

Parcelamento Urbano Bernadete

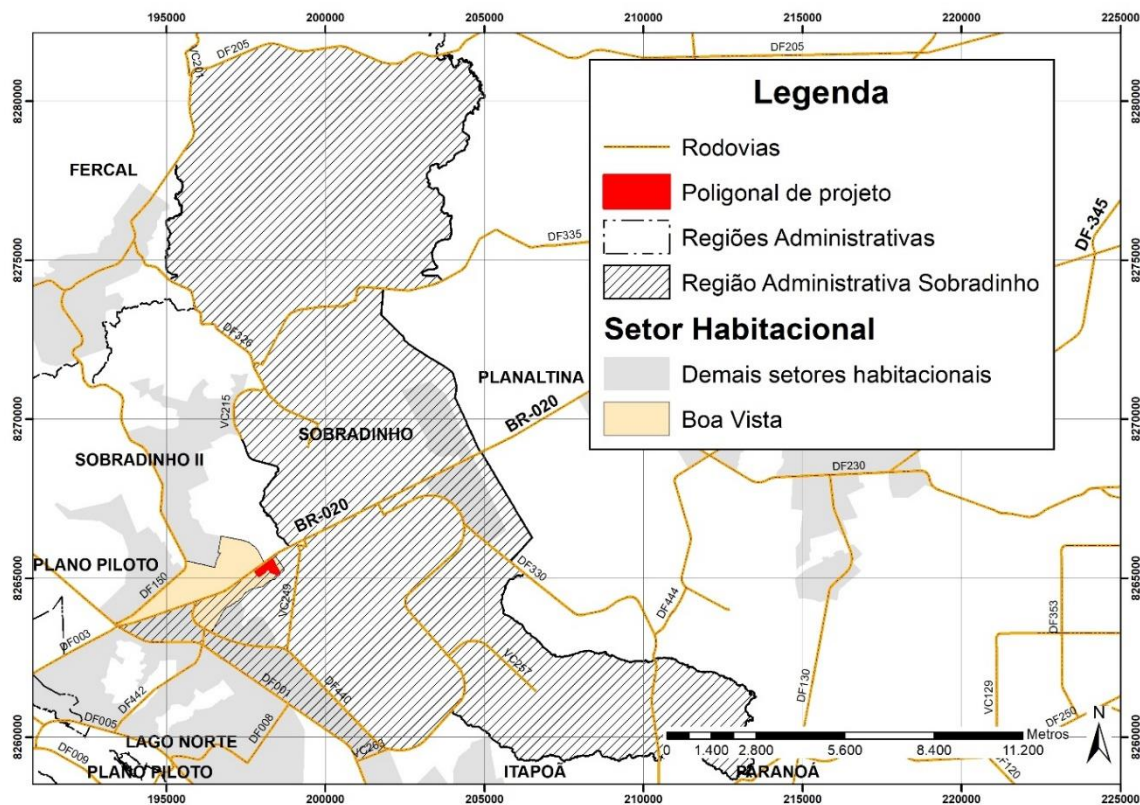
Setor Habitacional Boa Vista - SHBV



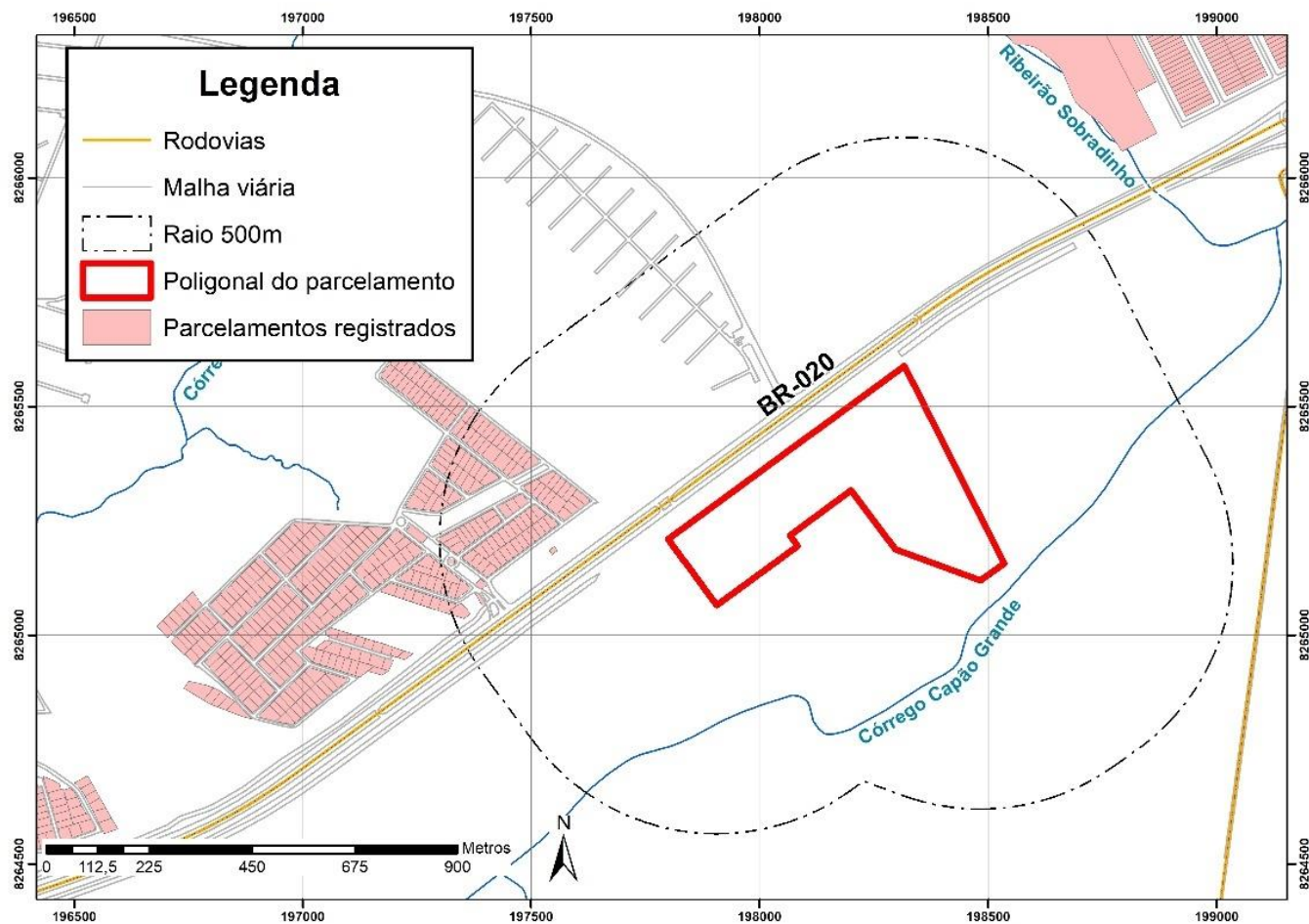
GEO LÓGICA
consultoria ambiental

Brasília, 07 de outubro de 2021

PLANTA DE SITUAÇÃO



O parcelamento da gleba denominada Bernadete, com área de 157.526,57m² ou 15,7526ha, localizada na Região Administrativa de Sobradinho - RA V, inserido na área denominada Região Sobradinho e Grande Colorado, sendo confrontante com a BR 020 e a chácara Marjolaine, área remanescente da gleba.



Objetivo do Projeto

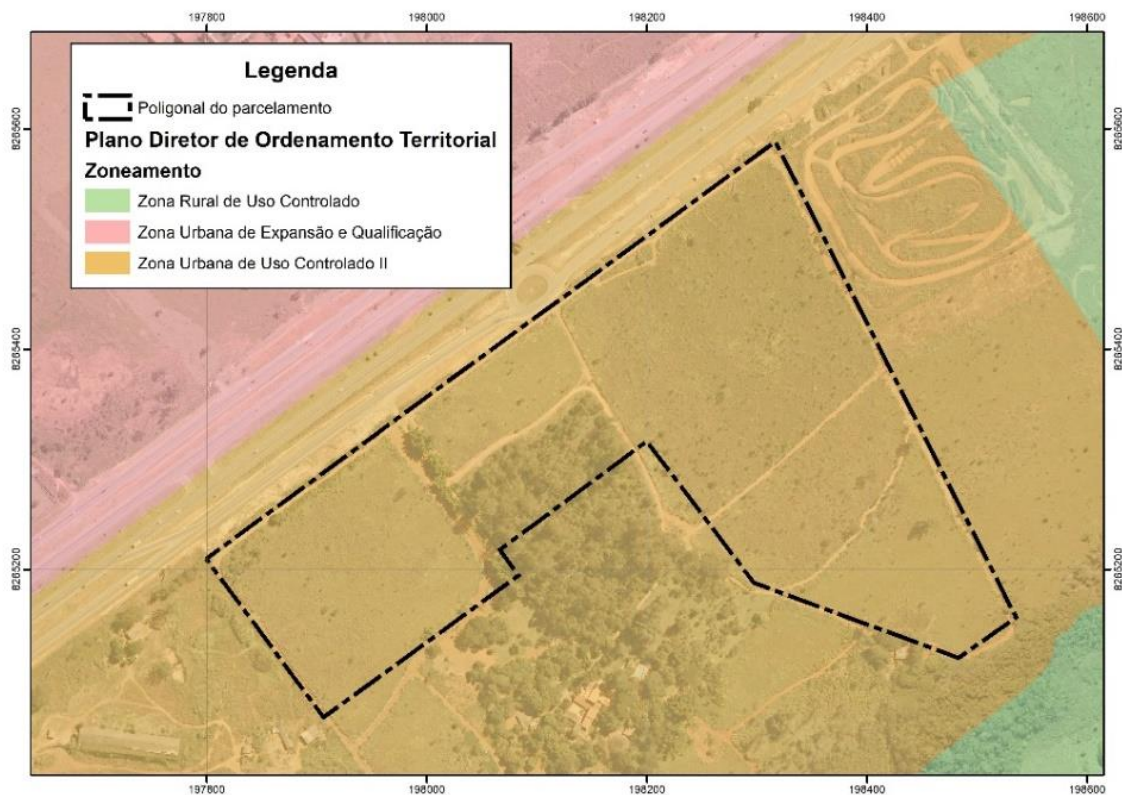
O parcelamento urbano em questão tem como configuração urbana a criação de um novo parcelamento com a formação de 04 lotes destinados ao UOS CSII 03 - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, 01 lote destinado ao UOS CSII 02 - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial e 04 lotes destinados ao UOS CSIIR 02 NO - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório.

Além disso, o empreendimento ainda apresenta 02 (dois) lotes destinados ao Inst EP, visando atender a demanda por Equipamentos Públicos na região.

Situação Fundiária

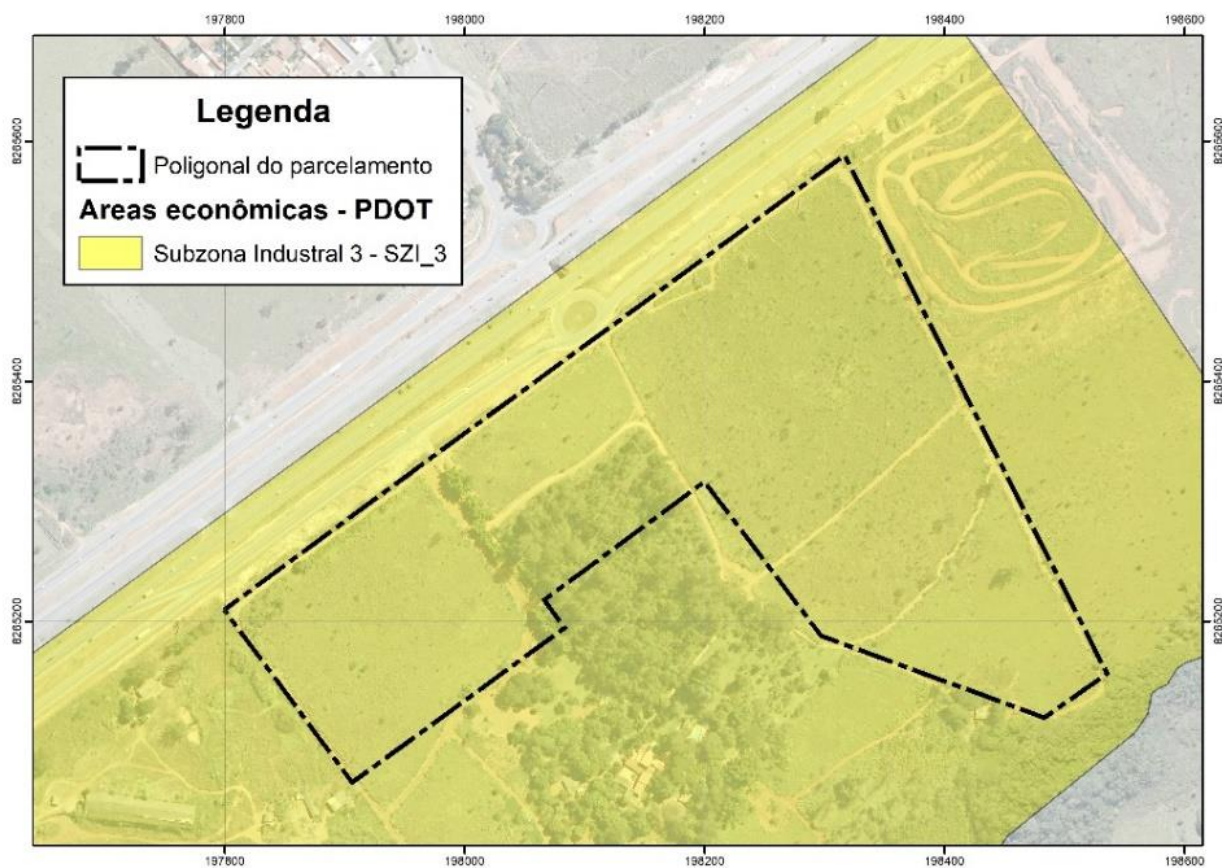
A Terracap informou no Despacho nº 2109/2020 – TERRACAP/DITEC/GETOP/NUANF, de 15 de dezembro de 2020, que a área em questão denominada "**Chácara Bernadete Matrícula 18.088 - 7º CRI/DF**" está inserido no imóvel Paranoazinho, com situação não pertencente ao patrimônio da Terracap.





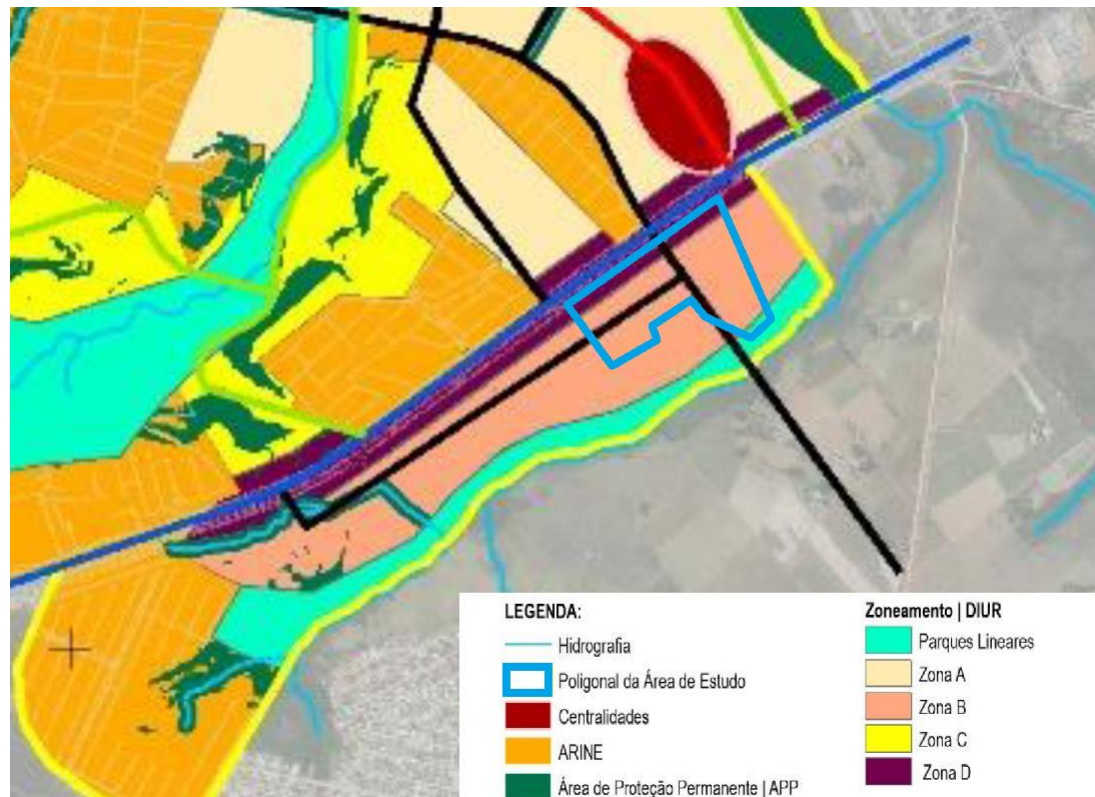
A proposta urbanística reafirma a configuração proposta pelo macrozoneamento estabelecido pelo PDOT/2009 - LC 803/2009 (Art.59). A área está inserida em Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II, a qual é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com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

O parcelamento está inserido sobre Áreas Econômicas no PDOT/2009 que tem como diretriz: urbanizar e qualificar os espaços públicos, possibilitando a implementação do uso misto e a revisão das atividades, com o estímulo a geração de empregos por meio de atração de investimentos privados.



Diretrizes Urbanísticas Região de Sobradinho e Grande Colorado – DIUR 08/2018

Conforme a DIUR 08/2018, pode-se inferir que a área da proposta urbanística está contemplada em 3 zonas definidas pela Diretrizes Urbanísticas de Sobradinho e Grande Colorado, sendo elas: Zona B; Zona D e Parques Lineares.



Diretrizes Urbanísticas Região de Sobradinho e Grande Colorado – DIUR 08/2018

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA B	Comércio de bens e prestação de serviços. Institucional ou Comunitário. Industrial de baixo impacto – não poluente. Residencial – habitação coletiva somente vinculado a uso institucional (de forma complementar). Misto (exceto residencial). Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).	• Destinar, preferencialmente, aos usos comerciais, serviços e institucional. • Associar os usos previstos para a zona a menor densidade de ocupação e maior permeabilidade do solo. • Prever o comércio local e equipamentos comunitários de apoio a população residente; • Restrição às fachadas cegas, voltados para os espaços públicos. • Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão (*) no máximo em torno de 20.000m². Não será exigida essa permeabilidade para os casos que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e para atividades de grande porte, conforme dispuser Diretrizes Urbanísticas Específicas ao Parcelamento do Solo - DIUPE.

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA D	Comércio de bens e prestação de serviços de médio e grande porte; Institucional ou Comunitário; Industrial de média e baixa incomodidade; Misto – admitido com uso residencial – habitação coletiva apenas ao longo da via de ligação entre DF 150 e Sobradinho II. Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).	• Destinar preferencialmente ao comércio/serviços/instituições de porte regional às áreas ao longo da BR-020; • Admitir áreas de serviços e comércio de apoio ao tráfego rodoviário regional ao longo da BR-020; • Proibir o uso residencial – habitação unifamiliar e coletiva ao longo da BR-020; • Proibir acesso direto dos lotes à BR-020; • Permitir área econômica para implantação de comércio, serviços de médio e grande porte, e indústrias de médio porte; • Previsão de grandes lotes, igual ou superior a 10.000m² ao longo da BR 020, e igual ou superior a 5.000m² ao longo da via de ligação entre DF 150 e Sobradinho II; • Restrição às fachadas cegas, voltados para os espaços públicos.

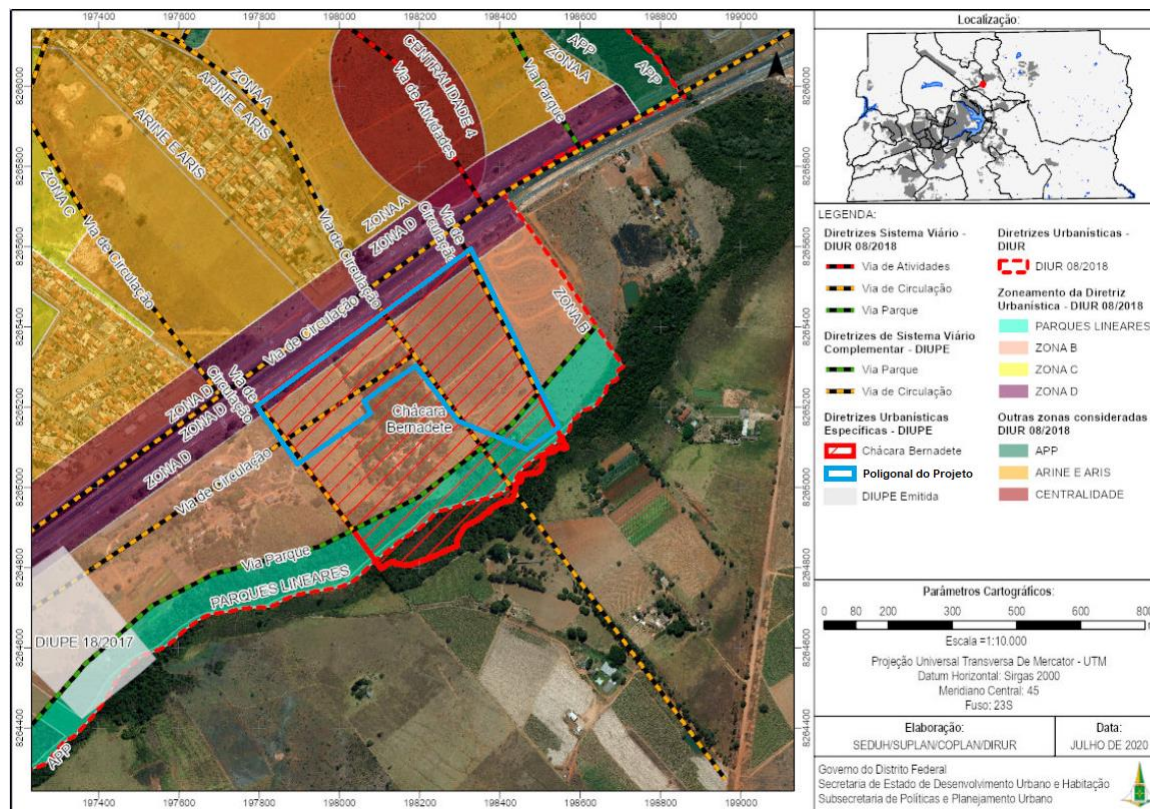
ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ESPAÇOS VERDES	Espaços livres de uso públicos. Estabelecimentos comerciais e de serviços de apoio às atividades esportivas, recreativas, culturais e gastronômicas. Institucionais ou comunitário Atividades administrativas dos parques e unidades de conservação, quando for o caso.	• As áreas verdes lineares, parques urbanos deverão ser delimitados por ciclovias e amplas calçadas bem iluminadas, acessível aos portadores de mobilidade reduzida. • Sempre que possível, as áreas ambientalmente protegidas (APP) devem ser delimitadas por ciclovias e amplas calçadas bem iluminadas, acessível aos portadores de mobilidade reduzida. • Os empreendimentos imobiliários nas quadras adjacentes às áreas verdes deverão ter sua frente preferencialmente voltada para esses espaços. • As edificações realizadas no interior de áreas verdes, Parques Urbanos e unidades de conservação não poderão ultrapassar 10m (dez metros) de altura e dois pavimentos. • Deve ser observado o potencial ecológico de preservação de algumas áreas, devido à sensibilidade ambiental.

Parâmetros de ocupação do solo das unidades imobiliárias

Grande Colorado – DIUR 08/2018

ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS					
	Uso/Atividade	Coefficiente básico	Coefficiente de aproveitamento máximo	Nº de pavimentos máximo	Altura máxima (m)	Taxa de permeabilidade (% mínimo)
ZONA B	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	2	6	23	(*)
	Institucional ou Comunitário					
	Misto (exceto residencial)					
	Residencial – complementar					
	Industrial	1	1,5	--	16	
ZONA D	Comércio Bens/Prestação de Serviços de médio e grande porte	0,7	1,5	4	16	10 (*)
	Institucional ou Comunitário					
	Industrial	0,7	1,5	---	16	

Diretrizes de Sistema Viário e Circulação - A DIUPE 24/2020 informa que o parcelamento integra ao sistema viário da região por meio das Vias de Circulação, que visam à circulação intraurbana da região, conferindo conectividade ao tecido urbano em formação, com a garantia de continuidade dos sistemas viários, cicloviário e de pedestres, bem como a implantação de mobiliário urbano e arborização.



Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

Zona	Uso	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Número máximo de Pavimentos	Altura Máxima (m)	Taxa de permeabilidade (% mínimo)
Zona B	CSII 1 CSII 2 ²	1	2	6	23	10 ⁵
	Inst ⁴ Inst EP ⁴	1	2	6	23	10 ⁵
	CSII 1 CSII 2 ²	1	2	6	23	10 ⁵
	CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO ²	1	2	6	23	10 ⁵
	CSIIIndR ³	1	1,5	-	16	10 ⁵
Zona D	CSII 2 CSII 3 ¹	0,7	1,5	4	16	10 ⁵
	Inst ⁴ Inst EP ⁴	0,7	1,5	4	16	10 ⁵
	CSIIInd 1 ¹ CSIIInd 2 ¹ CSIIInd 3 ¹	0,7	1,5	-	16	10 ⁵

Diretrizes de Áreas Públicas

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO*
Equipamento Público Comunitário (EPC)	5%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	10%
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.

Diretrizes de Densidade Populacional

Área ¹	Densidade	População mínima	População máxima	Unidades habitacionais máximas ²
31,3 ha	Média (50 a 150 hab./ha)	1.565 hab.	4.695 hab.	1.442 und.

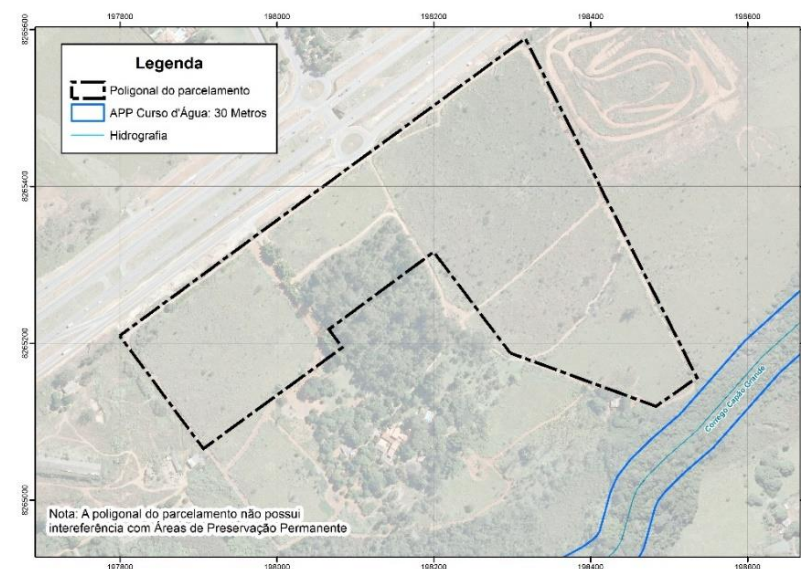
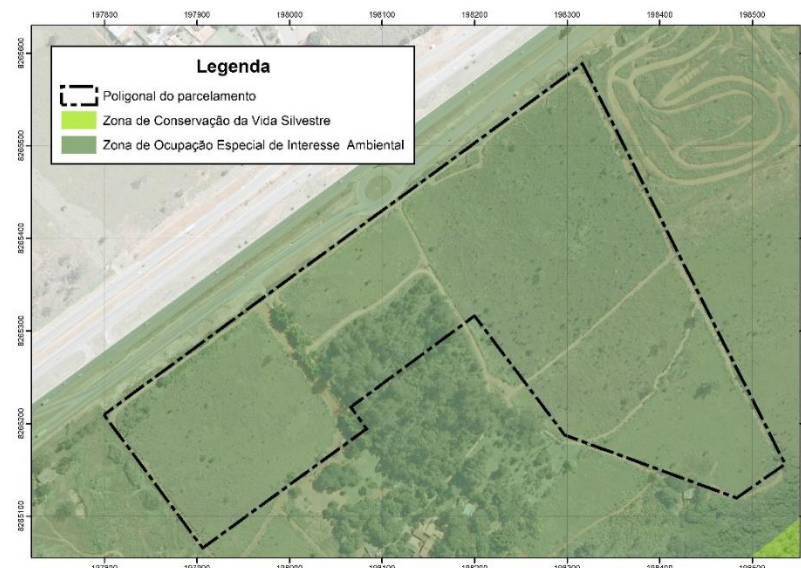
1. Considerado apenas a área inserida na Macrozona Urbana e na Faixa de Densidade estipulada pelo PDOT.

2. Foram considerados 3,3 habitantes por unidade habitacional, conforme disposto na DIUR 08/2018.

Rezzoneamento da APA do São Bartolomeu

A área de estudo se encontra na Área de Proteção Ambiental do Rio São Bartolomeu que foi criada pelo Decreto Federal nº88.940, de 7 de novembro de 1983, nos termos da Lei Federal nº 9.262, de 12 de janeiro de 1996 e seu rezoneamento foi aprovado pela Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014.

De acordo com o referido Plano de Manejo, o empreendimento está situado em sua totalidade em Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental (ZOEIA).

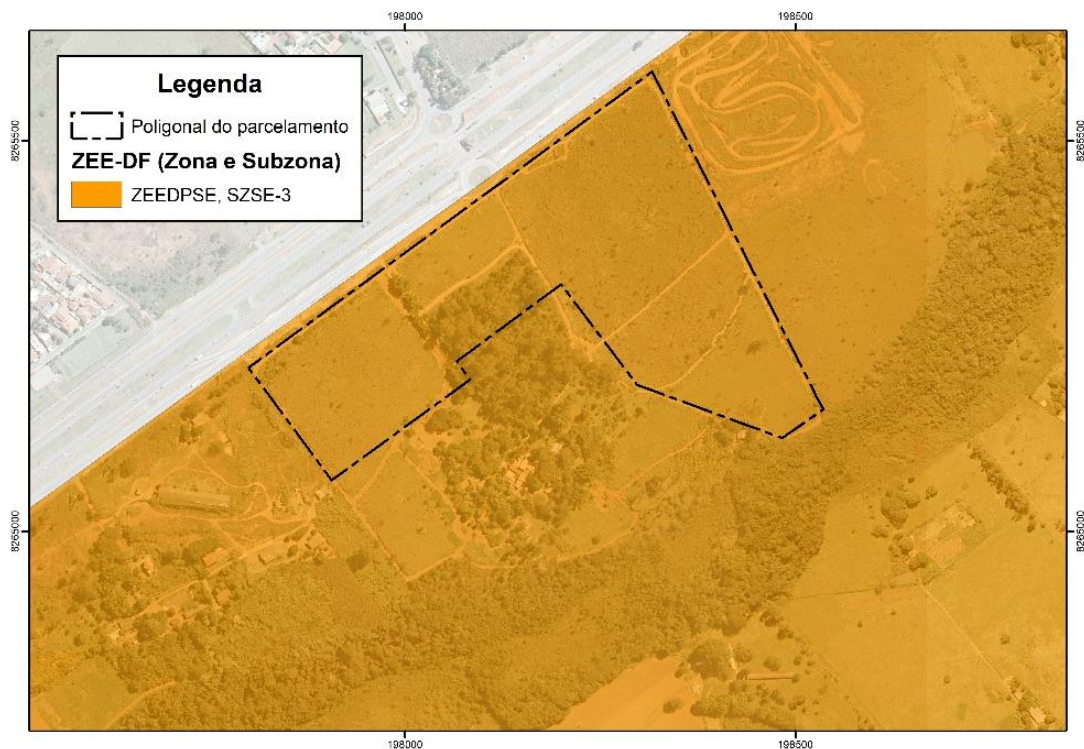


Área de Preservação Permanente – APP

O parcelamento não interfere com a Área de Preservação Permanente – APP estabelecida para o curso d'água do Córrego Capão Grande.

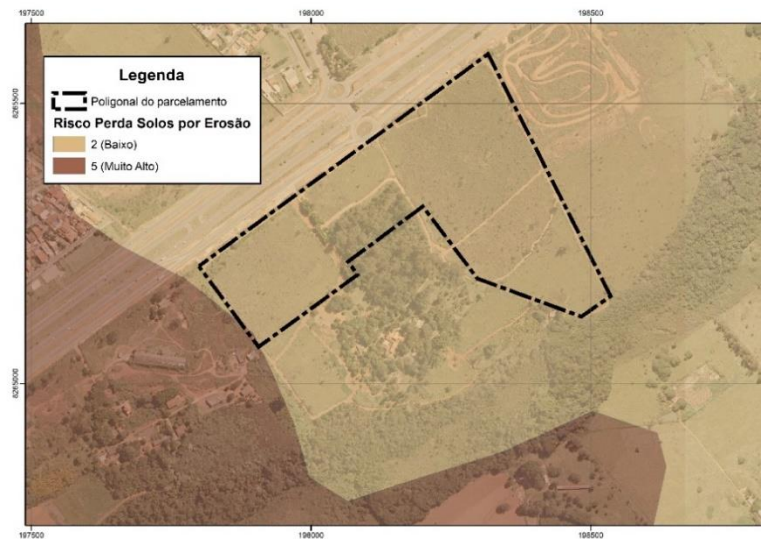
Zoneamento Econômico-Ecológico – ZEE/DF

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.

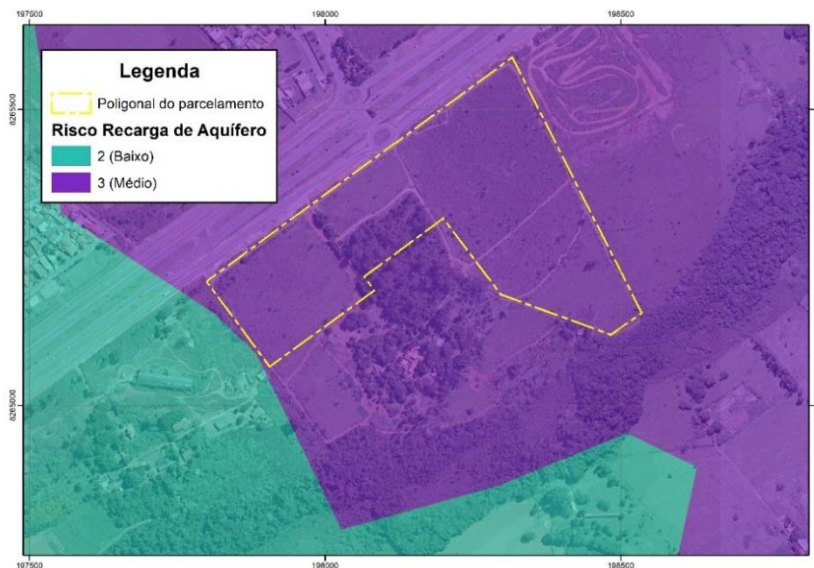


Zoneamento Ecológico-Econômico – ZEE-DF

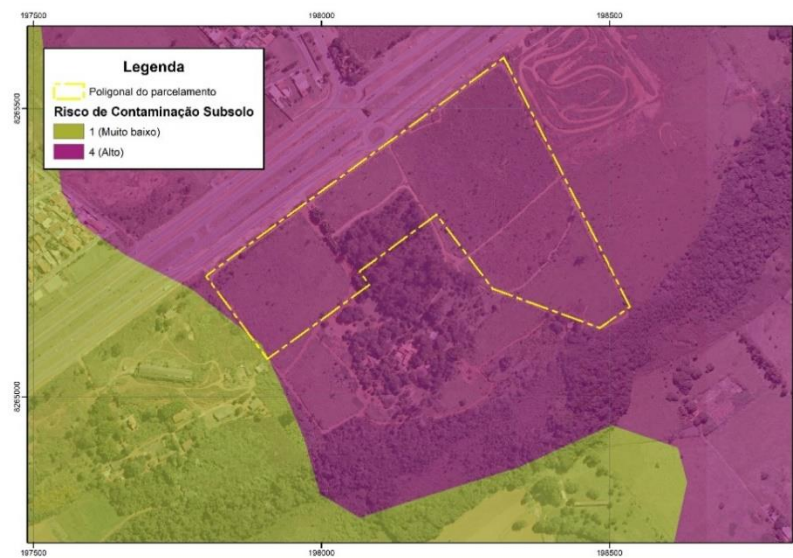
CONDICIONANTES AMBIENTAIS



Áreas de risco de perda de solo por erosão.



Áreas de risco de recarga de aquífero



Áreas de risco de contaminação de subsolo.

CEB

Informações atualizadas:

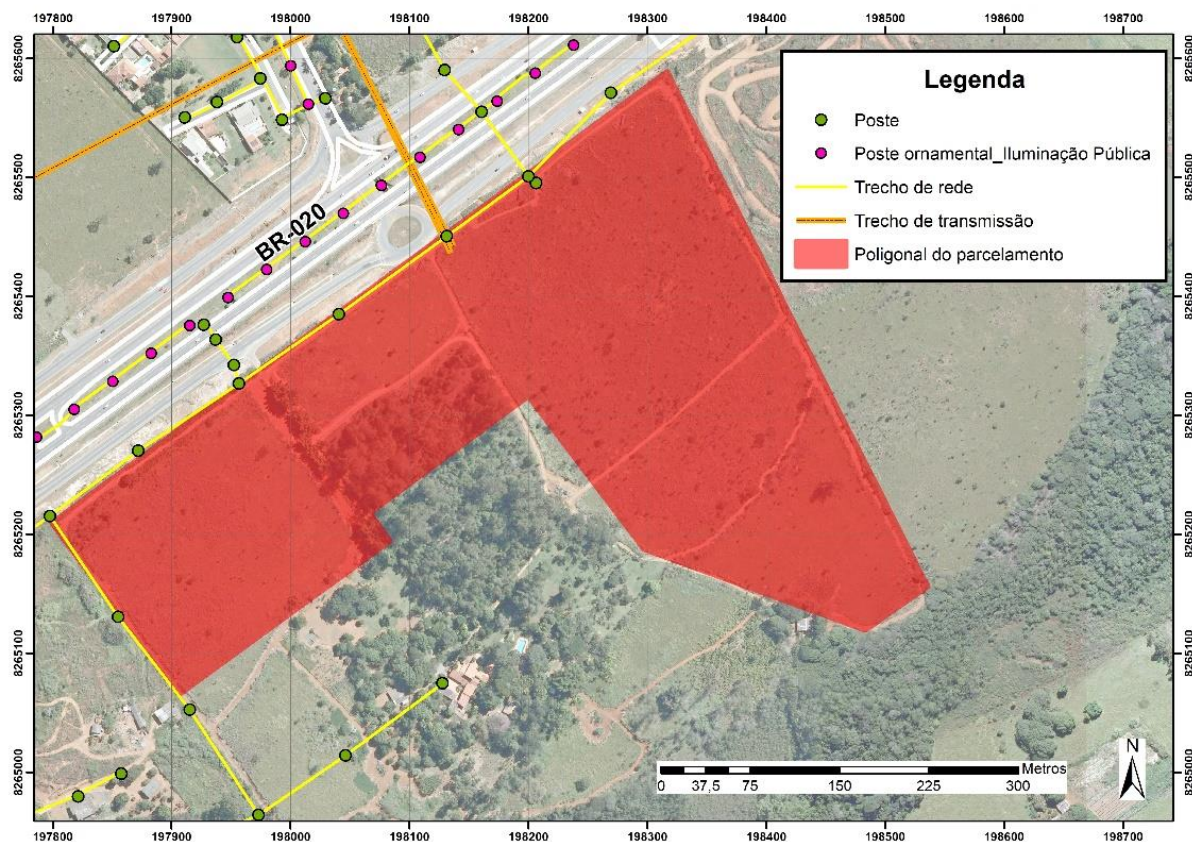
A CEB-D informou que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento, desde que o responsável pelo empreendimento satisfaça as condições regulatórias de submeter projeto elétrico para aprovação da distribuidora; e implantar a infraestrutura básica das redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, destacando que os investimentos relacionados são de responsabilidade do empreendedor; e atender as distâncias mínimas de segurança entre edificações e redes elétricas (para as redes de 15 kV esse afastamento deve ser de no mínimo 1,5 metros a contar do último condutor da rede) e ainda observar espaços suficientes que permitam a implantação das redes em obediência a Lei de Acessibilidade.

Conforme Laudo Técnico SEI-GDF - CEB-D/DD/DR/CGB n.44830241, a CEB **informou que existem interferências em diversos trechos de rede aérea dentro do polígono que envolve a área.**

Em relação à possibilidade de remanejamento será necessária a elaboração de projeto específico, bem como a avaliação de seus custos deverá ser alvo de um pedido individualizado.

CEB**Soluções de Projeto:**

Informa-se que, 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 informou sobre o atendimento com sistemas de abastecimento de água (SAA) e de esgotamento sanitário (SES).

Quanto ao **sistema de abastecimento de água (SAA)**, a **CAESB informa que não há sistema de abastecimento de água implantado ou projetado para atendimento do empreendimento**. A concessionária esclarece ainda que o atendimento do empreendimento com sistema de abastecimento de água da CAESB somente será viável após a conclusão das obras de implantação do Sistema Produtor Paranoá Norte. A concessionária informa ainda que, antes da entrada em operação dos Sistema Produtor Paranoá Norte, o atendimento ao empreendimento poderá ser realizado por solução independente de abastecimento (Sistema de poços tubulares profundos).

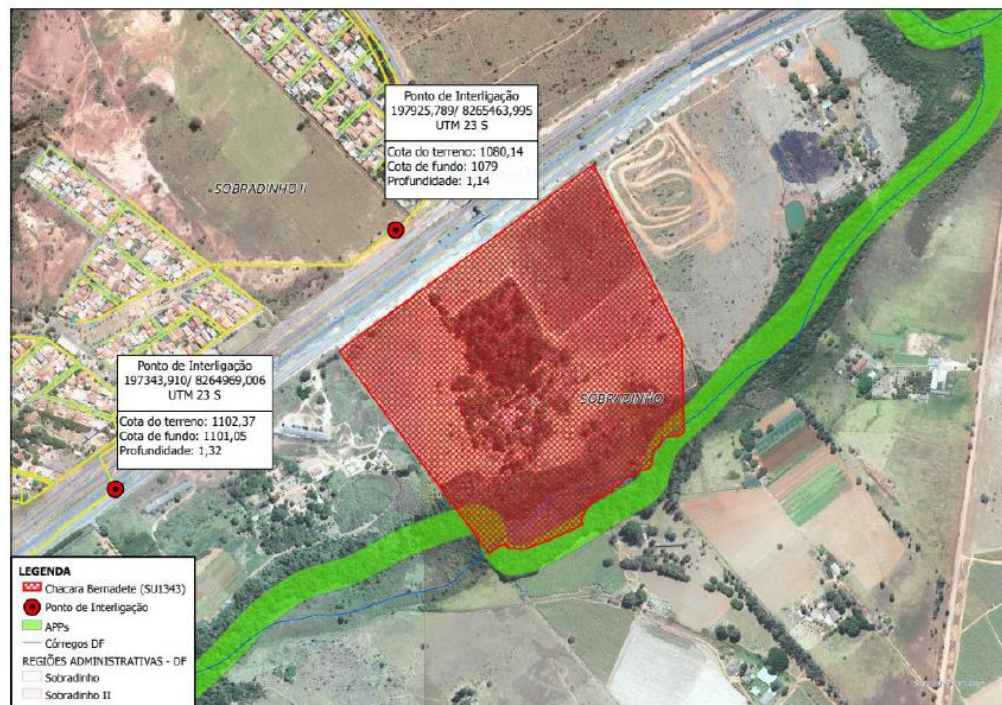
Quanto ao **sistema de esgotamento sanitário (SES)**, a **CAESB informou que o empreendimento se localiza na bacia de atendimento da ETE Sobradinho e existe sistema de esgotamento sanitário implantado, portanto, será possível o seu atendimento**. A concessionária identifica, na figura a seguir, os pontos que poderão nortear a interligação ao sistema existente.

Soluções de Projeto:

Para viabilizar o **atendimento do sistema de abastecimento de água**, o empreendedor opta por adotar como solução o sistema independente de abastecimento que considera a utilização de poços tubulares profundos e da qual já tem a outorga prévia emitida pela ADASA.

Quanto ao **atendimento de esgotamento sanitário**, o empreendedor deverá realizar a interligação do sistema de esgotamento a ser feita em PV localizado em rede de PVC-200, sendo necessária a implantação de Estação Elevatória de Esgotos, uma vez que o efluente gerado precisará ser bombeado para a porção mais elevada do terreno para assim permitir que a gravidade volte a atuar no transporte do esgoto até chegar às estações nas quais ele será tratado.

Informações Atualizadas: Não constam interferência com redes implantadas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário com as poligonais fornecidas.



Novacap

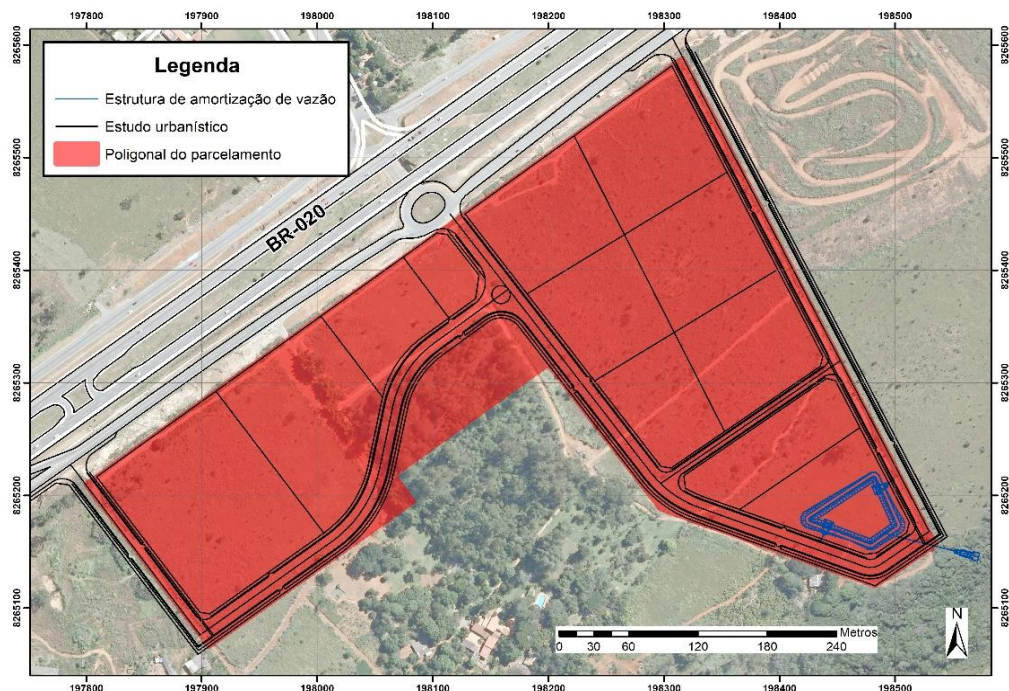
Informações atualizadas:

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

Soluções de projeto:

O presente Estudo Preliminar previu, dentro da poligonal do parcelamento, uma área para a locação da bacia de retenção que tem por objetivo realizar o amortecimento de vazão, respeitando os parâmetros previstos na Resolução nº 09/ADASA, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha.

A implantação das bacias ecológicas de retenção está disposta na área mais baixa do empreendimento, servindo de zona de amortecimento da vazão de água pluvial. A bacia será desenvolvida, em sua totalidade, com projeto paisagístico elaborado em conjunto com a implantação da bacia ecológica.



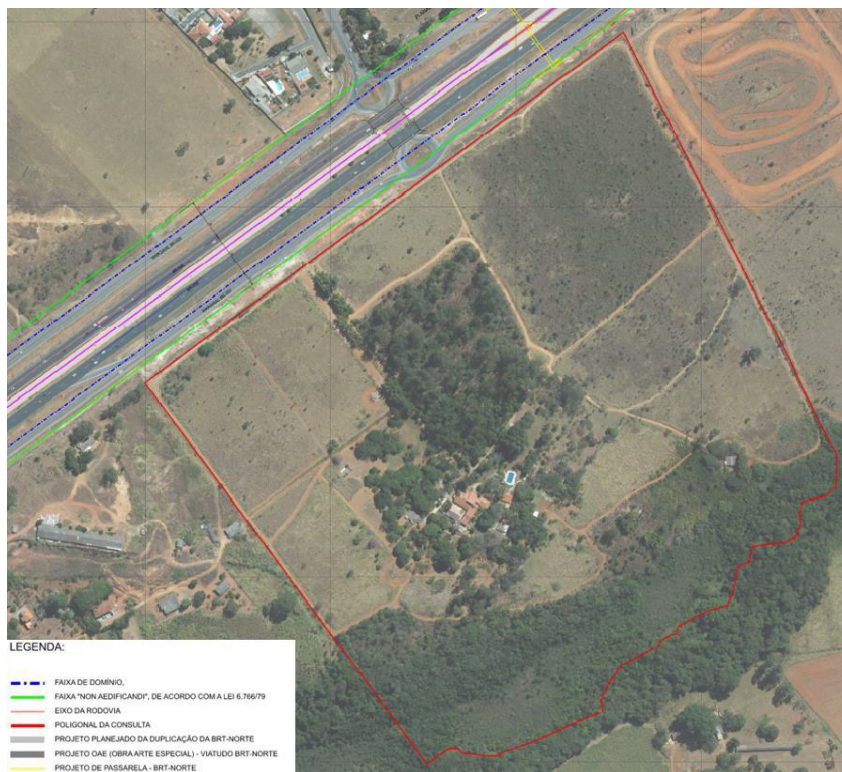
SLU

O SLU informou que a coleta e transporte dos resíduos sólidos urbano, (lixo) gerados nas edificações do Sistema, deverá se limitar a que favoreça a realização contínua das coletas domiciliares e seletiva em vias e logradouros públicos (sistema viário pavimentado e nas dimensões adequadas), não impedindo a manobra dos caminhões compactadores (15 a 21 m³) e observando as normativas existentes.

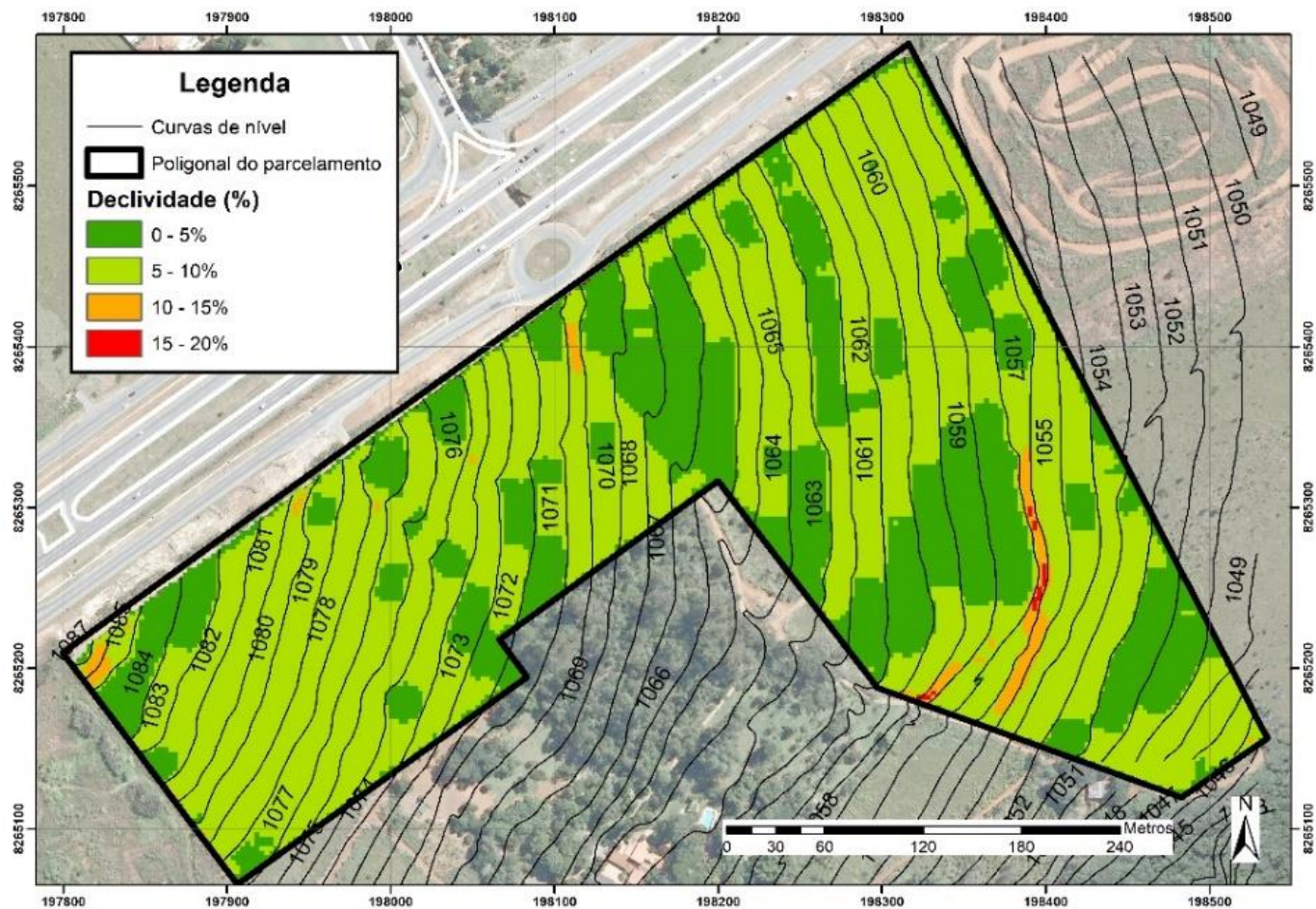
DER

O DER/DF informou que a gleba confronta com a faixa de domínio da Rodovia BR-020, porém não interfere em seus limites.

O DER/DF alerta para a existência da faixa “*non aedificandi*” estabelecida na Lei Federal nº 6.766, de 19/12/1979, que dispõe sobre parcelamento urbano, a qual em seu artigo 4º, Inciso III, menciona que “ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica”.



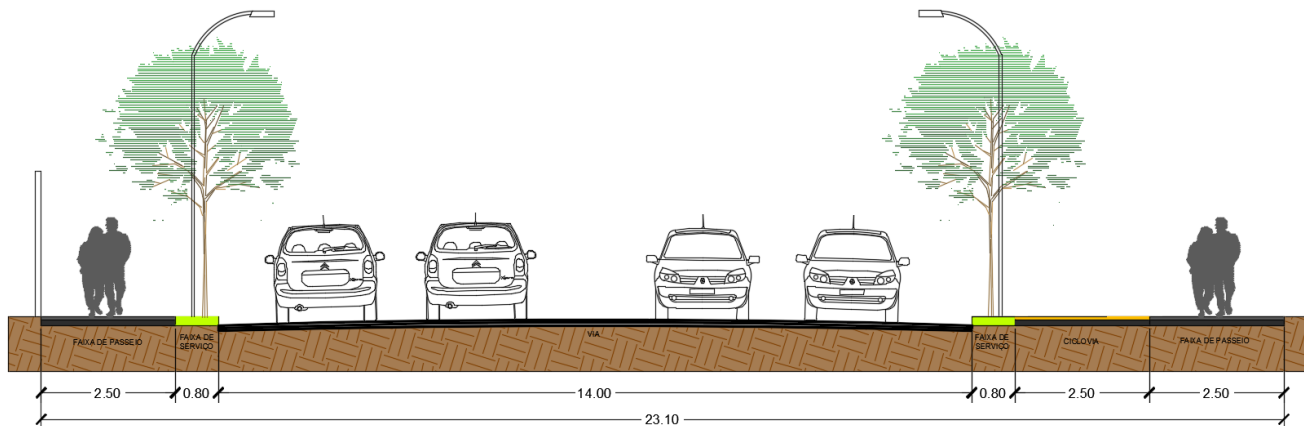
O empreendimento em comento encontra-se em área de baixa declividade, entre 0% e 10%, não sofrendo assim qualquer restrição condicionada a declividade do terreno.



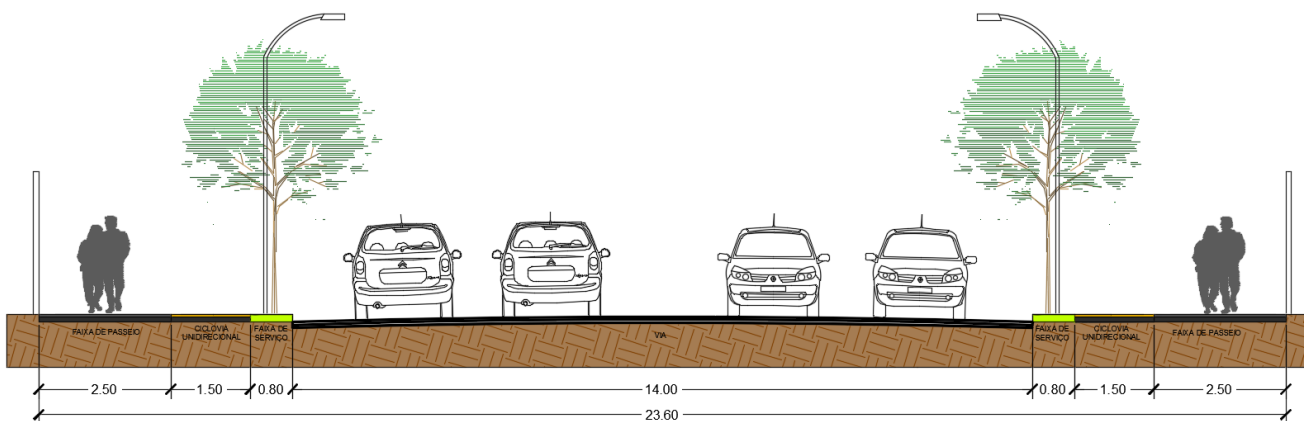
O sistema viário está em conformidade a DIUPE 024/2020 e apresenta os ajustes necessários para que as vias estruturantes permaneçam com a continuidade dos fluxos propostos pela DIUPE 024/2020. O parcelamento apresenta 3 Vias de Circulação perpendiculares a BR 020, interligados frontalmente pela via marginal que se encontra em desnível a referida rodovia.

Paralelamente a BR 020, está disposta a Via de Circulação que tem a função de unificar os fluxos propostos pela Via de Circulação e Via Parque apresentada na DIUPE 24/2020, devido a existência da Reserva Particular do Patrimônio Natural – RPPN na região e da Chácara Rural Marjolaine, bem como da necessidade de preservar a vegetação nativa presente.





Via de circulação 01



Via de Circulação 02

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.





- 04 lotes destinados ao UOS CSII 03 - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial;
- 04 lotes destinados ao UOS CSII R02 NO - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório,
- 01 lote destinado ao UOS CSII 02 – Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial.
- 02 (dois) lotes destinados ao Inst EP, visando atender a demanda por Equipamentos Públicos na região.

QUADRO DE ÁREAS DO PARCELAMENTO

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	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 (m ²)	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 02	1	6.318,50	4,01%
c. UOS CSII 03	4	55.646,25	35,32%
d. Inst EP	2	9.880,69	6,27%
TOTAL	11	110.520,45	70,16%
2. ÁREAS PÚBLICAS			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		11.670,60	7,41%
b. EPU		4.486,49	2,85%
c. Áreas Verdes Pública - AV (3)		1.047,38	0,66%
d. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		29.801,65	18,92%
Inst EP + ELUP (1): 1d + 2a + 2b		26.037,78	16,53%
Inst EP + ELUP+ AV+ Circulação (2): 1d + 2a + 2b + 2c + 2d		56.886,81	36,11%

(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 024/2020, com relação ao percentual de áreas permeáveis, o presente projeto propõe 50,04%, distribuídos conforme tabela abaixo.

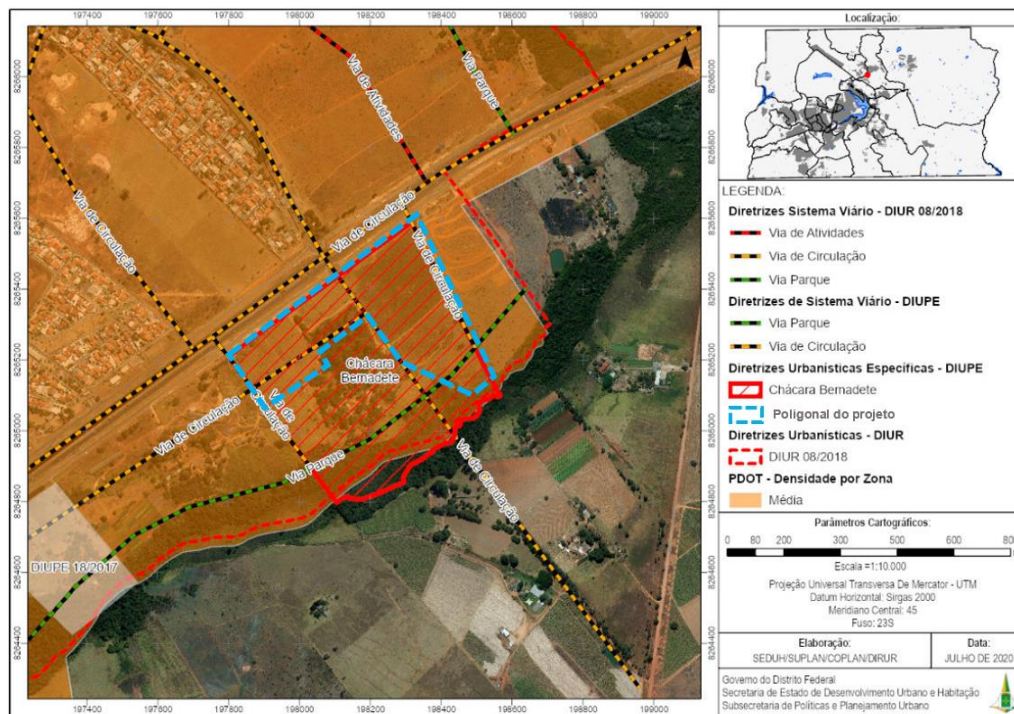
No parcelamento deverá ser atendida Taxa de Permeabilidade de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento), conforme disposto para ZOEIA da APA do São Bartolomeu.

QUADRO DE PERMEABILIDADE				
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%

Considerando a proporcionalidade da área da gleba apresentada na DIUPE 024/2020 e a área parcelável destacada para o desenvolvimento do presente projeto, com área de 157.526,57m² ou 15,7526 ha e o índice de 3,3 habitantes por moradia, o projeto apresenta:

- População mínima: 787 habitantes
- População máxima: 2362 habitantes
- Unidades habitacionais máximas: 715 unidades

A área de estudo está inserida na Faixa de Densidade Média do PDOT, com densidade de 50 a 150 hab/ha, conforme figura abaixo.



PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO / SOBRADINHO														
UOS	FAIXA ÁREA LOTES (m ²)	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

LEGENDA:**a** ÁREA

- NÃO EXIGIDO

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

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	-