

PARQUE DA VILA

Parcelamento de Solo

201ª Reunião do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal
Brasília, 08 de dezembro de 2022.

APRESENTAÇÃO



RA VI – PLANALTINA

Localização: Quadra 18, Vila Vicentina.

Projeto de Urbanismo: MDE, URB e NBG nº 342/2022

Processo nº.: 00390-00009819/2019-96

Interessado:

Número 1 Projetos e Resultados.

Responsáveis Técnicos:

Ana Maria Montandon Chaer

CAU nº A 44294-1

Ana Carolina Guedes Iemini de Rezende

Parca - CAU nº A 30738-6

Marenice Rodrigues Da Silva

CAU nº A 116478-3

LOCALIZAÇÃO



Confrontantes:

- Norte, Leste e Oeste: ocupações urbanas irregulares
- Sul: Córrego Atoleiro

Área da poligonal do projeto:
2,86 hectares

Complemento ao PR 5/1 – Vila
Vicentina, na folha SICAD 73-II-1-C.

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA



DESPACHO N.º1873 / 2020 – NUANF / TERRACAP

Data de emissão: 05 de novembro de 2020

Informações Atualizadas: Vila Vicentina – Matrícula n.º 69.005 (3º Cartório de Registro de Imóveis – DF). Encontra-se em imóvel **NÃO PERTENCENTE** ao patrimônio da TERRACAP.

FAZENDA MESTRE D'ARMAS			
Vila Vicentina - Mat n.º 69.005 (3º CRI) - RA VI PLANAL TINA			
DATA:	ESCALA:	DESENHO:	SEI:
05/11/2020	1: 2.500	CÉSAR	00390-00005294/2020-53
AREA:	RESP. TÉCNICO:		
	CÉSAR VALDENIR TEIXEIRA - CREA-SP: 5.060.742.708/D		
<small>DATUM HORIZONTAL: SIRGAS 2000.4 IMAGEM AEROFOTOGRAMÉTRICA: AGOSTO/2015</small>			 NUANF-GETOP-DITEC
<small>terracapnet/arquivos/GETOP-NUANF-DWG/RAs/PLANAL TINA - RA VII SEI.00390.00005294.2020.53-Vila Vicentina - Mat.n.º 69.005 - 3º CRI .dwg</small>			

CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS

- **NOVACAP:**

Não há interferência com rede pública implantada e ou projetada. **Necessário projeto de drenagem específico para o local.**

Solução de projeto: rede interna que captará e escoará o deflúvio até bacia de detenção. Uso de Biovaletas nos canteiros centrais de duas ruas p/ captar água da chuva e lançá-la nessa rede. A bacia de amortecimento de vazão, foi prevista, seguindo a Resolução N°9 da ADASA.



- **CEB:**

Não há interferência com a iluminação pública.

- **NEOENERGIA:**

Há pequenos trechos de interferência, mas que podem ser remanejados após apresentar projeto detalhado para a Companhia.

Informa, ainda que **há viabilidade técnica** de fornecimento de energia elétrica

Solução de projeto: O projeto de incorporação de redes de energia encontra-se **aprovado** pela NEOENERGIA (08/10/2022). O projeto deve ser implantado de acordo com as normas da Companhia.

CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS

- **CAESB:**

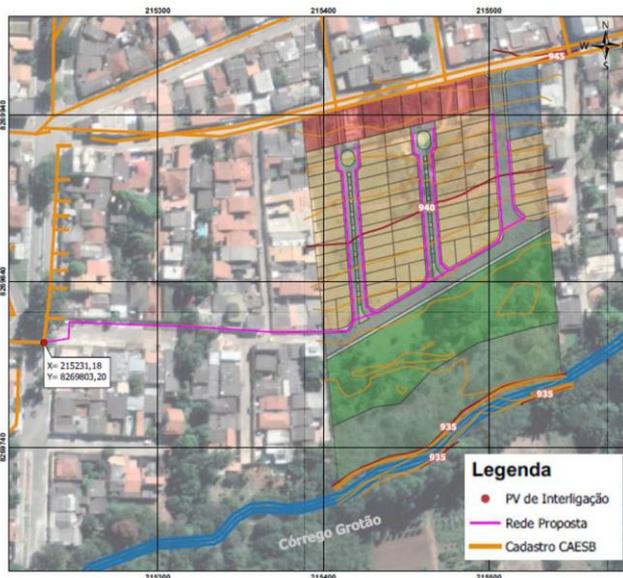
O Termo de Viabilidade de Atendimento nº 20/114 informa que existem redes de abastecimento de água e esgoto implantadas nas proximidades do empreendimento e, portanto, será possível o atendimento da demanda informada.

Soluções de Projeto: Foi prevista a derivação de uma rede de água para alimentar o empreendimento a partir da adutora existente, conforme exposto no TVA.

Para o esgotamento sanitário, foi prevista a criação de uma rede interna que conduzirá o efluente até um PV existente da CAESB, a oeste do parcelamento, em seu ponto mais baixo, sem necessidade de elevatória.

O projeto de rede de abastecimento de água encontra-se aprovado na CAESB e o projeto de Esgotamento Sanitário em fase final de análise.

Traçado previsto para abastecimento de água ←



→ Traçado previsto para esgotamento sanitário

CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS

- **SLU:**

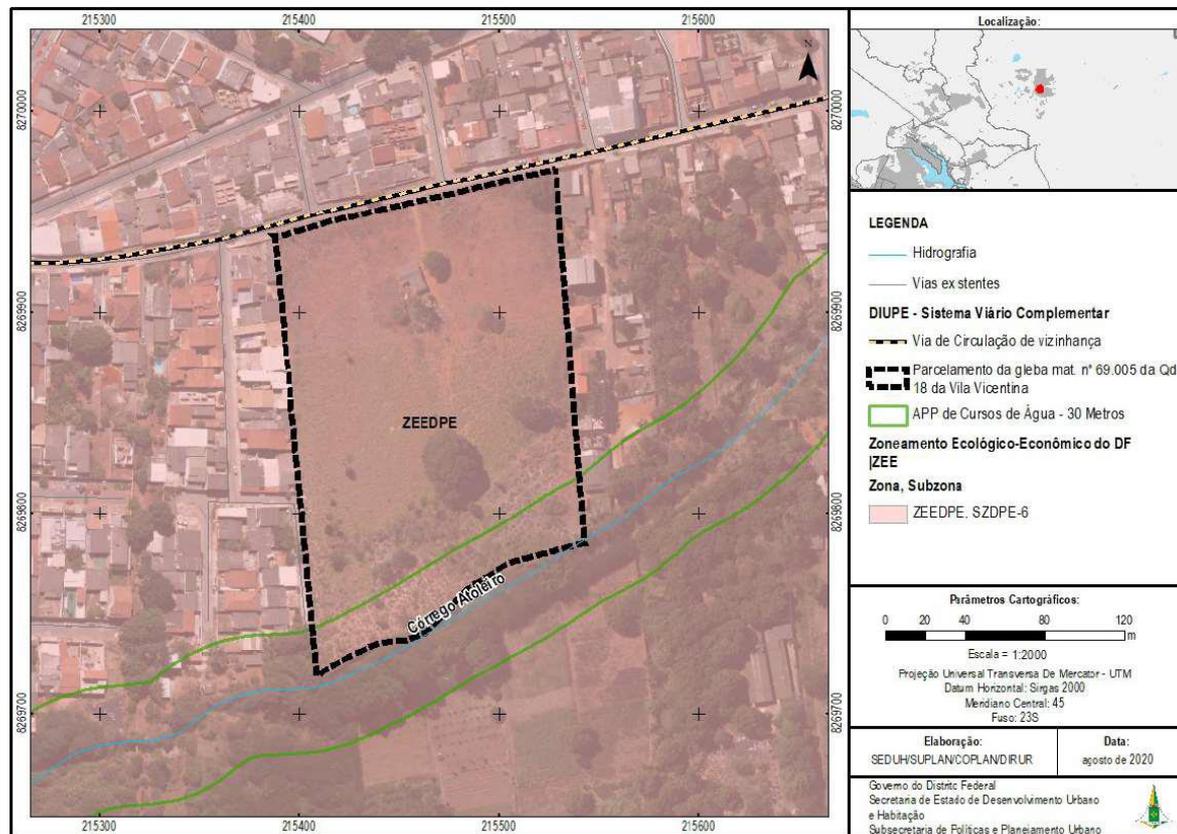
A SLU informa que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados.

Soluções de Projeto: Os lotes projetados deverão prever espaço para armazenamento de resíduos sólidos no interior do lote ou cesta de armazenamento, com fácil acesso à coleta e com dimensões suficientes à demanda.

- **DER:**

O DER informa que a área caracterizada pelo interessado não interfere com o Sistema Rodoviário do Distrito Federal.

CONDICIONANTES AMBIENTAIS

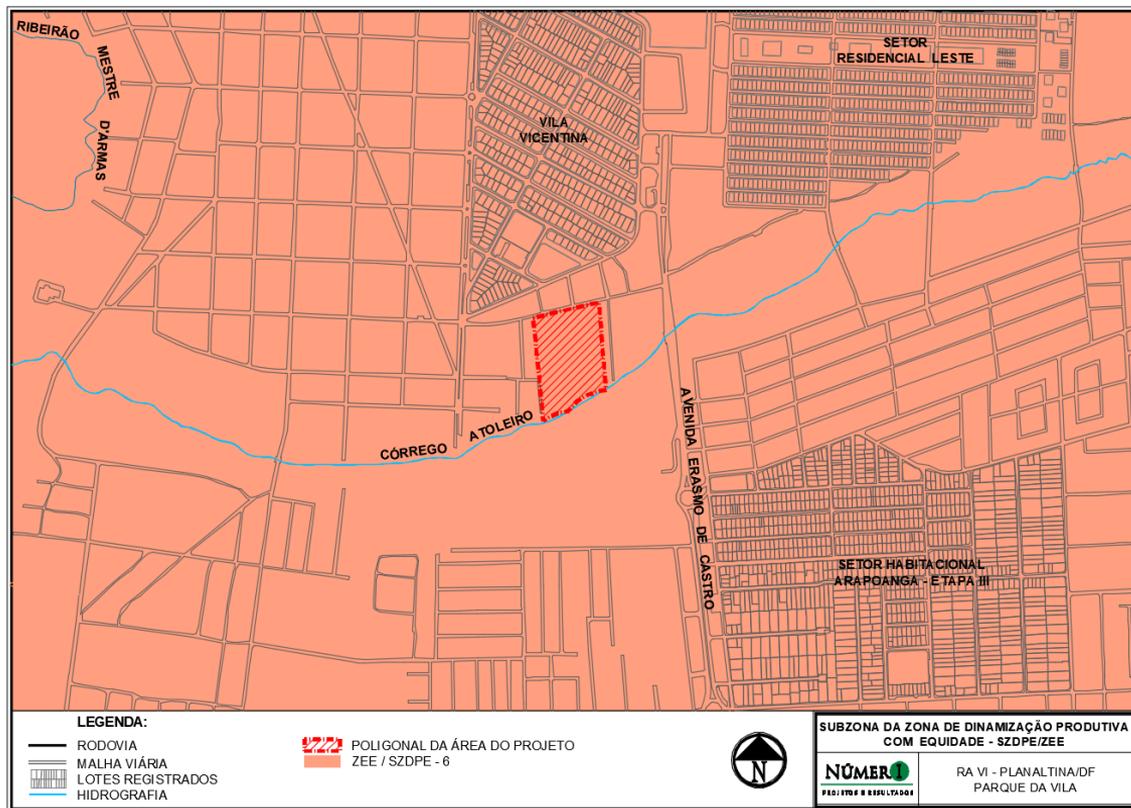


• ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO:

A poligonal do parcelamento Parque da Vila está totalmente situada na **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – SZDPE 6**, que compõe a **Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE**.

Diretriz geral da ZEEDPE: Ambiente destinado à diversificação produtiva e inserção socioeconômica equilibrada com os riscos ecológicos (lei nº 6.269/2019).

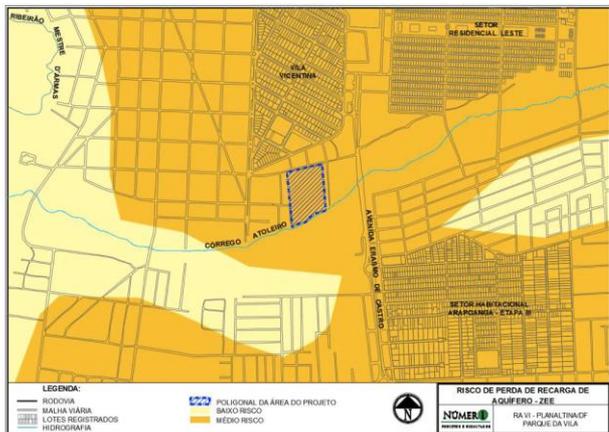
CONDICIONANTES AMBIENTAIS



Diretrizes da SZDPE-6:

- implantação de corredores e conexões ecológicas;
- observância no estabelecimento de empreendimentos com a compatibilização com os altos riscos ecológicos;
- a garantia de níveis de permeabilidade do solo compatíveis com a prestação de serviços sistêmicos;
- incentivo à implantação de atividades N1 e N2 visando assegurar práticas sustentáveis;
- Definição de estratégias de mobilidade e infraestrutura viária nos processos de regularização fundiária, devendo-se respeitar as poligonais e zoneamento das unidades de conservação, particularmente de proteção integral;
- o reforço ao monitoramento, ao controle e à fiscalização com vistas ao combate ao parcelamento irregular do solo.”

CONDICIONANTES AMBIENTAIS

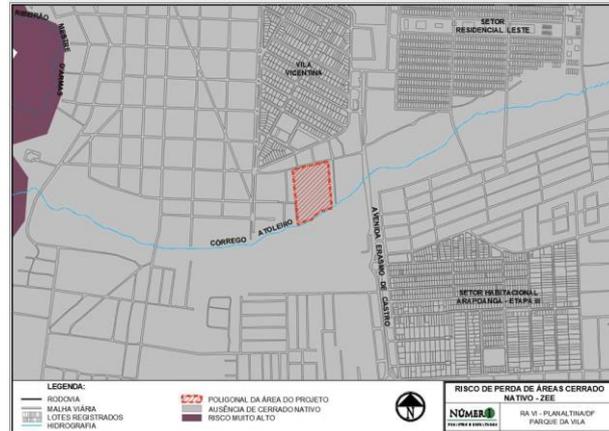
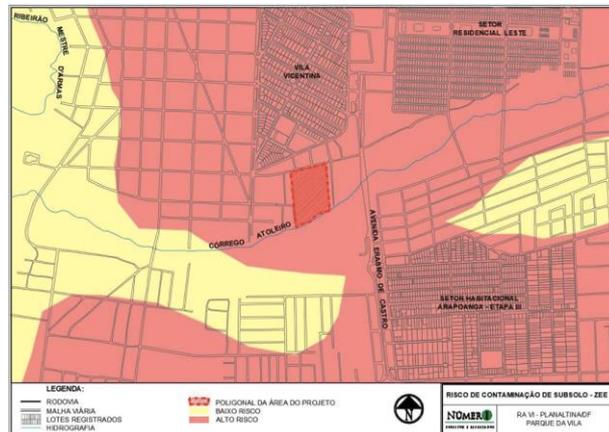


→ **Risco médio de Perda de Recarga de Aquífero**

- Como medidas protetivas para a Perda de Recarga de Aquífero, recomenda-se a aplicação de estratégias de recuperação da vegetação, especialmente nas áreas verdes, no intuito de se garantir a infiltração da água no solo.
- Respeitar as áreas permeáveis previstas pelo projeto. ~ 41% da área da gleba.

→ **Risco baixo de Perda de Solo por Erosão**

- Executar bacias de detenção conforme previsto no projeto.



→ **Risco alto de Contaminação do Subsolo.**

- Recomenda-se não implementar atividades com alto potencial poluidor, principalmente em áreas cujo o solo apresenta características favoráveis à infiltração.

→ **Ausência de Cerrado Nativo**

- Não há supressão de Cerrado Nativo, por justamente não haver esse tipo de vegetação no local.

CONDICIONANTES AMBIENTAIS

• ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP

As faixas marginais de 30m a partir do leito regular do córrego Atoleiro são consideradas APP. Desta maneira, na poligonal do empreendimento, esta faixa corresponde a **4.590,37m**, **16,06%** da área da gleba.



Parcelamento de Solo Urbano Parque da Vila

Mapa com Área de Preservação Permanente



• DECLIVIDADE

A área apresenta valores predominantes **menores que 10%** em toda a área parcelável.

Valores maiores que 10% estão restritos à calha do córrego Atoleiro, em sua Área de Preservação Permanente – APP



CONDICIONANTES AMBIENTAIS

- UNIDADE DE CONSERVAÇÃO:**

Uma parte ao sul da gleba do parcelamento coincide com uma área do **Parque Distrital do Retirinho**. Esta Unidade de Conservação não possui **faixa de amortecimento** ou **Plano de Manejo**, de acordo com Sistema Distrital de Unidade de Conservação (art. 23). Nesta faixa, **não está previsto ocupação**.



Parcelamento de Solo Urbano N1 Planaltina

Mapa de Unidades de Conservação



- LICENCIAMENTO AMBIENTAL - LICENÇA PRÉVIA**

O parcelamento do solo Parque da Vila obteve sua **Licença Prévia Ambiental** no dia **13 de julho de 2022**, sendo publicada em 20 de julho de 2022. Esta Licença Prévia, que possui o número **15/2022** e **validade de 5 (cinco) anos**.

Esta Licença e suas condicionantes podem ser consultadas no processo SEI GDF 00391-00000731/2020-14.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

- PDOT

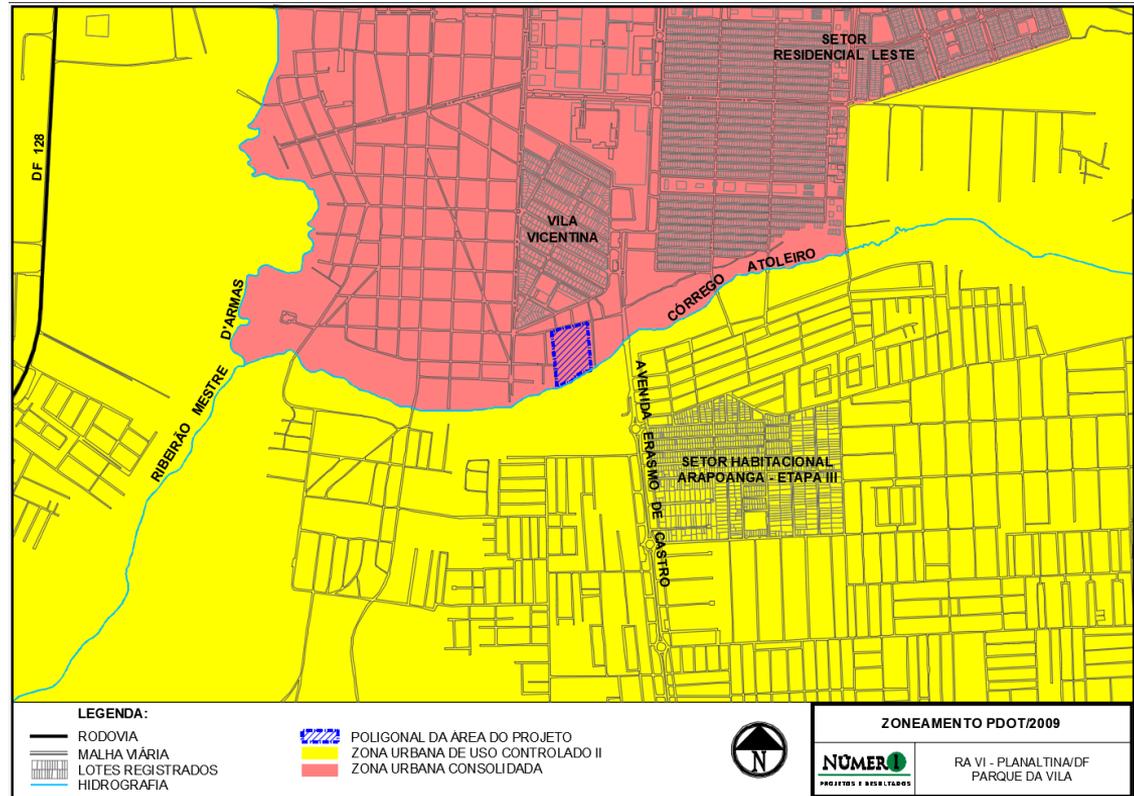
Zona Urbana Consolidada - ZUC:

Composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização de baixa, média e alta densidade demográfica.

Densidade Habitacional Média

>50 e ≤150 habitantes / hectare.

Na gleba, equivale ao **mínimo de 143** e o **máximo de 428** habitantes.



CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

- DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS - DIUPE nº 37/2020

Sistema Viário: Via lindeira à parte norte da gleba é classificada como Via de Circulação de Vizinhança, sendo de baixo fluxo de veículos e baixa velocidade.

Usos Permitidos: RE 1, RO 2, CSII 1, CSIIR 1 NO, Inst e Inst EP. 

Áreas Públicas: Devem estar em vias de fácil acesso e integradas ao tecido urbano.

Total mínimo exigido é de 15% da área parcelável.

USO	Coefficiente de Aproveitamento Básico*	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa mínima de permeabilidade (%)
RE 1	1,0	1,4	8,5	-
RO2	1,0	1,4	8,5	-
CSII 1	1,0	1,4	12	10
CSIIR 1 NO	1,0	1,4	12	10
Inst	1,0	3,0	15,5	-
Inst EP	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS.			

Observações:

- Considerando o Princípio do Solo Criado e a Outorga Onerosa do Direito de Construir, constantes na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, o parâmetro urbanístico adotado para o Coeficiente Básico de Aproveitamento será de 1,0 e a diferença até o máximo será decorrente da aplicação do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir.
- Os parâmetros representados nesta DIUPE podem ser alterados conforme os pareceres técnicos provenientes das consultas às concessionárias de serviços públicos e órgãos ambientais pertinentes;

PROJETO



LEGENDA:

 Poligonal do Projeto
 Hidrografia

USO DO SOLO

 CSIR 1 NO
 RO 2
 RE 1

ÁREAS PÚBLICAS

 Inst EP
 Parque/ELUP
 ELUP (bacias)

ÁREAS DE PRESERVAÇÃO

 APP Córrego Atoleiro

• USO E OCUPAÇÃO

RO 2 – Residencial Obrigatório. Facultado o uso não residencial simultâneo no pavimento de acesso ao logradouro público. **24 lotes** \cong 130m².

RE 1 – Residencial Exclusivo Unifamiliar. **47 lotes** \cong 130m².

CSIIR NO – Uso Misto. Apoio de serviços e comércio local. **10 lotes** de \cong 232 m². 9,43% da gleba

Inst EP – **1 unidade** de 840,14m² lote de propriedade do poder público.

PROJETO

- Predomínio de Residências Unifamiliares;
- Lotes residenciais com área média de 130m²;
- Padrão sócio econômico da região;
- Baixa velocidade no fluxo de veículos.



PROJETO

- ENDEREÇAMENTO



- DENSIDADE

RO e RE: 71 unidades nestes lotes unifamiliares
 Média: 3,28 moradores/unid (CODEPLAN, 2015)
 → 232 habitantes no uso residencial

CSIIR 1 NO

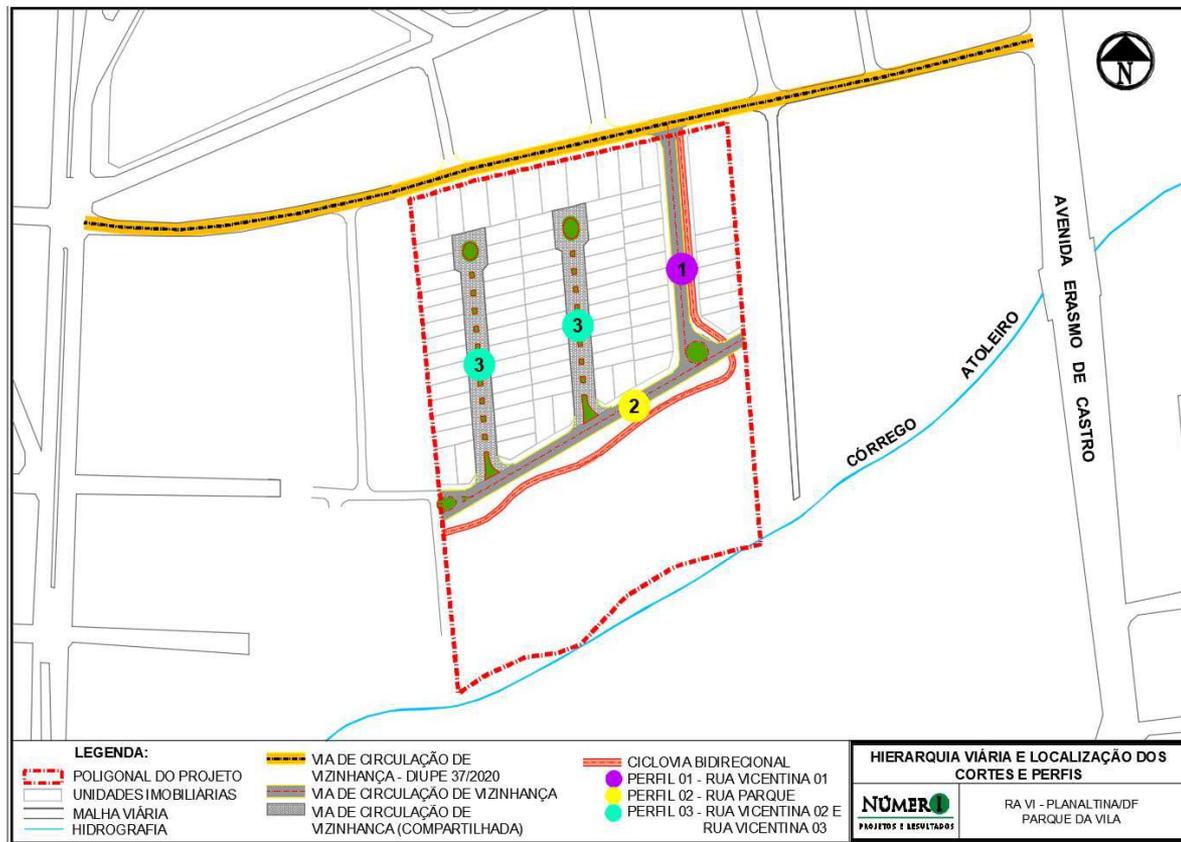
428 (máx. hab) – 232 (máx. hab RO e RE)
 = 196 habitantes (saldo)
 $196/3,28 = 59$ unidades

Para as unidades de uso misto, ainda podem ser previstas 59 unidades residenciais, sendo:

- Para o lote 01 - 4 unidades
- Para o lote 04 - 7 unidades
- Para os lotes restantes (8) - 6 unidades

Totaliza-se assim a densidade máxima para a região:
 150 hab/ha.

PROJETO



• SISTEMA VIÁRIO

DIUPE 37/2020 não apresenta proposta para área interna da poligonal de projeto.

Via de Circulação de Vizinhança ao Norte – Recebeu adaptações de acordo com NT 02/2015 – DAURB/SUAT.

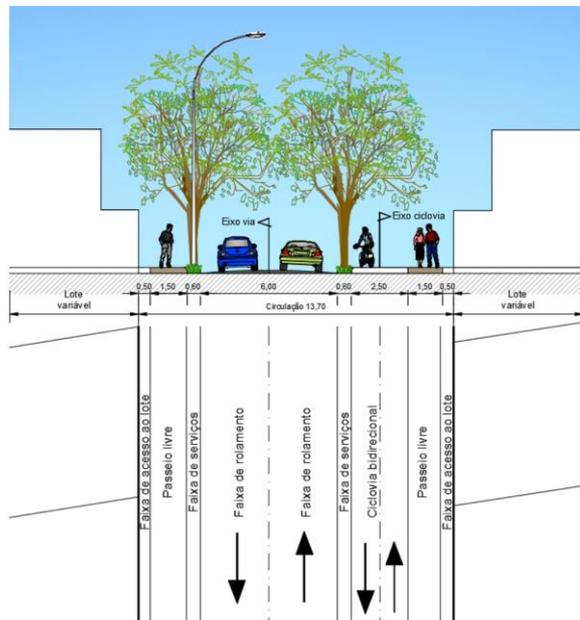
Rua Vicentina 01 – Acesso à vila. Via de Circulação de Vizinhança 1.

Rua Parque – Via de Circulação de Vizinhança 1. Conecta as vias e resguarda a área da ELUP + APP.

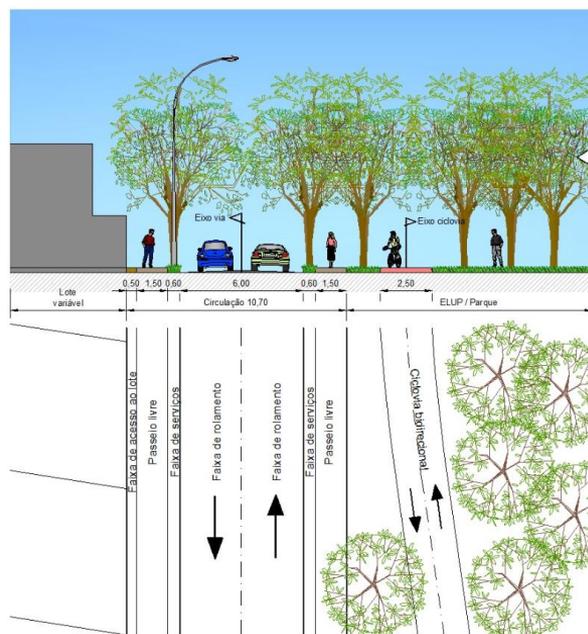
Ruas Vicentina 02 e 03 – Vias de Circulação de Vizinhança 2 – Compartilhadas. Vias sem saída ao norte.

PROJETO

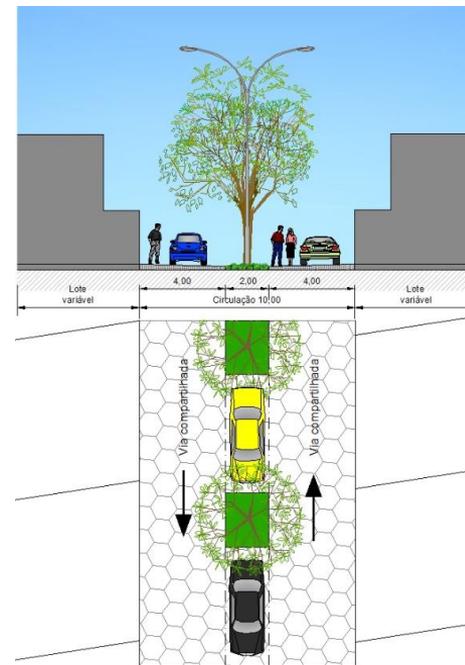
• PERFIS VIÁRIOS



Rua Vicentina 01



Rua Parque



Ruas Vicentina 02 e 03

PROJETO



• ÁREAS PÚBLICAS

Total de **29,74%** da área parcelável da gleba são Áreas Públicas. > mín. PDOT (15%)

ELUP – Propõe-se a instalação de equipamentos de recreação, de ginástica e de esporte. 1.070m² foram reservados para instalação de **bacias de drenagem urbana**.

Inst EP – 01 lote com testada superior a 60m. Esquina da Via existente e Rua Vicentina 1.

QUADRO DEMONSTRATIVO - ÁREAS PÚBLICAS		
ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Passível do Parcelamento	23.991,13	100
a. Inst-EP (AE - 01)	840,14	3,50%
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP	5.225,20	21,78%
c. ELUP (bacias)	1.070,00	4,46%
Total da Área Pública	7.135,34	29,74%

• QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	28.581,50	100,00
II. Área não Passível de Parcelamento	4.590,37	16,06
a. Área de Proteção Permanente - APP	4.590,37	16,06
III. Área Passível de Parcelamento: I – II	23.991,13	83,94

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		23.991,13	100,00
1. Unidades Imobiliárias			
a. RE 1	47	5.975,12	24,91
b. RO 02	24	3.213,96	13,40
c. CSIR 1 NO	10	2.263,23	9,43
d. Inst EP	1	840,14	3,50
TOTAL	82	12.292,45	51,24
2. Áreas Públicas			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		5.225,20	21,78
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP (Bacia)		1.070,00	4,46
c. Sistema de Circulação		5.403,48	22,52
Área Pública ⁽¹⁾: 1.d + 2a + 2b		7.135,34	29,74
Área Pública ⁽²⁾: 1.d + 2a + 2b + 2c		12.538,82	52,26

(1) Conceito de Área Pública conforme o disposto na Seção IV da Lei Complementar n° 803 (PDOT 2009) atualizada pela Lei Complementar n° 854 (PDOT 2012).

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

• PERMEABILIDADE

ÁREAS CONSIDERADAS - GERAL	ÁREA (m²)	PERCENTUAL PERMEÁVEL (%)	ÁREA PERMEÁVEL (m²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	28.581,50			100%
a. APP	4.590,37	100,00	4.590,37	16,06
b. ELUP	5.225,20	90,00	4.702,68	16,45
c. ELUP (bacias)	1.070,00	100,00	1.070,00	3,74
d. Inst EP	840,14	20,00	168,03	0,59
e. RE 1	5.975,12	10,00	597,51	2,09
f. RO 02	3.213,96	10,00	321,40	1,12
g. CSIR 1 NO	2.263,23	10,00	226,32	0,79
Total	23.178,02		11.676,31	40,85

NBG Nº 342 / 2022

USO	ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	ALAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
CSIIR 1 NO	125<a<350	1,0	1,4	80	10	8,5	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da testada frontal	Permitido TIPO 2
RE 1	125<a<250	1,0	1,4	80	10	8,5	-	-	-	-	proibida	proibida	Ponto médio da testada frontal	Permitido TIPO 2
RO 2	125<a<250	1,0	1,4	80	10	8,5	-	-	-	-	proibida	proibida	Ponto médio da testada frontal	Permitido TIPO 2

LEGENDA

a	ÁREA	AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
-	NÃO EXIGIDO	AFU	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	AF LAT	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	AF OBS	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE	COTA DE SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art 16)
ALT MAX	ALTURA MÁXIMA		
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO		

NOTAS: PARQUE DA VILA

- (1) Nos lotes de uso CSIIR 1 NO, os elementos em divisa com via pública deverão permitir o mínimo de 70% de permeabilidade visual;
- (2) Os cercamentos deverão possuir altura máxima de 2,7m;
- (3) A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cálculo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;
- (4) COTA DE SOLEIRA: Será calculada para cada edificação a partir do ponto médio da testada frontal da correspondente unidade autônoma;
- (5) Será admitida a construção de castelo de água cuja altura poderá ser superior à máxima estabelecida no quadro acima, desde que justificada pelo projeto de instalações hidráulicas ou por exigência do Corpo de Bombeiros;

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.

AGRADECEMOS A ATENÇÃO!

ANAMARIACHAER E EQUIPE