

Processo SEI GDF Nº 00390-00010069/2022-09
URB - MDE - NGB 651/2022

**Desdobro do Lote 1 – CSG 13 – Setor G Sul –
Taguatinga – RA III**

Gontijo Moreira Construções e Incorporações Ltda.

CONPLAN - 208ª REUNIÃO ORDINÁRIA

10 DE AGOSTO DE 2023

Brasília - DF



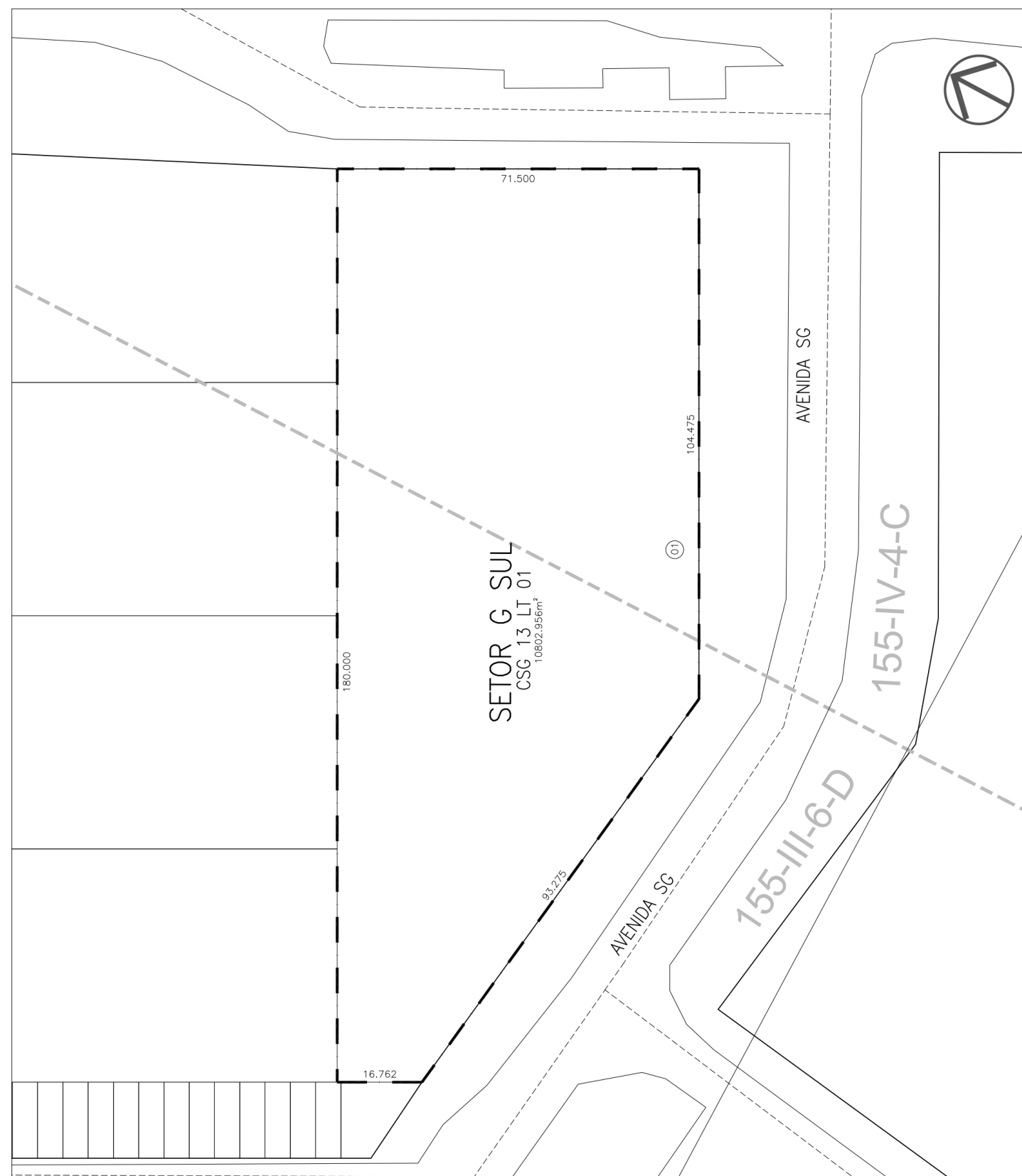
Localização do lote objeto de Desdobro: Taguatinga Sul

- **Lei Complementar nº 803**, de 25 de abril de 2009, aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal — **PDOT** e dá outras providências.
- **Lei Complementar nº854**, de 15 de outubro de 2012, **atualiza** a Lei Complementar nº803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – **PDOT** e dá outras providências.
- **Lei Complementar nº 948**, de 16 de janeiro de 2019 - 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;
- **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;
- **Lei complementar nº 950 de 07 de março de 2019**, dispõe sobre o **desdobro de lote e remembramento de lotes** e projeções no território do Distrito Federal e dá outras providências.
- **Portaria nº37, de 24 de maio de 2021**, que estabelece os **procedimentos**, no âmbito do órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, **para desdobro e remembramento de lotes** e projeções no território do Distrito Federal, dispostos pela Lei Complementar nº950, de 07 de março de 2019.

- Matrícula nº**140.446** do 3º Ofício de Registro de Imóveis DF
- Área = **10.802,96 m²**
- Acessos pela **DF-001** (Pistão Sul) e Av. SG
- Lote criado pelo projeto URB 002/1991
- Norma vigente: LUOS DF – Anexo III – Quadro 2A

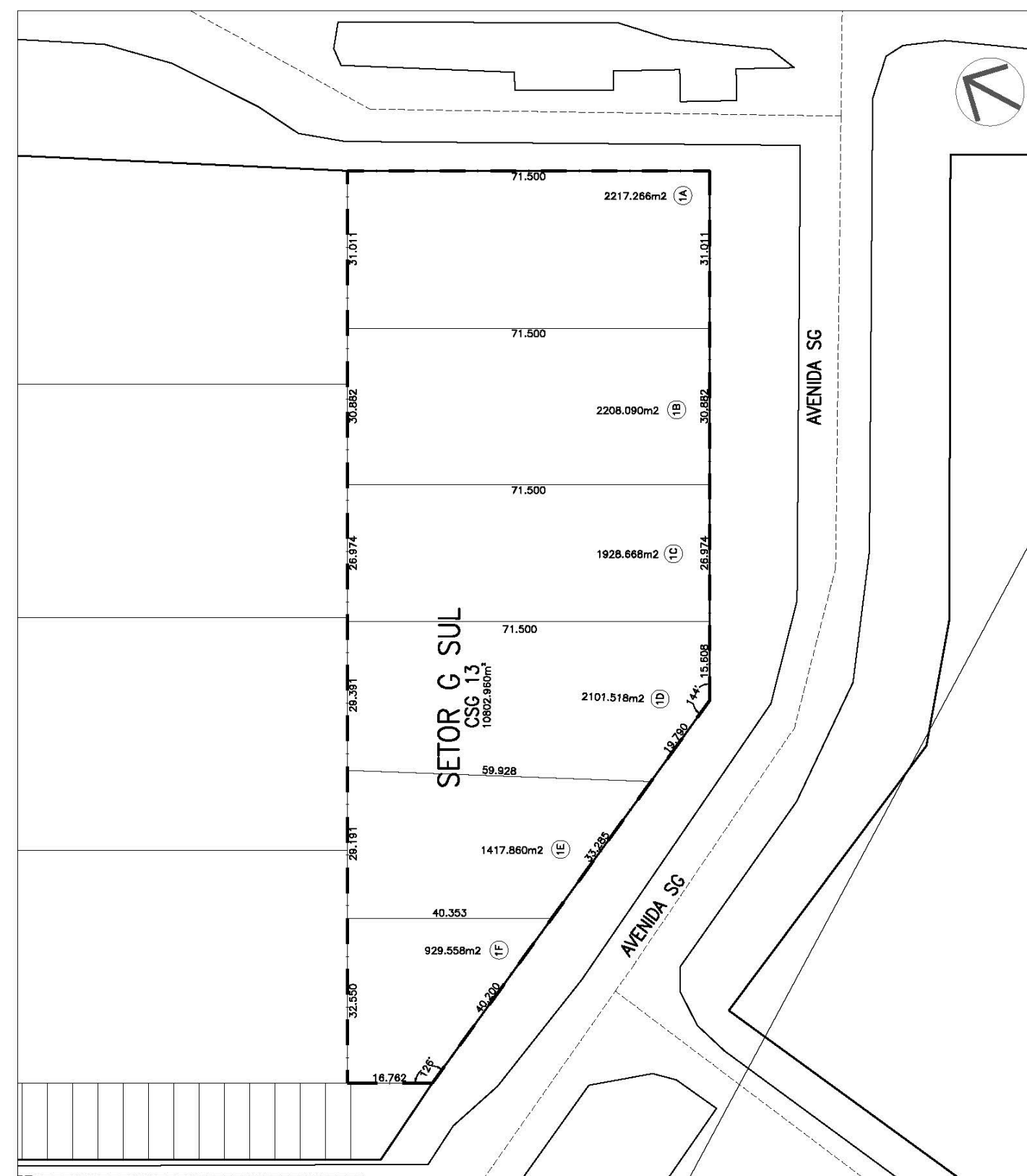


Situação original do lote



Setor G Sul, CSG 13 lote 1

Situação original



Setor G Sul, CSG 13 lote 1A, 1B, 1C, 1D, 1E e 1F.

Situação proposta

PARÂMETROS ORIGINAIS

ANEXO III – QUADRO 2A – PARÂMETRO DE OCUPAÇÃO DO SOLO/ SETOR G SUL CSG 13 LOTE 01															
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA (M²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT. MÁX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
333	CSIIR3	10.000<a≤25.000	2,00	2,00	60	30	29,50	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido tipo 2

PARÂMETROS PROPOSTOS

ANEXO III – QUADRO 2A – PARÂMETRO DE OCUPAÇÃO DO SOLO/ SETOR G SUL CSG 13 LOTES 1A, 1B, 1C, 1D, 1E E 1F															
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA (M²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT. MÁX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
	CSIIR3-DB ⁽¹⁾	900 < a ≤ 2.500	2,00	2,00	60	30	29,50	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido Tipo 2

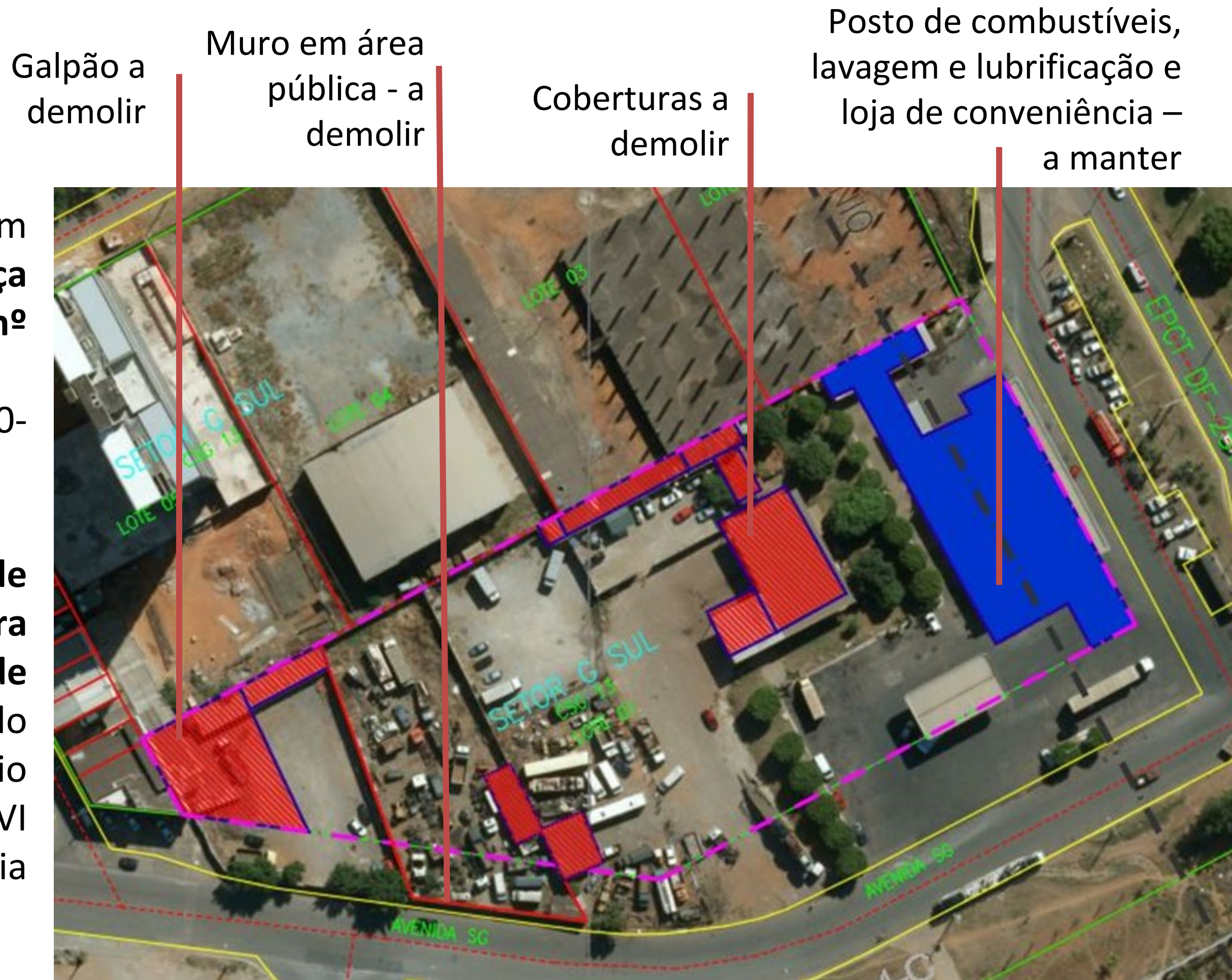
NOTA DESDOBRO

(Art.3º, §1º, inciso II da Lei Complementar nº 950 de 07 de março de 2019)

(1) CSIIR 3 - DB: Setor G Sul, CSG 13, Lotes 1A, 1B, 1C, 1D, 1E e 1F.

Parâmetros originais e parâmetros propostos

- Edificações a serem demolidas: **Licença de Demolição nº 125/2023** (Processo 00390-00002960/2023-44).
- **Termo de Compromisso para Demolição de Edificação** assinado pelo proprietário do lote (Anexo VI da Portaria nº37/2021)



Edificações existentes a serem demolidas ou preservadas

- Em atendimento ao art. 21 da Portaria nº37/2021, foi elaborado **Laudo Técnico de Conformidade de Parâmetros** das edificações a serem preservadas.
- **LUOS-DF - Art. 87:** *Em caso de edificação licenciada antes da publicação desta Lei Complementar, é permitido o licenciamento de modificação de edificação:*
 - I - sem acréscimo de área, respeitados os parâmetros de ocupação já licenciados;*



Quadro 1 – Ocupação licenciada no lote 01 – CSG 13		
Pavimento	Descrição	Área Construída
Térreo	Cobertura de bombas com 07 vagas	690,27m²
	Edificação de WC e posto de lavagem e lubrificação	229,72m²
	Estacionamento descoberto – 09 vagas	0,00m²
Subsolo	Vestiários, escritórios e depósitos	179,48m²
Área total construída licenciada		1.099,47m²

Edificações existentes a serem preservadas

- **LC nº90/1998 – Art.73:**

Os coeficientes de aproveitamento estabelecidos para os lotes de Taguatinga estão indicados no Mapa 5 do Anexo I (...)

*§ 1º - Os lotes ocupados por **postos de abastecimento de combustível** terão **coeficiente de aproveitamento** correspondente a **cinco décimos**, independentemente de sua localização.*

*§ 2º - Nos casos que a atividade de abastecimento de combustível concorrer com outra atividade no mesmo lote, **o cálculo de coeficiente do aproveitamento indicado no parágrafo anterior aplica-se para a área ocupada pela atividade de abastecimento de combustível.***
(DF, 1998; grifos nossos)

Quadro 2 – Ocupação do lote 1 A– CSG 13		
Pavimento	Descrição	Área Construída
Térreo	Área ocupada pela atividade de abastecimento de combustíveis	894,0m²
Subsolo	Vestiários, escritórios e depósitos	153,6 m²
Área total construída		1.047,6 m²
Área do lote 1 A		2.217,266m²

- **CA utilizado** pelo posto:
 $1.047,6 / 2.217,27 = 0,47 < 0,5$
- Afastamentos permanecem inalterados.
- Não há outros parâmetros de ocupação exigidos na norma original.

Conformidade das edificações existentes a serem preservadas

QUADRO DEMONSTRATIVO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS

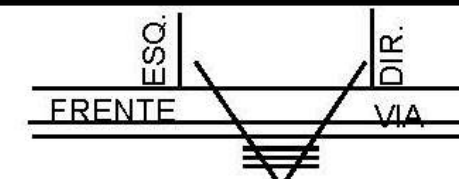
LOCALIZAÇÃO : REGIÃO ADMINISTRATIVA TAGUATINGA - RA III

SETOR G SUL, CSG 13, LOTES 1A, 1B, 1C, 1D, 1E e 1F

REFERÊNCIA : URB 651/2022

PLANTA : 151-III-6-D / 151-IV-4-C

DATA : JULHO/2023



ENDEREÇO		SUPERFÍCIE (m2)	DIMENSÕES (m)					CONFRONTAÇÕES					USO
RUA / AVENIDA	LOTE		FRENTE	FUNDO	LATERAL		CHANFRO	FRENTE	FUNDO	LATERAL		CHANFRO	
					DIREITA	ESQUERDA				DIREITA	ESQUERDA		
CSG 13	1A	2217,266	31,011	31,011	71,500	71,500	-	VP	CSG 13, LT 2	VP	CSG 13, LT 1B	-	CSIIR3
CSG 13	1B	2208,090	30,882	30,882	71,500	71,500	-	VP	CSG 13, LT 2 e CSG 13, LT 3	CSG 13, LT 1A	CSG 13, LT 1C	-	CSIIR3
CSG 13	1C	1928,668	26,974	26,974	71,500	71,500	-	VP	CSG 13, LT 3 e CSG 13, LT 4	CSG 13, LT 1B	CSG 13, LT 1D	-	CSIIR3
CSG 13	1D	2101,518	19,790 + 15,608	29,391	71,500	59,928	-	VP	CSG 13, LT 4	CSG 13, LT 1C	CSG 13, LT 1E	-	CSIIR3
CSG 13	1E	1417,860	33,285	29,191	59,928	40,353	-	VP	CSG 13, LT 4 e CSG 13, LT 5	CSG 13, LT 1D	CSG 13, LT 1F	-	CSIIR3
CSG 13	1F	929,558	40,200	32,550	40,353	16,762	-	VP	CSG 13, LT 5	CSG 13, LT 1E	CSG 13, LT 21 e CSG 13, LT 22	-	CSIIR3

MDE 651/2022 ANEXO I FOLHA 10/13

Equipe Técnica

URB - MDE - NGB 651/2022

NOME	REGISTRO CAU
José Jandson Cândido de Queiroz	A20107-3
Geanina Picado Maykall	A103534-7
Wanessa de Andrade	A132818-2