua localização ao longo de via com características de conexão entre conjuntos e quadras, onde o uso residencial é obrigatório, porém, é facultado o *uso não residencial no pavimento diretamente aberto para o logradouro público e independente da habitação*. Observamos que nas Quadras vizinhas a mesma configuração já é estabelecido a UOS RO 2, sendo assim, ajuste conforme a metodologia, ver **Foto 19**. Os Lotes, objeto de levantamento em campo, são parte do Projeto de Urbanismo URB 086/1992, registrado em cartório.
- **Alteração da UOS CSIIInd 1 - Lotes 1 a 4, CJ A, AC 219**, para PAC é passível de alteração apesar da atual UOS CSIIInd 1 incluir a atividade 47.3 – *Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores*, ver **Foto 20**. Os Lotes, objeto de levantamento em campo, são parte do Projeto de Urbanismo URB 047/1997, registrado em cartório.
- Alteração dos Lotes **UOS RO 1** para **RO 2** das **Quadra 216, Lotes 20 e 21, Conjunto A, QR 216; Lotes 20, 21 e 22, Conjunto C, QR 216; Lotes 1, 19, 20 a 32, Conjunto E, QR 216; Lotes 28, 29 e 30, Conjunto K, QR 216; Lotes 1, Conjunto M, QR 216** - passível de ajuste para UOS RO 2 considerando sua localização ao longo da via com características de conexão entre conjuntos e quadras, onde o uso residencial é obrigatório, porém, é facultado o *uso não residencial no pavimento diretamente aberto para o logradouro público e independente da habitação*. Observamos que nas Quadras vizinhas a mesma configuração já é estabelecido a UOS RO 2, ver **Foto 19**. As UOS dos lotes encontram-se em desacordo com a metodologia da LUOS. Os Lotes, objeto de levantamento em campo, são parte do Projeto de Urbanismo URB 086/1992, registrado em cartório.

3.5. Levantamento do Trecho 10

O levantamento básico foi feito a partir de demandas encaminhadas a esta SEDUH para alteração de parâmetros da LUOS identificadas de acordo com a metodologia definida no Documento de Referência para a elaboração do PIU.

Foram encaminhadas via SEI nº 00143-00003025/2019 - 11 demandas da Administração Regional de Santa Maria, indicadas na Figura 05:

- Alteração dos Lotes **UOS RO 2** para **UOS CSIIR 1 NO** das Quadras: **QR 214** – CJ P Lotes 11 a 20, CJ Q Lotes 1 a 20; **QR 215** – CJ A Lotes 1 a 11, CJ B Lotes 1 a 11; **QR 216** – CJ A Lotes 1 a 9 e Lote 22, CJ B Lotes 1 a 9 e Lote 22;
- Alteração dos Lotes **UOS RO 1** para **RO 2** das Quadras: **QR 217** – CJ F Lotes 10 a 17, CJ L Lotes de 1 a 16 CJ N Lotes 9 a 11, CJ P Lotes 9 a 11; **QR 218** - CJ B Lotes 13 a 15, CJ D Lotes 13 a 15, CJ J Lotes 1 a 16, CJ N Lotes 1 a 8; **QR 318** - CJ L Lotes 5 a 9, CJ J Lotes 1 a 16, CJ D Lotes 13 a 15, CJ B Lotes 13 a 15; **QR 317** - CJ N Lotes 9, 10 e 11, CJ L Lotes 9, 10 e 11, CJ J Lotes 1 a 16, CJ D 11 a 15;
- Alteração dos Lotes **UOS RO 2** para **UOS CSIIR 2 NO** das quadras: **QR 317** – CJ A Lote 1, CJ C Lotes 28 a 30, CJ E Lotes 1, 19 a 32, CJ K Lotes 20 a 22, CJ M Lotes 20 a 22; **QR 318** – CJ A Lotes 12 a 14, CJ C Lotes 12 a 14, CJ E Lotes 1, 19 a 32, CJ K Lotes 28 a 30, CJ M Lote 1;

- Verificação de situação dos Lotes **UOS Inst** das Quadras EQ 215/315 LT A, CL 315 LT H e G , EQ 216/316 LT B, C, E e F, EQ 217/218 e 317/318 LT A, B, C, D, E e H;
- Verificação de situação dos Lotes **UOS Inst EP** das Quadras CL 214 LT E Jardim de Infância, CL 215 LT A Escola de 1º Grau, EQ 215/315 LT B, EQ 216/316 LT A, EQ 216/316 LT C Jardim De Infância, CL 316 LT A Escola de 1º Grau, EQ 217/218 E, 317/318 LT E Centro de Saúde, EQ 217/218 E 317/318 LT I Jardim de Infância e EQ 217/218 E 317/318 LT J Escola de 1º Grau.

3.6. Indicação do Percurso - Trecho 10: Avenida Alagados, EQ 217/317, EQ 218/318, QR 217/218, EQ 216/316 , QR 215/315 e QR 216/316 e QR 317/318.

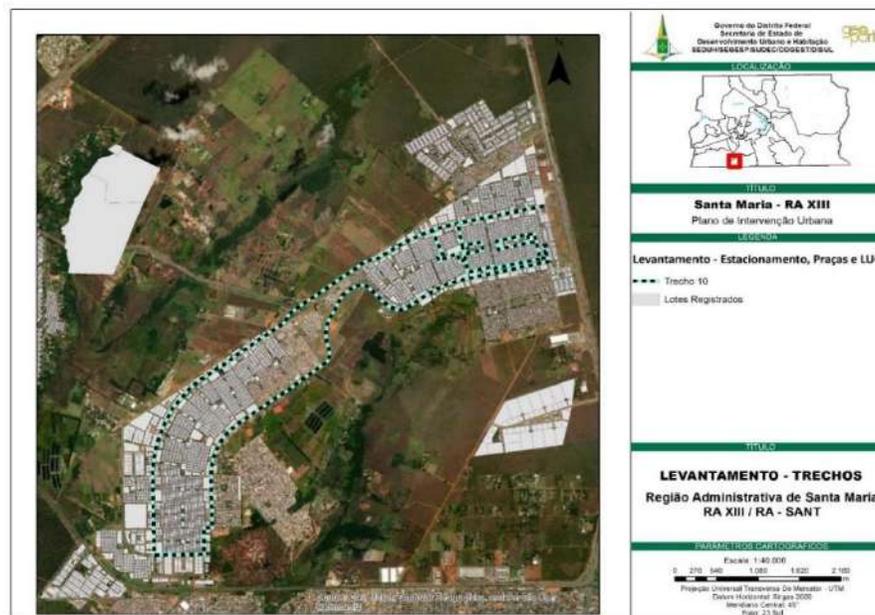


Figura 04: Indicação do percurso do Trecho 10. Fonte: DISUL, 2022

3.7. Levantamento Fotográfico - Lotes UOS Inst Ep/ Inst e demandas de alteração de UOS – Trecho 10


Figura 05. Avenida Alagados, EQ 217/317, EQ 218/318, QR 217/218, EQ 216/316, QR 215/315, QR 216/316 e QR 317/318 da Região Administrativa de Santa Maria com indicação das demandas de alteração da LUOS no percursos feitos na vistoria em 18/11/2022 e indicação do levantamento fotográfico. Fonte: DISUL, 2022.

Tabela 05: Registro da vistoria do Trecho 10, indicado na **Figura 05**, para revisão de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS dos Lotes UOS Inst EP / Inst.

LEVANTAMENTO LOTES UOS Inst/ Inst EP								
VISTORIA - CL 214, CL 215, EQ 215/315, EQ 216/316					DATA: 18/11/2022			
ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
CL 214 LT E	Inst EP - Desocupado	-	CL 215	Inst EP - Ocupado	Escola Classe 215	EQ 215/315 LT A	Inst - Ocupado	Biblioteca Pública
								
FOTO 01			FOTO 02			FOTO 03		
EQ 215/315 LT B	Inst EP - Ocupado	Centro de Atenção Integral a Criança – CAIC	EQ 216/316 LT A	Inst EP - Ocupado	Edificação fechada	EQ 216/316 LT B	Inst - Ocupado	Igreja Presbiteriana
								
FOTO 04			FOTO 05			FOTO 06		

Tabela 06: Registro da vistoria do Trecho 10, indicado na **Figura 05**, para revisão de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS dos Lotes UOS Inst EP / Inst.

LEVANTAMENTO LOTES UOS Inst/ Inst EP								
VISTORIA - EQ 216/316, CL 315, EQ 216/316					DATA: 18/11/2022			
ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
EQ 216/316 LT C	Inst - Ocupado	Igreja Jesus Cristo dos Santos	CL 315 LT H	Inst - Ocupado	Não identificado	CL 315 LT G	Inst - Ocupado	Assembleia de Deus
								
FOTO 07			FOTO 08			FOTO 09		
EQ 216/ 316 LT C	Inst EP (Jardim de Infância) - Desocupado	-	EQ 216/316 LT E	Inst - Ocupado	Assembleia de Deus	EQ 216/316 LT F	Inst - Desocupado	-
								
FOTO 10			FOTO 11			FOTO 12		

Tabela 07: Registro da vistoria do Trecho 10, indicado na **Figura 05**, para revisão de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS dos Lotes UOS Inst EP / Inst.

LEVANTAMENTO LOTES UOS Inst/ Inst EP								
VISTORIA CL 316, EQ 217/218 e EQ 317/318			DATA: 18/11/2022					
ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
CL 316 LT A	Inst EP - Ocupado	Escola 1º Grau	EQ 217/218 e 317/318 Lote A	Inst - Ocupado	Templo - Capela Rainha da Paz	EQ 217/218 e 317/318 Lote B	Inst - Ocupado	Invasido com residência
								
FOTO 13			FOTO 14			FOTO 15		
EQ 217/218 e 317/318 Lote C	Inst - Ocupado	Igreja Casa da Bênção	EQ 217/218 e 317/318 Lote D	Inst - Ocupado	Assembleia de Deus - Adesam	EQ 217/218 e 317/318 Lote E	Inst EP - Ocupado	Centro de Saúde
								
FOTO 16			FOTO 17			FOTO 18		

Tabela 08: Registro da vistoria do Trecho 10, indicado na **Figura 05**, para revisão de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS dos Lotes UOS Inst EP / Inst.

LEVANTAMENTO LOTES UOS Inst/ Inst EP								
VISTORIA EQ 217/218 e 317/318					DATA: 18/11/2022			
ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
EQ 217/218 e 317/318 Lote H	Inst - Ocupado	Assembléia de Deus	EQ 217/218 e 317/318 Lote H	Inst EP (Jardim de Infância) - Desocupado	-	EQ 217/218 e 317/318 LT J	Inst EP - Ocupado	Escola de 1º Grau
								
FOTO 19			FOTO 20			FOTO 21		

Tabela 09: Registro da vistoria do Trecho 10, indicado na **Figura 05**, para revisão de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS dos Lotes UOS Inst EP / Inst.

DEMANDAS ALTERAÇÃO LUOS								
VISTORIA - QR 214, QR 215, QR 216 e QR 317					DATA: 18/11/2022			
ENDEREÇO	UOS PERMITIDA/ SOLICITADA	ATIVIDADE	ENDEREÇO	UOS PERMITIDA/ SOLICITADA	ATIVIDADE	ENDEREÇO	UOS PERMITIDA/ SOLICITADA	ATIVIDADE
Lotes 11 a 19 do Conj P Lotes 11 a 19 da QR 214	RO 2/CSIIR 1 NO	Residencial/ Comercial e Prestação de Serviços	Lotes 1 a 11 Conj A e Lotes 1 a 11 Conj B da QR 215	RO 2 / CSIIR 1 NO	Residencial/ Comercial e Prestação de Serviços	Lotes 1 a 9 e 22 Conj A, Lotes 1 a 9 e 22 Conj B da QR 216	RO 2/CSIIR 1 NO Caixa de via não comporta	Residencial/ Comercial e Prestação de Serviços
								
FOTO 22			FOTO 23			FOTO 24		
Demanda de alteração	RO 1 Não há demanda	Residências (solicitado alteração RO 2)	QR 217 CJ F LT 10 a 17, CJ L LT 1 a 16, CJ N LT 9 a 11, CJ P LT 9 a 11	RO 1/RO2	Residências	QR 317 CJ A LT 1, CJ C LT 28 a 30, CJ E LT 1,19 a 32, CJ K LT 20 A 22, CJ M LT 20 a 22	RO 2/CSIIR 2 NO	Residências
								
FOTO 25			FOTO 26			FOTO 27		

Tabela 10: Registro da vistoria do Trecho 10, indicado na **Figura 05**, para revisão de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS dos Lotes UOS Inst EP / Inst.

LEVANTAMENTO LOTES UOS Inst EP								
VISTORIA - QR 218 e QR 318			DATA: 18/11/2022					
ENDEREÇO	UOS PERMITIDA/ SOLICITADA	ATIVIDADE	ENDEREÇO	UOS PERMITIDA/ SOLICITADA	ATIVIDADE	ENDEREÇO	UOS PERMITIDA/ SOLICITADA	ATIVIDADE
QR 318 CJ A Lotes 12, a 14, CJ C Lotes 12 a 14, CJ E Lotes 1, 19 a 32, CJ K Lotes 28 a 30, CJ M Lote 1	RO 2	Residências (solicitado alteração CSIIR 2 NO)	QR 218 CJ B Lotes 13 a 15, CJ D Lotes 13 a 15, CJ J Lotes 1 a 16, CJ N Lotes 1 a 8	RO 1	Residências (Solicitado alteração RO 2)	QR 318 CJ L Lotes 5 a 9, CJ J Lotes 1 a 16, CJ D Lotes 13 a 15, CJ B Lotes 13 a 15	RO 1	Residências (Solicitado alteração RO 2)
								
FOTO 28			FOTO 28			FOTO 28		

3.8. Análise – Trecho 10

A Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº 1007, de 28 de abril de 2022, estabelece a categoria “ 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 comunitário e Inst – Institucional onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado.”

Após realização de Vistoria no **Trecho 10**, no que se refere às UOS Inst e Inst EP, esta Equipe DISUL considera:

Diante da análise, por se tratar de UOS que atendem o atual uso dos lotes e por estarem de acordo com a metodologia estabelecida pela LUOS, não necessita de Estudo de ajuste de uso. Deve-se manter a UOS definidas na [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#) – Altera a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova 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 e dá outras providências, e dá outras providências dos lotes supracitados;

No que se refere às demandas encaminhadas pela Administração Regional de Santa Maria, alteração de UOS, consideramos:

- Alteração de uso dos Lotes *UOS RO 2* para *UOS CSIIR 1 NO* da Quadra: QR 214 – CJ P Lotes 11 a 20, CJ Q Lotes 1 a 20 (Foto 22); QR 215 – CJ A Lotes 1 a 11, CJ B Lotes 1 a 11 (Foto 23); QR 216 – CJ A Lotes 1 a 9 e Lote 22, CJ B Lotes 1 a 9 e Lote 22 (Foto 24): não há viabilidade de alteração considerando a predominância do uso consolidado de UOS RO 2, não há indicação que justifique a alteração. Os lotes atendem a metodologia da LUOS, ver *Foto 22*. Ajuste à metodologia da LUOS onde a UOS RO 2 é aplicada, usualmente, ao longo das vias coletoras, aquelas que estabelecem conexão entre conjuntos e quadras, onde foi constatada a ocorrência de atividades econômicas, concomitantemente ao uso residencial, como constatada nesse caso;
- Alteração dos Lotes **UOS RO 1** para **RO 2** da **QR 217** – CJ F Lotes 10 a 17, CJ L Lotes de 1 a 16, CJ N Lotes 9, 10 e 11, CJ P Lotes 9,10 e 11 (**Foto 26**); **QR 218** - CJ B Lotes 13, 14 e 15, CJ D Lotes 13, 14 e 15, CJ J Lotes 1 a 16, CJ N Lotes 1 a 8; **QR 318** - CJ L Lotes 5 a 9, CJ J Lotes 1 a 16, CJ D Lotes 13, 14 e 15, CJ B Lotes 13, 14 e 15 e **QR 317** - CJ N Lotes 9, 10 e 11, CJ L Lotes 9, 10 e 11, CJ J Lotes 1 a 16, CJ D 11 a 15: - solicitação não viável considerando: a dimensão da caixa da Via Local não comportar a UOS pretendida e a predominância do uso residencial ao longo de toda a via, ver **Fotos 25 e 26**. Os lotes atendem a metodologia da LUOS;
- Alteração dos Lotes **UOS RO 2** para **CSIIR 2 NO** das **Quadra QR 317** – CJ A Lote 1, CJ C Lotes 28, 29 e 30, CJ E Lotes 1, 19 a 32, CJ K Lotes 20, 21 e 22, CJ M Lotes 20, 21 e 22, **QR 318** - CJ A Lotes 12, 13 e 14, CJ C Lotes 12, 13 e 14, CJ E Lotes 1, 19 a 32, CJ K Lotes 28, 29 e 30, CJ M Lote 1 - solicitação não viável considerando: a dimensão da caixa da Via Local não comportar a UOS pretendida e a predominância do uso residencial ao longo de toda a via, ver **Fotos 27 e 28**, Os lotes atendem a metodologia da LUOS;
- Os lotes solicitados para alteração de uso fazem parte do Projeto de Urbanismo – URB 086/92, Fl.35/48, estão categorizados na UOS RO2, onde o uso residencial é obrigatório, sendo facultado o uso não residencial simultâneo. Caracteriza-se por se encontrarem nas áreas internas dos núcleos urbanos, vinculadas às vias locais onde há a predominância do uso residencial, na categoria habitação unifamiliar e nas quais ocorrem pequenas atividades econômicas, de âmbito doméstico, nesse são admitidas algumas atividades dos usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, no térreo, com acesso independente, com nível baixo de incomodidade em relação ao uso residencial.

3.9. Levantamento do Trecho 11

O levantamento básico foi feito a partir de demandas encaminhadas a esta SEDUH para alteração de parâmetros da LUOS identificadas de acordo com a metodologia definida no Documento de Referência para a elaboração do PIU.

Foram encaminhadas via SEI nº 00143-00003025/2019 -11 demandas da Administração Regional de Santa Maria, indicadas na Figura 07:

- Alteração da **UOS RO 2** para **CSIIR 1 NO** - QR 212 CJ A Lotes 12, 13 e 14, CJ C Lotes 1, 14 a 25, CJ J Lotes 14 a 25;
- Alteração da **UOS RO 2** para **CSIIR 1 NO** - QR 213 CJ H Lotes 1, 12 a 22, CJ I Lotes 12 a 22.
- Alteração da **UOS RO 1** para **RO 2** - QR 213 CJ A Lotes 2 e 3, CJ B Lotes 1, 2 e 3, CJ C Lotes 1, 2 e 3, CJ D Lotes 1,2 e 3, CJ E Lotes 1 a 9, CJ G Lotes 3 a 10;
- Alteração de **UOS RO 2** para **CSIIR 2 NO** - QR 214 CJ A – Lotes 20, 21 e 22/ CJ D – Lotes 20, 21 e 22/ CJ F – Lotes 1 a 19/ CJ M – Lotes 20, 21 e 22/ CJ P – Lotes 11 a 22/ CJ Q – Lotes 11 a 20;
- Alteração da **UOS RO 2** para **CSIIR 2 NO**;
- QR 215 – CJ A – Lotes 1 a 11/ CJ B – Lotes 1 a 11 (não tem foto na tabela e nem análise deste endereço)
- Foram levantados os Lotes **UOS Inst** e **Inst EP** para certificação da atividade e situação de ocupação de forma a atualizar o indicado na LUOS.

3.10. Indicação do Percurso - Trecho 11 - Avenida Alagados - CL 118, CL 218, CL 117, CL 217, CL 116, CL 216, CL 115, CL 215, CL 114, CL 214, CL 113, CL 213, CL 112, CL 112; Avenida Santa Maria - CL 312, CL 313, CL 413, CL 315, CL 415, CL 316, CL 416, CL 317, CL 417, CL 318, CL 418, QR 213, QR 214

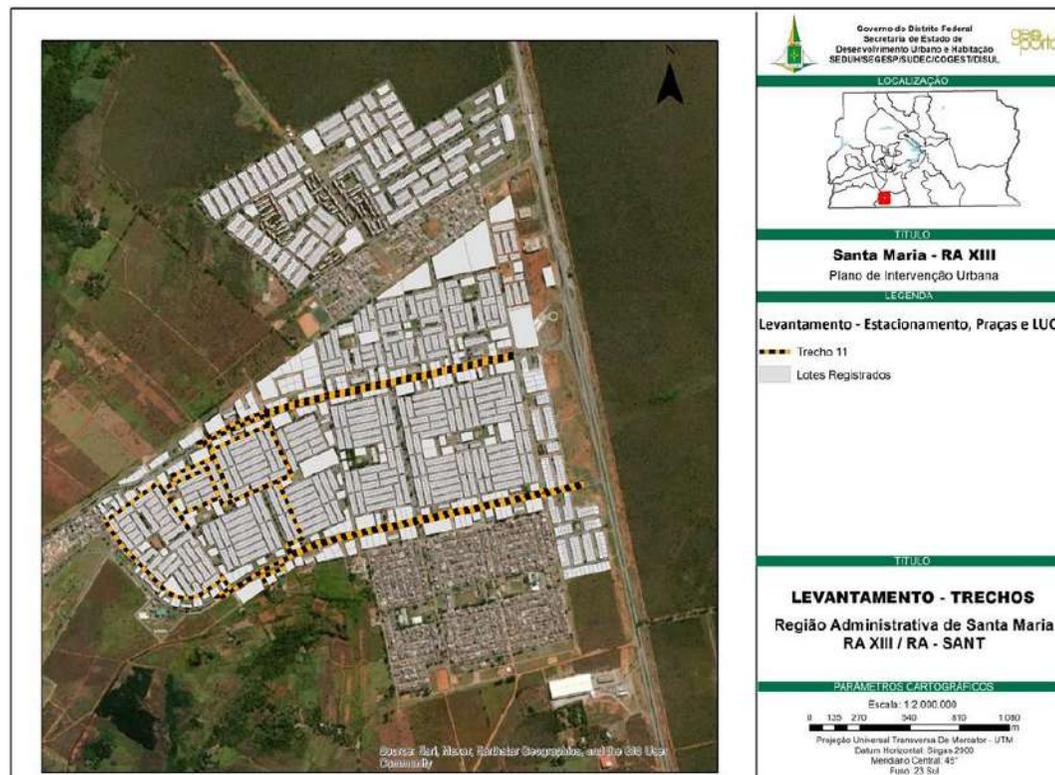


Figura 06. Indicação do percurso do Trecho 11. DISUL, 2022

3.11. Levantamento Fotográfico – Lotes UOS Inst Ep/ Inst e demandas de alteração de UOS – Trecho 11


Figura 07. Avenida Alagados - CL 118, CL 218, CL 117, CL 217, CL 116, CL 216, CL 115, CL 215, CL 114, CL 214, CL 113, CL 213, CL 112, CL 212; Avenida Santa Maria - CL 312, CL 313, CL 413, CL 315, CL 415, CL 316, CL 416, CL 317, CL 417, CL 318, CL 418, QR 213, QR 214 da Região Administrativa de Santa Maria com indicação das demandas de alteração da LUOS no percursos feitos na vistoria em 23/11/2022 e indicação do levantamento fotográfico. Fonte: DISUL, 2022.

Tabela 11: Registro da vistoria do Trecho 11, indicado na **Figura 07**, para revisão de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS dos Lotes UOS Inst EP / Inst.

LEVANTAMENTO LOTES UOS Inst/ Inst EP								
VISTORIA - CL 218 e 217					DATA: 23/11/2022			
ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
CL 218 LT F	Inst EP (aparece no trecho 09)	Educação (Escola Classe de 1º Grau / Creche)	CL 218 LT E	Inst	Educação (Colégio Nossa Senhora Aparecida)	CL 218 LT D	Inst	Colégio Santa Maria
 <p>FOTO 01</p>			 <p>FOTO 02</p>			 <p>FOTO 03</p>		
CL 217 LT F	Inst EP	Desocupado	CL 217 LT C	Inst (aparece no trecho 09)	Cercado	CL 217 LT B	Inst	Comércio (Frente)
 <p>FOTO 04</p>			 <p>FOTO 05</p>			 <p>FOTO 06</p>		

Tabela 12: Registro da vistoria do Trecho 11, indicado na **Figura 07**, para revisão de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS dos Lotes UOS Inst EP / Inst.

LEVANTAMENTO LOTES UOS Inst/ Inst EP								
VISTORIA - QR 214, 215, 117 e 217					DATA: 23/11/2022			
ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
CL 217 LT B	Inst (aparece no trecho 09)	Educação (CEI Colibri - fundo)	CL 217 LT A	Inst (aparece no trecho 09)	Educação (Colégio Santa Maria)	CL 117 LT E (Jardim de Infância)	Inst EP	Edificação abandonada
								
FOTO 07			FOTO 08			FOTO 09		
CL 215 LT E	Inst	Instituição (Telebrasília)	CL 215 LT A	Inst EP (aparece no trecho 09)	Educação (Escola de 1º Grau)	CL 214 LT E	Inst EP (aparece no trecho 09)	Desocupado – Jardim Infância
								
FOTO 10			FOTO 11			FOTO 12		

Tabela 13: Registro da vistoria do Trecho 11, indicado na **Figura 07**, para revisão de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS dos Lotes UOS Inst EP / Inst.

LEVANTAMENTO LOTES UOS Inst/ Inst EP								
VISTORIA CL 213, CL 213/313, EQ 213/313					DATA: 23/11/2022			
ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
CL 213 LT G	Inst EP	Educação (Centro de Ensino Fundamental 213)	CL 213 LT C	Inst	Desocupado	CL 213 LT A	Inst	Desocupado
								
FOTO 13			FOTO 14			FOTO 15		
EQ 213/313 LT C	Inst EP	Entidade religiosa (Cercado Capela/ lote destinado a Jardim de Infância)	EQ 213/313 LT B	Inst	Entidade religiosa (Capela Espírito Santo)	EQ 213/313 LT D	Inst	Entidade religiosa (Grupo Espírita Guillon)
								
FOTO 16			FOTO 17			FOTO 18		

Tabela 14: Registro da vistoria do Trecho 11, indicado na **Figura 07**, para revisão de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS dos Lotes UOS Inst EP / Inst.

LEVANTAMENTO LOTES UOS Inst/ Inst EP								
VISTORIA - EQ 213/313, QR 312 e CL 312					DATA: 23/11/2022			
ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
EQ 213/313 LT E	Inst EP	Saúde (Centro de Saúde)	EQ 213/313 LT F	Inst	Entidade religiosa (Igreja Adventista)	QR 312 CJ D LT 1	Inst EP	Educação (Creche)
								
FOTO 19			FOTO 20			FOTO 21		
CL 312 LT E	Inst	Desocupado	CL 312 LT H	Inst	Entidade religiosa (Igreja Batista)	CL 312 LT K	Inst	Entidade religiosa (Assembleia de Deus)
								
FOTO 22			FOTO 23			FOTO 24		

Tabela 15: Registro da vistoria do Trecho 11, indicado na **Figura 07**, para revisão de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS dos Lotes UOS Inst EP / Inst.

LEVANTAMENTO LOTES UOS Inst/ Inst EP								
VISTORIA - - CL 313, 315 E 316 e 415					DATA: 23/11/2022			
ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
CL 413 LT A	Inst EP	Desocupado	CL 313 LT G	Inst	Entidade religiosa Igreja Nazareno	CL 415 LT A	Inst	Entidade religiosa Igreja Presbiteriana
								
FOTO 25			FOTO 26			FOTO 27		
CL 315 LT A	Inst EP	Jardim de Infância – Ocupação irregular	CL 316 LT B	Inst	Entidade religiosa Igreja Avivamento	CL 316 LT A (aparece no trecho 09)	Inst EP	Centro de Ensino Fundamental
								
FOTO 28			FOTO 29			FOO 30		

Tabela 16: Registro da vistoria do Trecho 11, indicado na **Figura 07**, para revisão de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS dos Lotes UOS Inst EP / Inst.

LEVANTAMENTO LOTES UOS Inst/ Inst EP								
VISTORIA - CL 317, 318, 417 e 418				DATA: 23/11/2022				
ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
CL 317 LT A	Inst EP	Jardim de Infância – Ocupação irregular	CL 417 LT A	Inst EP	Escola Politécnica Saúde	CL 417 LT E	Inst	Faculdade Brasília
 <p>FOTO 31</p>			 <p>FOTO 32</p>			 <p>FOTO 33</p>		
CL 418 LT A	Inst	Religiosa (Centro Espírita Nosso Lar)	CL 318 LT F	Inst EP	Jardim de Infância – Ocupação irregular			
 <p>FOTO 34</p>			 <p>FOTO 35</p>					

Tabela 17: Registro da vistoria do Trecho 11, indicado na **Figura 07**, para revisão de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS dos Lotes UOS Inst EP / Inst.

DEMANDAS ALTERAÇÃO LUOS								
VISTORIA - - QR 214, 213 e 212					DATA: 23/11/2022			
ENDEREÇO	UOS PERMITIDA/SOLICITADA	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
QR 214 – CJ A, D, F, M e P	RO 2	Residencial/ comércio (Solicitação de alteração para UOS CSIIR 1 NO)	QR 213 – CJ H e I	RO 2	Residencial/ comércio (Solicitação de alteração para UOS CSIIR 1 NO)	QR 213 CJ A, B, C, D, E e G	RO 1	Residencial (Solicitação de alteração para UOS UOS RO 2)
  FOTO 36			 FOTO 37			 FOTO 38		
QR 212 – CJ A, C	RO 2	Solicitação de alteração para UOS CSIIR 1 NO						
  FOTO 39								

3.12. Análise – Trecho 11

Após realização da Vistoria no **Trecho 11**, no que se refere às **UOS Inst e Inst EP**, esta Equipe DISUL considera:

Avaliação da ocupação irregular de **UOS Inst EP**, Lotes CL 315 LT A e CL 317 LT A – os lotes estão classificados na categoria da unidade de uso e ocupação do solo - 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, sendo assim, faz necessário a desocupação dos Lotes;

Os Lotes CL 315 LT A e CL 317 LT A, foram registrados com destinação de Equipamento Público Comunitário - EPC, ou seja, "equipamento público destinado às atividades de saúde, educação, segurança, cultura, lazer, assistência social, transporte público, esportes e diretamente desenvolvidas pelo poder público". A Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº 1007, de 28 de abril de 2022, estabelece para esse Lote a categoria 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.

Como o Lote - UOS Inst EP , objeto de vistoria, é de propriedade do poder público, informamos que o Decreto nº 38.427, de 23 de agosto de 2012 dispõe sobre os procedimentos para distribuição de unidades imobiliárias e concessão de áreas de domínio público destinadas à equipamentos públicos aos órgãos do Distrito Federal.

CL 318 LT F - Inst EP - Jardim de Infância – Ocupação irregular

Sendo assim, faz necessário a desocupação destes Lotes Inst EP.

Portanto, os demais lotes, por se tratarem de lotes UOS Inst e Inst EP que atendem o atual uso e por estarem de acordo com a metodologia estabelecida pela LUOS, não necessitam de ajuste de uso. Deve-se manter a UOS Inst e Inst EP dos lotes supracitados.

No que se refere às demandas encaminhadas pela Administração Regional de Santa Maria, consideramos:

Alteração dos Lotes **UOS RO 2** para **UOS CSIIR 1 NO** da Quadra: **QR 214** CJ A – Lotes 20, 21 e 22/ CJ D Lotes 20, 21 e 22/ CJ F Lotes 1, 19 a 32/ CJ M Lotes 20, 21 e 22, CJ P Lotes 20, 21 e 22 – não há viabilidade de ajuste da UOS RO 2 para UOS CSIIR 1 NO considerando: a metodologia da LUOS onde a UOS RO 2 *é aplicada, usualmente, ao longo das vias coletoras, aquelas que estabelecem conexão entre conjuntos e quadras, onde foi constatada a ocorrência de atividades econômicas, concomitantemente ao uso residencial*, como constatada nesse caso, ver **Foto 36**;

Alteração dos Lotes **UOS RO 2** para **UOS CSIIR 1 NO** da Quadra: **QR 213** CJ H Lotes 12 a 22, CJ I Lotes 12 a 22- – não faz necessária alteração para UOS CSIIR 1 NO considerando: a metodologia da LUOS onde a UOS RO 2 *é aplicada, usualmente, ao longo das vias coletoras, aquelas que estabelecem conexão entre conjuntos e quadras, onde foi constatada a ocorrência de atividades econômicas, concomitantemente ao uso residencial*, como constatada nesse caso, ver **Foto 37**;

Alteração dos Lotes **UOS RO 1** para **UOS RO 2** da Quadra: **QR 213** CJ A Lotes 2 e 3, CJ B LT 1,2 e 3, CJ C LT 1,2 e 3, CJ D LT 1,2 e 3, CJ E Lotes 1 a 9, CJ G Lotes 3 a 10 : a dimensão da caixa da Via Local não comportar a UOS pretendida e a predominância do uso residencial ao longo de toda a via, ver **Foto 38**;

Alteração dos Lotes **UOS RO 2** para **UOS CSIIR 1 NO** das Quadra: **QR 212** CJ A Lotes 12, 13, 14, CJ C Lotes 1, 14 a 25: não há viabilidade de alteração considerando a predominância do uso consolidado de UOS RO 2, não há indicação que justifique a alteração, ver **Foto 39**.

3.13. Levantamento de Lotes – Trecho 12

O levantamento básico foi feito a partir de demandas encaminhadas a esta SEDUH para alteração de parâmetros da LUOS identificadas de acordo com a metodologia definida no Documento de Referência para a elaboração do PIU.

Foram encaminhadas via SEI nº 00143-00003025/2019 -11 demandas da Administração Regional de Santa Maria, indicadas nas Figura 09 e 12:

- Análise de UOS dos Lotes:

➤ Alteração de UOS RO 1 para RO 2 indicada nas **Figuras 10 e 12**, RO 2 para CSIIR 1 NO indicada nas **Figuras 09 e 11**.

- **QR 212**
 1. Conj. C, Lotes 1, 14 a 22
 2. Conj. J, Lotes 14 a 25
- **QR 210**
 3. Conj. A, lotes 1 a 13 e 28 a 30
 4. Conj. B, Lotes 1 a 12
 5. Conj. C, Lotes 1 a 14
 6. Conj. K, Lotes 1 a 15
 7. Conj. Q, Lotes 20 a 22
- **QR 310**
 8. Conj. A, lotes 1 a 13 e 28 a 30
 9. Conj. B, Lotes 1 a 13
 10. Conj. C, Lotes 1 a 14
 11. Conj. K, Lotes 1 a 15
 12. Conj. Q, Lotes 29 a 30
- **QR 209**
 13. Conj. A, 1 a 14 e 28 a 30
 14. Conj. B, 1 a 13
 15. Conj. C, Lotes 30 a 32
- 16. Conj. E, Lotes 1 a 19
- 17. Conj. K, Lotes 30 a 32
- 18. Conj. M, Lotes 15 a 32
- 19. Conj. N, Lotes 26 a 36
- **QR 309**
 20. Conj. A, lotes 13 a 28
 21. Conj. B, Lotes 1 a 12
 22. Conj. C, Lotes 28 a 30
 23. Conj. E, Lotes 1 e 19
 24. Conj. K, Lotes 28 a 30
 25. Conj. M, Lotes 15 a 30
 26. Conj. N, Lotes 29 a 42
- **QR 207**
 27. Conj. F, lotes 6 a 18
 28. Conj. L, lotes 1 a 14
- **QR 206**
 29. Conj. F, lotes 5 a 18
 30. Conj. L, lotes 1 a 14
- **QR 205**
 31. Conj. F, lotes 5 a 18
 32. Conj. L, lotes 1 a 13
- **QR 204**
 33. Conj. F, lotes 5 a 18
 34. Conj. L, lotes 1 a 14

Foram levantados também, os Lotes de UOS Inst e UOS Inst EP para certificação da atividade e situação de ocupação de forma a atualizar o indicado na LUOS, indicadas na **Figura 13**:

3.14. Indicação de Percurso - Trecho 12: QR 212, QR 210, QR 209, QR 309, QR 207, QR 206, QR 205, QR 204

➤ Lotes levantados:

- **EQ 213/313**
- 1 - Lotes A
- **CL 313**
- 2 - Lote A
- 3 - Lote B
- **QR 212/312**
- 4 - Conj. A
- **QR 312**
- 5 - Conj. C, Lote 1
- 6 - Conj. D, Lotes 1
- 7 - Conj. H, Lote 12
- **EQ 209/309**
- 8 - Lote. A e B
- 9 - Lote. A e E
- **EQ 208/308**
- 10 - Lotes 1
- **CL 308**
- 11 - Lotes 13
- 12 - Conj. A, lotes 13 a 28

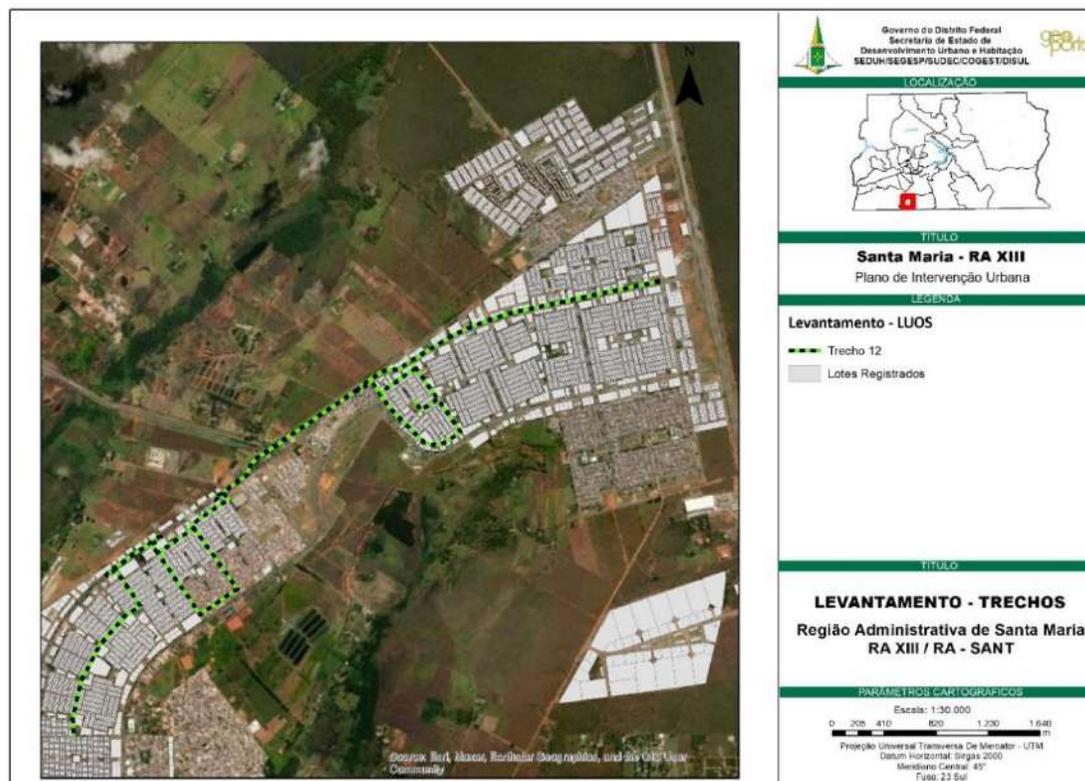


Figura 08: Indicação do percurso do Trecho 12. DISUL, 2023.

3.15. Levantamento de lotes solicitados para revisão de UOS – TRECHO 12

- UOS Permitido

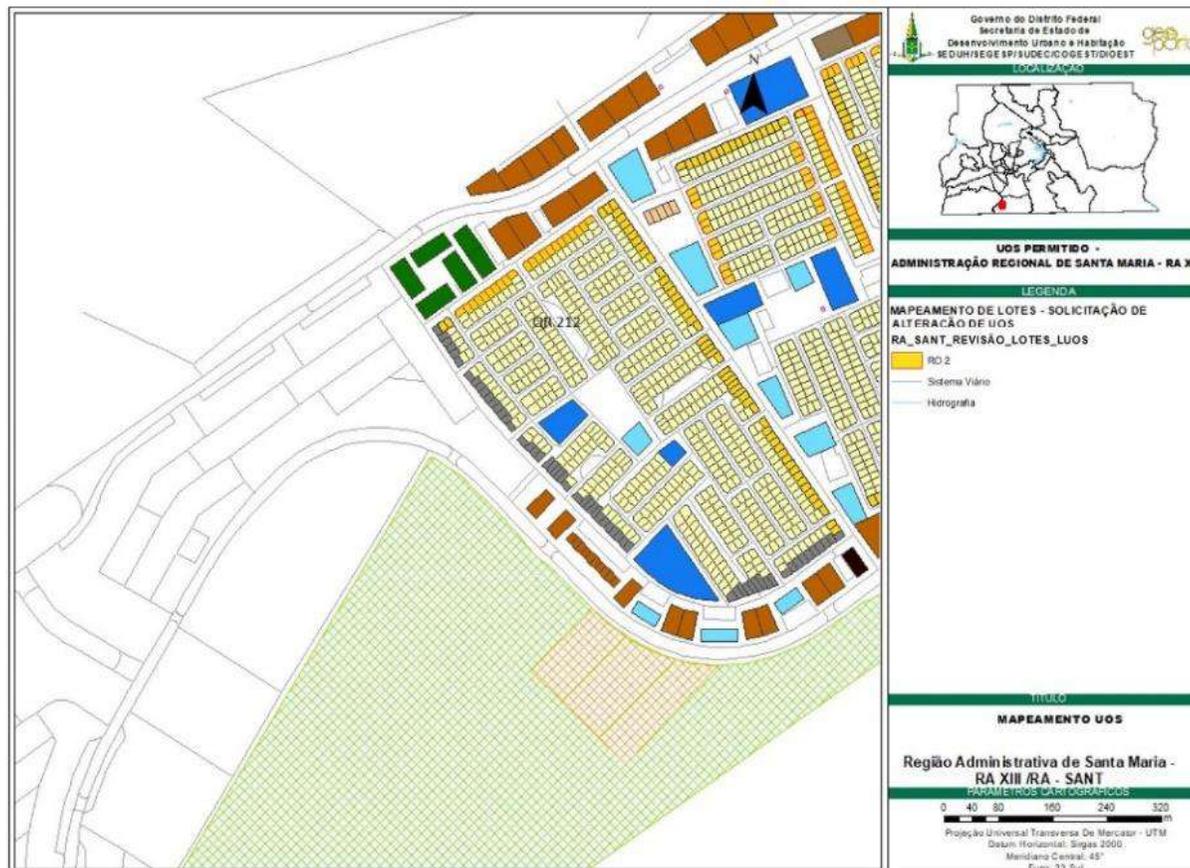


Figura 09: UOS solicitada - QR 212, Conj. C, Lotes 1, 14 a 22 e Conj. J, Lotes 14 a 25 - Região Administrativa de Santa Maria com indicação das demandas de alteração da LUOS no percursos feitos na vistoria em 16/12/2022. Fonte: DISUL, 2022.

• UOS Permitido

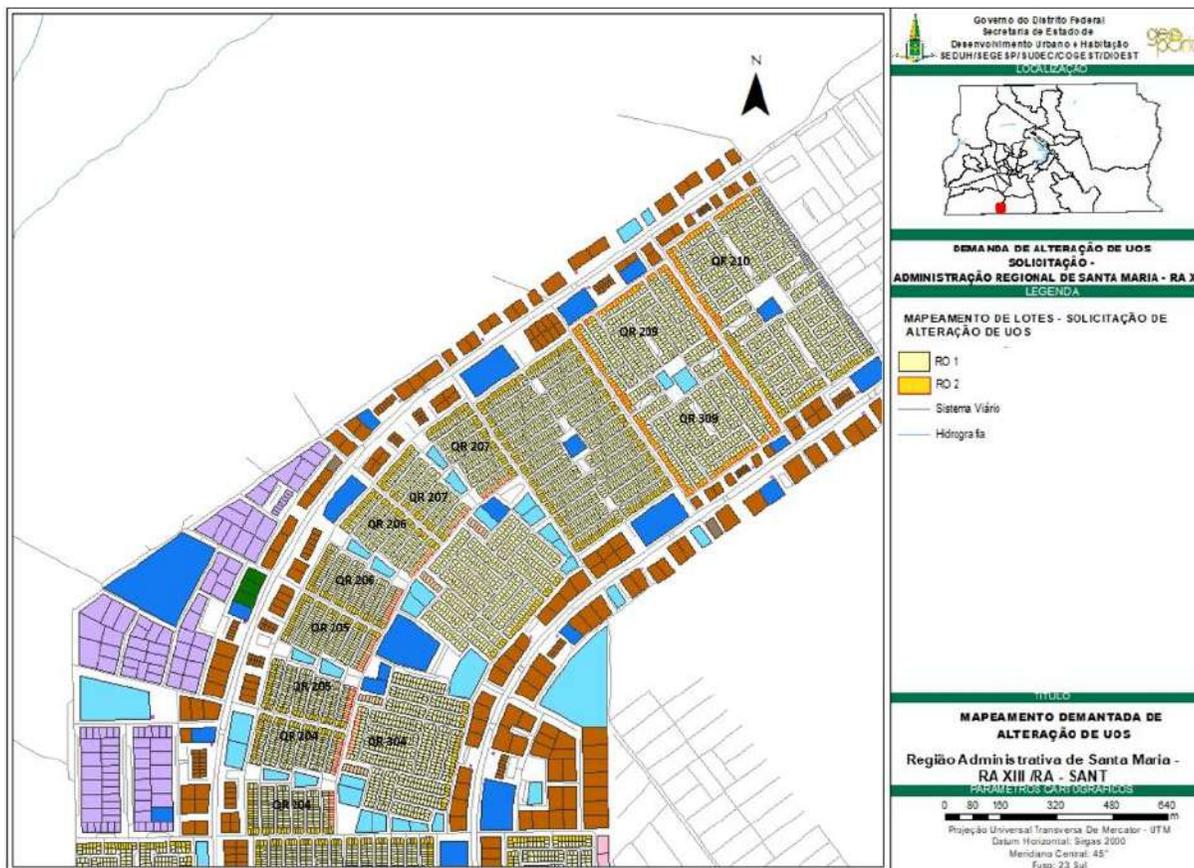


Figura 10: QR 212, Conj. C, Lotes 1, 14 a 22, Conj. J, Lotes 14 a 5, QR 210, Conj. A, lotes 1 a 13 e 28 a 30, Conj. B, Lotes, 1 a 12, Conj. C, Lotes 1 a 14, Conj. K, Lotes 1 a 155, Conj. Q, Lotes 20 a 22, QR 209, Conj. A, 1 a 14 e 28 a 30, Conj. B, 1 a 13, Conj. C, Lotes 30 a 32, Conj. E, Lotes 1 a 19, Conj. K, Lotes 30 a 32, Conj. M, Lotes 15 a 32, Conj. N, Lotes 26 a 36, QR 309, Conj. A, lotes 13 a 28, Conj. B, Lotes 1 a 12, Conj. C, Lotes 28 a 30, Conj. E, Lotes 1 e 19, Conj. K, Lotes 28 a 30, Conj. M, Lotes 15 a 30, Conj. N, Lotes 29 a 42, QR 207, Conj. F, lotes 6 a 18, Conj. L, lotes 1 a 14, QR 206, Conj. F, lotes 5 a 18, Conj. L, lotes 1 a 14, QR 205, Conj. F, lotes 5 a 18, Conj. L, lotes 1 a 13, QR 204, Conj. F, lotes 5 a 18, Conj. L, lotes 1 a 14, QR 204, Conj. Q, lotes 3 a 17 - Região Administrativa de Santa Maria com indicação das demandas de alteração da LUOS no percursos feitos na vistoria em 16/12/2022. Fonte: DISUL, 2022.

- UOS Solicitado

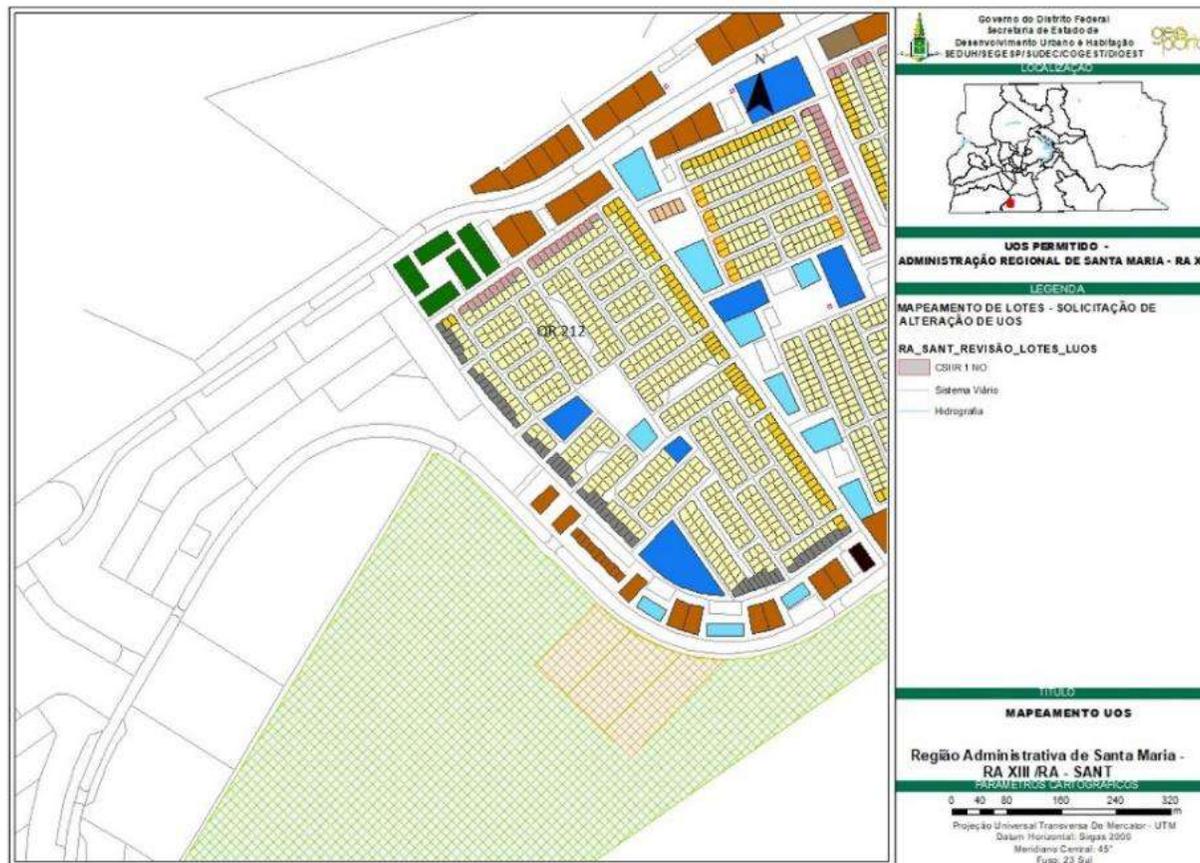


Figura 11: UOS solicitada - QR 212, Conj. C, Lotes 1, 14 a 22 e Conj. J, Lotes 14 a 25 - Região Administrativa de Santa Maria com indicação das demandas de alteração da LUOS no percursos feitos na vistoria em 16/12/2022. Fonte: DISUL, 2022.

- UOS Solicitado

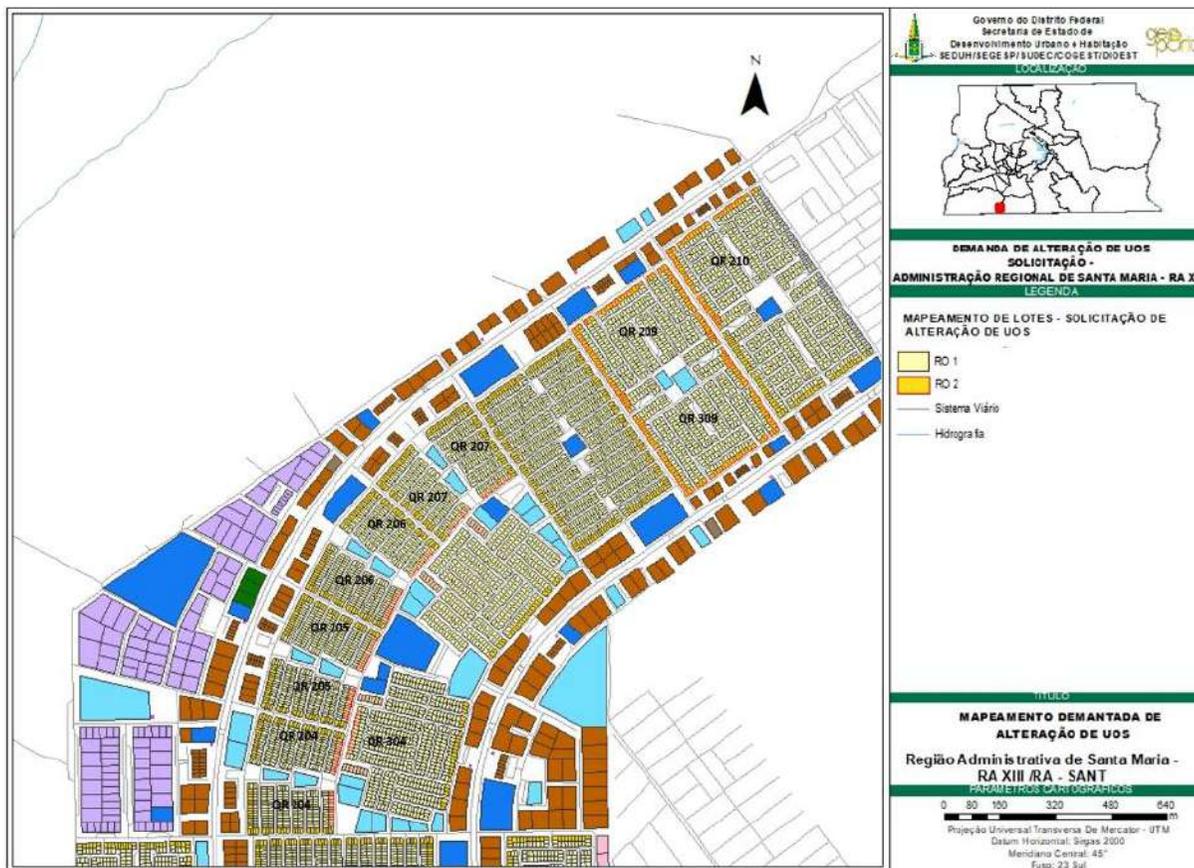


Figura 12: QR 212, Conj. C, Lotes 1, 14 a 22, Conj. J, Lotes 14 a 5, QR 210, Conj. A, lotes 1 a 13 e 28 a 30, Conj. B, Lotes, 1 a 12, Conj. C, Lotes 1 a 14, Conj. K, Lotes 1 a 155, Conj. Q, Lotes 20 a 22, QR 209, Conj. A, 1 a 14 e 28 a 30, Conj. B, 1 a 13, Conj. C, Lotes 30 a 32, Conj. E, Lotes 1 a 19, Conj. K, Lotes 30 a 32, Conj. M, Lotes 15 a 32, Conj. N, Lotes 26 a 36, QR 309, Conj. A, lotes 13 a 28, Conj. B, Lotes 1 a 12, Conj. C, Lotes 28 a 30, Conj. E, Lotes 1 e 19, Conj. K, Lotes 28 a 30, Conj. M, Lotes 15 a 30, Conj. N, Lotes 29 a 42, QR 207, Conj. F, lotes 6 a 18, Conj. L, lotes 1 a 14, QR 206, Conj. F, lotes 5 a 18, Conj. L, lotes 1 a 14, QR 205, Conj. F, lotes 5 a 18, Conj. L, lotes 1 a 13, QR 204, Conj. F, lotes 5 a 18, Conj. L, lotes 1 a 14, QR 204, Conj. Q, lotes 3 a 17 - Região Administrativa de Santa Maria com indicação das demandas de alteração da LUOS no percursos feitos na vistoria em 16/12/2022. Fonte: DISUL - 2022

- UOS Inst e UOS Inst EP:

FALTA A NUMERAÇÃO DAS FOTOS NO MAPA

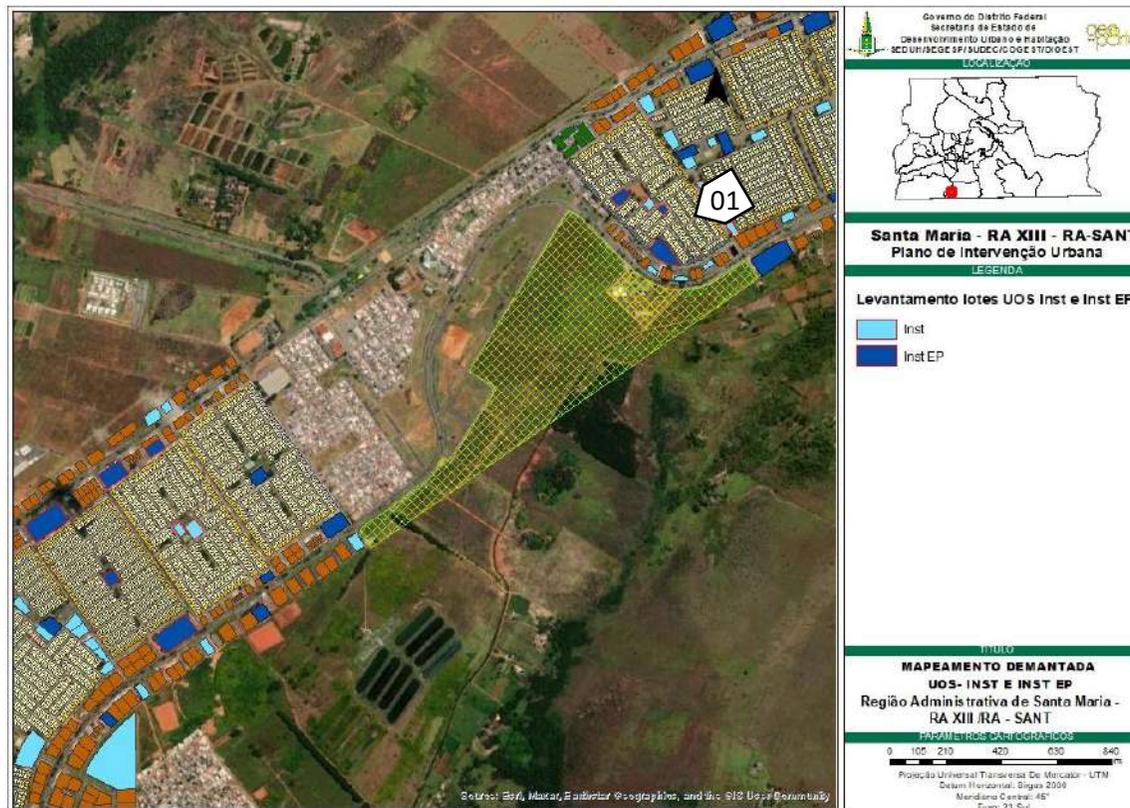


Figura 13: QR 212, QR 210, QR 209/309, QR 207/ QR 206/ QR 205/ QR 204 de Região Administrativa de Santa Maria com indicação das demandas de alteração da LUOS no percursos feitos na vistoria em 16/12/2022. Fonte: DISUL - 2022

Tabela 18: Registro de vistoria do Trecho 12, indicado na **Figura 13** – Lotes UOS Inst e UOS Inst EP

LEVANTAMENTO DE LOTES – ALTERAÇÃO DE UOS								
VISTORIA - QR 212, QR 210, QR 209, QR 309, QR 207, QR 206, QR 205, QR 204					DATA: 16/12/2022			
ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
EQ 213/313 LT A	Inst - Desocupado	-	CL 313 LT A	Inst - Ocupado	Ocupação irregular - residências	CL 313, Lote B	Inst - Desocupado	-
								
FOTO 01 (Google)			FOTO 02			FOTO 03		
EQ 212/312 LT A	Inst - Ocupado	Entidade Religiosa (Igreja Batista Gileade)	QR 312 CJ C LT 1	Inst EP (Jardim de Infância) - Ocupado	Ocupação irregular – Entidade Religiosa (Igreja)	QR 312 CJ H LT 12	Inst EP - Ocupado	CAPS - Institucional
								
FOTO 04			FOTO 05			FOTO 06		

Tabela 19: Registro de vistoria do Trecho 12, indicado na **Figura 13** – Lotes UOS Inst e UOS Inst EP

LEVANTAMENTO DE LOTES – ALTERAÇÃO DE UOS								
VISTORIA - QR 212, QR 210, QR 209, QR 309, QR 207, QR 206, QR 205, QR 204					DATA: 16/12/2022			
ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
QR 312 CJ D LT 1	Inst EP -Ocupado	Creche	EQ 209/309 LT A	Inst - Ocupado	Entidade religiosa Igreja	EQ 209/309 LT B	Inst - Ocupado	Conselho Tutelar - institucional
								
FOTO 07			FOTO 08 (Google Maps)			FOTO 09 (Google Maps)		
CL 209 LT E	Inst EP (Jardim de infância) - Desocupado	-	CL 209 LT A	Inst EP - Ocupado	Escola de 1º Grau	CL 308 LT B1	Inst EP - Ocupado	Escola de 1º Grau
								
FOTO 10			FOTO 11			FOTO 12		

Tabela 20: Registro de vistoria do Trecho 12, indicado na **Figura 13** – Lotes UOS Inst e UOS Inst EP

LEVANTAMENTO DE LOTES – ALTERAÇÃO DE UOS							
VISTORIA - QR 212, QR 210, QR 209, QR 309, QR 207, QR 206, QR 205, QR 204				DATA: 16/12/2022			
ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE					
EQ 208/308 LT 1	Ocupado – Inst EP	Praça					
							
FOTO 13							

Tabela 21: Registro de vistoria do Trecho 12, indicado na **Figura 13** – Solicitação de alteração de UOS - LUOS

LEVANTAMENTO DE LOTES – ALTERAÇÃO DE UOS								
VISTORIA - QR 212, QR 210, QR 209, QR 309, QR 207, QR 206, QR 205, QR 204						DATA: 16/12/2022		
ENDEREÇO	UOS PERMITIDA/ SOLICITADA	SITUAÇÃO	SITUAÇÃO	UOS PERMITIDA/ SOLICITADA	SITUAÇÃO	ENDEREÇO	UOS PERMITIDA/ SOLICITADA	SITUAÇÃO
QR 212, Conj. C, Conj. J	RO2/CSIIR 1 NO	Característica residencial	QR 210, Conj. C, Conj. K e Conj. Q	RO2/CSIIR 1 NO	Característica residencial	QR 210, Conj. A, Conj. B	RO2/CSIIR 1 NO	Poucos comércios, característica residencial
								
FOTO 14			FOTO 15			FOTO 16		
QR 209/210 e 309/310	RO2/CSIIR 1 NO	Incidência de comércio	QR 209, conj. A, C, E, M e K	RO2/CSIIR 1 NO	Característica Residencial	QR 209, conj. A, B, 309, CONJ. A E B (208/209)	RO2/CSIIR 1 NO	Característica comercial
								
FOTO 17			FOTO 18			FOTO 19		

Tabela 22: Registro de vistoria do Trecho 12, indicado na **Figura 13** – Solicitação de alteração de UOS - LUOS

ENDEREÇO	UOS PERMITIDA/ SOLICITADA	SITUAÇÃO	ENDEREÇO	UOS PERMITIDA/ SOLICITADA	SITUAÇÃO	ENDEREÇO	UOS PERMITIDA/ SOLICITADA	SITUAÇÃO
QR 207, Conj. L, lotes 1 a 14	RO1/RO 2	Área com pouca incidência de comércios	QR 207, , Conj. F, lotes 6 a 18	RO1/RO 2	Característica Residencial	QR 206, Conj. F, lotes 5 a 18 e Conj. L, lotes 1 a 14	RO1/RO 2	Característica Residencial
 <p>FOTO 20</p>			 <p>FOTO 21</p>			 <p>FOTO 22</p>		
QR 205, Conj. F, lotes 5 a 18 e Conj. L, lotes 1 a 13	RO1/RO 2)	Característica Residencial	QR 204, Conj. F, lotes 5 a 18, Conj. L, lotes 1 a 14 e Conj. Q, lotes 3 a 17	RO1/RO 2	Característica Residencial (pouco comércio)			
 <p>FOTO 23</p>			 <p>FOTO 24</p>			<p>SEM IMAGEM</p>		

3.16. Análise – Trecho 12

Após realização de Vistoria no Trecho 12, no que se refere a alteração de UOS, esta Equipe DISUL considera:

A Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº 1007, de 28 de abril de 2022, estabelece a categoria 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, Inst – Institucional onde é permitido exclusivamente o uso institucional público.

Lotes categorizados na Unidade de Uso e Ocupação – UOS Inst:

- **EQ 213/313 LT A, CL 313, Lote B** – URB 086/92, Fl. 14/48, registrado em cartório como os Lotes. Os Lotes encontram-se desocupados.
- **CL 313 LT A** - URB 086/92 - Ocupação irregular – residências
- **EQ 212/312 LT A, EQ 209/309 LT A e EQ 209/309 LT B** – URB 086/92, Fl. 14/48 , registrado em cartório com o Lotes Os Lotes estão ocupados e desenvolvem as atividades previstas na UOS Inst. Sem necessidade de Estudo de Alteração de uso.

Lotes categorizados na Unidade de Uso e Ocupação – UOS Inst EP:

- **QR 312 CJ C LT 1** - URB 086/92, Fl. 13/48 – O Lote, objeto de levantamento, esta ocupado irregularmente por Entidade Religiosa. Atividade esta em desacordo com o estabelecido na LUOS. O uso Inst EP deve ser mantido, atendendo sua destinação de uso e a população. O Lote deve ser desocupado, considerando a futura demanda de lotes para esses usos.
- **CL 209, Lote E, Jardim de Infância** - URB 086/92, Fl. 09/48 – Lote desocupado.
- **QR 312 CJ H LT 12 , QR 312 CJ D LT 1 - (URB 086/92, Fl. 14/48), CL 209 LT A ESCOLA DE 1º GRAU (URB 086/92, Fl. 24/48) e CL 308 LT B1 ESCOLA DE 1º GRAU (URB 086/92, sem registro)**, – As atividades desenvolvida nos Lotes estão em conformidade com o estabelecido pela LUOS.
- **EQ 208/308 LT 1** - URB 086/92, Fl. 14/48, registrado em cartório. O Lote destinado a UOS Inst EP, onde é permitido exclusivamente o uso institucional público, encontra-se ocupado por Praça. Como esse Lote não se encontra ocupado por instituição pública, esta Disul não recomenda a implantação de mais mobiliário público na “praça” implantada nesse Lote, considerando a futura demanda de lotes para esses usos.

Diante da análise, faz necessário verificação das ocupações irregulares e a necessidade de estudo para regularização dessas ocupações ou a desocupação.

No que se refere às demandas encaminhadas pela Administração Regional de Santa Maria, consideramos:

O Lotes analisados abaixo, fazem parte do Projeto de Urbanismo – *URB 11/92* e *URB 086/92*, categorizados na UOS RO2, onde o uso residencial é obrigatório, sendo facultado o uso não residencial simultâneo, caracteriza-se por se encontrarem nas áreas internas dos núcleos urbanos, vinculadas à vias locais onde há a predominância do uso residencial, na categoria habitação unifamiliar e nas quais ocorrem pequenas atividades econômicas, de âmbito doméstico, nesse são admitidas algumas atividades dos usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, no térreo, com acesso independente, com nível baixo de incomodidade em relação ao uso residencial.

Informamos que foram incluídos na metodologia da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, os Lotes, não registrados em cartório, parte do *Projeto de Urbanismo – URB 11/92*, inseridos na poligonal do *Quinhão 23*, por esses se encontrarem implantados conforme essa *URB 11/92*.

- **QR 212, Conj. C, lotes 1,14 a 22 e Conj. J, Lotes 14 a 25 – RO2/CSIIR 1 NO (Foto 14)** *URB 086/92*, Fl. 09/48 ; **QR 210, Conj. C, Lotes 1 a 14, Conj. K, Lotes 1 a 15, Conj. Q, Lotes 20 a 22 - RO2/CSIIR 1 NO (Foto 02)** - *URB 086/92*, Fl. 13/48 - Constatou-se por meio de visita em campo e análise de legislação a não viabilidade da solicitação de alteração dos lotes de UOS RO 2, por possuírem característica predominantemente residencial ao longo de todo conjunto e por atender a metodologia da LUOS;
- **QR 210, Conj. A, lotes 1 a 13 e 28 a 30, Conj. B, Lotes 1 a 12 - RO2/CSIIR 1 NO (Foto 15)** - O Lotes, fazem parte do Projeto de Urbanismo – *URB 086/92*, Fl. 09/48, registrado em cartório. Pouca incidência de comércios ao longo de toda via, possui em sua maioria característica residencial. A UOS RO 1 se adequa à metodologia da LUOS para as quadras de Santa Maria;
- **QR 209, conj. A, B, 309, CONJ. A E B (208/209)**, *URB 086/92*, Fl. 24/48 não são passíveis de alteração para UOS CSIIR 1 considerando que os Lotes atendem o estabelecido na metodologia da LUOS. A UOS RO 2 permite algumas atividades econômica;

- **QR 207, Conj. F, lotes 6 a 18; QR 206, Conj. F, lotes 5 a 18 e Conj. L, lotes 1 a 14(Foto 21), QR 206, Conj. F, lotes 5 a 18 e Conj. L, lotes 1 a 14 (Foto 22), QR 205, Conj. F, lotes 5 a 18 e Conj. L, lotes 1 a 13 (Foto 23) e QR 204, Conj. F, lotes 5 a 18, Conj. L, lotes 1 a 14 e Conj. Q, lotes 3 a 17 (Foto 24) - RO1/RO 2**

O Lotes acima, fazem parte do Projeto de Urbanismo – URB 011/92, alguns registrados em cartório. Os outros, não registrados, encontram-se dentro da poligonal do Quinhão 23.

A UOS dos lotes supracitados é passível de ajuste para UOS RO 2 considerando sua localização ao longo de via com características de conexão entre conjuntos e quadras, onde o uso residencial é obrigatório, porém, é facultado o *uso não residencial no pavimento diretamente aberto para o logradouro público e independente da habitação*. Observamos que nas Quadras vizinhas a mesma configuração já é estabelecido a UOS RO 2.

A Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº 1007, de 28 de abril de 2022, estabelece para esse Lote a categoria 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, Inst – Institucional onde é permitido exclusivamente o uso institucional público.

Lote é categorizado na Unidades de Uso e Ocupação – UOS Inst:

- **EQ 213/313 LT A, CL 313, Lote B** – URB 086/92, Fl. 14/48, registrado em cartório como os Lotes. Os Lotes encontram-se desocupados.
- **EQ 212/312 LT A, EQ 209/309 LT A e EQ 209/309 LT B** – URB 086/92, Fl. 14/48 , registrado em cartório com o Lotes Os Lotes estão ocupados e desenvolvem as atividades previstas na UOS Inst. Sem necessidade de Estudo de Alteração de uso.
- **QR 312 CJ C LT 1** - URB 086/92, Fl. 13/48 – ocupação com habitação informal no Lote de UOS Inst, em desconformidade com o estabelecido na LUOS. Deve-se verificar a dominialidade desse Lote e a viabilidade de estudo para regularização dessa ocupação ou a desocupação.

3.17. Levantamento do Trecho 13 - UOS Inst EP e Inst

- Análise de uso e ocupação dos lotes:

➤ UOS Inst

1. VILA DVO TRAVESSA DO EUCALÍPTO LT 2
2. VILA DVO TRAVESSA DO EUCALÍPTO LT 4
3. VILA DVO RUA PAPOULA LT 9
4. VILA DVO RUA DAS DÁLIAS LT 1
5. VILA DVO TRAVESSA DO BURITI LT 4
6. VILA DVO TRAVESSA DO OITI LT 2
7. QR 100 CJ C1 LT 2
8. QR 100 CJ I1 LT 1
9. QR 100 CJ J1 LT 1
10. QR 100 CJ Q1 LT 1
11. QR 100 CJ Q1 LT 2
12. QR 100 CJ Q1 LT 4
13. QR 100 CJ Q1 LT 3
14. QR 100 CJ T1 LT 3
15. QR 100 CJ T1 LT 2
16. QR 100 CJ H1 LT 3
17. QR 100 CJ H1 LT 2
18. QR 100 CJ H1 LT 1
19. QR 100 CJ B1 LT 1
20. QR 100 CJ B1 LT 2
21. QR 100 CJ A1 LT 1
22. QR 100 CJ A1 LT 2
23. CL 103 LT A
24. CL 103 LT F

➤ UOS Inst EP

25. VILA DVO RUA DAS DÁLIAS LT 2 ESCOLA DE 1º GRAU
26. VILA DVO RUA PRIMAVERA LT 46 ESCOLA
26. QR 100 CJ T1 LT 1 ESCOLA DE 1º GRAU
27. QR 100 CJ N1 LT 1 JARDIM DE INFÂNCIA
28. AC 102 LT 1 HOSPITAL
29. CL 102 LT H CRECHE
30. Q 103 LT B ESCOLA DE 1º GRAU
31. Q 103 LT A JARDIM DE INFÂNCIA

3.18. Indicação de Percurso TRECHO 13 – UOS Inst e UOS Inst EP: Quadras QR 100; AC 102; CL 102; Q. 103; CL 103 e Vila DVO

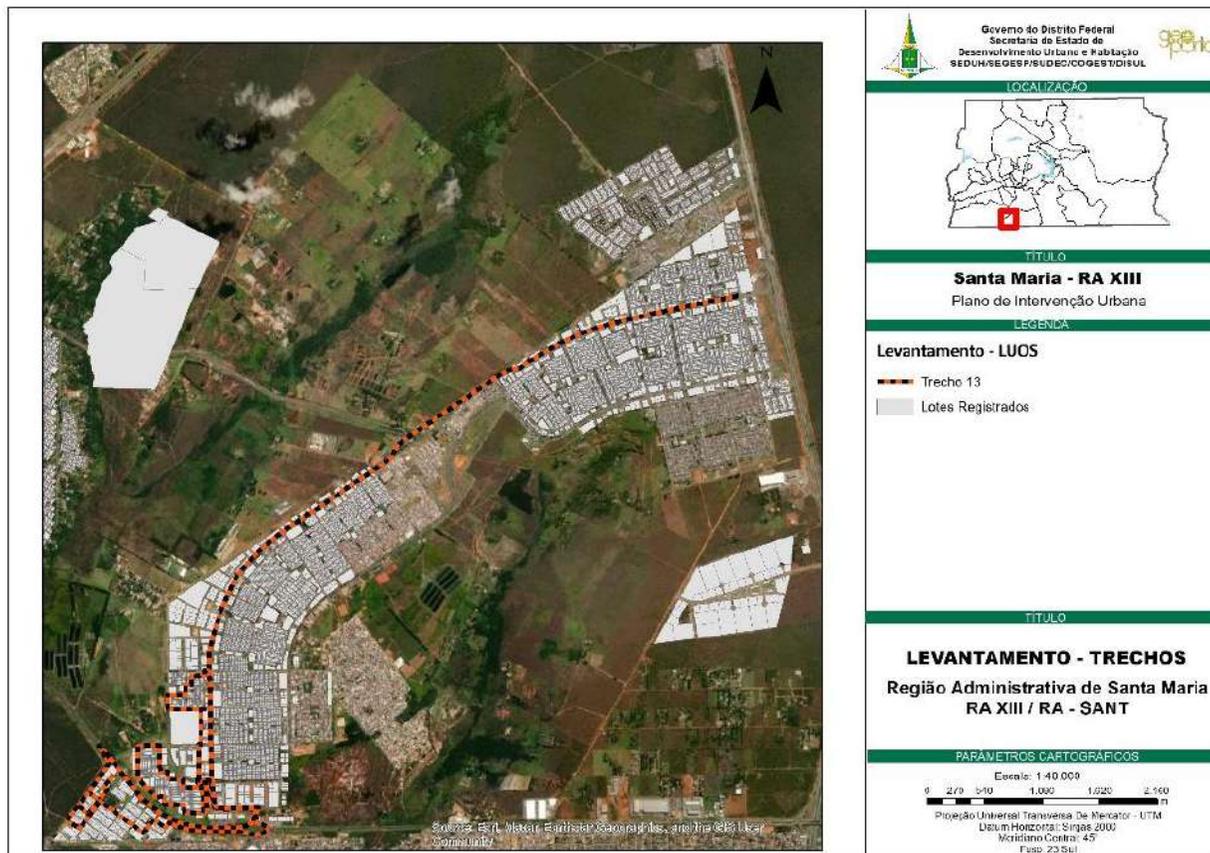


Figura 14: Indicação do percurso -Trecho 13 no contexto da Região Administrativa de Santa Maria. – RA XIII/ RA-SANT.Fonte: DISUL, 2023.

3.19. Levantamento Fotográfico – Trecho 13

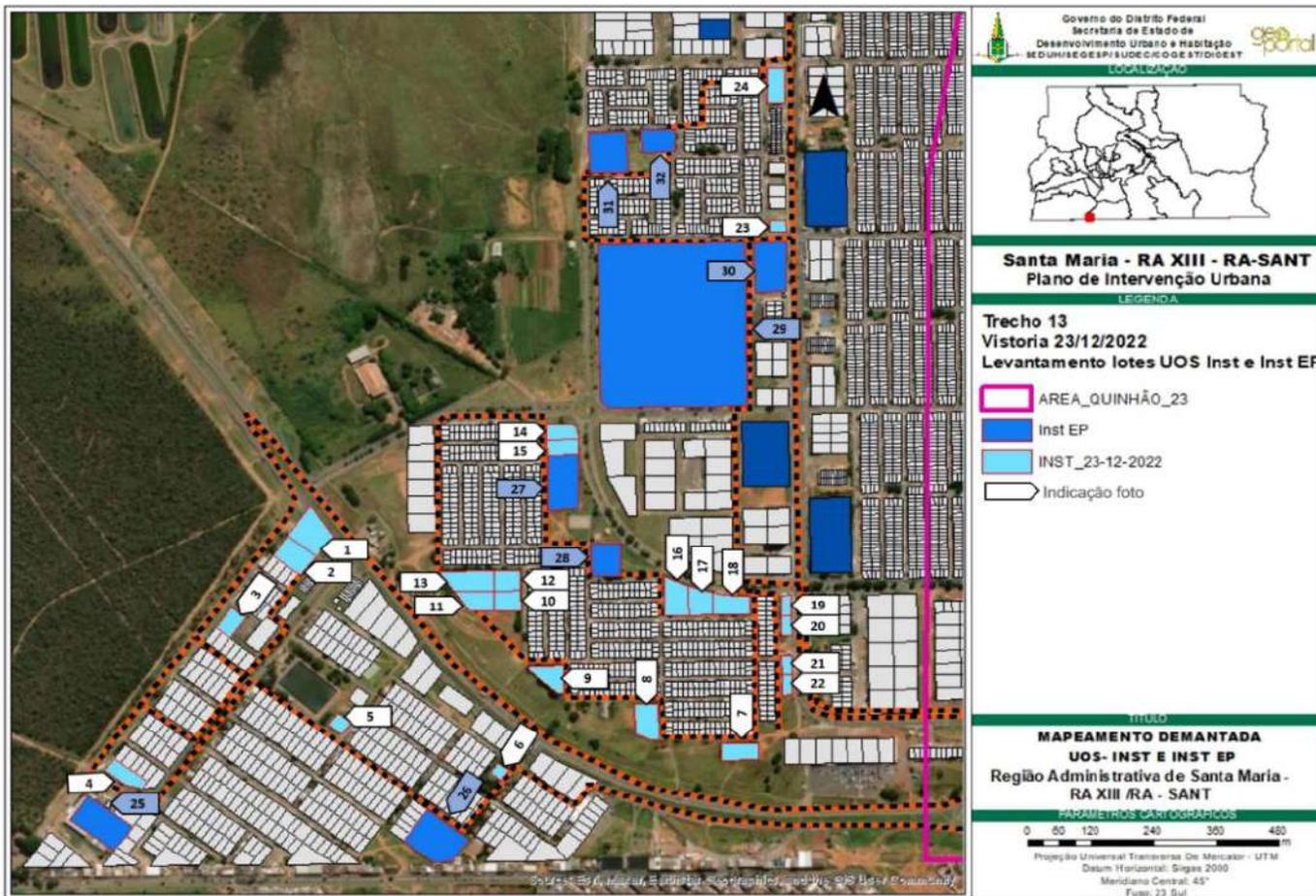


Figura 15. Indicação do percurso e indicação do levantamento fotográfico do Trecho 13.

Tabela 23: Registro de vistoria do Trecho 13, indicado na **Figura 15** para revisão dos Lotes UOS Inst e Inst EP

LEVANTAMENTO LOTES UOS Inst								
VISTORIA – VILA DVO						DATA: 23/12/2022		
ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
VILA DVO TRAVESSA DO EUCALÍPTO, LT 2	Desocupado- Inst	DF-290 passa dentro do lote (faixa de domínio)	VILA DVO TRAVESSA DO EUCALÍPTO, LT 4	Ocupado - Inst	Posto de Saúde	VILA DVO RUA PAPOULA, LT 9	Desocupado- Inst	-
								
FOTO 01			FOTO 02			FOTO 03		
VILA DVO RUA DAS DÁLIAS, LT 1	Parte Ocupado - Inst	Lava Jato	VILA DVO TRAVESSA DO BURITI, LT 4	Ocupado - Inst	Salão Comunitário	VILA DVO TRAVESSA DO OITI, LT 2	Desocupado- Inst	-
								
FOTO 04			FOTO 05			FOTO 06		

Tabela 24: Registro de vistoria do Trecho 13, indicado na **Figura 15** para revisão dos Lotes UOS Inst e Inst EP

LEVANTAMENTO LOTES UOS Inst								
VISTORIA – QR 100					DATA: 23/12/2022			
ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
QR 100 CJ C1 LT 2	Ocupado - Inst	Não identificada	QR 100 CJ I1 LT 1 CENTRO DE SAÚDE	Ocupado - Inst	Posto de Saúde	QR 100 CJ J1 LT 1 CRECHE	Ocupado - Inst	Creche
								
FOTO 07			FOTO 08			FOTO 09		
QR 100 CJ Q1 LT 1	Desocupado- Inst (murado)	-	QR 100 CJ Q1 LT 2	Desocupado- Inst (murado)	-	QR 100 CJ Q1 LT 4	Ocupado - Inst	Entidade Religiosa
								
FOTO 10			FOTO 11			FOTO 12		

Tabela 25: Registro de vistoria do Trecho 13, indicado na **Figura 15** para revisão dos Lotes UOS Inst e Inst EP

LEVANTAMENTO LOTES UOS Inst								
VISTORIA – QR 100			DATA: 23/12/2022					
ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
QR 100 CJ Q1 LT 3	Inst - Ocupado	Motel	QR 100 CJ T1 LT 3	Ocupado - Inst	Vigilância Ambiental	QR 100 CJ T1 LT 2 TEMPLO	Ocupado - Inst	Entidade Religiosa
								
FOTO 13			FOTO 14			FOTO 15		
QR 100 CJ H1 LT 3	Ocupado - Inst	Entidade Religiosa	QR 100 CJ H1 LT 2	Ocupado - Inst	Entidade Religiosa	QR 100 CJ H1 LT 1	Ocupado - Inst	Entidade Religiosa
								
FOTO 16			FOTO 17			FOTO 18		

Tabela 26: Registro de vistoria do Trecho 13, indicado na **Figura 15** para revisão dos Lotes UOS Inst e Inst EP

LEVANTAMENTO LOTES UOS Inst								
VISTORIA – QR 100, CL 103					DATA: 23/12/2022			
ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
QR 100 CJ B1 LT 1	Ocupado - Inst	Comércio	QR 100 CJ B1 LT 2	Ocupado - Inst	Comércio	QR 100 CJ A1 LT 1	Ocupado - Inst	Comércio
								
FOTO 19			FOTO 20			FOTO 21		
QR 100 CJ A1 LT 2	Ocupado - Inst	Comércio	CL 103 LT A	Desocupado- Inst	-	CL 103 LT F TEMPLO	Ocupado - Inst	Escola
								
FOTO 22			FOTO 23			FOTO 24		

Tabela 27: Registro de vistoria do Trecho 13, indicado na **Figura 15** para revisão dos Lotes UOS Inst e Inst EP

LEVANTAMENTO LOTES UOS Inst EP								
VISTORIA – VILA DVO, QR 100, AC 102, CL 102						DATA: 23/12/2022		
ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
VILA DVO RUA DAS DÁLIAS LT 2 ESCOLA DE 1º GRAU	Ocupado – Inst EP	ESCOLA DE 1º GRAU (lote deslocado e ocupando área pública)	VILA DVO RUA PRIMAVERA LT 46 ESCOLA	Ocupado – Inst EP	Escola	QR 100 CJ T1 LT 1 ESCOLA DE 1º GRAU	Ocupado por PEC – Inst EP	Praça (Escola de 1º Grau)
								
FOTO 25			FOTO 26			FOTO 27		
QR 100 CJ N1 LT 1 JARDIM DE INFÂNCIA	Ocupado – Inst EP	Jardim de infância	AC 102 LT 1	Ocupado – Inst EP	Hospital	CL 102 LT H CRECHE	Ocupado – Inst EP	Creche
								
FOTO 28			FOTO 29			FOTO 30		

Tabela 28: Registro de vistoria do Trecho 13, indicado na **Figura 15** para revisão dos Lotes UOS Inst e Inst EP

ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
Q 103 LT B ESCOLA DE 1º GRAU	Ocupado -Inst EP	Escola	Q 103 LT A JARDIM DE INFÂNCIA	Ocupado -Inst EP	JARDIM DE INFÂNCIA
				Sem imagem	
FOTO 31		FOTO 31			

3.20. Análise – Trecho 13

Os Lotes, objeto de levantamento, são parte do Projeto de Urbanismo - URB 162/1991 e URB 086/1992, registrados em cartório.

A Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº 1007, de 28 de abril de 2022, estabelece a categoria 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, Inst – Institucional onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado.

Após realização de Vistoria no Trecho 13, no que se refere às UOS Inst e Inst EP, esta Equipe DISUL considera:

1 - Vila DVO Travessa do Eucalipto LT 2

- Desconstituir todo ou parte do lote 2, Travessa do Eucalipto - Vila DVO, a DF-290 passa dentro do lote, conforme ilustrado na figura abaixo:



Figura 16. Lote 2, Travessa do Eucalipto, Vila DVO, DF-290.

A alteração de parcelamento do solo deve atender ao disposto no Artigo 104-A da Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022 - LUOS, que estabelece regra específica para alterações de parcelamento do solo promovidas pelo poder público em projetos urbanísticos registrados em cartório de registro de imóveis:

Art. 104-A. Até a publicação da Lei de Parcelamento do Solo, as alterações de parcelamento do solo promovidas pelo poder público em projetos urbanísticos registrados em cartório de registro de imóveis localizados nas áreas abrangidas por esta Lei Complementar devem ser precedidas de:

- I – justificado interesse público;
- II – emissão de diretrizes urbanísticas pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal para a área;
- III – levantamento topográfico planialtimétrico cadastral; V – consulta às concessionárias de serviços públicos e órgãos de governo;
- V – participação popular;
- VI – aprovação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – Conplan, ouvidos os respectivos conselhos locais de planejamento – CLPs, quando instalados;
- VII – aprovação do parcelamento do solo por decreto do governador do Distrito Federal.

- Demanda da Administração Regional de Santa Maria, considerando o uso atual, de alteração da UOS de Lotes 1 e 2, CJ A1, QR 100 e os Lotes 1 e 2, CJ B1 de **UOS Inst (Figura 17)** para **UOS CSIIR 2 (Figura 18)** que atende a metodologia da LUOS, aplicada, predominantemente, ao longo do sistema viário estruturante, no caso a Via Alagados, relacionada aos espaços de centralidade, às vias de atividades, às áreas de maior dinâmica e integração urbana;



Figura 17. Lotes 1 e 2, CJ A1, QR 100 e os Lotes 1 e 2, CJ B1, QR 100, UOS Inst.



Figura 18. Lotes 1 e 2, CJ A1, QR 100 e os Lotes 1 e 2, CJ B1, UOS CSIIR 2 solicitada.

 UOS Inst - UOS Original

 UOS CSIIR 2 – UOS solicitada

Número considerável de lotes *UOS Inst* desocupados em toda a Cidade de Santa Maria, inclusive na proximidade dos Lotes indicados.

Alteração de uso dos Lotes **UOS Inst** da Quadra: QR 100, CJ A1, Lotes 1 e 2; CJ B1, Lotes 1 e 2 - passível de ajuste para UOS CSIIR 1 NO, por atender a metodologia da LUOS, ver **Foto 19 a 22**;

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
	CSIIR 2	as10000	1,40	2,60	60	30	19,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2

3.21. Levantamento do Trecho 14 - Lotes UOS Inst e InstEP

- Análise de uso e ocupação dos lotes:

UOS Inst

1. AC 104 CJ C LT 1 (desocupado)
2. CL 204 LT C1 - Telebrasília
3. CL 204 LT C2 - Telebrasília
4. CL 109 LT D (desocupado)
5. CL 110 LT A (desocupado)
6. AC 401 CJ B LT 1 (desocupado)

UOS Inst EP

7. AC 104 CJ A LT 1 - Polícia Militar
8. CL 104 LT I - Jardim de Infância (parcialmente ocupado)
9. CL 105 LT F (desocupado)
10. AC 105 CJ E LT 1 - CEB
11. CL 107 LT E - Jardim de Infância (desocupado)
12. CL 201 LT A1 - Escola de 1º Grau
13. EQ 201/301 LT 1 – Praça
14. CL 301 LT C1 - Creche (desocupado)
15. AC 401 CJ A LT 4 - Terminal
16. AC 401 CJ A LT 2 - Terminal (desocupado)
17. AC 401 CJ A LT 1 - Posto Policial (desocupado)
18. EQ 202/302 LT 2 - Centro de Saúde
19. CL 203 LT A1 - Escola de 1º Grau

3.22. Indicação de Percurso - Trecho 14 - Avenida Alagados: AC 104, 105, 107, 109, 201, 203, 204, EQ 201/301, 202/302, Avenida Santa Maria: CL 301, AC 401.

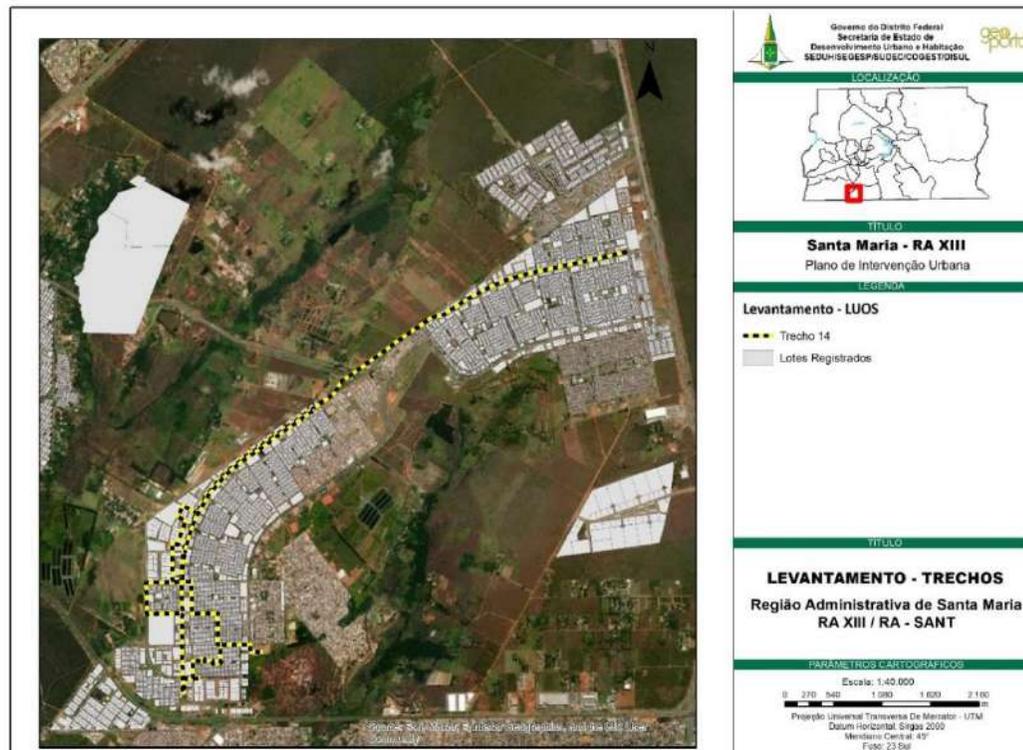


Figura 19: Indicação de percurso - Trecho 14 no contexto da Região Administrativa de Santa Maria. – RA XIII/ RA-SANT. Fonte: DISUL, 2023.

3.23. Levantamento Fotográfico do Trecho 14

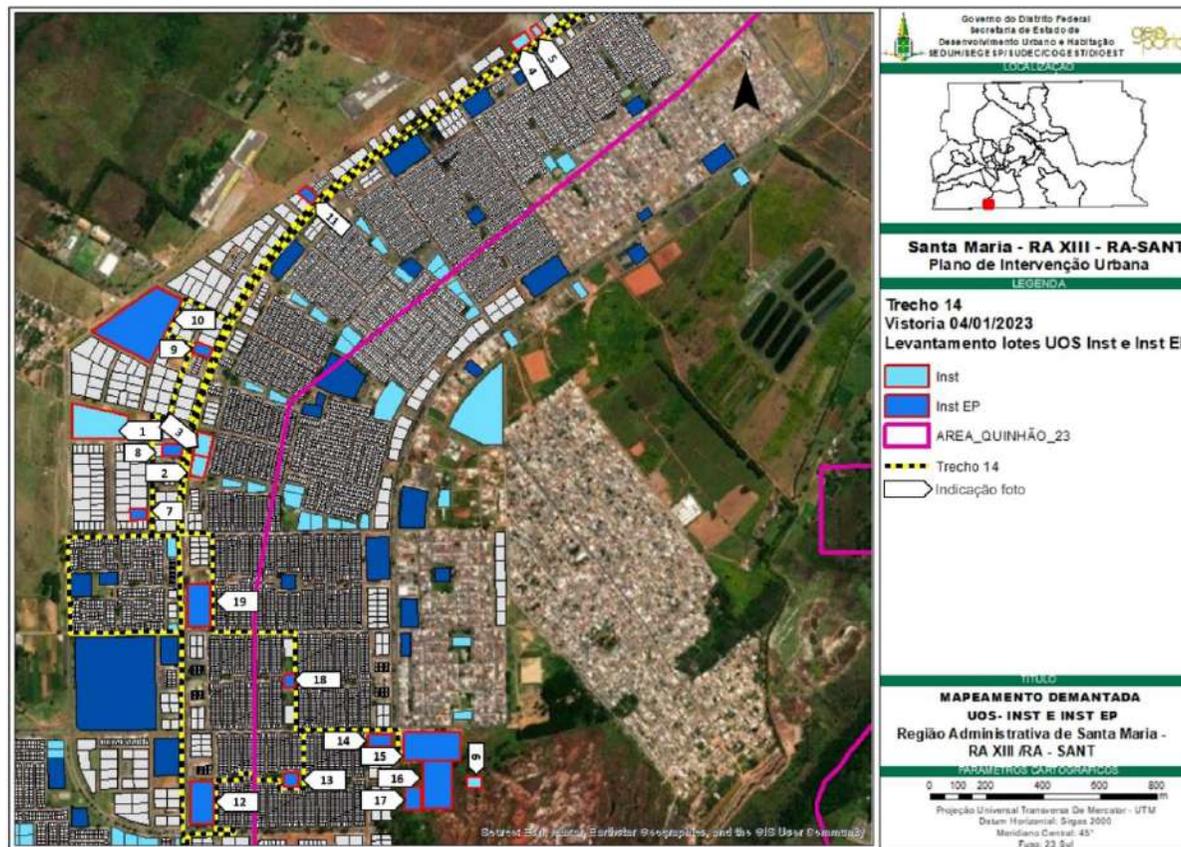


Figura 20. Indicação do percurso e indicação do levantamento fotográfico do Trecho 14. Fonte. DISUL, 2023.

Tabela 29: Registro da vistoria do Trecho 14, indicado na **Figura 20**, para revisão de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS dos Lotes UOS Inst EP / Inst.

LEVANTAMENTO LOTES UOS Inst								
VISTORIA - AC 104, CL 204, 109, 110, AC 401					DATA: 04/01/2023			
ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
AC 104, CJ C, LT 1	Desocupado - Inst	-	CL 204, LT C1	Ocupado - Inst	Institucional (Telebrasília)	CL 204, LT C2	Ocupado - Inst	Institucional (Telebrasília)
								
FOTO 01			FOTO 02			FOTO 03		
CL 109, LT D	Desocupado - Inst	UBS em construção	CL 110, LT A	Desocupado - Inst	-	AC 401, CJ B, LT 1, Templo	Desocupado - Inst	-
								
FOTO 04			FOTO 05			FOTO 06		

Tabela 30: Registro da vistoria do Trecho 14, indicado na **Figura 20**, para revisão de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS dos Lotes UOS Inst EP / Inst.

LEVANTAMENTO LOTES UOS Inst EP								
VISTORIA - AC 104, CL 104, CL 105, CL 107, CL 201					DATA: 04/01/2023			
ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
AC 104, CJ A, LT 1 Polícia Militar	Murado - possui placa de identificação da PM – Inst EP	Segurança pública - PM	CL 104, LT I, Jardim De Infância	Parte do muro derrubado - Inst EP	Ocupação irregular	CL 105, LT F O lote encontra-se desocupado	Ocupado (Murado) – Inst EP	Não identificado
								
FOTO 07			FOTO 08			FOTO 09		
AC 105, CJ E, LT 1	Ocupado – Inst EP	CEB	CL 107, LT E, JARDIM DE INFÂNCIA	Desocupado	-	CL 201, LT A1	Ocupado – Inst EP	Educação (Escola de 1º Grau)
								
FOTO 10			FOTO 11			FOTO 12		

Tabela 31: Registro da vistoria do Trecho 14, indicado na **Figura 20**, para revisão de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS dos Lotes UOS Inst EP / Inst.

ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
EQ 201/301, LT 1	Ocupado -Inst EP (Quinhão 23)	Praça	CL 301, LT C1 CRECHE	Desocupado – Inst EP (Quinhão 23)	Desocupado	AC 401, CJ A, LT 4	Ocupado -Inst EP (Quinhão 23)	Terminal Rodoviário (Quinhão 23)
 <p style="text-align: center;">FOTO 13</p>			 <p style="text-align: center;">FOTO 14</p>			 <p style="text-align: center;">FOTO 15</p>		
AC 401, CJ A, LT 2 (Terminal Rodoviário)	Desocupado - Inst EP (Quinhão 23)		AC 401, CJ A, LT 1 (Posto Policial)	Desocupado - Inst EP (Quinhão 23)	-	EQ 202/302 LT 2 CENTRO DE SAÚDE	Inst EP (Quinhão 23)	Centro de Saúde
 <p style="text-align: center;">FOTO 16</p>			 <p style="text-align: center;">FOTO 17</p>			 <p style="text-align: center;">FOTO 18</p>		

Tabela 32: Registro da vistoria do Trecho 14, indicado na **Figura 20**, para revisão de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS dos Lotes UOS Inst EP / Inst.

ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
CL 203 LT A1	Ocupado - Inst EP	Escola de 1º Grau
<div data-bbox="107 458 698 789" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="356 798 445 823" data-label="Caption"> <p>FOTO 19</p> </div> <div data-bbox="1183 619 1328 651" data-label="Text"> <p>Sem imagem</p> </div>		

3.24. Análise - Trecho 14

Os Lotes, objeto de levantamento em campo, são parte do Projeto de Urbanismo - URB 011/1992, parte registrada em cartório e URB 086/1992, registrada em cartório.

A [Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#), alterada pela [Lei Complementar 1.007 de 28 de abril de 2022](#), estabelece para esse Lote a categoria 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, Inst – Institucional onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado.

Após realização de Vistoria no **Trecho 14**, no que se refere às **UOS Inst** e **UOS Inst EP**, esta Equipe DISUL considera:

- Informamos que foram incluídos na metodologia da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, os Lotes, não registrados em cartório, parte do *Projeto de Urbanismo – URB 11/92*, inseridos na poligonal do *Quinhão 23*, por esses se encontrarem implantados conforme essa URB 11/92.
- O **Lote 01, EQ 201/301**, é parte do Projeto de Urbanismo – URB 11/92, Fl.s 14 e 13/14, situado dentro da poligonal do Quinhão 23. O Lote é categorizado na Unidades de Uso e Ocupação – *UOS Inst EP*, com destinação a Jardim de Infância. Como esse Lote não se encontra ocupado por instituição pública, esta Disul não recomenda a implantação de mais mobiliário público na “praça” (**Foto 13**) implantada nessa localidade, considerando a futura demanda de lotes para esses usos, fará necessário a desocupação do Lote.
- Os Lotes AC 104 CJ C LT 1, CL 109 LT D, CL 110 LT A, AC 401 CJ B LT 1 TEMPLO, CL 104 LT I Jardim De Infância, CL 107 LT E JARDIM DE INFÂNCIA, CL 301 LT C1 CRECHE (Quinhão 23), AC 401 CJ A LT 2 - Terminal Rodoviário (Quinhão 23) e AC 401 CJ A LT 1 (Quinhão 23), **CL 105 LT F** não encontra-se ocupados.
- Os Lotes AC 104 CJ A LT 1 - Policia Militar, AC 105 CJ E LT 1 - CEB, CL 201 LT A1 - Escola de 1º Grau, EQ 202/302 LT 2 - Centro de Saúde e CL 203 LT A1 Escola de 1º Grau encontra-se de acordo com o Uso estabelecido pela LUOS.

3.25. Levantamento do Trecho 16

O levantamento básico foi feito a partir de demandas encaminhadas a esta SEDUH para alteração de parâmetros da LUOS identificadas de acordo com a metodologia definida no Documento de Referência para a elaboração do PIU.

Foram encaminhadas via SEI nº 00143-00003025/2019 -11 demandas da Administração Regional de Santa Maria, indicadas na Figura 22:

➤ RO 1

- QR 402 CJ L LT 12 a 21, QR 402 CJ W LT 11 a 20, QR 403 CJ A LT 1 a 10 e QR 403 CJ B LT 1 a 9 e 22 (Alteração da UOS RO 1 para RO 2);
- VILA DVO RUA DAS AVENCAS, LT (pares) 02 a 18 (Alteração da UOS RO 1 para RO 2);
- VILA DVO RUA DAS VIOLETAS, LT (pares) 02 a 46, (Alteração da UOS RO 1 para CSIIR 1 NO);

➤ CSIIR 2

- VILA DVO AVENIDA DVO, LT (impares) 1 a 19 e para verificação da situação atual;

➤ CSII 3 - Vila DVO

- VILA DVO RUA DAS AVENCAS, LT (impares) 1 a 9; VILA DVO RUA DAS VIOLETAS, LT (impares) 1 a 21;

3.26. Indicação de Percurso - Trecho 16: Quadras CL 106, AC 105, AC 104, QR 103, QR 100, Vila DVO, QR 402, QR 403, CL 304, QR 204, QR 205, EQ 304/307, QR 206, EQ 208/308, EQ 209/309, EQ 210/310

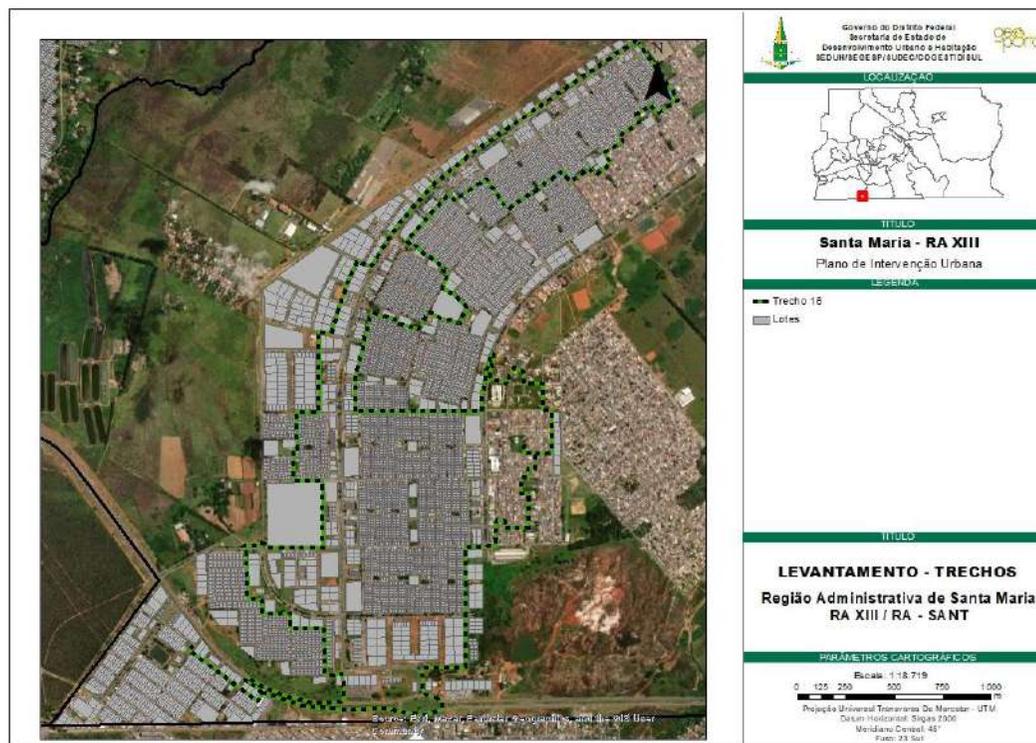


Figura 21: Indicação de percurso - Trecho 16 no contexto da Região Administrativa de Santa Maria. – RA XIII/ RA-SANT. Fonte: DISUL, 2023.

3.27. Levantamento Fotográfico - Lotes UOS RO 1, contexto LUOS – Trecho 16

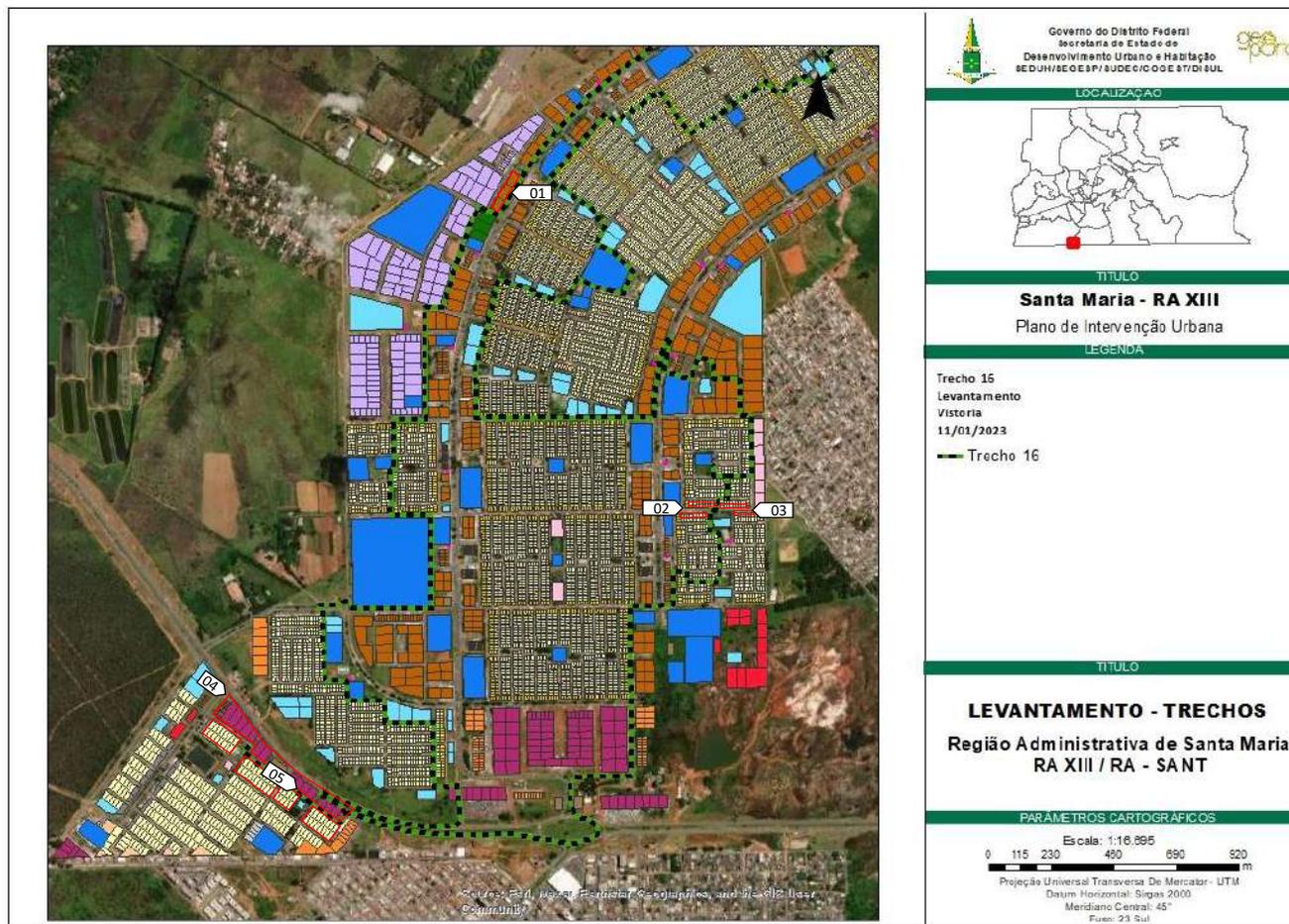


Figura 22: Indicação do percurso e levantamento fotográfico do Trecho 16. Fonte: DISUL, 2023.

Tabela 33: Registro da vistoria do Trecho 16, indicado na **Figura 22**, para revisão de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS dos Lotes UOS RO 1, CSIIR 2, CSII 3 - Vila DVO:

LEVANTAMENTO LOTES UOS RO 1, CSIIR 2, CSIIR 2, CSII 3 - Vila DVO								
VISTORIA - 11/01/2023				DATA: 04/01/2023				
ENDEREÇO	UOS PERMITIDA/ SOLICITADA	ATIVIDADE	ENDEREÇO	UOS PERMITIDA/ SOLICITADA	ATIVIDADE	ENDEREÇO	UOS PERMITIDA/ SOLICITADA	ATIVIDADE
CL 106 LT A, B e C	CSIIR 2/CSIIR2 NO	Habitação de Interesse Social	QR 402 CJ L LT 12 a 21, QR 402 CJ W LT 11 a 20	RO 1/RO2	Residencial/ comercial	QR 403 CJ A LT 1 a 10 e QR 403 CJ B LT 1 a 9 e 22	RO 1/RO 2	Residencial/ comercial
								
FOTO 01			FOTO 02 (Fonte: Google Maps)			FOTO 03 (Fonte: Google Maps)		

Tabela 34: Registro da vistoria do Trecho 16, indicado na **Figura 22**, para revisão de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS dos Lotes UOS RO 1, CSIIR 2, CSII 3 - Vila DVO e PAC:

LEVANTAMENTO LOTES UOS Inst					
VISTORIA - AC 104, CL 204, 109, 110, AC 401				DATA: 04/01/2023	
ENDEREÇO	UOS PERMITIDA/ SOLICITADA	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
Vila DVO Rua das Avencas, LT (pares) 02 a 18 ; VILA DVO RUA DAS VIOLETAS, LT (pares) 02 a 46.	RO 1/CSIIR2 NO	Residencial/ comercial	Vila DVO Avenida DVO, Lt ilmpares) 1 A 19; Vila DVO Rua Das Avencas, Lt (Impares) 1 A 9; Vila Dvo Rua Das Violetas, Lt (impares) 1 a 21	Desocupados - CSIIR 2 e CSII 3 - Vila DVO E PAC	-
					
FOTO 04			FOTO 05		

3.28. Análise – Trecho 16

Os Lotes, levantados, são parte do Projeto de Urbanismo - URB 162/91, parte registrada em cartório e URB 086/1992, parte não registrada em cartório.

A [Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#), alterada pela [Lei Complementar 1.007 de 28 de abril de 2022](#), estabelece para esses Lotes a categoria UOS RO 1, CSII 3 - Vila DVO e CSIIR 2 - Vila DVO(3).

Após realização de Vistoria no **Trecho 16**, no que se refere aos Lotes de UOS RO 1, CSII 3 - Vila DVO e CSIIR 2 - Vila DVO(3), esta Equipe DISUL considera:

- **CL 106 LT A, B e C** - registrados em cartório pelo URB 086/92, Fl. 1/48; Fl. 17/48, os Lotes encontra-se ocupados por habitação multifamiliar que faz parte do Programa Habitacional do GDF, a LUOS estabelece a categoria de UOS CSIIR 2, que não se ajusta à ocupação atual. A UOS CSIIR 3 permite o “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”.
- Indica-se a alteração da UOS CSIIR 2 E UOS CSIIR 3 para UOS RE 3, com respectivos parâmetros de ocupação. Indicação conforme o documento de apresentação geral do PIU: CSIIR 2 para CSIIR 2 NO. “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: CSIIR 2 NO - localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;”
- **QR 402 CJ L LT 12 a 21, QR 402 CJ W LT 11 a 20, QR 403 CJ A LT 1 a 10 e QR 403 CJ B LT 1 a 9 e 22**, os Lotes, não registrados em cartório, parte do *Projeto de Urbanismo* – URB 086/92, Fl. 1/48; URB 086/92 Fl. 32/48, inseridos na poligonal do *Quinhão 23*, por esses se encontrarem implantados conforme previsto nessa URB 11/92. Passível de ajuste para UOS RO 2 considerando sua localização ao longo de via com características de conexão entre conjuntos e quadras, onde o uso residencial é obrigatório, porém, é facultado o *uso não residencial no pavimento diretamente aberto para o logradouro público e independente da habitação*. Observamos que os Lotes encontram-se com mesma configuração já estabelecido a UOS RO 2 e atendem a metodologia da LUOS;

- **Vila DVO Rua Das Avencas, Lt. (pares) 02 a 18, Vila DVO Rua das Violetas, Lt (pares) 02 a 46** as unidades imobiliárias encontram-se deslocadas. Verificou-se que as atividades exercidas em grande parte dos Lotes estão em desconformidade com o estabelecido pela LUOS, tais como oficinas, galpões de armazenagem (Figura 04). Indica-se a categoria da UOS CSIIR 2 NO, onde é permitido o uso “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”, conforme a metodologia da LUOS.
- **Vila DVO Rua das Avencas, Lt (impares) 1 a 9; Vila DVO Rua Das Violetas, Lt (impares) 1 a 21; Vila DVO Avenida DVO, Lt (impares) 1 a 19** não encontra-se ocupados, conforme pode ser visto na foto 05. Foram elaboradas Diretrizes de Requalificação Urbana – DIREQ 05/2024 – Vila DVO, que indicam a alteração do Projeto de Urbanismo – URB 162/1991 com o redimensionamento dos lotes as alterações de dimensionamento dos lotes para adequação do Projeto de Urbanismo - URB 162/1991, à nova geometria da Rodovia DF-290, sua consequente Faixa de Domínio e implantação e via marginal para acesso aos lotes, após a aprovação do estudo de alteração da Faixa de Domínio da Rodovia DF – 290, indicado no id. 135408221, Processo SEI nº00390-00006260/2023-29, observado o disposto [no Decreto nº 19577 de 8 de setembro de 1998](#). A implantação dos Lotes estão condicionada a aprovação do projeto.

3.29. Levantamento do Trecho 17

O levantamento básico foi feito a partir de demandas encaminhadas a esta SEDUH para alteração de parâmetros da LUOS identificadas de acordo com a metodologia definida no Documento de Referência para a elaboração do PIU.

- Análise de uso e ocupação dos lotes:

➤ **Inst EP**

1. EQ 203-303 LT 1
2. CL 303, LT B1 ESCOLA DE 2º GRAU)

➤ **Inst**

3. QR 304 CJ A LT 1
4. QR 304 CJ A LT 2
5. QR 304 CJ A LT 3
6. QR 304 CJ B LT 1
7. QR 304 CJ B LT 2
8. QR 304 CJ H LT 1
9. QR 304 CJ H LT 2
10. Q 204 LT 2
11. Q 204 LT 1

3.30. Indicação de Percurso - Trecho 17: Quadras Q 204 LT 2, Q 204 LT 1, EQ 203-303 LT 1, CL 303, LT B1 escola de 2º grau), QR 304 CJ A LT 1, QR 304 CJ A LT 2, QR 304 CJ A LT 3, QR 304 CJ B LT 1, QR 304 CJ B LT 2, QR 304 CJ H LT 1, QR 304 CJ H LT 1.

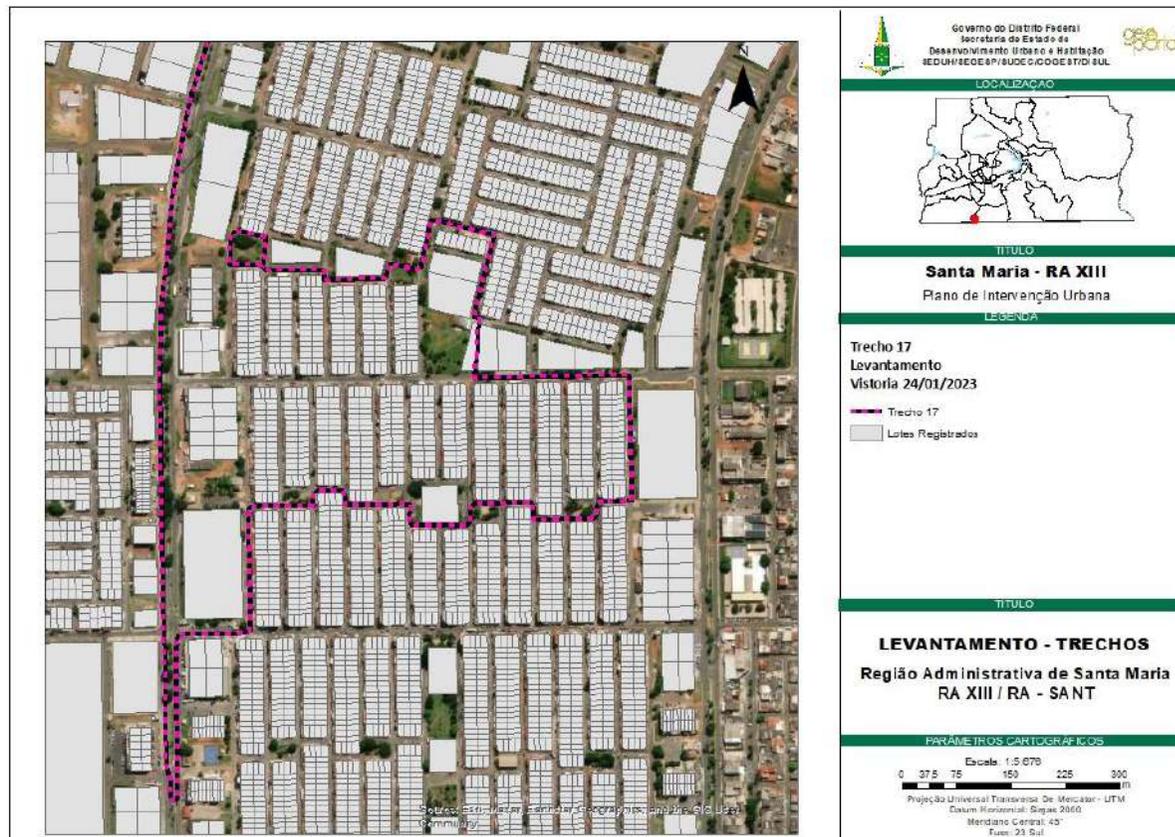


Figura 23: Indicação do percurso - Trecho 17 no contexto da Região Administrativa de Santa Maria. – RA XIII/ RA-SANT. Fonte: DISUL, 2023.

3.31. Levantamento Fotográfico - Lotes UOS Inst EP / UOS Inst e demandas de levantamento de UOS Inst EP e UOS Inst, contexto LUOS – Trecho 17

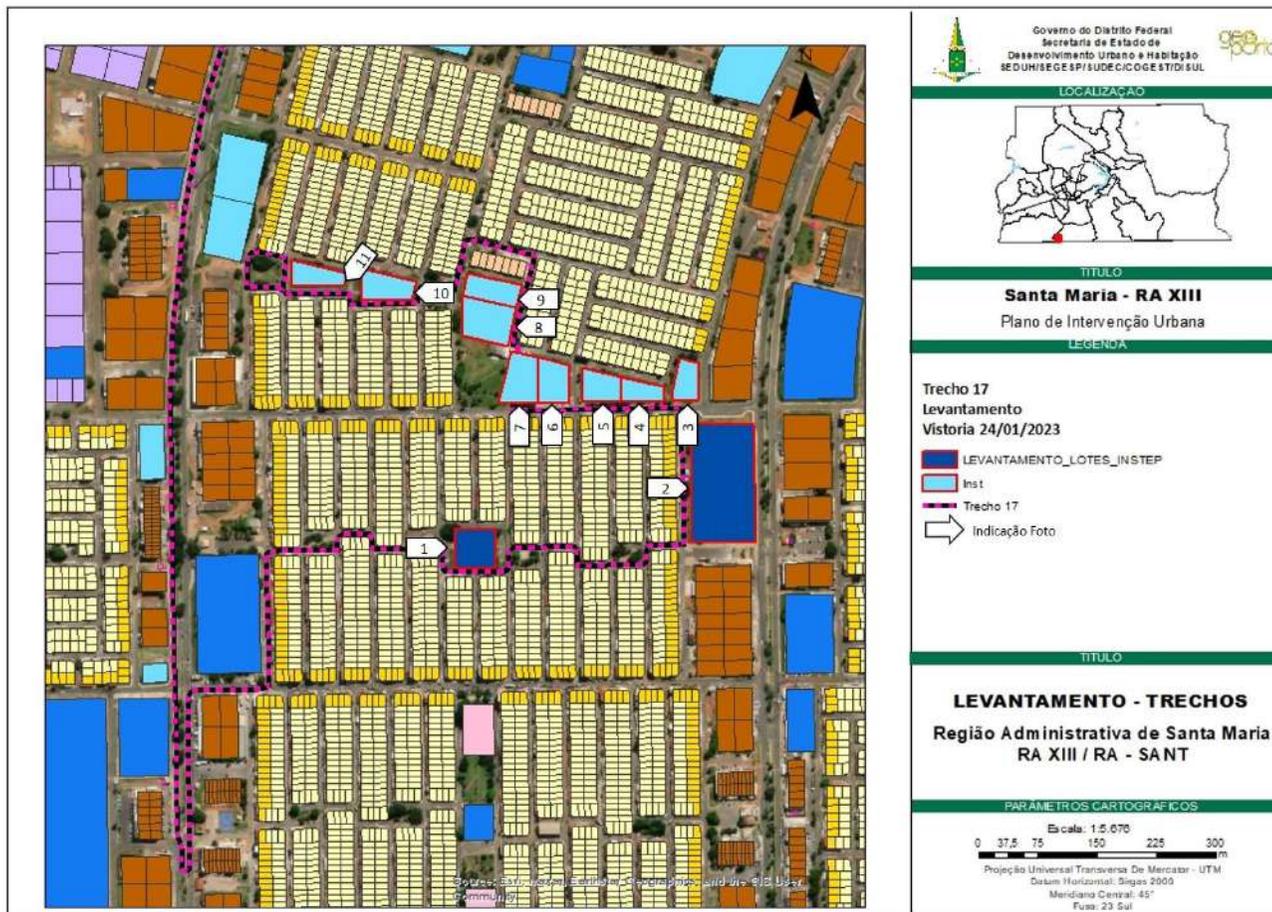


Figura 24. Indicação do percurso e indicação do levantamento fotográfico do Trecho 17.

Tabela 35: Registro de vistoria do Trecho 17, indicado na **Figura 25**, para revisão de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS dos Lotes UOS Inst EP / Inst.

LEVANTAMENTO LOTES UOS Inst								
VISTORIA - AC 104, CL 204, 109, 110, AC 401						DATA: 04/01/2023		
ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
EQ 203-303 LT 1	Desocupado - Inst EP	PEC na área Frontal do Lote (parcialmente vazio)	CL 303, LT B1 ESCOLA DE 2º GRAU	Desocupado - Inst EP	-	QR 304 CJ A LT 1	Ocupado - Inst	Entidade Religiosa
								
FOTO 01			FOTO 02			FOTO 03		
QR 304 CJ A LT 2	Desocupado - Inst	-	QR 304 CJ A LT 3	Parte ocupada com Quiosque - Inst	Quiosque	QR 304 CJ B LT 1	Ocupado - Inst	Entidade Religiosa
								
FOTO 04			FOTO 05			FOTO 06		

Tabela 36: Registro de vistoria do Trecho 17, indicado na **Figura 25**, para revisão de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS dos Lotes UOS Inst EP / Inst.

ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
QR 304 CJ B LT 2	Parte ocupada - Inst	Provável ocupação irregular (lateral do Lote) de Entidade Religiosa	QR 304 CJ H LT 1	Parte ocupada - Inst	Provável ocupação irregular (lateral do Lote) de Entidade Religiosa	QR 304 CJ H LT 2	Ocupado - Inst	Entidade Religiosa
 <p>FOTO 07</p>			 <p>FOTO 08</p>			 <p>FOTO 09 (Google Maps)</p>		
Q 204 LT 2	Ocupado - Inst	Biblioteca Pública Santa Maria	Q 204 LT 1	Ocupado - Inst	Entidade Religiosa			
 <p>FOTO 10</p>			 <p>FOTO 11</p>			<p>Sem Imagem</p>		

3.32. Análise - Trecho 17

Os Lotes, objeto de levantamento em campo, são parte do Projeto de Urbanismo - URB 011/1992, registrado em cartório.

A Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº 1007, de 28 de abril de 2022, estabelece para esse Lote a categoria 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, Inst – Institucional onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado ilustrado na **Figura 03**.

Após realização de Vistoria no **Trecho 17**, no que se refere às **UOS Inst e Inst EP**, esta Equipe DISUL considera:

UOS Inst EP

- **EQ 203-303 LT 1 (Foto 01)**,

É parte o Projeto de Urbanismo - URB 11/92, Fl. 3/14, registrado m cartório como Lote.

Observamos, que no Lote previsto para Equipamento Público – Inst EP, encontra-se parcialmente ocupado por PEC – Ponto de Encontro Comunitário, caminhos e vegetação arbórea. Como esse Lote não se encontra ocupado por instituição pública, esta Disul não recomenda a implantação de mais mobiliário público na “praça” implantada nesse lote, considerando a futura demanda de lotes para esses usos institucional público, fazendo necessário a retirada dos mobiliário de praça.

- **CL 303, LT B1 ESCOLA DE 2º GRAU (Foto 02)**, é parte o Projeto de Urbanismo - URB 11/92, Fl. 9/14, registrado cartório como Lote.

Foi verificado através de visita em loco, que o Lote destinado a Escola, encontra-se desocupado, conforme pode ser observado na Foto 02.

UOS Inst

- **QR 304 CJ A LT 1 (Foto 03)**, é parte o Projeto de Urbanismo - URB 11/92, Fl. 9/14, registrado em cartório como Lote.

O Lote, objeto de levantamento, esta ocupado por Entidade Religiosa. Sem necessidade de Estudo de Alteração de uso.

- **QR 304 CJ A LT 2 (Foto 04)**, é parte o Projeto de Urbanismo - URB 11/92, Fl. 9/14, registrado em cartório como Lote.

O Lote destinado ao Inst – Institucional onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado, encontra-se desocupado.

- **QR 304 CJ A LT 3 (Foto 05)**, é parte o Projeto de Urbanismo - URB 11/92, Fl. 9/14, registrado em cartório como Lote. Identificamos, que o Lote esta ocupado por Quiosques (provável ocupação irregular) e vegetação arbórea, conforme Foto 05.
- **QR 304 CJ B LT 1 (Foto 06)**, é parte o Projeto de Urbanismo - URB 11/92, Fl. 9/14, registrado em cartório como Lote. Lote ocupado por Entidade Religiosa. Manter as UOS Inst.
- **QR 304 CJ H LT 2 (Foto 07)**, é parte o Projeto de Urbanismo - URB 11/92, Fl. 9/14, registrado em cartório como Lote. Observamos que o Lote encontra-se com pequena parte ocupado, provável ocupação irregular, Igreja Evangélica Assembleia de Deus em Santa Maria - Ministério ADESAM. Necessário realizar avaliação para posterior desocupação do Lote.
- **QR 304 CJ H LT 1 (Foto 08)**, é parte o Projeto de Urbanismo - URB 11/92, Fl. 9/14, registrado em cartório como Lote. O Lote esta ocupado por parte de edificação, Entidade Religiosa, metade da edificação encontra-se em Lote Inst e a outra parte em área pública destinada a estacionamento previsto na URB 11/1992 Fl. 9/14. É preciso verificar a regularidade da ocupação e para posterior desocupação da área pública.
- **QR 304 CJ H LT 2 (Foto 09)**, é parte o Projeto de Urbanismo - URB 11/92, Fl. 9/14, URB 11/92, Fl. 9/14 registrado em cartório como Lote. Identificamos, que o Lote esta ocupado por Entidade Religiosa. Não demanda Estudo de Alteração de uso.
- **Q 204 LT 2 (Foto 10)**, é parte o Projeto de Urbanismo - URB 11/92, Fl. 9/14, URB 11/92, Fl. 9/14 registrado em cartório como Lote. Verificamos que o Lote está ocupado pela Biblioteca Pública Santa Maria.
- **Q 204 LT 1 (Foto 11)**, é parte o Projeto de Urbanismo - URB 11/92, Fl. 9/14, URB 11/92, Fl. 9/14 registrado em cartório como Lote. O Lote encontra-se ocupado por Entidade Religiosa. Não demanda Estudo de Alteração de uso.

Informamos que foram incluídos na metodologia da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS aprovada pela [Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#), alterada pela [Lei Complementar 1.007 de 28 de abril de 2022](#), os Lotes, não registrados em cartório, parte do *Projeto de Urbanismo – URB 11/92*, inseridos na poligonal do *Quinhão 23*, por esses se encontrarem implantados conforme essa URB 11/92. Diante da análise, por se tratarem de Lotes de UOS Inst e Inst EP que atendem os usos definidos pelo LUOS, não será necessário Estudo de ajuste de uso.

3.33. Levantamento do Trecho 18

- Análise de uso e ocupação dos lotes:

UOS Inst/ UOS Inst EP

1. QR 205 LT 1
2. QR 205 LT 2
3. EQ 304/307 CJ B LT 2
4. EQ 304/307 CJ B LT 1
5. EQ 304/307 CJ D LT 1
3. EQ 304/307 CJ C LT 1
4. EQ 304/307 CJ E LT 1
5. EQ 304/307 CJ E LT 2
6. QR 206 LT 2
7. QR 206 LT 1
8. CL 206 LT C1
9. QR 207 LT 1
10. QR 207 LT 2
11. QR 307 CJ T LT 1
12. QR 307 CJ T LT 2
13. QR 307 CJ V LT 2
14. QR 307 CJ V LT 1
15. QR 307 CJ U LT 3
16. QR 307 CJ U LT 2
17. QR 307 CJ U LT 1

3.34. Indicação de Percurso - Trecho 18 - Quadras QR 205, EQ 304/307, QR 206, QR 207, QR 307

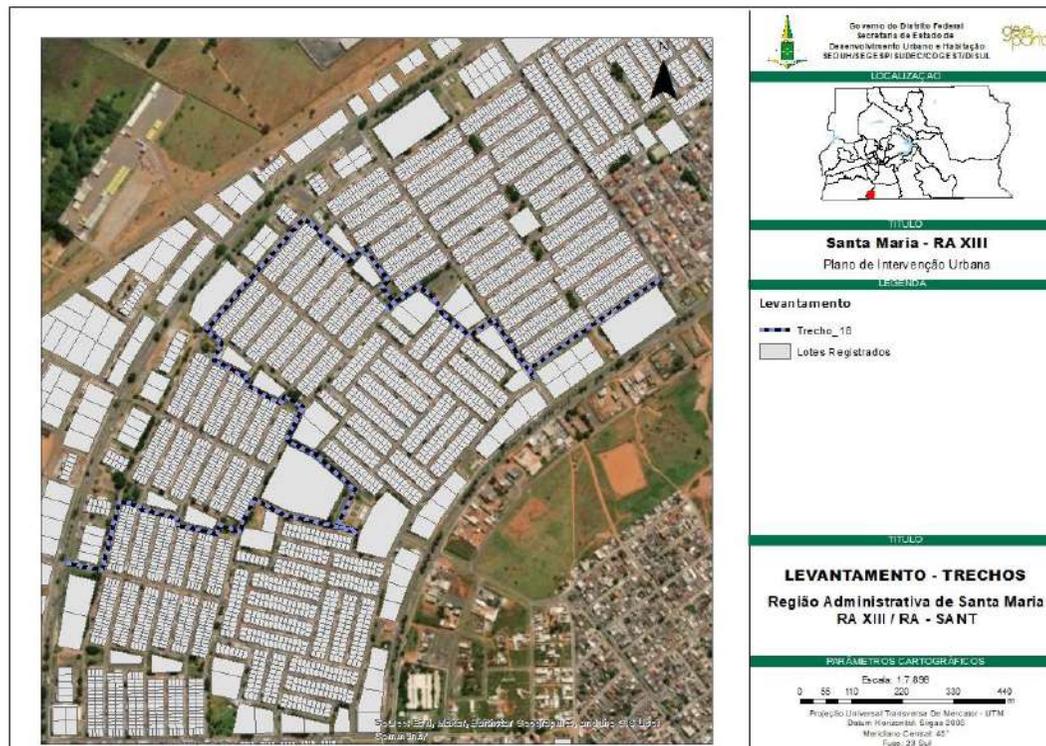


Figura 25. Indicação do percurso - Trecho 18. no contexto da Região Administrativa de Santa Maria. – RA XIII/ RA-SANT. Fonte: DISUL, 2023.

3.35. Levantamento Fotográfico - Lotes UOS Inst Ep/ UOS Inst e demandas de levantamento de UOS Inst EP e UOS Inst, contexto LUOS – Trecho 18

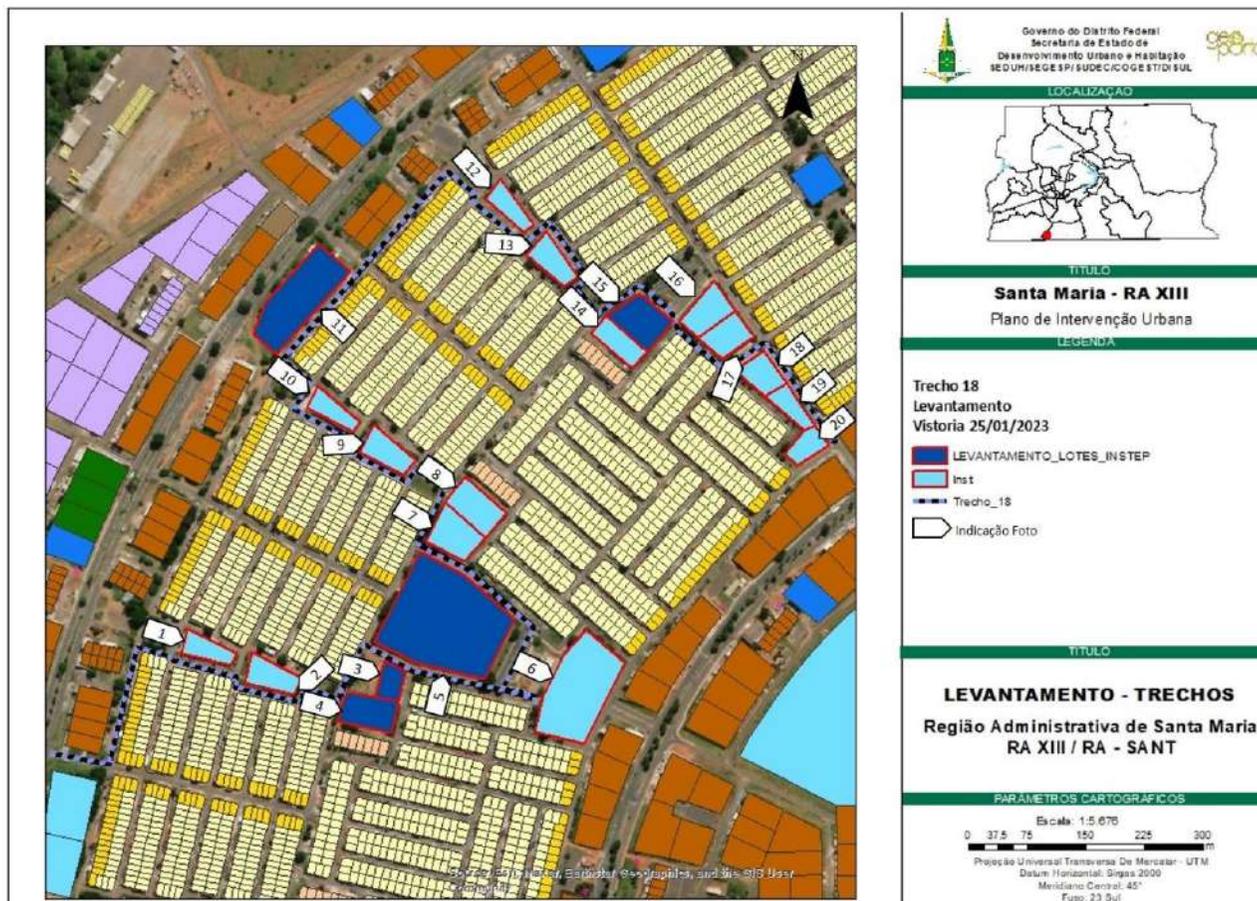


Figura 26.. Indicação do percurso e indicação do levantamento fotográfico do Trecho 18.

Tabela 37: Registro de vistoria do Trecho 18, indicado na Figura 24, para revisão de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS dos Lotes UOS Inst EP / Inst.

LEVANTAMENTO LOTES UOS Inst e UOS Inst EP								
VISTORIA - AC 104, CL 204, 109, 110, AC 401						DATA: 04/01/2023		
ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
QR 205 LT 1	Ocupado - Inst	Entidade Religiosa	QR 205 LT 2	Ocupado - Inst	Entidade Religiosa	EQ 304/307 CJ B LT 2 Creche	Ocupado - Inst EP	Entidade Religiosa
 <p>FOTO 01</p>			 <p>FOTO 02</p>			 <p>FOTO 03</p>		
EQ 304/307 CJ B LT 1	Ocupado - Inst EP	Quadra de Areia e Vegetação Arbórea	EQ 304/307 CJ D LT 1 CAIC	Ocupado -Inst EP	Escola - CAIC	EQ 304/307 CJ C LT 1 Centro Cultural	Ocupado -Inst	Centro de Formação Cutral, edificação abandonada, Parque Infantil
 <p>FOTO 04</p>			 <p>FOTO 05</p>			 <p>FOTO 06</p>		

Tabela 38: Registro de vistoria do Trecho 18, indicado na Figura 24, para revisão de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS dos Lotes UOS Inst EP / Inst.

ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
EQ 304/307 CJ E LT 1	Ocupado -Inst	PM (edificação abandonada) Atualmente, UBS	EQ 304/307 CJ E LT 2	Ocupado -Inst	Entidade Religiosa	QR 206 LT 2	Ocupado -Inst	Creche AMAI
								
FOTO 07			FOTO 08			FOTO 09		
QR 206 LT 1	Ocupado -Inst	Entidade Religiosa	CL 206 LT C1 Escola de 1º Grau	Ocupado -Inst EP	Escola	QR 207 LT 1	Ocupado -Inst	Centro Comunitário
								
FOTO 10			FOTO 11			FOTO 12		

Tabela 39: Registro de vistoria do Trecho 18, indicado na Figura 24, para revisão de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS dos Lotes UOS Inst EP / Inst.

ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
QR 207 LT 2	Ocupado -Inst	Entidade Religiosa	QR 307 CJ T LT 1	Ocupado -Inst	Entidade Religiosa	QR 307 CJ T LT 2 Centro de Saúde	Ocupado -Inst EP	Centro de Saúde
								
FOTO 13			FOTO 14			FOTO 15		
QR 307 CJ V LT 2	Ocupado -Inst	Escola Particular	QR 307 CJ V LT 1	Ocupado -Inst EP	Entidade Religiosa	QR 307 CJ U LT 3	Ocupado -Inst	não identificado
								
FOTO 16			FOTO 17			FOTO 18		

Tabela 40: Registro de vistoria do Trecho 18, indicado na Figura 24, para revisão de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS dos Lotes UOS Inst EP / Inst.

ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
QR 307 CJ U LT 2	Ocupado -Inst	Entidade Religiosa	QR 307 CJ U LT 1	Ocupado -Inst	Posto de Bombeiros			
				Sem imagem				
FOTO 19		FOTO 20						

3.36 Análise – Trecho 18

Os Lotes, objeto de levantamento em campo, são parte do Projeto de Urbanismo - URB 011/1992, parte registrada em cartório.

A Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº 1007, de 28 de abril de 2022, estabelece para esse Lote a categoria 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, Inst – Institucional onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado.

Após realização de Vistoria no **Trecho 18**, no que se refere às **UOS Inst** e **UOS Inst EP**, esta Equipe DISUL considera:

- Foram incluídos na metodologia da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS aprovada pela [Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#), alterada pela [Lei Complementar 1.007 de 28 de abril de 2022](#), os Lotes, não registrados em cartório, parte do *Projeto de Urbanismo – URB 11/92*, inseridos na poligonal do *Quinhão 23*, por esses se encontrarem implantados conforme essa URB 11/92.

Inst/ Inst EP

- **QR 205 LT 1 (Foto 1)**, **QR 205 LT 2 (Foto 02)** são parte do Projeto de Urbanismo – URB 11/92 Fl. 2/14; **EQ 304/307 CJ E LT 2 (Foto 08)**, **QR 206 LT 1 (Foto 10)**, **QR 307 CJ T LT 1 (Foto 14)**, Projeto de Urbanismo – URB 11/92 Fl. 7/14; **QR 307 CJ V LT 1 (Foto 17)**, Projeto de Urbanismo – URB 11/92 Fl. 7/14; URB 11/92 Fl. 8/14; **QR 307 CJ U LT 2 (Foto 19)**, é parte o Projeto de Urbanismo – URB 11/92 Fl. 8/14 ; **QR 207 LT 1 (Foto 13)**, Projeto de Urbanismo – URB 11/92 Fl. 5/14, registrado em cartório como Lote UOS - Inst. Os Lotes, objeto de levantamento, estão ocupados por Entidades Religiosas (UOS Inst). O uso é permitido pela LUOS.
- **EQ 304/307 CJ B LT 2 CRECHE (Foto 03)**, é parte o Projeto de Urbanismo – URB 11/92 Fl. 7/14, registrado m cartório como Lote UOS – Inst EP. O Lote, objeto de levantamento, esta ocupado irregularmente por Entidade Religiosa. Atividade esta em desacordo com o estabelecido na LUOS. O uso Inst EP deve ser mantido, atendendo sua destinação de uso e a população. O Lote deve ser desocupado, considerando a futura demanda de lotes para esses usos.

- **EQ 304/307 CJ B LT 1 (Foto 04)**, é parte o Projeto de Urbanismo – URB 11/92 Fl. 9/14, não registrada em cartório, localizado dentro da poligonal do Quinhão 23. O Lote destinado a UOS Inst EP, onde é permitido exclusivamente o uso institucional público, encontra-se ocupado por Praça. Como esse Lote não se encontra ocupado por instituição pública, esta Disul não recomenda a implantação de mais mobiliário público na “praça” implantada nesse Lote, considerando a futura demanda de lotes para esses usos.
- **EQ 304/307 CJ D LT 1 CAIC (Foto 05)**, é parte o Projeto de Urbanismo – URB 11/92 Fl. 9/14, parte registrada e parte não registrada em cartório, a maior parte do Lote se encontra localizada dentro da poligonal do Quinhão 23. O Lote encontra-se devidamente ocupado por Escola CAIC, conforme destinação de uso definida pela LUOS.
- **EQ 304/307 CJ C LT 1 CENTRO CULTURAL (Foto 06)**, é parte o Projeto de Urbanismo – URB 11/92 Fl. 7/14, não registrado em cartório como Lote, situado dentro da poligonal do Quinhão 23. O Lote de UOS – Inst está ocupado por um Centro Cultural que possui uma edificação abandonada, palco e vegetação arbórea. O espaço requer requalificação.
- **EQ 304/307 CJ E LT 1 (Foto 07)**, é parte o Projeto de Urbanismo – URB 11/92 Fl. 7/14, registrado em cartório como Lote. Identificamos, que o Lote (UOS – Inst) esta ocupado por edificação abandonada da Policia Militar do Distrito Federal.
- **QR 206 LT 2 (Foto 09)**, é parte o Projeto de Urbanismo – URB 11/92 Fl. 7/14, registrado em cartório como Lote. Identificamos, que o Lote (UOS – Inst) esta ocupado por Creche “AMAI”, uso estabelecido pela LUOS.
- **CL 206 LT C1 ESCOLA DE 1º GRAU (Foto 11)**, é parte o Projeto de Urbanismo – URB 11/92 Fl. 2/14 e URB 11/92 Fl. 7/14 registrado em cartório com o Lote. Verificamos que o Lote está ocupado, Escola Pública.
- **QR 207 LT 1 (Foto 12)**, é parte o Projeto de Urbanismo – URB 11/92 Fl. 5/14, registrado em cartório como Lote. O Lote (UOS – Inst) encontra-se ocupado, Centro Comunitário. A UOS atende a atividade desenvolvida.
- **QR 307 CJ T LT 2 CENTRO DE SAÚDE (Foto 15)**, é parte o Projeto de Urbanismo – URB 11/92 Fl. 7/14 registrado em cartório como Lote. O Lote (UOS – Inst EP) levantado encontra-se ocupado por Centro de Saúde, conforme destinação de uso.

- **QR 307 CJ V LT 2 (Foto 16)**, é parte o Projeto de Urbanismo – URB 11/92 Fl. 5/14; URB 11/92 Fl. 7/14, registrado em cartório como Lote. O Lote (UOS – Inst), esta ocupado por Escola particular.
- **QR 307 CJ U LT 3 (Foto 18)**, é parte o Projeto de Urbanismo – URB 11/92 Fl. 8/14, registrado em cartório com o Lote. UOS – Inst. Atividade não identificada. Provável uso Institucional.
- **QR 307 CJ U LT 1 (Foto 20)**, é parte o Projeto de Urbanismo – URB 11/92 Fl. 8/14, registrado em cartório com o Lote. UOS – Inst. O Lote, objeto de levantamento, esta ocupado pelo Batalhão de Bombeiros de Santa Maria.

Faz necessário verificação das ocupações irregulares nas EQ 304/307 CJ B LT 2 (destinado à CRECHE) e QR 307 CJ V LT 1, e posteriormente a desocupação.

Diante da análise dos demais lotes, por se tratarem de Lotes de UOS Inst e Inst EP que atendem os usos definidos pela LUOS, não será necessário Estudo de ajuste de uso.

3.37. Levantamento do Trecho 19

- Análise de uso e ocupação dos lotes:

Inst/Inst EP

1. Residencial Porto Pilar Avenida Monumental Lt 4, Setor Meireles
2. Residencial Porto Pilar Avenida Monumental Lt 8, Setor Meireles
3. Residencial Porto Pilar Avenida Monumental 18, Setor Meireles
4. Residencial Porto Pilar Avenida Monumental 19, Setor Meireles
5. Residencial Porto Pilar VC 371 AE 1, Setor Meireles
6. Residencial Porto Pilar VC 371 AE 2, Setor Meireles
7. Residencial Porto Pilar VC 371 AE 3, Setor Meireles
8. ADE Polo JK Trecho 8 Cj 1 Lt 1, Setor Meireles

3.38. Indicação de Percurso - Trecho 19 - Residencial Porto Pilar Avenida Monumental LT 4, 8, 18, 19, Residencial Porto Pilar VC 371 AE 1, AE 2, AE 3 e ADE Polo JK TRECHO 8 CJ 1 LT 1, Setor Meireles.

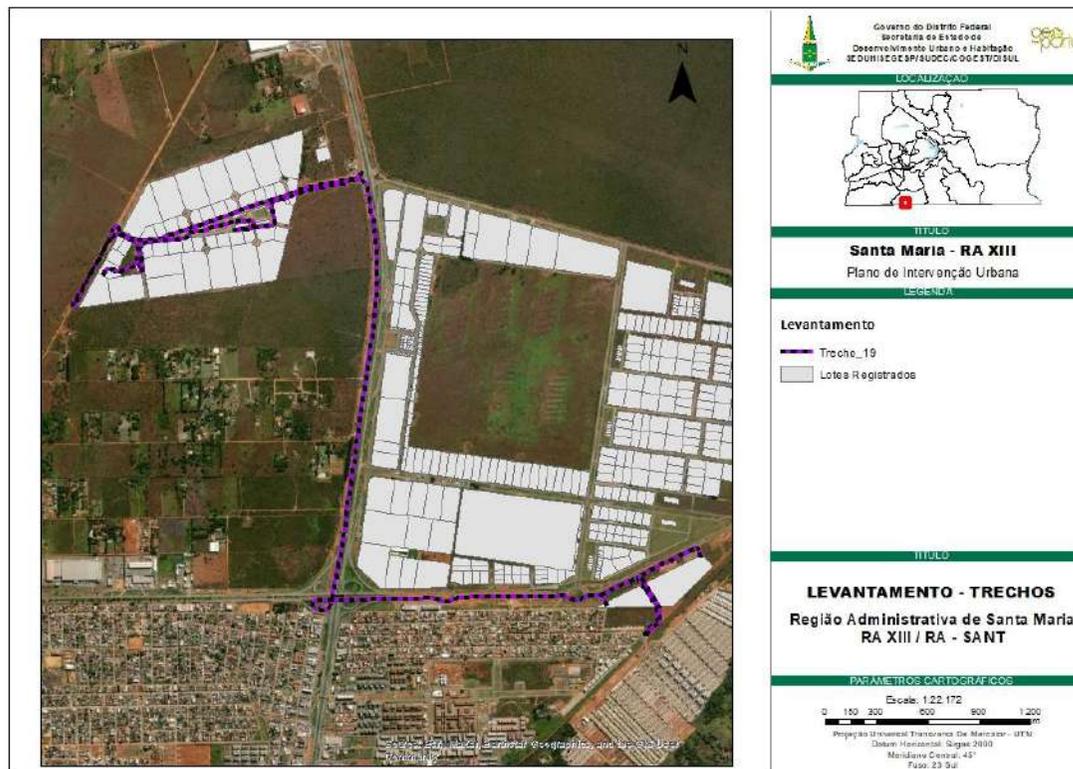


Figura 27: Indicação do percurso - Trecho 19 no contexto da Região Administrativa de Santa Maria. – RA XIII/ RA-SANT. Fonte: DISUL, 2023.

3.39. Levantamento Fotográfico – Lotes UOS Inst Ep/ UOS Inst e demandas de levantamento de UOS Inst EP e UOS Inst, contexto LUOS – Trecho 19

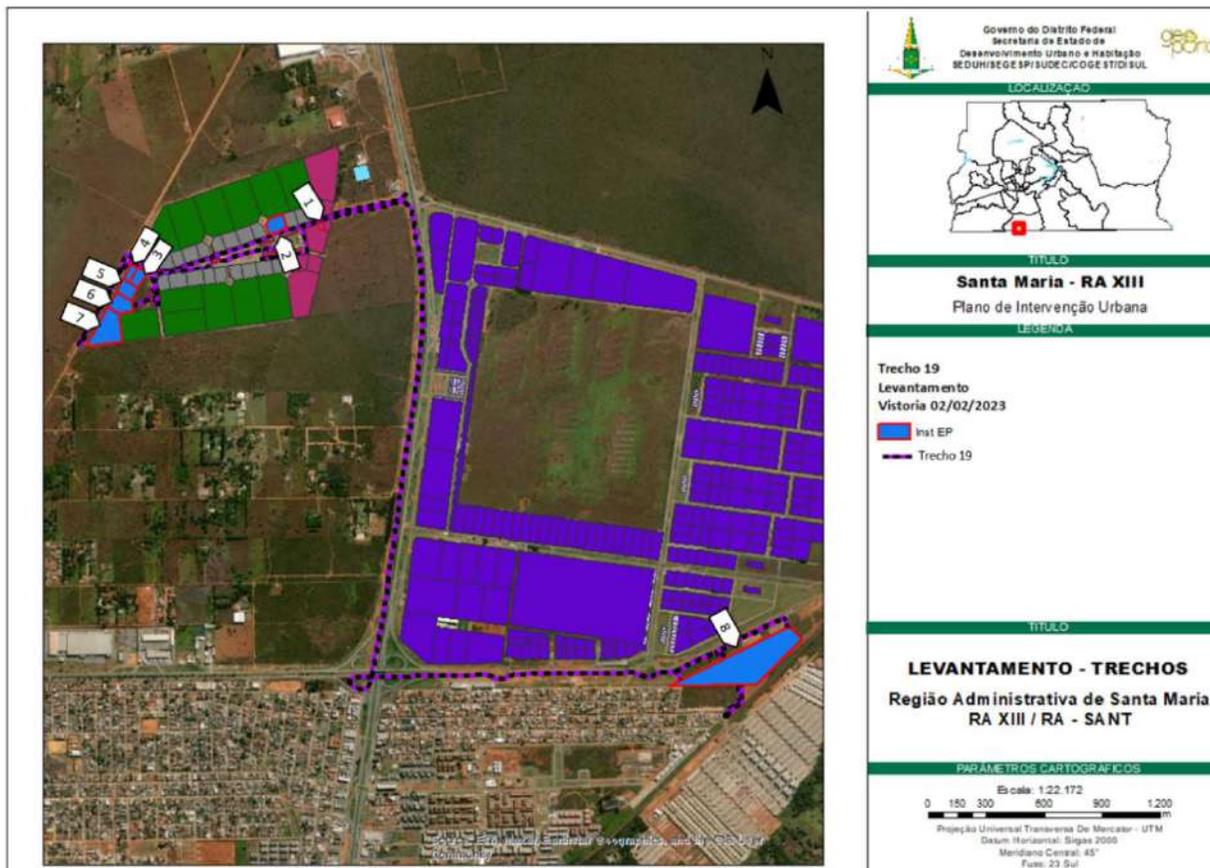


Figura 28. Indicação do percurso e indicação do levantamento fotográfico do Trecho 19. Fonte: DISUL, 2023.

Tabela 41: Registro de vistoria do Trecho 19, indicado na **Figura 28**, para revisão de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS dos Lotes UOS Inst EP / Inst.

LEVANTAMENTO LOTES UOS Inst								
VISTORIA - AC 104, CL 204, 109, 110, AC 401					DATA: 02/02/2023			
ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
Residencial Porto Pilar Avenida Monumental Lt 4, Setor Meireles	Inst EP	Desocupado	Residencial Porto Pilar Avenida Monumental 8, Setor Meireles	Inst EP	CAESB	Residencial Porto Pilar Avenida Monumental 18, Setor Meireles	Inst EP	Desocupado
								
Residencial Porto Pilar Avenida Monumental 19, Setor Meireles	Inst EP	Desocupado	Residencial Porto Pilar Vc 371 AE 1, Setor Meireles	Inst EP	Desocupado	Residencial Porto Pilar Vc 371 AE 2, Setor Meireles	Inst EP	Desocupado
								

Tabela 42: Registro de vistoria do Trecho 19, indicado na **Figura 28**, para revisão de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da LUOS dos Lotes UOS Inst EP / Inst.

ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE			
Residencial Porto Pilar Vc 371 AE 3 , Setor Meireles	Inst	Parcialmente ocupado - CAESB	ADE Polo JK Trecho 8 Cj 1 Lt 1	Inst	CAESB			
						Sem imagem		

3.40. Análise – Trecho 19

Os Lotes, objeto de levantamento em campo, são parte do Projeto de Urbanismo - URB 026/2008, registrado em cartório.

A Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº 1007, de 28 de abril de 2022, estabelece para esse Lote a categoria 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, Inst – Institucional onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado.

Após realização de Vistoria no **Trecho 19**, no que se refere às **UOS Inst** e **UOS Inst EP**, esta Equipe DISUL considera:

- **Inst/ Inst EP**
- **Residencial Porto Pilar Avenida Monumental Lt 4, Setor Meireles (Foto 01)**, é parte o Projeto de Urbanismo - URB 026_2008_Fl._8_11 , registrado em cartório como Lote UOS – Inst EP. O Lote, objeto de levantamento, esta desocupado. Sem necessidade de Estudo de Alteração de uso.
- **Residencial Porto Pilar Avenida Monumental Lt 8, Setor Meireles (Foto 02)**, é parte o Projeto de Urbanismo - URB 026_2008_Fl._7_11, registrado em cartório como Lote UOS – Inst EP. O Lote, levantado, está ocupado pela Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal. Sem necessidade de Estudo de Alteração de uso.
- **Residencial Porto Pilar Avenida Monumental 18, Setor Meireles (Foto 03)**, é parte o Projeto de Urbanismo - URB 026_2008_Fl._6_11, registrado em cartório como Lote. UOS; **Residencial Porto Pilar VC 371 AE 1, Setor Meireles (Foto 05)**, é parte do Projeto de Urbanismo - URB 026_2008_Fl._6_11, registrado em cartório como Lote; **Residencial Porto Pilar VC 371 AE 2, Setor Meireles (Foto 06)**, é parte o Projeto de Urbanismo - URB 026_2008_Fl._6_11 14, registrado em cartório como Lote UOS – Inst; **Residencial Porto Pilar VC 371 AE 3, Setor Meireles (Foto 07)**, é parte o Projeto de Urbanismo - URB 026_2008_Fl._08_11 e 09_11 , registrado em cartório como Lote UOS – Inst EP.

Tramitou por esta DISUL/COGEST/SUDEC, SEI 00080-00013230/2023-45, encaminhado pela Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal - SEE/DF, Ofício nº 309/2023 - SEE/GAB/AESP, id. 104738698, solicitando “transferência de carga patrimonial, em favor desta Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal - SEEDF, do lote localizado ao lado do Condomínio Total Ville, em Santa Maria/DF, com vistas à construção de um Centro Educacional - CED e de um Centro de Educação Infantil - CEI”.

Esta Disul informou que, verificamos, através de visita em campo, que os Lotes 18, 19 (Carga Patrimonial - Secretaria de Estado de Saúde do Distrito Federal informada no Processo n.º 00390-00004670/2022-54, Despacho - SEPLAD/SPLAN/SPI/CCR/GERC, Id. 00514328) e as AE 1, 2, VC3 71, Residencial Porto Pilar, Setor Setor Meireles, Figuras 07 e 08, encontram-se vazios. O Lote AE 3, Residencial Porto Pilar, Setor Meireles, esta parcialmente ocupado pela Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB. Podemos Observar nas fotos 3, 5, 6 e 7, inseridas neste relatório.

Informamos ainda, que conforme Registro de Matrícula id. 105154000; 105154214; 105154424; 105156466 e 105156638, anexados nos autos do Processo, os Lotes requeridos , são de domínio do Governo do Distrito Federal, e considerando que os lotes são registrados em cartório como Equipamento Público Comunitário - EPU e constam na LUOS como de categoria - UOS Inst EP onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público, esta Disul não vê óbice quanto a solicitação requerida nos autos.

04. Residencial Porto Pilar Avenida Monumental 19, Setor Meireles (Foto 04), é parte o Projeto de Urbanismo - URB 026_2008_Fl._6_11, registrado em cartório como Lote UOS – Inst EP

Tramitou por esta DISUL/COGEST/SUDEDEC, SEI 00060-00254966/2020-01, encaminhamento do Ofício n.º 7760/2021 – SES/GAB (67204167) o qual solicita a transferência do imóvel localizado na Av. Monumental, Lote 19, Setor Meireles Residencial Porto Pilar em Santa Maria - RA SANT, para a construção de uma Unidade Básica de Saúde.

Esta Disul respondeu através de Parecer Técnico n.º 20/2021 - SEDUH/SEGEST/COGEST Despacho - SEDUH/SEGEST/COGEST/DISUL (68133270)/DISUL, que não vê óbice quanto a implantação de um Campo de Futebol Sintético localizado na área de praça da AC 105 de Santa Maria, entendemos que a área deve ser qualificada com a implantação de uma Praça de Lazer e Esportes, com a implementação de um campo de futebol sintético, equipamentos de lazer, PEC, mobiliário urbano, previsão de vagas para estacionamento junto a via local, projeto de paisagismo, dentre outros quanto a incorporação do imóvel, objeto dos autos, a carga da Secretaria de Estado de Saúde do Distrito Federal - SES/DF , considerando que o Lote 19 está em consonância com o estabelecido na LUOS/2019 categorizado como UOS Inst EP destinado a Equipamento Público - EPC.

À SECRETARIA DE ESTADO DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E ADMINISTRAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL – SEPLAD, encaminhou a esta SEDUH.

O Lote já encontra-se na carga da Secretaria de Estado de Saúde do Distrito Federal, conforme SEI 00390-00004670/2022-54, Despacho - SEPLAD/SPLAN/SPI/CCR/GERC id. 100514328, Secretaria de Estado de Planejamento, Orçamento e Administração do Distrito Federal.

08. ADE Polo JK Trecho 8 Cj 1 Lt 1, Setor Meireles (Foto 08), é parte o Projeto de Urbanismo - URB_022_2001_ Fl. 17_18 e 18_18, registrado em cartório como Lote UOS – Inst EP

O Lote encontra-se ocupado pela Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal. Observamos que existem duas vias implantadas dentro do Lote Inst EP que liga a cidade Valparaíso de Goiás – GO. Faz-se necessário a desconstituição das vias e posteriormente objeto de estudo viário.

Diante da análise, por se tratar de UOS UOS Inst e Inst EP que atendem o atual uso dos lotes e por estarem de acordo com a metodologia estabelecida pela LUOS, não necessita de Estudo de ajuste de uso. Deve-se manter a UOS Inst EP dos lotes supracitados;

Desconstituir as vias implantadas dentro do Lote 1, Cj 1, Trecho 8, ADE Polo JK;

3.41. Levantamento do Trecho 20 - UOS RO 2

- Análise de uso e ocupação dos lotes:

➤ UOS RO2

- | | | |
|----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. QR 201 CJ B LT 22 a 25 | 25. QR 302 CJ K LT 1 a 4 | 48. QR 302 CJ I LT 1 a 4 |
| 2. QR 201 CJ D LT 19 a 22 | 26. QR 202 CJ B LT 22 a 25 | 49. QR 302 CJ K LT 1 a 4 |
| 3. QR 201 CJ F LT 19 a 22 | 27. QR 202 CJ D LT 19 a 22 | 49. QR 203 CJ A LT 1 a 4 |
| 4. QR 201 CJ H LT 22 a 25 | 28. QR 202 CJ F LT 19 a 22 | 50. QR 203 CJ C LT 1 a 4 |
| 5. QR 201 CJ J LT 19 a 22 | 29. QR 202 CJ H LT 22 a 25 | 51. QR 203 CJ E LT 1 a 4 |
| 6. QR 201 CJ L LT 18 a 21 | 30. QR 202 CJ J LT 19 a 22 | 52. QR 203 CJ G LT 1 a 4 |
| 7. QR 301 CJ B LT 22 a 25 | 31. QR 202 CJ L LT 18 a 21 | 53. QR 203 CJ I LT 1 a 4 |
| 8. QR 301 CJ D LT 22 a 25 | 32. QR 302 CJ B LT 22 a 25 | 54. QR 203 CJ K LT 1 a 4 |
| 9. QR 301 CJ F LT 25 a 28 | 33. QR 302 CJ D LT 22 a 25 | 55. QR 303 CJ A LT 1 a 4 |
| 10. QR 301 CJ H LT 22 a 25 | 34. QR 302 CJ F LT 25 a 28 | 56. QR 303 CJ C LT 1 a 4 |
| 11. QR 301 CJ J LT 22 a 25 | 35. QR 302 CJ H LT 22 a 25 | 57. QR 303 CJ E LT 1 a 4 |
| 12. QR 301 CJ L LT 18 a 21 | 36. QR 302 CJ J LT 22 a 25 | 58. QR 303 CJ G LT 1 a 4 |
| 13. QR 202 CJ A LT 1 a 4 | 37. QR 302 CJ L LT 18 a 21 | 59. QR 303 CJ I LT 1 a 4 |
| 14. QR 202 CJ C LT 1 a 4 | 38. QR 202 CJ A LT 1 a 4 | 60. QR 303 CJ K LT 1 a 4 |
| 15. QR 202 CJ E LT 1 a 4 | 39. QR 202 CJ C LT 1 a 4 | 61. AC 200 CJ H LT 1 a 8 |
| 16. QR 202 CJ G LT 1 a 4 | 40. QR 202 CJ E LT 1 a 4 | (Habitação de interesse social) |
| 17. QR 202 CJ I LT 1 a 4 | 41. QR 202 CJ G LT 1 a 4 | |
| 18. QR 202 CJ K LT 1 a 4 | 42. QR 202 CJ I LT 1 a 4 | |
| 19. QR 302 CJ A LT 1 a 4 | 43. QR 202 CJ K LT 1 a 4 | |
| 20. QR 302 CJ C LT 1 a 4 | 44. QR 302 CJ A LT 1 a 4 | |
| 21. QR 302 CJ E LT 1 a 4 | 45. QR 302 CJ C LT 1 a 4 | |
| 22. QR 302 CJ G LT 1 a 4 | 46. QR 302 CJ E LT 1 a 4 | |
| 23. QR 302 CJ I LT 1 a 4 | 47. QR 302 CJ G LT 1 a 4 | |

3.42. Indicação de Percurso - Trecho 20: Quadras QR 201, QR 202, EQ 201/202, QR 301, QR 302 e EQ 301/302

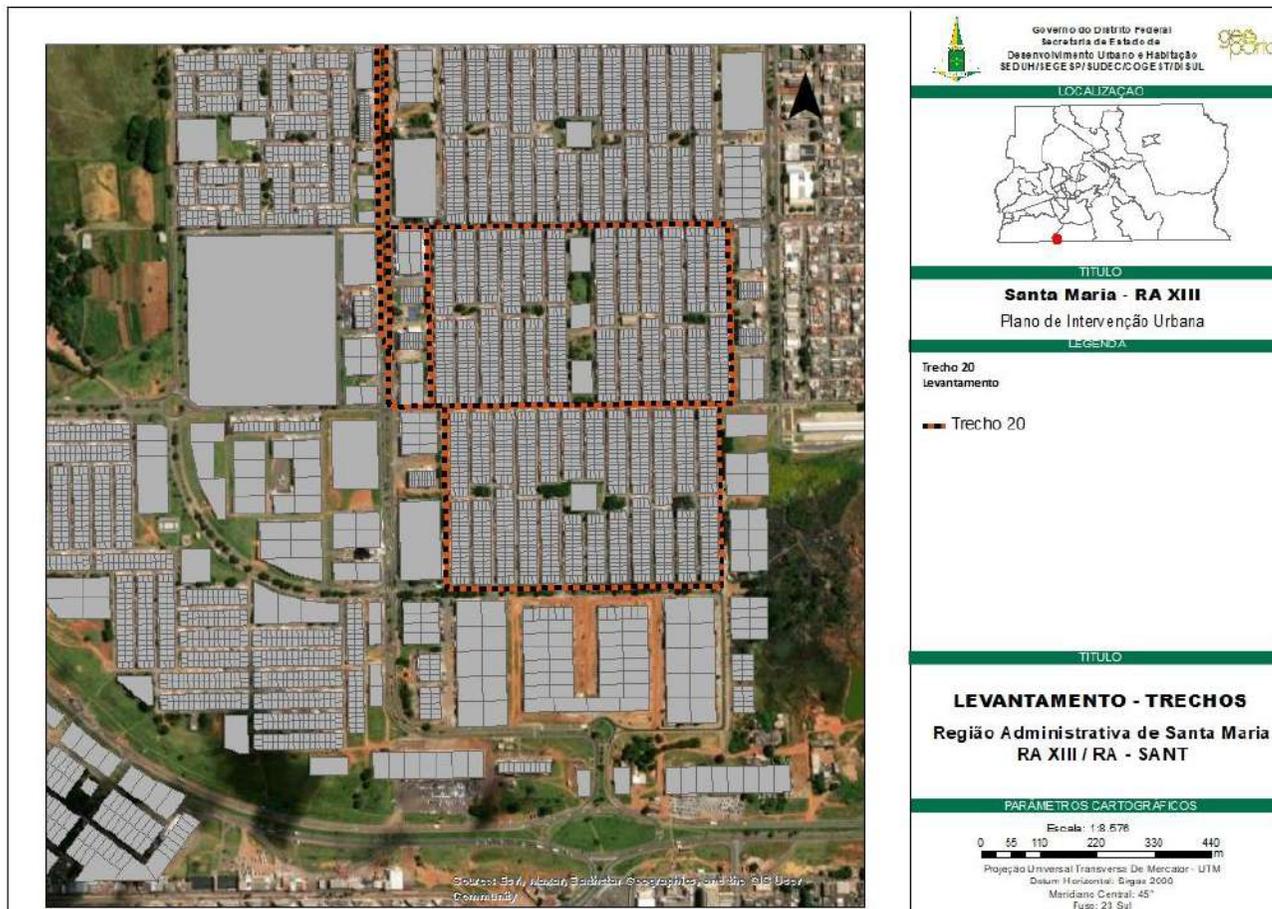


Figura 29: Indicação do Trecho 20 no contexto da Região Administrativa de Santa Maria. – RA XIII/ RA-SANT. Fonte: DISUL, 2024.

3.43. Levantamento Fotográfico - Lotes UOS Inst Ep/ UOS Inst e demandas de levantamento de UOS Inst EP e UOS Inst, contexto LUOS – Trecho 20

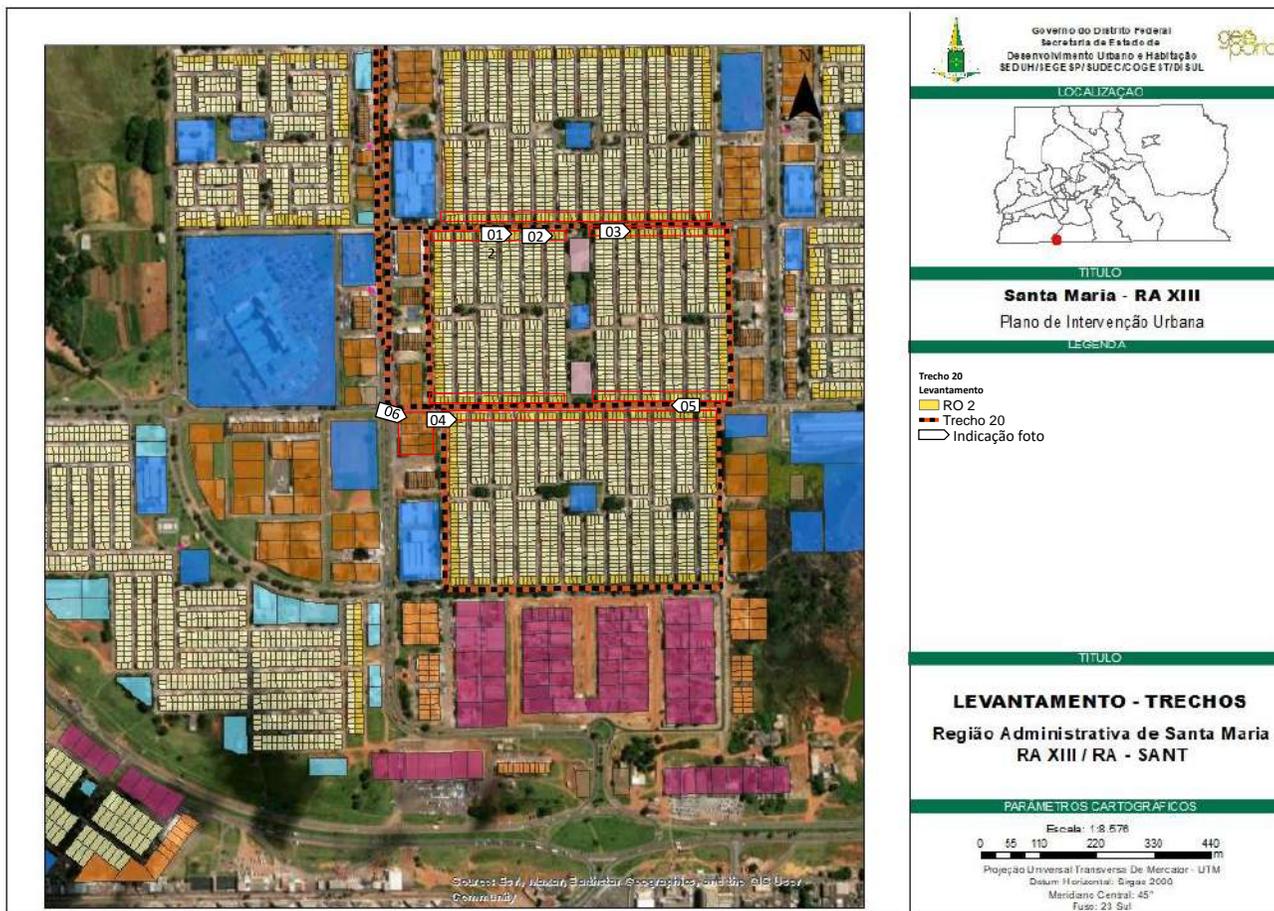


Figura 30: Indicação do percurso e indicação do levantamento fotográfico do Trecho 20. Fonte: DISUL, 2023.

Tabela 43: Registro de vistoria do Trecho 20, indicado na **Figura 30** para revisão dos Lotes UOS RO 2.

LEVANTAMENTO LOTES UOS RO 2								
VISTORIA – QR 201/202, 202/203, 301/302 e 302/303					DATA: 23/12/2022			
ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
QR 202/203	Ocupado – RO 2	Comercial/residencial	QR 202/203	Ocupado – RO 2	Comercial	QR 202/203	Ocupado – RO 2	Comercial
								
FOTO 01			FOTO 02			FOTO 03		
QR 201/202	Ocupado – RO 2	Comercial/residencial	QR 301/302	Ocupado – RO 2	Comercial/residencial	AC 200 CJ H LT 1 a 8	Ocupado – CSIR 3	Habitação de interesse social
								
FOTO 04			FOTO 05			FOTO 06 (Fonte: Google Maps)		

3.44. Análise – Trecho 20

Foi indicado pela Administração Regional de Santa Maria para que fosse analisada a UOS RO 2 nas Quadras QR 402 e 403 conforme assinalado:

QR 201/202, EQ 301/302, QR 202/203, QR 302/303 - Projeto de Urbanismo - URB 011/ 1992.

- Constatou-se que esses lotes indicados de acordo com a metodologia da LUOS onde a UOS RO 2 *é aplicada, usualmente, ao longo das vias coletoras, aquelas que estabelecem conexão entre conjuntos e quadras, onde foi constatada a ocorrência de atividades econômicas em desacordo com as estabelecidas pela LUOS;*
- A maioria das atividades na área (Lotes) levantados são comerciais;
- Observa-se na área diferenças de cotas de soleiras o que ocasiona desníveis que chegam a inacessibilidades às lojas, sendo os transeuntes obrigados a caminharem ao longo da via;
- As calçadas dessas Quadras encontram-se em sua maioria obstruídas por mercadorias, grades, entre outros obstáculos;
- Verificou-se a previsão de áreas de estacionamento público no Projeto de Urbanismo - **URB 011/ 1992** sem urbanização que poderiam atender a demanda por vagas de veículos, esses ocupam vias e obstem a circulação livre de pedestres ocasionando conflitos viários e possibilidade de acidentes;
- A ocupação de área pública é observada ao longo das calçadas que tem dimensão considerável de 4,50m.

Levantamento durante vistoria:

AC 200 CJ H LT 1 a 8 (Habitação de interesse social) – Projeto de Urbanismo - URB 11/92, Fl. 11/14, estão categorizados na UOS CSIIR 3, que não se adequa à tipologia da ocupação atual, ocupados com habitação multifamiliar parte do Programa Habitacional do GDF. A Uos definida para os lotes permite o “ uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres”.

Faz necessário o remembramento dos lotes em virtude de sua ocupação com habitação coletiva na forma de condomínio fechado.

Para o ajuste de indica-se a alteração da UOS CSIIR 3 para UOS RE 3, com respectivos os parâmetros de ocupação..

➤ **3.45. Levantamento do Trecho 21 - CSIInd 1 e CSIInd 2**

• Análise de uso e ocupação dos lotes:

➤ **UOS CSIInd 1 e CSIInd 2**

1. Lotes, Trecho 01 a 06, Lotes ADE Polo JK - Polo de Desenvolvimento Juscelino Kubitschek;

3.46. Indicação de Percurso - Trecho 21: Lotes ADE Polo JK - Polo de Desenvolvimento Juscelino Kubitschek .

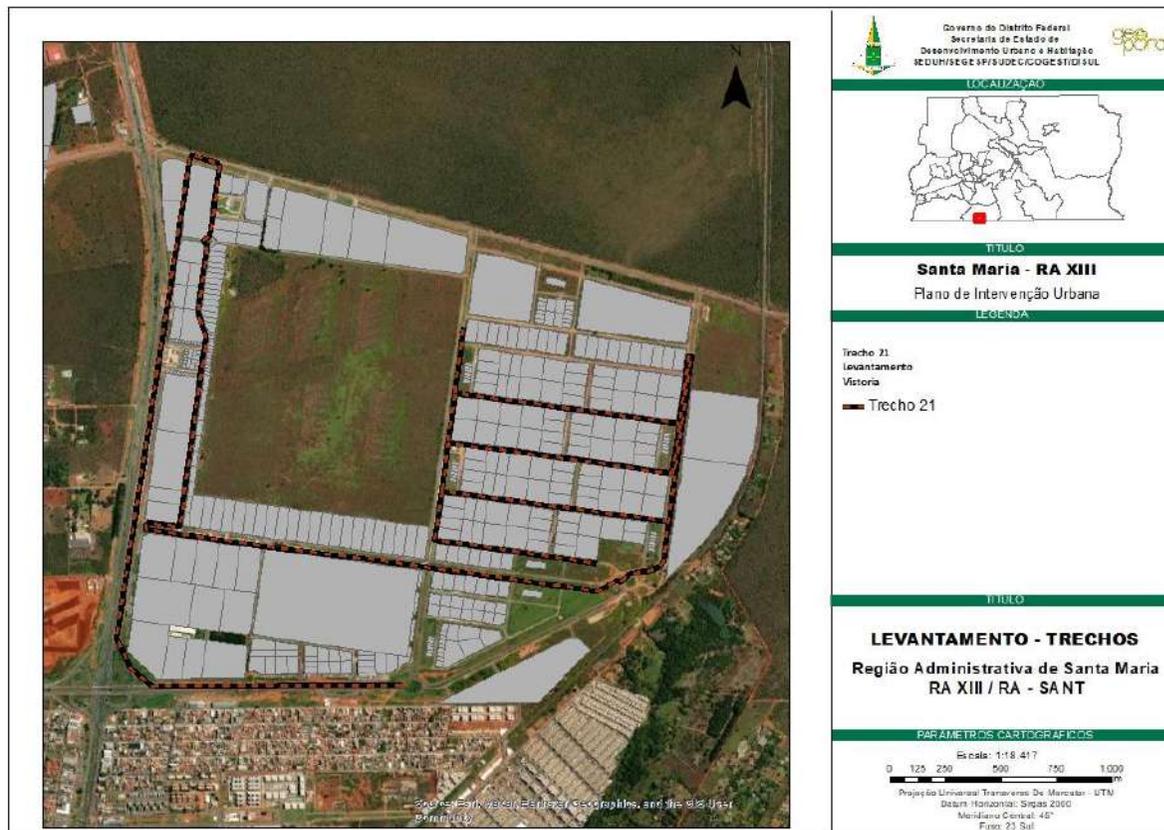


Figura 31: Indicação do percurso - Trecho 21 no contexto da Região Administrativa de Santa Maria. – RA XIII/ RA-SANT. Fonte: DISUL, 2024.

3.47. Levantamento Fotográfico - Lotes UOS CSIIInd 1 e CSIIInd 2, contexto LUOS – Trecho 21

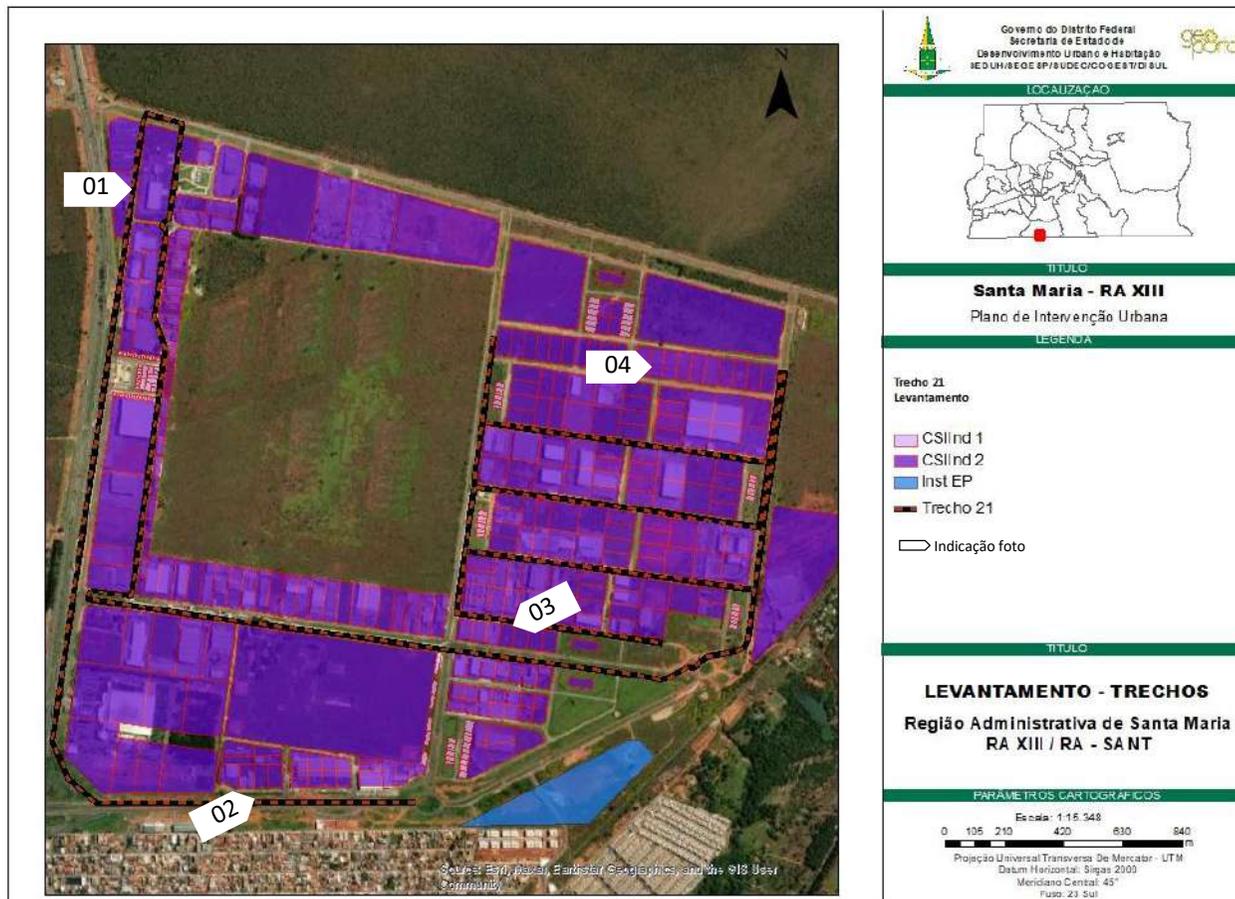


Figura 32: Indicação do percurso e indicação do levantamento fotográfico do Trecho 21. Fonte: DISUL, 2023.

Tabela 44: Registro de vistoria do Trecho 21, para revisão dos Lotes UOS CSIIInd 1 e CSIIInd 2

LEVANTAMENTO LOTES UOS CSIIInd 1 e CSIIInd 2								
VISTORIA – Trechos 01 a 06					DATA: 2024			
ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
Trecho 01	Ocupado/desocupdo	Industrial	Trecho 02	Ocupado/desocupdo	Comércio/industrial	Trecho 05	Ocupado/desocupdo	Comércio/industrial
  <p>FOTO 01</p>			  <p>FOTO 02</p>			 <p>FOTO 03</p>		
Trecho 06	Ocupado / desocupado	Comércio	Sem imagem			Sem imagem		
 <p>FOTO 04</p>			Sem imagem			Sem imagem		

3.48. Análise – Trecho 21

Os Lotes do levantamentos, são parte do Projeto de Urbanismo - URB 022/2001, registrados em cartório.

A Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº 1007, de 28 de abril de 2022, estabelece para esse Lote a categoria UOS **CSIIInd 1 e CSIIInd 2**, onde são desenvolvidas atividades 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.

Após realização de Vistoria no Trecho 13, no que se refere às UOS **CSIIInd 1 e CSIIInd 2**, esta Equipe DISUL considera:

- **Lotes ADE Polo JK - Polo de Desenvolvimento Juscelino Kubitschek** - Constatou-se que a maioria dos Lotes se encontram desocupados, um considerável número de lotes com ocupações não identificadas em situação de abandono e a compatibilidade das atividades àquelas indicadas na LUOS, **Figura 33**. Os usos dos Lotes encontram-se de acordo com a metodologia da LUOS.

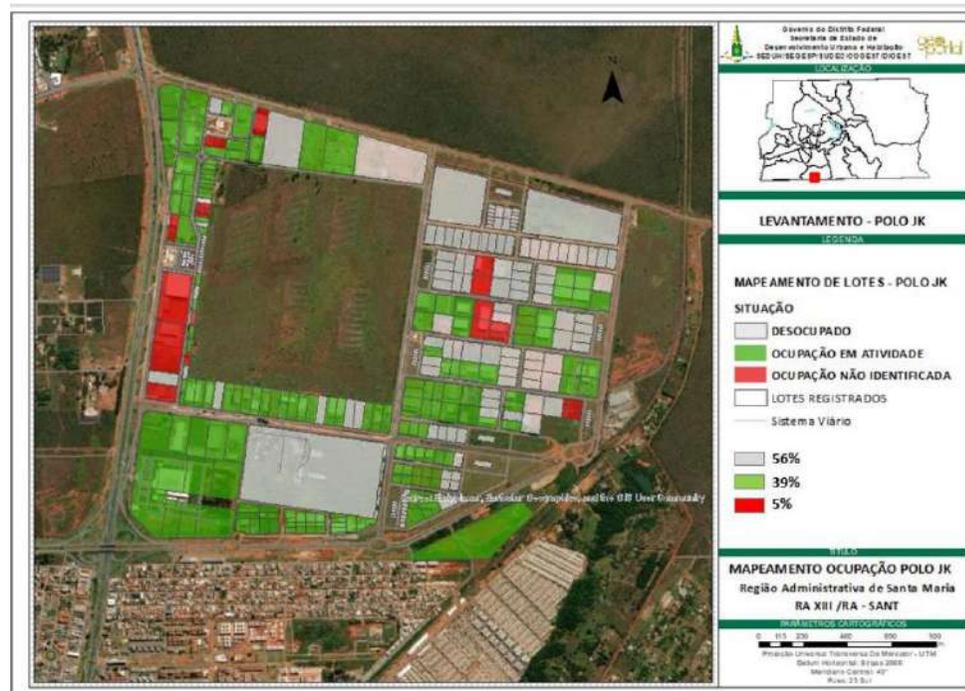


Figura 33: Mapeamento da situação de ocupação dos lotes – Polo JK

3.49. Levantamento do Trecho 22 - UOS RO 1

- Análise de uso e ocupação dos lotes:

➤ UOS RO 1

1. Sítio Do Gama Av Brig. Eduardo Gomes QC 1, Lotes de 1 a 28 ;
2. Sítio Do Gama Av Brig. Eduardo Gomes QC 2 Lotes de 1 a 28;
3. Sítio Do Gama Av Brig. Eduardo Gomes QC 3 Lotes de 1 a 20;
4. Sítio Do Gama Av Brig. Eduardo Gomes QC 4 Lotes de 1 a 20;
5. Sítio Do Gama Av Brig. Eduardo Gomes QC 5 Lotes de 1 a 28;
6. Sítio Do Gama Av Brig. Eduardo Gomes QRI 6 Lotes 1 a 28;
7. Sítio do Gama, Av. Min. Délio Jardim De Mattos, QRC 10 (lotes ímpares) 1 a 33;
8. Sítio do Gama, Av. Min. Délio Jardim De Mattos, QRC 12 (lotes ímpares) 1 a 37.

3.50. Indicação de Percurso - Trecho 22: Sítio do Gama Av Brig Eduardo Gomes QRI 1 a QRI 6, Lotes 1 a 28, Sítio do Gama, Av. Min. Délio Jardim De Mattos QRC 10 (lotes ímpares) 1 a 33 e QRC 12 (lotes ímpares) 1 a 37, QC 5 Lotes 1 a 40.


Figura 34: Indicação do percurso - Trecho 22 no contexto da Região Administrativa de Santa Maria. – RA XIII/ RA-SANT. Fonte: DISUL, 2023.

3.51. Levantamento Fotográfico - Lotes UOS RO 1, contexto LUOS – Trecho 22

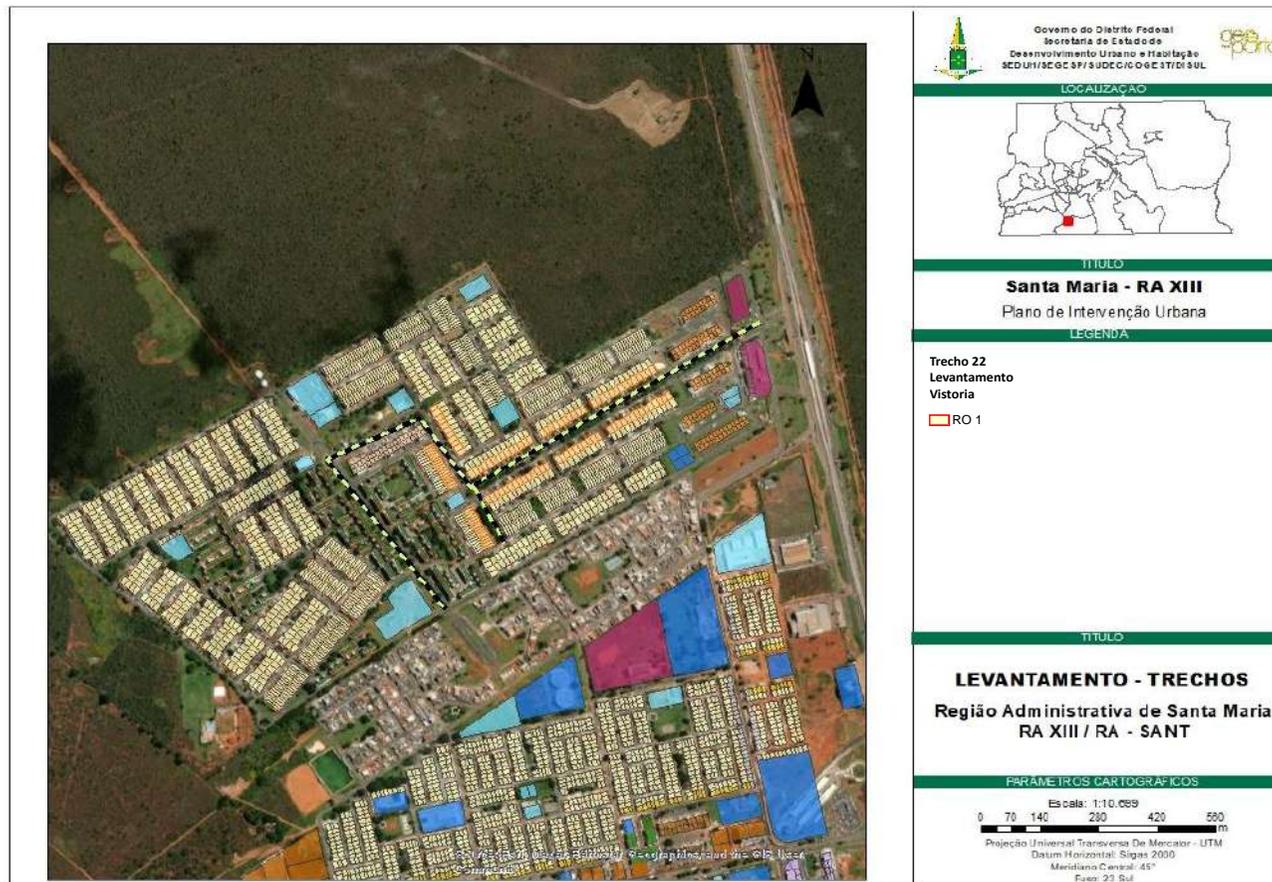


Figura 35: Indicação do Trecho 22 no contexto da Região Administrativa de Santa Maria. – RA XIII/ RA-SANT. Fonte: DISUL, 2023.

Tabela 45: Registro de vistoria do Trecho 22, indicado na **Figura 35** para revisão dos Lotes UOS RO 1.

LEVANTAMENTO LOTES UOS RO 1								
VISTORIA – SÍTIO DO GAMA					DATA: 2022			
ENDEREÇO	UOS PERMITIDA/ SOLICITADA	ATIVIDADE	ENDEREÇO	UOS PERMITIDA/ SOLICITADA	ATIVIDADE	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	ATIVIDADE
Sítio Do Gama Av Brig. Eduardo Gomes	RO 1- RO 2	Comercial/ Residencial	Sítio Do Gama Av Brig. Eduardo Gomes	RO 1 – RO 2	Comercial/ Residencial	Sítio Do Gama Av Brig. Eduardo Gomes QC 3 Lotes de 1 a 20	RO 1– RO 2	Comercial/ Residencial
 <p>FOTO 01</p>			 <p>FOTO 02</p>			 <p>FOTO 03</p>		
Sítio Do Gama Av Brig. Eduardo Gomes	RO 1 – RO 2	Comercial/ Residencial	Sítio do Gama, Av Brig. Eduardo Gomes	RO 1– RO 2	Comercial/ Residencial	Sítio do Gama, Av Brig. Eduardo Gomes	RO 1– RO 2	Comercial/ Residencial
 <p>FOTO 04</p>			 <p>FOTO 05</p>			 <p>FOTO 06</p>		

Tabela 46: Registro de vistoria do Trecho 22, indicado na **Figura 35** para revisão dos Lotes UOS RO 1.

LEVANTAMENTO LOTES UOS RO 1								
VISTORIA – SÍTIO DO GAMA					DATA: 2022			
ENDEREÇO	UOS PERMITIDA/ SOLICITADA	ATIVIDADE	ENDEREÇO	UOS PERMITIDA/ SOLICITADA	ATIVIDADE	ENDEREÇO	UOS PERMITIDA/ SOLICITADA	ATIVIDADE
Sítio do Gama, Av. Min. Délio Jardim De Mattos	RO 1– RO 2	Comercial/ Residencial	Sítio do Gama, Av. Min. Délio Jardim De Mattos	RO1 – RO 2	Comercial/ Residencial	Sítio do Gama, Av. Min. Délio Jardim De Mattos	RO1 – RO 2	Comercial/ Residencial
								
FOTO 07			FOTO 08			FOTO 09		

3.52. Análise – Trecho 22

No que se refere ao levantamento no Sítio do Gama, consideramos:

Os Lotes, objeto de levantamento em campo, são parte do Projeto de Urbanismo – *URB 071/1994*, registrado em cartório.

- Alteração dos Lotes **UOS RO 1** para **RO 2**– Sítio Do Gama Av Brig. Eduardo Gomes QC 1, Lotes de 1 a 28 ; Sítio Do Gama Av Brig. Eduardo Gomes QC 2 Lotes de 1 a 28; Sítio Do Gama Av Brig. Eduardo Gomes QC 3 Lotes de 1 a 20; Sítio Do Gama Av Brig. Eduardo Gomes QC 4 Lotes de 1 a 20; Sítio Do Gama Av Brig. Eduardo Gomes QC 5 Lotes de 1 a 28; Sítio Do Gama Av Brig. Eduardo Gomes QRI 6, Lotes 1 a 28; Sítio do Gama, Av. Min. Délio Jardim De Mattos, QRC 10 1 a 33; Sítio do Gama, Av. Min. Délio Jardim De Mattos, QRC 12, 1 a 37 - passível de ajuste para UOS RO 2 considerando sua localização ao longo de via com características de conexão entre conjuntos e quadras, onde o uso residencial é obrigatório, porém, é facultado o *uso não residencial no pavimento diretamente aberto para o logradouro público e independente da habitação*. Observamos que os Lotes encontra-se com mesma configuração já é estabelecido a UOS RO 2 e atendem a metodologia da LUOS;

4. Legislação Pertinente

- Lei Complementar nº 803, de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal — PDOT;
- Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal.