



PARQUE DOS PINHEIROS

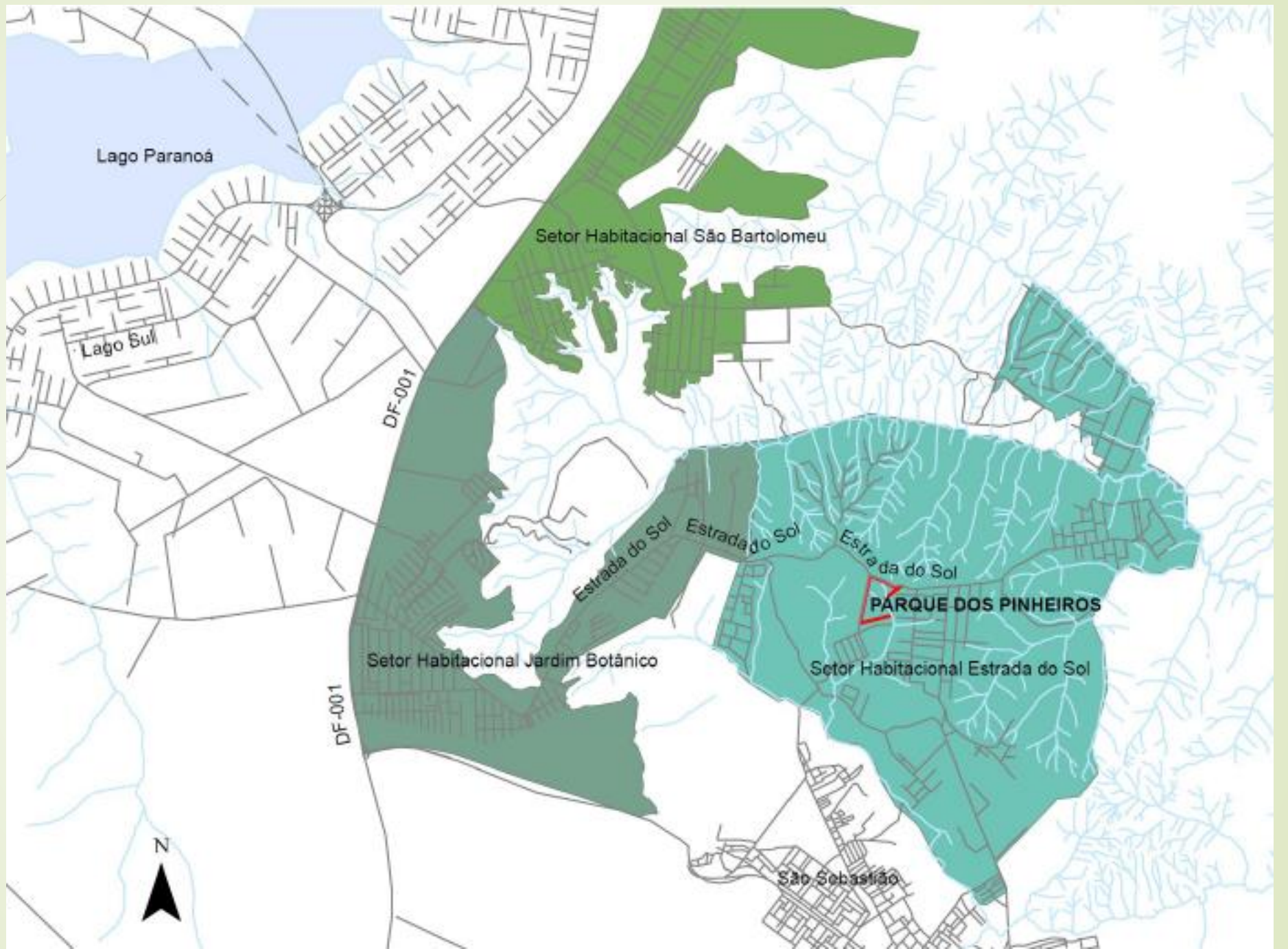
390.000.635/2009

Dezembro/2018



APRESENTAÇÃO:

- ▶ O Parque dos Pinheiros possui uma área de **10,4170 ha** (dez hectares, quarenta e um ares e setenta centiares) e encontra-se localizada no Setor Habitacional Estrada do Sol, na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII.
- ▶ Faz divisa; ao norte, com a avenida Estrada do Sol; ao sul com chácara de propriedade particular; a leste com o parcelamento Ouro Vermelho I; e a oeste com a estrada vicinal de terra.
- ▶ A gleba apresenta parte de sua área com grande sensibilidade ambiental, com grotas, declividade acentuada e vegetação nativa. Por esse motivo, foi criada uma poligonal da área passível de ocupação, baseada no Relatório de Impacto de Vizinhança - RIVI desenvolvido para este loteamento, o qual foi aprovado pelo Instituto Brasília Ambiental – IBRAM, por meio da emissão da Licença Prévia – LP nº 13/2018 – IBRAM/PRESI, 03 de dezembro de 2018.





SITUAÇÃO FUNDIÁRIA:

- ▶ O parcelamento Parque dos Pinheiros encontra-se na gleba objeto da matrícula nº 14.892, com área de 10ha48a83ca, do 2º Cartório de Registro de Imóveis.
- ▶ Segundo o Ofício SEI-GDF nº 736 TERRACAP/PRECI/DITEC/ADTEC, de 04 de dezembro de 2018, informa que a referida matrícula se encontra em **imóvel não pertencente** ao patrimônio da TERRACAP, no Imóvel Taboquinha.



ZONEAMENTO EM RELAÇÃO AO PDOT/2009-2012:

- ▶ A área objeto do parcelamento está localizada em **Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II**.
- ▶ Na ZUUC II, deverá ser compatibilizado o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos.







SECRETARIA DE HABITAÇÃO
REGULARIZAÇÃO E
DESENVOLVIMENTO URBANO - SEDHAB

Zoneamento PDOT/2009



Legenda

-  Parque dos Pinheiros
-  Sistema Viário
-  Zona Urbana de Uso Controlado II
-  Zona de Contenção Urbana

Fonte: SEDHAB
Base Cartográfica: SITURB
Elaboração: GETER
Data: 05/2013

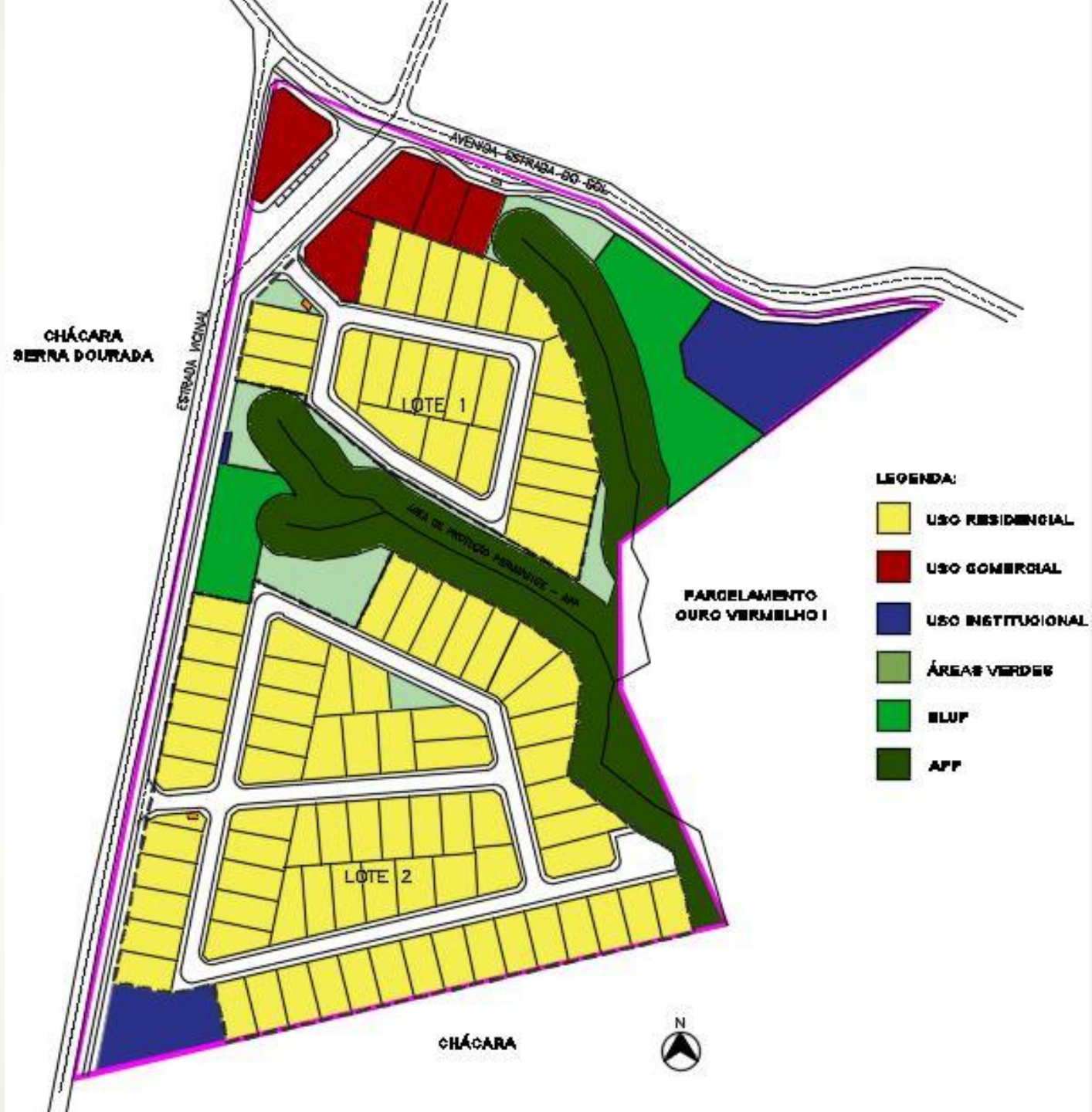
CONDICIONANTES FÍSICO-AMBIENTAIS:

- ▶ A gleba está inserida na Área de Proteção Ambiental - **APA do São Bartolomeu**, definida pela Lei nº 5.433, de 19 de maio de 2014
- ▶ Segundo o rezoneamento desta APA, o parcelamento de solo encontra-se em **Zona Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA**, que tem como principais características dentre outras:
 - A impermeabilização máxima do solo - máximo 50 por cento da área total da gleba parcelada;
 - Favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos no empreendimento;
 - Preservar o remanescentes do cerrado nas áreas não impermeabilizadas.
- ▶ O parcelamento tem cerca de 20% de sua superfície na faixa de 0 a 10% de declividade, estando o restante na faixa de 10 a 30%. Sendo assim a área a ser parcelada atende as diretrizes básicas da Lei Federal nº 6.766/79.
- ▶ O Parque dos Pinheiros foi objeto de Licença Prévia nº 13/2018.

CONCEPÇÃO URBANÍSTICA GERAL:

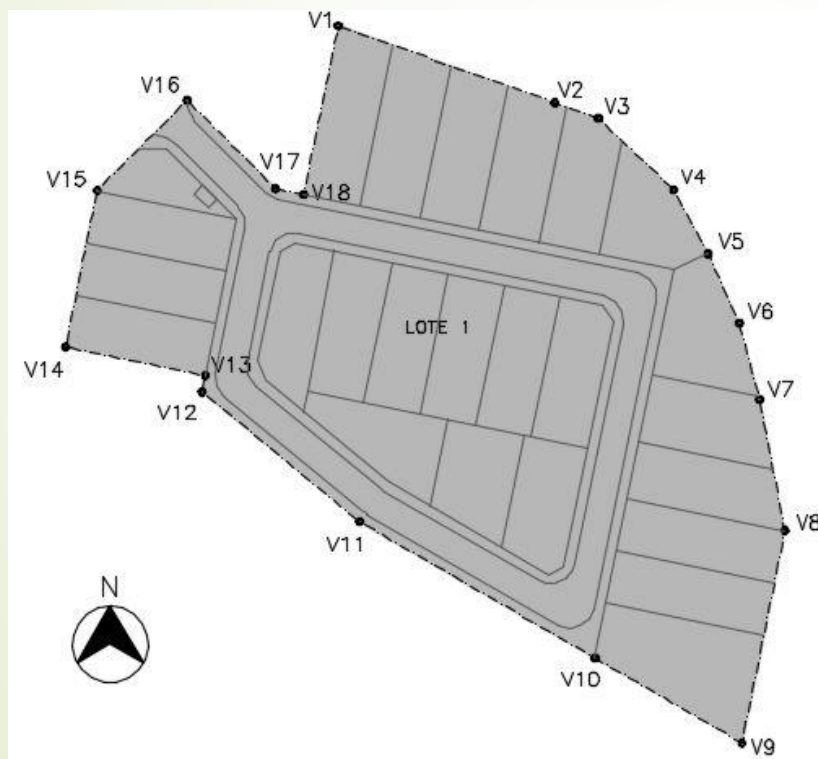
- ▶ O parcelamento de solo urbano Parque dos Pinheiros foi planejado de forma integrada às questões ambientais, para melhor contribuir na consolidação do núcleo urbano do Setor Habitacional Estrada do Sol – SHES
- ▶ Apresenta dois usos predominantes:
 - (1) **o uso comercial e de prestação de serviços** em lotes voltados para a Avenida do Sol, via de circulação que conecta todo o setor; e
 - (2) **o uso residencial** em 02 (dois) grandes lotes destinados a Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU.
- Os **usos secundários** complementam os usos predominantes, como atividades de lazer, esporte, associativos e para equipamentos públicos (EPC e EPU).
- ▶ Os usos do solo previstos no projeto urbanístico estão em conformidade com os índices e diretrizes estabelecidos no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT/2009-2012; na DIUR nº 06/2014; na DIUPE nº 019/2016; na Licença Prévia – LP nº 13/2018 – IBRAM.

Croqui Esquemático – Usos do Solo



Apresenta a seguinte configuração urbana:

Lotes 01 - 16.871,75m², destinados a Projetos Urbanísticos com **Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas - PDEU** (decreto nº 27.437/2006 e lei complementar nº 710/2005); **24 Unid. Autônomas**.



Lotes 02 - 42.988,47m², destinados a Projetos Urbanísticos com **Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas - PDEU** (decreto nº 27.437/2006 e lei complementar nº 710/2005); **69 Unid. Autônomas**.



Apresenta a seguinte configuração urbana:

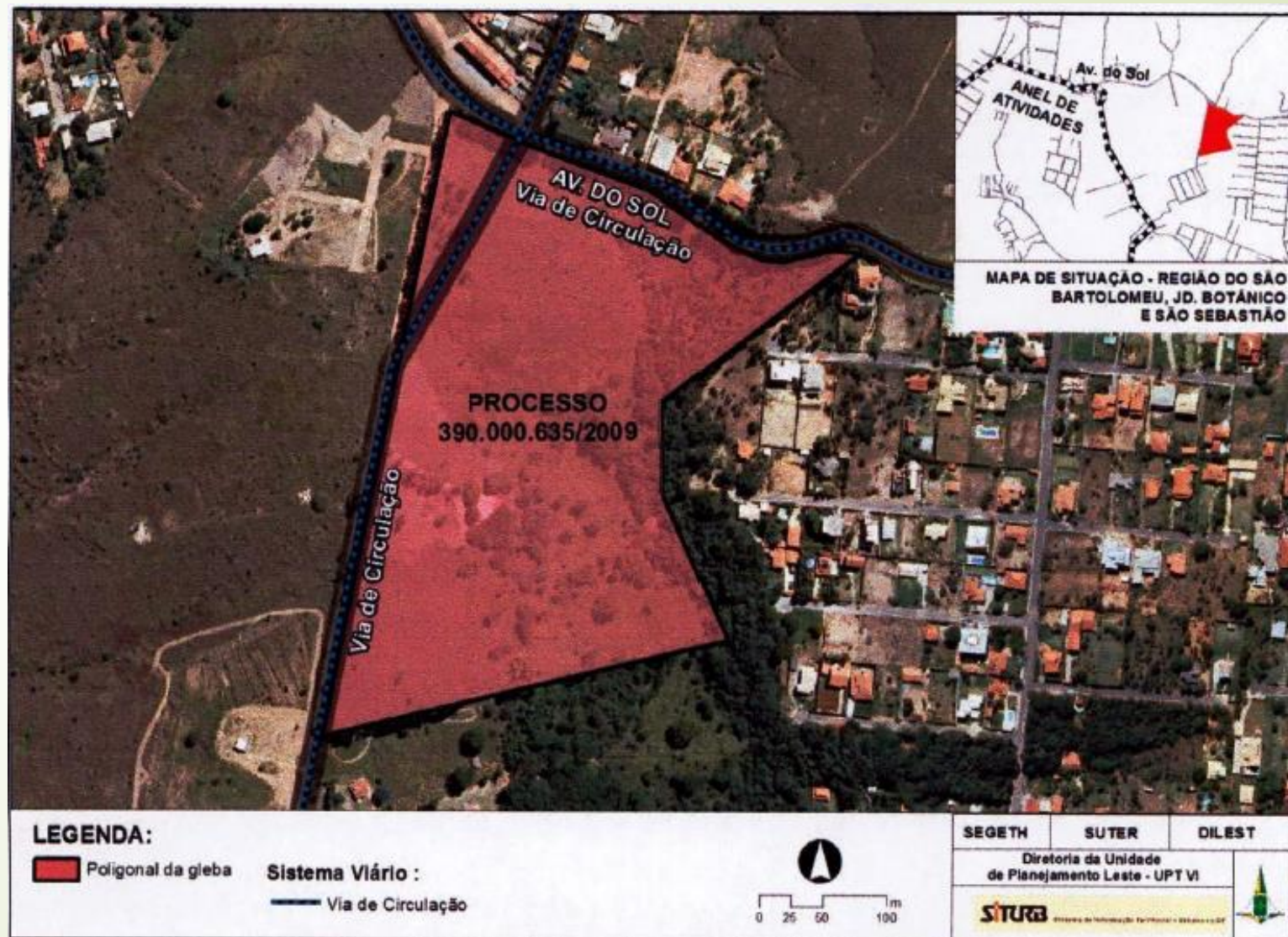
- **Comércio Local - CL 01 a 05** - 05 (cinco) lotes, com áreas variando entre 1.095,44m² (mil e noventa e cinco vírgula noventa e quatro metros quadrados) e 580,96m² (quinhentos e oitenta vírgula noventa e seis metros quadrados), distribuídos ao longo da Avenida do Sol, destinados a comércio e prestação de serviços;
- **Área Especial - AE 01** - 01 (hum) lote com área de 3.829,50m² (três mil, oitocentos e vinte e nove vírgula cinquenta metros quadrados), destinado a um grande Equipamento Público Comunitário – EPC;
- **Área Especial - AE 02** - 01 (hum) lote, com área de 45,00m² (quarenta e cinco metros quadrados), destinado Equipamento Público Urbano – EPU para armazenamento e coleta de resíduos sólidos;
- **Área Especial – AE 03** – 01 (hum) lote, com área de 1.910,75m² (mil novecentos e dez vírgula setenta e cinco metros quadrados), destinado a um Equipamento Público Comunitário – EPC);
- **ELUP 01** – área destinada a parque urbano, com acesso pela Avenida do Sol e área de 4.005,39m² (quatro mil e cinco vírgula trinta e nove metros quadrados), o qual abrigará equipamentos de lazer, tais como: quadras esportivas, parques infantis e áreas verdes;
- **ELUP 02** – área destinada a parque urbano, com acesso pela via vicinal, próximo às entradas dos Lotes 01 e 02, com área de 3.619,39m² (três mil seiscentos e dezenove vírgula trinta e nove metros quadrados), o qual abrigará equipamentos de lazer, tais como: quadras esportivas, parques infantis e áreas verdes;
- **Área de Preservação permanente – APP** – grande área de preservação, totalizando 15.901,18m² (quinze mil, novecentos e um vírgula dezoito metros quadrados).



Densidade:

- ▶ Segundo o Art. 39 e o Mapa 5 do Anexo III do PDOT/2012, o parcelamento encontra-se em área com densidade entre 15 (quinze) e 50 hab/ha (cinquenta habitantes por hectare).
- ▶ A densidade bruta do Parque dos Pinheiros é de **29,47 hab/ha** (vinte e nove virgula quarenta e sete habitantes por hectare), sendo prevista 93 (noventa e três) unidades autônomas, gerando uma população estimada de **307 (trezentos e sete) habitantes**. Considera-se para o cálculo 3,3 habitantes por unidade habitacional, índice fornecido para o Distrito Federal pelo IBGE – Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, no ano de 2011, conforme estabelecido na DIUR nº 06/2014.

Interferência do Sistema Viário com a Gleba - DIUPE 19/2016



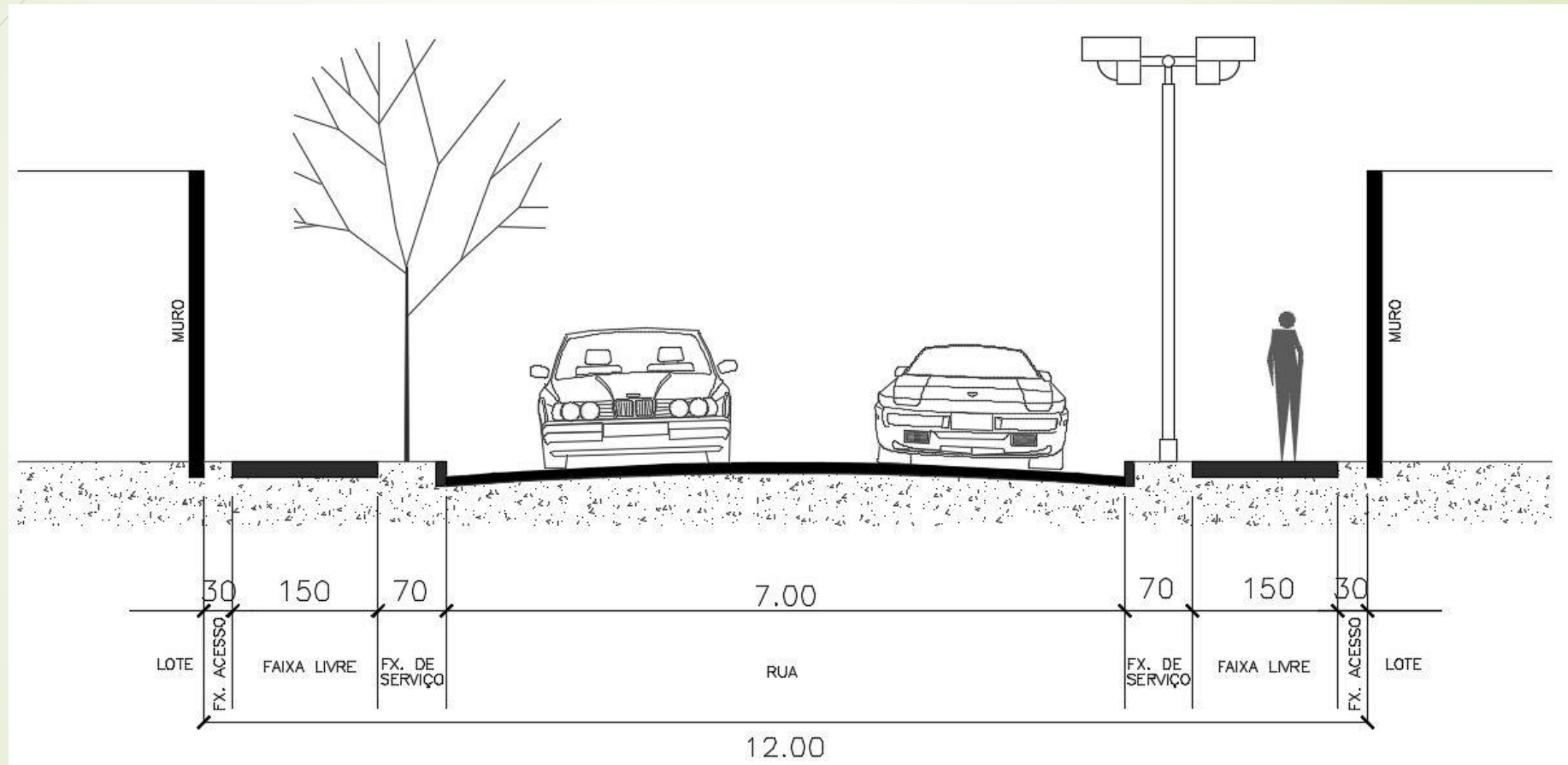
Sistema Viário:

Parque dos Pinheiros

- Caixa da Via de Circulação: 30 metros
- Caixa da Via Local (PDEU): 12 metros



Sistema Viário interno aos PDEUs:



Diretrizes para as Áreas Públicas – DIUPE 19/2016

| ÁREA PÚBLICA | PERCENTUAL Mínimo (*) | QUANTIDADE DE LOTES |
|--|--------------------------|------------------------|
| Equipamentos Públicos Comunitários - EPC | 6,5% | - |
| Espaços Livres de Uso Público - ELUP | 8,5% | - |
| Equipamento Público Urbano - EPU | - | - |
| TOTAL | 15% | |

(*) Os percentuais de EPC, ELUP e EPU da tabela acima, bem como a localização e dimensões das faixas de servidão para implantação das redes desses serviços, poderão ser alterados após consultas técnicas às concessionárias de serviços públicos, realizadas pela Central de Aprovação de Projeto – CAP, desde que mantido o somatório de 15% para áreas públicas.

Quadro Síntese das Unidades Imobiliárias e das Áreas Públicas:

| ÁREAS CONSIDERADAS | ÁREA (m ²) | PERCENTUAL (%) |
|--|------------------------|----------------|
| I. Área Total da Poligonal de Projeto | 104.170,13 | 100 |
| II. Área não Passível de Parcelamento | - | - |
| a. Área de Proteção Permanente | 15.901,18 | 15,26 |
| b. Faixa de Domínio de Rodovia | - | - |
| c. Faixa de 15m, inciso III, art. 4º da Lei 6.766/79 | - | - |
| III. Área Passível de Parcelamento: (I – II) | 88.268,95 | 84,74 |

Quadro Síntese das Unidades Imobiliárias e das Áreas Públicas:

| DESTINAÇÃO | LOTES (unid.) | ÁREA (m ²) | PERCENTUAL (%) |
|---|---------------|------------------------|----------------|
| Área Passível de Parcelamento | | 88.268,95 | 100% |
| 1. Unidades Imobiliárias | | | |
| a. Residencial Coletivo - RC | 2 | 59.860,22 | 67,82 |
| b. Comercial | 5 | 4.168,97 | 4,72 |
| c. Equipamento Público Comunitário - EPC | 2 | 5.740,25 | 6,50 |
| d. Equipamento Público Urbano - EPU | 1 | 45,00 | 0,05 |
| Total | 10 | 69.814,44 | 79,09 |
| 2. Espaços Livres de Uso Público – ELUP | | 7.624,78 | 8,64 |
| e. Áreas Verdes | | 1.782,67 | 2,02 |
| 3. Sistema de Circulação | | 10.829,73 | 12,27 |
| Área Pública ⁽¹⁾ : (1c + 1d) + 2 | | 13.410,03 | 15,19 |
| Área Pública ⁽²⁾ : (1c + 1d) + 2 + 3 | | 24.239,76 | 27,46 |

⁽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 n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Quadro de Permeabilidade:

| QUADRO DE PERMEABILIDADE - PARCELAMENTO | | |
|---|---------------------------------------|------------------------|
| ÁREA TOTAL DA GLEBA (ATG) – 104.170,13m ² | | |
| ÁREAS PERMEÁVEIS CONSIDERADAS | ÁREA PERMEÁVEL - AP (m ²) | ÁREA PERMEÁVEL- AP (%) |
| Residencial Coletivo – Lote 01 (taxa permeabilidade UA=38,19% + área verde + faixa servidão vias) | 6.443,91 | 5,93 |
| Residencial Coletivo – Lote 02 (taxa permeabilidade UA=39% + área verde + faixa servidão vias) | 16.764,88 | 15,62 |
| CL 01 (taxa permeabilidade=20%) | 219,09 | 0,21 |
| CL 02 (taxa permeabilidade=20%) | 190,62 | 0,18 |
| CL 03 (taxa permeabilidade=20%) | 185,64 | 0,18 |
| CL 04 (taxa permeabilidade=20%) | 122,25 | 0,12 |
| CL 05 (taxa permeabilidade=20%) | 116,19 | 0,11 |
| EPC – AE 01 (taxa permeabilidade=40%) | 1.512,56 | 1,45 |
| EPU – AE 02 (taxa permeabilidade=100%) | - | - |
| EPC – AE 03 (taxa permeabilidade=40%) | 764,30 | 0,73 |
| APP (taxa permeabilidade=100%) | 15.901,18 | 15,26 |
| ELUP 1 + ELUP 2 (taxa permeabilidade=100%) | 7.624,78 | 7,32 |
| Sistema de Circulação (faixa servidão) | 2.267,03 | 2,18 |
| Áreas Verdes (taxa permeabilidade=100%) | 1.782,67 | 1,71 |
| Área Total Permeável da Gleba | 53.895,10 | 51,74 |

PARÂMETROS URBANÍSTICOS:

USOS E ATIVIDADES PERMITIDOS

- ▶ **Lotes 01 e 02** - Uso Residencial, com atividade habitação coletiva (casas).
 - **Unidades Autônomas – UA** - Uso Residencial, com atividade habitação do tipo unifamiliar.
- ▶ **Lote AE 01** – Uso Institucional - Classe a ser definida posteriormente, de acordo com a necessidade das Secretarias do Governo do Distrito Federal.
- ▶ **Lote AE 02** – Uso Institucional – Classe “Coleta de resíduos não-perigosos” (código 38.11-4), constantes da atividade “Coleta, Tratamento e Disposição de Resíduos, Recuperação de Materiais” (38-E).
- ▶ **Lote AE 03** – Uso Institucional - Classe a ser definida posteriormente, de acordo com a necessidade das Secretarias do Governo do Distrito Federal.

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:

| Uso | Coef. Básico | Coef. Máximo | Número de Pavimentos | Altura Máxima | Taxa de Permeabilidade |
|----------------------------------|--------------|--------------|----------------------|---------------|------------------------|
| Residencial Coletivo - UA | 1,0 | 1,2 | 02 | 9,00m | 50 % |
| Área especial 1 | 1,0 | 1,0 | 02 | 9,00m | 40% |
| Área especial 2 | 1,0 | 1,0 | - | - | 0% |
| Área especial 3 | 1,0 | 1,0 | - | 9,00m | 40% |

CONSULTAS AS CONCESSIONÁRIAS:

- ▶ **NOVACAP: Sistema de Drenagem de Esgotos Pluviais** - No Despacho SEI-GDF NOVACAP/PRES/DUS/n, de 05 de dezembro de 2018, a NOVACAP informa que:
 - Não existe interferência de rede pública de águas pluviais implantadas ou projetadas na poligonal demarcada;
 - É necessária a elaboração de um projeto de drenagem específico para o local, inclusive lançamento final, sendo de inteira responsabilidade do empreendedor a elaboração deste; e
 - O projeto de drenagem deverá utilizar estrutura de amortecimento de vazão, dentro da poligonal do parcelamento em questão.
- ▶ **CAESB (água e esgoto)** - A Carta nº 179/2015-DE/CAESB, de 23 de junho de 2015 informa que:
 - Não constam interferências com redes de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, existentes ou projetadas na área em estudo;
 - A CAESB não dispõe de sistemas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário implantados ou em condições de absorver novos empreendimentos na área em estudo, porém a CAESB tem planos para atendimento da área com abastecimento de água, através do futuro **Sistema Produtor Paranoá**, cuja previsão de entrada em funcionamento a partir de 2018. Quanto ao esgotamento sanitário, há planos para implantação de redes coletoras de esgotos e uma futura estação de tratamento de esgotos na região, na bacia do Ribeirão Taboca, porém não há datas ou recursos previstos para essas obras;
 - Enquanto não forem implantados os novos sistemas produtores da CAESB, orientamos que seja considerada como alternativa, a execução de sistemas independentes de abastecimento de água através de poços profundos e de esgotamento sanitário através de sistemas de fossa / valas de infiltração, para atender o empreendimento. Os estudos e projetos deverão ser elaborados e adequados à futura absorção pela CAESB dos sistemas implantados pelo empreendedor;

CONSULTAS AS CONCESSIONÁRIAS:

- **SLU** - Por meio do Despacho SEI-GDF SLU/PRESI/DILUR s/n, de 27 de novembro de 2018, o SLU informa que:
 - O SLU realiza atualmente nas proximidades do "Parque dos Pinheiros", coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais. Não haverá impacto significativo na realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, uma vez que o SLU encontra-se equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista;
 - o gerador deverá providenciar por meios próprios os recipientes necessários para o acondicionamento dos resíduos sólidos gerados para a coleta, observando as características dos resíduos e seus quantitativos, de acordo com a ABNT NBR 11174:1990 e NBR 9191:2008.

- **CEB** - Por meio da Carta SEI/GDF nº 956/2018 – CEB-D/DD/DC/GDAC, de 11 de dezembro de 2018, a CEB informa que:
 - poderá fornecer energia elétrica ao empreendimento, desde que atendidas às condições de fornecimento, as quais serão definidas por meio de estudo técnico que será elaborado após a formalização do pedido por parte do interessado;

- Já no Laudo Técnico SEI-GDF – CEB/D/DD/DR/SGB nº 585, de 07 de dezembro de 2018, a CEB informa que:
 - existe interferência de rede na área da poligonal do empreendimento;
 - havendo interesse na eliminação da(s) interferência(s) sinalizada(s), torna-se necessário formalizar solicitação de orçamento junto a CEB-D ou contratar empresa legalmente habilitada, observando as diretrizes estabelecidas na Resolução 414/2010-ANEEL.

CONSULTAS AS CONCESSIONÁRIAS:

- ▶ **ADASA** - Por meio do Despacho nº 895, de 29 de agosto de 2018 – ADASA, esta informa:
 - Concede Outorga prévia a Maria das Graças Fontes, para lançamento de águas pluviais em 02 (dois) pontos de descarga no Córrego Mato Grande, na Bacia Hidrográfica do rio São Bartolomeu, referente às obras do empreendimento;
 - a outorga vigorará pelo prazo de até 03 (três) anos, a contar da data de publicação do extrato de outorga no DODF, podendo ser renovada a critério da ADASA;
 - antes da obtenção da Licença de Operação (LO) e, também, da construção do trecho final da obra de drenagem pluvial, o(a) Outorgado(a) deverá requerer a outorga para o uso de lançamento de águas pluviais



EQUIPE TÉCNICA:

- ▶ Giuliana de Freitas
Arquiteta e Urbanista - CAU A29654-7

 - ▶ Valéria Barroso da Silveira
Arquiteta e Urbanista - CAU A26652-3
- 