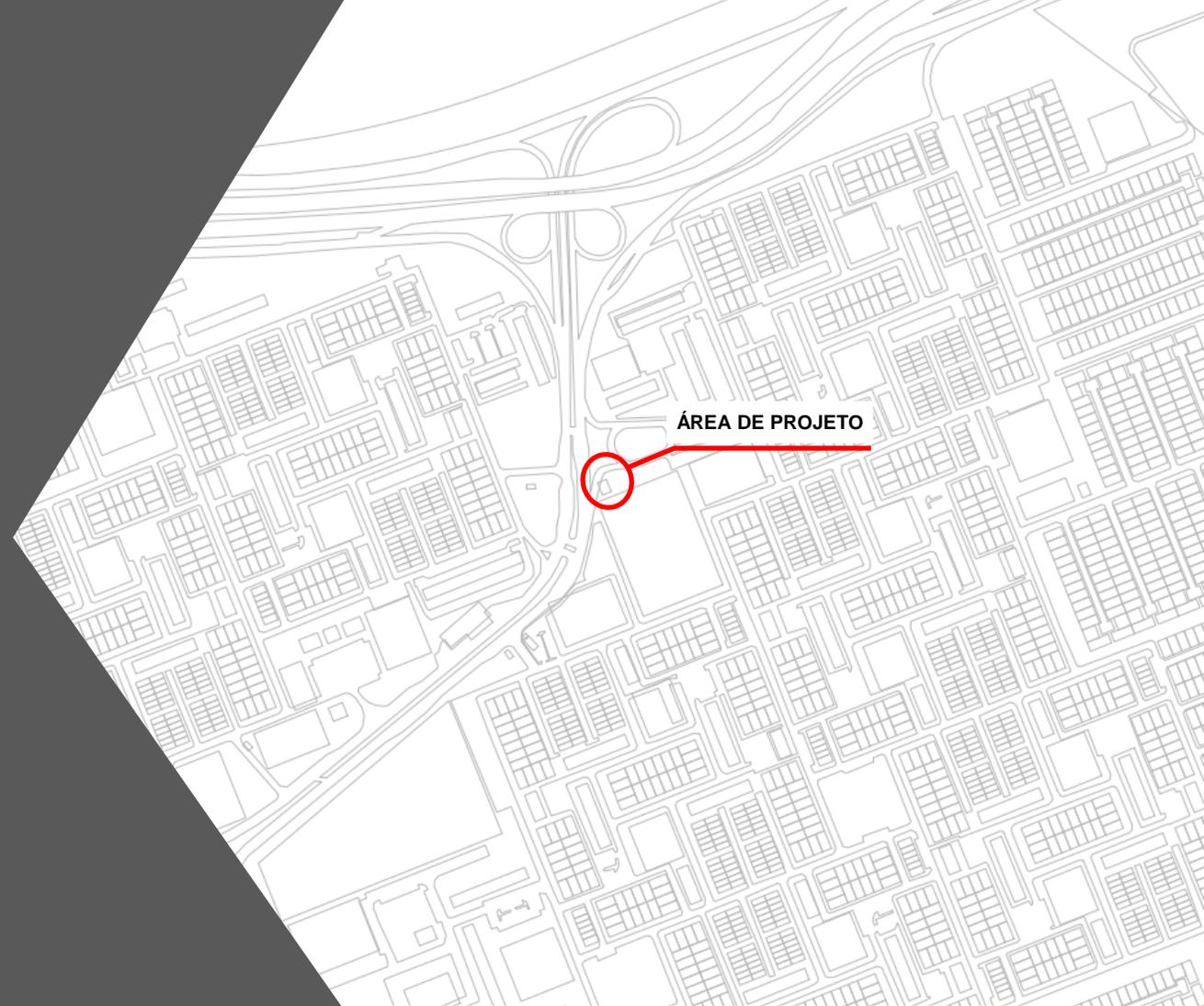


PROJETO DE AJUSTE DE LOCAÇÃO DO **LOTE R, QE 07** GUARÁ I



Coordenação de Elaboração de Projetos/SUPROJ
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação/SEDUH

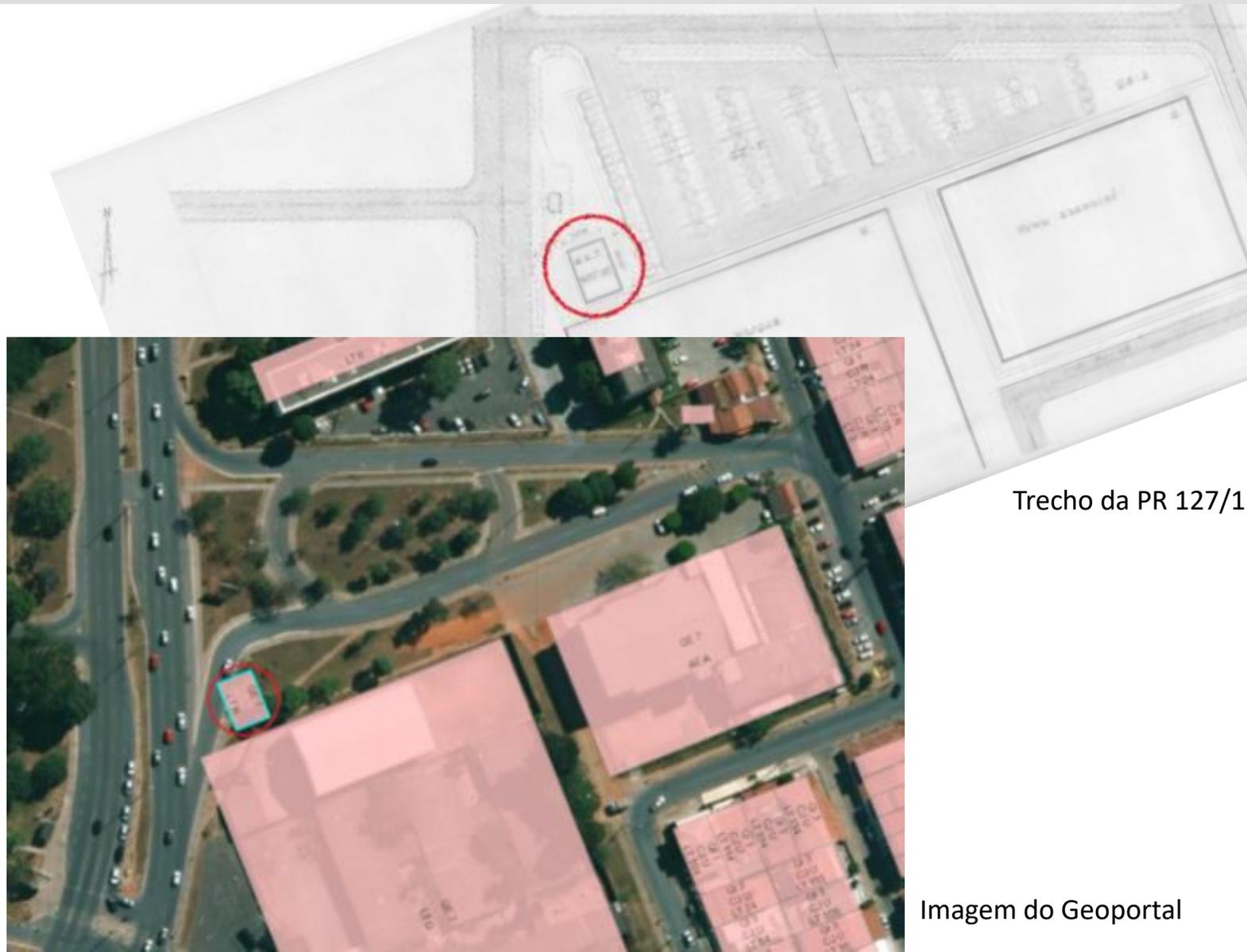
AJUSTE DO LOTE R – GUARÁ I

APRESENTAÇÃO

O Projeto foi motivado pela Empresa FCG - Comércio Turismo e Serviços LTDA, que solicitou alteração de uso do Lote R, QE 07 do Guará I, tendo em vista ter adquirido dos Correios o referido lote. A interferência da via pública no referido imóvel, foi verificada quando da análise da solicitação por esta Secretaria.

O lote foi criado pelo projeto urbanístico PR 127/1, no qual o traçado da malha viária difere do que foi executado.

Uma bifurcação não prevista no projeto original interfere com parte do lote registrado inviabilizando seu aproveitamento.



Trecho da PR 127/1

O Despacho SEDUH/SUDEC/COGEST/DICAD informa que originalmente o lote era destinado à Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, conforme PR 127/1.

Foi definido como Inst EP pela LUOS (LC 948/2019), por ser de propriedade dos Correios. Porém, foi vendido por licitação dos Correios para a empresa FCG – Comércio, Turismo e Serviços Ltda, que solicitou, por meio do Processo SEI n.º 00390-00007642/2020-27 a alteração de uso da unidade imobiliária, justificado por meio de Estudo Técnico, documento SEI ([50481210](#)).

A Secretaria informa que a solicitação do interessado está contemplada na revisão da Lei Complementar n.º 948/2019, incluindo o lote na UOS CSII2, em que são permitidos os usos Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, sendo proibido o uso residencial.



Imagem do Geoportal

De acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT), Lei Complementar Distrital nº 803/2009, atualizada pela Lei Complementar Distrital nº 854/2012, a área localiza-se em **Zona Urbana Consolidada – ZUC**.

Destacamos que a alteração de uso depende de Lei Complementar aprovada pela Câmara Legislativa do Distrito Federal – CLDF e também de aprovação pelo CONPLAN.

Quadro comparativo dos parâmetros atuais (Inst EP) e solicitados (CSII 2):

LUOS - LC 948/2019	Inst EP	CSII 2
Área do lote	A=140	A≤1000
Coef. de aproveitamento básico	-	3
Coef. de aproveitamento máximo	3 / 4	4
Taxa de Ocupação (%)	100	100
Taxa de permeabilidade	-	-
Altura máxima (m)	43,50	19
Afastamentos	*	-
Marquise	-	-
Cota de soleira	-	Ponto médio da edificação
Subsolo	-	Permitido – Tipo 1

*Variável em função da altura da fachada e da abertura dos vãos.

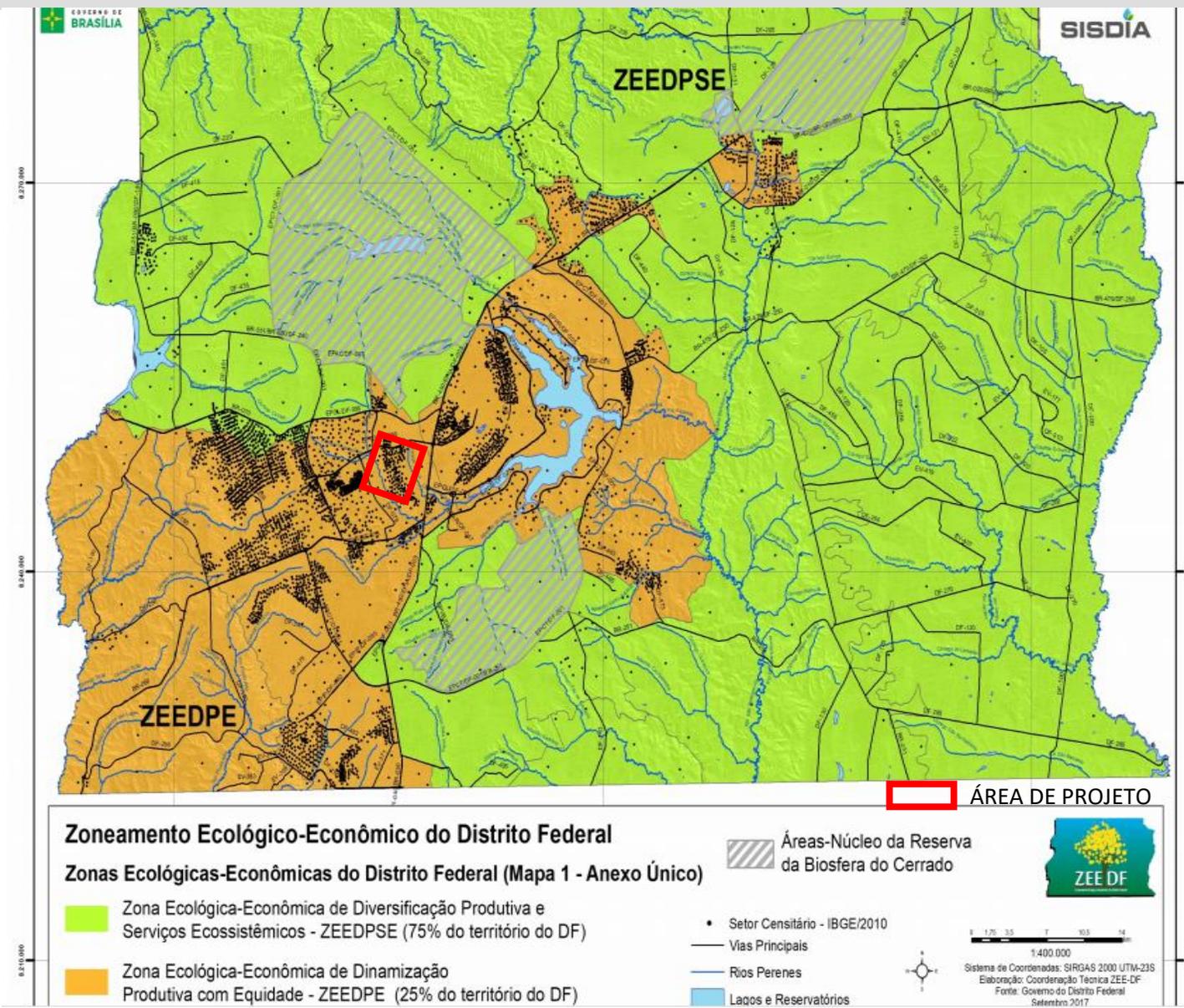
Anexo III - Quadro 5A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Guará															
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP(%)	TX PERM(%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
1001	RE 3 ^{(1) (2)}	a≤1500	3,00	3,00	100	-	15,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1002	RE 3	1500<a≤5500	3,00	3,50	60	30	43,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1003	RE 3	60000<a≤65000	1,50	2,00	60	30	29,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1004	RE 3 - Vila Tecnológica e QE 38	400<a≤1500	3,00	3,00	100	-	22,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1005	RO 1	a≤500	2,40	2,40	100	-	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1006	RO 2	a≤500	2,40	2,40	100	-	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1007	CSIIR 1 NO	a≤450	3,00	3,00	100	-	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1008	CSIIR 1 NO	2500<a≤7000	3,00	3,00	60	30	19,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1009	CSIIR 1	a≤1500	3,00	4,00	100	-	19,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1010	CSIIR 1	1500<a≤2000	2,10	2,25	70	20	19,00	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1011	CSIIR 2 NO	a≤250	3,00	3,00	100	-	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1012	CSIIR 2 NO	3500<a≤6000	3,00	3,00	60	30	43,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1013	CSIIR 2 NO	70000<a≤75000	3,00	3,00	50	30	36,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1014	CSIIR 2 ⁽³⁾	500<a≤1000	3,00	4,00	100	-	36,50	-	-	-	-	proibida	obrigatória	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1015	CSIIR 2 ⁽⁴⁾	1000<a≤3500	3,00	3,00	70	20	36,50	-	-	-	-	proibida	obrigatória	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1016	CSIIR 3	7000<a≤15500	2,10	2,10	60	30	29,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1017	CSII 1	a≤1000	3,00	3,00	100	-	19,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1018	CSII 1	1000<a≤7000	1,40	2,00	70	20	22,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1019	CSII 1 - OE 50 e OE 56 ⁽³⁾	a≤1000	3,00	4,00	100	-	19,00	-	-	-	-	proibida	obrigatória	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1020	CSII 2	a≤1000	3,00	4,00	100	-	19,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1021	CSII 2	1000<a≤2500	3,00	4,00	70	20	22,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1022	CSII 2	2500<a≤10500	0,50	4,00	60	30	26,00	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1023	CSII 2 - Tipo A ^{(3) (5)}	a≤2500	3,00	4,00	100	-	19,00	-	-	-	-	proibida	obrigatória	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1024	CSII 3	a≤1000	3,00	3,00	100	-	19,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1025	CSII 3	1000<a≤3000	1,50	2,00	70	20	36,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1026	CSII 3	7000<a≤35000	2,10	2,10	60	30	29,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1027	CSII 3	60000<a≤65000	1,50	1,50	60	30	15,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1028	CSII 3	125000<a≤130000	0,90	1,00	60	30	15,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1029	CSII 3 - Rua Quaresmeira	5500<a≤16000	0,23	2,50	30	30	29,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	proibido
1030	CSIIIndR	a≤500	3,00	3,00	80	10	15,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1031	Inst	6000<a≤25000	2,35	2,35	60	30	15,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1032	Inst	45000<a≤50000	1,00	1,00	60	30	15,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2

AJUSTE DO LOTE R – GUARÁ I

Zoneamento Ecológico-Econômico do DF - ZEE

Em relação ao ZEE, a área encontra-se na Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos.

Encontra-se na **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 3 – SZDPE 3**, destinada à promoção da integridade ecológica do Lago Paranoá, com a garantia de quantidade e qualidade das águas do Lago Paranoá, por meio da manutenção da permeabilidade do solo, da proteção de nascentes e mediante o aporte de infraestrutura de saneamento ambiental.



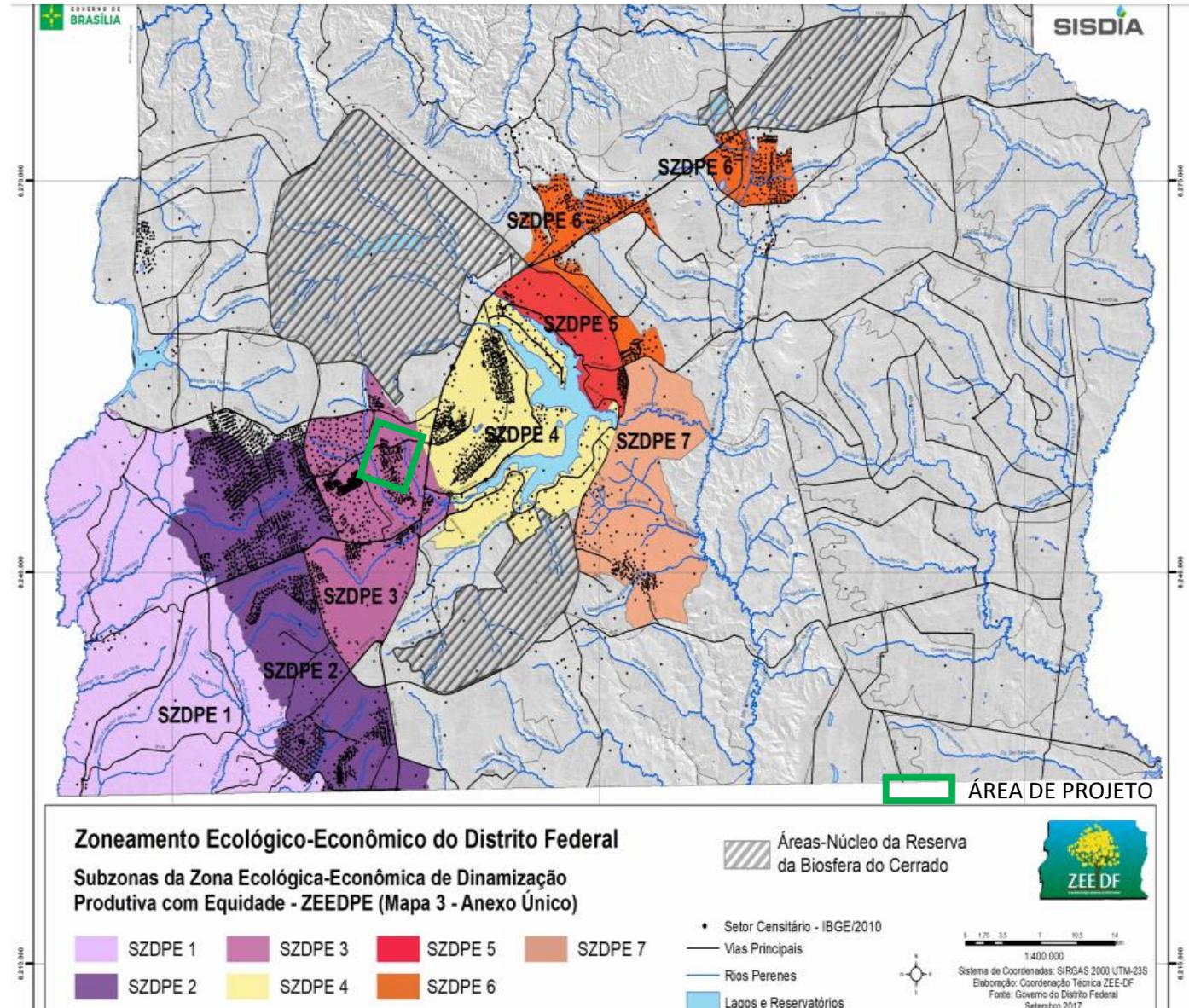
AJUSTE DO LOTE R – GUARÁ I

Zoneamento Ecológico-Econômico do DF - ZEE

A área apresenta na matriz ecológica **Riscos ambientais nível 1**, sendo o mais crítico o risco de contaminação do subsolo.

Na área de projeto não existem quaisquer categorias de Áreas de Preservação Permanente – APPs.

Em relação ao licenciamento ambiental, o projeto se enquadra na Dispensa de Licenciamento Ambiental prevista na Resolução CONAM nº 10, de 20/12/2017, para empreendimentos/atividades de baixo potencial poluidor/degradador ou baixo impacto ambiental.

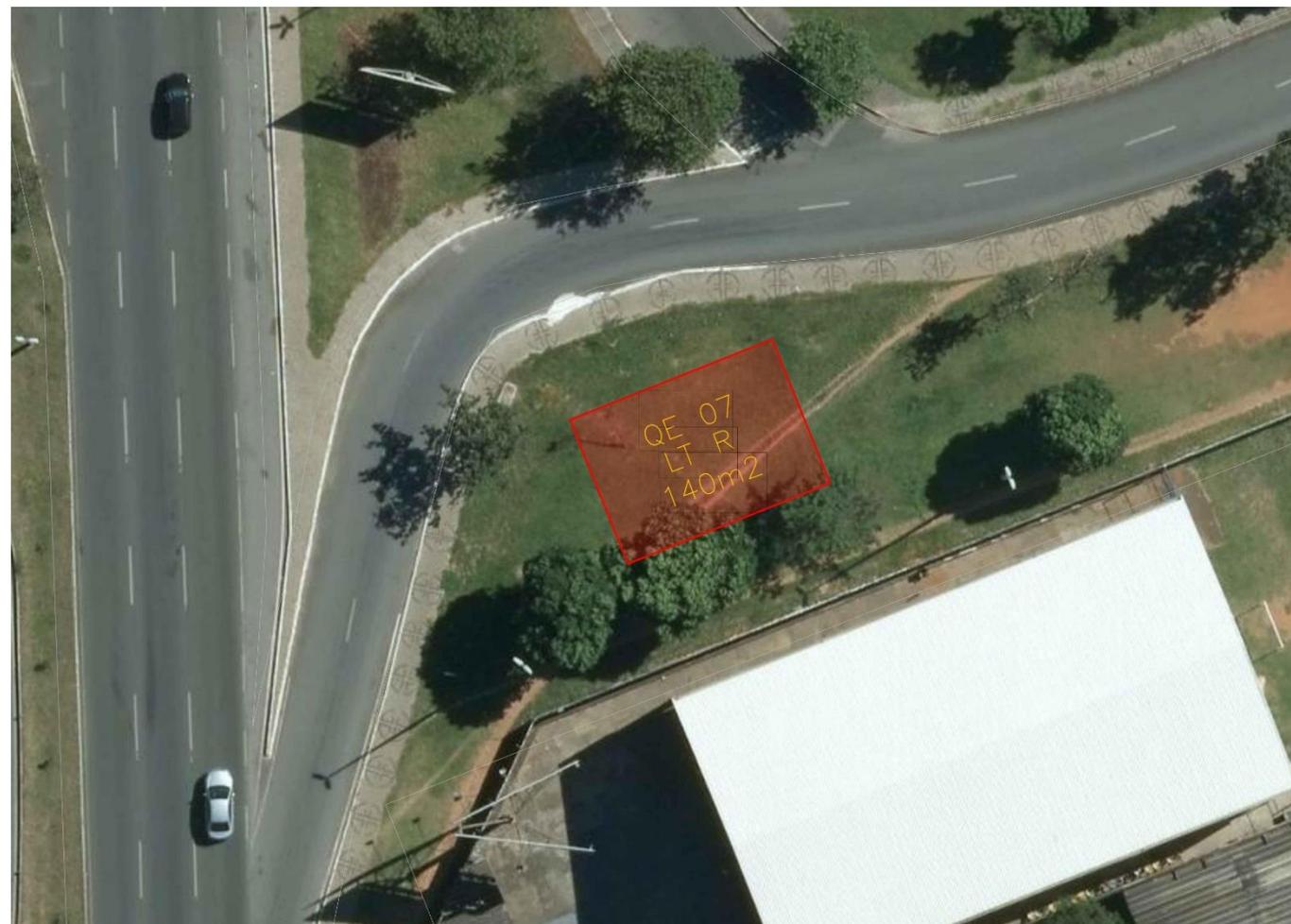


A solicitação de relocação do lote foi objeto de análise e indicação de diretrizes pela DICAD-II/SEDUH, que demonstrou concordância com o pleito de ajuste de locação do lote.

A proposta encontra respaldo na Lei nº 4.164, de 26 de junho de 2008, alterada pela Lei nº 6.134, de 16 de abril de 2018, que dispõe sobre a adequação de projetos de parcelamento nos casos que especifica, entre eles *“quando houver implantação de sistema viário ou sistema de transporte de forma diversa daquela prevista em projeto de parcelamento registrado, que inviabilize a devida implantação dos lotes conforme o projeto de parcelamento registrado”*.

O lote foi relocado, evitando-se interferências com redes de infraestruturas. Foi mantida a área registrada, de 140 m² (10 m x 14 m).

O projeto não altera o sistema viário, nem os estacionamentos implantados.



Foram realizadas consultas às concessionárias de serviços públicos quanto à interferências com redes, faixas de servidão e custos de remanejamento. Em resposta obtivemos:

CAESB - Água e Esgoto: Por meio da Carta n.º 97/2021- CAESB/DE/ESE (61553430), a CAESB informa que não constam interferências com redes implantadas de abastecimento de água, nem de esgotamento sanitário.

CEB: Por meio da Carta n.º 2124/2021 - CEB-D/DG/DC/SAC/GCAC, a CEB encaminha o Laudo Técnico n.º 63758829 que informa que consta interferência com rede diretamente enterrada para Iluminação Pública. No entanto, a relocação do lote evitou a área de interferência.

NOVACAP: O Despacho NOVACAP/PRES/DU 66356607, informa que não existe interferência com rede pública implantada e ou projetada na poligonal de estudo.

SLU: De acordo com a Lei nº 11.445/2007, cabe ao Governo realizar a coleta domiciliar e manejo dos resíduos em todo o DF, o que inclui as áreas urbanizadas.

Redes de telecomunicações: o Despacho - SEDUH/SUPAR/ULINF/COLINF 61413003 informa que foi realizada consulta no Banco de Dados e não foi encontrado nenhum requerimento ou processo de licenciamento para implantação ou regularização de infraestruturas de telecomunicações na área de projeto.

EQUIPE TÉCNICA		
Nome/ Forma e participação	Categoria Profissional	CREA ou matrícula
Supervisão:		
Vitor Recondo Freire Subsecretário de Projetos e Licenciamento de Infraestrutura	Arquiteto e Urbanista	CAU/DF: A31485-4
Coordenação:		
Juliana Braga Manganelli Antunes Coordenadora de Elaboração de Projetos	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A33369-7
Revisão:		
Eliane P. Victor Ribeiro Monteiro Diretora de Parcelamento do Solo	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A23568-7
Projeto:		
Hadália Katarini de Oliveira e Sousa	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A119127-6