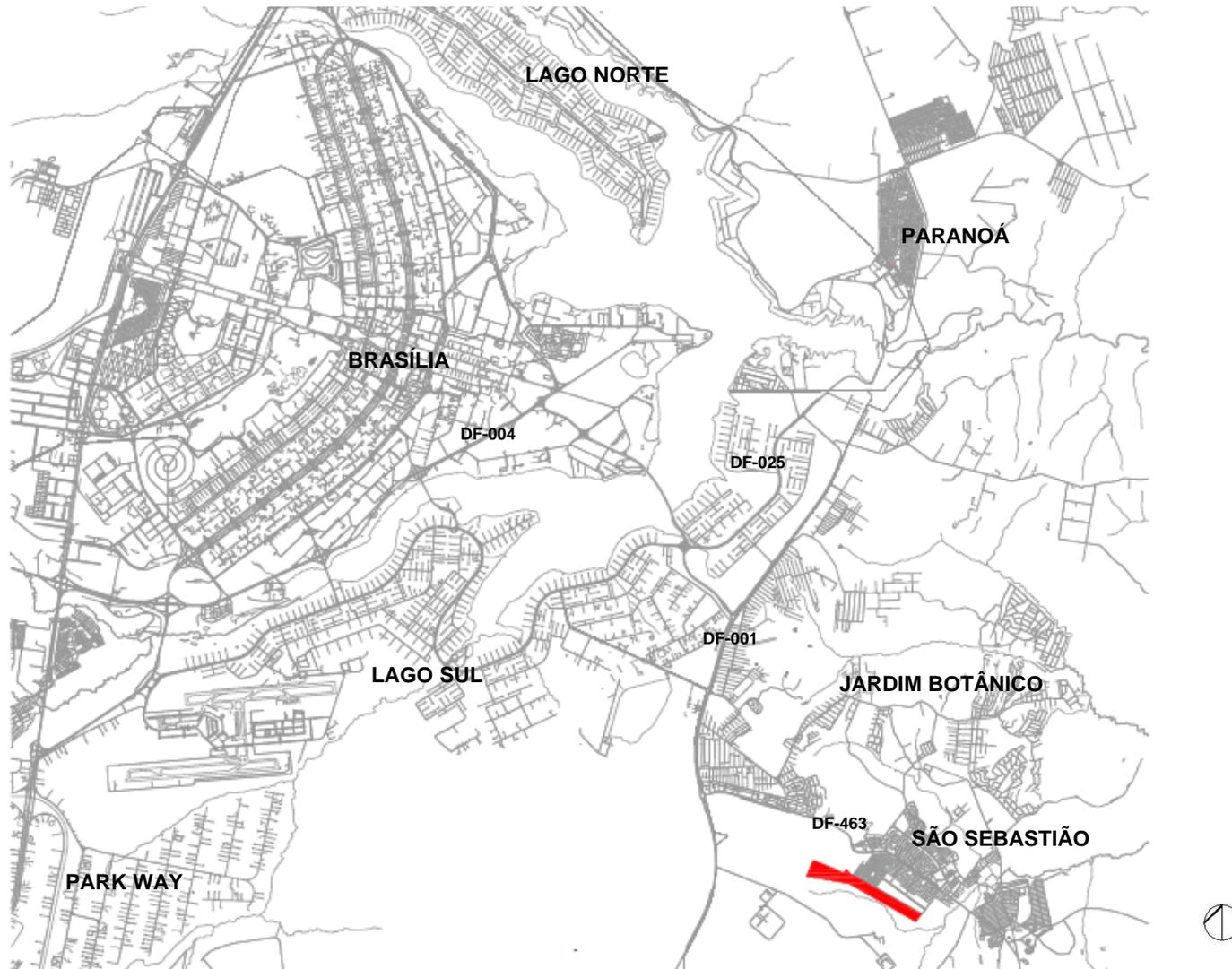


# Residencial Bonsucesso

## São Sebastião – RA XIV



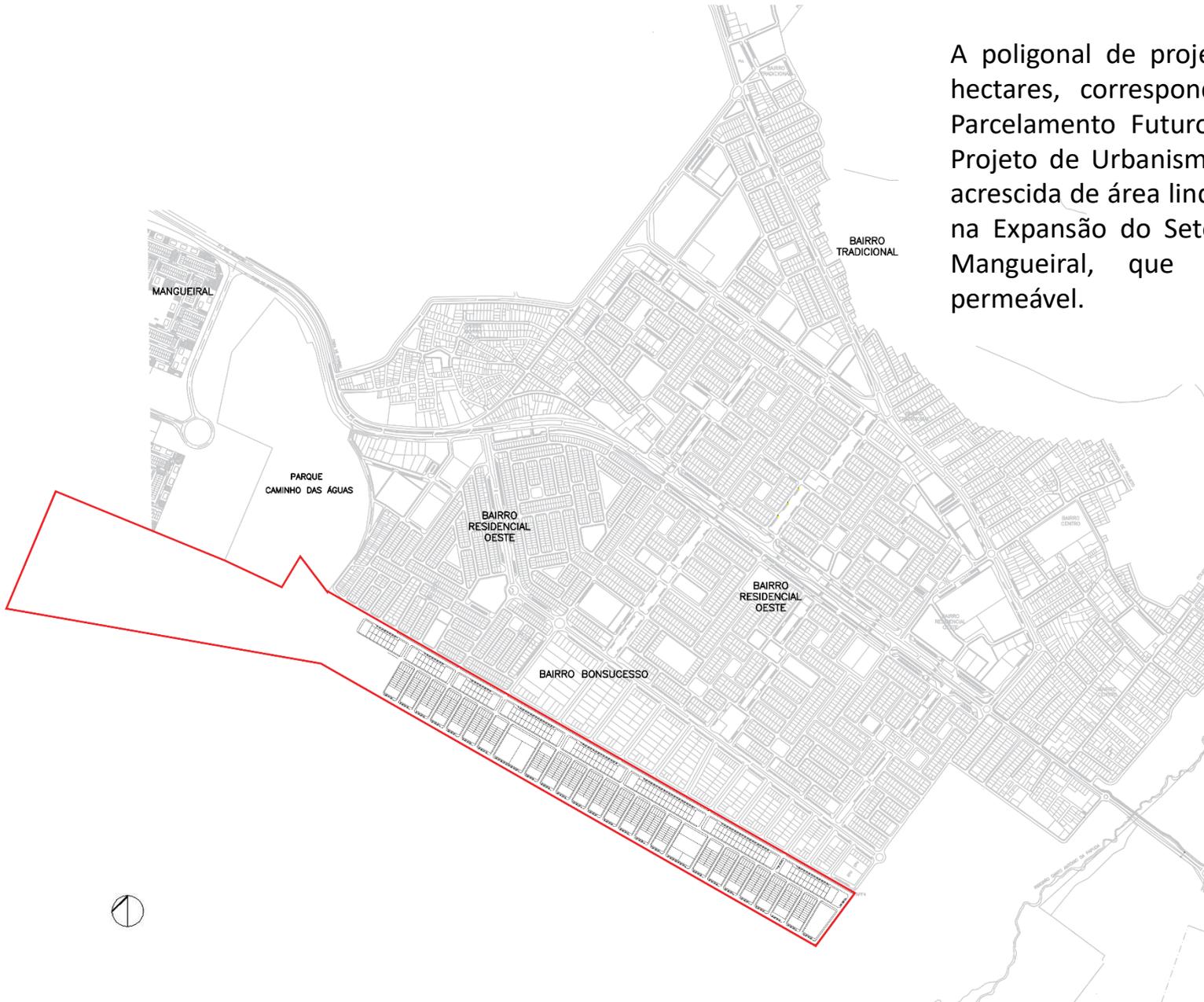
Brasília, 14 de dezembro de 2017



O parcelamento localiza-se na Região Administrativa de São Sebastião – RA XIV, no limite sul do Bairro Bonsucesso.



A poligonal de projeto, com 60,92 hectares, corresponde a Área de Parcelamento Futuro registrada no Projeto de Urbanismo URB 114/09, acrescida de área lindeira, localizada na Expansão do Setor Habitacional Mangueiral, que será mantida permeável.



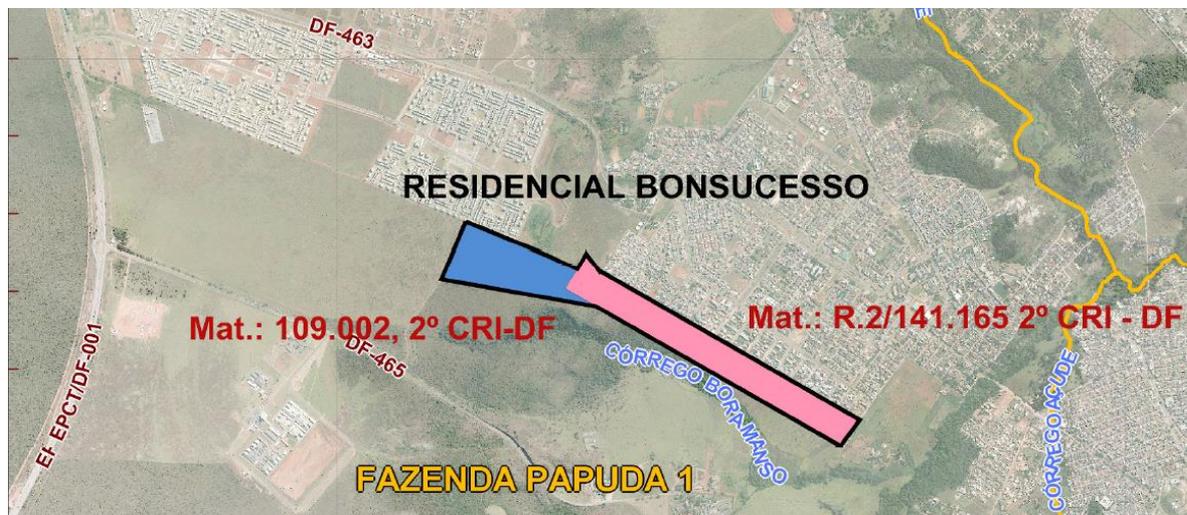
## Justificativa e Objetivo do Projeto

Este projeto integra o Programa Habita Brasília do Governo do Distrito Federal, instituído por meio do Decreto nº 37.438, a fim de proporcionar a implantação de moradias para reduzir o déficit habitacional do DF, criando lotes urbanizados destinados à construção de residências voltadas para a população de baixa renda.

Oferece lotes de Uso Residencial Unifamiliar e Bifamiliar, Uso Misto (Residencial Multifamiliar concomitantemente com o Uso Comercial e de Prestação de Serviços) e lotes para Equipamentos Públicos Comunitários - EPC.

Considerando que o parcelamento é adjacente à Área de Desenvolvimento Econômico – ADE de São Sebastião e ao Bairro Bonsucesso, já ocupados e consolidados, a proposta visa sua integração ao loteamento existente e a ocupação de Área para Parcelamento Futuro, que hoje vem sofrendo com invasões e construções irregulares.

## Situação Fundiária



A Área de Parcelamento Futuro (rosa) localiza-se no imóvel PAPUDA 1, desapropriado e em área urbana.

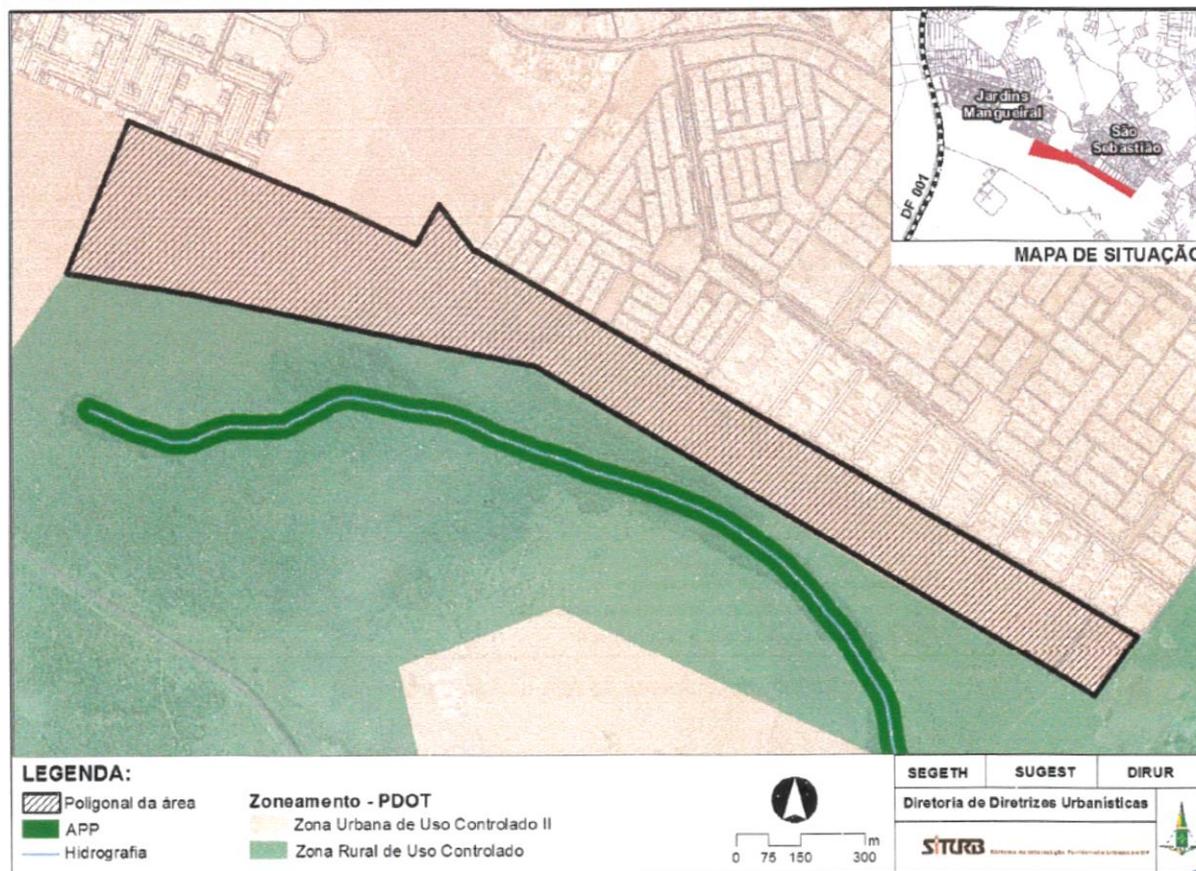
A área destacada em azul localiza-se no imóvel PAPUDA 1, sendo imóvel incorporado ao patrimônio da COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP.



## Condicionantes de projeto

O projeto foi desenvolvido de acordo com as Diretrizes Urbanísticas elaboradas pela SEGETH:

- DIUR 03/2014 – Expansão do Mangueiral;
- DIUR 06/2014 – Região São Bartolomeu, Jardim Botânico; e
- DIUPE 32/2016 - Residencial Bonsucesso.

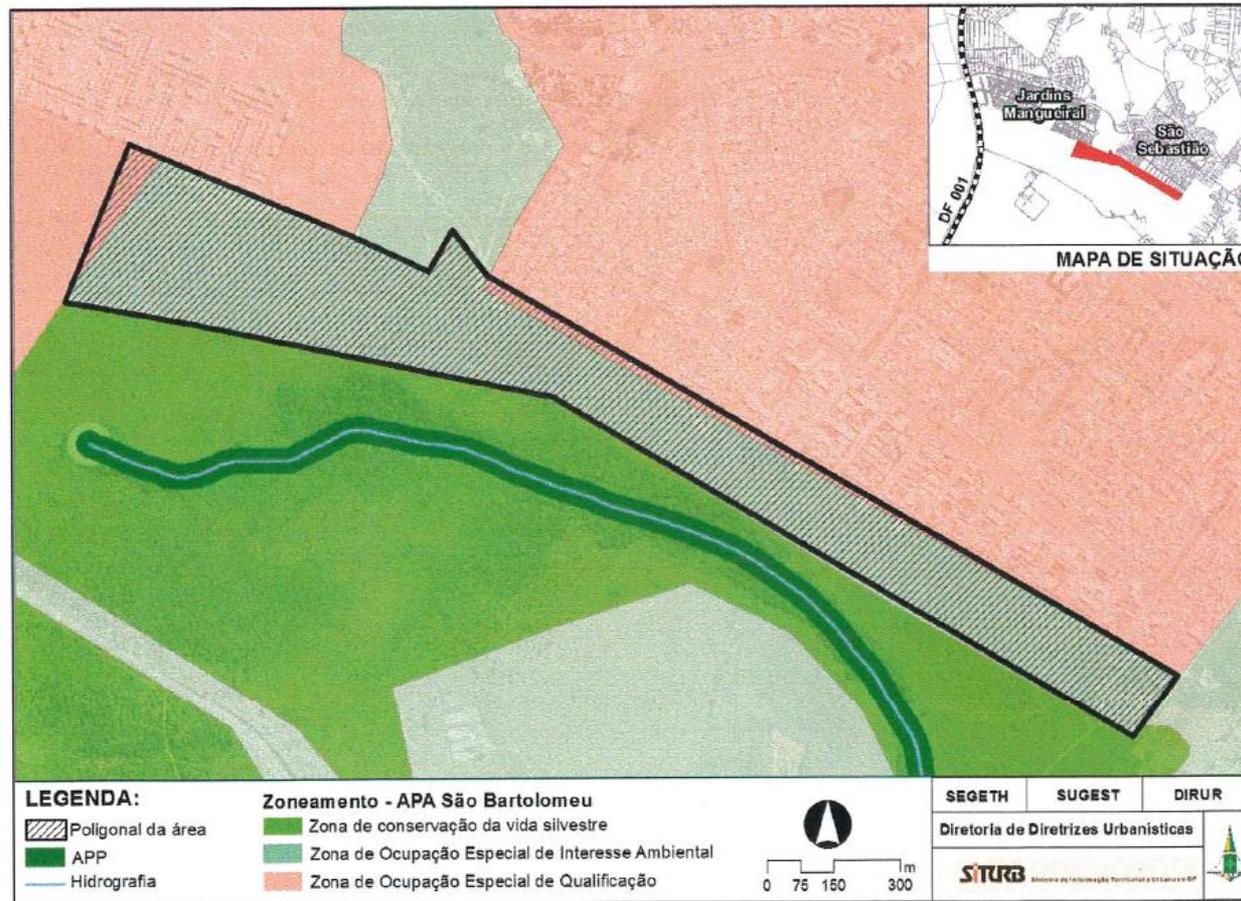


Conforme o macrozoneamento estabelecido pelo PDOT, a área encontra-se em Zona Urbana de Uso Controlado II (ZUUC).

Nessa zona deverá ser compatibilizado o uso urbano com a conservação dos recursos ambientais por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos.



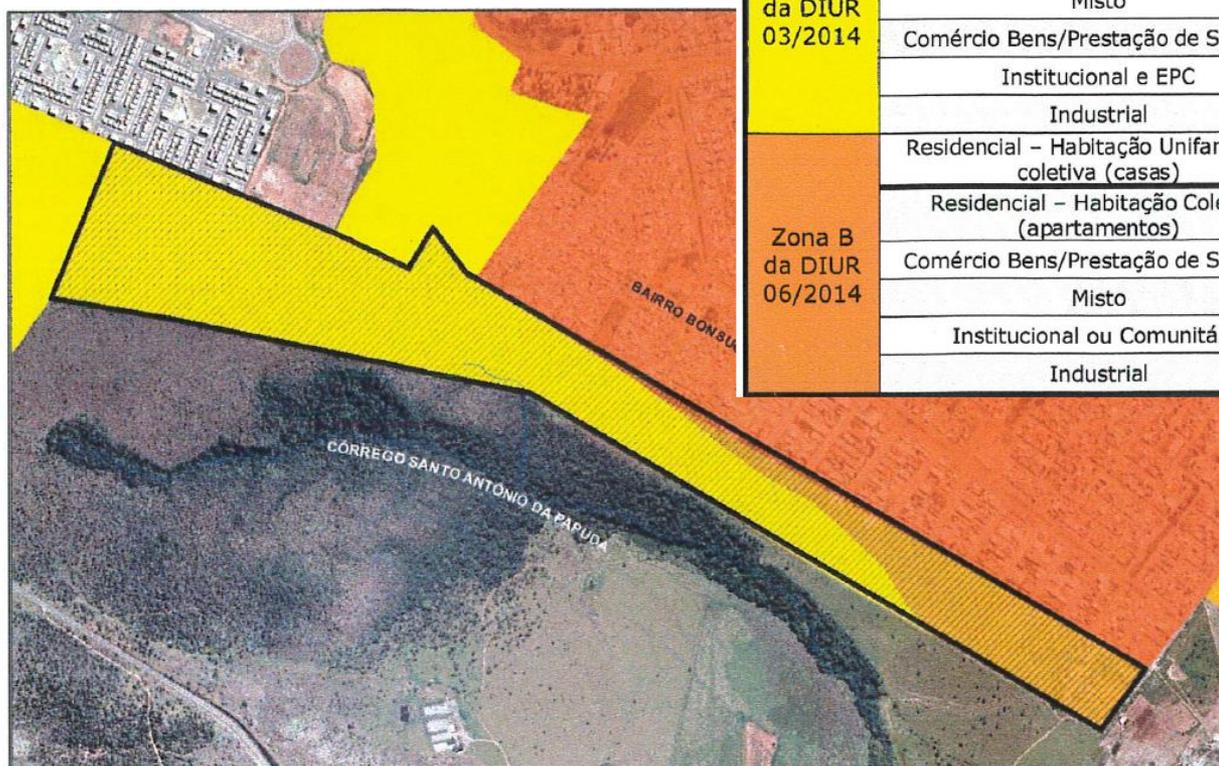
O parcelamento encontra-se na APA da Bacia do Rio São Bartolomeu tendo interferência com a Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA, conforme Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014, que determina que a impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% da área parcelada e que, no mínimo, 80% desses 50% devem ser destinados à manutenção e recuperação do cerrado existente.



Para tal, propõe-se a criação de um Parque Urbano, com área de 299.078,42m<sup>2</sup> e 4 praças, que somam 6.981,19m<sup>2</sup>, totalizando 306.059,61m<sup>2</sup> de área permeável, o que corresponde a 50,23% da poligonal do parcelamento.



A área do projeto está sob influência de duas Diretrizes Urbanísticas, DIUR 03/2014 e DIUR 06/2014, assim a DIUPE 32/2016, para o Residencial Bonsucesso, incorporou parâmetros de uso e ocupação conforme as figuras a seguir:



ZONA	USO/ATIVIDADE	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA (m) COTA SUPERIOR A	ALTURA MÁXIMA (m) COTA INFERIOR A 960m	TAXA DE PERMEABILIDADE (% MÍNIMO)
Zona B da DIUR 03/2014	Residencial – Habitação Unifamiliar e coletiva (casas)	1	1,5	10	10	10
	Residencial – Habitação Coletiva (apartamentos)	1	1,5	16	16	20
	Misto	1	4,0	16	16	20
	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	4,0	16	16	-
	Institucional e EPC	1	2,0	16	16	20
	Industrial	1	2,0	16	16	20
Zona B da DIUR 06/2014	Residencial – Habitação Unifamiliar e coletiva (casas)	1	1,2	10	10	10
	Residencial – Habitação Coletiva (apartamentos)	1	1,5	16	23	15
	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	2,0	16	23	15
	Misto	1	1,5	16	23	15
	Institucional ou Comunitário	1	2,0	16	23	15
	Industrial	1	2,0	16	23	15

### LEGENDA:

Poligonal da área  
Hidrografia

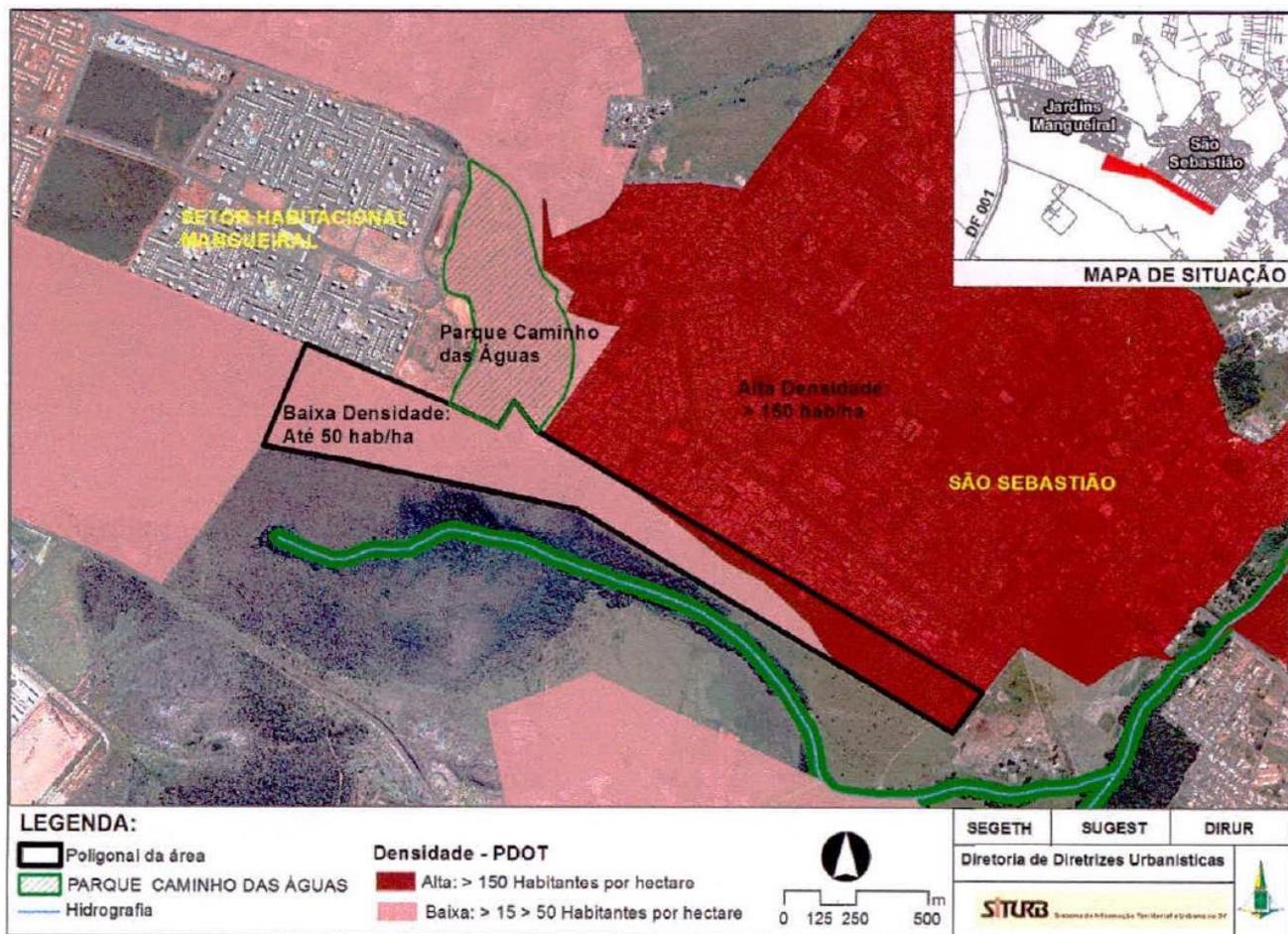
Zoneamento - DIUR 06/2014:  
Zona B

Zoneamento - DIUR 03/2014:  
Zona B



0 75 150 300 1m





A densidade demográfica da área do parcelamento enquadra-se nas categorias de:

- baixa (até 50 hab/ha); e
- alta (acima de 150 hab/ha).

O art. 39 do PDOT considera que as densidades de referência podem variar dentro da mesma porção territorial.

Diante disso, a densidade bruta do Parque Caminho das Águas, previsto na URB 114/09, será utilizada neste projeto, na porção referente à Zona de Baixa Densidade.

CÁLCULO DE DENSIDADE	População permitida	Habitacões previstas (UH)	População (UH x 3,46)	Densidade (hab/ha)
Área alta densidade (15,22ha)	> 2.283	2.754	9.529	626,08
Área baixa densidade (45,71ha)	Até 2.286	603	2.086	45,63
Parque Caminho das Águas (26ha)	Até 1.300	265	917	35,27
	<b>Total</b>	3.622	12.532	-



## Consultas

Em agosto de 2016 foram feitas consultas sobre capacidade e interferências com as seguintes concessionárias:

- CEB-D – Foram revalidadas as informações da Carta nº 022/2016-SEG e atualizados os dados de consulta de interferência na Carta nº 064/2016. É possível o atendimento à demanda do empreendimento a partir de estudo técnico que deverá ser elaborado. Deverão ser seguidas as condicionantes do Laudo nº 349/2016, apresentado em anexo à Carta nº 064/2016. Os arquivos digitais das redes existentes foram encaminhados e constatou-se que há interferência de rede aérea apenas na área destinada ao novo Parque Urbano, não sendo necessário seu remanejamento.
- Oi - A Carta nº 018/2016 informa que existe interferência de rede telefônica com a área do empreendimento e que há possibilidade de remanejamento da rede, no qual precisarão do projeto com cotas e amarrações. Foram solicitados arquivos digitais à Oi, mas foram apresentadas apenas plantas impressas da rede, não sendo possível sua localização no projeto.
- SLU – O Ofício nº 872/2016 informa que a coleta de resíduos domiciliares já é realizada nas proximidades do novo empreendimento, de forma que não haverá impacto significativos quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos gerados, uma vez que a autarquia se encontra preparada para executar a coleta na área de ocupação prevista. Deverão ser seguidas as normas e informações que contribuem com a elaboração de projetos específicos para a coleta do novo empreendimento.
- NOVACAP – O Ofício nº 295/2017-PRESI informa que é necessário elaborar projeto de drenagem pluvial que atenda a Resolução nº 09 da ADASA, pois as redes existentes não contemplam a área em questão e não têm capacidade de atendimento. Projeto contratado pela TERRACAP já foi aprovado pela NOVACAP.



- CAESB – A Carta nº 004/2017- DE/CAESB informa que a área prevista para o Residencial Bonsucesso ainda não é atendida pelos sistemas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário operantes na região, entretanto, há planejamento para elaboração de novos projetos para atendimento do setor. A CAESB verificou que o atendimento do empreendimento com Sistema de Abastecimento de Água é tecnicamente viável, porém está condicionado ao início da operação do futuro Sistema Produtor Lago Paranoá. Caso o empreendimento seja implantado antes do início da operação do referido sistema, deverá ser implantado sistema de captação subterrânea por poços – alternativa condicionada às outorgas de exploração de água de subsolo da ADASA. O atendimento com Sistema de Esgotamento Sanitário também se mostra viável, no entanto, está condicionado às adequações prévias dos sistemas existentes, com a necessidade de obras de ampliação/melhorias da ETE São Sebastião, já previstas pela CAESB. A poligonal de projeto não apresenta interferências com o sistema de abastecimento de água implantado, porém verifica-se sobreposição com trecho da rede de esgoto (Interceptores PVC 250mm e CA 400mm). Criou-se, então, uma faixa de servidão para a proteção das tubulações existentes, onde deverão ser mantidos os recobrimentos conforme orientações da CAESB.
- ADASA – Despacho nº 39 de 10 de fevereiro de 2017 – SISGED: 1623/2017 concede outorga prévia à TERRACAP para perfuração de 4 (quatro) poços tubulares com a finalidade de Prestação de Serviços Públicos de Abastecimento de Água.
- ADASA – Despacho nº 60 de 16 de fevereiro de 2017 – SISGED: 1888/2017 concede outorga prévia à TERRACAP, com a finalidade de lançamento de águas pluviais em um ponto de descarga no Córrego Borá Manso, na Bacia Hidrográfica do rio São Bartolomeu.



## Licença ambiental

Licença prévia nº 011/2017 – IBRAM, cujas condicionantes foram extraídas do Parecer Técnico nº 6/2017 – IBRAM/PRESI/SULAM/COINF/GEUSO, processo nº 00391-00011814/2017-33.

Destacou-se o cronograma de implantação do Residencial Bonsucesso, informado no Ofício SEI-GDF nº 11/2017 – TERRACAP/PRESI, dividido em três fases:

- a primeira corresponde a 6,4% da demanda hídrica total do parcelamento;
- a segunda corresponde a 8,0%; e
- a terceira corresponde a 12,7%.

Ao final das três fases, estima-se que 676 lotes estejam alienados, totalizando **27,2%** da demanda hídrica total do parcelamento.

O parecer, destaca que “a demanda hídrica deverá se manter em 50% até que a disponibilidade de água na região esteja totalmente equacionada” e sugere que a TERRACAP contingencie os lotes de habitação coletiva e parte dos lotes comerciais.

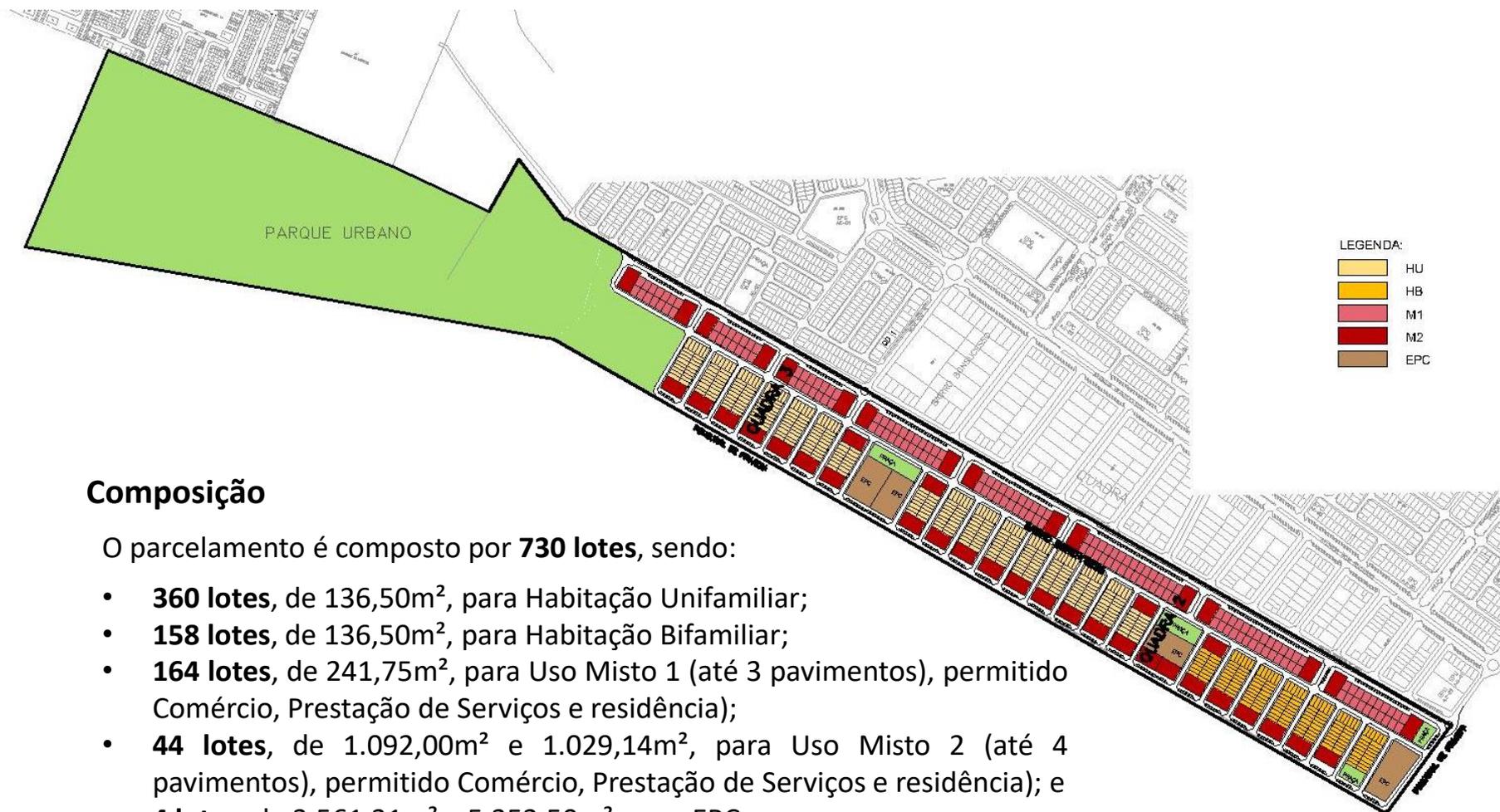
A CAESB atestou a viabilidade de atendimento somente após o início da operação do Sistema Produtor do Lago Paranoá e informou que a pretensão de implantação anterior à operação desse sistema deverá se dar por captação subterrânea condicionada à vazão outorgada pela ADASA.

O IBRAM atestou a viabilidade ambiental parcial do empreendimento (limitada à disponibilidade hídrica).

## Outros condicionantes

- Apresentação de Plano de Remoção de ocupações irregulares ou alternativa que garanta o cumprimento do percentual de ocupação previsto na Lei 5.344/2014;
- Apresentação de Projetos Básicos de Drenagem Pluvial, Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário;
- Apresentação da Outorga de Direito de Uso de recursos hídricos para poços tubulares previstos para o abastecimento do empreendimento, com vazão compatível com a demanda hídrica dos projetos apresentados.





## Composição

O parcelamento é composto por **730 lotes**, sendo:

- **360 lotes**, de 136,50m<sup>2</sup>, para Habitação Unifamiliar;
- **158 lotes**, de 136,50m<sup>2</sup>, para Habitação Bifamiliar;
- **164 lotes**, de 241,75m<sup>2</sup>, para Uso Misto 1 (até 3 pavimentos), permitido Comércio, Prestação de Serviços e residência);
- **44 lotes**, de 1.092,00m<sup>2</sup> e 1.029,14m<sup>2</sup>, para Uso Misto 2 (até 4 pavimentos), permitido Comércio, Prestação de Serviços e residência); e
- **4 lotes**, de 3.561,31m<sup>2</sup> a 5.352,50m<sup>2</sup>, para EPC.

## Espaços Livres de Uso Público

Foram propostas quatro praças, com áreas de 2.384,11m<sup>2</sup>, 2.448,00m<sup>2</sup>, 1.092,00m<sup>2</sup> e 1.057,08m<sup>2</sup>; e um Parque Urbano, com área de 299.078,42 m<sup>2</sup>.



## Sistema Viário

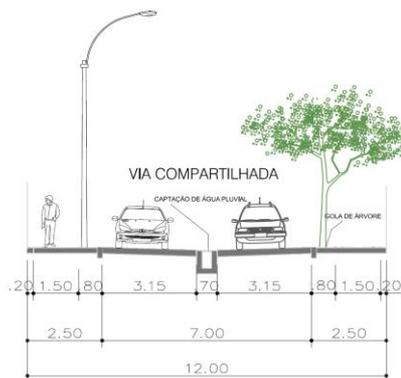
O traçado das vias prioriza a integração com o sistema viário existente (definido pela URB 114/09), o que proporciona boa acessibilidade e articulação com o tecido urbano consolidado dos bairros Residencial Oeste, Morro Azul, São Bartolomeu, Tradicional, Centro e Bonsucesso/ADE.

As Vias de Circulação promovem a ligação do parcelamento com os núcleos urbanos existentes e contornam o novo bairro. As demais vias, promovem ligações internas e correspondem às vias de acesso aos lotes residenciais, apresentando baixa fluidez de tráfego.

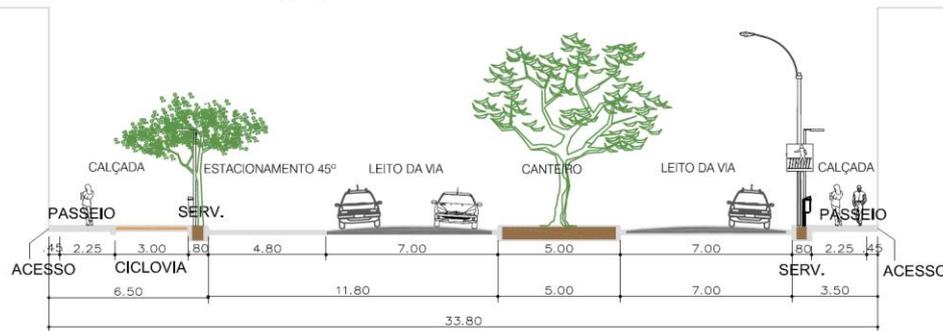
Para a circulação de bicicletas foi adotado um traçado cicloviário associado ao sistema de vias principais, integrando-o ao traçado de ciclovia definido na URB 114/09.

Há ligação com a rota da Avenida São Sebastião, passando pela Rua dos Pinheiros e também com a Avenida Bom Sucesso. O maior trecho da rota será na Avenida Visconde de Mauá.

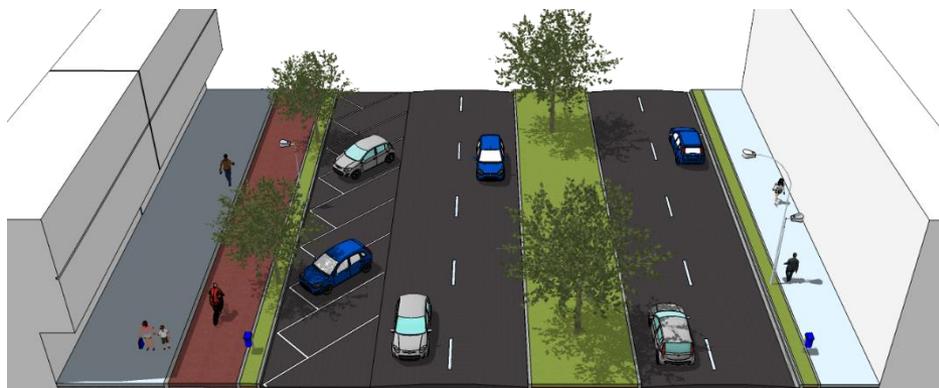




Corte 1



Corte 2



Corte 3

As vias locais, ou Vias de Circulação de Vizinhança, serão vias compartilhadas e executadas em asfalto, com grelha central de captação de água pluvial e árvores em golas de ferro, plantadas unilateralmente (corte 1). O outro lado da via fica reservada área para passagem de redes e iluminação, sem plantio de árvores.

A Via de Circulação, denominada Avenida Visconde de Mauá, lindeira à ADE São Sebastião, será duplicada e compreenderá a pista de rolamento existente, um canteiro central com retornos, outra pista de rolamento, estacionamento a 45°, ciclovia segregada no nível da calçada e calçada com faixa de serviço, circulação e acesso ao lote (cortes 2 e 3). A arborização acontecerá na faixa de serviço da calçada e no canteiro central.



### **Afastamentos Mínimos Obrigatórios**

- Lotes **HU e HB**: **sem** afastamento frontal;
- Lotes **M1 e M2**: **vedado** afastamento frontal e **obrigatório fundo = 4,00 metros**;
- Lotes **EPC**: **facultativo** o afastamento frontal e **obrigatório 3,00 metros** nas divisas confrontantes com outros lotes;
- Demais afastamentos são facultativos, desde que respeitadas a Taxa Máxima de Ocupação e Permeabilidade;
- Para todos os tipos de lote é obrigatório afastamento mínimo de 1,50 metros quando houver a abertura de vãos voltada para as divisas confrontantes com outros lotes.

### **Taxa Máxima de Ocupação**

- Lotes **HU e HB**: **T máx. O = 90%** da área do lote.
- Lotes **M1 e M2**: **T máx. O = 70%** da área do lote.
- Lotes **EPC**: **T máx. O = 70%** da área do lote.

### **Coefficiente de Aproveitamento** (varia de acordo com a localização do lote)

- Lotes **HU e HB**: **C.A. máximo = 1,2 a 1,5**;
- Lotes **M1 e M2**: **C.A. máximo = 1,5 a 4,0**;
- Lotes **EPC**: **C.A. máximo = 2**.

### **Pavimentos**

- Lotes **HU e HB**: **máximo 2 pavimentos** (térreo e superior);
- Lotes **M1 e M2**: **máximo 4 pavimentos** (térreo mais 3);
- Lotes **EPC**: **máximo 3 pavimentos** (térreo mais 2).

### **Altura Máxima da Edificação** (varia de acordo com a localização do lote)

- Lotes **HU e HB**: **10m**;
- Lotes **M1 e M2**: **16m**;
- Lotes **EPC**: **12m**.



### Taxa Mínima de Permeabilidade

- Lotes **HU e HB**: sem taxa mínima;
- Lotes **M1, M2 e EPC**: **20%**.

### Estacionamento e Garagem

Não há exigência de vagas de estacionamento no interior dos lotes destinados à Habitação de Interesse Social.

Para os lotes de uso institucional será obrigatório à disponibilidade de vagas para veículos no interior do lote, na proporção definida pelo Código de Edificações do Distrito Federal e regulamentações.

### Tratamento das Divisas

É permitido o cercamento em todas as divisas do lote, com altura **máxima de 2,40**, onde não for vedado o afastamento;

Nas divisas voltadas para os logradouros públicos, como vias, praças, ELUPs e áreas verdes, deverá ser garantida a permeabilidade visual **mínima de 70%**.

### Acessos

As calçadas frontais aos lotes deverão ser construídas e tratadas de modo a garantir o passeio continuado e a plena acessibilidade, acompanhando a declividade da via.

O acesso de veículos ao subsolo, quando houver, **deverá ser feito dentro dos limites dos lotes**.

Os acessos deverão respeitar as diretrizes apontadas no Decreto nº 38.047, de 9 de março de 2017.

### Disposições Gerais

- Fica vedado o desmembramento das unidades imobiliárias;
- Fica permitido o remembramento dos lotes HU, respeitando todos os parâmetros, exceto a Taxa de Permeabilidade que deverá ser aplicada conforme dimensão do lote resultante;
- No caso de remembramento, o lote resultante terá uso **Habitação Bifamiliar - HB** onde serão permitidas 2 (duas) unidades habitacionais por lote lembrado;
- Fica permitido o remembramento dos lotes destinados a EPC, respeitando todos os parâmetros.



### **Atividades dos lotes tipo HU**

**USO: RESIDENCIAL**

Habitação unifamiliar

### **Atividades dos lotes tipo HB**

**USO: RESIDENCIAL**

Habitação bifamiliar (2 residências)

### **Atividades dos lotes tipo M1 e M2**

**USO: RESIDENCIAL**

Habitação multifamiliar (apartamentos)

**USO: COMERCIAL**

47-G COMÉRCIO VAREJISTA (exceto 47.3 Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores)

**USO: PRESTAÇÃO DE SERVIÇO**

53-H CORREIO E OUTRAS ATIVIDADES DE ENTREGA

56-I ALIMENTAÇÃO

58-J EDIÇÃO E EDIÇÃO INTEGRADA À IMPRESSÃO

61-J TELECOMUNICAÇÕES

62-J ATIVIDADES DOS SERVIÇOS DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO

63-J ATIVIDADES DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INFORMAÇÃO

64-K ATIVIDADES DE SERVIÇOS FINANCEIROS

65-K SEGUROS, RESSEGUROS, PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR E PLANOS DE SAÚDE



**USO: PRESTAÇÃO DE SERVIÇO** (continuação)

66-K ATIVIDADES AUXILIARES DOS SERVIÇOS FINANCEIROS, SEGUROS, PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR E PLANO DE SAÚDE

68-L ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS

69-M ATIVIDADES JURÍDICAS, DE CONTABILIDADE E AUDITORIA

75-M ATIVIDADES VETERINÁRIAS

77.2 Aluguel de objetos pessoais e domésticos

78-N SELEÇÃO, AGENCIAMENTO E LOCAÇÃO DE MÃO-DE-OBRA

79-N AGÊNCIAS DE VIAGENS, OPERADORES TURÍSTICOS E SERVIÇOS DE RESERVA

80-N ATIVIDADES DE VIGILÂNCIA, SEGURANÇA E INVESTIGAÇÃO

95-S REPARAÇÃO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA E COMUNICAÇÃO E DE OBJETOS PESSOAIS E DOMÉSTICOS

96-S OUTRAS ATIVIDADES DE SERVIÇOS PESSOAIS

**Atividades dos lotes tipo EPC**

**USO: INSTITUCIONAL**

84-O ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, DEFESA E SEGURIDADE SOCIAL

85-P EDUCAÇÃO

86-Q ATIVIDADES DE ATENÇÃO À SAÚDE HUMANA

88-Q SERVIÇOS DE ASSISTÊNCIA SOCIAL SEM ALOJAMENTO

90-R ATIVIDADES ARTÍSTICAS, CRIATIVAS E DE ESPETÁCULO

91-R ATIVIDADE LIGADAS AO PATRIMÔNIO CULTURAL E AMBIENTAL







