

Parcelamento Urbano Chácara Bernadete

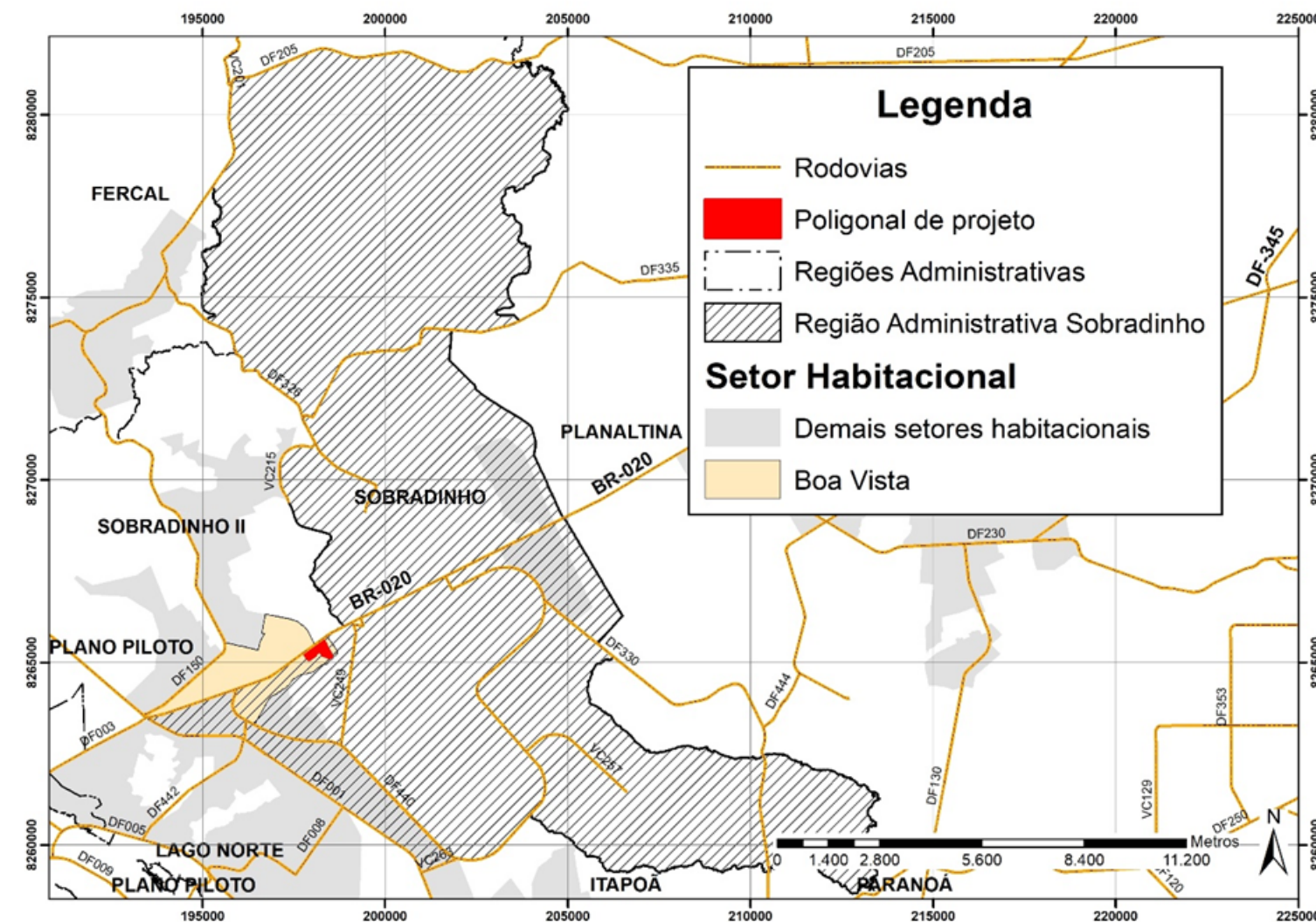
Setor Habitacional Boa Vista
Sobradinho - RA V
DEZEMBRO/2022



enredo**urbano**



O presente projeto de urbanismo se refere ao parcelamento da gleba denominada Bernadete, com área de 157.526,57m² ou 15,7526ha, localizada na Região Administrativa de Sobradinho - RA V,





O parcelamento urbano do solo, denominado Bernadete, consubstanciado na URB 045/2021, MDE 045/2021 e NGB 045/2021, aprovado por meio do Decreto nº 43.032, de 22 de fevereiro de 2022, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF nº 38. Localizado na Fazenda Paranoazinho na Região Administrativa de Sobradinho – RA V.

O parcelamento recebeu Licença Prévia - LP SEI-GDF nº 15/2020 - IBRAM/PRESI e foi apreciado pelo CONPLAN em sua 188ª Reunião Ordinária, realizada em 07 de outubro de 2021, tendo sido aprovado conforme Decisão nº 35/2021, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal nº 194, de 15 de outubro de 2021 e com a aprovação do Projeto Urbanístico por meio do Decreto nº 43.032, de 22 de fevereiro de 2022.



Contudo, antes do registro cartorial do parcelamento foi solicitada pelo empreendedor a modificação no projeto, em especial quanto aos percentuais de permeabilidade atribuídos às unidades imobiliárias e aos Espaços Livres de Uso Público - ELUP, conforme descrito:

(...) vimos, por meio deste, apresentar exposição de motivos que tem por objetivo requerer, junto à esta Secretaria, um reajuste nos percentuais de permeabilidade atribuídos às unidades imobiliárias, sem prejuízo a nenhum regramento ou normativa vigente, atendendo os termos definidos pela Lei 5.344/2014, que dispõe sobre o rezoneamento ambiental e Plano de Manejo da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, bem como o disposto na Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009; Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 e outras.

Foi solicitado as seguintes alterações:

1. Usos propostos para o projeto

Exclusão do lote CSII 2 (em vermelho) para redistribuir a área entres os lotes CSII 3;



Projeto aprovado no CONPLAN
em outubro de 2021.



Proposta de alteração de projeto

2. Áreas públicas

Quanto as áreas públicas, houve aumento nas áreas de ELUPs e diminuição da metragem de Inst EP, distribuídos da seguinte forma:

Projeto Aprovado com 26.037,78m², correspondendo 16,53% da área parcelada, sendo:

16.157,09m² de ELUP, sendo 4.486,49m² destinados para estrutura de controle da vazão, correspondendo 10,25% da área parcelada;

9.880,69m² de INST EP correspondendo 6,27% da área parcelada.

Alteração de projeto com 26.025,68m², correspondendo 16,52% da área parcelada, sendo:

18.157m² de ELUP, sendo 4.486,49m² destinados para estrutura de controle da vazão, correspondendo 11,53% da área parcelada;

7.867,34m² de INST EP correspondendo 5,00% da área parcelada.

Visando a alteração do percentual de permeabilidade dos ELUPs, de 90% para 95%, foi elaborado projeto de Paisagismo dos Espaços Livres de Uso Público - ELUPs, de forma a demonstrar e garantir que é possível constituir espaços públicos qualificados de lazer e recreação para população, com infraestrutura e mobiliário urbano, com apenas 5% de ocupação da área, conforme definição e ELUP nas diretrizes de áreas públicas das DIUPE 34/2020.

Os Espaços Livres de Uso Público do projeto têm funções distintas:

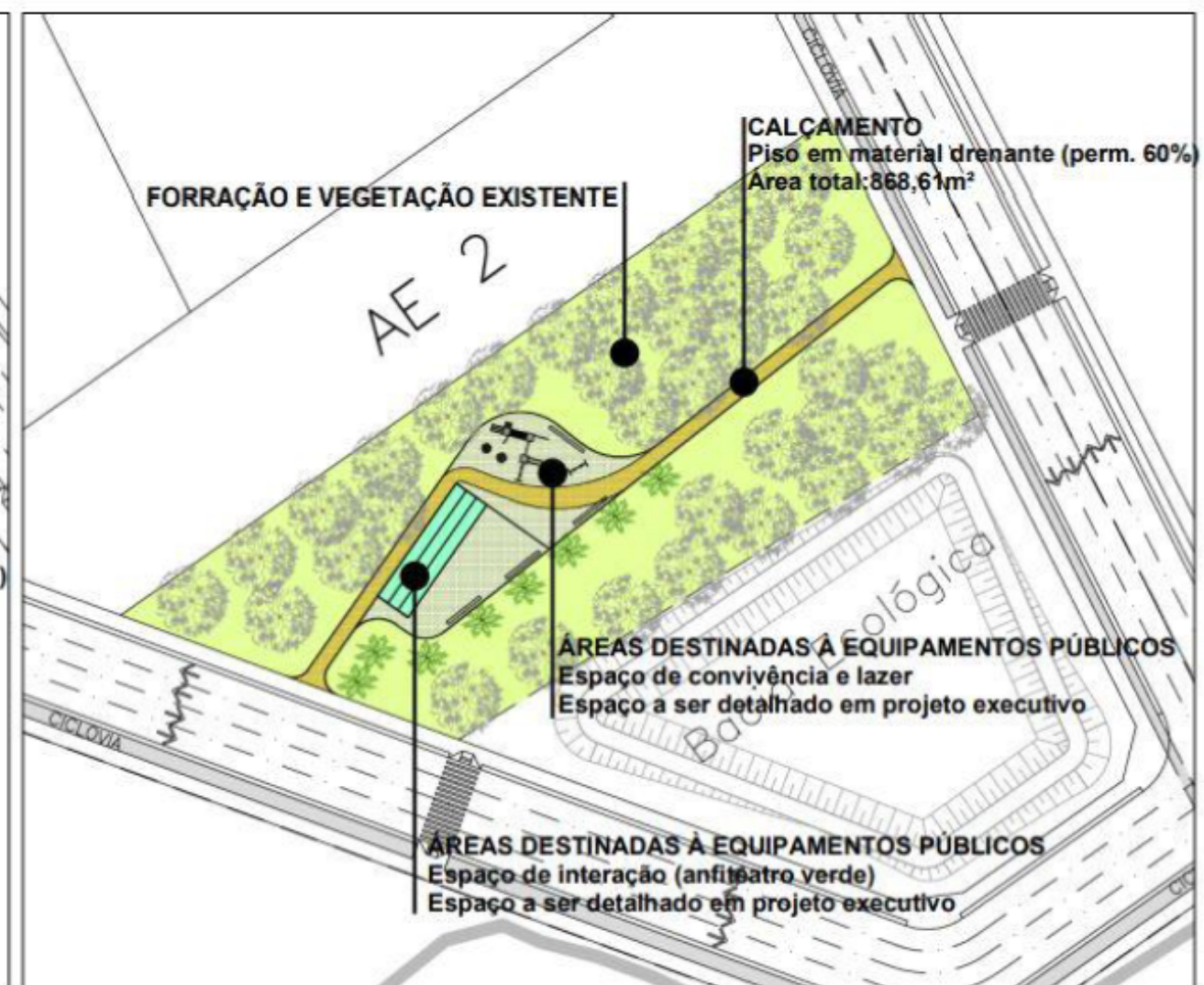
ELUP 1: tem por objetivo a preservação do remanescente florestal, devido ao enriquecimento arbóreo com vegetação nativa, assim possibilitando a produção de espaços de estar, lazer e de qualificação de espaços de interação, com a criação de: trilhas, mobiliários urbanos.

ELUP 2: tem como função executar a infraestrutura verde e azul, com a inserção da bacia ecológica de drenagem que será implantada em conjunto com projeto paisagístico com multifuncionalidade através de soluções naturais e da capacidade ambiental natural urbana em conjunto com equipamentos urbanos, como: patamares com desníveis, muros, anfiteatros, jardins de chuva, dentre outros..

O projeto de concepção paisagística tem por objetivo preservar o remanescente florestal presente localizado no ELUP 1, além de produzir espaços de saúde e convivência (parque infantil e kit malhação) para os moradores e usuários da região, como também recomposição florestal em harmonia com espaços de convívio. Na área em que se localiza o ELUP 2, a concepção paisagística tem por objetivo introduzir área de convivência (parque infantil) e um anfiteatro verde que terá o papel de ponto focal de interação social entre moradores e usuários da região.



ELUP 01



ELUP 02

A concepção paisagística se apresenta de forma a manter a permeabilidade de 95% dos Espaços Livres de Uso Público, a partir da definição de algumas premissas que serão detalhadas no projeto executivo de paisagismo, são elas:

- Forração e vegetação nativa do cerrado;
- Piso drenante – para calçadas e áreas de maior permanência, conforme disposto na Resolução ADASA nº 9 de 08/04/2011;
- Anfiteatro com forração em grama esmeralda;

Conforme apresentado no quadro de permeabilidade dos Espaços Livres de Uso Público do MDE 045/21.

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA TOTAL (m²)	TAXA DE PERMEABILIDADE	ÁREA PERMEÁVEL (m²)	ÁREA (%)
ÁREA TOTAL DOS ELUP	13.670,51			100%
a. forração e vegetação	11.961,69	100%	11.961,69	87,50%
b. piso drenante	1.708,82	60%	1.025,29	7,50%
TOTAL DE ÁREA PERMEÁVEL			12.986,98	95,00%

3. Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas

Alteração do quadro síntese de unidades imobiliárias e áreas públicas em decorrência da diminuição do total de unidades imobiliárias e de alteração de áreas dos lotes UOS CSII 3, Inst-EP e ELUP:

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	ÁREAS (%)
I. ÁREA TOTAL DA POLIGONAL DE PROJETO	157.526,57	100,00%
II. ÁREA NÃO PASSÍVEL DE PARCELAMENTO	0	0,00%
III. ÁREA PASSÍVEL DE PARCELAMENTO: I - II	157.526,57	100,00%

QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	ÁREA (%)
ÁREA PASSÍVEL DE PARCELAMENTO		157.526,57	100,00%
1. Unidades Imobiliárias			
a. UOS CSIIR 2 NO	4	38.675,01	24,55%
b. UOS CSII 03	4	61.939,81	39,32%
c. Inst EP	2	7.868,68	5,00%
TOTAL	10	108.483,50	68,87%
2. Áreas Públicas			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		13.670,51	8,68%
b. EPU		4.486,49	2,85%
c. Áreas Verdes Pública - AV ⁽³⁾		1.047,38	0,66%
d. Sistema de Circulação ⁽¹⁾ (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		29.838,69	18,94%
Inst EP + ELUP ⁽¹⁾ : 1c + 2a + 2b		26.025,68	16,52%
Inst EP + ELUP+ AV+ Circulação ⁽²⁾ : 1c + 2a + 2b + 2c + 2d		56.911,75	36,13%

(1). Em atendimento ao disposto no Art. 43, parágrafo I, da Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012 (PDOT 2012).

(2). Em atendimento ao disposto no Art.4º, parágrafo II, da Lei 8.786, de 19 de dezembro de 1979.

(3). Áreas verdes que não façam parte do Sistema de Circulação.

4. Quadro de Permeabilidade

Alteração dos percentuais de permeabilidade, contudo, permaneceu atendido o percentual mínimo de 50% exigido na Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental - ZOEIA, da Área de Preservação Ambiental - APA do São Bartolomeu.

- Área Verde aprovada com 90%, alterada para 100% de permeabilidade;
- ELUP aprovados com 90%, alterados para 95% de permeabilidade;
- Lotes UOS CSIIR 2 NO aprovados com 63%, alterados para 60% de permeabilidade; e
- Lotes UOS CSII 03 aprovados com 60%, alterados para 56% para os lotes da quadra 6 (antiga quadra 2) e 58% nos lotes da quadra 5 (antiga quadra 1);

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA TOTAL (m²)	TAXA DE PERMEABILIDADE	ÁREA PERMEÁVEL (m²)	ÁREA (%)
ÁREA TOTAL DA POLIGONAL DE PROJETO	157.526,57			100,00%
a. Área Verde	1.047,38	90%	942,64	0,60%
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP	11.670,60	90%	10.503,54	6,67%
c. EPU	4.486,49	100%	4.486,49	2,85%
d. UOS CSIIR 2 NO	38.675,01	63%	24.365,26	15,47%
e. CSII 02	6.318,50	50%	3.159,25	2,01%
f. CSII 03	55.646,25	60%	33.387,75	21,19%
g. Inst. EP	9.880,69	20%	1.976,14	1,25%
TOTAL DE ÁREA PERMEÁVEL			78.821,07	50,04%

Projeto aprovado no CONPLAN em outubro de 2021.

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA TOTAL (m²)	TAXA DE PERMEABILIDADE	ÁREA PERMEÁVEL (m²)	ÁREA (%)
ÁREA TOTAL DA POLIGONAL DE PROJETO	157.526,57			100,00%
a. Área Verde	1.047,38	100%	1.047,38	0,66%
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP	13.670,51	95%	12.986,98	8,24%
c. EPU	4.486,49	100%	4.486,49	2,85%
d. UOS CSIIR 2 NO	38.675,01	60%	23.205,01	14,73%
e. CSII 03 (Quadra 02, Lotes 01 e 02)	20.630,78	56%	11.553,24	7,33%
f. CSII 03 (Quadra 01, Lotes 01 e 02)	41.309,03	58%	23.959,24	15,21%
g. Inst. EP	7.868,68	20%	1.573,74	1,00%
TOTAL DE ÁREA PERMEÁVEL			78.812,07	50,03%

Proposta de alteração de projeto

5. Parâmetros Urbanísticos

Com alterações nas taxas mínimas de permeabilidade, conforme relatado acima, houve a necessidade de adequação dos parâmetros de ocupação, em específico as taxas máximas de ocupação e as taxas mínimas de permeabilidade - mantendo os 10% livre para áreas destinadas às áreas pavimentadas e não computáveis, internas aos lotes conforme critérios da LUOS.

Além disso, foi inserida a seguinte nota: "Em caso de remembramento de lotes, o projeto precisará ser submetido à área de planejamento da SEDUH".

Projeto aprovado no CONPLAN em outubro de 2021.

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO / SOBRADINHO														
UOS	FAIXA ÁREA LOTES (m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX (m)	AFR (m)	AFU (m)	AF LAT (m)	AF OBS (m)	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
CSIIR 2 NO – Bernadete	7000<a≤12000	1	2	27	63	23	1,5	1,5	1,5	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido – tipo 1
CSII 02 – Bernadete	5000<a≤10000	0,7	1,5	40	50	16	1,5	1,5	1,5	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido – tipo 1
CSII 03 – Bernadete	10000<a<25000	0,7	1,5	30	60	16	1,5	1,5	1,5	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido – tipo 1

Proposta de alteração de projeto

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO / SOBRADINHO														
UOS	FAIXA ÁREA LOTES (m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX (m)	AFR (m)	AFU (m)	AF LAT (m)	AF OBS (m)	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
CSIIR 2 NO – Bernadete	7000<a≤12000	1	2	30	60	23	1,5	1,5	1,5	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido – tipo 1
CSII 03 – Bernadete	10000<a≤15000	0,7	1,5	34	56	16	1,5	1,5	1,5	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido – tipo 1
CSII 03 – Bernadete	20000<a<25000	0,7	1,5	32	58	16	1,5	1,5	1,5	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido – tipo 1

NOTAS GERAIS

- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 no art. 22 da Lei Complementar 948/2019.
- Devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts.19 e 20 da Lei Complementar 948/2019.
- Para exigências de vagas respeitar os arts.25 ao 32 da Lei Complementar 948/2019.
- Os lotes de uso UOS CSIIR 2 NO devem respeitar a distribuição de densidade populacional estabelecida no item 10.4 do MDE 045/2021 que cria os referidos lotes.
- Em caso de remembramento de lotes, o projeto precisará ser submetido à área de planejamento da SEDUH.

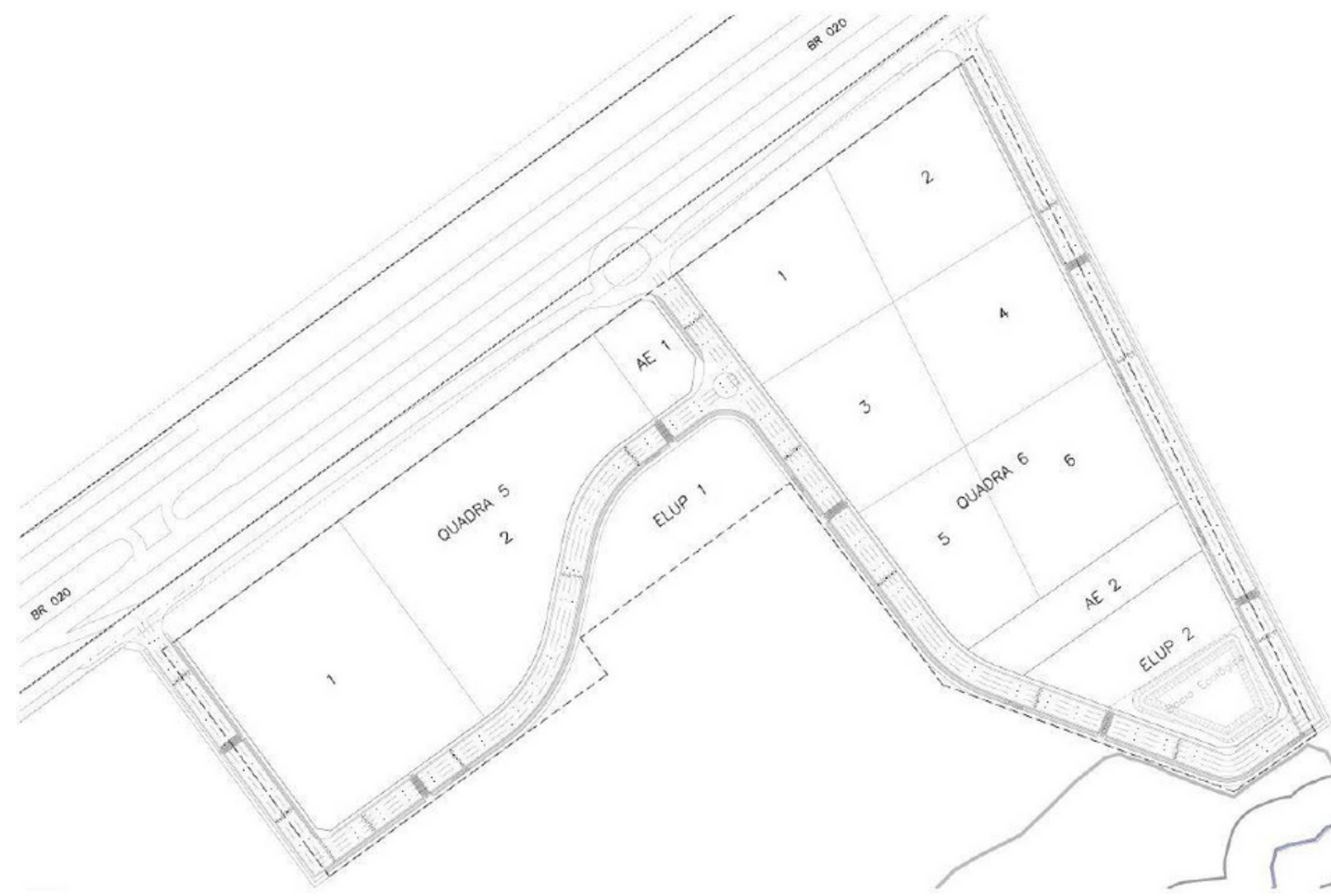
6. Endereçamento

Aproveitando, foi realizada a alteração do endereçamento proposto em virtude de outros parcelamentos sendo desenvolvidos, vizinhos à gleba em questão.

A alteração se deu na numeração das quadras, ficando o endereçamento descrito da seguinte forma:
Setor Habitacional Boa Vista, Parcelamento Urbano Bernadete, Quadra 05 e Quadra 6;



Projeto aprovado no CONPLAN
em outubro de 2021.



Proposta de alteração de projeto

Equipe Técnica

Nome/Forma e Participação	Categoria Profissional	CAU ou Matrícula	Assinatura
Coordenação:			
Adriano Bueno Machado	Arquiteto	CAU 44059-0	
Equipe Técnica:			
Adriano Bueno Machado	Arquiteto		
Helena Danik Vidigal	Arquiteta		



enredo**urbano**