



Companhia de Desenvolvimento
Habitacional do Distrito Federal

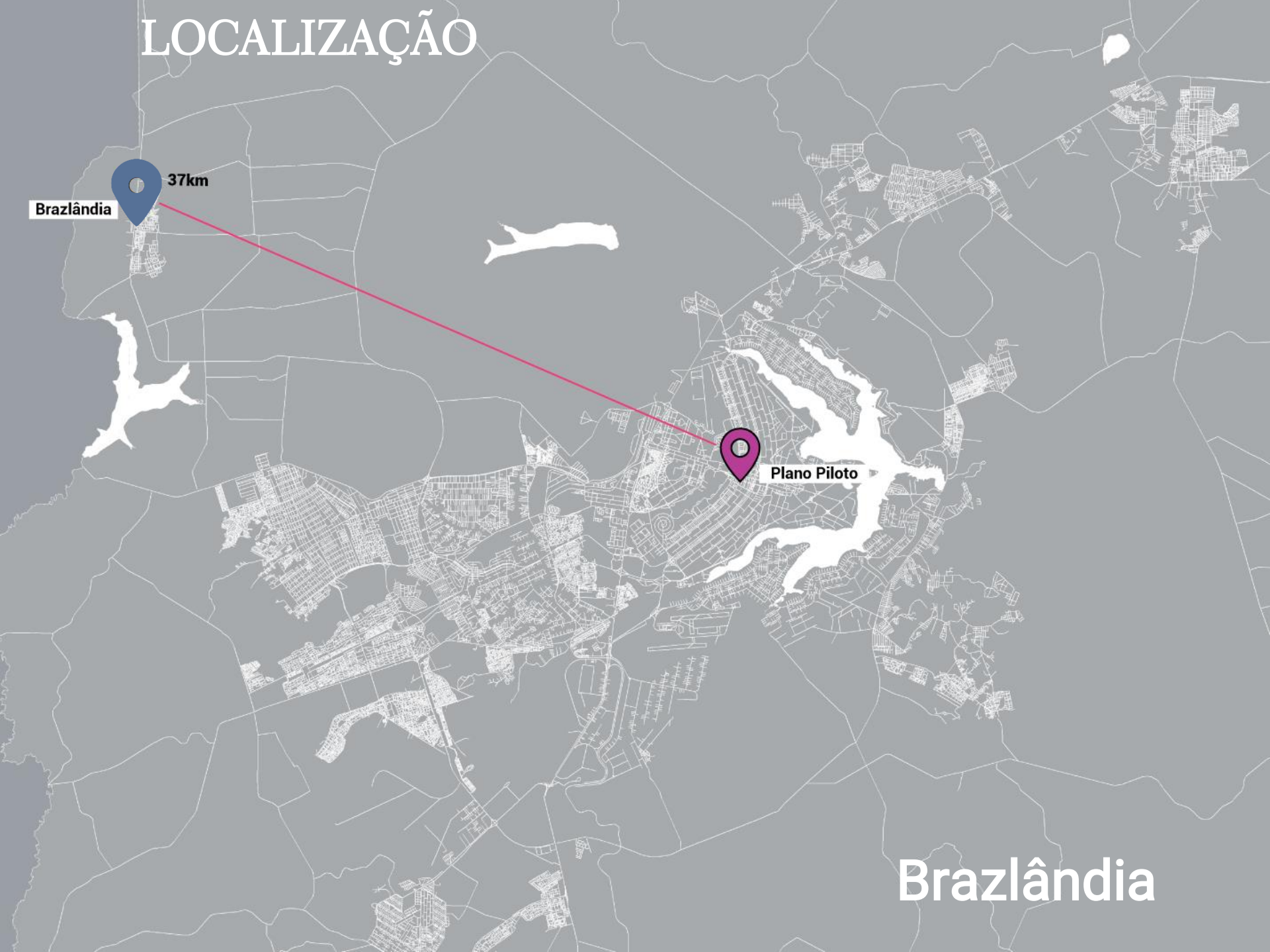
LOCALIZAÇÃO

Brazlândia

37km

Plano Piloto

Brazlândia



APRESENTAÇÃO

Projeto Urbanístico denominado Áreas Intersticiais (Becos), localizado na Região Administrativa de Brazlândia - RA IV, Distrito Federal – DF.

A Lei Complementar - LC nº 882, de 02 de junho de 2014, desafeta e afeta áreas públicas, altera a destinação de áreas públicas e dá outras providências:

Art 1º Ficam desafetadas as seguintes áreas públicas de uso comum do povo que, até 31 de dezembro de 2013, tenham sido ocupadas com uso predominantemente residencial:

[...]

V- As áreas intersticiais das quadras residenciais da Região Administrativa de Brazlândia – RA IV, conforme croqui do Anexo V.

[...]

APRESENTAÇÃO

De acordo com o Art. 8º da Lei supracitada, ficou reconhecida como de relevante interesse público e social a regularização das áreas objeto deste memorial, as quais passam a ser consideradas como Área Regularização de Interesse Social – ARIS.

Criada em 05 de junho de 1933, Brazlândia é cercada por propriedades rurais, agrícolas e pecuárias. A cidade é dividida em cinco setores: Setor Tradicional, Setor Sul, Setor Norte, Vila São José e Setor Veredas.

Em seu projeto inicial foram criadas áreas intersticiais, mais conhecidas como becos, entre lotes, com o intuito de gerar permeabilidade urbana e criar travessias para os pedestres. No entanto, tais áreas foram posteriormente ocupadas. Este projeto visa a regularização dessas ocupações, conforme previsto na LC nº 882/2014.

APRESENTAÇÃO

A área de Regularização de Interesse Social – ARIS, objeto deste projeto, é composta por 73 poligonais que perfazem um total de 29.413,17 m² (2,94 ha).

Este projeto urbanístico de regularização complementa os seguintes projetos urbanísticos registrados na Região Administrativa de Brazlândia:

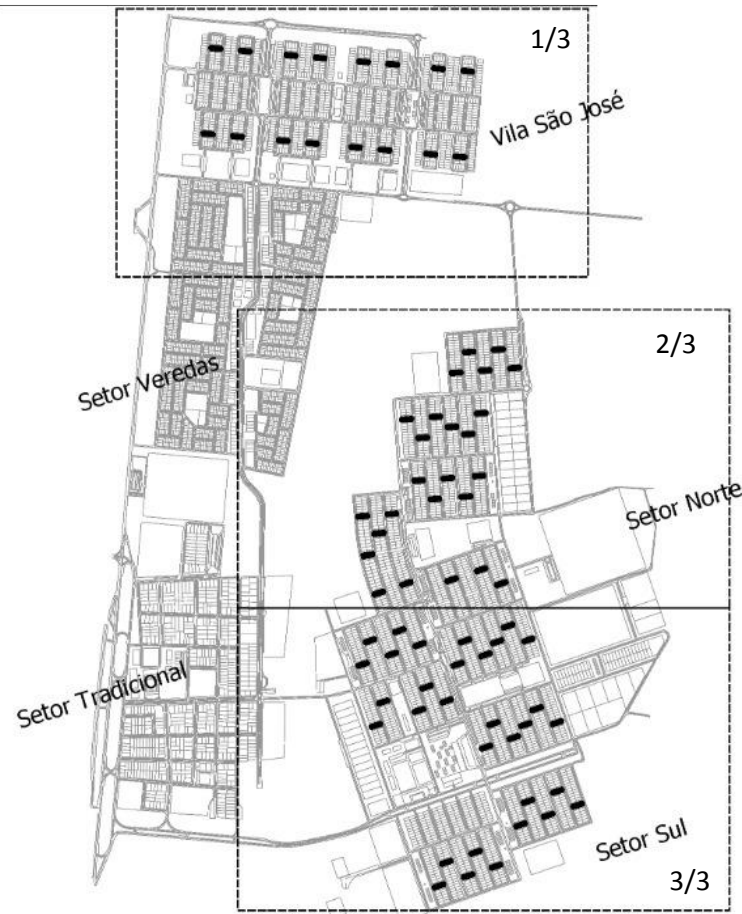
PR 6/1, PR 13/1, PR 25/1, PR 30/1, PR 46/1, PR 47/1, PR 52/1, PR 56/1, PR 62/1, PR 64/1, PR 65/1, PR 67/1, PR 68/1, URB 96/87, URB 132/88, URB 129/88, URB 61/99, URB 162/89, URB 82/91, URB 85/91 e URB 28/92.

Becos de Brazlândia



URB 112/2019

Localização - Geral



LEGENDA

— Poligonais de Projeto



URB 112/2019

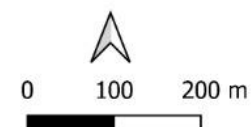
Localização - Vila São José

Mapa 1/3



LEGENDA

— Poligonais de Projeto



URB 112/2019

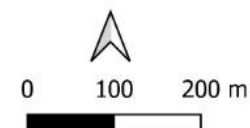
Localização - Setor Norte

Mapa 2/3



LEGENDA

— Poligonais de Projeto



URB 112/2019

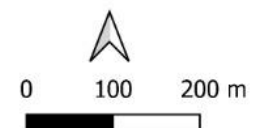
Localização - Setor Sul

Mapa 3/3



LEGENDA

— Poligonais de Projeto



ZONEAMENTO

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



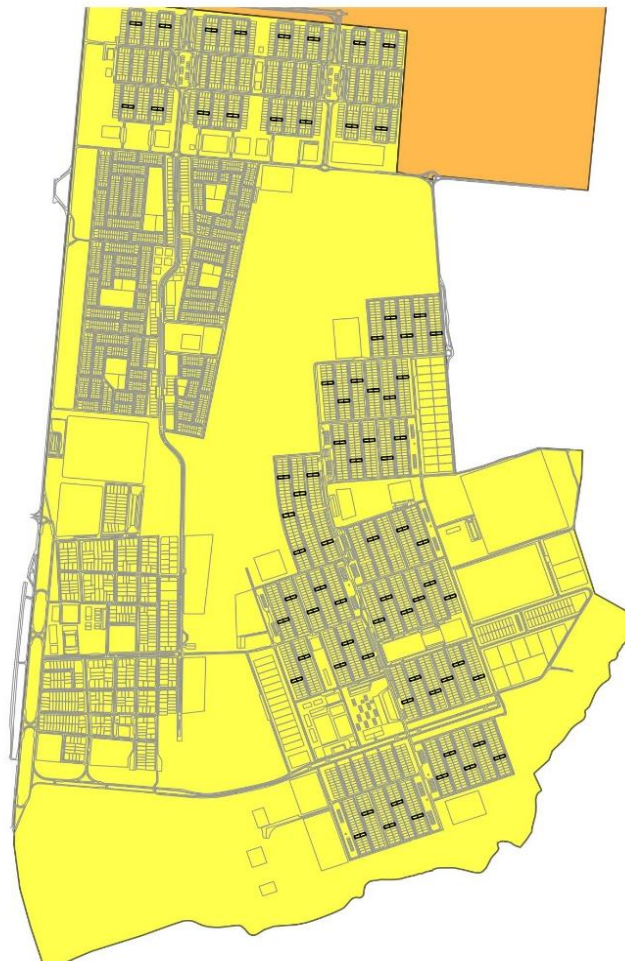
 Zona Rural de Uso Controlado
 Zona Urbana de Uso Controlado II

 Poligonais de Projeto



DENSIDADE

- O Parcelamento atende o estabelecido pelo PDOT com valores de densidade entre 15 e 50 hab/ha.



 >15 <50 Habitante por Hectare
 >50 <150 Habitantes por Hectare

— Poligonais de Projeto

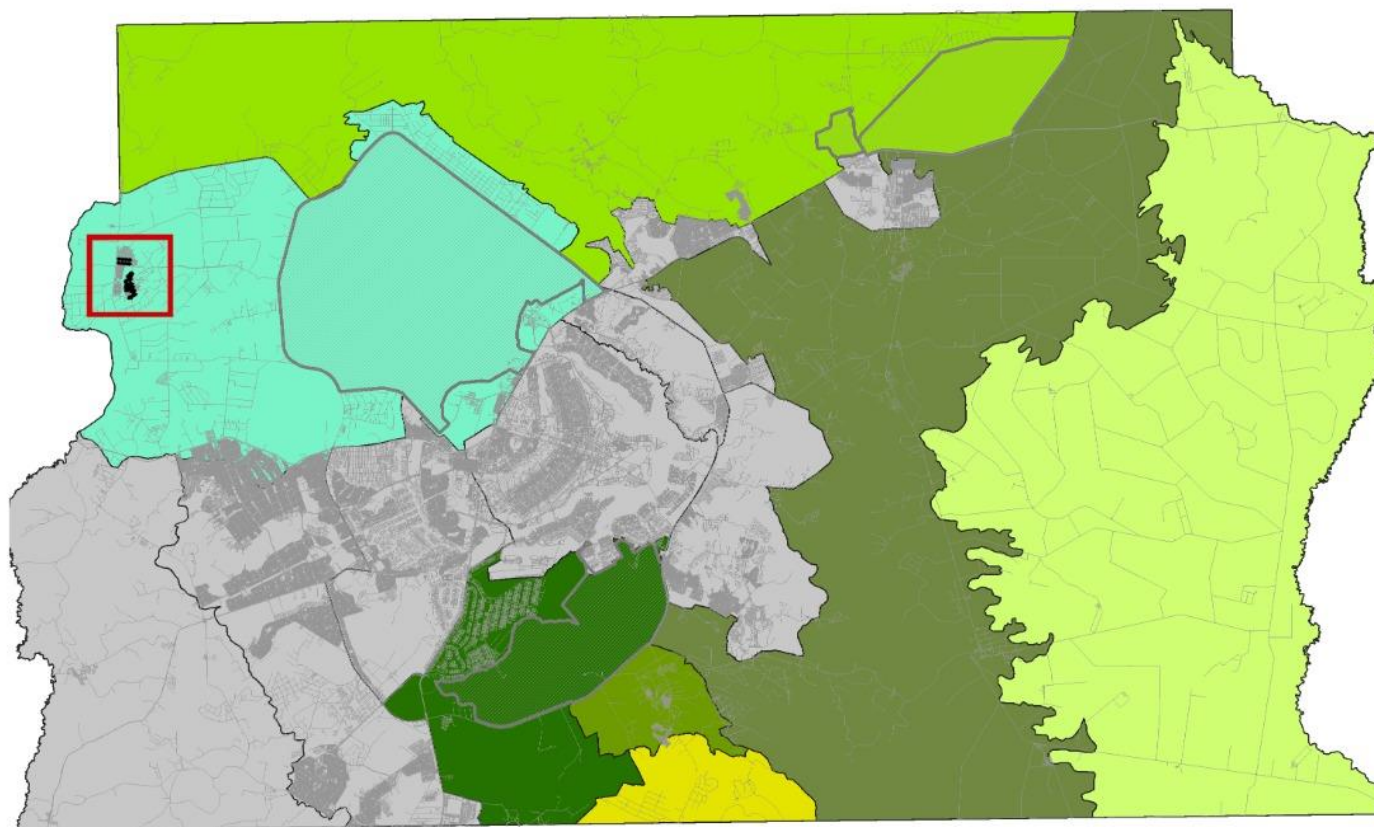


AMBIENTAL

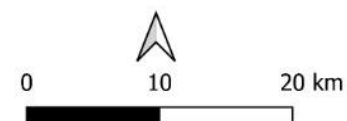
Considerando que a área de projeto está em zona consolidada, abastecida de todos os serviços e infraestrutura necessária, com projetos anteriores aprovados e com Licenciamento Ambiental, o IBRAM informou, através da processo SEI de nº 00391- 00003088/2019-47, que a atividade de CONSTRUÇÃO CIVIL- Edificações verticais 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, de acordo com o item 17 da Resolução CONAM 10.

AMBIENTAL

MAPA GERAL DF



SZSE-1 SZSE-3 SZSE-5 SZSE-7
SZSE-2 SZSE-4 SZSE-6



ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO

MAPA AMBIENTAL

- Segundo art. 2º 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 Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 1 – SZSE-1.



CARTAS CONSULTAS



IBRAM – SEI nº 00391- 00003088/2019-47

O IBRAM informa que o empreendimento em terreno consolidado localizado em perímetro urbano e inserido em parcelamento já dotado de infraestrutura é dispensado de licenciamento ambiental por se enquadrar como atividade de baixo potencial poluidor, degradador ou de baixo impacto ambiental, de acordo com o Item 17 da Resolução CONAM 10 de 20/12/2017.



CAESB – SEI nº 00392-00008891/2019-40

A Caesb informou que existem interferências com redes de água implantadas nas poligonais.
Porém informa ser possível o remanejamento dos trechos das redes de distribuição de água.
Os custos serão inteiramente a cargo da CODHAB.

CARTAS CONSULTAS

NOVACAP – SEI nº 00392-00008892/2019-94



A NOVACAP informa que nas áreas intersticiais "BECOS" não existe rede pública de águas pluviais implantadas e/ou projetadas, bem como não há pavimentação asfáltica. Isto implica que não existe interferência.



CEB – SEI nº 00392-00008890/2019-03

A CEB informa que Consta Interferência com Rede Aérea Existente.

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 nº 414/2010 da Agência Nacional de Energia.

Os custos de remanejamento serão inteiramente a cargo da CODHAB.

CARTAS CONSULTAS



SLU – SEI nº 00392-00008893/2019-39

O SLU realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades das Áreas intersticiais de Brazlândia – Becos Brazlândia, localizados na Região Administrativa de Brazlândia - RA IV. 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 encontra-se equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista, desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares não seja acima de 120 (cento e vinte) litros por dia.

SISTEMA VIÁRIO

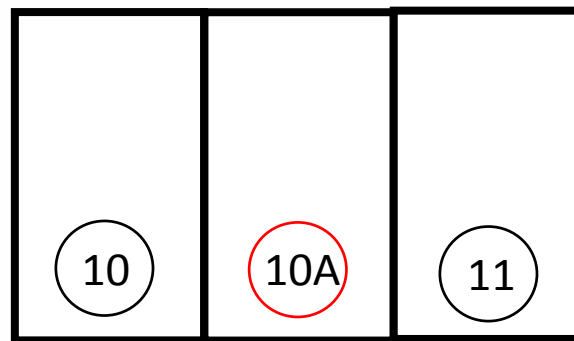
O projeto urbanístico não propõe nenhuma alteração na estrutura do sistema viário existente. Trata somente sobre a regularização das áreas intersticiais.

ENDEREÇAMENTO

O projeto urbanístico não interfere na estrutura do endereçamento definido nos projetos registrados. Mantendo setores, quadras e conjuntos inalterados.

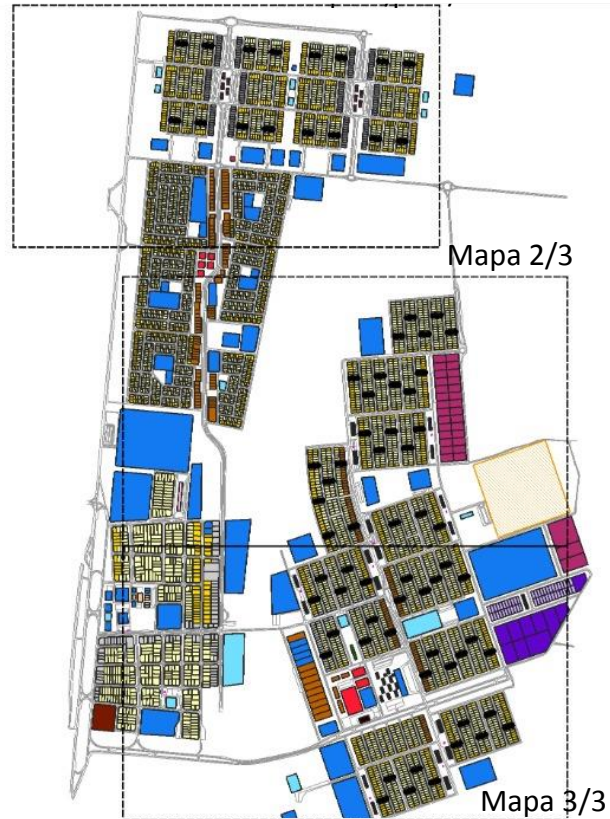
A numérica dos lotes registrados permaneceu inalterada. As áreas intersticiais, objetos do projeto, receberam a menor numérica dos lotes confrontantes acrescentando- se a letra “A”.

EX:



USOS

Usos - Geral



CSII 1	CSIIInd 1	CSIIR 1	CSIIR 3	PAC 1	RO 1
CSII 2	CSIIInd 2	CSIIR 1 NO	Inst	PAC 3	RO 2
CSII 3	CSIIIndR	CSIIR 2	Inst EP	RE 3	UE 5

LEGENDA

Poligonais de Projeto



USOS

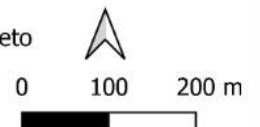
Usos - Vila São José

Mapa 1/3



LEGENDA

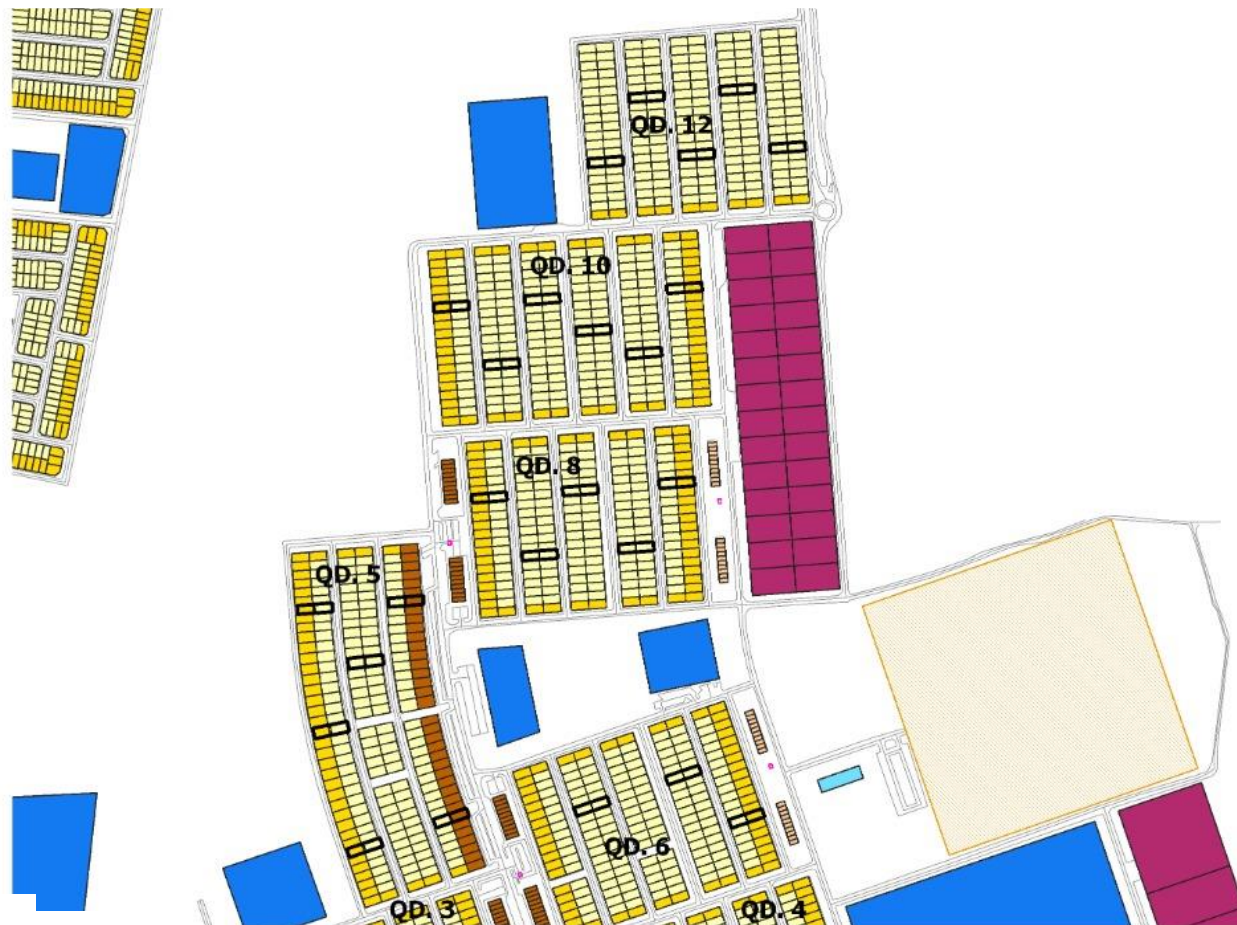
CSII 1	CSIIInd 1	CSIIR 1	CSIIR 3	PAC 1	RO 1	Poligonais de Projeto
CSII 2	CSIIInd 2	CSIIR 1 NO	Inst	PAC 3	RO 2	
CSII 3	CSIIIndR	CSIIR 2	Inst EP	RE 3	UE 5	



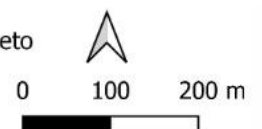
USOS

Usos - Setor Norte

Mapa 2/3



CSII 1	CSIIInd 1	CSIIR 1	CSIIR 3	PAC 1	RO 1	Poligonais de Projeto
CSII 2	CSIIInd 2	CSIIR 1 NO	Inst	PAC 3	RO 2	
CSII 3	CSIIIndR	CSIIR 2	Inst EP	RE 3	UE 5	



USOS

Usos - Setor Sul

Mapa 3/3

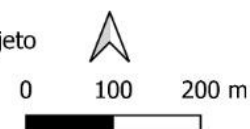
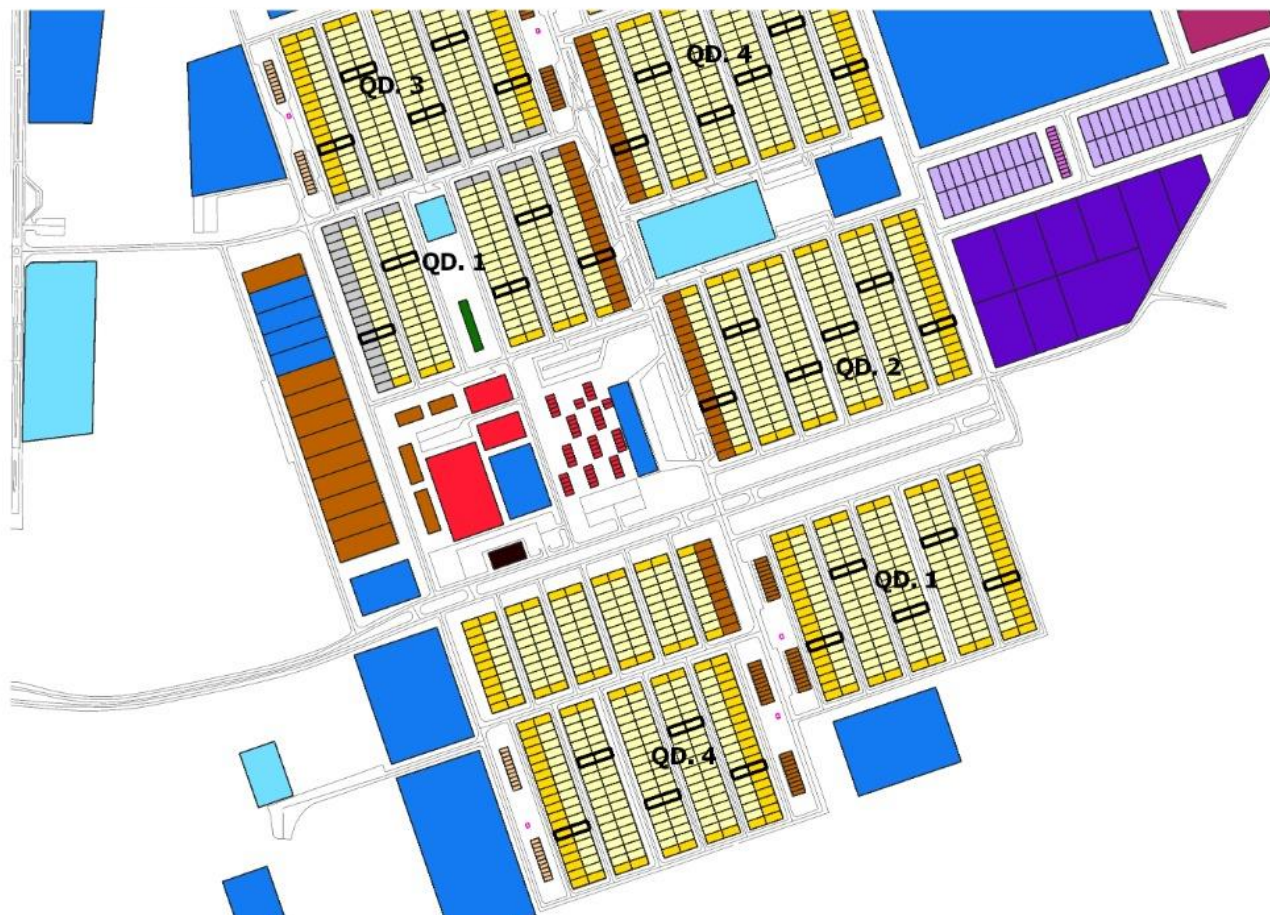


TABELA LUOS

Anexo III - Quadro 2A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Brasília

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
402	RO 1	a≤250	1,40	1,40	100	-	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
404	RO 2	a≤250	1,40	1,40	100	-	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
406	CSIIR 1 NO	a≤200	1,40	1,40	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
412	CSIIR 2 ⁽³⁾	100<a≤300	1,40	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	obrigatória	-	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 art.16)

NOTAS / BRAZILÂNDIA:

- (1) ALT MAX: Altura máxima 15,50m incluindo pilotis obrigatório.
- (2) TX OCUP: Taxa de ocupação de 100% é obrigatória.
- (3) MARQUISE: Marquise obrigatória de 2,00m no pavimento de acesso de pedestre, respeitado o disposto no art. 24, § 4º.
- (4) GALERIA: Galeria obrigatória de 2,50m nas divisas voltadas para logradouro público.
- (5) GALERIA: Galeria obrigatória de 3,00m nas divisas voltadas para logradouro público.
- (6) TX OCUP, CFA B e CFA M: Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento excluem a cobertura.
- (7) ALT MAX: Altura máxima inclui a cobertura.

NOTAS GERAIS:

- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24.
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22.
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20.
- Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32.
- Nas UOS CSIInd 1, 2 e 3, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto no art. 15.



Lei Complementar de
Uso e Ocupação do Solo
do Distrito Federal

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

As demandas de lotes institucionais – equipamentos públicos foram plenamente atendidas pelos Projetos urbanísticos anteriores e atende ao disposto no Anexo II, Tabela 2A do PDOT 2009/2012 quanto ao mínimo de 10% (dez por cento). Esse percentual foi estabelecido com vistas à regularização fundiária urbana dos parcelamentos informais inseridos nas Áreas de Regularização – ARIS e ARINE – instituídas pelo PDOT 2009/2012.

QUADRO SINTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS

DESTINAÇÃO	LOTES (un.)	ÁREA (ha)	PERCENTUAL(%)
Área Passível de Parcelamento		2,94	100%
1. Unidades Imobiliárias			
a. RO 1	124	2,50	84,86
a. RO 2	16	0,32	11,03
a. CSIIR 1 NO	01	0,02	0,67
a. CSIIR 2	05	0,10	3,44
TOTAL	146	2,94	100%

PROJETO



Legenda:
PL = Polígono

DBS:

As coordenadas dos polígonos estão indicadas nas Planos Parciais, uma vez que a quantidade de informações e a proximidade entre os polígonos, prejudicariam a leitura do desenho.



Dr. Roberto Carlos
Diretor Geral

PROJETO DE URBANISMO

URB 112/2019

REGIÃO ADMINISTRATIVA DE BRASÍLIA - RA IV
(Área Interseccional de Brasília (Beça))

PLANTA GERAL	PLANO 1/1000	ESCALA 1:1000	DATA 10/09/2019	NR 112/2019
PROJETO	ELABORADO	REVISADO	APROVADO	APROVADO
COORDENADOR	COORDENADOR	COORDENADOR	COORDENADOR	COORDENADOR



ARTICULAÇÃO DAS FOLHAS

1	2
3	4
5	6

BRASÍLIA - RA IV

KO-11-000011

EQUIPE

Coordenação:

Wellington Luiz de Souza Silva	Presidente CODHAB
Leonardo Pierre Firme	Diretor/DIREG Arquiteto e Urbanista

Projeto:

Rafaella S. Sampaio	Arquiteta e Urbanista
Niele Fernandes Pires	Arquiteta e Urbanista
Marcela Zago Vilela	Arquiteta e Urbanista
Wesley Waldemar Paranaíba	Arquiteto e Urbanista
Isabela Naiade N. Gardés	Arquiteta e Urbanista
Carolina Santos de Freitas	Arquiteta e Urbanista
Silvia Helena Lemos Murici	Arquiteta e Urbanista

Colaboração:

Aline S. Lopes	Engenheira Ambiental
Leonardo de Abreu P. Rodrigues	Geólogo
Igor Ramos Maciel	Engenheiro Civil