

AUDIÊNCIA PÚBLICA

PROJETO DE ALTERAÇÃO – QNM 12, VIA NM 12-A, LOTES 2, 4, 6, 8 e 10

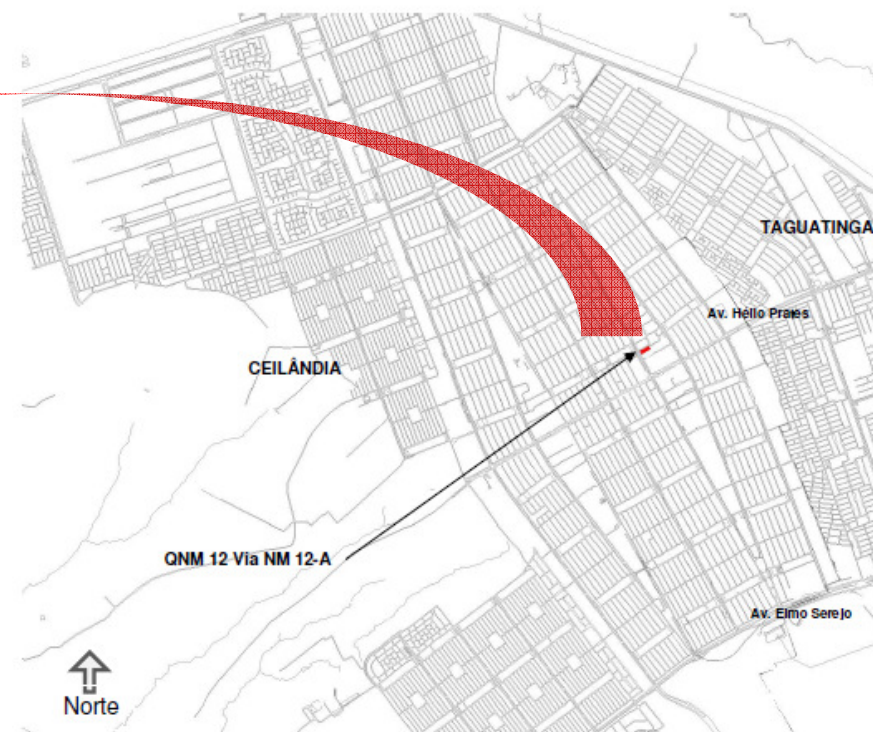
RA IX – CEILÂNDIA

TERRACAP
AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL
NUARQ / GEPRO / DITEC




Projeto de Alteração
QNM 12, Via NM12-A, Lotes 2, 4, 6 8 e 10
Ceilândia – RA IX

LOCALIZAÇÃO



LOCALIZAÇÃO

LEGENDA:

 QNM 12, VIA NM 12-A, LOTES 02, 04, 06, 08 E 10

100 0 100 200 300 400 m

ESCALA GRÁFICA



SITUAÇÃO

Projeto de Alteração
QNM 12, Via NM12-A, Lotes 2, 4, 6 8 e 10
Ceilândia – RA IX

JUSTIFICATIVA

PLANTA DIGITALIZADA SOBREPOSTA À PR-903/1



Este projeto propõe a alteração dos lotes nº 2, 4, 6, 8 e 10 da Quadra QNM 12 Via NM 12-A, registrados em cartório pela Planta PR-903/1, cuja demarcação apontou interferência com o sistema viário implantado.

A princípio, pensou-se que a Via NM 12-A havia sido construída em cima dos lotes, porém, após a digitalização do projeto registrado, verificou-se erro material nas dimensões laterais e nas áreas dos lotes em questão, cujas medidas, em escala, não correspondiam às cotas da planta (onde se lê 43,50m, seria aproximadamente 39m).

LEGENDA:

- PROJETO REGISTRADO (PR-903/1)
- PLANTA DIGITALIZADA

Projeto de Alteração QNM 12, Via NM12-A, Lotes 2, 4, 6 8 e 10 Ceilândia – RA IX

INTERFERÊNCIAS

PROJETO REGISTRADO E INTERFERÊNCIAS



Posteriormente, verificou-se, também, interferências com as redes da CEB e CAESB.

A alteração desses lotes estava sendo tratada, em conjunto com diversas áreas do Centro Urbano da Ceilândia, em outro projeto urbanístico que corrigiria situações semelhante.

No entanto, para cumprir sentença judicial referente ao Lote 06, já alienado, optou-se por desenvolver um projeto separado, que não envolvesse desafetação de área pública.

LEGENDA:

- PROJETO REGISTRADO (PR-903/1)
- LIMITE LOTES 2, 4, 6, 8 e 10
- REDE CEB
- REDE DE ESGOTO
- REDE ÁGUA

Projeto de Alteração
QNM 12, Via NM12-A, Lotes 2, 4, 6 8 e 10
Ceilândia – RA IX

PROPOSTA URB-185/20

PROPOSTA URB-185/20



O limite frontal dos lotes foi posicionado de modo a respeitar a faixa de servidão necessária para a manutenção das redes da CEB e CAESB.

Os lotes 2 e 4, ocupados pelo TRE-DF, ficaram com 740m² cada, respeitando-se os limites das edificações existentes.

Foi criada uma faixa de servidão de 5m na lateral do lote 2, autorizada pela CAESB, devido à proximidade com a rede já implantada no local.

O lote 6 permaneceu com 872m², conforme projeto anterior, registrado em cartório.

Com as alterações propostas, os Lotes 8 e 10 ficariam com área inferior a 700m² cada. Optou-se, então, pela junção dos dois, resultando em um lote único de 1.335,50m².

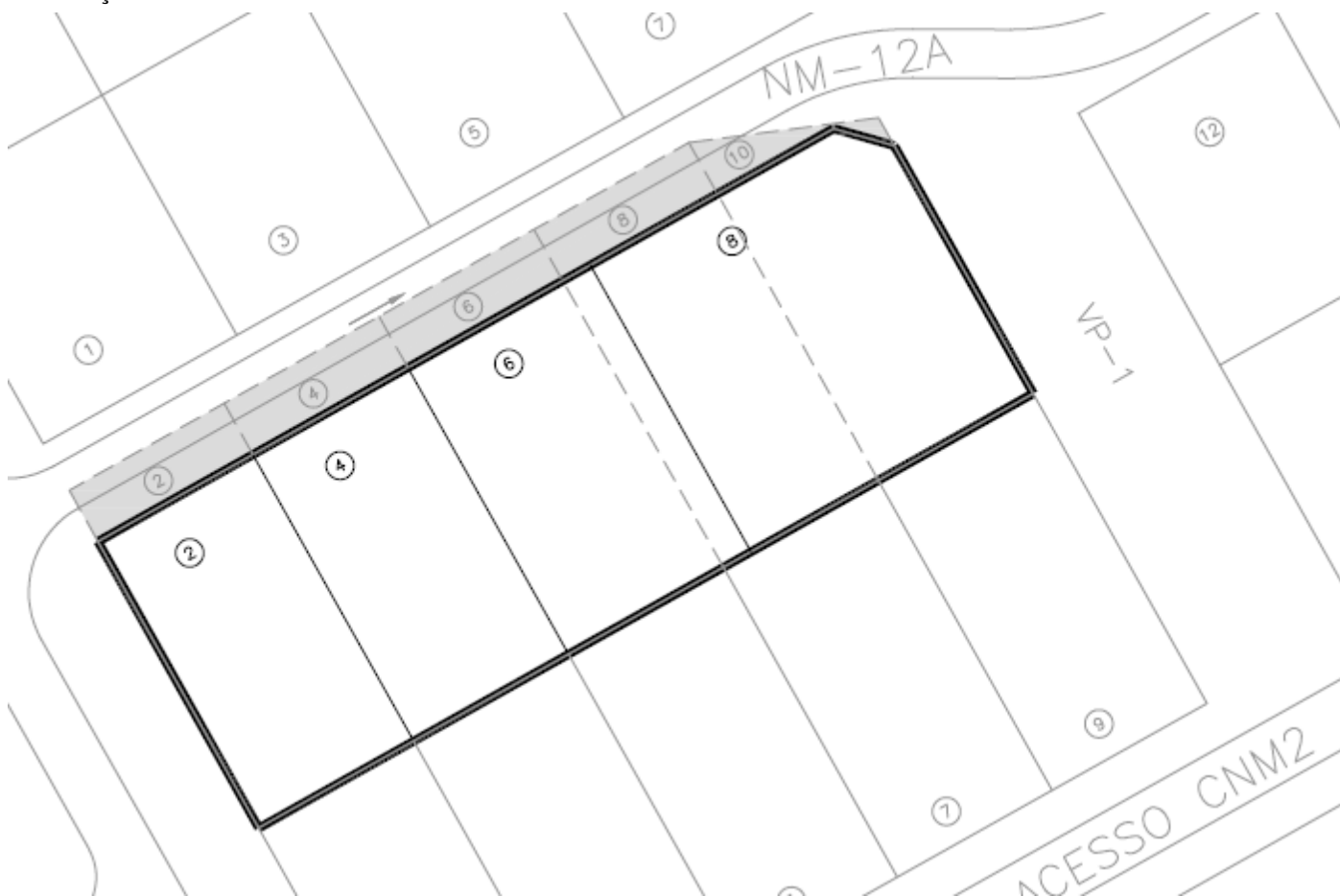
LEGENDA:
— POLIGONAL DE PROJETO
▨ FAIXA DE SERVIDÃO



Projeto de Alteração
QNM 12, Via NM12-A, Lotes 2, 4, 6 8 e 10
Ceilândia – RA IX

AFETAÇÃO E ÁREAS DOS LOTES

AFETAÇÃO







Com a alteração dos lotes, houve afetação de 592,50m².

A diferença das áreas dos lotes registrados na PR-903/1 e propostos na URB-185/20 está demonstrada na tabela a seguir:

LOTE	SITUAÇÃO	PR-903/1	URB-185/20
02	Não alienado	872,00m ²	740,00m ²
04	Não alienado	872,00m ²	740,00m ²
06	Alienado	872,00m ²	872,00m ²
08	Não alienado	872,00m ²	1.335,50m ²
10	Não alienado	792,00m ²	

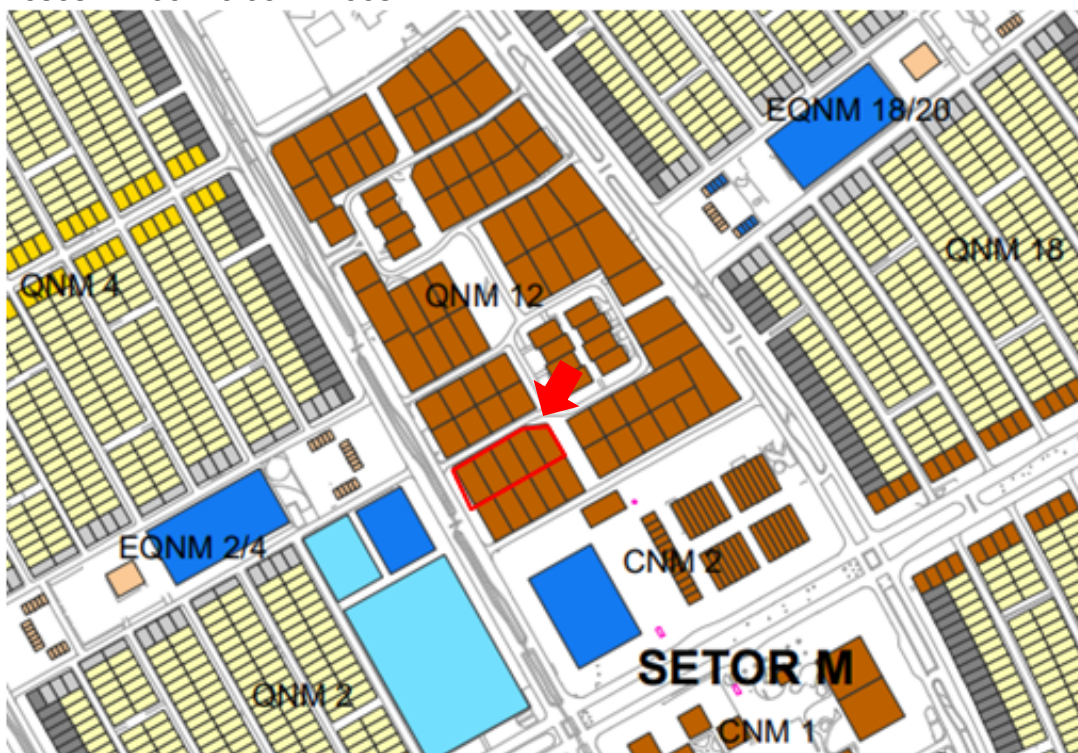
LEGENDA:

-  POLIGONO DE PROJETO (URB-185/20)
-  PROJETO REGISTRADO (PR-903/1)
-  LIMITES ALTERADOS
-  ÁREA A SER AFETADA

Projeto de Alteração
QNM 12, Via NM12-A, Lotes 2, 4, 6 8 e 10
Ceilândia – RA IX

USOS E PARÂMETROS

USOS DE ACORDO COM A LUOS



UOS

- RE 3
- RO 1
- RO 2
- CSiIR 1 NO
- CSiIR 1
- CSiIR 2 NO
- CSiIR 2
- CSii 1
- CSii 2
- CSii 3
- CSiIndR
- CSiInd 1
- CSiInd 2
- Inst EP
- Inst
- PAC 1
- PAC 2
- PAC 3
- UE 1
- UE 10

Conforme a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprovou a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, o uso para os lotes em tela é **CSiIR 2 - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial**, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação do pedestre.

Este projeto não altera os usos e parâmetros estabelecidos pela LUOS.

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
CSiIR 2	500<a<2400	2,00	6,00	80	10	64,50	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da testada frontal	Permitido – tipo 2