CODHAB

Companhia de Desenvolvimento
Habitacional do Distrito Federal

LOCALIZAÇÃO

ARIS Vida Nova – RA XII

APRESENTAÇÃO

Projeto Urbanístico denominado ARIS Vida Nova, localizado na Região Administrativa de Samambaia – RA XII, Distrito Federal – DF.

Conforme estabelecido pelo art. 126 do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT 2009/2012, aprovado pela Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, a ARIS Vida Nova foi caracterizada como Área de Regularização de Interesse Social – ARIS.

> Art. 126. As Áreas de Regularização de Interesse Social, indicadas no Anexo II, Mapa 2 e Tabela 2B, desta Lei Complementar, são consideradas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, nos termos da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, e têm como objetivo a regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados predominantemente por população de baixa renda.

A situação já consolidada da área remonta ao ano de 2009, conforme os registros de imagens aéreas disponíveis no Geoportal da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, e conta com lotes residenciais unifamiliares configurados em organização condominial que possui cinco acessos a partir da via local confrontante com as quadras QR 601 e QR 603 de Samambaia, integrando-se à quadra QR 603. Estas, por sua vez, podem ser acessadas pela DF-495 e pela 2ª Avenida Norte de Samambaia.

O parcelamento faz confrontação com a Área de Relevante Interesse Ecológico Juscelino Kubitschek – ARIE JK e com as quadras QR 601 e QR 603 de Samambaia, conforme mencionado.

Para a definição dos limites da poligonal de projeto considerou-se a poligonal da ARIS Vida Nova, que possui área correspondente a 6,96 ha, e os limites dos projetos urbanísticos registrados confrontantes URB 15/89 e PR 79/1. Portanto, o limite inferior da poligonal foi ajustado para que não ultrapassasse os limites dos projetos registrados, para que não ocorresse alteração dos projetos supracitados.

CONFRONTANTES

POLIGONAL DE PROJETO

ARIE JK

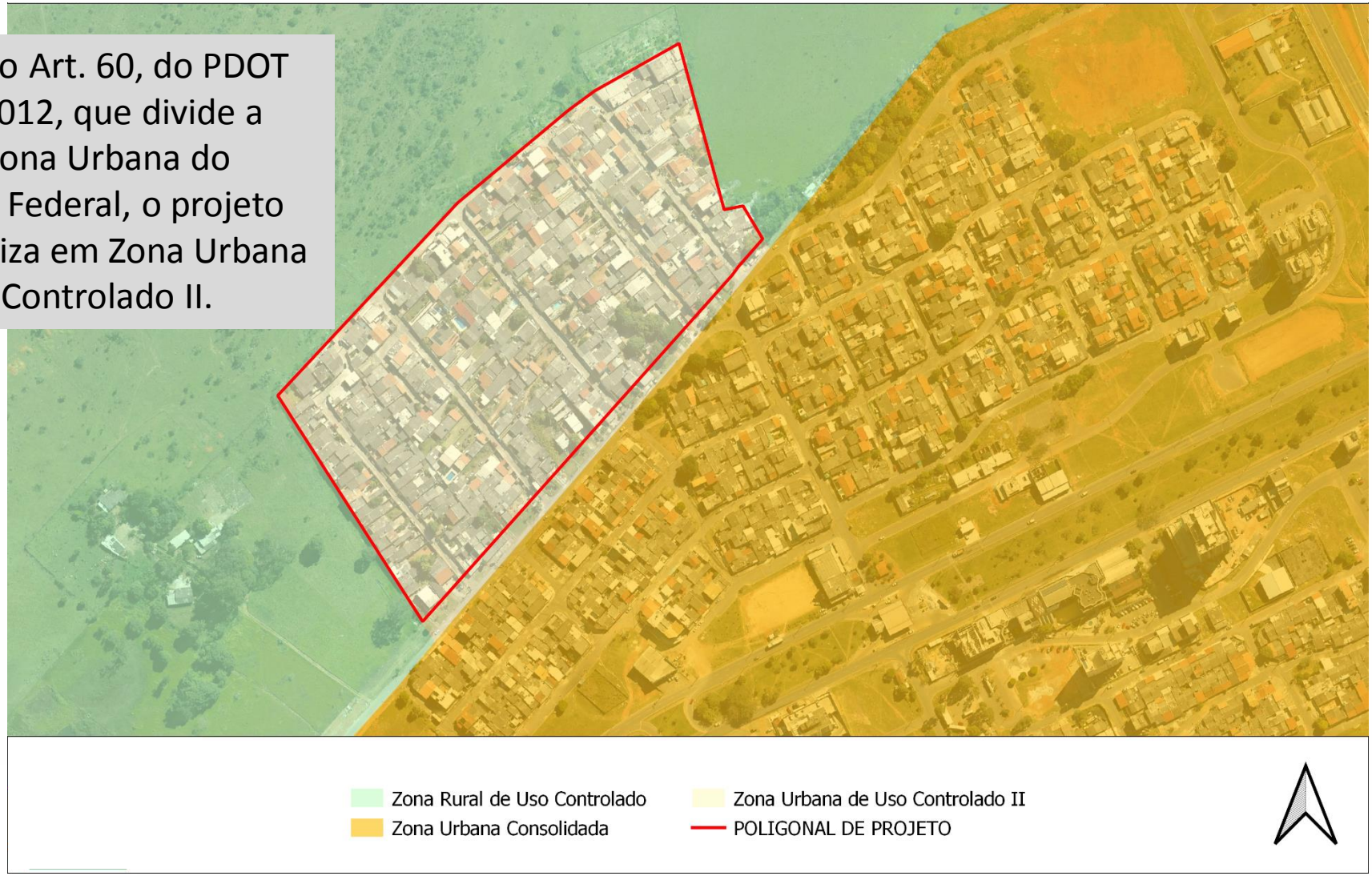
ARIS Vida Nova

URB 186/2020

Para a definição dos limites da poligonal de projeto considerou-se a poligonal da ARIS Vida Nova e os limites dos projetos urbanísticos registrados confrontantes URB 15/89 e PR 79/1

ZONEAMENTO

Segundo Art. 60, do PDOT 2009/2012, que divide a Macrozona Urbana do Distrito Federal, o projeto se localiza em Zona Urbana de Uso Controlado II.



DENSIDADE

- Conforme Anexo III, Mapa 5 do PDOT, foi especificada para a ARIS Vida Nova a Densidade Demográfica Média com valores entre 50 e 150 habitantes por hectare.

- ÁREA ARIS VIDA NOVA = 6,96 ha
- ÍNDICE PDAD/2018 = 3,38 Pessoas por unidade habitacional
- População total = 757
- DENSIDADE BRUTA = 108,78 hab/ha

DENSIDADE

Foi considerada para o cálculo da densidade, a média de 3,38 moradores por domicílio, de acordo com o índice PDAD/CODEPLAN 2018 fornecido para a Região Administrativa de Samambaia – RA XII.

Tendo em vista a área total da gleba de 69.613,26m², o número de domicílios de 224, estima-se a densidade média de 108,78 hab/ha, calculada conforme tabela a seguir:

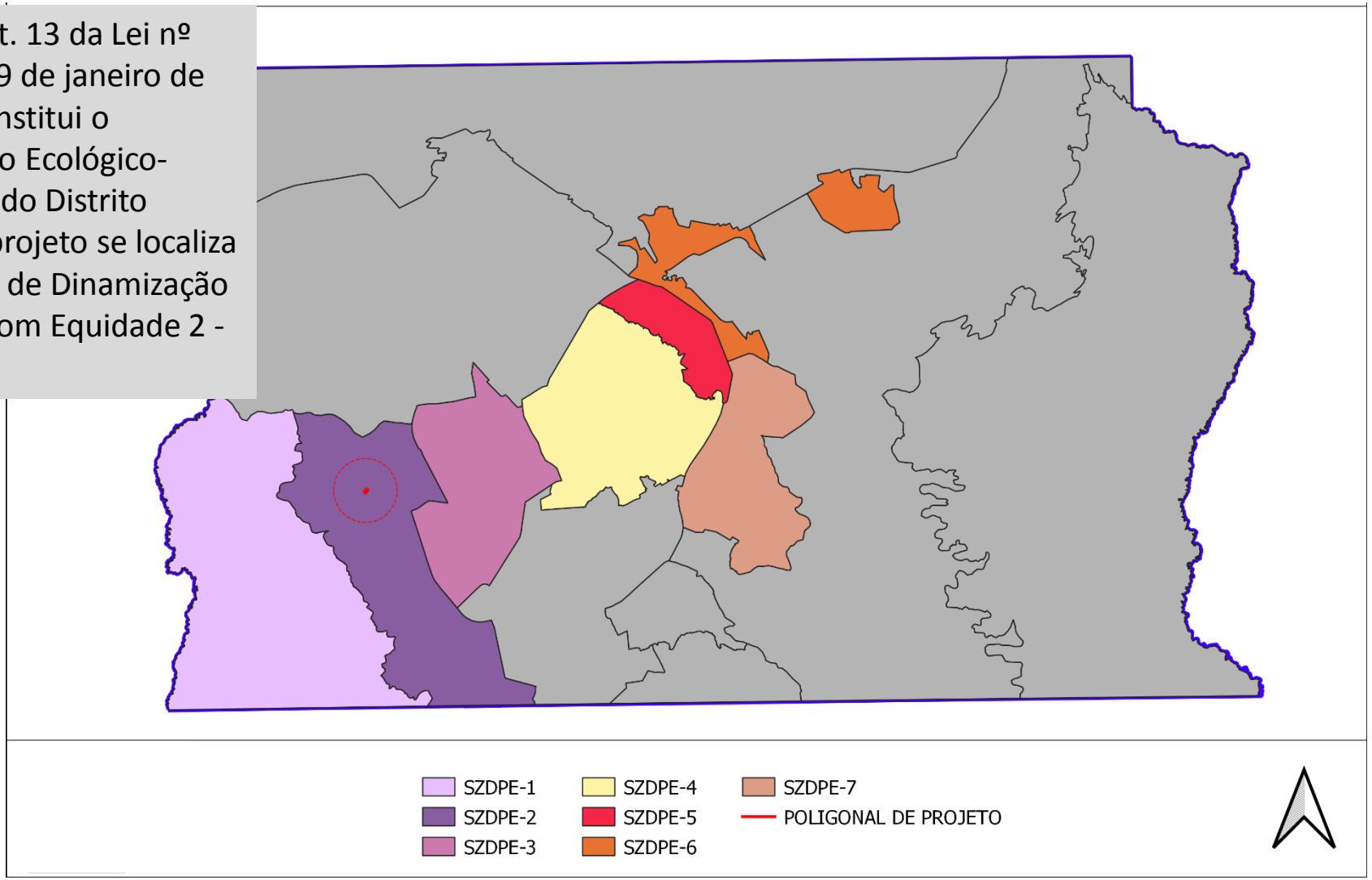
USO	Lotes	Quantidade de unidades imobiliárias
RO 1	194	194
RO 2	30	30
TOTAL	224	224

NOTA: O coeficiente utilizado nos Usos RO 1 e 2 = 1

USO	Quantidade de unidades imobiliárias	Habitantes por Unidade Residencial	População Total (hab)	Área Poligonal (ha)	Densidade (hab/ha)
RO 1	194	3,38	642,20	6,96	108,78
RO 2	30		114,92		
TOTAL	224		757,12		

ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO

Segundo art. 13 da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, que institui o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal, o projeto se localiza na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 - SZDPE 2.



Em seu inciso II, art. 13, estabelece que:

> Art. 13. A ZEEDPE está subdividida nas seguintes subzonas:
>
> (...)
>
> II - Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 - SZDPE 2, destinada à integração de núcleos urbanos no eixo sudoeste-sul do Distrito Federal, por meio da implantação de infraestrutura de transporte público coletivo de média e alta capacidade; à consolidação de centralidades urbanas; à qualificação urbana, asseguradas, prioritariamente, as atividades N3, N4 e N5; e à implantação da ADP II e da ADP III;

A subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2, está inserida na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE. Essa zona é destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos.

AMBIENTAL

Considerando que a área de projeto está em zona consolidada, abastecida de todos os serviços e infraestrutura necessária, com projetos anteriores aprovados e com Licenciamento Ambiental, o IBRAM informa, através da Declaração IBRAM/PRESI/SEGER/CAC nº 35501904 de 15/04/2019, consubstanciado no processo SEI de nº 00392-00001429/2020-55, que a atividade de COSTRUÇÃO CIVIL – Edificações verticais e horizontais em terreno consolidado localizado em perímetro urbano e inserido em parcelamento já dotado de infraestrutura (água, esgoto, drenagem, pavimentação e energia), conforme item 14 do anexo único da Resolução CONAM nº 10 de 20 de dezembro de 2017 é **dispensada de licenciamento ambiental** por se enquadrar como atividade de baixo potencial poluidor, degradador ou de baixo impacto ambiental.

CARTAS CONSULTAS

CAESB – SEI nº 00392-00007462/2019-55

A ARIS Vida Nova – Samambaia - RA XII é atendido por sistema de abastecimento de água e não é contemplada com redes coletoras de esgoto, porém, como é contígua à QR 601 e parte da QR 603, cujas redes do Sistema de Esgotamento Sanitário - SES já encontram-se implantadas.

O abastecimento de Sistema de Esgotamento Sanitário será solucionado junto à CAESB e CODHAB.

Não foram constatadas interferências relevantes que venham a comprometer a regularização da área.

NOVACAP – SEI nº 00392-00007463/2019-08

A NOVACAP informa que no limite da poligonal demarcada está inserido apenas o Sistema de Drenagem Pluvial que faz parte da rede existente na Quadra QR 603.

Não há interferência das redes com o parcelamento.

CARTAS CONSULTAS

CEB – SEI nº 00392-00007461/2019-19

A CEB informa que Consta Interferência com Rede Aérea existente dentro do polígono que envolve a área

Em relação à possibilidade de remanejamento, informam que é sempre possível o remanejamento de redes aéreas urbanas.

A elaboração de projeto específico, bem como a avaliação de seus custos deve ser alvo de um pedido individualizado, de acordo com a Resolução Normativa n° 414/2010 da Agência Nacional de Energia.

Os custos de remanejamento serão inteiramente a cargo da CODHAB.

CARTAS CONSULTAS

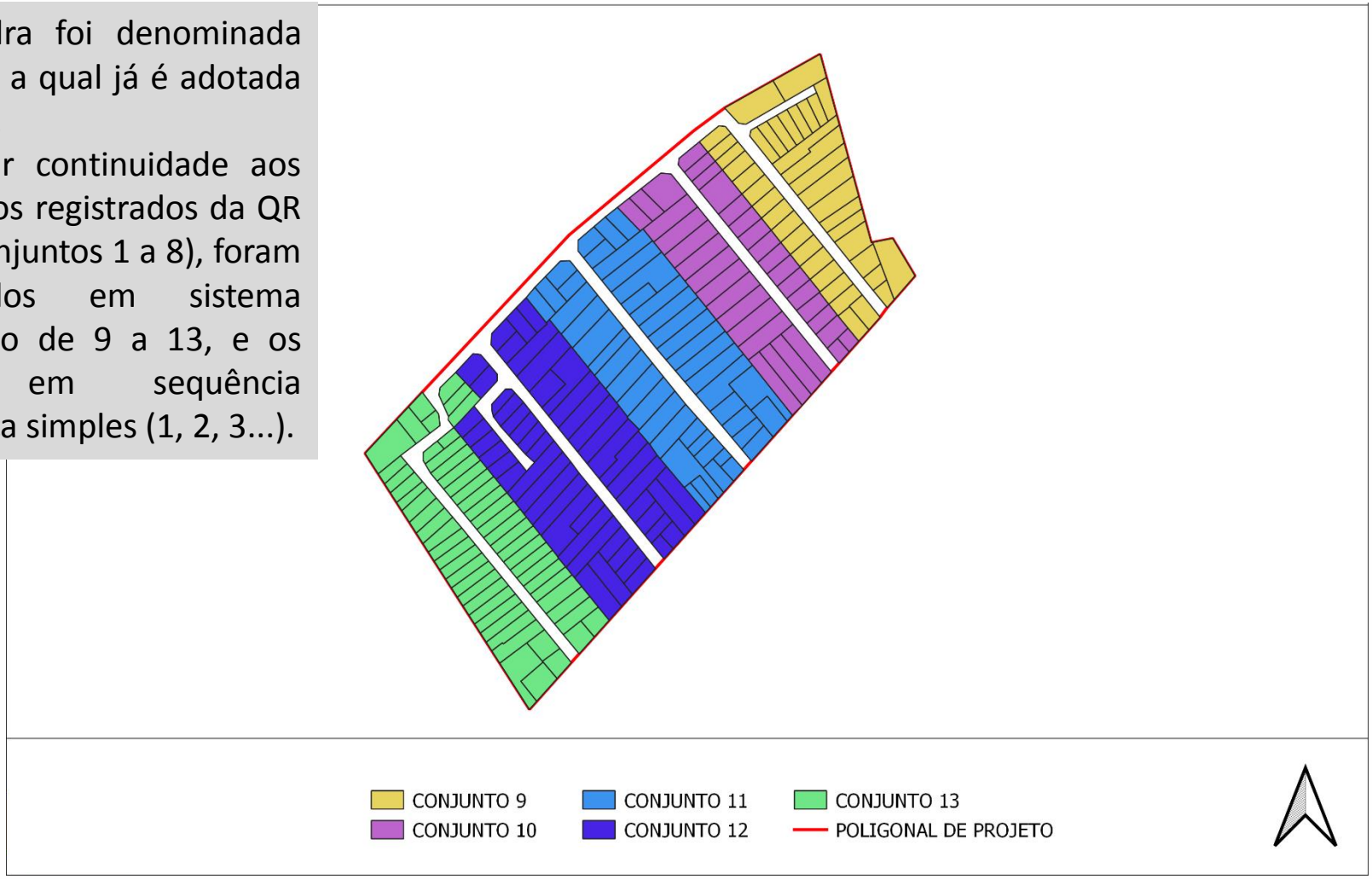
SLU – SEI n° 00392-00007464/2019-44

O SLU realiza atualmente nas proximidades da ARIS Vida Nova, localizado na Região Administrativa de Samambaia - RA XII, coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais. Por essa razão pode-se afirmar que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, uma vez que o SLU se encontra equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista, desde que o volume dos resíduos não seja acima de 120 (cento e vinte) litros por dia.

ENDEREÇAMENTO

A Quadra foi denominada QR 603, a qual já é adotada no local.

Para dar continuidade aos conjuntos registrados da QR 603 (Conjuntos 1 a 8), foram ordenados em sistema numérico de 9 a 13, e os lotes em sequência numérica simples (1, 2, 3...).



USOS

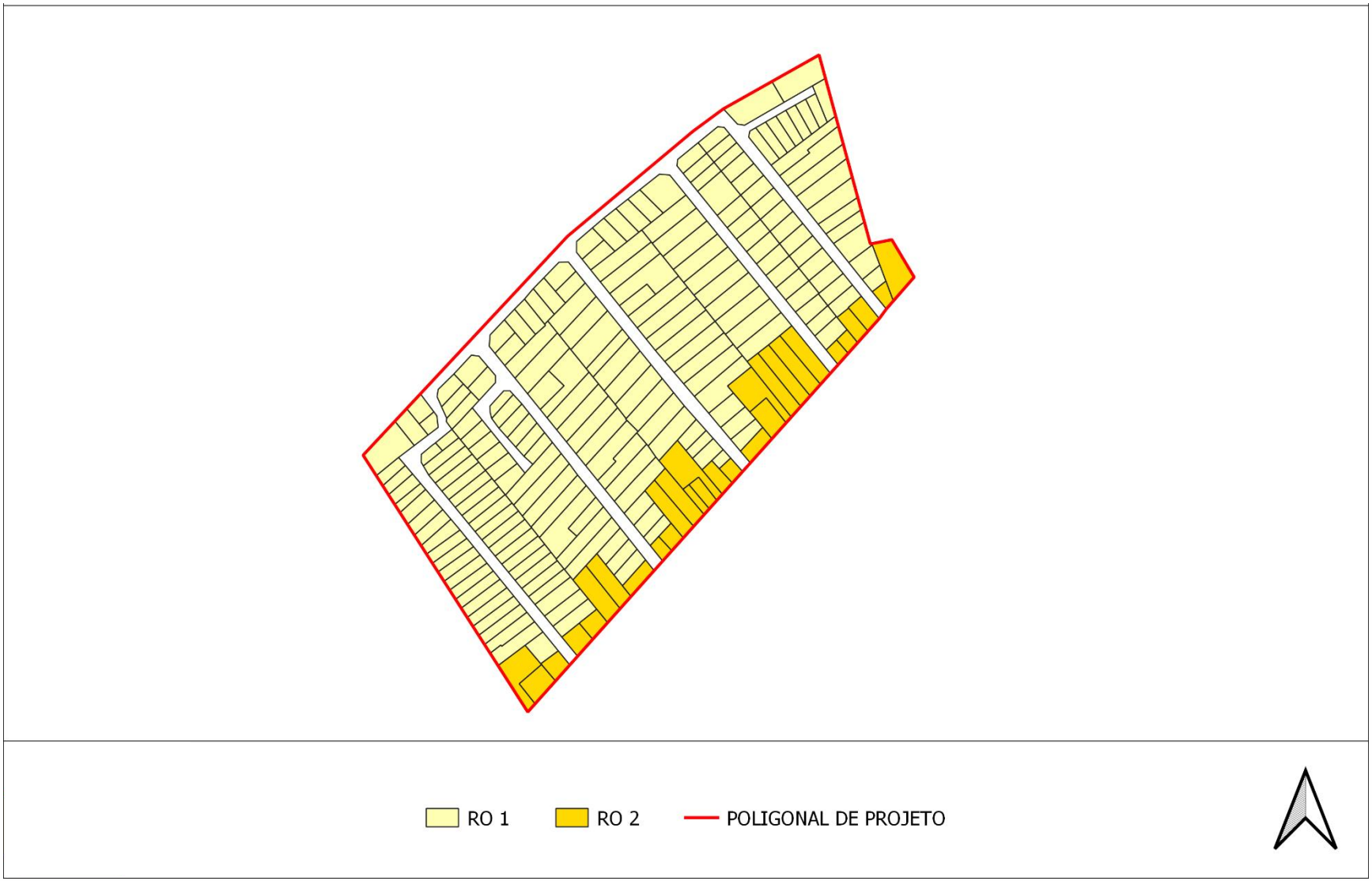


TABELA LUOS

ANEXO III – Quadro 16A - Parâmetros de Ocupação do Solo / ARIS Vida Nova – RA XII

CÓDIGO	UOS	ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
	RO 1-ARIS VIDA NOVA	60 ≤ a ≤ 150	1,00	2,00	100	-	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
	RO 1-ARIS VIDA NOVA	150 ≤ a ≤ 600	0,8	2,00	100	-	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
	RO 2-ARIS VIDA NOVA	60 ≤ a ≤ 150	1,00	2,00	100	-	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
	RO 2-ARIS VIDA NOVA	150 ≤ a ≤ 600	0,8	2,00	100	-	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1

LEGENDA:

a	ÁREA	**ALT MAX**	ALTURA MÁXIMA
-	NÃO EXIGIDO	**AFR**	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	**AFU**	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	**AF LAT**	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	**AF OBS**	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	**COTA SOLEIRA**	COTA DE SOLEIRA (ver definição no artigo da lei)

NOTAS DA REGIÃO ADMINISTRATIVA DE SAMAMBAIA:

(1) MARQUISE: Marquise obrigatória de 2,00m no térreo, respeitada a distância de 0,70m do meio-fio.

(2) TX OCUP: Taxa de ocupação exclui a cobertura.

(3) ALT MAX: Altura máxima inclui a cobertura.

NOTA GERAL 1: Nos casos onde não há exigência de marquise é permitida a sua construção em área pública respeitado o disposto nesta Lei Complementar.

NOTA GERAL 2: Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 nesta Lei Complementar.

NOTA GERAL 3: Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nesta Lei Complementar.

NOTA GERAL 4: Para exigências de vagas ver anexo V desta Lei Complementar.

NOTA GERAL 5: Nas UOS CSIInd 1, 2 e 3, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que observado o disposto nesta Lei Complementar.

LUOS Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal

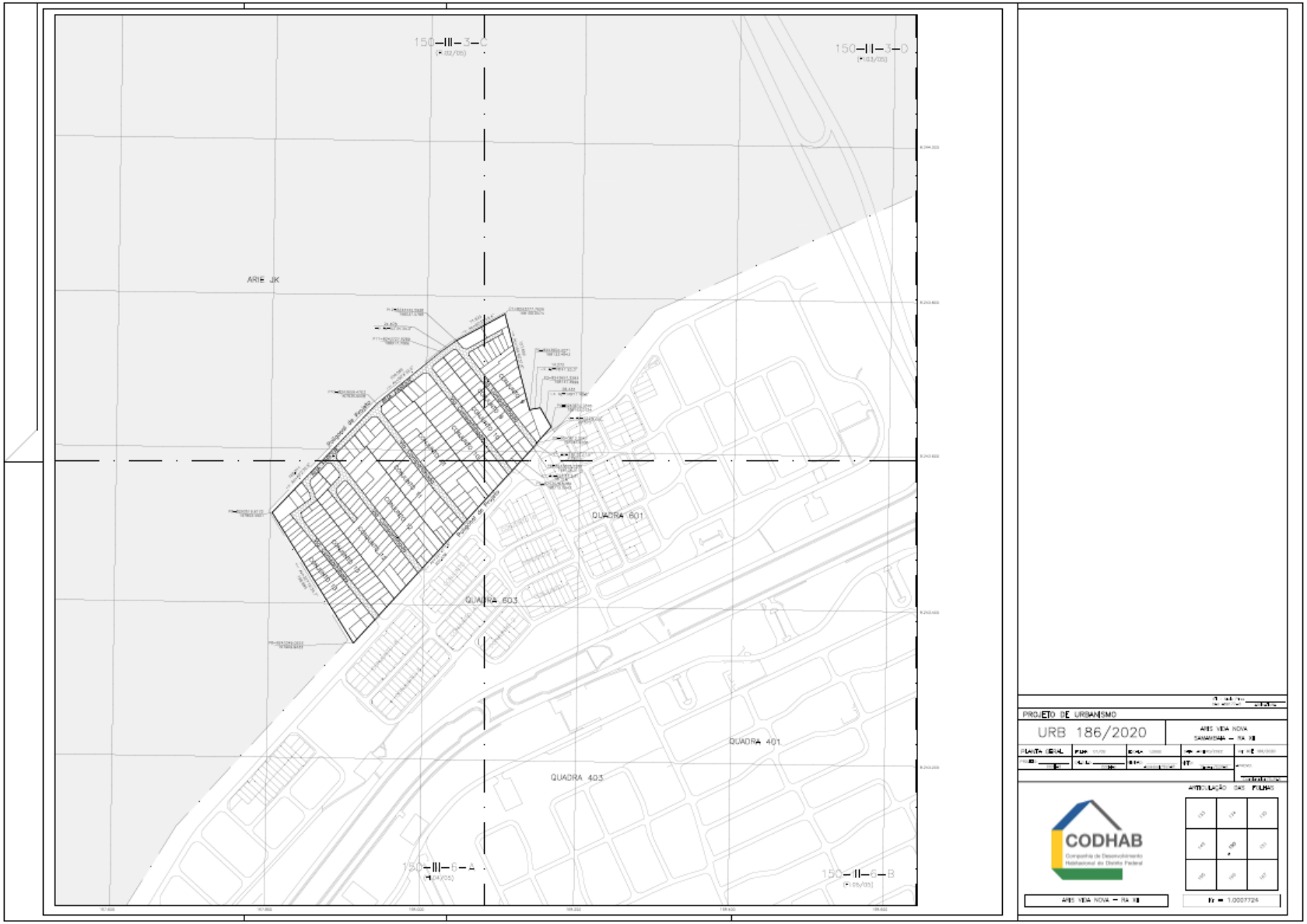
EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

Segundo a DIUPE n º. 17/2021, não será exigido o percentual mínimo de 10% (dez por cento) conforme tratado no PDOT 2009/2012, tendo em vista o § 1º do art. 131 da mesma Lei, "Considerando a realidade consolidada, os índices urbanísticos para as áreas de regularização definidos nesta Lei Complementar podem ser ajustados, mediante estudos ambientais e urbanísticos específicos, desde que aprovados pelos órgãos legalmente competentes". Ressalta-se que as demandas de lotes institucionais – equipamentos públicos foram plenamente atendidos pelos Projetos Urbanísticos anteriores

QUADRO SINTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS

DESTINAÇÃO	LOTES (un.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		69.613,26	100
1. Unidades Imobiliárias			
a.RO 1	194	51.181,38	73,52
a.RO 2	30	8.524,30	12,25
Subtotal	224	59.705,68	85,77
3. Sistema de Circulação		9.907,58	14,23
Total		69.613,26	100

PROJETO


ARIE JK
QUADRA 601
QUADRA 603
QUADRA 401
QUADRA 403
PROJETO DE URBANISMO
URB 186/2020
CODHAB

EQUIPE

Coordenação:	
Wellington Luiz de Souza Silva	Presidente CODHAB
Leonardo Pierre Firme	Diretor/DIREG Arquiteto e Urbanista
Projeto:	
Niele Fernandes Pires	Arquiteta e Urbanista
Carolina Santos de Freitas	Arquiteta e Urbanista
Marcela Zago Vilela	Arquiteta e Urbanista
Wesley Waldemar Paranaiba	Arquiteto e Urbanista
Isabela Naiade N. Gardés	Arquiteta e Urbanista
Silvia Helena Lemos Murici	Arquiteta e Urbanista
Colaboração:	
Aline S. Lopes	Engenheira Ambiental
Leonardo de Abreu P. Rodrigues	Geólogo
Lucas Vinicius de Andrade	Engenheiro Ambiental