

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO
DISTRITO FEDERAL – CONPLAN

Processo SEI-GDF nº 00390-00005227/2021-10

INTERESSADO: Exército Brasileiro – Ministério da Defesa.

ASSUNTO: Plano de Uso e Ocupação do Pátio Ferroviário- Parcela 1.

CONSELHEIROS: RENATO OLIVEIRA RAMOS (Conselheiro Suplente - CASA CIVIL/DF) e EDUARDO AROEIRA ALMEIDA (Conselheiro Titular – ADEMI).

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de proposta de Plano de Uso e Ocupação (PUOC) para o Lote 01 (111284944), criado a partir do desdobro da área denominada Pátio Ferroviário de Brasília, formulada pela Diretoria de Patrimônio Imobiliário e Meio Ambiente do Exército Brasileiro (65943835).

A área originalmente denominada Pátio Ferroviário, prevista para abrigar o novo bairro Setor Oeste, atualmente está enquadrada como Unidade Especial 6 (UE 6), conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal, aprovada pela Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019.

Em atendimento ao art. 39 da referida lei e às Diretrizes para elaboração de Plano de Ocupação - DIEPO 07/2022, elaboradas pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, o Pátio Ferroviário tem sua forma de ocupação definida em Plano de Ocupação.

Em 2020, foi elaborado o primeiro Plano de Ocupação que englobava toda a área inserida na poligonal definida para a UE 6 na Lei de Uso e Ocupação do Solo. Entretanto, para viabilizar a implantação do projeto de parcelamento do solo, optou-se pela elaboração de projetos urbanísticos e comercialização da área por etapas.

As informações relativas ao processo de desdobro formulado pelo Departamento de Engenharia e Construção do Exército Brasileiro -- do imóvel de propriedade da União, localizado entre a EPIA, EPCL, EPAC e SAA, matriculado no 2º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília (2ºCRI) sob o número 58.455 (96217993), com área de 4.341.593,98m², na Região Administrativa do SIA - RA XXIX, denominado Pátio Ferroviário de Brasília -- podem ser localizadas

no portal do Sistema Eletrônico de Informações - SEI, pelo código SEI-GDF nº 00390- 00004207/2021-21.

Vale destacar a deliberação exarada por este Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CODEPLAN, por meio do Relatório SEI-GDF n.º 1/2023 - GAG/AEE (111292576), em que se manifestou de forma favorável ao desdobro do lote denominado Pátio Ferroviário de Brasília, *in verbis*:

*“5. VOTO Ante ao exposto, considerando as análises e conclusões apresentadas no presente relatório, e especialmente o que consta no Parecer Técnico n.º 103/2023 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/CODER (103265501), o qual destaca que a análise foi realizada com base na Lei Complementar n.º 950, de 07 de março de 2019; na Lei Complementar n.º 948, de 16 de janeiro de 2019; na Lei Complementar n.º 1.007, de 28 de abril de 2022, que altera a LUOS; na Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009; na Lei Complementar n.º 854, de 15 de outubro de 2012, e na Portaria SEDUH n.º 37, de 24 de maio de 2021; após análise do Processo SEI nº 00390-00004207/2021-21 e seus respectivos pareceres técnicos, **VOTAMOS DE FORMA FAVORÁVEL** ao desdobro do lote denominado Pátio Ferroviário de Brasília, localizado entre a EPIA, EPCL, EPAC e SAA, matriculado no 2º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília (2ºCRI) sob o número 58455 (96217993), de propriedade da União Federal, na Região Administrativa do SIA - RA XXIX, com a consequente criação de 11 (onze) novos lotes”.*

Ressalta-se que o Plano de Uso e Ocupação constitui regramento de uso e ocupação do solo a ser observado no licenciamento das novas construções e das atividades econômicas instaladas no local, de modo a contabilizá-los com o que estabelece a legislação urbanística do Distrito Federal.

Desta forma, um plano não constitui um projeto, mas estabelece diretrizes específicas para a área de estudo, de acordo com sua vocação e objetivos, e deve balizar os estudos subsequentes e os projetos de arquitetura e urbanismo.

2 DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº 1.007 de 28 de abril de 2022, Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, define a categoria de uso do solo para o lote na categoria UOS UE6 - Setor Militar Complementar e Parque Ferroviário de Brasília.

Foram estabelecidas pela referida lei as Unidades Especiais - UE aplicadas a situações específicas nos lotes ou áreas públicas que não se enquadram nas definições das UOS descritas no art. 5º, da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS.

A elaboração do PUOC tem por objetivo atender ao que estabelece a **Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019**, que aprovou a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – **LUOS**.

O Plano de Uso e Ocupação objeto dos presentes autos (111284944), aplicando-se a legislação prevista, tem como objetivo definir os parâmetros de uso e ocupação do solo necessários para aprovação dos projetos de arquitetura de 07 (sete) dos lotes constantes da PARCELA 01, que em sua totalidade é composta por 11 frações.

Destaca-se que o uso e a ocupação dos 07 (sete) lotes que fazem parte da PARCELA 01, farão parte da primeira etapa de alienação do Pátio Ferroviário de Brasília pretendida pelo Exército Brasileiro, em consonância com o disposto no artigo 39 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, que estabelece:

“Art. 39. As UE do art. 38, III, IV, VI, VII, IX e XI a XIV, denominadas área de gestão específica, têm sua forma de

ocupação e distribuição de atividades definidas em plano de ocupação.

§ 1º Os planos de ocupação previstos no caput devem ser elaborados pelo responsável da respectiva UE de acordo com o estabelecido no termo de referência emitido pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano.

§ 2º A forma de ocupação e distribuição de atividades prevista no plano de ocupação deve ser compatível com o desenvolvimento de sua função precípua.

§ 3º Nas UE 10 é obrigatória a atividade de estação do sistema de transporte metroviário do Distrito Federal e são admitidos os usos e as atividades previstas para a UOS CSII 2.

§ 4º Os planos de ocupação previstos no caput devem ser submetidos à aprovação do Conplan.

Além disso, o Plano de Uso e Ocupação (111284944) objetiva atender às diretrizes para a elaboração do Plano de Ocupação DIEPO 07/2022, emitida pela SEDUH em atendimento ao art. 38 da LUOS, para a área da Unidade Especial UE6, além de ajustar a poligonal registrada em cartório com a situação fática, tendo em vista a identificação de sua sobreposição com o sistema viário implantado.

3- DO HISTÓRICO E DA LOCALIZAÇÃO

De acordo com o Plano de Uso e Ocupação - Parcela 01 (SEI nº 111284944), a área do Pátio Ferroviário de Brasília foi inicialmente regida pelo DECRETO Nº 596, de 8 de março de 1967, que aprovou o Código de Edificações de Brasília, que denominava a área como Parque Ferroviário:

“Art. 48. O Parque Ferroviário compreende:

I — O conjunto de edifícios e instalações relacionadas com o transporte ferroviário, interurbano e interestadual, de mercadorias e de passageiros;

II — Agências de serviço público e comércio de características locais incorporados aos edifícios da estação ferroviária;

III — Pequenos hotéis de características econômicas.”

O registro da área em cartório de registro de imóveis se deu em 10 de março de 1986, e o Decreto nº 9.327, de 17 de março de 1986, conforme publicado no DODF nº 51, homologou a Decisão nº 062/85 do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal, que aprovou a regularização da área do Pátio Ferroviário de Brasília, à época situado na Primeira Região Administrativa — RA I, consubstanciado no Projeto Urbanismo-Parcelamento — URB 11/86, acompanhado do respectivo Memorial Descritivo MDE 11/86.

Com a Lei Complementar nº 958, de 20 de dezembro de 2019, que definiu os limites físicos das regiões administrativas do Distrito Federal, a área passou a constar da Região Administrativa do Setor de Indústria e Abastecimento - SIA – RA XXIX, sendo regida, quanto a uso e ocupação do solo, pela Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprovou a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal (LUOS), nos termos dos arts. 316 a 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal.

A LUOS definiu a área do Pátio Ferroviário de Brasília como Unidade Especial 6 (UE 6), conforme seu artigo 38, VI:

“Art. 38. Ficam estabelecidas Unidades Especiais - UE, aplicadas a situações específicas, nos lotes que não se enquadram nas definições das UOS descritas no art. 5º, assim designadas: ...

VI - UE 6 - Setor Militar Complementar e Parque Ferroviário de Brasília; ”

Por ser uma Unidade Especial, a área possui gestão específica, tendo sua forma de ocupação e distribuição de atividades definidas em plano de uso e ocupação. O Plano de Uso e Ocupação, conforme art. 39, § 1º, deve ser elaborado pelo responsável da respectiva UE de acordo com o estabelecido no termo de referência emitido pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano.

Em relação ao Plano Diretor de Ordenamento Territorial e Urbano do DF (PDOT), aprovado pela Lei Complementar nº 803/2009 e atualizado pela Lei Complementar nº 854/2012, a área está situada em Zona Urbana Consolidada (marcada em laranja na figura que se segue), sem interferência com qualquer Área de Regularização definida no PDOT:

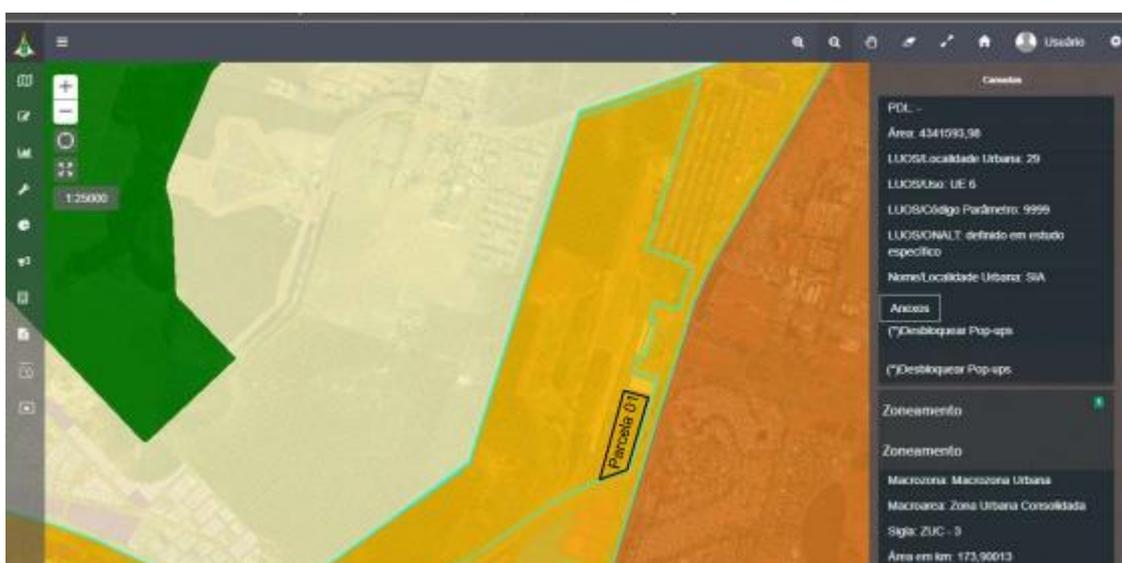


Figura 1 - Zonamento PDOT. Anexo II LUOS. Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa> Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa>

Ainda, a área está localizada no entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília (CUB), próxima à sua porção oeste, fazendo fronteira com a Estrada Parque Indústria e Abastecimento (EPIA) e com a Via Estrutural.

A PARCELA 01, objeto do Plano de Uso e Ocupação em análise (111284944), corresponde a 7 (sete) lotes, além das áreas ocupadas pelo Shopping Popular, Centcoop e Adasa, que serão repassadas ao Governo do Distrito Federal, oriundos de projeto de desdobro, totalizando 11 lotes.



Figura 2 - PARCELA 01 Imagem constante do Plano de Uso e Ocupação Parcela 01 (111284944)

4 DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO

As diretrizes urbanísticas de ocupação estão baseadas na diversidade de oferta de usos, mobilidade e acessibilidade à população, permitindo o acesso amplo e democrático ao espaço urbano, de forma segura e socialmente inclusiva. A partir do disposto na legislação e nas normas técnicas vigentes, o Plano de Ocupação e o Projeto Urbanístico deve buscar a complementaridade de usos e atividades, visando a integração da população com um equipamento regional de lazer e turismo.

A integralidade da área do Pátio Ferroviário, conforme alinhamentos do Exército e entendimentos junto aos governos de esfera distrital e federal, será destinada a abrigar um novo bairro na cidade de Brasília.

O Plano de Uso e Ocupação Parcela 1 (111284944), além da caracterização e exposição dos condicionantes da área completa, faz um recorte parcial, com foco exclusivo na primeira etapa de alienação, com o desdobro da PARCELA 01, composta de 07 frações, conforme destaque na figura abaixo.



Figura 3- PARCELA 01 no mapa de Desdobro, destaque para 07 frações- Imagem constante do Plano de Uso e Ocupação Parcela 01 (111284944).

As 07 frações acima destacadas totalizam uma área de 141.528 m², sendo que a fração 01 terá área de 33.528,00 m² e as demais 06 (seis) frações com áreas unitárias de 18.000,00 m².

As demais parcelas serão doadas ao Governo do Distrito Federal, que será responsável pelo Plano de Uso e Ocupação da referida área, a saber: Fração 08 – Shopping Popular; Fração 09 – Adasa e Fração 10 – CENTCOOP.

Cumprir informar que a área remanescente, identificada como FRAÇÃO 11, será objeto de estudos técnicos e de viabilidade posteriormente, para desenvolvimento apropriado do Plano de Uso e Ocupação, Masterplan e Projeto Urbanístico completo.

No que concerne ao uso da PARCELA 01, objeto de desdobro, a UOS requerida é a CSII3, cujos parâmetros urbanísticos são os descritos abaixo:

“CSII 3 - localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos ou próxima a áreas industriais, situada em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, sendo de abrangência regional”

Somando-se aos parâmetros citados, tendo em vista a proximidade da área com a DF003 (EPIA), via de tráfego intenso, inclusive de veículos pesados, **não foi recomendada a atividade residencial**, por força do Parecer Técnico n.º 35/2022 - SEDUH/SEGESP/COGEST/DICAD-II (88349495).

Quanto à ocupação para os parâmetros de ocupação dos lotes: Coeficiente Básico (CFA B), Coeficiente Máximo (CFA M), Taxa de Ocupação, Taxa de Permeabilidade, Altura Máxima e Subsolo, foram definidos os seguintes parâmetros:

UOS	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	PAVIMENTOS	AFR AFU AF LAT AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
CSII 3	1	2	50	30	12	térreo + 3 pavimentos	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido- tipo 2

Figura 4- Parâmetros de uso e ocupação do solo- Imagem constante do Plano de Uso e Ocupação Parcela 01 (111284944).

Os referidos parâmetros foram definidos a partir da distribuição dos usos propostos na malha urbana e tendo como limite a densidade populacional permitida para a área em conformidade com as Leis Complementares 803/2009 e 854/2012 que aprovaram o PDOT/DF.

Além disso, a ocupação da área é prevista desde o Plano de Ordenamento Territorial - POT de 1985, que a classificou como Zona Urbana e segue os preceitos do modernismo de se ocupar áreas próximas às áreas urbanas consolidadas e providas de infraestrutura urbana implantada.

Em alinhamento ao exposto no Parecer Técnico n.º 35/2022 - SEDUH/SEGESP/COGEST/DICAD-II (88349495), o Plano de Uso e Ocupação PARCELA 1 (111284944) exarou que deverá ser evitada a criação de sistema viário que interfira com a DF - 003 (EPIA) e com o Eixo Monumental. Segundo o mesmo documento, o acesso às frações da PARCELA 01 deverá ocorrer pelo sistema viário existente.

5- DOS ASPECTOS AMBIENTAIS E URBANÍSTICOS

A legislação federal referente ao Estudo e Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA, é a Resolução CONAMA nº 001, de 23 de janeiro de 1986,

que estabelece que se considera impacto ambiental qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam:

- I - a saúde, a segurança e o bem-estar da população;*
- II - as atividades sociais e econômicas;*
- III - a biota;*
- IV - as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente;*
- V - a qualidade dos recursos ambientais”.*

Destaca-se o artigo 2º do mencionado regramento, que dispõe sobre as atividades que dependerão de EIA/RIMA:

“Artigo 2º - Dependerá de elaboração de estudo de impacto ambiental e respectivo relatório de impacto ambiental - RIMA, a serem submetidos à aprovação do órgão estadual competente, e do IBAMA e 1n caráter supletivo, o licenciamento de atividades modificadoras do meio ambiente, tais como:

I - Estradas de rodagem com duas ou mais faixas de rolamento;
(...)

XV - Projetos urbanísticos, acima de 100ha. ou em áreas consideradas de relevante interesse ambiental a critério da SEMA e dos órgãos municipais e estaduais competentes;’

Portanto, devem ser observadas todas as diretrizes constantes na Resolução CONAMA nº 001/86 no presente Plano de Ocupação.

No que concerne às características territoriais físicas, de acordo com o Plano de Uso e Ocupação (111284944), a área em estudo está inserida no mesoproterozoico¹. A topografia da área em estudo apresenta altitude de plano

¹ O Mesoproterozóico é caracterizado pela ocorrência de extensas faixas de rochas metamórficas separando blocos estáveis mais velhos. Alguns exemplos dessas faixas, de evolução tipicamente longa, são a Província Grenville, na América do Norte e os cinturões da região central da Austrália. O registro fóssil mesoproterozóico é limitado, constituído basicamente de estromatólitos e bactérias.

Fonte: <https://sites.google.com/a/esjgf.info/geotempo/mesoproterozoico>

intermediária, variando de 950 a 1200 metros de acordo com o Atlas do Distrito Federal, além de ter como predominante o latossolo vermelho.

Já em relação à hidrologia, o único corpo hídrico existente próximo a área é o Córrego do Acampamento, que desagua no Ribeirão Bananal. Quanto à hidrogeologia, como são aquíferos rasos e livres, são moderadamente susceptíveis à contaminação por agentes externos, sendo, em geral, usados em sistemas isolados de abastecimento público (áreas rurais e periurbanas).

O Plano de Uso e Ocupação (111284944) afirma que a área em estudo se encontra em risco baixo de erosão, mas, por outro lado, o risco de contaminação de subsolo é alto. O risco ecológico de perda de recarga de aquífero para a área é médio e a área está inserida em grau alto de perda de remanescente de Cerrado nativo.

Ressalta-se que na área em estudo não existe notícia da existência de sítios arqueológicos, bem como não há pendências fundiárias.

6- DO PLANO DE USO E OCUPAÇÃO

Observa-se que o Plano de Ocupação ([111284944](#)) foi elaborado de acordo com as Diretrizes para Elaboração de Plano de Ocupação - DIEPO 07/2022, emitidas pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH, conforme consta do documento ([111282580](#)).

No que concerne aos parâmetros dos Lotes que serão produtos do desdobro da porção do PÁTIO FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA, foi apresentado o Parecer Técnico n.º 35/2022 - SEDUH/SEGESP/COGEST/DICAD-II ([88349495](#)), do qual destaca-se:



Figura 5 - Em vermelho, identificação das áreas que serão objeto de desdobro **Fonte:** [Geoportal](#), modificado.

“2.6 Informamos que o Plano de Uso e Ocupação da parcela a ser desdobrada do Pátio Ferroviário de Brasília, indicada em vermelho na Figura 3, deve prever a criação de áreas destinadas à **UOS CSII 3** e a regularização da área ocupada pelo Shopping Popular de Brasília, que será categorizada como **UOS Inst EP**. Posteriormente, quando da elaboração de projeto de urbanismo, os Lotes deverão contar com os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo:

2.7 UOS

2.7.1 A UOS definida para as áreas objeto de desdobro é **CSII 3**, devido à proximidade da área com a DF 003 (EPIA). Dessa forma, deve-se evitar o desenvolvimento da atividade residencial, devido ao alto nível de incômodo que a rodovia proporciona”.

(...)

2.7.2 Para regularização da edificação do Shopping Popular de Brasília, conforme Figura 4, deverá ser prevista a **UOS Inst EP**.



Figura 6 - Em laranja, *Shopping Popular de Brasília* Fonte: [Geoportal Geoportal](#)

Depreende-se do Parecer Técnico n.º 35/2022 SEDUH/SEGESP/COGEST/DICAD-II ([88349495](#)) que, quando da elaboração do projeto de urbanismo para a área, sugeriu-se evitar a criação de sistema viário que interfira com a DF - 003 (EPIA) e com o Eixo Monumental, de modo que o acesso às áreas que serão objeto de desdobro deva ocorrer por meio do sistema viário existente, devendo a abertura de vias ocorrer apenas na parte interna da UE 6 - PÁTIO FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA.

Atendendo às recomendações propostas pela SEDUH, o Exército apresentou o Plano de Uso e Ocupação do Solo referente à PARCELA 01 do Pátio Ferroviário de Brasília (111284944), o que ocasionou a remessa dos autos ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN para apreciação do projeto de desdobro e o respectivo Plano de Ocupação, sendo exarado o PARECER TÉCNICO N.º 175/2022/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (111285937), que concluiu:

*“(...) Por todo o exposto, indicamos a **anuência do Iphan para o parcelamento proposto** – composto de **7 novos lotes** a serem criados para comercialização, com testadas frontais voltadas para a EPIA, e outros **3 lotes** onde já há construções (Shopping Popular, Rodoferroviária e CENTCOOP), para doação ao Distrito Federal. Lembramos que:*

a) quando forem definidos os parâmetros de ocupação dos demais lotes resultantes do desdobro (8 a 11, especialmente este último, equivalente a 94% da área do PFB), o Iphan deverá ser consultado;

b) em caso de novas intervenções no edifício da Rodoferroviária, especialmente as que afetem as obras tombadas em seu interior, a Secretaria de Cultura deverá se manifestar;

c) não é de responsabilidade do Iphan a pendência relativa às consultas às concessionárias (de saneamento, energia elétrica, drenagem urbana etc.), que deverá ser sanada junto à SEDUH, a quem compete a verificação de interferências de parcelamentos a serem criados com redes físicas diversas, eventualmente existentes nas áreas de projeto. ”

7 CONCLUSÃO

Pelo exposto, diante das análises e conclusões apresentadas no Parecer Técnico N.º 175/2022/COTEC IPHAN-DF (111285937) e no Parecer Técnico n.º 35/2022 - SEDUH/SEGESP/COGEST/DICAD-II (88349495), verifica-se que a PARCELA 01 totaliza 11 (onze) frações, sendo que a presente análise se refere a 07(sete) lotes, que farão parte da primeira etapa de alienação do Pátio Ferroviário de Brasília pretendida pelo Exército Brasileiro, além das áreas ocupadas pelo Shopping Popular, CENTCOOP e Adasa. Já a fração 11, será objeto de estudos técnicos e de viabilidade posteriormente, conforme se extrai do Plano de Uso e Ocupação Parcela 01 (SEI nº 111284944).

Cumprido informar que os 07(sete) lotes desocupados descritos no Plano de Uso e Ocupação Parcela 01 (SEI nº 111284944), são destinados a venda, contudo a finalidade não foi indicada nos autos, conforme se extrai do Parecer Técnico N.º 175/2022/COTEC IPHAN-DF (111285937), vejamos:

*“A presente análise refere-se apenas à criação dos 10 lotes, permanecendo a Fração 11 (correspondente a todo o restante do lote, ou seja, 94% de sua área total) sem definições, até que sejam apresentados os planos e projetos mencionados. Lembrando que os 3 lotes que já abrigam construções existentes (8, 9 e 10), que serão doados ao Distrito Federal, somam 2,7% da área total do lote. Estamos falando, **portanto, de 7 lotes desocupados, hipoteticamente destinados a venda (a finalidade não foi indicada no processo)**, com área correspondente a 3,3% do Pátio Ferroviário (...).”(grifo nosso)*

Embora não esteja explicitado no Plano de Uso e Ocupação a finalidade dos lotes, ressalta-se que em razão da proximidade da área com a DF003 (EPIA), via de tráfego intenso, inclusive de veículos pesados, entende-se não ser recomendada a atividade residencial, bem como deverá ser evitado a criação de sistema viário que interfira com a DF - 003 (EPIA) e com o Eixo

Monumental. O acesso às frações da PARCELA 01 deverá ocorrer pelo sistema viário existente, como ventilado no Parecer Técnico n.º 35/2022 - SEDUH/SEGESP/COGEST/DICAD-II (88349495).

Além disso, convém salientar que os parâmetros de ocupação dos lotes foram definidos a partir da distribuição dos usos propostos na malha urbana e tendo como limite a densidade populacional permitida para a área, em conformidade com a Lei Complementar 803/2009 e 854/2012 que aprovaram o PDOT/DF.

Vejamos os parâmetros de ocupação dos lotes que devem ser observados quando da ocupação: Coeficiente Básico (CFA B), Coeficiente Máximo (CFA M), Taxa de Ocupação, Taxa de Permeabilidade, Altura Máxima e Subsolo.

UOS	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	PAVIMENTOS	AFR AFU AF LAT AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
CSII 3	1	2	50	30	12	térreo + 3 pavimentos	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido- tipo 2

Figura 7: Parâmetros de uso e ocupação do solo- Imagem constante do Plano de Uso e Ocupação Parcela 01 (111284944).

Ressalta-se que o Governo do Distrito Federal será responsável pelo Plano de Uso e Ocupação das frações 08 (Shopping Popular), 09 (Adasa) e 10 (CENTCOOP), tendo em vista que tais lotes serão doados ao GDF. Já a fração 11 (onze) será objeto de estudos técnicos e de viabilidade posteriormente.

Face ao exposto, em atenção aos parâmetros citados, conclui-se que o projeto urbanístico de desdobro apresentado pelo Exército Brasileiro por meio do Plano de Uso e Ocupação Parcela 01(111284944) está adequado.

8 VOTO

Em vista das informações constantes neste processo n.º 00390-00005227/2021-10, consideramos que o Proposta de Plano de Uso e Ocupação (PUOC) para a PARCELA 1 **do Pátio Ferroviário de Brasília**, elaborado pela **DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE DO EXÉRCITO BRASILEIRO** (111284944), encontra-se apto para aprovação por este Colegiado, conforme exigido pelo parágrafo 4º do artigo 39 da Lei Complementar nº 948/2019 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do DF.

Nesse sentido, **votamos pela aprovação do Plano de Uso e Ocupação (PUOC) da PARCELA 1 do Pátio Ferroviário de Brasília**, nos termos expostos.

Brasília, 11 de maio de 2023.

RENATO OLIVEIRA RAMOS

Conselheiro Suplente Representante da CASA CIVIL- CACI

EDUARDO AROEIRA ALMEIDA

Conselheiro Titular Representante da Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal – ADEMI