



CODHAB

Companhia de Desenvolvimento
Habitacional do Distrito Federal

LOCALIZAÇÃO

CEILÂNDIA



Ceilândia – QNO 04 Cj. N

APRESENTAÇÃO

Projeto Urbanístico denominado Pontas de Quadras – QNO 04 Conjunto N, localiza-se na Região Administrativa de Ceilândia - RA IX, 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:

[...]

VI – As áreas localizadas nas pontas de quadra contíguas às Quadras QNOs 2, 4 e 6 da Região Administrativa de Ceilândia – RA IX, conforme croqui do Anexo VI;

[...]

APRESENTAÇÃO

Art. 8º Fica reconhecida como de relevante interesse público e social a regularização das áreas mencionadas nos arts. 1º, 3º, 4º e 5º, as quais passam a ser consideradas como Área Regularização de Interesse Social – ARIS.

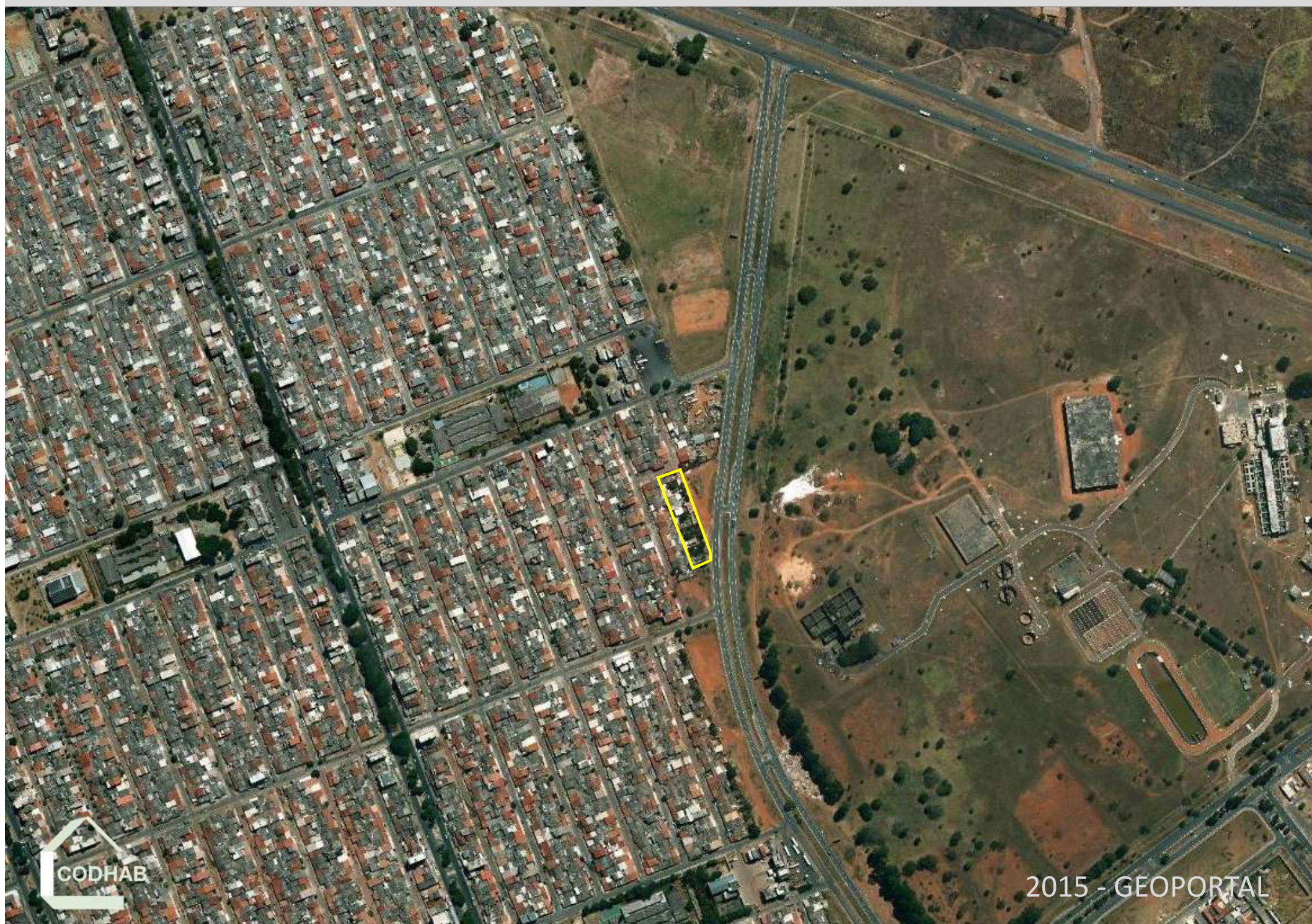
Este projeto urbanístico complementa os projetos urbanísticos registrados PR 400/1 e PR 398/1.

APRESENTAÇÃO

Após levantamento técnico, verificou-se que as ocupações das quadras QNO 02 e 06 se tratavam de extensões das edificações já existentes. Portanto, ficaram excluídas deste projeto, dada a desconformidade com a LC n. 882/2014.



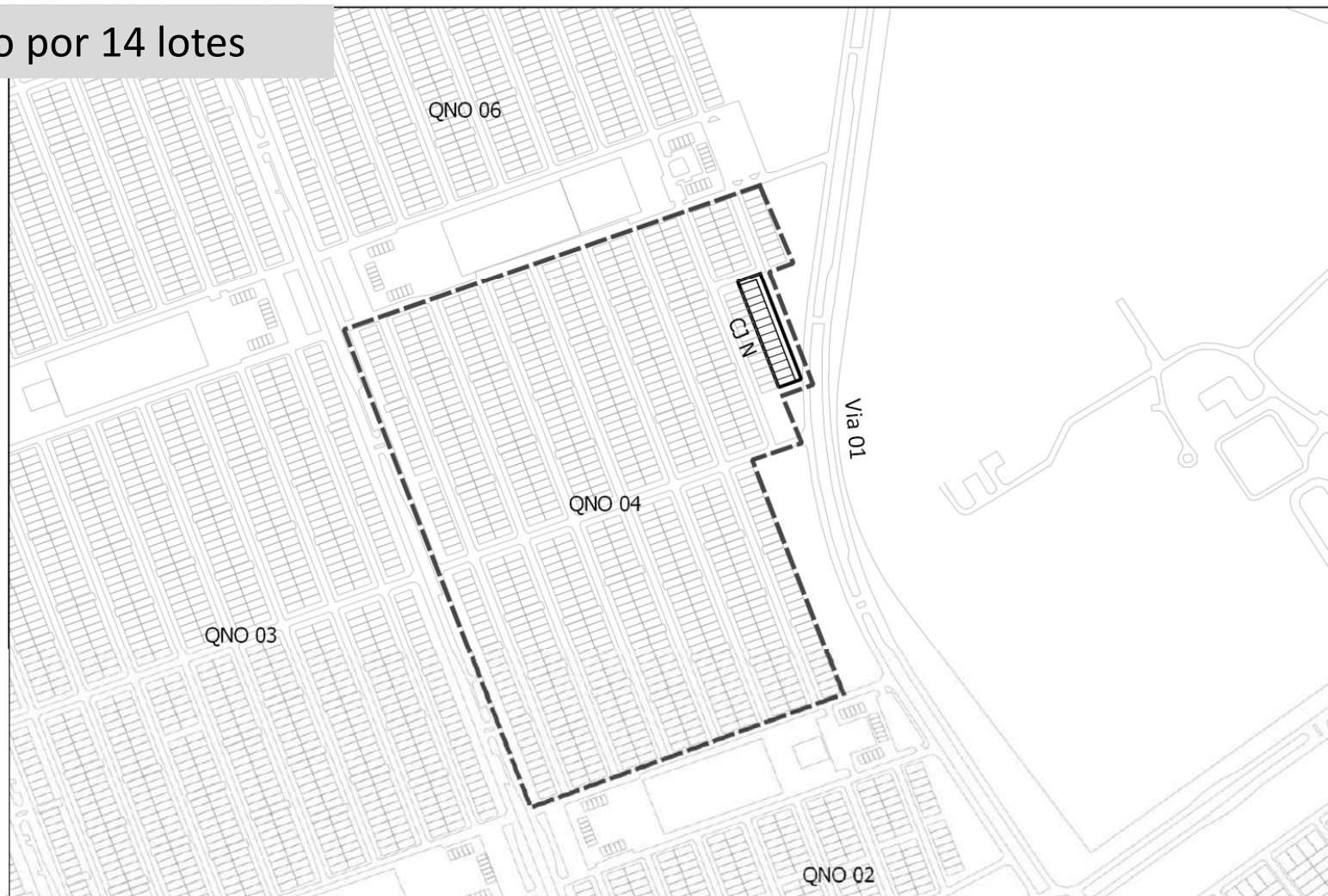
Ceilândia – QNO 04 Conjunto N



URB 047/2019

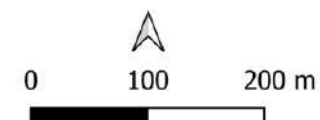
Mapa de Localização

- Composto por 14 lotes



— Poligonal de Projeto

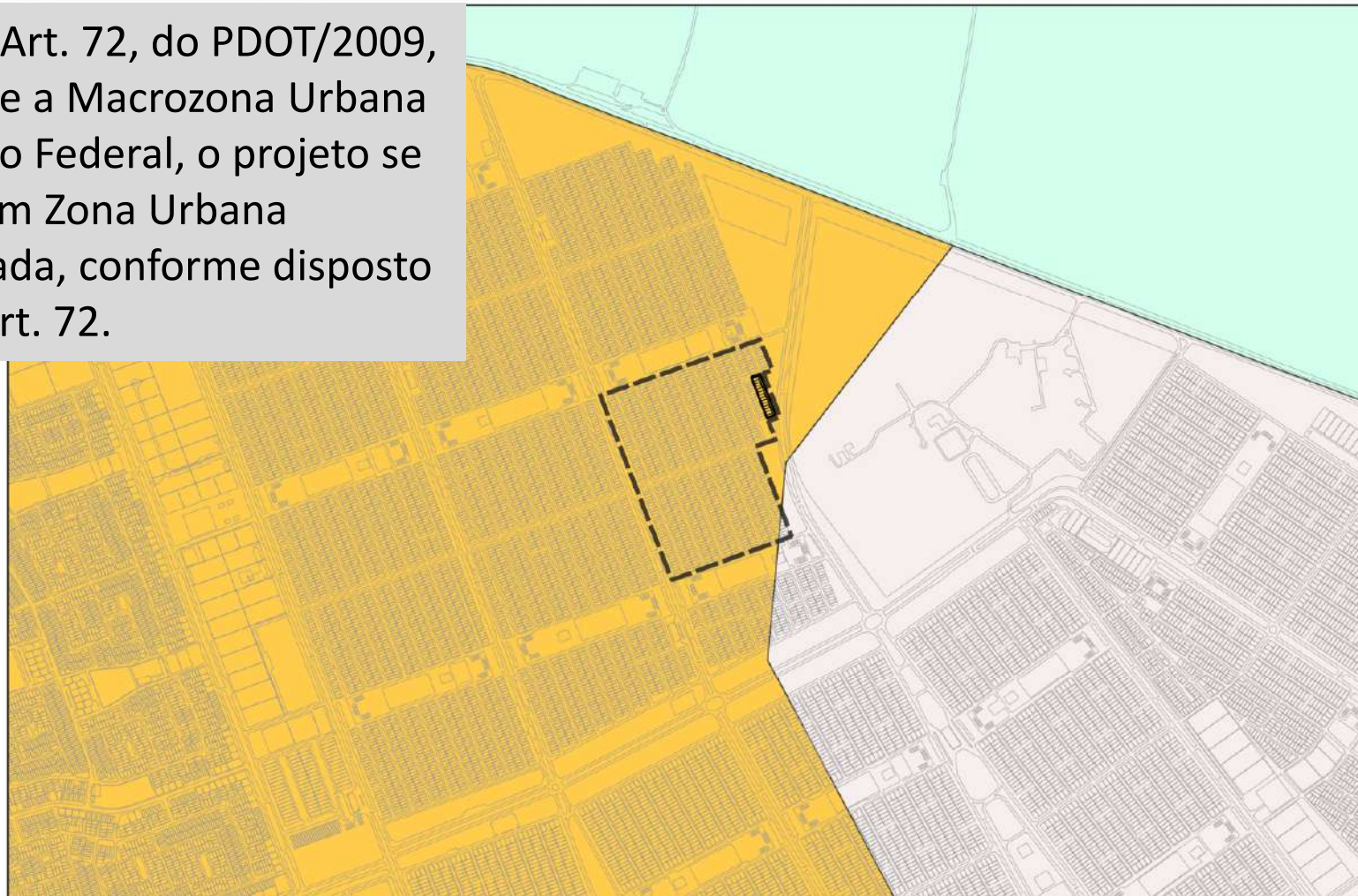
□ Poligonal Quadra QNO 04



MACROZONEAMENTO

Zoneamento

- Segundo Art. 72, do PDOT/2009, que divide a Macrozona Urbana do Distrito Federal, o projeto se localiza em Zona Urbana Consolidada, conforme disposto em seu Art. 72.



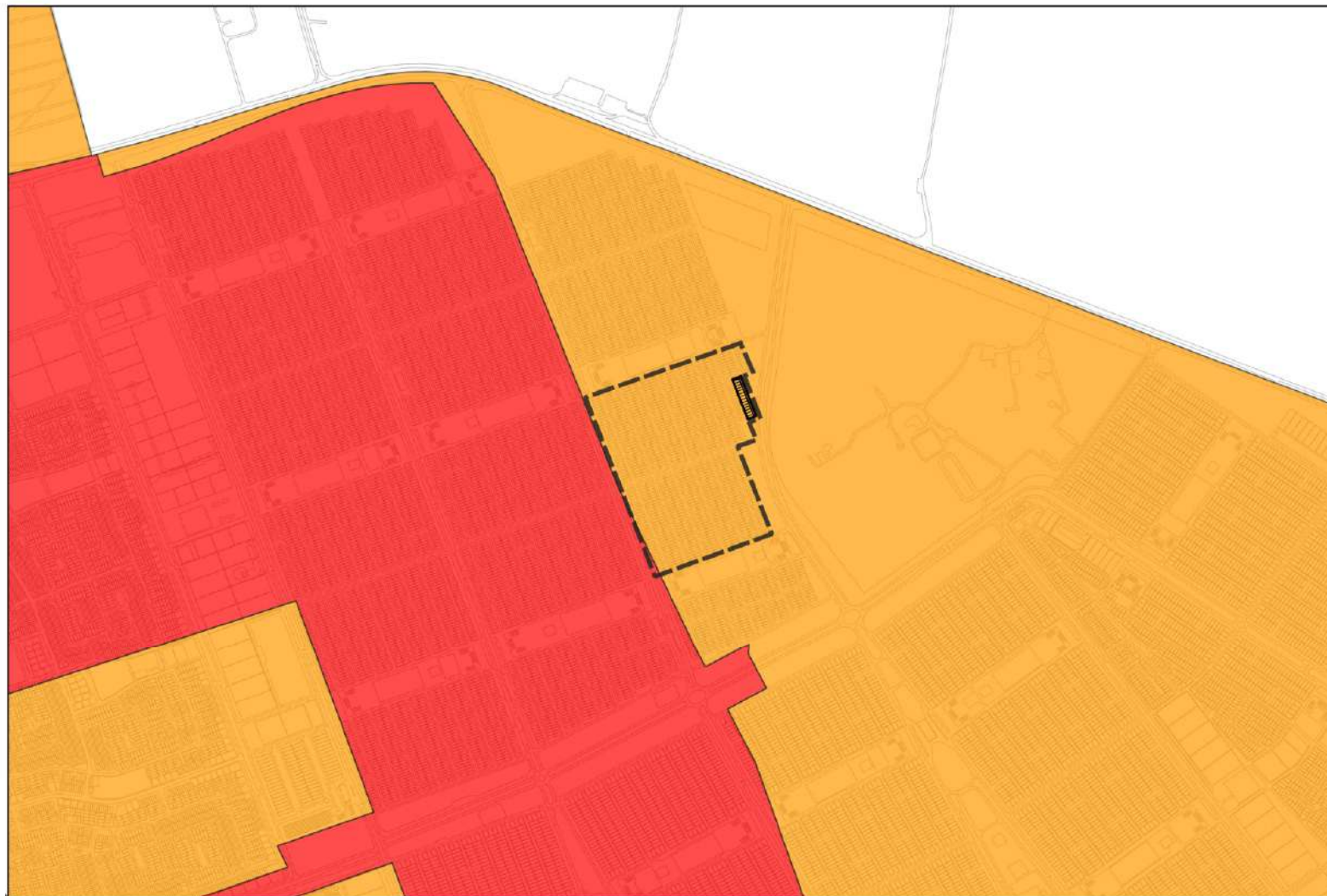
 Zona Rural de Uso Controlado
 Zona Urbana Consolidada
 Zona Urbana de Uso Controlado II

 Polígono de Projeto
 Polígono Quadra QNO 04



DENSIDADE

Densidade



- > 150 Habitantes por hectare
- >50 <150 Habitantes por Hectare

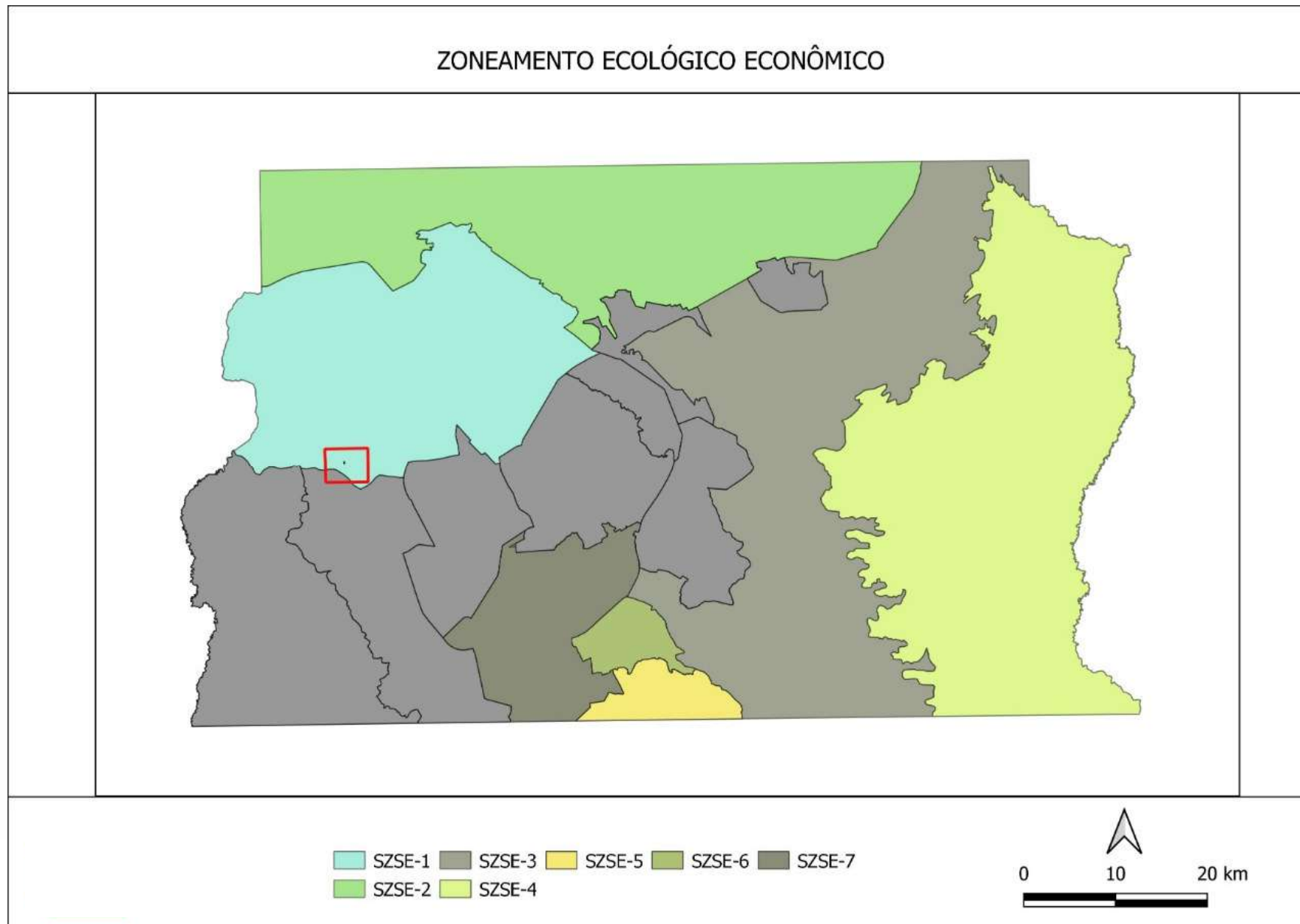
- Poligonal de Projeto
- ⬡ Poligonal Quadra QNO 04



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 00391-00009014/2019-14, 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.

ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO



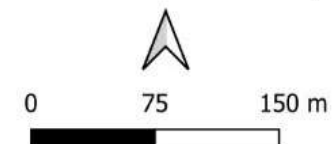
ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO

ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO

- Segundo art. 12º 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 Serviços Ecossistêmicos 1 – SZSE-1.



QNO 04 Conjunto N SZSE-1 SZSE-2 SZSE-3 SZSE-4
SZSE-5 SZSE-6 SZSE-7



CARTAS CONSULTAS



CAESB – SEI nº 00392-00003963/2019-62

Conforme consta na Carta nº 242/2019, há interferências com redes de água e esgoto. No entanto, ao sobrepor o cadastro, verificou-se que as interferências ocorrem somente com a via proposta e não com os lotes do projeto.

No Despacho id. 27368049, a CAESB aponta interferência das poligonais informadas com redes de distribuição de água e redes coletoras de esgoto existentes.

É considerado tecnicamente viável o remanejamento dos trechos de redes de abastecimento e coleta de esgoto que interferem com a poligonal.

A solicitação do remanejamento das interferências e todas as despesas dos serviços serão inteiramente de responsabilidade da CODHAB. ”

CARTAS CONSULTAS



IBRAM – SEI nº 00391-00003340/2019-18

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.



CEB – SEI nº 00392-00003965/2019-51

A CEB informa que Consta Interferência com Rede Aérea Existente na poligonal.

Verificou-se que as interferências ocorrem somente na área da via proposta, e não com os lotes do projeto.

O remanejamento é viável e os custos do mesmo ficarão inteiramente a cargo da CODHAB.

CARTAS CONSULTAS



NOVACAP – SEI nº 00392-00003968/2019-95

A NOVACAP informa que na área demarcada em consulta não existe interferência de rede pública de águas pluviais e pavimentação asfáltica.



SLU – SEI nº 00392-00003969/2019-30

O SLU realiza a coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais atualmente nas Pontas de quadra de Ceilândia – QNO 04 Conjunto N. 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 categorizados como domiciliares não seja acima de 120 (cento e vinte) litros por dia.

SISTEMA VIÁRIO

Para viabilizar acesso aos lotes do Conjunto N, foi criada via compartilhada, sem interferir no sistema viário existente.



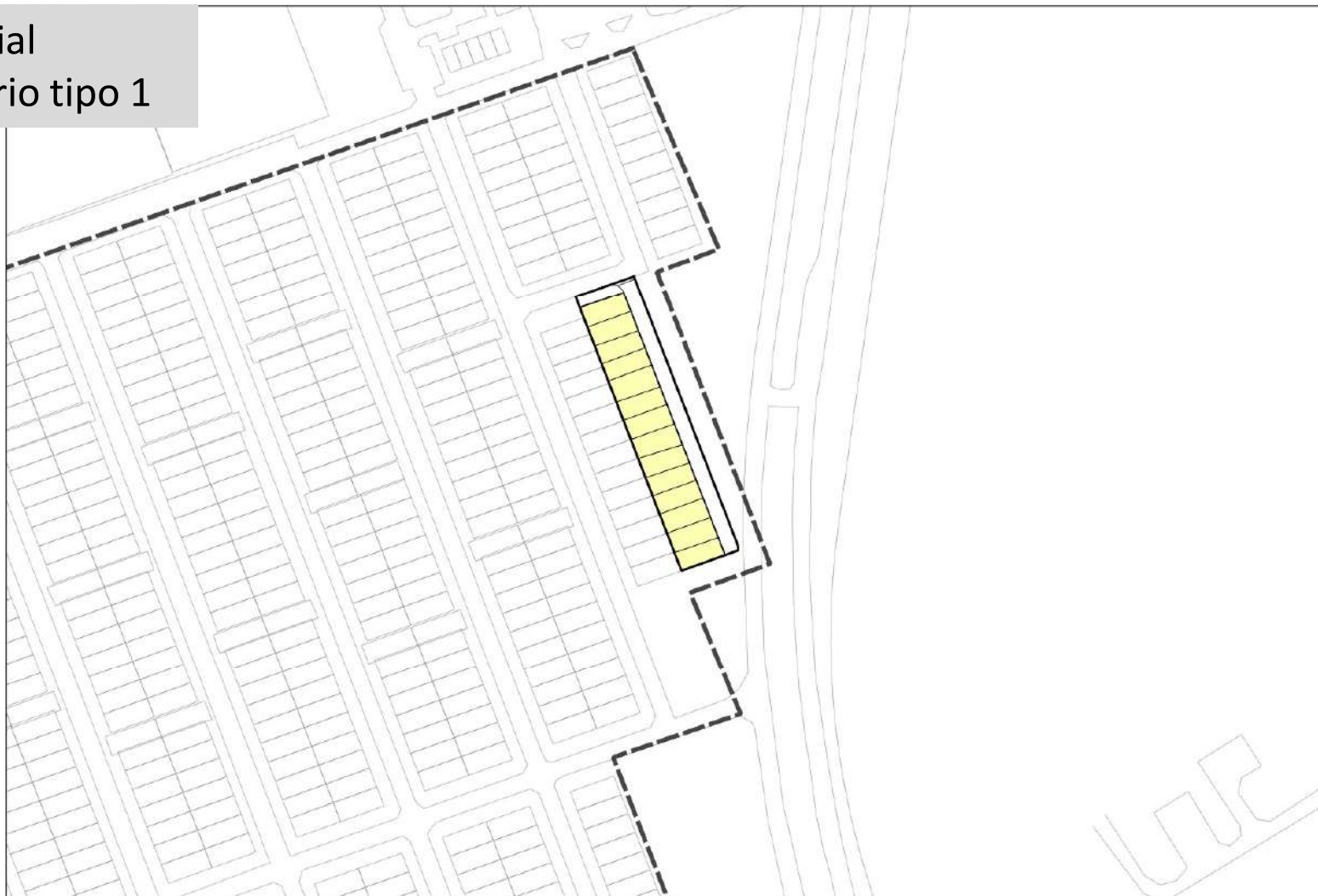
ENDEREÇAMENTO

O projeto urbanístico não interfere na estrutura do endereçamento definido nos projetos registrados. Para o projeto em questão, foi criado o Conjunto N, adjacente já existente Conjunto M. Os lotes foram enumerados em continuidade ao conjunto M com os ímpares 13 a 39.

USOS

Usos

- Residencial
Obrigatório tipo 1



R01

— Poligonal de Projeto



Poligonal Quadra QNO 04

0



50

100 m

TABELA LUOS

Anexo III - Quadro 3A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Ceilândia															
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
902	RO 1	a≤300	2,00	2,00	100	-	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
LEGENDA: a ÁREA - NÃO EXIGIDO CFA B COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO CFA M COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO TX OCUP TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA TX PERM TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA ALT MAX ALTURA MÁXIMA AFR AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE AFU AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO AF LAT AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL AF OBS OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO COTA SOLEIRA COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16)															
NOTAS / CEILÂNDIA: (1) MARQUISE: Marquise obrigatória de 2,00m no pavimento de acesso de pedestre, respeitado o disposto no art. 24, § 4º. (2) UOS: Tipo A - CNM 1 B1 A a H; CNN 1 BL A,C,D,E,F,G e H; CNM 2 Lt B e CNN 2 Lt B. (3) TX OCUP, CFA B e CFA M: Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento excluem a cobertura. (4) 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 CSInd 1, 2 e 3, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto no art. 15.															

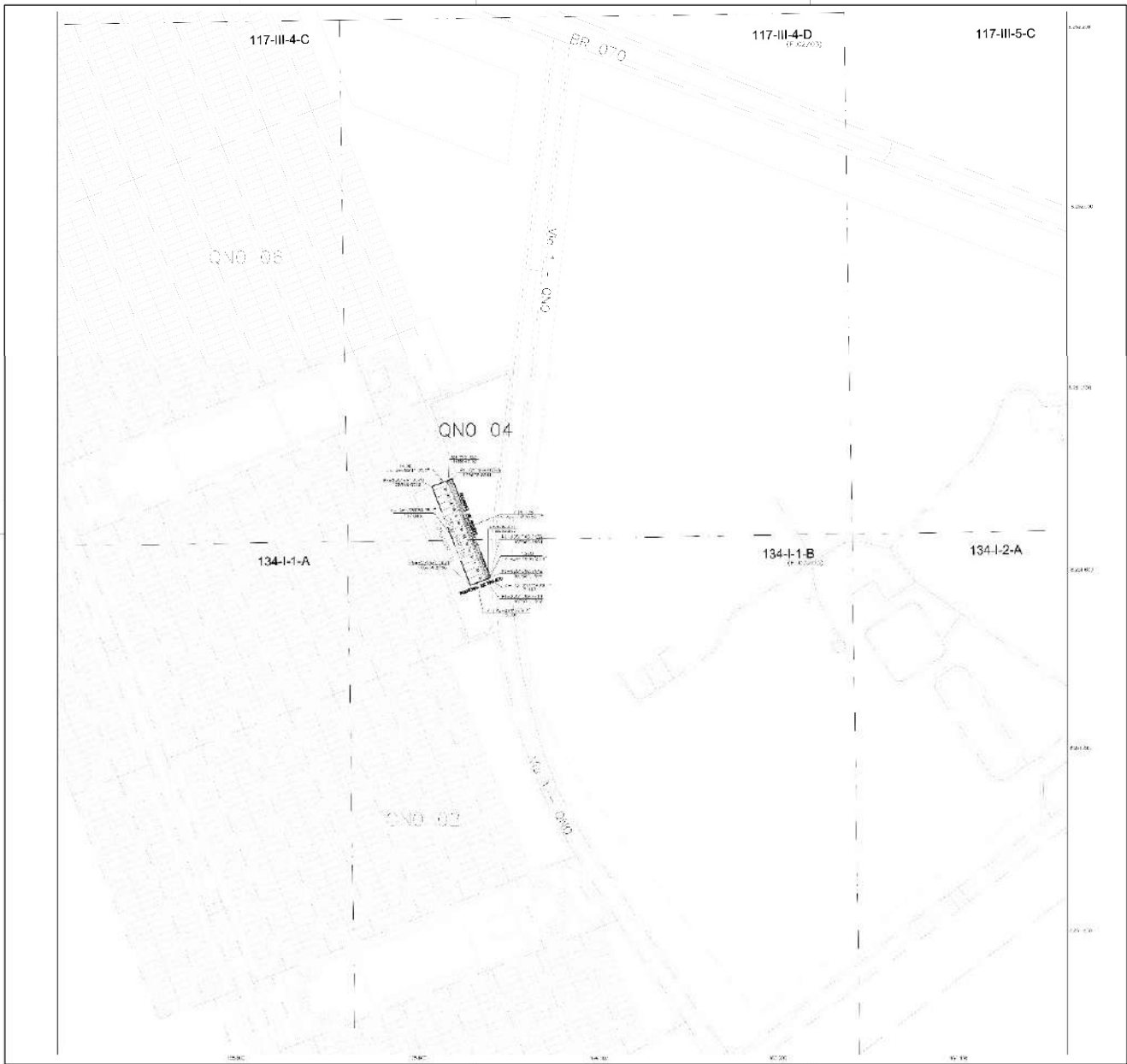
EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

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 SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS

DESTINAÇÃO	LOTES (un.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL(%)
Área Passível de Parcelamento		2.806,98	100%
1. Unidades Imobiliárias			
a. RO 1	14	2.020,31	71,97%
Subtotal:	14	2.020,31	71,97%
2. Sistema de Circulação		786,67	28,03%
Total	14	2.806,98	100%

PROJETO



EQUIPE

Coordenação:

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

Projeto:

Niele Fernandes Pires	Arquiteta e Urbanista
Rafaella S. Sampaio	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