



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal  
CONPLAN

**RELATO**

**Data:** 25/10/2018

**Conselheiro:** Luiz Otavio Alves Rodrigues

**Processo SEI-GDF n.º** 0392.005.012/2017

**Interessado:** CODHAB

**Ementa:** Projeto de Urbanismo de Parcelamento do Solo Urbano para Gleba localizada na Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Pôr do Sol na Região Administrativa de Ceilândia, para a qual foi realizado Concurso Público Nacional de Projeto de Urbanismo e Arquitetura, realizado pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB.

**INTRODUÇÃO**

Com fulcro no disposto nos artigos 218 e 219 do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT - Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar n.º 854, de 15 de outubro de 2012 — e nas atribuições e competências contidas na Portaria n.º 75, de 14 de outubro de 2014, que publica o regimento interno do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal — CONPLAN, o presente processo, de interesse Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB, foi encaminhado à este Conselho para apreciação do Projeto de Urbanismo de Parcelamento do Solo para uma gleba de 41,93 ha, desocupada, localizada na Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Pôr do Sol, Região Administrativa de Ceilândia, para a qual foi realizado Concurso Público Nacional de Projeto de Urbanismo e Arquitetura.

O projeto ora em apreço, de autoria do escritório Estúdio 41 Arquitetura SS LTDA, resultou vencedor do concurso intitulado “Concurso Público Nacional de Projeto de Urbanismo e Arquitetura no Setor Habitacional Pôr do Sol, na Região Administrativa de Ceilândia – RA – IX” promovido pela CODHAB-DF com o objetivo de “selecionar o melhor e mais adequado Projeto de Urbanismo e Arquitetura” para a área acima descrita (Edital de Concurso n.º 002/2017, Processo n.º 392-000.599/2017, CODHAB-DF). O empreendimento tem o objetivo de atender parte da demanda da Política Habitacional do Distrito Federal para a construção de unidades habitacionais de interesse social, promover qualificação urbana para a região, além de atender o disposto no PDOT, Diretrizes Urbanísticas - DIUR 09/2016 e Diretrizes Específicas - DIUPE 08/2017 aprovadas para a região.



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

### CONPLAN

34 Segundo as Diretrizes Urbanísticas DIUR 09/2016, o Pôr do Sol trata-se de um  
35 parcelamento informal ocupado predominantemente por população de baixa renda definido  
36 pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT/2009 como ARIS  
37 Pôr do Sol (Área de Regularização de Interesse Social). As referidas Diretrizes Urbanísticas  
38 incluem a área da ARIS Pôr do Sol e a área urbana adjacente, a qual encontra-se desocupada,  
39 sob a qual o presente projeto de urbanismo se desenvolve.

40 De acordo com informações extraídas do Memorial Descritivo - MDE  
41 174/2018, compõem o projeto novos equipamentos públicos comunitários e espaços livres de  
42 uso público para o entorno, além de 448 lotes destinados a habitação unifamiliar,  
43 multifamiliar, uso misto, comércio e serviços, uso institucional e equipamentos públicos.  
44 Conforme declaração dos autores do projeto “Para além dos objetivos quantitativos o presente  
45 parcelamento visa a criação de uma nova referência de cidade para a população de Ceilândia e  
46 do Pôr do Sol, trazendo no seu desenho uma maior variação de tipologia e gabaritos, fachadas  
47 ativas, diferentes tipos e escalas de espaços públicos, além de um parque na divisa com a  
48 APA que faz o papel simultâneo de contenção da expansão urbana e polo de atração regional  
49 com espaços de lazer e fruição.”.

50 Os limites da área são: ao sul encontra-se a área de parcelamento informal do  
51 Pôr do Sol em fase de regularização; a nordeste, o setor QNP da Ceilândia; a oeste, a área de  
52 Relevante Interesse Ecológico - ARIE Parque JK, conforme mapas de localização abaixo:

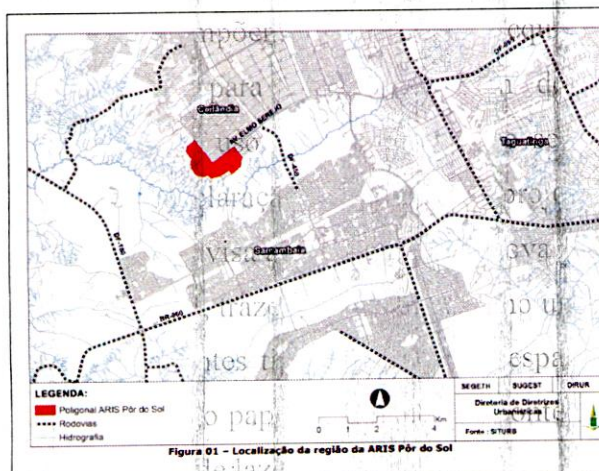


Figura 01 – Localização da região de ARIS Pôr do Sol

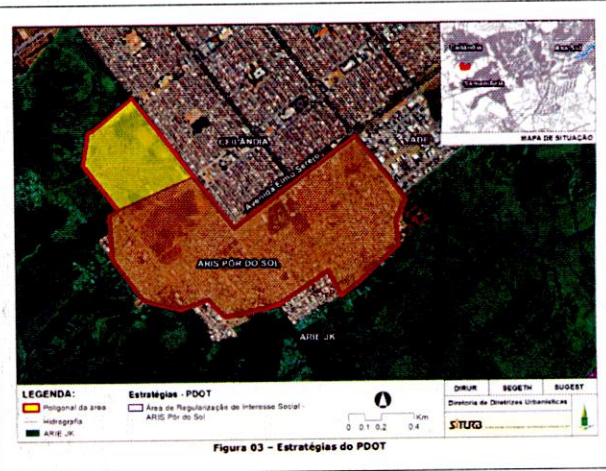


Figura 03 – Estratégias do PDOT

53 Figura 1 – Mapas de Localização FONTE: DIUR 09/2016

54 **CONDICIONANTES URBANÍSTICAS**



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL  
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal  
CONPLAN

De acordo com o Macrozoneamento definido pelo Anexo I da Lei Complementar nº 803/2009 que aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, a área de projeto está inserida, em Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II. Nesta zona o uso urbano deverá ser compatibilizado com a conservação dos recursos ambientais, por meio de recuperação ambiental e a proteção de recursos hídricos. A Zona Urbana de Uso Controlado II é tratada nos artigos 70 e 71 do PDOT/2009:

*“Art. 70. A Zona Urbana de Uso Controlado II é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, conforme Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, sujeitas a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água.*

*Art. 71. A Zona Urbana de Uso Controlado II deverá compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos, de acordo com as seguintes diretrizes:*

*I – permitir o uso predominantemente habitacional de baixa e média densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação urbana, respeitadas as restrições de uso determinadas para o Setor Militar Complementar e o Setor de Múltiplas Atividades Norte;*

*II – respeitar o plano de manejo ou zoneamento referente às Unidades de Conservação englobadas por essa zona e demais legislação pertinente;*

*III – regularizar o uso e a ocupação do solo dos assentamentos informais inseridos nessa zona, conforme estabelecido na Estratégia de Regularização Fundiária, no Título III, Capítulo IV, Seção IV, considerando-se a questão urbanística, ambiental, de salubridade ambiental, edificação e fundiária; (Inciso com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)*

*IV – qualificar e recuperar áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais de modo a minimizar danos ambientais;*

*V – adotar medidas de controle ambiental voltadas para o entorno imediato das Unidades de Conservação de Proteção Integral e as Áreas de Relevante Interesse Ecológico inseridas nessa zona, visando à manutenção de sua integridade ecológica;*

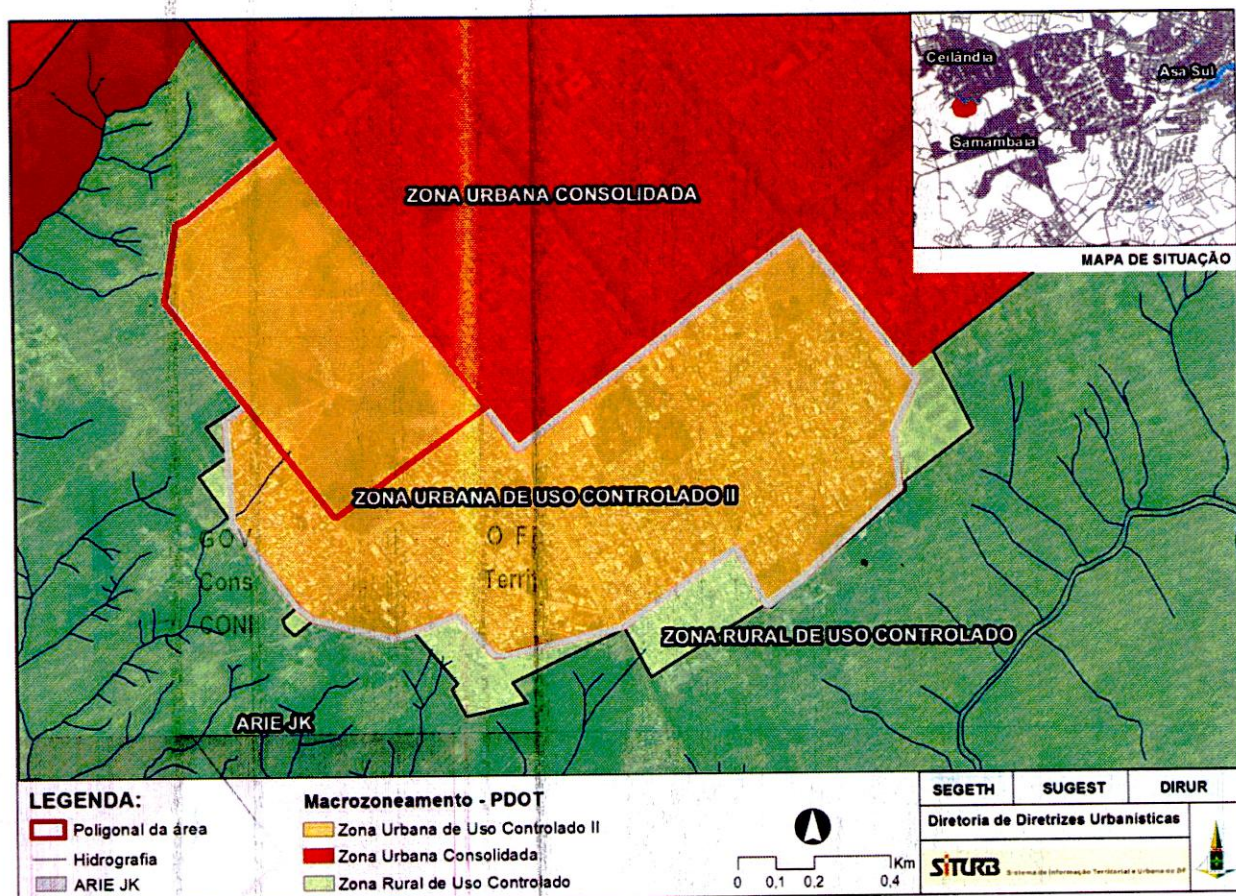
*VI – adotar medidas de controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais.”*



# GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

CONPLAN



85

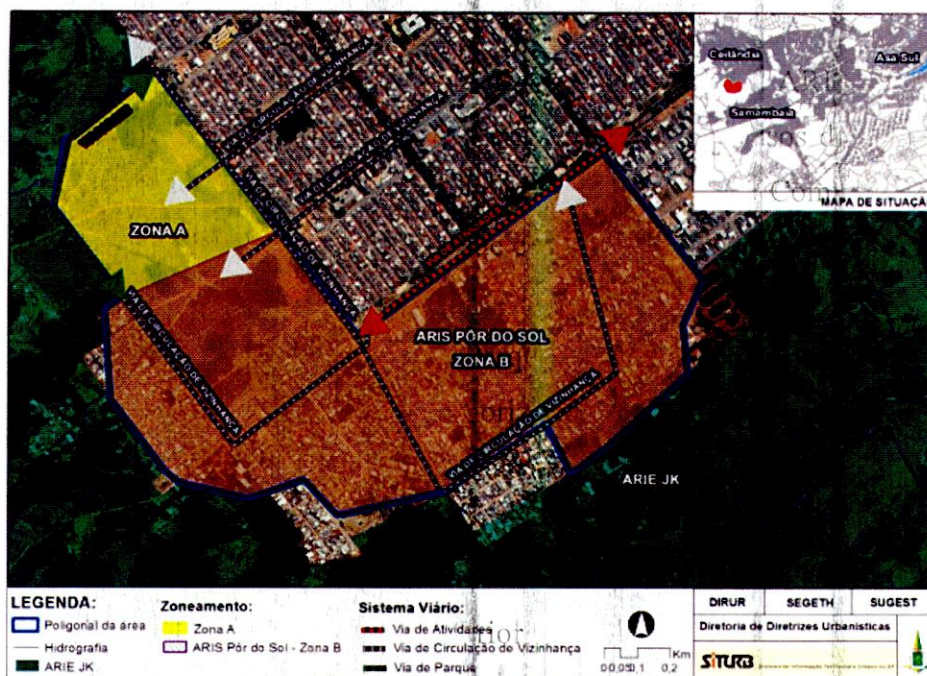
86 Figura 2 – Zoneamento PDOT/2009 FONTE: DIUR 09/2016 (com destaque da gleba)

87 Nas Diretrizes da Região da ARIS Pôr do Sol - DIUR 09/2016 a gleba é  
88 subdividida em duas zonas com parâmetros específicos de uso e ocupação do solo, Zona A e  
89 Zona B, conforme figura abaixo:

*[Assinatura manuscrita]*



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL  
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal  
CONPLAN



Fonte DIUR 09/2016

Figura 3 – Zoneamento e Sistema Viário FONTE: DIUR 09/2016

A Zona A é composta por área não ocupada, fora da ARIS Pôr do Sol e, de acordo com as diretrizes, deve ser destinada à criação de lotes de usos diversificados como comercial, de serviços, institucional, Equipamentos Públicos Comunitários- EPC e Equipamentos Livres de Uso Público- ELUP que complementarão a ARIS, assim como o uso residencial e uso misto.

As ocupações ao longo da Via Parque, que delimita a Zona A, devem cumprir o papel de amortecimento da ARIE JK e ser priorizada a instalação de usos institucionais e de Equipamentos Públicos Comunitários – EPC. Não é permitido o uso unifamiliar ao longo da Via Parque.

A Zona B é constituída pelo limite da ARIS Pôr do Sol e composta por ocupações irregulares e por áreas vazias no interior da ARIS.

Sobre os parâmetros urbanísticos destaca-se:

*O projeto urbanístico das áreas parceláveis – ZONA A deverá estabelecer os coeficientes máximos para os diferentes usos dentro do intervalo definido no Quadro de uso e Ocupação do Solo para os lotes proposto nestas Diretrizes.*



# GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

## CONPLAN

O projeto urbanístico deve considerar o papel das edificações na constituição da paisagem, na valorização do espaço construído e na inserção do parcelamento no conjunto do espaço urbano, prevendo tratamento adequado a aspectos como iluminação, ventilação, insolação, percepção visual e acústica. Nessa perspectiva, o projeto urbanístico deverá definir parâmetros complementares de ocupação do solo, tais como: afastamentos, faixas livres, fachadas, alturas de galerias e outros.

Nos quadros a seguir são apresentados os parâmetros de ocupação do solo, que englobam coeficiente de aproveitamento básico, coeficiente de aproveitamento máximo, altura máxima e taxa de permeabilidade para os novos lotes a serem criados no Setor, extraídos das DIUR 009/2016 e PDOT/2009:

| QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA OS LOTES |                                                                                     |                                      |                                      |                   |                                     |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| ZONA                                           | PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO PARA O LOTE                                            |                                      |                                      |                   |                                     |
|                                                | USO/ATIVIDADE                                                                       | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO | ALTURA MÁXIMA (m) | Taxa de Permeabilidade (%) (Mínimo) |
| Zona A                                         | Comércio Bens/Prestação de Serviços                                                 | 1                                    | 3                                    | 30                | -                                   |
|                                                | Institucional ou Comunitário                                                        | 1                                    | 3                                    | 30                | 10%                                 |
|                                                | Residencial (habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos)                  | 1                                    | 2                                    | 23                | 10%                                 |
|                                                | Residencial (habitação unifamiliar e habitação multifamiliar em tipologia de casas) | 1                                    | 2                                    | 10                | 10%                                 |
|                                                | Misto                                                                               | 1                                    | 3                                    | 30                | 10%                                 |
|                                                | Industrial de baixa incomodidade                                                    | 1                                    | 3                                    | 30                | -                                   |
| Zona B<br>ARIS Pôr do Sol                      | Comércio Bens/Prestação de Serviços                                                 | ANEXO VI DO PDOT                     |                                      | 30                | -                                   |
|                                                | Institucional ou Comunitário                                                        |                                      |                                      | 30                | 10%                                 |
|                                                | Residencial (habitação unifamiliar) (**)                                            |                                      |                                      | 10                | 10%                                 |
|                                                | Residencial (habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos) (**)             |                                      |                                      | 23                | 10%                                 |
|                                                | Misto                                                                               |                                      |                                      | 30                | 10%                                 |
|                                                | Industrial de baixa incomodidade                                                    |                                      |                                      | 30                | -                                   |

(\*) ajustável de acordo com estudo ambiental ou indicações da ADASA. Lotes com área inferior à 200m² ficam isentos da obrigatoriedade da taxa de permeabilidade.

(\*\*) proibido o uso residencial exclusivo ao longo da Via de Atividades- Avenida Elmo Serejo.

Quadro de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo – Fonte: DIUR 09/2016



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

CONPLAN

ANEXO VI – 02 – ÁREAS FORA DE SETORES HABITACIONAIS <sup>2</sup>

| EXPANSÃO DA VILA SÃO JOSÉ, QUEIMA LENÇOL, BURITIS, DNOCS, VILA CAUHY, PÔR DO SOL, PRIVÊ CEILÂNDIA, ESTRUTURAL, VIDA NOVA, CÉU AZUL, MORRO DA CRUZ, CAUB I E CAUB II E QNP 22 E 24 CEILÂNDIA |                                                  |        |                                      |                     |   |   |     |   |                                      |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------|--------------------------------------|---------------------|---|---|-----|---|--------------------------------------|-----|
| Área de Regularização                                                                                                                                                                       | Tamanho dos lotes residenciais (m <sup>2</sup> ) |        | USOS                                 |                     |   |   |     |   |                                      |     |
|                                                                                                                                                                                             |                                                  |        | Coeficiente de aproveitamento básico |                     |   |   |     |   | Coeficiente de aproveitamento máximo |     |
|                                                                                                                                                                                             | Máximo                                           | Mínimo | R≤150m <sup>2</sup>                  | R>150m <sup>2</sup> | C | I | Ind | M | C                                    | R   |
| Área de Reg. Interesse Social – ARIS (S-1; S-2; S-3; S-4; S-5; S-6; S-7; S-8; S-9; S-10; S-11; S-12; S-13)                                                                                  | 600                                              | 60     | 1                                    | 0,8                 | 1 | 1 | 1   | 2 | 15%                                  | 2 2 |

OBS:

01 – Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a 2.500m<sup>2</sup>, com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3.

02 – Poderão ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares ocupados até a data de publicação desta Lei que possuam área inferior à estabelecida para o lote mínimo, desde que não seja inferior a 60m<sup>2</sup> e com testada mínima de 5m.

Legenda: R – Residencial; C – Comercial; I – Institucional; M – Mista; CH – Chácara; Ind – Industrial; EU – Equipamento Urbano; EC – Equipamento Comunitário; ELUP – Espaço Livre de Uso Público

Fonte: PDOT/2009 – Anexo VI

Em relação ao sistema viário, a DIUR sugere a implantação de uma Via Parque na divisa com a ARIE JK, com o objetivo de “garantir acesso da população às áreas com sensibilidade ambiental e valorizá-las como elemento da paisagem urbana, configurando limite visível entre o ambiente público e o privado.”. Indica ainda a implantação de Vias de Circulação de Vizinhança conforme figura 3 acima, destacando que o desenho é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do Projeto de Urbanismo.

De acordo com o PDOT/2009, o percentual mínimo destinado a áreas públicas em novos parcelamentos do solo urbano deve ser de, no mínimo 15% da área da gleba, computados os Equipamentos Públicos Comunitários – EPC, Equipamentos Públicos Urbanos – EPU e Espaços Livres de Uso Público - ELUP. A Diretriz Específica - DIUPE 08/2017 especifica os seguintes percentuais mínimos para as áreas públicas deste projeto: 5% para Equipamentos Públicos Comunitários, EPCs, e 10 % para Espaços Livres de Uso Público – ELUPs. Ainda de acordo com a DIUPE 08/2017 as áreas destinadas a EPU devem seguir orientações oriundas das cartas consulta enviadas as concessionárias, que definirão a localização e dimensões das faixas de servidão para implantação das redes desses serviços.

O Art. 39 do PDOT considera, como densidade demográfica ou populacional, o valor resultante da divisão entre o número de habitantes e a área total das porções territoriais. Para a Zona Urbana de Uso Controlado II, o PDOT define em seu artigo 70 uma densidade baixa e média, com enclaves de alta densidade. A poligonal de projeto engloba a Zona A e uma



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

### CONPLAN

142 porção desocupada da Zona B de acordo com a DIUR 09/2016. A Zona A é definida como de  
143 média densidade ( $>50$  e  $<150$  hab/ha) e a Zona B como de baixa densidade ( $>15$  e  $<50$   
144 hab/ha).

145 Aplicando-se os parâmetros de densidade apresentados na DIUR 009/2016, a  
146 DIUPE 08/2017 determina um máximo de 4.299 habitantes, ou 1.315 unidades habitacionais  
147 para a Zona A, e 664 habitantes, ou 203 unidades habitacionais para a Zona B. Para fins de  
148 cálculo do total de unidades previstas para a gleba foram considerados 3,27 habitantes por  
149 domicílio, de acordo com a Pesquisa Distrital de Amostra de Domicílios (CODEPLAN,  
150 2015), conforme quadro abaixo:

| GOV<br>ZONA<br>Cons. | DENSIDADE PDOT    | ÁREA     | HABITANTES               | UNIDADES<br>HABITACIONAIS |
|----------------------|-------------------|----------|--------------------------|---------------------------|
| CONP<br>A            | $>50 <150$ hab/ha | 28,66 ha | Mín. 1.433<br>Máx. 4.299 | Mín. 438<br>Máx. 1315     |
| apada<br>B           | $>15 <50$ hab/ha  | 13,27 ha | Mín. 200<br>Máx. 664     | Mín. 61<br>Máx. 203       |

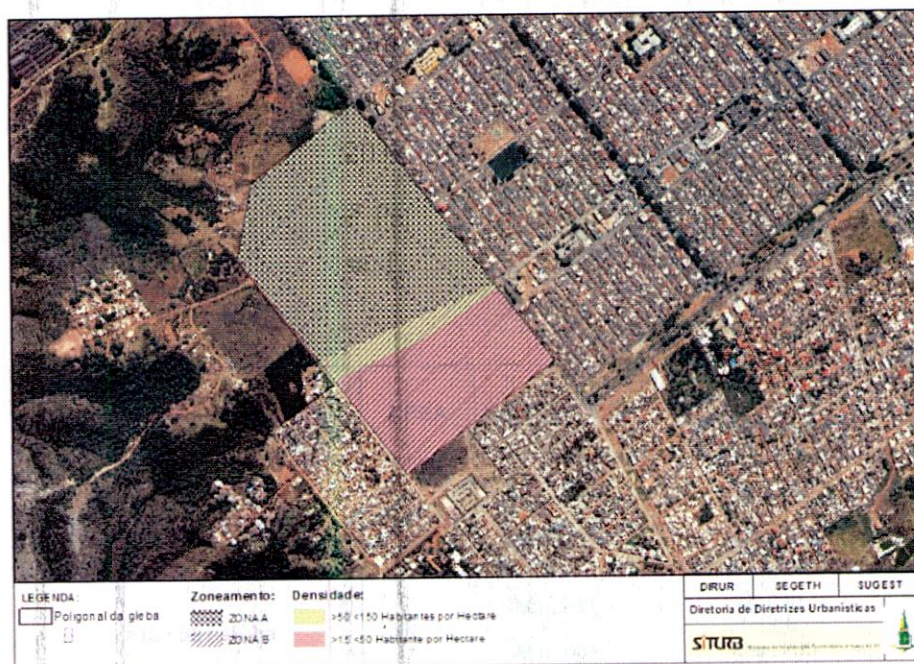


Figura 4 - Mapa de Densidade Populacional - Fonte: DIUPE 08/2017

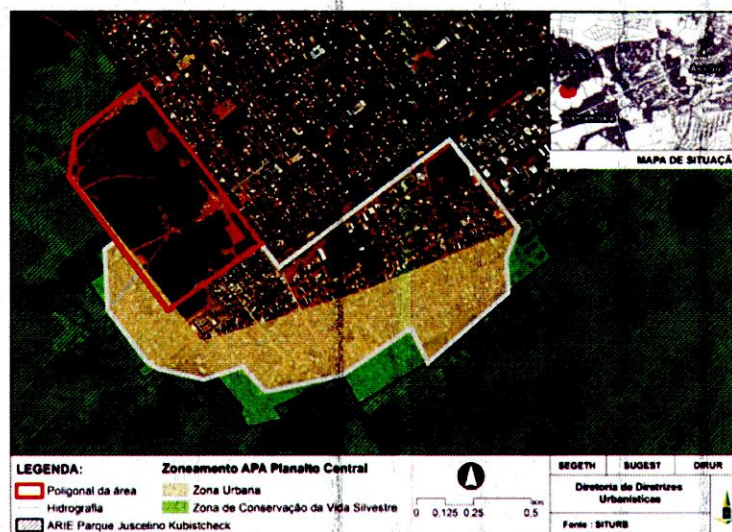


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL  
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal  
CONPLAN

154 Destacamos ainda que, as DIUR 09/2019 estabelece condições gerais no  
155 sentido de atender às demandas do Programa Habitacional do Distrito Federal Habita Brasília,  
156 de modo que o projeto de urbanismo deve considerar as seguintes diretrizes de desenho:  
157 -Estabelecer dimensões de lotes que possam abrigar tipologias diferenciadas de habitação:  
158 casas geminadas e sobrepostas e multifamiliar;  
159 -Permitir ou obrigar o alinhamento da edificação com a rua e liberar a exigência de  
160 afastamentos frontais e laterais;  
161 -Determinar alturas máximas da edificação sem definir o número de pavimentos;  
162 -A norma poderá flexibilizar a exigência do quantitativo de vagas de estacionamento no  
163 interior dos lotes para habitação de interesse social;  
164 -Não exigir taxa mínima de permeabilidade para lotes com dimensões inferiores à 200m<sup>2</sup>.

165 **CONDICIONANTES AMBIENTAIS**

166 Segundo a DIUR 09/2016, a ARIS Pôr do Sol está inserida, em parte, na área  
167 de Proteção Ambiental do Planalto Central, sendo que a poligonal de projeto se encontra  
168 inserida em zona urbana, fora da APA, portanto. De acordo com os mapas disponibilizados na  
169 DIUR conclui-se que a gleba tem baixa sensibilidade à erosão, alta sensibilidade à recarga de  
170 aquíferos, não possui cobertura de vegetação nativa, e caracteriza-se geomorfologicamente  
171 como chapada elevada. Essas informações são retiradas do Zoneamento Ecológico-  
172 Econômico, conforme figuras abaixo:



173

Figura 5

Fonte DIUR 09/2016 (com destaque da gleba)



# GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal  
CONPLAN

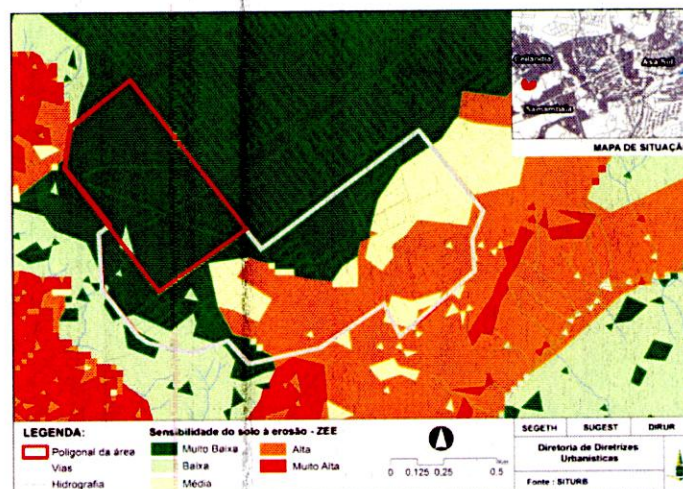


Figura 6

Fonte DIUR 09/2016 (com destaque da gleba)

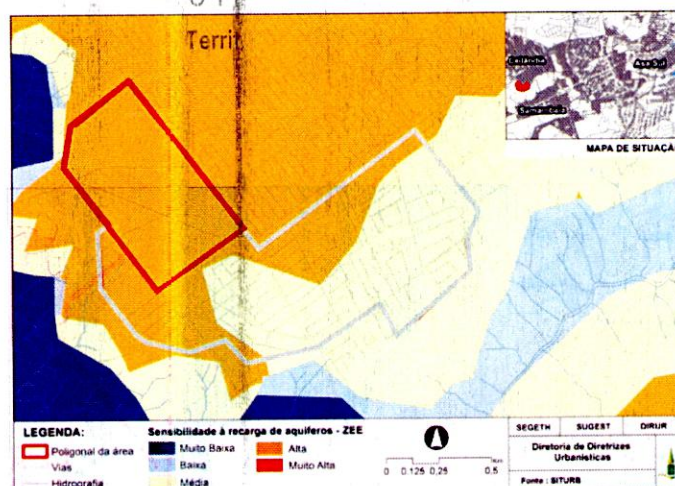


Figura 7

Fonte DIUR 09/2016 (com destaque da gleba)

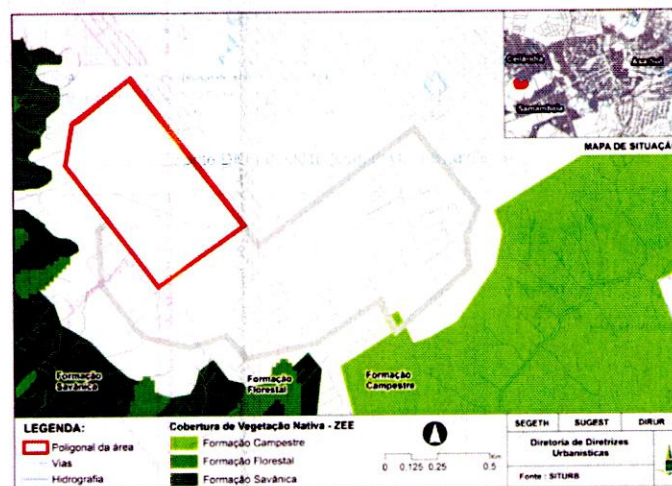


Figura 8

Fonte DIUR 09/2016 (com destaque da gleba)

Handwritten signature in blue ink.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL  
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal  
CONPLAN

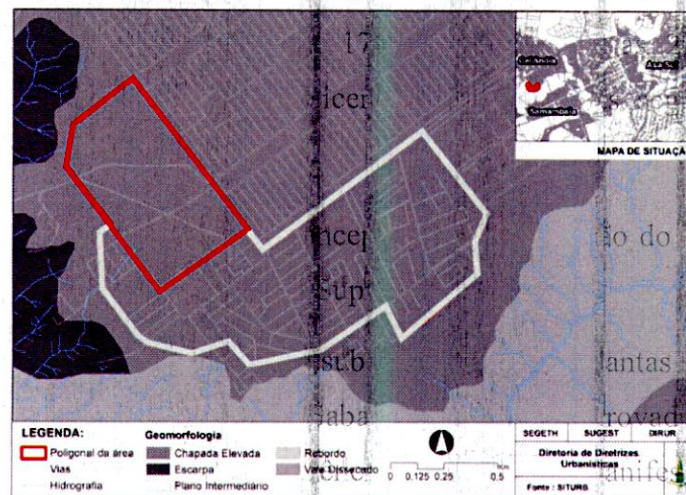


Figura 9 Fonte DIUR 09/2016 (com destaque da gleba)

Para o Licenciamento ambiental foi autuado o Processo nº: 00391-00000610/2018-58 no Instituto do Meio Ambiente e Recursos Hídricos do Distrito Federal – IBRAM, o qual emitiu a Licença Prévia – LP SEI-GDF n.º 16/2018 – IBRAM/PRESI para a atividade Parcelamento do Solo Urbano em 17/12/2018. Dentre as 24 Condicionantes, Exigências e Restrições estabelecidas pela Licença, destacamos as seguintes diretamente relacionadas com o projeto de urbanismo:

1. A Licença Prévia aprova somente a concepção e a localização do empreendimento e não autoriza a sua Instalação/Operação/Supressão Vegetal;
2. Apresentar Projeto Urbanístico (consubstanciado em Plantas URB, Memorial Descritivo – MDE e Normas de Gabarito – NGB) aprovado pela SEGETH, respeitando todas as restrições (interferências e servidões) manifestadas pelos órgãos consultados;
3. O Projeto de Urbanismo deverá observar a existência das Áreas de Preservação Permanente de nascente e borda de chapada;
4. O projeto de urbanismo deverá observar os limites com a Área de Proteção do Planalto Central (APA), considerando as restrições constantes nos Zoneamentos do Plano de Manejo da APA;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

CONPLAN

5. Deverão ser previstos nos lotes dispositivos de infiltração que promovam o favorecimento da recarga de aquíferos, considerando a Lei Complementar n.º 929/2017;
6. Apresentar Projeto de Drenagem Pluvial e de Pavimentação (seguindo os parâmetros da Resolução n.º 09/11 da ADASA e Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal), com anotação de responsabilidade técnica – ART, e aprovado pela NOVACAP;
7. Apresentar outorga de lançamento de drenagem pluvial emitida pela ADASA que atenda ao projeto;
8. Apresentar ensaio de infiltração, caso pertinente (seguindo os parâmetros do Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal/ADASA 2018);
9. Apresentar Projeto do Sistema de Abastecimento de Água, com anotação de responsabilidade técnica – ART, aprovado pela CAESB;
10. Apresentar Projeto do Sistema Esgotamento Sanitário, com anotação de responsabilidade técnica – ART, aprovado pela CAESB;
11. Apresentar Projeto de energia elétrica, com anotação de responsabilidade técnica – ART, aprovado pela CEB;
12. O interessado deverá adotar medidas de proteção ao solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água;
13. (...)

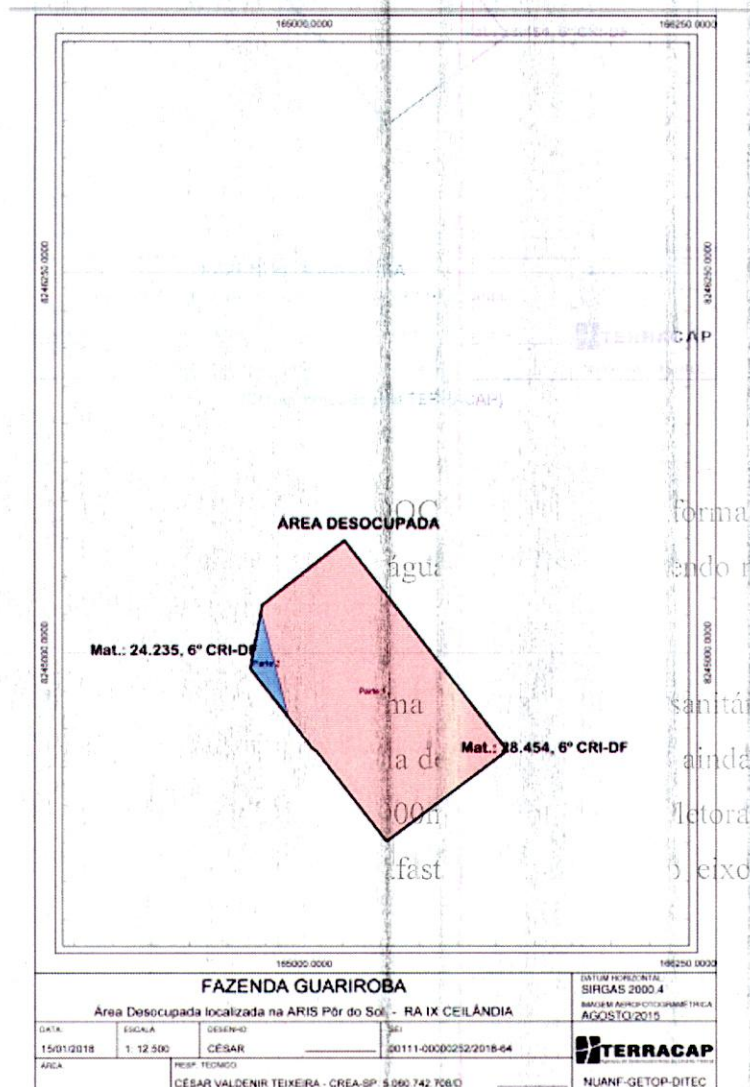
**CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS E ÓRGÃOS**

**TERRACAP** – Consta do Processo Termo de Cessão de Uso a Título Precário no qual a Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap - cede ao Distrito Federal para uso da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB/DF – área medindo 1.530.134,18m² localizada nos imóveis GUARIROBA e TAGUATINGA, situada entre o Córrego Taguatinga, o Córrego Grotão e a DF-459. A poligonal do presente projeto corresponde a área de 41,93ha inserida neste terreno. Foi disponibilizado pela Terracap o



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL  
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal  
CONPLAN

222 croqui que localiza as matrículas em relação à poligonal de projeto. Parte 1 – Mat. 28.454, 6º  
223 CRI-DF; Parte 2 – Mat. 24.235, 6º CRIDF.



(Croqui fornecido pela TERRACAP)

224  
225 Figura 10 – Croqui fundiário FONTE: Terracap

226 CAESB (ÁGUA) – Em resposta na Carta GEDOC nº 23564/2017 Informa que o atendimento  
227 ao parcelamento é viável. O abastecimento de água já foi previsto, sendo necessário apenas a  
228 implantação de redes de distribuição.

229 CAESB (ESGOTO) - Em relação ao sistema de esgotamento sanitário é necessário a  
230 instalação de redes coletoras e estação elevatória de esgotos. Informa ainda que foi constatada  
231 interferência com interceptor de esgotos de 1000mm e com rede coletora de 300mm, sendo  
232 necessário, conforme tabela disponibilizada, afastamento de 6m do eixo no interceptor de



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

CONPLAN

233 1000mm e de 2,5m do eixo da rede coletora de 300mm. Estima um prazo de 90 dias para  
234 elaboração dos projetos pela CAESB, sendo necessário para isso apresentar o urbanismo  
235 aprovado pelo CONPLAN e o licenciamento ambiental. Estabelece ainda 8 meses para a  
236 implantação do sistema de abastecimento de água e 12 meses para sistema de esgotamento  
237 sanitário

238 **CEB (DISTRIBUIÇÃO)** – Em resposta na Carta nº 226/2017 informa que a CEB-D poderá  
239 fornecer energia elétrica ao empreendimento, e que as condições de fornecimento serão  
240 definidas por meio de estudo técnico elaborado após a formalização do pedido pelo  
241 interessado. Informa ainda que para início das obras o local deve estar devidamente licenciado  
242 pelos órgãos ambientais e é necessário o atendimento a distancias mínimas entre edificações e  
243 redes elétricas de 1,5m.

244 **CEB (INTERFERÊNCIA)** – No Laudo nº 187/2017 – CEB, informa que há interferência  
245 com a gleba e2 que havendo interesse na eliminação das interferências deve se formalizar  
246 solicitação de orçamento junto a CEB-D ou contratar empresa legalmente habilitada.

247 **NOVACAP** - Em resposta ao Ofício nº 100.000.580/2017 – PRESI/CPDHAB/DF, informa  
248 que no limite da poligonal existe Sistema de Drenagem Pluvial implantado e projetado, bem  
249 como projeto de Pavimentação asfáltica, mas como está sendo alterado o urbanismo deverá  
250 ser elaborado um novo projeto.

251 **SLU** – Em resposta no Despacho SEI-GDF SLU/DIGER/DILUR, informa que o SLU realiza  
252 atualmente, nas proximidades da área, o serviço de coleta, transporte, tratamento e destinação  
253 final dos resíduos domiciliares. Não haverá impacto significativo quanto à capacidade de  
254 realização desses serviços, encontrando-se equipado e preparado para executar a coleta na  
255 área de ocupação prevista, desde que se tratem de resíduos sólidos domiciliares, resíduos não  
256 perigosos e não inertes e que sejam gerados em quantidade não superior a 120 litros por dia  
257 por unidade autônoma. Destaca ainda que o gerador de resíduos deverá providenciar por  
258 meios próprios os recipientes necessários para o acondicionamento dos resíduos sólidos  
259 gerados para a coleta

260 **CONCEPÇÃO URBANISTICA GERAL**



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL  
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal  
CONPLAN

De acordo com informações extraídas do MDE 174/2018, os autores do projeto de urbanismo, Estúdio 41, tecem considerações a respeito da inserção do loteamento no contexto da cidade consolidada lindeira, entre as quais destacam a homogeneidade do traçado urbano, a monotonia da paisagem, a carência de referenciais urbanos simbólicos e a baixa qualidade das edificações. Concluem pela necessidade de qualificar espaços públicos, construir a noção de vizinhança e entender as pequenas centralidades a partir das seguintes diretrizes:

*- Parte-se de uma malha viária que promova continuidade com o setor QNP da Ceilândia à nordeste, e também com o assentamento em fase de regularização do Pôr do Sol ao sul, gerando com isso as Vias de Circulação de Vizinhança, coletoras.*

*- Subdivide-se essa malha para que a escala das quadras seja reduzida em comparação com as quadras de 243 metros da Ceilândia, gerando assim quadras de no máximo 114m, mais adequadas ao caminhar do pedestre.*

*- As quadras resultantes dessa malha são ocupadas com diferentes tipologias de lotes que irão gerar uma variação de gabaritos, criando uma paisagem com diversidade volumétrica. No centro dessas quadras são implantadas praças que promovem a existência de áreas de lazer e brincadeiras, além de construir uma noção de vizinhança, incentivando o convívio entre moradores próximos.*

*- O interceptor citado na consulta da CAESB gera uma área não edificável de 12m que corta a gleba na diagonal. Esta ruptura da malha é adotada como uma via de pedestres que funciona como elemento estruturador do partido de intervenção. Trata-se de um elemento de identidade própria para o novo bairro, construindo uma ideia de lugar dentro da geografia da cidade.*

*- É implantado um parque junto à ARIE JK que faz a transição entre a APA e o novo bairro. Além da geração de áreas de lazer e de uma nova frente urbana, esse parque tem a função de recuar a Via Parque da borda do empreendimento, reduzindo assim o risco de ocupações irregulares junto à divisa da área de preservação ambiental.*

**Quadro Síntese das Unidades Imobiliárias**



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

CONPLAN

| DESTINAÇÃO                                      | LOTES<br>(unid.) | ÁREA<br>(m²) | PERCENTUAL<br>(%) |
|-------------------------------------------------|------------------|--------------|-------------------|
| Área Passível de Parcelamento                   |                  | 419.293,2    | 100%              |
| <b>1. Unidades Imobiliárias</b>                 |                  |              |                   |
| a. Habitação Unifamiliar - HU                   | 258              | 33.576,6     | 8,0%              |
| b. Habitação Bifamiliar - HB                    | 128              | 19.998,9     | 4,8%              |
| c. Uso Misto                                    | 47               | 48.679,2     | 11,6%             |
| d. Comercial                                    | 9                | 17.340,8     | 4,1%              |
| e. Equipamento Público Comunitário - EPC        | 5                | 29.478,2     | 7%                |
| f. Equipamento Público Urbano - EPU             | 1                | 600,9        | 0,1%              |
| Total                                           | 448              | 149.574,8    | 35,7%             |
| 2. Espaços Livres de Uso Público - ELUPF        |                  | 91.288,9     | 21,8%             |
| 3. Sistema de Circulação                        |                  | 178.329,7    | 42,5%             |
| Área Pública <sup>(1)</sup> : (1e + 1f) + 2     |                  | 121.368,0    | 28,9%             |
| Área Pública <sup>(2)</sup> : (1e + 1f) + 2 + 3 |                  | 299.697,7    | 71,5%             |

<sup>(1)</sup> Conceito de Área Pública conforme o disposto na Seção IV da Lei Complementar nº 803 (PDOT 2009) atualizada pela Lei Complementar nº 854 (PDOT 2012).

<sup>(2)</sup> Conceito de Área Pública conforme Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

## Sistema Viário

O estudo apresentado foi projetado de acordo com o estabelecido pela DIUPE 08/2017, com a criação da Via de Circulação de Vizinhança na porção sudeste, adjacente ao assentamento, conexão entre a Via P5-Sul e a futura via que conecta a área no sentido NE/SW, conforme indicado no anexo da DIUPE.

As Vias de Circulação atendem ao objetivo de integração do parcelamento na região, e a articulação interna do tecido urbano e acesso às diversas áreas, em especial às centralidades e Vias de Atividades, conforme figura 11 abaixo.

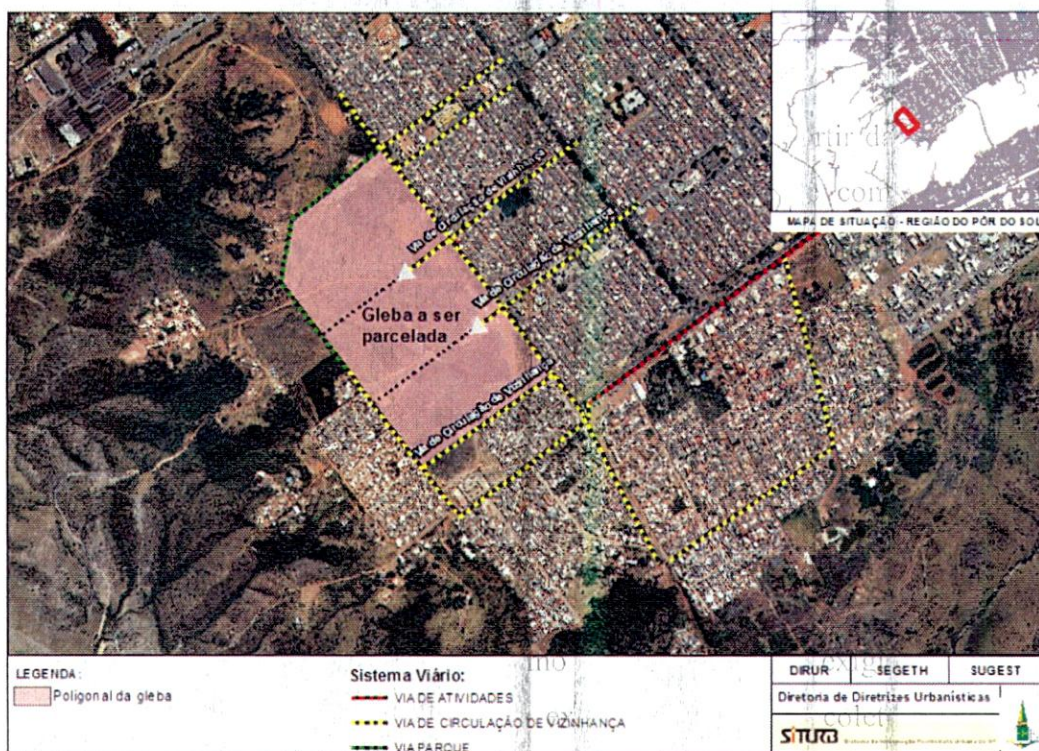


Figura 11 – Diretrizes de Sistema Viário FONTE: DIUPE 08/2018

O traçado do sistema viário, proposto no projeto a partir das DIUR, parte das continuidades das vias – A, C, E e F promovendo continuidade com o setor QNP da Ceilândia; a rua no limite sudoeste da gleba e a rua 3, promovendo a continuidade com o setor Pôr do Sol. Estas vias se configuram como as vias coletoras do bairro. De acordo com o MDE 174/2018, essa malha inicial é subdividida para que a escala das quadras seja reduzida em comparação com as quadras de 243 metros da Ceilândia, gerando assim quadras de no máximo 114m, mais adequadas ao caminhar do pedestre, configurando vias locais. Internamente, as quadras possuem praças centrais com lotes voltados para o centro, as vias que fazem esses acessos internos são vias compartilhadas, sem desníveis.

Duas vias se configuram como a Via Parque, exigida nas Diretrizes Urbanísticas. A rua A, conforme já descrito, exerce a função de coletora por configurar continuidade com o traçado urbano a nordeste. A rua 4, cumpre o papel e via local. O interceptor citado na consulta da CAESB gera uma área não edificável de 12m que corta a gleba na diagonal. Esta ruptura da malha é adotada pelo projeto como uma via de pedestres que funciona como elemento estruturador do partido de intervenção. De acordo com os



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

CONPLAN

316 autores do projeto: "Trata-se de um elemento de identidade própria para o novo bairro,  
317 construindo uma ideia de lugar dentro da geografia da cidade. "



318  
319 Figura 12 – Hierarquia do Sistema viário FONTE: MDE 174/2018

320 Os lotes com acesso pelas vias compartilhadas têm caráter profundamente local  
321 (apenas usada para acesso aos lotes) e com nível único, esta condição não irá gerar guias  
322 rebaixadas nos acessos. Esta condição, segundo o MDE evita a criação de grandes espaços  
323 livres no interior dos lotes, e é de importância para a concepção urbanística que visa valorizar



os espaços livres públicos e minimizar os espaços livres privados para que a população se aproprie efetivamente das praças.

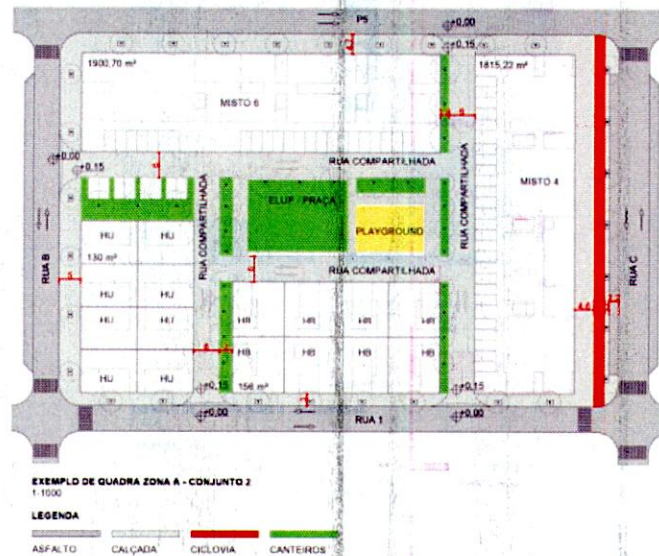


Figura 13 – Quadra Tipo FONTE: MDE 174/2018

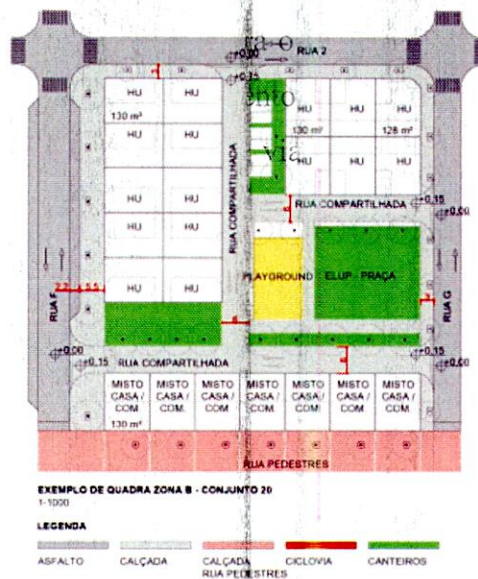


Figura 14 – Quadra Tipo FONTE: MDE 174/2018

### Sistema Ciclovitário

No planejamento ciclovitário para o projeto optou-se por implantar sistema de ciclovias nos principais eixos do parcelamento, conectando com importantes eixos de circulação do entorno. Todas as demais vias serão cicláveis através de passeios compartilhados ou ruas compartilhadas.



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

CONPLAN



335

336 Figura 15 – Sistema Ciclovitário FONTE: MDE 174/2018

### 337 Transporte Público

338 No projeto é proposto um novo trajeto para o sistema de transporte coletivo,  
339 articulando os diferentes equipamentos urbanos a esse sistema e promovendo franco acesso  
340 aos meios de transporte pelos moradores da gleba e da região.

*Handwritten signature in blue ink.*



Figura 16 – Transporte Público FONTE: MDE 174/2018

### Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

De acordo com o MDE 174/2018 todos os lotes que compõe o projeto têm afastamento nas divisas com logradouro público suprimido, na perspectiva de evitar a paisagem de rua murada, e atendendo recomendação da DIUR. Excetuando-se apenas os lotes de uso misto na divisa com as vias compartilhadas do interior das quadras, onde poderá haver afastamento o qual poderá ser utilizado para estacionamento de veículos. Para as divisas com outros lotes o afastamento é opcional, sendo obrigatório caso haja aberturas para os lotes laterais e de fundos. Os coeficientes de aproveitamento e altura máxima da edificação seguem os eixos de adensamento previstos, sistematizados no quadro abaixo:



# GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

CONPLAN

## QUADRO SÍNTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

| Tipo de Lote por Uso/Atividade | Nº máx. de Pavim. | Altura Máxima (m) | Tx. Máx. de Ocupação (%) | Tx. Min. de Permeab. (%) | CA Bás. | CA Máx. |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|--------------------------|---------|---------|
| HU                             | 2                 | 7                 | 75%                      | 10%                      | 1       | -       |
| HB                             | 2                 | 7                 | 75%                      | 10%                      | 1       | -       |
| Misto casa/comércio            | 2                 | 7                 | 75%                      | 10%                      | 1,25    | -       |
| Misto                          | 4                 | 14                | 75%                      | 10%                      | 1       | 3       |
| Comercial                      | 4                 | 14                | 75%                      | 10%                      | 1       | 2       |
| Inst./EPC                      | 4                 | 14                | 75%                      | 10%                      | 3       | -       |

352

353 FONTE: MDE 174/2018



354

355 Figura 17 – Mapa de Uso e Ocupação do Solo FONTE: MDE 174/2018

356 Equipamentos Públicos



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL  
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal  
CONPLAN

357 O percentual mínimo de implantação para as áreas públicas - Equipamento  
358 Público Comunitário (EPC), bem como aos Espaços Livres de Uso Público (ELUP) – foram  
359 atendidos conforme as definições da DIUPE 08/2017.

| Áreas Públicas                        | % DIUPE | % PROJETO |
|---------------------------------------|---------|-----------|
| Equipamento Público Comunitário - EPC | 5,00 %  | 7,00 %    |
| Espaços Livres de Uso Público - ELUP  | 10,0 %  | 21,8 %    |
| Equipamento Público Urbano - EPU      | -       | 0,1 %     |
| TOTAL                                 | 15,00 % | 28,9 %    |

360  
361 EPC – 7% do parcelamento: os equipamentos públicos comunitários foram distribuídos em  
362 posições estratégicas, próximos ao transporte coletivo e em distâncias confortáveis ao  
363 percurso peatonal dos moradores e de forma a diversificar os usos ao longo do tecido urbano.  
364 - EPU – 0,1% do parcelamento: na consulta à CAESB foi solicitado uma estação elevatória  
365 (EPU) que está proposta na porção mais ao sul da gleba por se tratar também da cota mais  
366 baixa.  
367 - ELUP – 21,8% do parcelamento: os espaços que se configuram como ELUP são as praças  
368 de centro de quadra descritas acima e o parque urbano que faz frente à ARIE JK.

369 O projeto prevê a criação dos seguintes equipamentos públicos conforme  
370 indicação da CODHAB: 01 Centro de Ensino Infantil, 01 Centro de Ensino Fundamental, 01  
371 Centro de Ensino Médio, 01 Unidade Básica de Saúde, 01 Posto Policial e 01 equipamento  
372 público destinado à prática desportiva. Também serão destinados no lote do Centro  
373 Comunitário, um equipamento para Prática Esportiva e um Equipamento Social (CRAS).

40



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

CONPLAN



Distribuição dos EPCs, no interior da gleba e no entorno, e seus raios de abrangência

Figura 18 – Distribuição de Equipamentos Públicos Comunitários FONTE: MDE 174/2018

### Densidade e Permeabilidade

A gleba é dividida em duas Zonas com densidades diferentes: para a Zona A a densidade máxima é 150 hab/ha, totalizando 4299 habitantes ou 1315 habitações; para a Zona B a densidade máxima é 50 hab/há, totalizando 664 habitantes ou 203 habitações. Desse modo, o projeto contempla o número máximo de 1518 habitações. Conforme consta na DIUPE, o número de habitantes por domicílio considerado é 3,27, com base na Pesquisa Distrital de Amostra de Domicílios (CODEPLAN, 2015). O tamanho das unidades, por se tratarem de unidades de interesse social, será de 41m<sup>2</sup> a 68m<sup>2</sup>.

#### QUADRO DE DENSIDADES

| ZONA A                         |                           |                |                                 |                                        |                                 |                                        |
|--------------------------------|---------------------------|----------------|---------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------|
| Tipo de Lote por Uso/Atividade | Tamanho dos lotes         | Total de lotes | Unidades habitacionais por lote | Habitantes por lote (3,27 por unidade) | Total de unidades habitacionais | Total de habitantes (3,27 por unidade) |
| HU                             | 130m <sup>2</sup>         | 76             | 1                               | 3,27                                   | 76                              | 248,5                                  |
| HB                             | 156m <sup>2</sup>         | 128            | 2                               | 6,54                                   | 256                             | 837,1                                  |
| Misto 1                        | 1632m <sup>2</sup>        | 1              | 29                              | 94,83                                  | 29                              | 94,83                                  |
| Misto 2                        | 2562 a 3309m <sup>2</sup> | 2              | 39                              | 127,5                                  | 78                              | 255,1                                  |



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal  
CONPLAN

|                                       |               |                       |                                        |                                               |                                        |                                               |
|---------------------------------------|---------------|-----------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Misto 3                               | 1276 a 1592m² | 4                     | 26                                     | 85,02                                         | 104                                    | 340,1                                         |
| Misto 4                               | 1815m²        | 7                     | 49                                     | 160,2                                         | 343                                    | 1122                                          |
| Misto 5                               | 912 a 960m²   | 3                     | 23                                     | 75,21                                         | 69                                     | 225,6                                         |
| Misto 6                               | 1900m²        | 9                     | 40                                     | 130,8                                         | 360                                    | 1177                                          |
| <b>Total</b>                          |               | <b>230</b>            | <b>-</b>                               | <b>-</b>                                      | <b>1315</b>                            | <b>4300</b>                                   |
| <b>ZONA B</b>                         |               |                       |                                        |                                               |                                        |                                               |
| <b>Tipo de Lote por Uso/Atividade</b> |               | <b>Total de lotes</b> | <b>Unidades habitacionais por lote</b> | <b>Habitantes por lote (3,27 por unidade)</b> | <b>Total de unidades habitacionais</b> | <b>Total de habitantes (3,27 por unidade)</b> |
| HU                                    | 128 a 130m²   | 182                   | 1                                      | 3,27                                          | 182                                    | 595,1                                         |
| Misto casa/comércio                   | 130m²         | 21                    | 1                                      | 3,27                                          | 21                                     | 68,67                                         |
| <b>Total</b>                          |               | <b>203</b>            |                                        |                                               | <b>203</b>                             | <b>663,8</b>                                  |

As áreas permeáveis são localizadas principalmente nas ELUP, mas também em parte no interior dos lotes, conforme especificado nas Diretrizes Urbanísticas.

| <b>QUADRO PERMEABILIDADE</b>         |                            |                                 |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| <b>ÁREA TOTAL DO PARCELAMENTO</b>    | <b>419.293,2</b>           | <b>100%</b>                     |
| <b>ÁREAS PERMEÁVEIS CONSIDERADAS</b> | <b>ÁREA PERMEÁVEL (m²)</b> | <b>PERCENTUAL PERMEÁVEL (%)</b> |
| a. Residencial                       | 5.359,07                   | 10%                             |
| b. Misto                             | 4.885,35                   | 10%                             |
| c. Comercial                         | 1.734,08                   | 10%                             |
| d. ELUP                              | 17.399,83                  | 70%                             |
| e. Parque Urbano                     | 49.184,87                  | 70%                             |
| f. EPC                               | 2.942,49                   | 10%                             |
| <b>ÁREA TOTAL PERMEÁVEL (1)</b>      | <b>81.505,69</b>           | <b>19,44%</b>                   |

VOTO

Considerando que Projeto de Urbanismo em apreço procura cumprir as disposições do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, aprovado pela Lei Complementar n.º 803 de 25 de abril de 2009, atualizada pela LC n.º 854, de 15 de outubro de 2012, especialmente naquilo que concerne à obrigação do Estado em garantir o direito à moradia e o cumprimento dos objetivos da Estratégia de Regularização Fundiária e Oferta de Áreas Habitacionais do Plano Diretor.

Considerando que projeto atende aos parâmetros estabelecidos pela Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, pelas Diretrizes Urbanísticas DIUR 09/2016 e Diretrizes Específicas – DIUPE 08/2017 e demais legislações urbanísticas pertinentes.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

CONPLAN

399 Considerando que foram cumpridas as etapas de licenciamento ambiental  
400 prévio no âmbito do Processo n.º 00391-00000610/2018-58, resultando na emissão da  
401 Licença Prévia – LP SEI-GDF n.º 16/2018 – IBRAM/PRESI

402 Considerando a aprovação Técnica do projeto de urbanismo no âmbito da  
403 Coordenação de Urbanismo da Central de Aprovação de Projetos – COURB/CAP, desta  
404 Secretaria de Gestão do Território e Habitação – SEGETH, pelo Parecer Técnico 278/2018 -  
405 SEGETH/CAP/COURB/DIPAR.

406 Voto favoravelmente pela aprovação Projeto de Urbanismo de Parcelamento  
407 do Solo para a gleba de 41,93 ha, localizada adjacente à Área de Regularização de Interesse  
408 Social – ARIS Pôr do Sol, na Região Administrativa de Ceilândia, para a qual foi realizado  
409 Concurso Público Nacional de Projeto de Urbanismo e Arquitetura, consubstanciado no  
410 Projeto de Urbanismo, URB 174/2018, com seu Memorial Descritivo, MDE 174/2018 e as  
411 Normas de Gabarito, NGB 174/2018.

412

413

414

415

416

Brasília, 20 de dezembro de 2018.

**Luiz Otavio Alves Rodrigues**  
Conselheiro Suplente - SEGETH