

PROCESSO: 390.000.10/2017

LEGISLAÇÃO: Lei Complementar n. 802, de 12 de junho de 2009 ; Decretos nº 35.738, de 18 de agosto de 2014, e nº 38.499, de 20 de setembro de 2017 e Portaria nº 7, de 13 de janeiro de 2020.

PUBLICAÇÃO:

- I. **CARACTERIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO**
- II. **CARACTERIZAÇÃO DO USO/ATIVIDADE E PORTE**
- III. **CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO**
- IV. **MANIFESTAÇÃO DAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS – INTERFERÊNCIAS**
- V. **ANÁLISE DA VIABILIDADE URBANÍSTICA DA CRIAÇÃO DO LOTE**
- VI. **CONCLUSÃO**
- VII. **EQUIPE TÉCNICA**

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH

ESTUDO DE VIABILIDADE URBANÍSTICA

EVU XX/2022

Região Administrativa do Gama (RAII)
Nome:
Endereço:

Folha:	PROJETO:	REVISÃO OU ANÁLISE:	VISTO:	APROVO:
Data Final:	Ver Equipe:	_____ Diretor(a) SUDEC ou SCUB	_____ Subsecretário(a) SUDEC ou SCUB	_____ Comitê de Regularização de Templos

I. CARACTERIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO

Esta presente análise tem por objetivo tratar de estudo de viabilidade urbanística para regularização (conforme procedimento disposto na Portaria n. 7 de 13 de janeiro de 2020) observando as orientações contidas no Termo de Referência – TR 15/2020, id. 52661168, emitido pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento e Habitação do Distrito Federal (SEDUH/SUDEC/COGEST).

A área está ocupada pela entidade religiosa “Assembleia de Deus Setor Oeste do Gama” e localiza-se na Região Administrativa do Gama (RAIII), Setor Oeste, Quadra 6, ao lado do lote 39. Esta área está relacionada no item 200 do Anexo V da Lei Complementar n. 806, de 12 de junho de 2009 (LC 806/2009) que dispõe sobre a política pública de regularização urbanística e fundiária das unidades imobiliárias ocupadas por entidades religiosas.



Figura 1 – Localização

A referida área está em domínio público, não possuindo unidade imobiliária constituída. Sendo: o sistema viário, a área pública e o lote 39 da Quadra 06 registrados através do PR 4/1 ; os lotes 125,127,129,131 e 133 da Quadra 4 registrados através da PR 60/1 e a Área Especial 2/4 da Entrequadra 2/4 inicialmente definida na PR 4/1 e posteriormente modificada em seus limites e parâmetros por meio da URB 76/93. Conforme indicado na figuras 2, 3, 4 e 5.



Figura 2 – Recorte da planta PR4/1

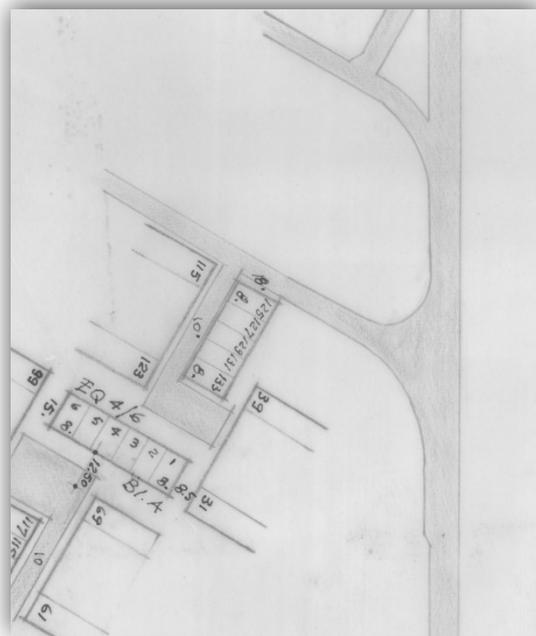


Figura 3 – Recorte da planta PR 60/1

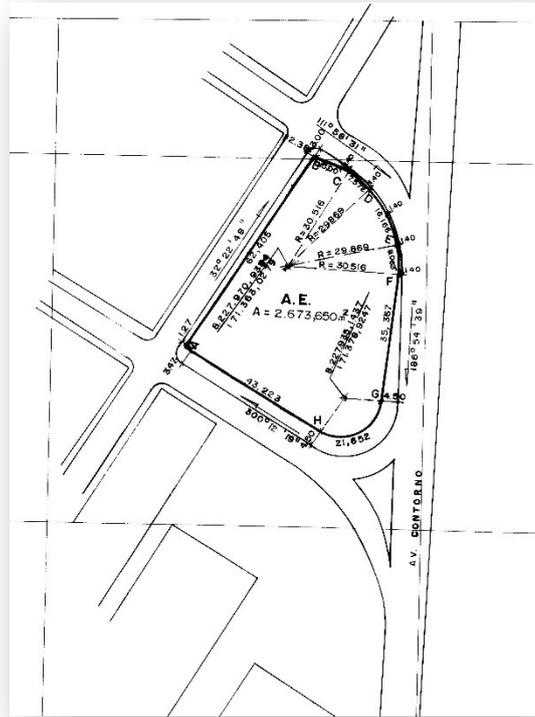


Figura 4 – Recorte da planta da URB 76/93

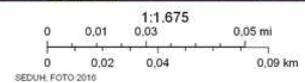
Lotes registrados



28/12/2021 14:30:06

- Lotes Registrados
- Área de estudo

- EQ 2/4 AE 2/4 - URB 76/93
- Q 06 Lts. 125,127,129,131,133 - PR 60/1
- Q 04 Lt. 39 - PR 4/1



Web AppBuilder for ArcGIS
IBRAM | SEMOBI | GDF | SEDUH | SEGETH | DIRUR/SEDUH | FOTO 2016

Figura 5 – Relação da área registrada, área pública e área ocupada

A área pública ocupada compreende aproximadamente 785,14 m² tendo em seu interior 2 (duas) edificações construídas, medindo a edificação frontal 113,52 m² (17,20x6,60m) e a edificação situada na parte de trás 252,82m² (28,73x8,80m). Conforme mostrado na figura 06 abaixo:

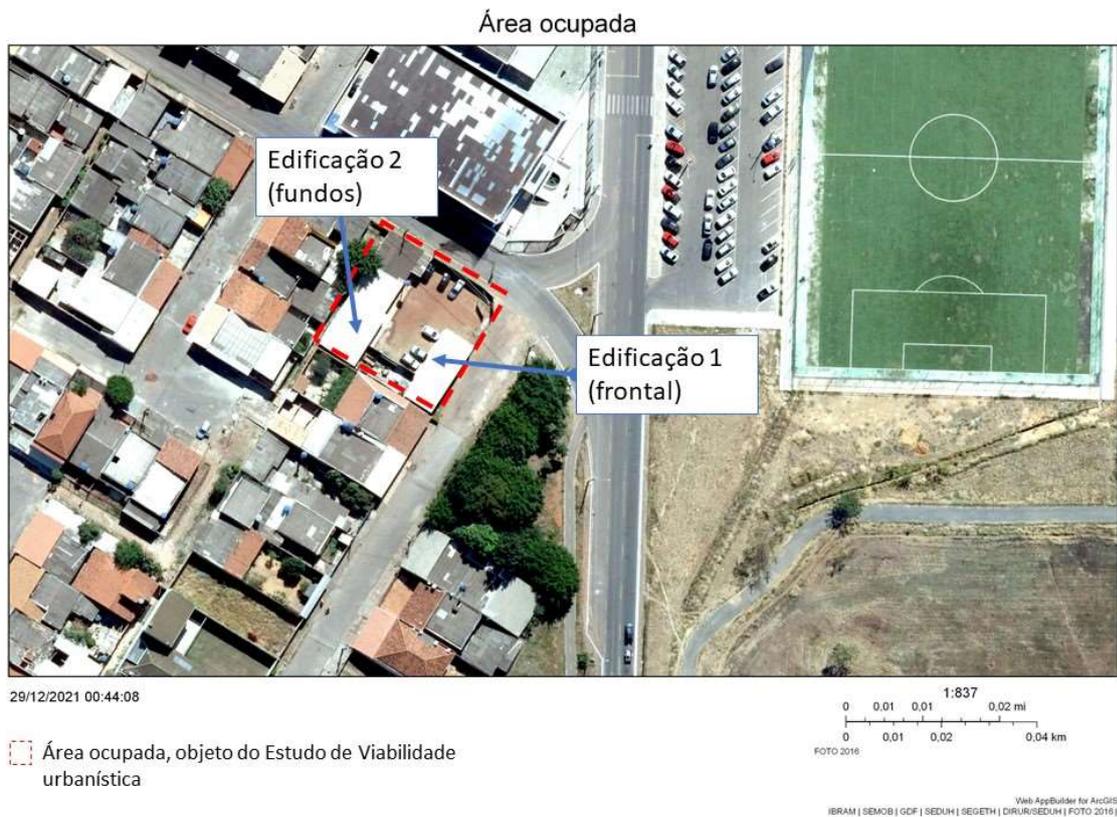


Figura 6 - Área ocupada e edificações internas

A referida área está indicada pela Lei Complementar n. 728, de 18 de agosto de 2006, que aprova o Plano Diretor Local (PDL) do Gama em seu art. n.55,XIII e no Mapa VII, anexo à Lei, à implantação de novos Projetos Especiais de Urbanismo para o uso institucional/coletivo.



Figura 7 - Lotes confrontantes

II. CARACTERIZAÇÃO DO USO/ATIVIDADE E PORTE

A área de estudo para ser regularizada deve obedecer o disposto nos artigos 43 a 45 da Lei de Uso e ocupação do Solo – LUOS (Lei Complementar n. 948, de 16 de janeiro de 2019) a saber:

“Art. 43. A elaboração e a aprovação de novos projetos de parcelamento urbano do solo e de projetos de regularização fundiária devem obedecer aos critérios estabelecidos nesta Lei Complementar.

§ 1º Os parâmetros de uso devem ser classificados em conformidade com as categorias de UOS previstas no art. 5º, parágrafo único, e indicados em mapa de uso do solo.

§ 2º Os parâmetros de ocupação devem ser definidos em quadro de parâmetros de ocupação do solo:

I - com base nas faixas de áreas previstas no Anexo III;

II - mediante criação de nova faixa de área com agrupamento de lotes ou projeções com características semelhantes quanto a dimensões, localizações e tipologias.

§ 3º A possibilidade de remembramento de lotes de UOS diferentes deve ser prevista em mapa de remembramento de UOS diferentes e condicionado aos critérios estabelecidos no art. 49.

§ 4º Os mapas de uso do solo, os quadros de parâmetros de ocupação do solo e os mapas de remembramento de UOS diferentes previstos neste artigo devem ser disponibilizados em sistema de informação geográfica integrados ao Siturb, nos termos definidos no art. 2º, § 1º.

§ 5º As áreas definidas como a parcelar ou de parcelamento futuro nos projetos urbanísticos registrados em cartório de registro de imóveis enquadram-se neste artigo.

Art. 44. 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 que não se enquadrem em remembramento devem:

I - observar as diretrizes urbanísticas emitidas pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal para a área;

II - observar os mesmos critérios para definição de parâmetros de uso e ocupação aplicados aos novos parcelamentos urbanos do solo;

III - ser precedidas de estudo urbanístico que inclua avaliação da viabilidade da alteração;

IV - ser precedidas de participação popular;

V - ser aprovadas pelo Conplan, ouvidos os respectivos conselhos locais de planejamento - CLP, quando instalados;

VI - ser incorporadas à LUOS por meio de alteração desta Lei Complementar.

Art. 45. Os dispositivos desta Lei Complementar aplicam-se a lotes e projeções de projetos de parcelamento urbano do solo e de projetos de regularização fundiária aprovados e registrados após a sua publicação.”

No setor onde a ocupação se insere, conforme Figura 6, têm como confrontantes os lotes residenciais (UOS RO1), e um lote institucional (UOS CSIIR 1) onde: nas **unidades RO 1** 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”; na **unidade CSIIR 1** - “onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, sendo admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação, local”¹.

Tendo em vista que a área de estudo está sendo ocupada por uma entidade religiosa e estando sua regularização urbanística e fundiária amparada pela LC 806/2009, à qual em seu art. 7, § 2º determina que “criadas as unidades imobiliárias, ser-lhes-á atribuído, com exclusividade, o uso para atividade religiosa”, entende-se que para a adequação do lote/ocupação aos parâmetros urbanístico da LUOS (LC 948/2019) é imprescindível que o a unidade imobiliária a ser constituída seja classificada como UOS Inst. Isto posto segue abaixo os parâmetros para esta UOS.

Tabela 01 - Parâmetros Urbanísticos para UOS Inst (250<a≤950) - GAMA

Coeficiente de Aproveitamento Básico (Cf. A.B.)	1
Coeficiente de Aproveitamento Máximo (Cf. A. M.)	1
Taxa de ocupação	80%
Taxa de permeabilidade	10%
Altura máxima	12,00
Cota de soleira	Ponto médio da testada frontal
Subsolo	Permitido Tipo 2
Sem afastamentos frontal, de fundo e laterais	

¹ Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, Lei Complementar n. 948 de 16 de janeiro de 2019, art. 5º§ 1º

Lei de uso e ocupação do solo - LUOS



Figura 8 – Lei de uso e ocupação do solo - LUOS

Atualmente a área de estudo possui os seguintes parâmetros urbanísticos:

Tabela 02 - Parâmetros urbanísticos na área ocupada

Altura	2,80m
Taxa de ocupação existente	46,65%
Coefficiente de aproveitamento	1
Afastamento	Não possui
Subsolo	Não possui

Quantidade de vagas de estacionamento necessária

De acordo com os parâmetros definidos pela LUOS (art.25 a 32 – Seção IX – Das vagas para veículos) a quantidade mínima necessária de vagas é de **08 vagas**. Vale ressaltar que foi levado em conta o fato da área ocupada não ser classificada com alto grau de acessibilidade e optando pelo coeficiente de aproveitamento usado na ocupação, optando pelo coeficiente de aproveitamento máximo de 1.

Cálculo do limite de área destinada para a vaga de veículos

$$AV = AL \times CFA \times M \times I = 785,14 \times 1 \times 0,6 = 471,08m^2$$

$$AL \text{ (área do lote)} = 785,14$$

$$CFA \times M = 1$$

$$I \text{ (índice de vagas)} = 0,6$$

Cálculo do quantidade mínima de vagas de veículos

$$QV = AC \times PV = 366,34 \times 1/50 = 7,32 \sim 8 \text{ vagas}$$

$$AC = \text{Área computável} = 366,34 \text{ m}^2$$

$$PV = \text{Parâmetro de exigência de vagas} = 1/50 \text{ m}^2$$

Esse número de vagas leva em consideração os usos e atividades classificados como institucional (atividades de organizações associativas e serviços de assistência social), não se aplicando exigência de vestiário e destinando 03 vagas para bicicletas (1/150m²).

A referida área de acordo com a Lei n. 5632 /2016 **não está caracterizada como pólo gerador de tráfego** uma vez que não se enquadra nos itens elencados desta mesma lei em seu artigo 3º, a saber:

“I – edificações para as quais seja exigido número mínimo de vagas de estacionamento e que sejam destinadas:

- a) exclusivamente a habitação coletiva, com no mínimo 400 vagas de estacionamento;*
- b) ao uso misto, com área privativa para habitação coletiva superior a 50% e no mínimo 300 vagas de estacionamento;*
- c) a uso não abrangido pelas alíneas a e b, com no mínimo 200 vagas de estacionamento;*

II – edificações sem exigência de número mínimo de vagas de estacionamento e destinadas:

- a) exclusivamente a habitação coletiva de no mínimo 25.000 metros quadrados de área construída;*
- b) ao uso misto, com área privativa para habitação coletiva superior a 50% e no mínimo 15.000 metros quadrados de área construída;*
- c) a comércio ou serviços de no mínimo 7.500 metros quadrados de área construída;*
- d) a serviços de educação e saúde de no mínimo 3.750 metros quadrados de área construída;*
- e) a comércio varejista de combustíveis (postos de combustíveis) e comércio varejista de lubrificantes (postos de lubrificação).”*

III. CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO

Abaixo, na figura 9, estão sinalizados os respectivos lotes do entorno imediato da área de estudo, sendo: lotes 31 a 39 da Quadra 06 (registrados pela PR 4/1); lotes 87 a 133 da Quadra 4 (registrados pela PR 60/1) e pela Área Especial 2/4 da Entrequadra 2/4 do Setor Oeste (registrados pela URB 76/93). Como pode-se observar pela figura 9, a área de ocupação estudada está inserida em um espaço livre de uso público (ELUP), estando destinada pelo PDL do Gama no art. 55, XIII para a “criação de unidades imobiliárias destinadas ao uso coletivo/institucional nos vazios urbanos localizados nas Quadras 6, 8, 9 e 10, visando à complementação da Avenida Comercial do Setor Oeste, conforme o Mapa VIII e a Lei Complementar n. 240, de 28 de julho de 1999”. A LC 240/1999, por sua vez determina no artigo 116, I que:

“Art. 106. As áreas públicas sem destinação localizadas nas laterais das vias principais ou secundárias serão objeto de projeto urbanístico especial, observada as seguintes diretrizes:

I – garantia de configuração e constituição de praças e quadras de esporte.”

Na figura 10, vê-se que de acordo com a LUOS, os lotes residenciais do entorno da área são classificados como RO1 e o lote institucional está classificado como CSIR 1. Assim como estão sinalizados na figura o acesso a área de estudo e o estacionamento mais próximo.

Caracterização do entorno

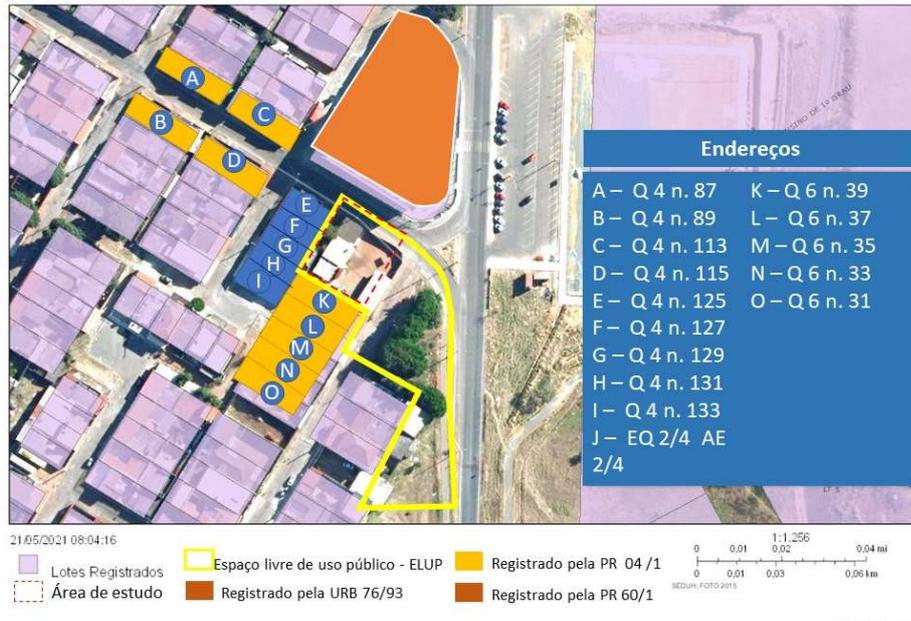


Figura 9 - Lotes do entorno imediato da área de estudo e espaço livre de uso público

Lei de uso e ocupação do solo - LUOS



Figura 10 - Caracterização do entorno: LUOS (destinação dos lotes), acesso à área ocupada e estacionamento próximo

Nível de pressão sonora nas calçadas lindeiras ao lote proposto

O nível de pressão nas calçadas lindeiras² ao lote proposto deverá estar entre o período diurno³ - 60 dB(A) e o período noturno⁴ – 55 dB (A), estes valores referem-se aos ambientes externos de áreas intitucionais.

IV. MANIFESTAÇÃO DAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS – INTERFERÊNCIAS

Foram realizadas consultas às concessionárias de serviços públicos quanto as interferências com redes existentes ou projetadas e projetos urbanísticos, se for o caso. Em resposta, obteve-se:

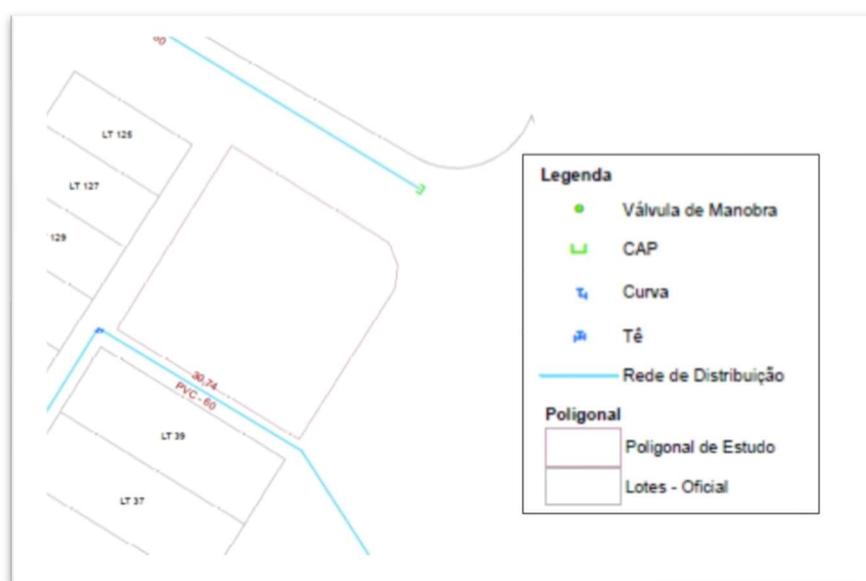
Administração do Gama

Em resposta do documento SEI n. 62337991, por meio do despacho RA-GAMA/COLOM/DIALIC, de 7 de junho de 2021, a Administração Regional do Gama – RAIL, informa que não consta no órgão projeto de urbanização para a área em questão.

CAESB

Em resposta ao documento intitulado “Interferência online” n. 05052021002897/2021, por meio da Carta n. 359/2021 – ESET/ESE/DE, de 14 de maio de 2021 a CAESB informa que inexistente interferência de redes de água e de esgoto, havendo somente, nas proximidades da área apresentada na consulta, 1 (uma) rede do Sistema de Abastecimento de Água (SAA) - PVC 60mm de 30,34m.

A CAESB orienta que as informações apresentadas nesta carta devem ser observadas quanto à realização de serviços de escavação, compactação e/ou movimentação do solo. Informa ainda que as locações de qualquer espécie deverão evitar o remanejamento das redes pertencentes ao SAA e SES (SAA – Sistema de Abastecimento de Água e SES – Sistema de Esgotamento Sanitário).



Essa concessionária recomenda que para proteção da tubulação detectada, sejam respeitados os seguintes parâmetros:

² Conforme a Lei Distrital n.4092/2008 e o Decreto n. 33.868/2012

³ Horário diurno compreende o período de 07h00min a 22h00min / Horário noturno: 22h00min às 07h00min e domingos e feriados - 22h00min às 08h00min.

Tabela 3– Largura da faixa de servidão e recobrimento mínimo exigidos para redes de distribuição de água

Diâmetro (mm)	Material	Recobrimento mínimo (m)	Afastamento do eixo da rede (m)
Até 150	PEAD/PVC	0,80	1,50

Demais recomendações presentes na carta:

- As faixas de servidão da rede de água e de esgoto da CAESB deverão ser observadas também no caso de implantação de canalizações de gás (GLP).
- Havendo cruzamento desta canalização de gás com a rede de água a área acima ou abaixo das redes, poderá ser ocupada desde que a distância mínima da geratriz da canalização de gás mais próxima da rede de distribuição de água seja:
 - para tubos com diâmetro menor que 400mm: 0,30m
 - para tubos com diâmetro maior ou a 400mm: 0,50m
- Os locais que apresentam interferência com as redes de água e/ou esgoto podem ser ajardinadas, devendo ser evitado o plantio de espécies arbóreo-arbustivas cujas raízes possam danificar as redes.
- Nos casos em que os recobrimentos forem os mínimos recomendados os reaterros devem ser realizados com areia de modo a não danificar as redes nos serviços de compactação.
- Orienta por fim que a CAESB deverá ser contatada para promover a adequação das caixas de registro e poços de visita, com ônus para o interessado, respeitando os limites constantes na tabela de recobrimento.

CEB

Em referência a solicitação de existência de interferência na área estudada, obteve-se da CEB em resposta, o despacho CEB-D/DG/DR/SCB/GRGE e o laudo técnico n. 64032571 da mesma gerência, o qual disponibilizou planta com as informações do cadastro técnico da CEB-D, identificando, como pode-se ver na figura abaixo, interferência de redes aéreas primária e secundária⁵.

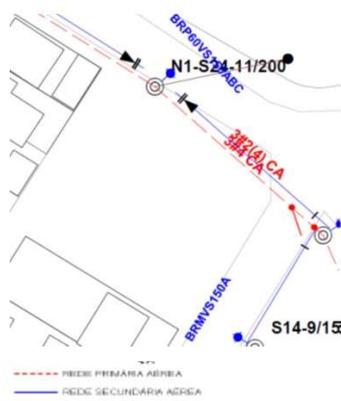


Figura 12 – Recorte da planta apresentada pela CEB

⁵ O citado despacho alerta para a incompatibilidade da escala entre os dados referentes ao posicionamento geodésico das estruturas, redes e equipamentos da CEB-D e a escala cadastral e a atualização diária da base de ativos elétricos, podendo acarretar em uma possível ausência de dados.

O laudo técnico apresentou as seguintes orientações:

- Quanto a locação final de postes
 - estabelece uma distância horizontal mínima de 0,20m entre o início da calçada (meio-fio) e a face do poste, para os casos de inadequação o mesmo deverá ser remanejado;
 - dispõe que deve ser ainda respeitadas as recomendações constantes na Lei de Acessibilidade (Lei n. 258/1992), no tocante ao projeto de vias, calçadas ou acessos e suas distâncias para equipamentos da CEB-D.

- Quanto aos cuidados necessários durante a execução de obras no local
 - define que seja mantida um afastamento horizontal de 2 metros, a fim de garantir a estabilidade mecânica dos postes, caso seja necessária escavação de profundidade superior a 0,5 m;
 - alerta a importância de serem observadas as normas de segurança quanto a utilização de andaimes, equipamentos, veículos e infraestruturas próximas às redes preservando a integridade física do trabalhador e o correto funcionamento do sistema elétrico.

- Quanto a cabos e demais equipamentos energizados da rede aérea
 - para as redes de **média tensão** define uma distância de 1,5m da rede energizada da parede da edificação;
 - para as redes de **baixa tensão** define uma distância de 1,0m da rede energizada da parede da edificação
 - para projetos que incluam marquises, sacadas e cumeeiras orienta que as normas técnicas da CEB devem ser consultadas.

- Quanto a trechos de rede subterrânea
 - as caixas existentes não deve ser impedidas ou vedadas ao acesso de funcionários da CEB
 - deve-se evitar o perfuramento ou revolvimento do solo na linha que une as duas caixas subterrâneas adjacentes.
 - caso as obras alterem o nível do terreno deve-se ser respeitado o nivelamento da tampa da caixa subterrânea
 - ressalta a importância da existência de ramais de ligação de consumidores que se alinham em baixa profundidade

- Quanto a linhas de distribuição (LD) aérea nas proximidades da área
 - estabelece faixa horizontal de segurança de 8,0m (4,0m de cada lado) para as linhas de 34,5 kV
 - estabelece faixa horizontal de segurança de 12,0m (6,0m de cada lado) para as linhas de 69 kV
 - estabelece faixa horizontal de segurança de 16,0m (8,0m de cada lado) para as linhas de 138

A CEB, por fim, informa que havendo interesse na eliminação das interferências sinalizadas, torna-se necessário formalizar a solicitação de orçamento junto a CEB-D ou contratar empresa legalmente habilitada, observando as diretrizes estabelecidas na Resolução 414/2020 – ANEEL.

NOVACAP

Em resposta ao documento SEI n. 615839947, tanto o despacho NOVACAP/PRES/DU/DEINFRA, de 14 de maio de 2021 como o despacho NOVACAP/PRES/DU, de 18 de maio de 2021 informam que não existe interferência de rede pública de águas pluviais implantadas e/ou projetadas para área em questão.

DETRAN

Em resposta à solicitação do documento SEI n. 61340547, a Carta n. 03/2021 DETRAN/DG/DIREN/GEREN, de 31 de maio 2021, informa que não há projetos de sinalização que contemplem o local indicado.

V. ANÁLISE DA VIABILIDADE URBANÍSTICA DA CRIAÇÃO DO LOTE

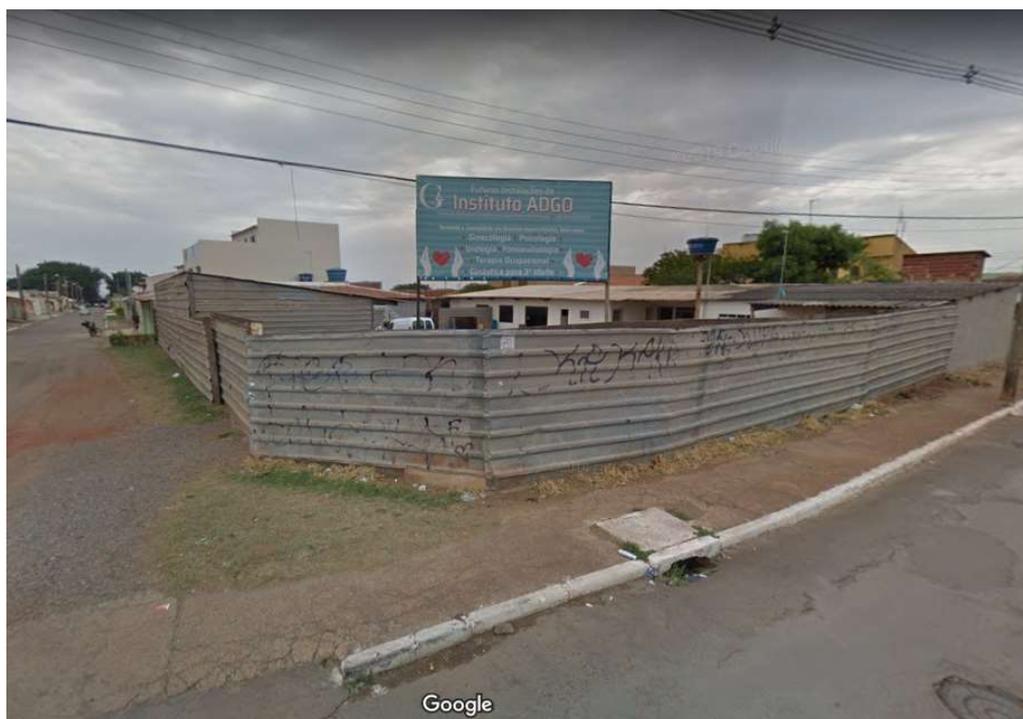
Como analisado no presente documento, a situação atual da ocupação da área pública pela entidade religiosa Assembleia de Deus Setor Oeste do Gama abrange uma área de 785,14m² cuja destinação original pelo PDL do GAMA é de uso coletivo/institucional, sendo registrado através da PR 04/1, não constando, como apresentado anteriormente, outro projeto urbanístico aprovado ou registrado.

Temos como recomendação para a área, as orientações no Plano Diretor Local do Gama (Lei Complementar n. 728 /2006), que como dito acima, classifica-o como vazio urbano, podendo ser objeto de projeto especial de urbanismo (art.55 § 2º), sendo permitida a criação de unidade imobiliária destinada ao uso coletivo/institucional (art.55 § 2º, XIII), visando a complementação da Avenida Comercial do Setor Oeste, como também é permitida a ocupação por templos religiosos (art.55 § 2º, VII). Isto posto, observa-se que o tipo de atividade e uso da área feita pela Igreja Assembleia de Deus está compatível com o disposto do PDL do Gama, sendo perfeitamente possível sua regularização.

Já em relação a acessibilidade do pedestre, na área pública circundante ao lote proposto observa-se a existência na fachada lateral direita uma calçada com cerca de 2,0m de largura e na fachada frontal não há qualquer calçada. Sendo assim, vê-se a necessidade de qualificação das calçadas, a qual melhorará as travessias de pedestres no entorno do lote proposto, de acordo com as normas e orientações constantes na legislação vigente.

Por seguinte, a respeito do padrão de visibilidade e segurança de esquinas, a ocupação atualmente veda totalmente as fachadas lateral e frontal, o que não é interessante do ponto de vista urbanístico, sendo necessário deixar uma permeabilidade, visto que, “planos fechados ocorrem de diferentes formas e por diferentes razões, mas todas elas desconsideram a necessidade de contribuir para um deslocamento eficiente, interessante e seguro para quem está do lado de fora: o pedestre”⁶ (SEDUH,2017).

Quanto a necessidade de faixas de domínio ou de servidão há de se atentar para as recomendações constantes nas consultas feitas a CAESB e a CEB, ao quais detectaram interferências nas redes na área do lote proposto. Dessa forma, temos as interferências com a rede do Sistema de Abastecimento de Água (PVC – 60mm) , para o qual é necessário um recobrimento mínimo de 0,80m e afastamento do eixo da rede de 1,5m. Já em relação as interferências com a rede elétrica, foi identificado pela CEB redes aéreas de média e alta tensão, para os quais são necessários afastamentos mínimos da parede edificada da rede energizada que são 1,5m para média tensão e 1,0m de baixa tensão. Há de observar também os afastamentos necessários das Linhas de Distribuição (LD) : 34,5 kV - 8,0m; 69kV – 12,0m e 138kV – 16,0m.



⁶ Fachada ativa - Estudo Técnico nº 03/2017 – COINST/SUGEST/SEDUH

Foto 01 – Situação atual das calçadas e da acessibilidade

Como informado no item II, de acordo com os parâmetros contidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), Lei Complementar n. 948/2019 , art.25 a 32, a quantidade mínima necessária é de 08 vagas para veículos e 3 para bicicletas, porém percebe-se que não é possível preencher este requisito dentro do lote proposto, se contar a área necessária para as vagas e manobra. Contudo, a Lei n. 806/2009 que ampara a regularização deste lote proposto, do qual este estudo de viabilidade urbanística faz parte, dispõe em seu art. 18 que: “fica assegurada, desde que urbanisticamente possível, a criação de estacionamentos públicos lindeiros aos templos de que trata a presente Lei Complementar”, isto posto, este presente estudo sugere, face a impossibilidade de atendimento ao quantitativo de vagas dentro do lote que este seja considerado ao longo da via, conforme figura 13.

Como tratado anteriormente, o lote proposto não possui unidade imobiliária constituída, assim sendo este estudo de viabilidade sugere, seguindo as disposições constantes nos artigo 43 a 45 da LUOS, e da LC 806/2009 que o mesmo seja classificado como UOS Inst , para áreas de 250 a 950m², sendo:

Tabela 04 - Parâmetros urbanísticos, definido pela LUOS UOS Inst (250<a≤950) - GAMA

Coeficiente de Aproveitamento Básico (Cf. A.B.)	1
Coeficiente de Aproveitamento Máximo (Cf. A. M.)	1
Taxa de ocupação	80%
Taxa de permeabilidade	10%
Altura máxima	12,00
Cota de soleira	Ponto médio da testada frontal
Subsolo	Permitido Tipo 2

Na figura baixo, é sugerida por este estudo de viabilidade, por meio de croqui, uma proposta de desenvolvimento do desenho e implantação de estacionamento e acesso ao lote.

A proposta apresentada considera a otimização da área verde pública em frente à ocupação objeto deste estudo , qualificando-a com a criação de uma praça e um estacionamento ao longo da via. A possibilidade de uso desta área pode ser viabilidade através do Programa Adote uma Praça (Decreto n. 39.690, de 28 de fevereiro de 2019).

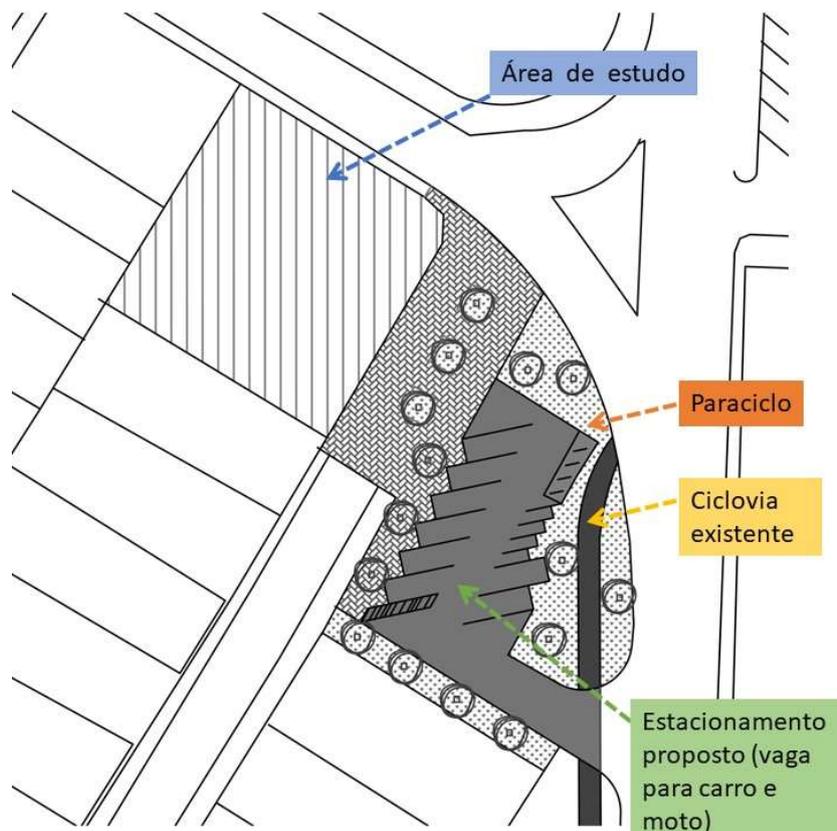


Figura 13 – Croqui de proposta de desenho urbano para a área e entorno

Já em relação ao nível de intensidade de som e ruídos na área externa, foi realizado nos dias 16 e 17 de agosto, medição da pressão sonora das calçadas lindeiras, quando na proximidade da UOS RO1 (lote 125 da Qd 4 e lote 39 da Qd 06). Verificou-se , conforme demonstrado abaixo ,que os níveis detectados são compatíveis com a limites previstos na Lei 4.092/2008.

	<i>Indicado pela Lei</i>	<i>Dia da medição</i>	<i>Horário da medição</i>	<i>Próximo ao lote 125 da Qd 4</i>	<i>Próximo ao lote 39 Qd 06</i>
<i>Período diurno – 07h às 22h</i>	60 dB(A)	17/08/2021	09:30	44,9 db (foto 02)	39,4 db (foto 03)
<i>Período Noturno 22h às 07</i>	55 dB(A)	16/08/2021	22:40	38,0 db (foto 04)	42,2 db (foto 05)



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05

Modelo do aparelho usado na medição : MINIPA MSL-1325

VI. CONCLUSÃO

Assim, este estudo buscou através das informações apresentadas comprovar a viabilidade urbanística da área em questão, de modo a promover a permanência da entidade religiosa Assembleia de Deus Setor Oeste do Gama. E conclui que é possível a constituição de unidade imobiliária e regularização da ocupação, desde que atenda as recomendações desde presente estudo.

Tendo em vista que a área ocupada está em domínio público, há a necessidade de desafetação de área pública para criação do lote, de área de 785,14m² que faz limite com os lotes da Q4 n. 125,127,129,131,133 e Q6 n.39.

Esse tipo de alteração de destinação do lote é compatível com a legislação em vigor, uma vez que o PDL do Gama (Lei Complementar n. 728/2006), dispõe no art. 55, XII que serão objeto de projeto especial de urbanismo a "criação de unidades imobiliárias destinadas ao uso coletivo/institucional nos vazios urbanos localizados nas Quadras 6, 8, 9 e 10, visando à complementação da Avenida Comercial do Setor Oeste".

Este estudo ratifica a necessidade de criação do lote, pois assim o solo cumprirá sua função principal que é a função social da propriedade, dando utilidade à área e servindo a comunidade local. A não regularidade, não irá trazer benefício algum ao tecido urbano.

Para a regularização da área, a mesma deverá ser incluída na LUOS (at.43 a 45) seguindo os parâmetros definidos para UOS Inst (250<a≤950) como disposto anteriormente.

Para conformidade e segurança da área, esta deverá respeitar os afastamentos mínimos recomendados para a CEB e CAESB para as redes de água e rede elétrica que interferem no local.

Outra orientação que este estudo visa tratar é acerca do tratamento da fachada visto que está localizada em uma esquina, tornando-se mais necessária a permeabilidade visual da área e sua integração com os lotes adjacentes. Para tanto, este estudo reforça a recomendação contante na LUOS para o tratamento das fachadas, aos quais "tenham percentual de permeabilidade física ou visual de no mínimo 50% no pavimento localizado no nível da circulação de pedestres" (art.14 §4º).

Faz-se necessária intervenção viária na área do entorno, este estudo sugere que se faça a ligação viária entre a via local da Q 6 lotes 22 a 39 e a via secundária que dá acesso às Quadras 4 e 6, assim como a qualificação da calçada no entorno do lote proposto. Por último, em relação ao atendimento de vagas, este presente estudo, como já explicado anteriormente, entende que diante da impossibilidade de atendimento ao quantitativo de vagas exigido pela LUOS e a existência de um estacionamento público lindeiro que este seja considerado como atendimento à exigência da Lei.

V.1. Quadro de Caminhamento do Perímetro da área de estudo

SEDUH	QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO			
	COORDENADAS		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES (UTM)
PONTOS	N	E		
M-01	171.418,509	8.227.888,591	25,80m	122°47'55"
M-02	171.440,192	8.227.874,618	4,00m	179°56'34"
M-03	171.440,196	8.227.870,622	24,77m	212°28'35"
M-04	171.440,894	8.227.849,723	27,56m	301°35'06"
M-05	171.403,418	8.227.864,157	28,72m	31°42'02"

V.2. Quadro Síntese das Unidades Imobiliárias e das Área Públicas

SEDUH	QUADRO DEMONSTRATIVO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS		
REGIÃO ADMINISTRATIVA:	REFERÊNCIA:		
ENDEREÇO:	PLANTAS SICAD:		

QUADRO SÍNTESE DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS E DAS ÁREAS PÚBLICAS

Destinação	Área (m ²)	Lotes (Unidades)	Área (%)
Área em unidade imobiliária registrada em cartório	785,14	01	100
Área a ser desafetada para incorporação ao lote	785,14	01	100
Área total do lote	785,14	01	100

V.3. Quadro Demonstrativo da Unidades Imobiliária

ENDEREÇO		SUPERFÍCIE (m ²)	DIMENSÕES (m)					CONFRONTAÇÕES					USO
CONJUNTO	LOTE		FRENTE	FUNDO	LATERAL		CHANFRO	FRENTE	FUNDO	LATERAL		CHANFRO	
					ESQUERDA	DIREITA				ESQUERDA	DIREITA		
EQ 4/6	AE 4/6	785,14	24,77	28,73	25,80	27,57	VP	VP	Q 4 lts. 125,127,129, 131,133	VP	Q 6 Lt 39	VP	CRSII 1
TOTAL	01	785,14	VP – Via pública Lt - Lote CRSII 1 - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial		CÁLCULO DE COTAS EFETUADO ATRAVÉS DE AUTOCAD COM ARREDONDAMENTO DE QUATRO PARA DUAS CASAS APÓS A VÍRGULA.								

VII. EQUIPE TÉCNICA

PROJETO: EVU XX/2021

NOME/FORMA E PARTICIPAÇÃO	CATEGORIA PROFISSIONAL	CAU/CREA OU MATRÍCULA
COORDENAÇÃO:		
SUPERVISÃO:		
PROJETO:		
COLABORAÇÃO:		