

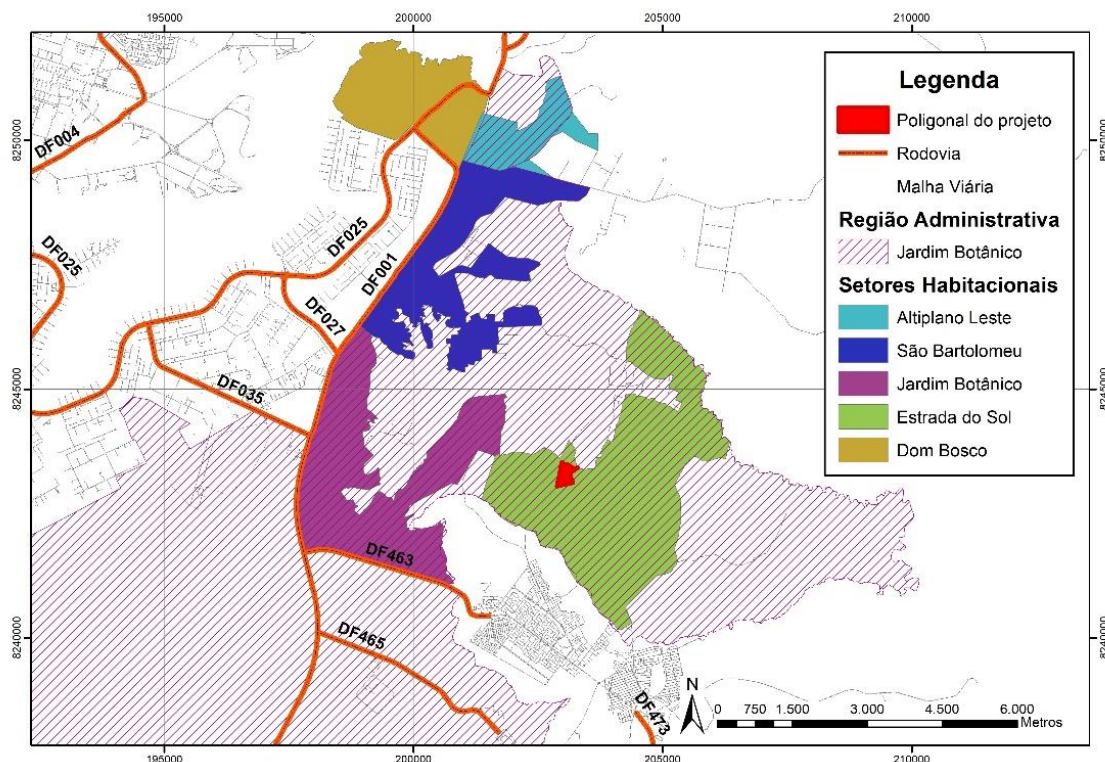
Parcelamento Urbano

Parque dos Pinheiros

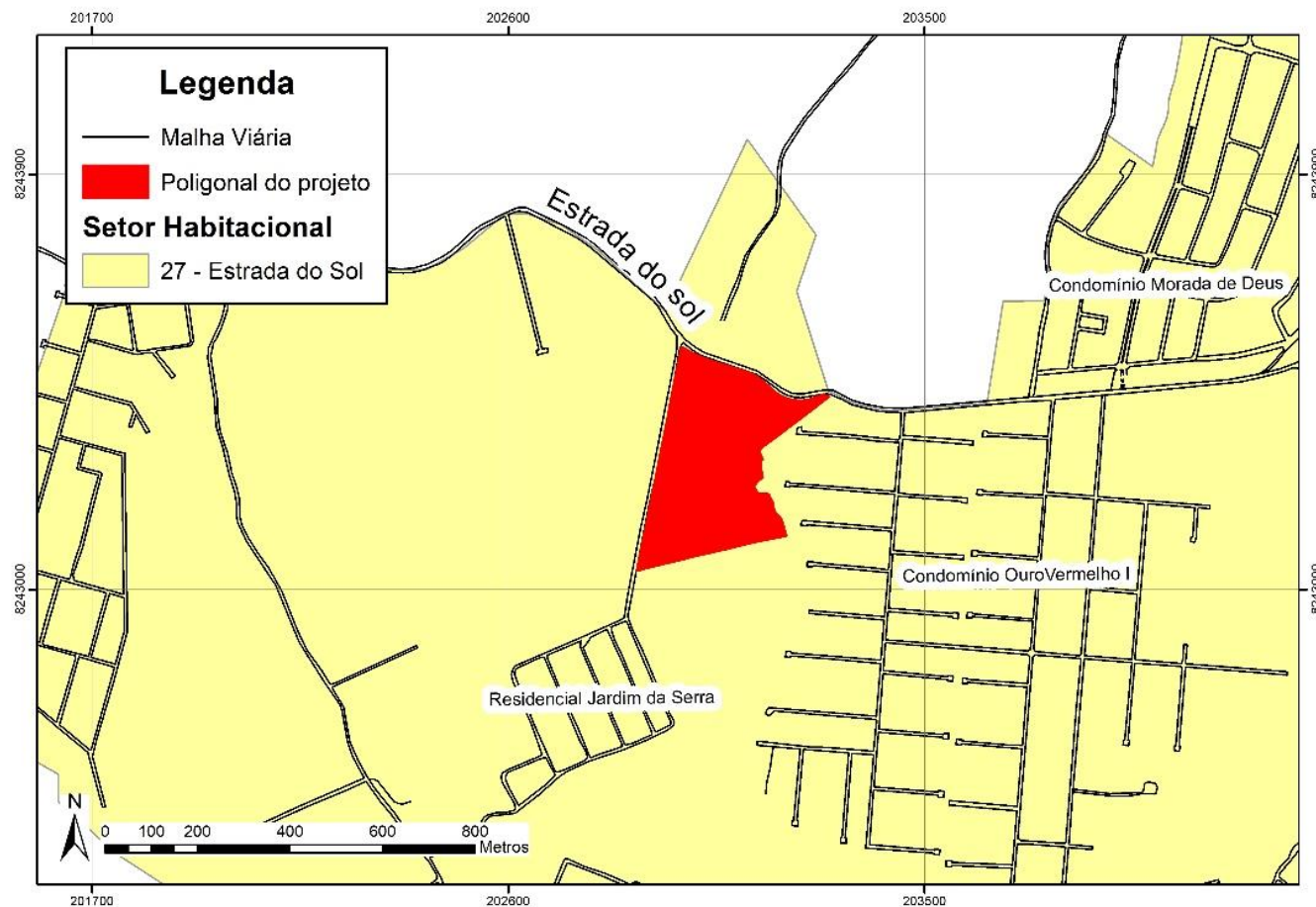
Setor Habitacional Estrada do Sol - SHES



Brasília, 12 de agosto de 2021



O presente parcelamento da gleba denominada Parque dos Pinheiros, com área de 104.883,92 m² ou 10,4883 ha, está localizado na RA XXVII, Jardim Botânico, inserido no Setor Habitacional Tororó – SHTo , tendo como confrontantes: ao Norte a Estrada do Sol, ao Sul a Estância Santa Paula nº 38, a Leste o Condomínio Ouro Vermelho I, e a Oeste Via Pública.



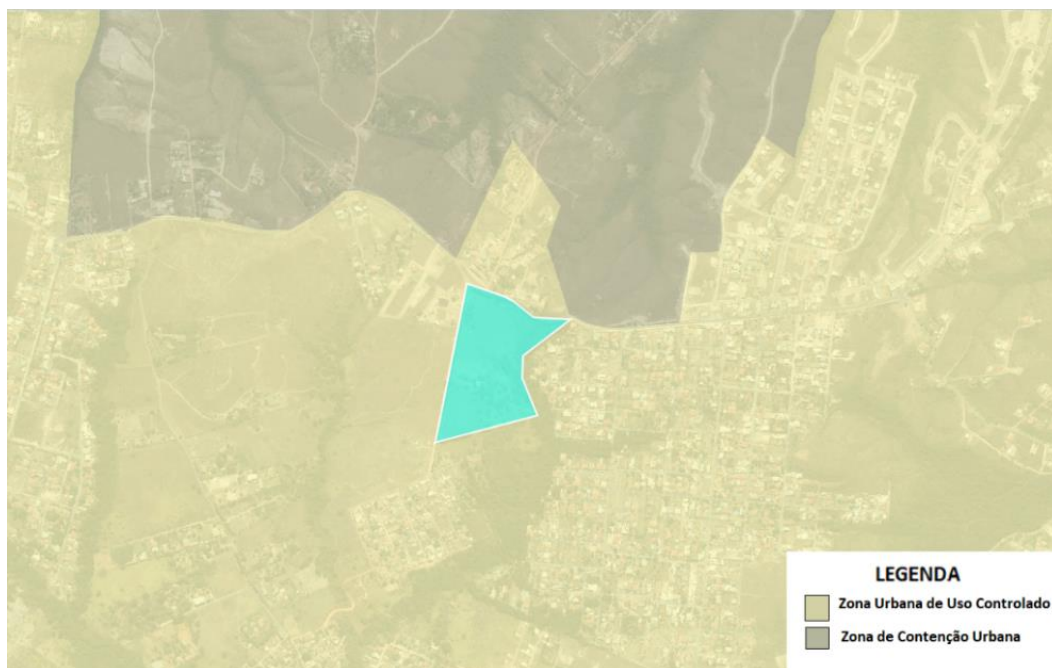
Objetivo do Projeto

O parcelamento urbano em questão tem como configuração urbana a criação de um parcelamento novo com a formação de um condomínio urbanístico destinado ao UOS RE 2 - Residencial Exclusivo (na categoria habitação multifamiliar em tipologia de casas), fundamentado pela Lei Complementar nº 710/2005 que trata sobre os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas (PDEU).

Além disso, o empreendimento ainda apresenta três lotes destinados ao uso UOS CSII 2 e um lote destinado ao Inst EP - Institucional Equipamento Público.

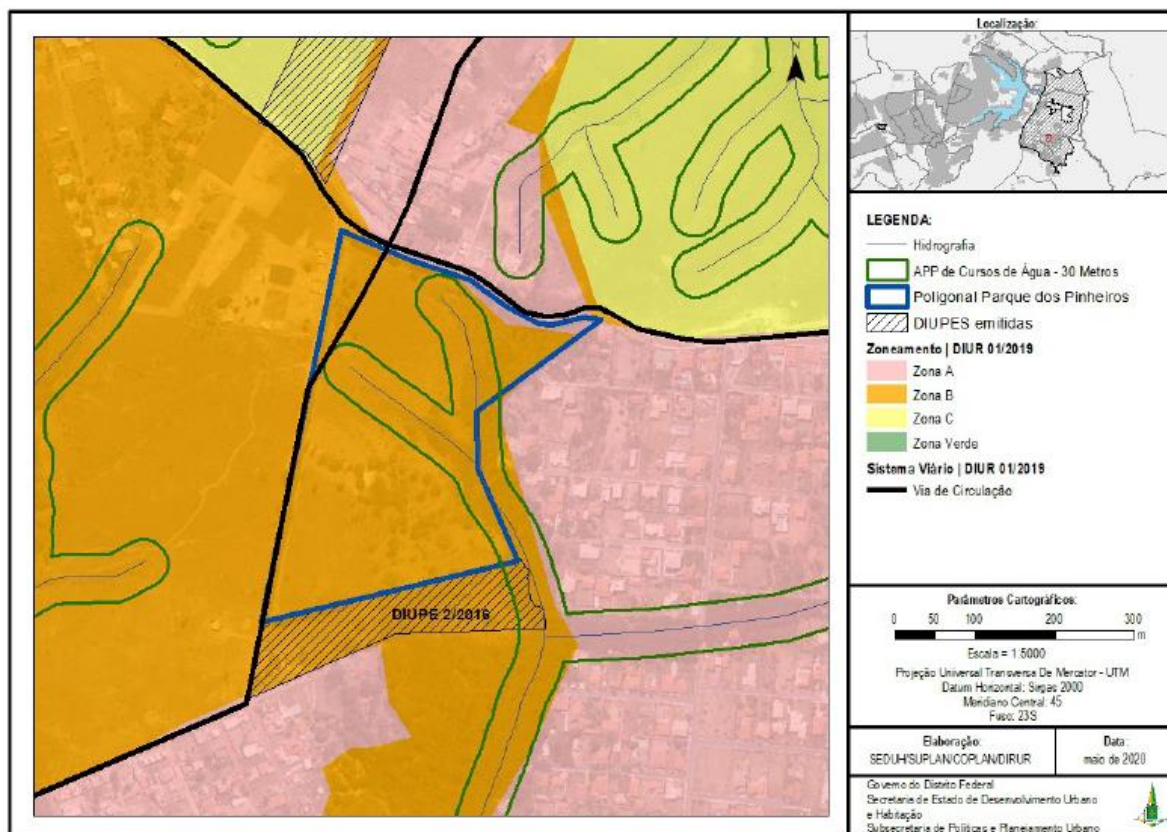
Situação Fundiária

A gleba denominada Parque dos Pinheiros, matrícula nº 14.892 do 2º Cartório de Registro de Imóveis, localizada no Setor Habitacional Estrada do Sol na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII. A Terracap informou que a área em questão denominada "URB CONSULTA PARQUE DOS PINHEIROS - matrícula nº 14.892 do 2ºCRI/DF" não pertencente ao patrimônio da Terracap, no Imóvel Taboquinha.



A proposta urbanística reafirma a configuração proposta pelo macrozoneamento estabelecido pelo PDOT/2009 - LC 803/2009 (Art.59). A área está inserida em Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II, a qual é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, sujeitas a restrições impostas pela sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água.

Conforme expõe a diretriz urbanística, o empreendimento está localizado na Zona B, que tem como objetivos agregar Áreas de Regularização e áreas não parceladas, visando auxiliar a promoção do ordenamento territorial e o processo de regularização, a partir da definição de diretrizes mais abrangentes e parâmetros urbanísticos, de estruturação viária e de endereçamento.

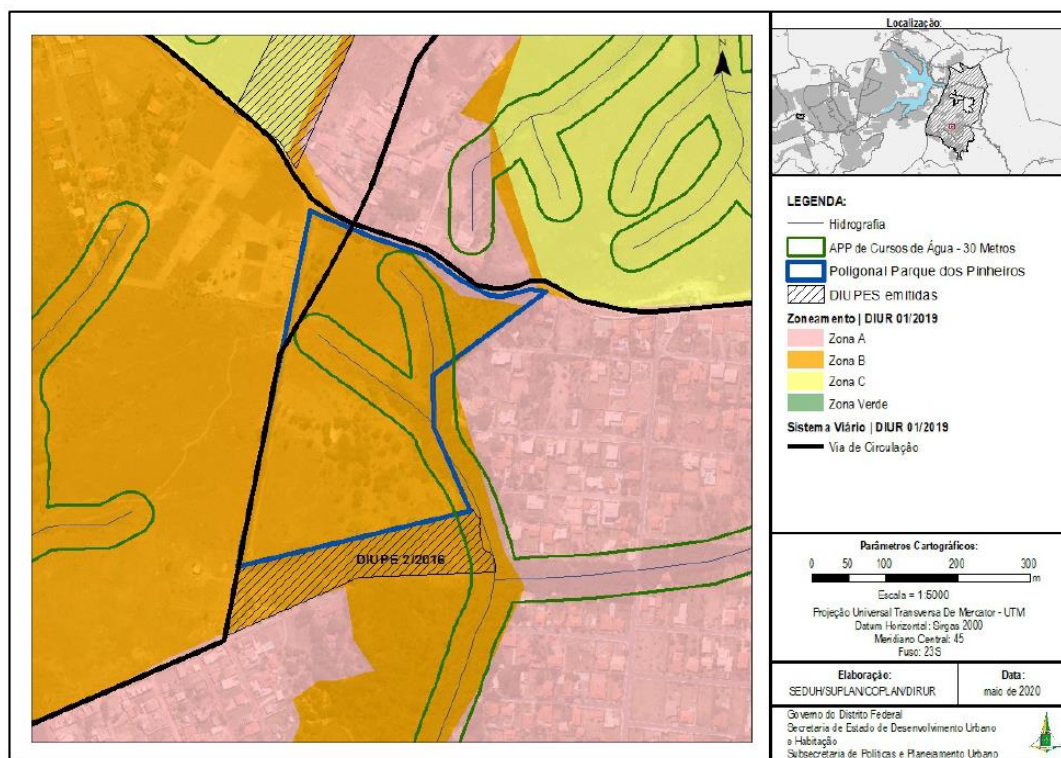


A DIUPE 18/2020, seguindo os parâmetros estabelecidos no PDOT, estabelece que o percentual mínimo de áreas públicas (15%) seja distribuído da seguinte forma:

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO *
Equipamento Público Comunitário (EPC)	6,5%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	8,5%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Total mínimo exigido	15%

(*) Os percentuais da tabela acima poderão ser alterados após consultas técnicas às concessionárias de serviços públicos, realizadas pela SUPAR, bem como a localização e dimensões das faixas de servidão para implantação das redes desses serviços, desde que mantido o somatório de no mínimo 15% de áreas públicas.

A DIUPE 18/2020 informa que o parcelamento integra ao sistema viário da região por meio das Vias de Circulação, conforme exposto na figura abaixo.



As Vias de Circulação integram o sistema viário estruturante que visa à articulação intraurbana de setores ou bairros conferindo também conectividade às centralidades (centros e subcentros locais), podendo se constituir como continuidade de uma via de atividades, com desenho distinto, adaptado às características do uso do solo lindeiro.

Licenciamento Ambiental

O parcelamento de solo denominado Parque dos Pinheiros possui a Licença Prévia n.º 13/2018 – IBRAM, e teve suas condicionantes extraídas do Parecer Técnico n.º 14/2018 – IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-II, do Processo n.º 00391-00013140/2017-10.

Em atenção às condicionantes nº 2 e 3 da Licença Prévia, foram verificadas e delimitadas as áreas de preservação permanente, que tiveram sua validação aceita pelo IBRAM através da Informação Técnica nº6/2020 – IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-II.

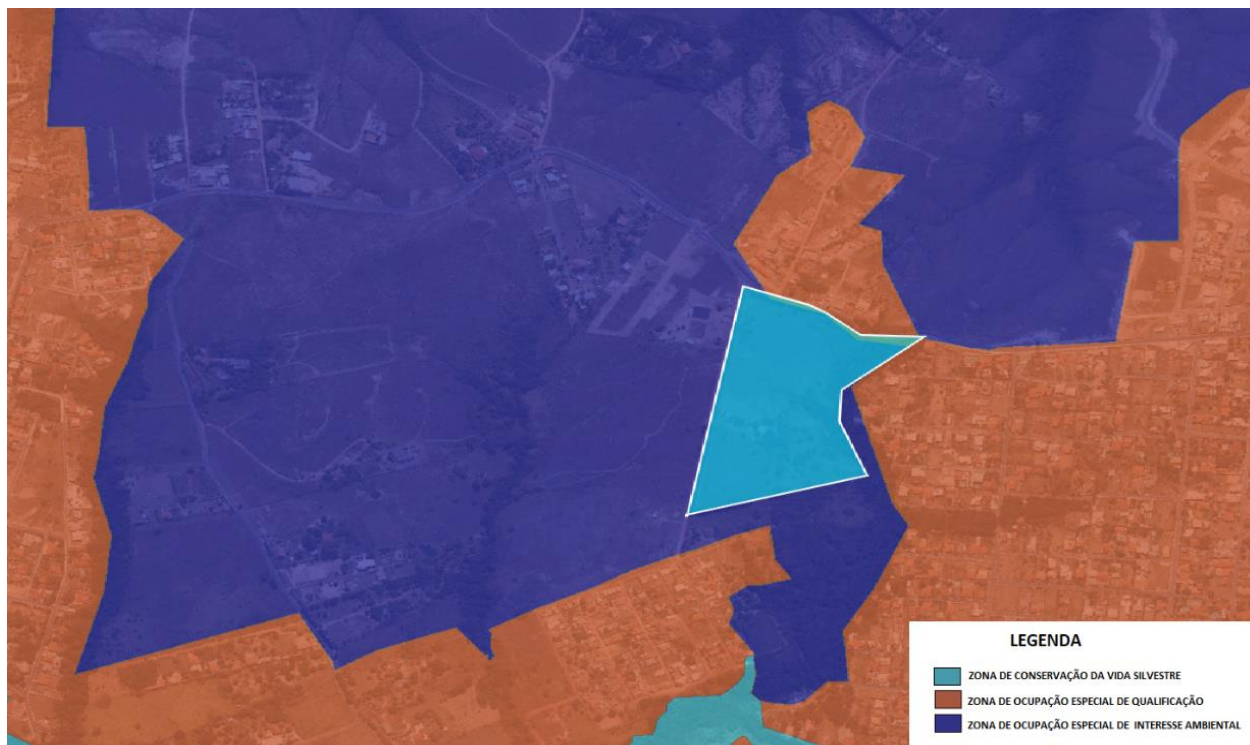
Esta análise concluiu que o estudo técnico atendeu satisfatoriamente a delimitação dos trechos de talvegues e afluentes do córrego, aprovando os limites definidos como áreas de preservação permanente e faixas de proteção.

Dessa forma, o estudo urbanístico foi revisado para garantir o atendimento das restrições ambientais.

APA do Rio São Bartolomeu

A área de estudo se encontra na Área de Proteção Ambiental do São Bartolomeu, unidade de conservação de uso sustentável criada pela Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014.

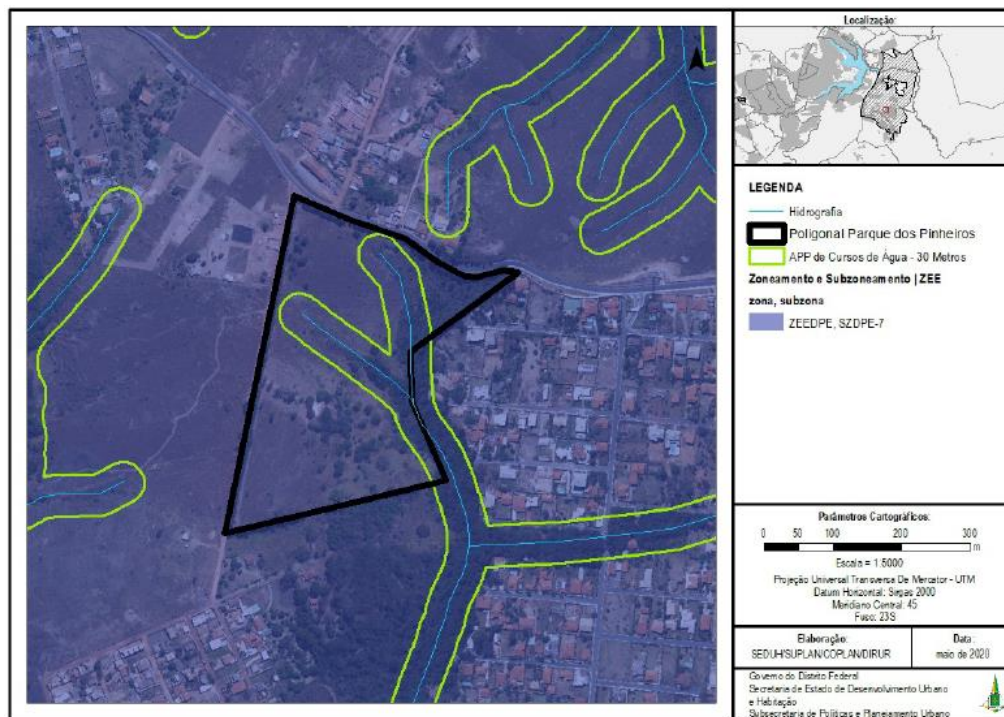
O empreendimento está situado em Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental (ZOEIA).



Zoneamento Econômico-Ecológico – ZEE/DF

O parcelamento insere-se em Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos - ZEEDPSE, destinada a assegurar atividades produtivas que favoreçam a proteção do meio ambiente, a conservação do Cerrado remanescente e a manutenção do ciclo hidrológico.

A ZEEDPSE está subdividida em subzonas e o parcelamento está inserido na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 – SZDPE 7, destinada à qualificação urbana e ao aporte de infraestrutura, asseguradas, prioritariamente, as atividades N1, N2 e N3 e a garantia da gestão do alto risco de erosão e de assoreamento do Rio São Bartolomeu.



Consultas

CEB

Informações atualizadas:

A CEB-D informou 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.

Conforme Laudo Técnico SEI-GDF - CEB-D/DD/DR/CGB n.585, a CEB informou que consta interferência com a Rede Aérea Existente dentro do polígono que envolve a área, contudo conforme cadastro da concessionária, não foi identificada interferência sobre qualquer lote a ser criado.

Soluções de Projeto:

Informa-se que, caso haja alguma interferência da rede de energia elétrica com os lotes criados, o empreendedor irá cumprir com o remanejamento e com o formato de projeto, licenças e estudos técnicos exigidos pela referida companhia.



Caesb**Informações atualizadas:**

A Caesb informa que não há sistema de abastecimento de água implantado ou projetado para atendimento do empreendimento. Será viável o atendimento do empreendimento com sistema de abastecimento de água da Caesb somente após a conclusão das obras de ampliação do Sistema Produtor Paranoá Sul.

Quanto ao sistema de esgotamento sanitário (SES) não há sistema de esgotamento sanitário implantado ou projetado para atendimento do empreendimento. A Caesb ainda informa que o empreendimento está inserido na Bacia de atendimento da ETE São Sebastião, porém não existe previsão a curto/médio prazo para implantação de sistema de esgotamento sanitário para região.

Soluções de projeto:

A Caesb esclarece que para viabilizar o empreendimento será necessário que o empreendedor opte por solução independente de abastecimento. (poço tubular profundo). A ADASA já outorgou a perfuração do poço nos termos da Outorga Prévia nº 688/2018 – ADASA/SRH/COUT, processo SEI nº 0390-005217/2018-89).

O sistema de esgotamento sanitário será atendido por meio de fossas sépticas e sumidouros.

Novacap**Informações atualizadas:**

A Novacap informou que não existe interferência de rede pública de águas pluviais implantadas ou projetadas na poligonal demarcada.

Soluções de projeto:

Quanto à possibilidade de atendimento, a Novacap informa ser necessária a elaboração de um projeto de drenagem específico para o local, inclusive lançamento final, de forma a obedecer ao previsto na Resolução nº 09, da ADASA, de 08 de abril de 2011, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha.



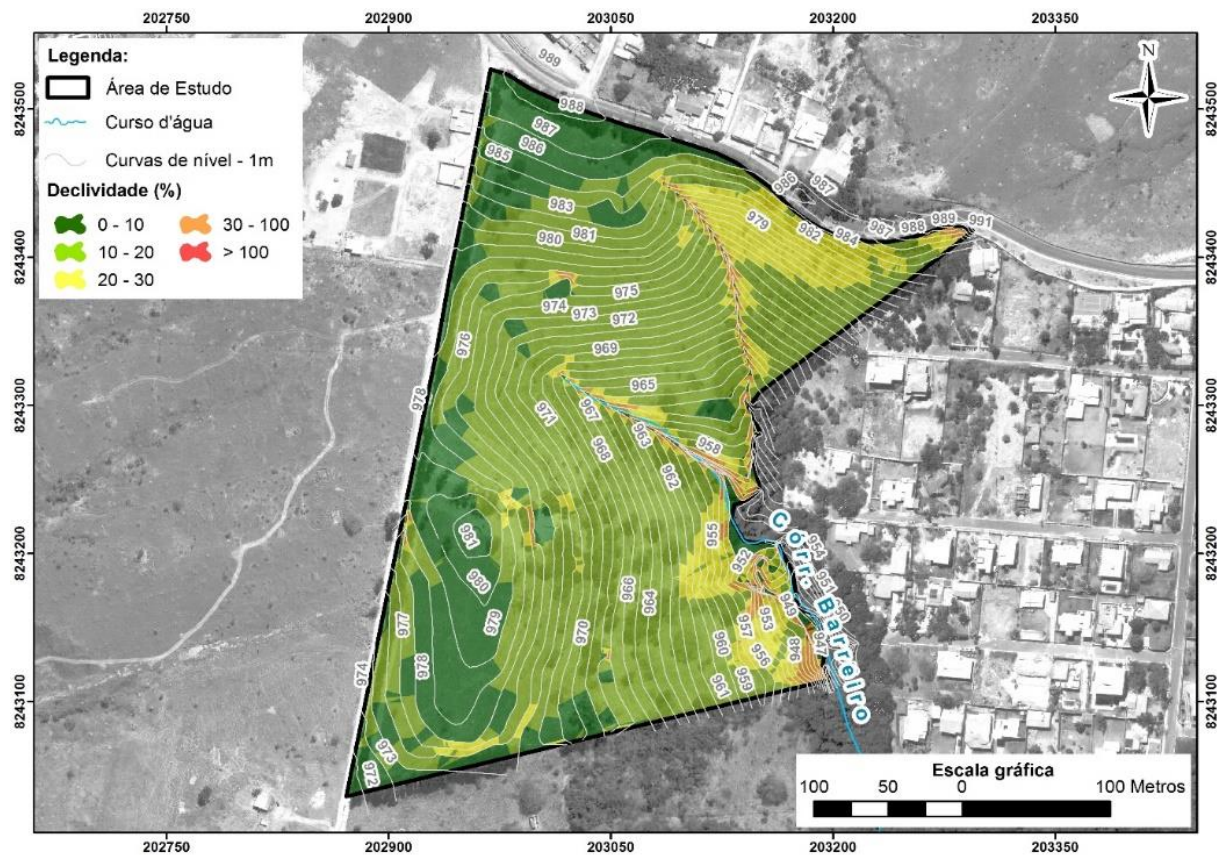
SLU

A Autarquia afirma que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de 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.

DER

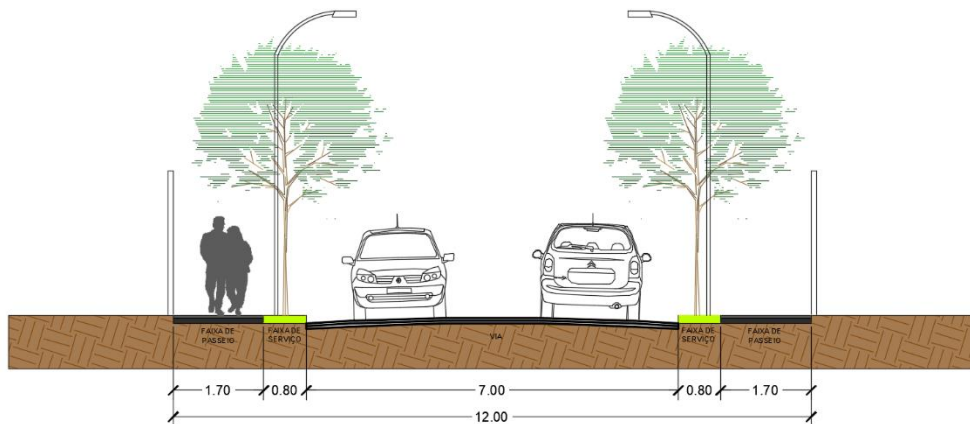
O DER/DF informou que a gleba não faz interferência com as faixas de domínio e “*non aedificandi*” do SRDF.

Ressalta-se que o empreendimento em comento apresenta declividade entre 10% e 30%, não sofrendo assim qualquer restrição condicionada a declividade do terreno.

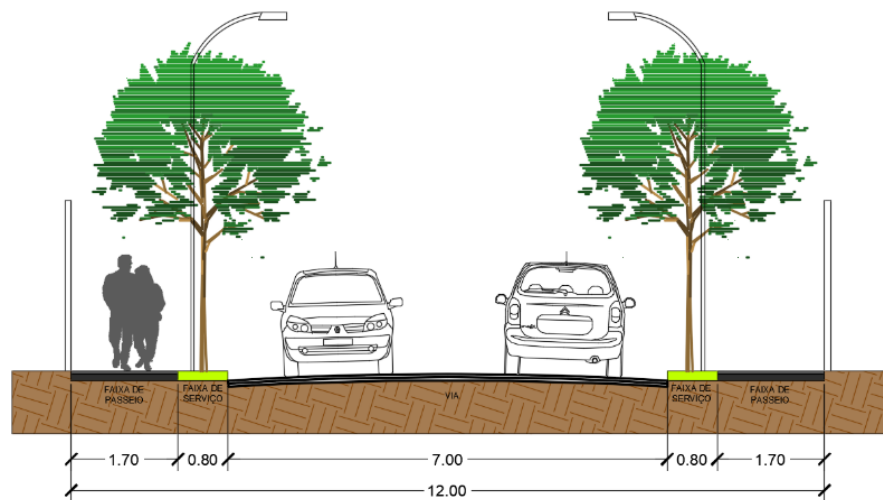


Em conformidade a DIUPE 18/2020, a poligonal da área de parcelamento é delimitada por uma malha viária que irá compor o sistema viário do Setor Habitacional Estrada do Sol, sendo ela distribuída da seguinte forma:

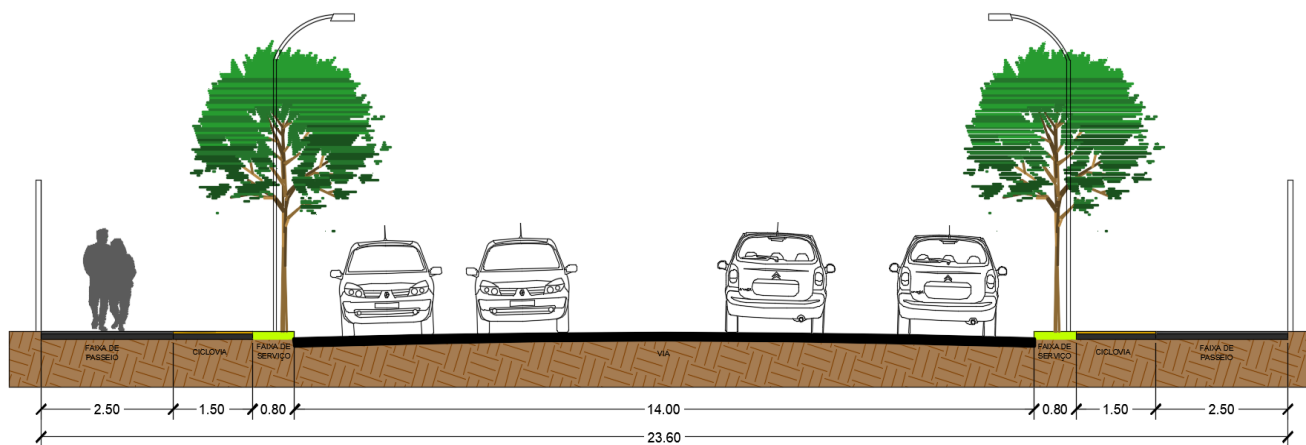




Via Local



Via de Circulação de Vizinhança 02



Via de Circulação

O sistema ciclovitário localizado na Via de Circulação tem a função de locomoção e lazer, com ciclovias unidirecionais, pois são vias de tráfego mais intenso e possuem maior integração com as áreas de ELUP (praças), visando um percurso contemplativo. Os sistemas viário e ciclovitário do projeto urbanístico foram desenvolvidos em concordância com o Decreto n.º 38.047, de 09 de março de 2017 e na Nota Técnica n.º 02/2015-DAUrb/SUAT.





LEGENDA

- RE 02 (CONDOMÍNIO URBANÍSTICO - 86 UNIDADES AUTÔNOMAS)
- RE 02 (CONDOMÍNIO URBANÍSTICO - ÁREA VERDE)
- RE 02 (CONDOMÍNIO URBANÍSTICO - ADMINISTRAÇÃO)
- CSII 02
- INST EP (EQUIPAMENTO PÚBLICO)
- ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO - ELUP
- ÁREA VERDE
- CICLOVIA
- ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP

Uso do Solo

- 1 Condomínio Urbanístico com área de 49.724,654m², contendo 86 unidades autônomas ao todo, com área média 400m² cada unidade.
- 3 lotes de Uso Comercial com dimensões variadas, totalizando 1.171,19m²
- 1 lote de Uso Institucional (Equipamento Público)

QUADRO DE ÁREAS DO PARCELAMENTO

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	ÁREAS (%)
I. ÁREA TOTAL DA POLIGONAL DE PROJETO	104.883,92	100,00%
II. ÁREA NÃO PASSÍVEL DE PARCELAMENTO (APP)	32.688,63	31,17%
III. ÁREA PASSÍVEL DE PARCELAMENTO: I - II	72.195,29	68,83%

QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	ÁREA (%)
ÁREA PASSÍVEL DE PARCELAMENTO		72.195,29	68,83%
1. Unidades Imobiliárias			
a. UOS RE 02 (PDEU)	1	49.724,68	68,88%
b. UOS CSII 2	3	1.171,19	1,62%
c. Inst EP	1	4.741,59	6,57%
TOTAL	5	55.637,46	77,07%
2. Áreas Públicas			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		4.710,26	6,52%
b. Equipamento Público Urbano - EPU		1.993,62	2,76%
c. Áreas Verdes Pública ³		732,81	1,02%
d. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		11.114,76	15,40%
Inst EP + ELUP + EPU (1): 1c + 2a + 2b		11.445,47	15,85%
Inst EP + ELUP + EPU + Área Verde + Circulação(2): 1c + 2a + 2b + 2c + 2d		16.557,83	22,93%

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

(2). Em atendimento ao disposto no Art.4°, parágrafo II, da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

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

Em cumprimento ao estabelecido nas diretrizes específicas da DIUPE 18/2020, com relação ao percentual de áreas não impermeabilizadas, o presente projeto propõe 50,47%, distribuídos conforme tabela abaixo.

O parcelamento atende a Taxa de Permeabilidade de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento), conforme disposto para ZOEIA da APA do São Bartolomeu.

QUADRO DE PERMEABILIDADE (Parcelamento)

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA TOTAL (m²)	TAXA DE PERMEABILIDADE	ÁREA PERMEÁVEL (m²)	ÁREA (%)
ÁREA TOTAL DA POLIGONAL DE PROJETO	104.883,92			100,00%
a. Área de Preservação Permanente - APP	32.688,63	100%	32.688,63	31,17%
b. Área Verde + Faixa de Serviço	732,81	90%	659,53	0,63%
c. Equipamento Público Urbano - EPU	1.993,62	90%	1.794,26	1,71%
d. Espaços Livres de Uso Público - ELUP	4.710,26	90%	4.239,23	4,04%
e. UOS RE 2	49.724,68	25%	12.431,17	11,85%
f. UOS CSII 02	1.171,19	15%	175,68	0,17%
g. Inst EP	4.741,59	20%	948,32	0,90%
TOTAL DE ÁREA PERMEÁVEL			52.936,82	50,47%

QUADRO DE PERMEABILIDADE (Lote 01 - PDEU)

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA TOTAL (m²)	TAXA DE PERMEABILIDADE	ÁREA PERMEÁVEL (m²)	ÁREA (%)
e.1. RE 2 (unidades autônomas)	35.149,48	27%	9.501,13	19,11%
e.2. RE 2 (faixa de serviço)	2.962,20	90%	2.665,98	5,36%
e.3. RE 2 (área verde)	1.320,29	20%	264,06	0,53%
TOTAL DE ÁREA PERMEÁVEL			12.431,17	25,00%

Considerando a área total da poligonal com 10,4883 ha, a densidade de 50 hab/ha e o índice de habitantes por unidades habitacionais calculado pelo IBGE 2000 de 3,3 hab./unid.hab.

A memória de cálculo do área em questão é:

- $10,4883 \text{ ha (ÁREA)} \times 50 \text{ hab/ha (DENSIDADE)} = 524,41 \text{ habitantes (POPULAÇÃO MÁXIMA)}$
- $524 \text{ (HABITANTES)} / 3,3 \text{ (ÍNDICE DE DOMICILIADADE)} = 158 \text{ máximo de unidades habitacionais}$

O presente projeto urbanístico apresenta quantitativo de 86 unidades habitacionais, com uma população total de 283,80 habitantes, ou seja, apresenta densidade de 27,08 habitantes por hectare, ou seja, abaixo do percentual máximo exigido pela DIUPE 18/2020.

Quadro Síntese dos Parâmetros Urbanísticos

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO / JARDIM BOTÂNICO														
UOS	FAIXA ÁREA LOTES (m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
RE 2 – Parque dos Pinheiros	49.724,68	1	1,2	65	25	10	1,5	1,5	1,5	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	-
CSII 02 – Parque dos Pinheiros	250<a<500	1	2	75	15	15,5	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	-

LEGENDA:

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

NOTAS GERAIS

- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido tipo-2 no art. 22 da Lei Complementar 948/2019.
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, 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.
- No interior do PDEU - RE 2 – Parque dos Pinheiros, a taxa de permeabilidade das unidades autônomas é de 27% (vinte e sete por cento) e a taxa de ocupação é de 63% (sessenta e três por cento).

ESTUDO PRELIMINAR DE URBANISMO		
Nome/Forma e Participação	Categoria Profissional	CAU ou Matrícula
Coordenação: Adriano Bueno Machado	Arquiteto	CAU A44059-0
Equipe Técnica: Adriano Bueno Machado	Arquiteto	CAU A44059-0
Helena Danik Vidigal	Estagiária de Arquitetura	-
Ana Luiza Cardoso Lanat	Estagiária de Arquitetura	-