

# **NOVO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL**

**COE COMO UM INSTRUMENTO DE POLÍTICA URBANA**

# Princípios norteadores do COE

## O COE como instrumento de política urbana

**Instrumentos de política urbana:** propiciam o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

Como instrumento de política urbana deve estar alinhado com demais instrumentos de política urbana, como PDOT, LUOS e PPCUB.

# Princípios norteadores do COE

## Remissão Normativa das NBRs

Código menos prescritivo, mais por desempenho.

Aplicação de Normas Técnicas Brasileiras quanto ao desempenho dos materiais, execução de serviços, manutenção e controle tecnológico, etc.

# Princípios norteadores do COE

**Simplificação em todo o processo de licenciamento de obras: da análise do projeto à carta de habite-se.**

Reestruturação dos procedimentos de aprovação do projeto em 3 etapas: Viabilidade Legal; Estudos Prévios; Análise Arquitetônica.

Em cada etapa, analisa-se, única e exclusivamente, o que está definido.

Define-se objetivamente os critérios para cada etapa.

Despersonificação da aprovação de projeto.

# Princípios norteadores do COE

## Viabilidade Legal

Identificação da possibilidade da aprovação de um determinado projeto. Quando a Administração Pública negar a viabilidade legal deve identificar de forma clara e objetiva quais parâmetros não atendem às normas vigentes.

# Princípios norteadores do COE

## Estudos Prévios

Apresentação do plano de massa da obra pretendida: deve conter todas as informações de índices urbanísticos aos quais o projeto está submetido.

São considerados aprovados os projetos que se qualifiquem nesta etapa e não se enquadrem na análise da etapa posterior.

# Princípios norteadores do COE

## Análise Arquitetônica

Será exigida para edificações que se enquadrarem como polos geradores de viagens e para aqueles que sejam objeto de ODIR, ONALT e concessão de direito real de uso.

Análise, aprovação e conferência dos usos e dispositivos exigidos no Relatório de Impacto de Trânsito, e no cálculo das áreas objetos das outorgas e concessões de direito real de uso.

# Princípios norteadores do COE

## Responsabilidade dos atores envolvidos

Definição da responsabilidade de todos atores envolvidos:  
Administração Pública, autor do projeto, executor da obra, proprietário,  
etc.

Transfere ao autor do projeto a responsabilidade pelo atendimento das  
normas edilícias, éticas etc.

Mantém a responsabilidade da verificação do cumprimento das  
normas urbanísticas pela Administração Pública.



# Princípios norteadores do COE

**Toda área coberta é área construída:** estabelecimento de uma porcentagem excedente (por meio de um índice definido tecnicamente) para o cálculo de áreas técnicas, depósitos e garagem não computável.

**Vagas de garagem são parâmetros urbanísticos:** cabe ao planejamento urbano compreender e induzir a dinâmica urbana.

Em suas disposições transitórias o COE estabelecerá um índice geral até que a LUOS e o PPCUB sejam publicados.

# Áreas computáveis

**SUGESTÃO** : estipular uma fórmula para o cálculo da área computável, nas disposições transitórias, pois computar ou não vagas de garagem é questão de planejamento urbano.

$$A_{comp.} = A_{const} - (A_{gar_{m\acute{a}x}} + 0,05A_{const})$$

$$A_{gar_{m\acute{a}x}} = \alpha A_{const}$$

Onde: **A<sub>comp</sub>** = área computável (utilizada para cálculo do coeficiente de aproveitamento utilizado no lote); **A<sub>const</sub>** = área construída (calculada na aprovação de projeto); **A<sub>gar</sub>** = área de garagem; **0,05** = constante do valor não computável para instalações; **α** = coeficiente de planejamento.

O **α** transitório pode ser considerado 0,75.

# Áreas computáveis

**SUGESTÃO** : estipular uma fórmula para o cálculo da área computável, nas disposições transitórias, pois computar ou não vagas de garagem é questão de planejamento urbano.

$$A_{comp.} = A_{const} - (A_{gar_{m\acute{a}x}} + 0,05A_{const})$$

$$A_{gar_{m\acute{a}x}} = \alpha A_{const}$$

Onde:  $A_{comp}$  = área computável (utilizada para cálculo do coeficiente de aproveitamento utilizado no lote);  $A_{const}$  = área construída (calculada na aprovação de projeto);  $A_{gar}$  = área de garagem;  $0,05$  = constante do valor não computável para instalações;  $\alpha$  = coeficiente de planejamento.

O  $\alpha$  transitório pode ser considerado 0,75.

# Áreas computáveis

A sugestão do  $\alpha$  em **0,25** é baseado nos valores das áreas computáveis e das área não computáveis levantadas pela Dicon. O valor  $\alpha = 0,25$  mais a constante de 0,05 resulta em uma área computável de 70% da área construída.

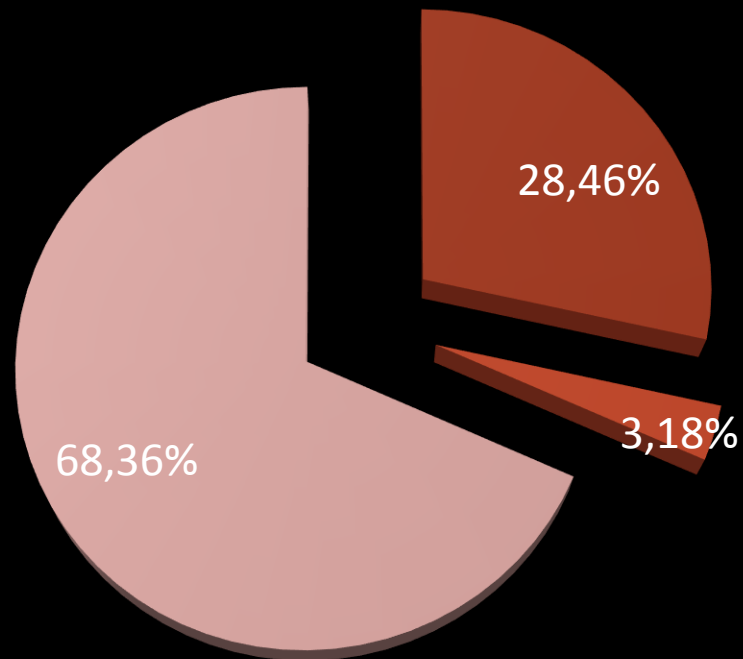
Deve-se cobrar pela área de garagem acima do valor de ***Agar<sub>máx</sub>***

Dessa forma, o planejamento urbano terá o poder de decidir se quer mais ou menos áreas computáveis para garagem.

# Vagas de garagem em edifícios aprovados entre 2011 e 2014

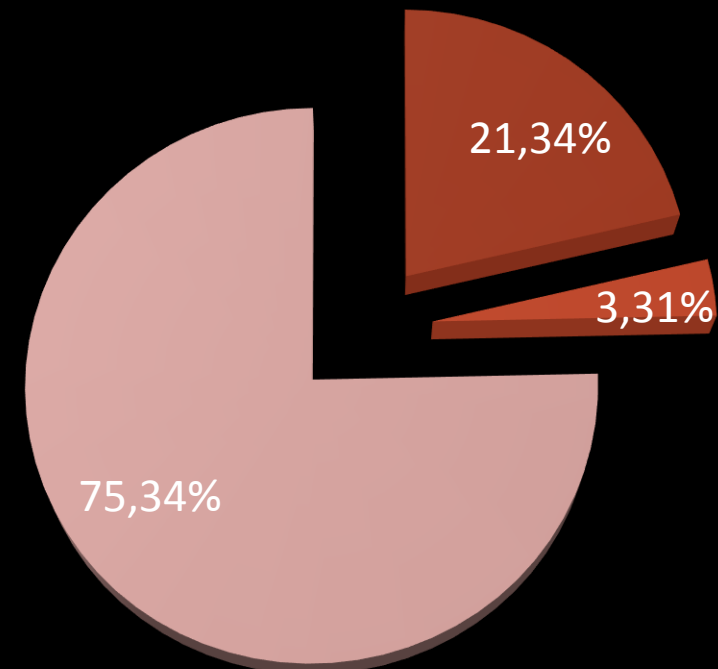
Levantamento 01/2015 (Dicon)

## GUARÁ



- Área não computável garagem
- Demais áreas não computáveis
- Área computável

## GAMA

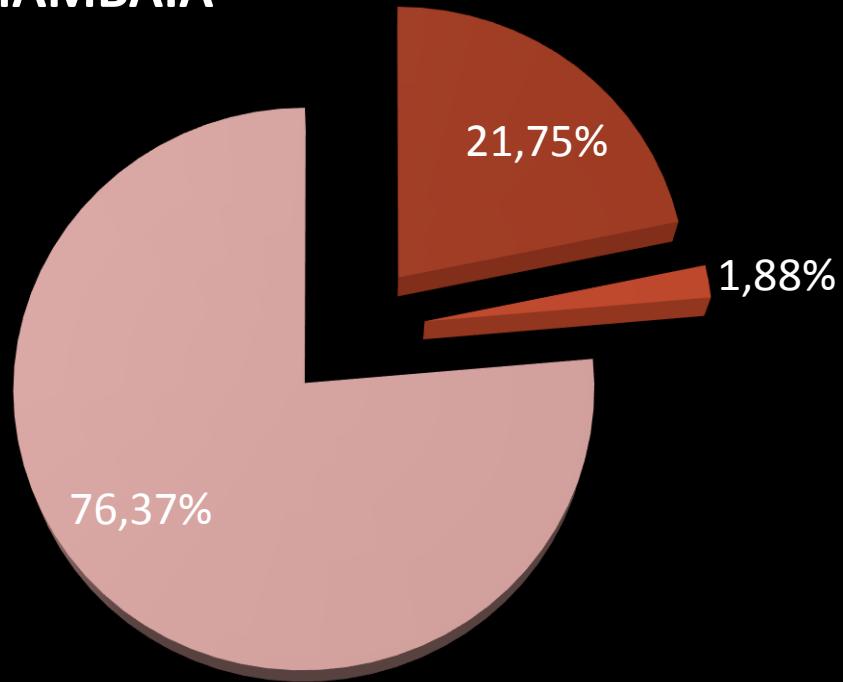


- Área não computável garagem
- Demais áreas não computáveis
- Área computável

# Vagas de garagem em edifícios aprovados entre 2011 e 2014

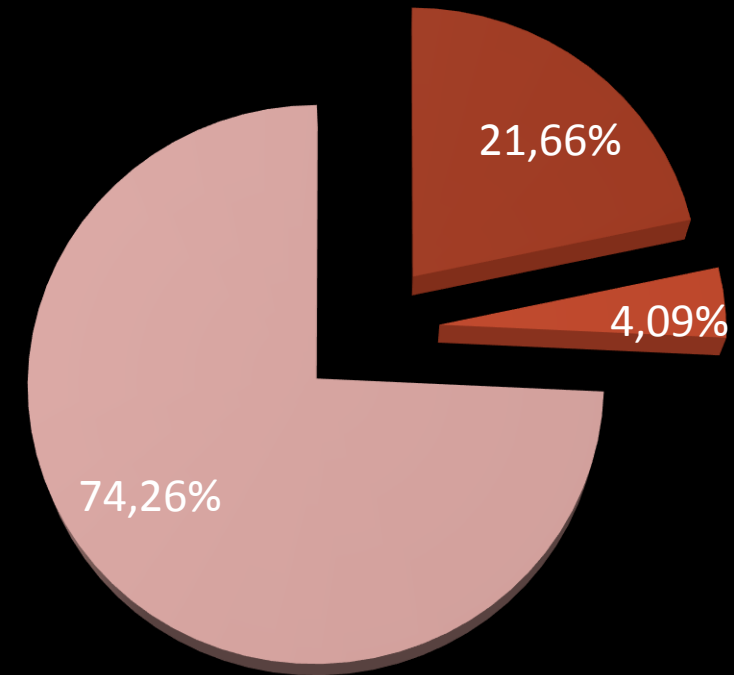
## Levantamento 01/2015 (Dicon)

### SAMAMBAIA



- Área não computável garagem
- Demais áreas não computáveis
- Área computável

### TAGUATINGA

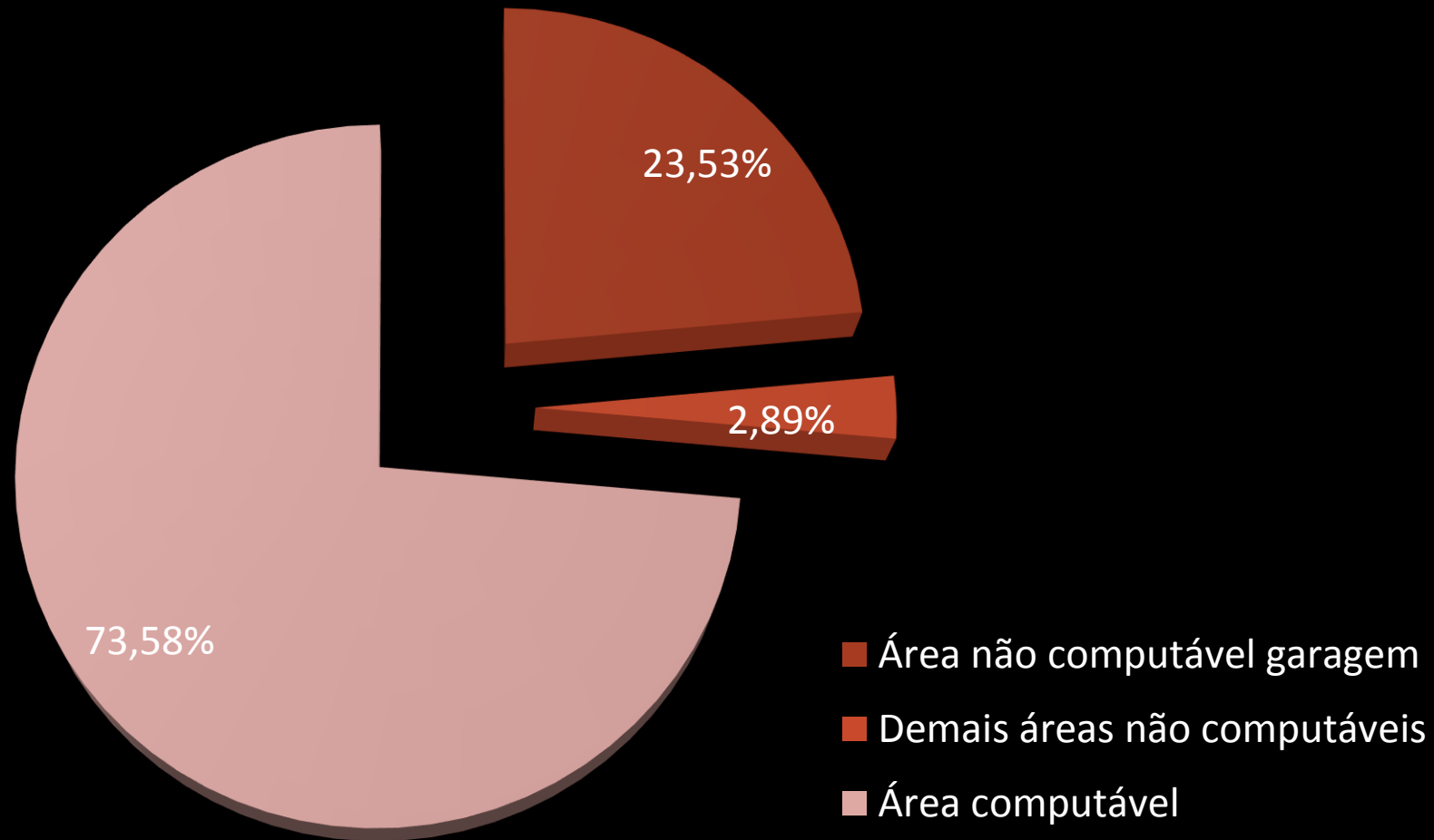


- Área não computável garagem
- Demais áreas não computáveis
- Área computável

# Vagas de garagem em edifícios aprovados entre 2011 e 2014

## Levantamento 01/2015 (Dicon)

MÉDIA



# PDAD – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios

PDAD 2011 e PDAD 2013: aproximadamente **95%** dos domicílios possuem até dois automóveis.

Quantidade de automóveis no domicílio	2011	2013
0	37,14%	33,89%
1	43,64%	45,08%
2	14,15%	15,91%
3	3,74%	3,81%
4	1,05%	1,08%
5	0,24%	0,20%
6	0,05%	0,03%
7	0,00%	0,01%
8		0,01%
9		0,00%

aut/dom	2011	2013
até 1	78,97%	80,78%
até 2	94,93%	94,88%

Apesar disso a frota de veículos cresce continuamente. Segundo o Detran, entre 2000 e 2014, a frota cresceu **267%**.

Os **automóveis** correspondem à **72%** da frota.