

# SÍTIO VILA CÉLIA

SOBRADINHO – RA V  
PROCESSO SEI-GDF  
n°0260- 034532/2004

APRESENTAÇÃO AO  
CONSELHO DE  
PLANEJAMENTO  
TERRITORIAL E URBANO DO  
DISTRITO FEDERAL PARA O  
LICENCIAMENTO DE  
PROJETO DE  
PARCELAMENTO DO SOLO  
URBANO – URB 151/18  
JULHO DE 2019

 **DIRECIONAL**  
engenharia

 **TOPOCART** PRO

- Tipo de empreendimento: **Parcelamento do solo urbano**, uso predominantemente **residencial multifamiliar**, além de lotes destinados a **comércio**, prestação de **serviços e equipamentos públicos**, e de **áreas verdes públicas**.
- Empreendedor: **Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda.** (Direcional Engenharia);
- Localização: **Setor Boa Vista**, Sobradinho - DF (Saída Norte);
- Extensão: **20,19 hectares**;
- População diretamente atendida: **3.029 habitantes** (918 famílias);
- Licenciamento Ambiental: **Licença Prévia nº05/2019** (Ecotech, RIVI, 2018); Processo nº 391.000.13230/2017-01;
- Projeto de Urbanismo: **Estudo Preliminar aprovado** em 06/2018.

# Localização

## Sítio Vila Célia

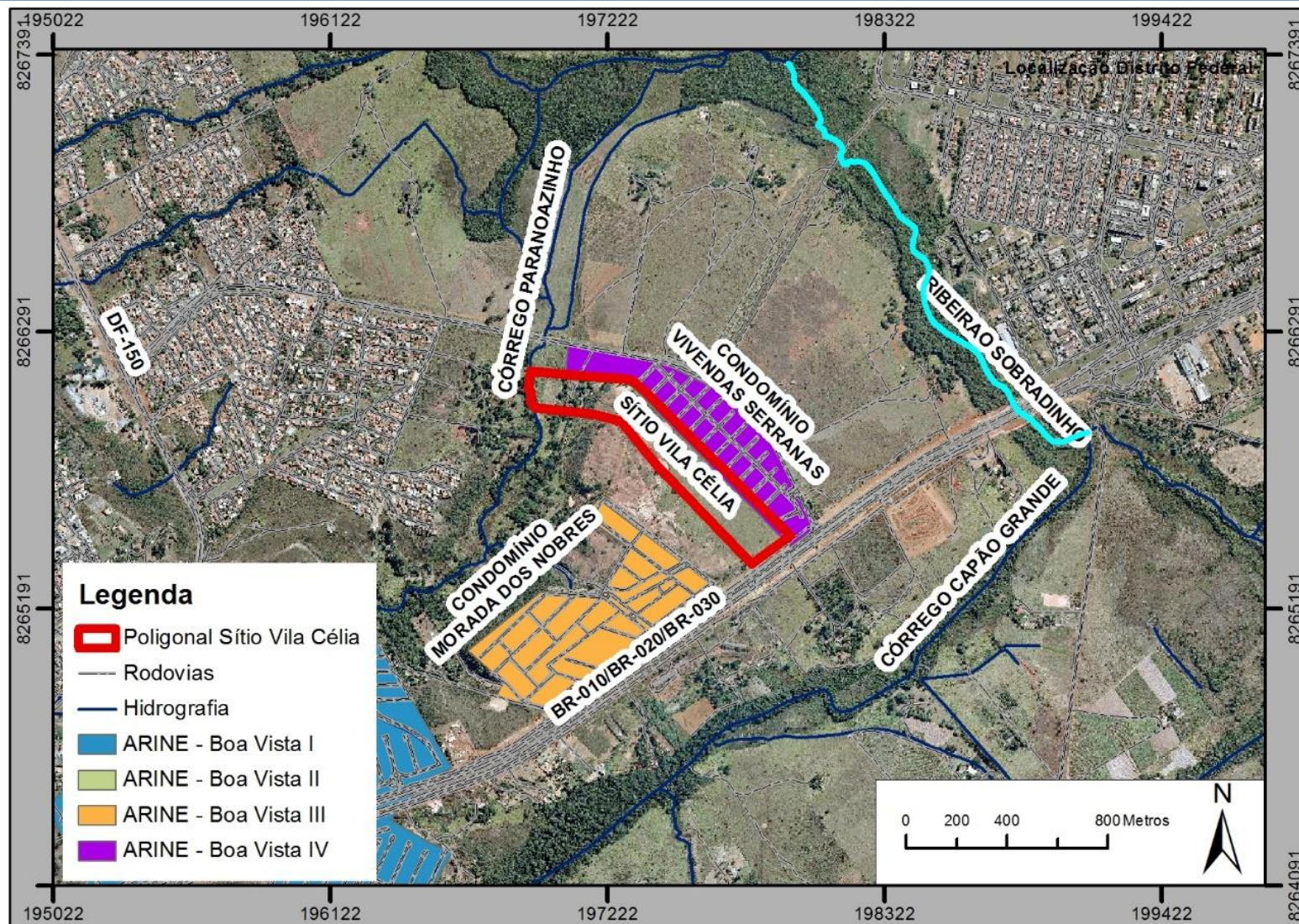
- **Saída Norte** de Brasília, Sobradinho – RA V, Setor Boa Vista;
- **A 19 Km da Rodoviária** do Plano Piloto;
- 5km do Balão do Colorado;
- Acesso **direto** pela **BR 020**.



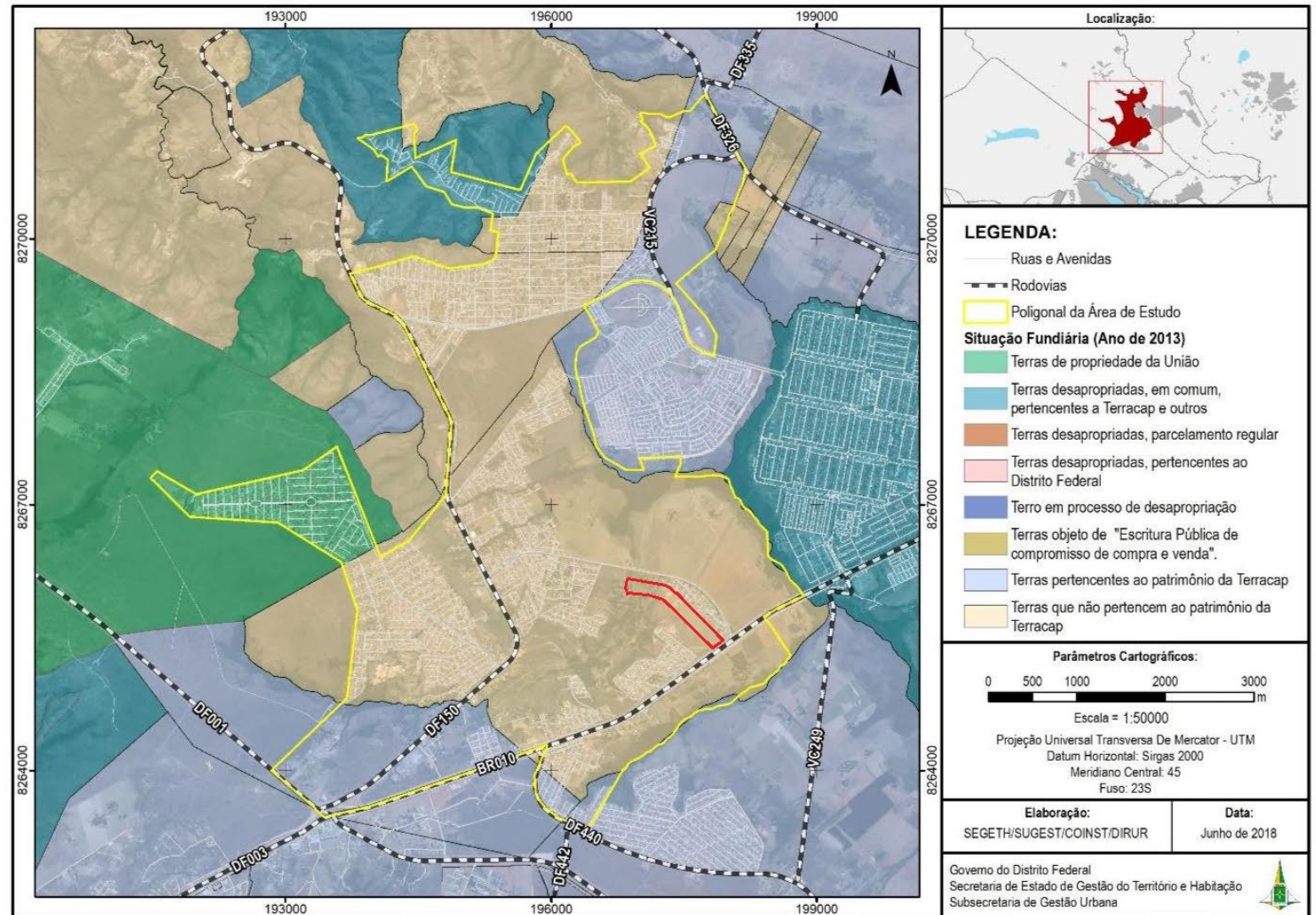
# Situação

## Sítio Vila Célia

- **Confrontantes:**
  - Frente: BR 020
  - Direita: ARINE Boa Vista IV (Cond. Vivendas Serrana)
  - Esquerda: Gleba desocupada
  - Fundo: Córrego Paranoazinho.



- A **Terracap** informou que a gleba encontra-se em **TERRAS NÃO PERTENCENTES AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP**, localizadas no imóvel Paranoazinho (Despacho e Croqui do Núcleo de Análise Fundiária 2707105 e 2707145).
- **Titularidade:** o imóvel inscrito sob a **matrícula nº 8.125** no 7º Ofício de Registro de Imóveis do DF é propriedade da empresa **Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda.**



# Caracterização da área

## Sítio Vila Célia

- Ocupação urbana **esparsa e fragmentada** (deseconomia de infraestrutura e de deslocamentos);
- **Carência de Equipamentos** Públicos, serviços e comércio;
- **Carência de espaços verdes** interconectados e equipados;
- Predomínio de **ocupação horizontalizada em condomínios fechados** com alta impermeabilização do solo.

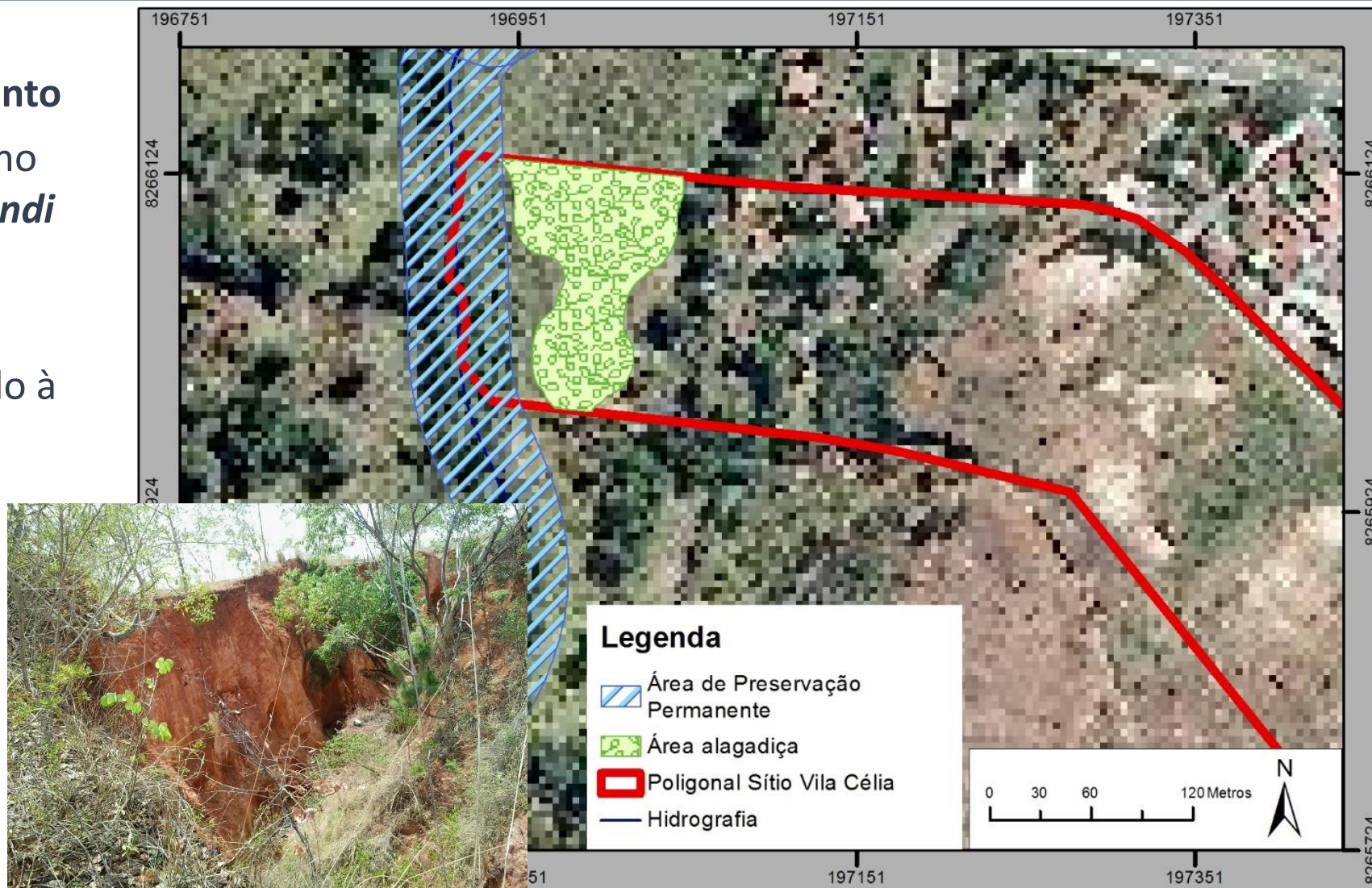


- RIVI: Áreas protegidas / restrições ao parcelamento

a) **APP** do Córreg. Paranoazinho constitui área *non-aedificandi* (Código Florestal);

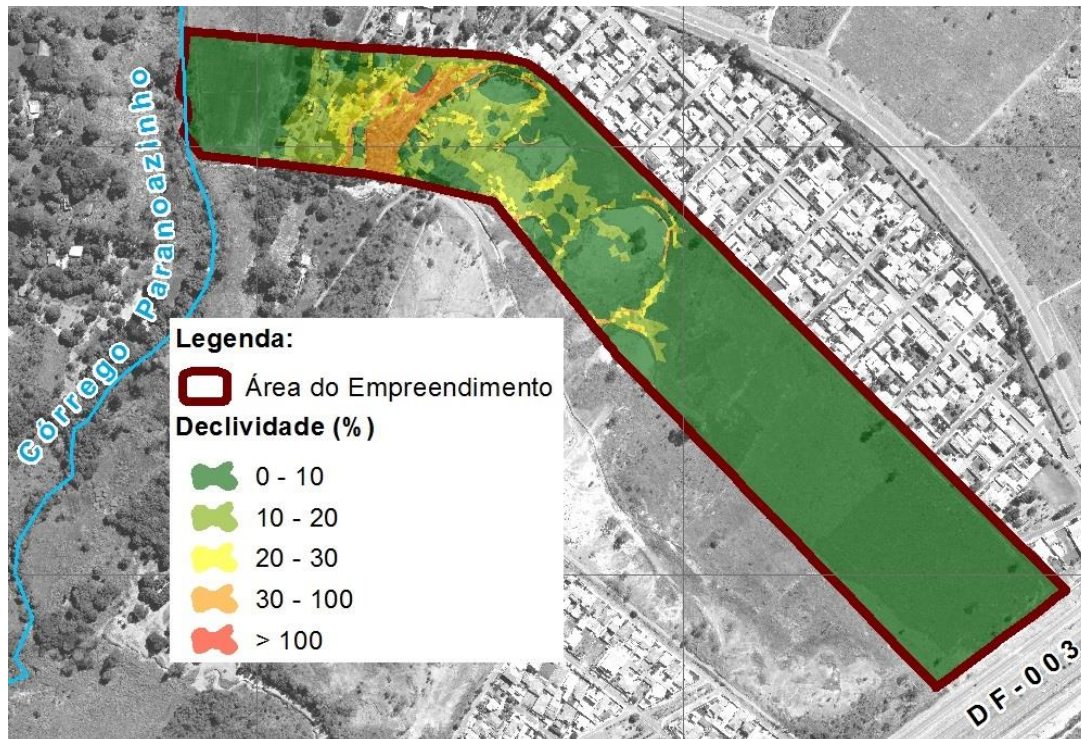
b) Um **trecho alagadiço** considerado sensível devido à presença de olho d'água intermitente (área *non-aedificandi*);

c) Presença de **erosão** no limite Sul do trecho Norte.



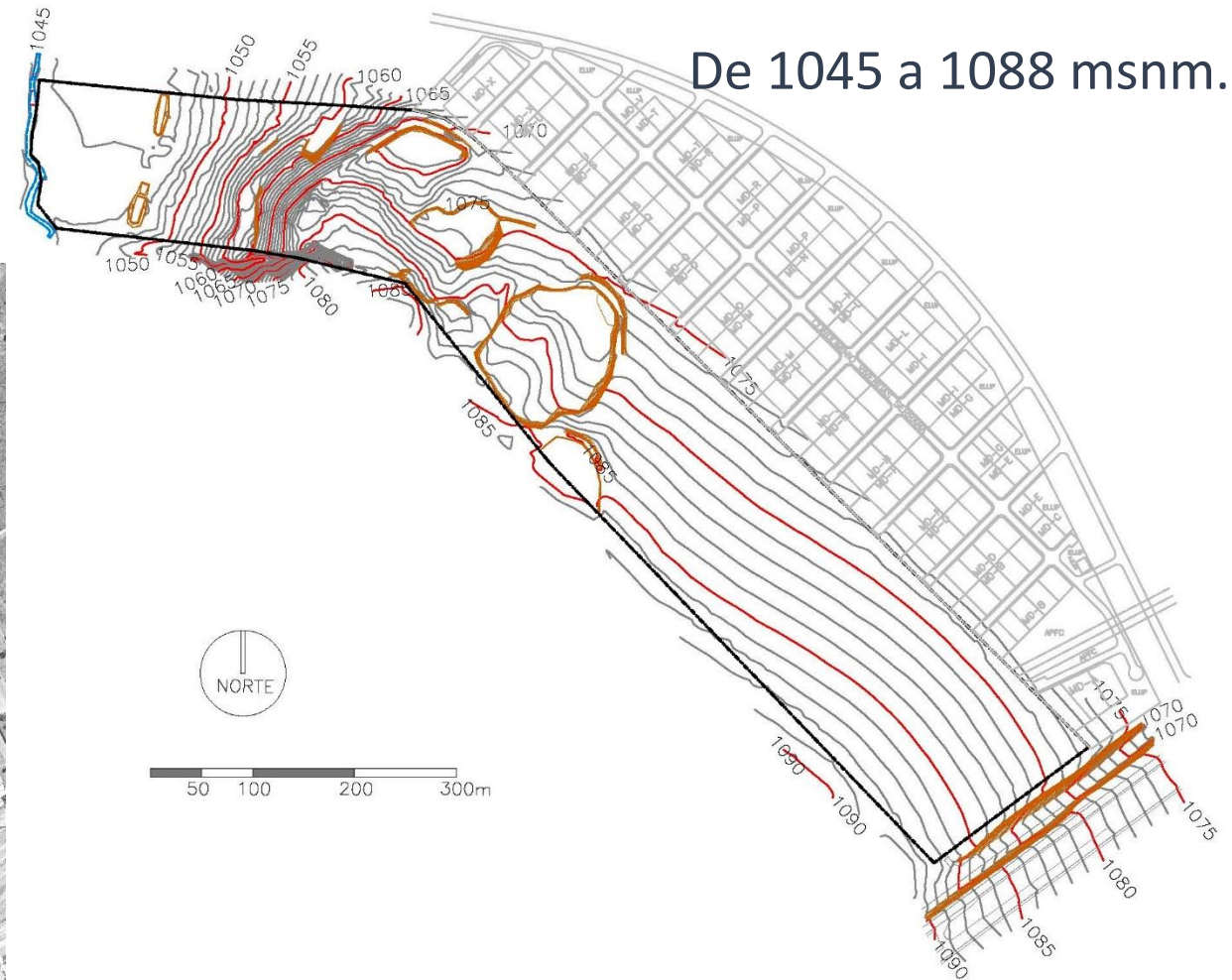
- **Declividade:**

O parcelamento será implantado predominantemente em trechos com declividade menor que 10%.



- **Altimetria:**

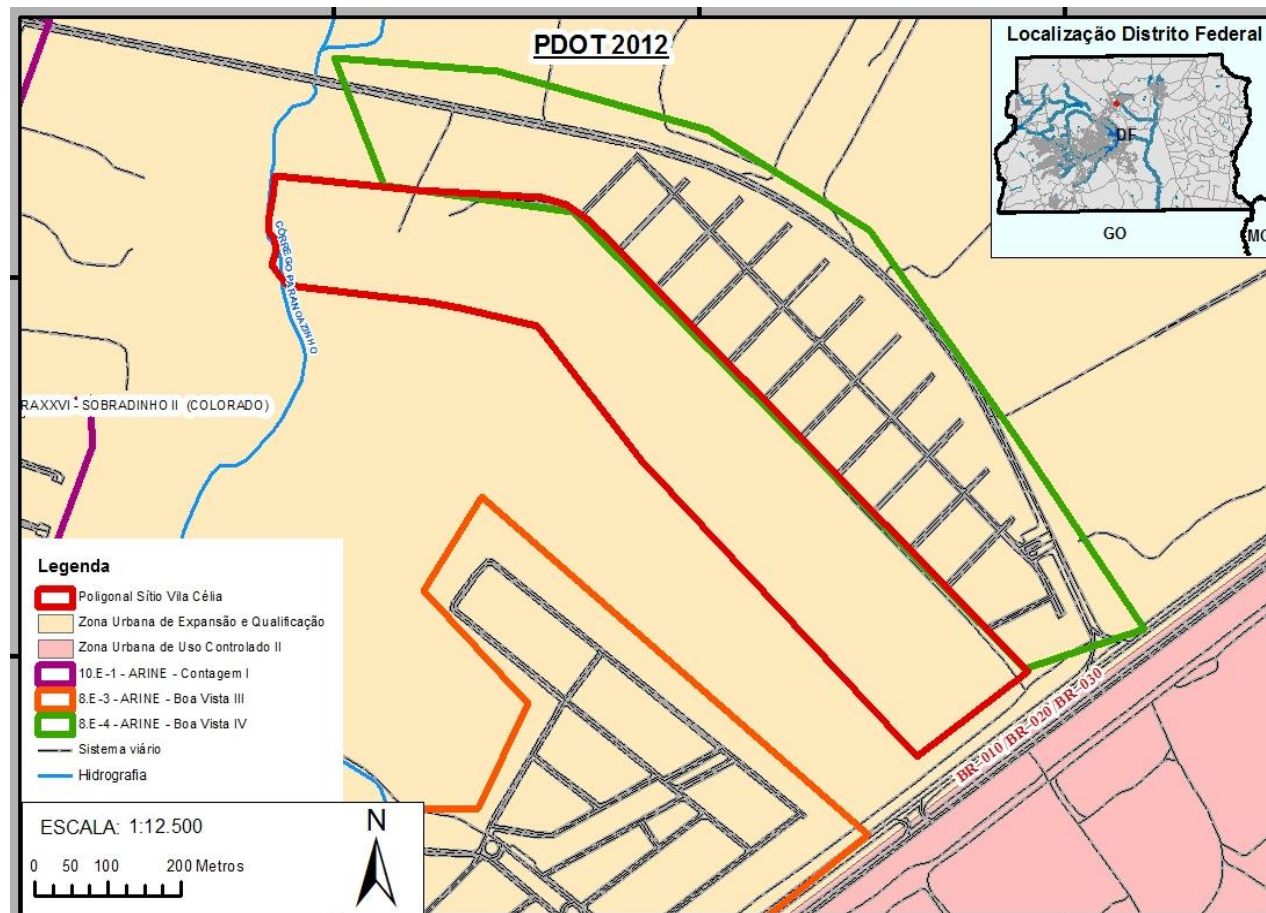
De 1045 a 1088 msnm.



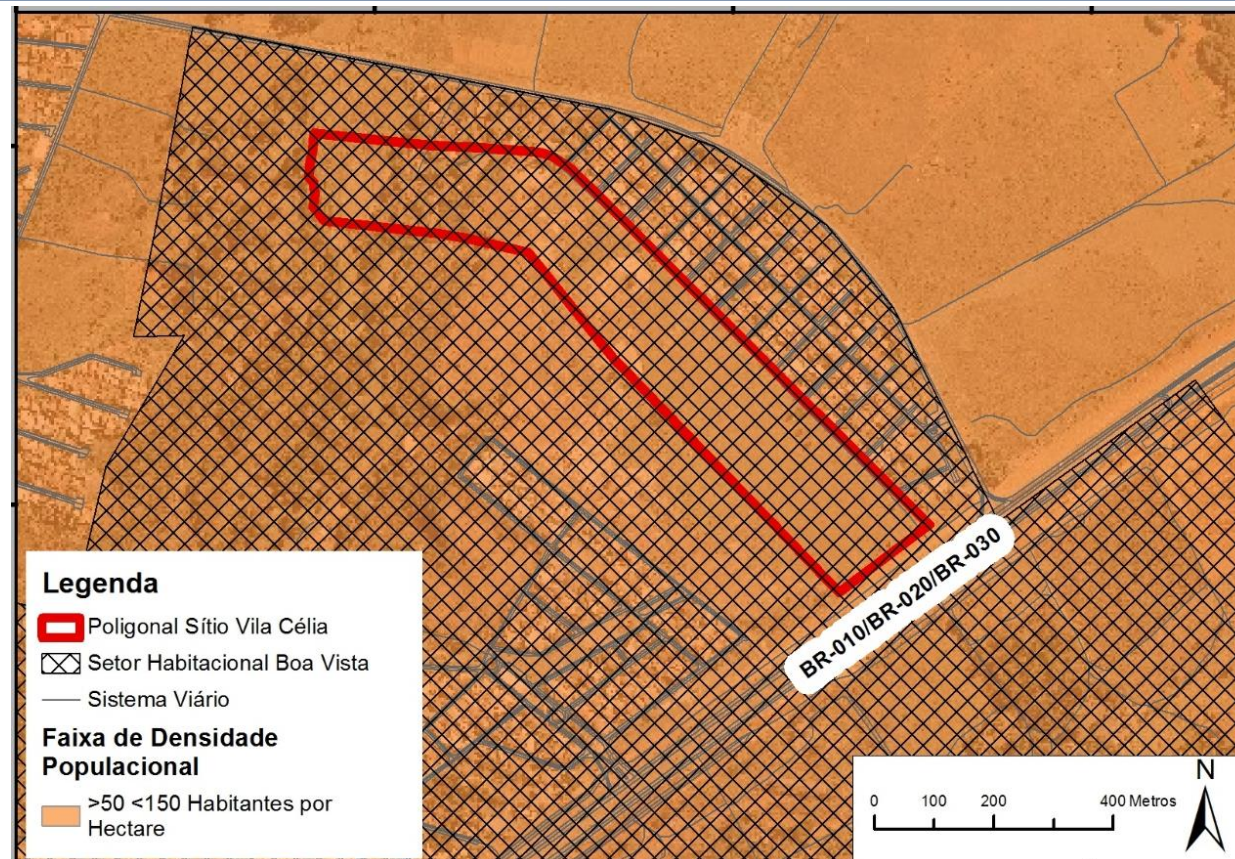


- **Licença Prévia – N°05/2019, com validade de 05 anos (Parecer Técnico SEI-GDF n°31/2019-IBRAM/ PRESI/SULAM/DILAM II.**
- Plano de Recuperação de Áreas Degradadas – PRAD.
- Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC.
- Programa de Educação Ambiental – PEA.

- **Zoneamento e diretrizes do PDOT:**  
Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ: **vocação para ocupação urbana por relação direta com núcleos já implantados ou por situação ao longo de corredores de transporte ou de eixos de conexão entre núcleos urbanos.**
  - Ocupação de **vazios urbanos**, oferecendo **diversidade de usos e formas de ocupação** do solo, respeitando-se a capacidade de suporte do território;
  - Ampliação e **diversificação da oferta habitacional** em região **servida por infraestrutura pública** de saneamento e de transporte.



- **Diretrizes para a ZUEQ – Zona Urbana de Expansão e Qualificação**
  - Estruturar e articular a malha urbana de forma a **integrar e conectar as localidades existentes;**
  - Qualificar as áreas ocupadas para **reversão dos danos ambientais** e recuperação das áreas degradadas;
  - Constituir áreas para **atender às demandas habitacionais;**
  - **Planejar a infraestrutura de saneamento ambiental**, considerando-se a capacidade de suporte socioambiental da bacia hidrográfica de contribuição do lago Paranoá.
- **Estratégia de Regularização Fundiária e de Oferta de Áreas Habitacionais:** Setor Boa Vista;



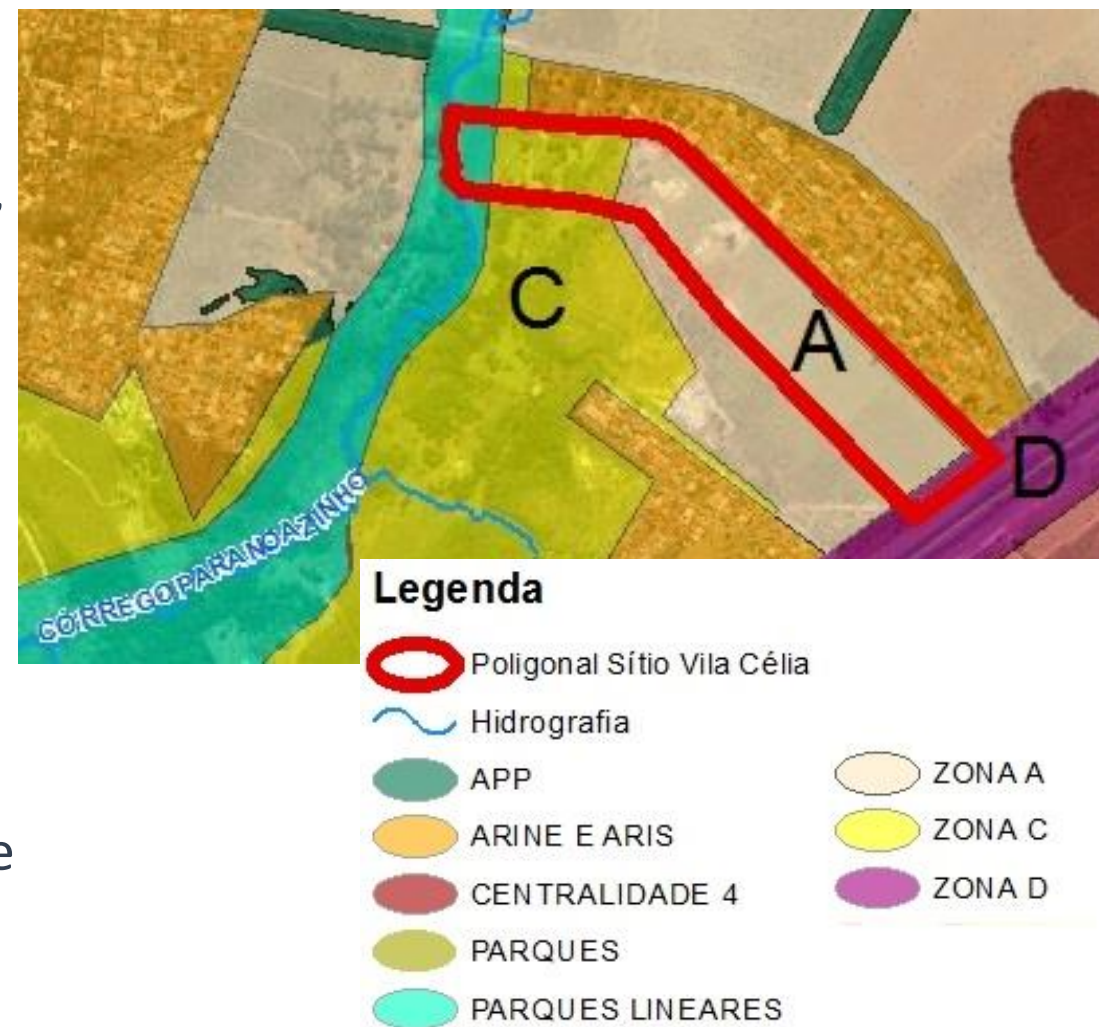
Fonte: <https://www.geoportal.segeth.df.gov.br>

- **Densidade Populacional: Média (50 – 150 hab/hectare)=> 3.029 habitantes máximo;**  
3,3 habitantes/ unidade (IBGE: 2010) => **918 UH máximo.**

- **DIUR 08/2018**

- **Zona A:** uso **residencial**, permitindo os usos institucional, comercial e de prestação de serviços, misto e industrial compatível com a escala residencial. Oferecer áreas residenciais para **diferentes faixas de renda, com diversidade de tipologias de habitação** compondo a paisagem urbana; tamanho máximo do quarteirão: 60.000m<sup>2</sup>.

- **Zona C:** permitidos os usos residencial (multifamiliar e unifamiliar), institucional (especialmente lazer e esportes), comercial e de prestação de serviços de abrangência local, misto e industrial de baixa incomodidade, **porém a ocupação deve ser menos intensa.**



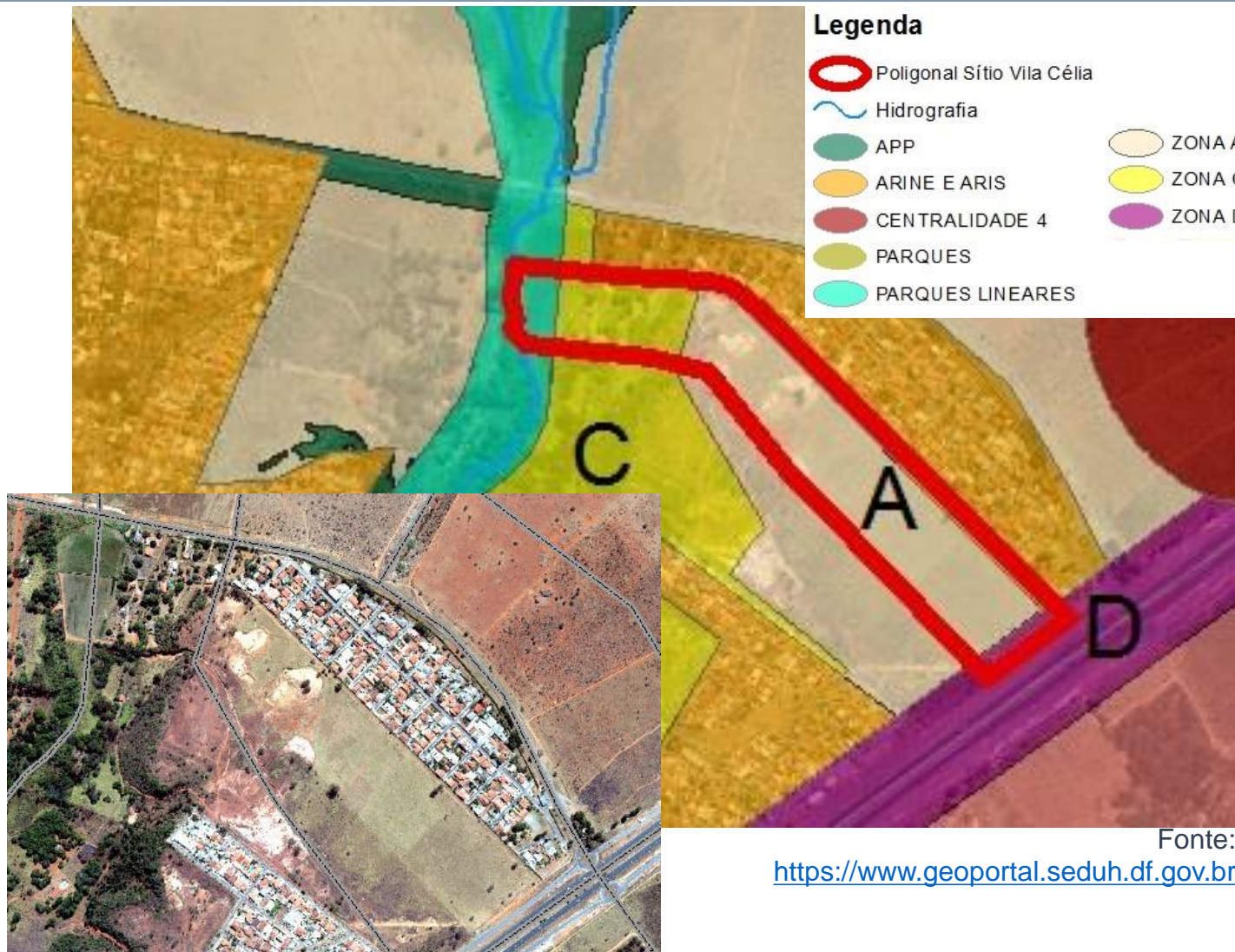
Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>

## • Zoneamento DIUR 08/2018

- **Zona D:** preferencialmente atividades comerciais, de prestação de serviços e institucionais, proibido o uso residencial. Ao longo da BR 020 os lotes devem ter área igual ou superior a 10.000 m<sup>2</sup> e não são permitidas fachadas cegas voltadas para os espaços públicos.

- Zona de **Parques Lineares:** ELUPs, comércio e serviços de apoio às atividades coletivas; delimitada por via parque e/ou ciclovia.

- Diretrizes para **sistema viário.**



Fonte:

<https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>

- **CAESB – ÁGUA:** o empreendimento terá 100% de abastecimento garantido por Sistema de Mestre D'Armas (em desenvolvimento); **concepção SAA aprovada** pela CAESB (Carta nº26320/2018-EPR/DE);
- **CAESB – ESGOTO:** Atendimento pela rede pública viável para 1/3 das ligações. Os outros 2/3 serão viabilizados com construção de uma Estação de Tratamento de Esgoto - ETE Compacta, rede coletora e Emissário de Esgoto Tratado com lançamento no Córrego Paranoazinho, a serem implantados na área do empreendimento; **concepção de SES aprovada** pela CAESB (Carta nº46.408/2017 – EPR/DE).
- **Resíduos Sólidos:** SLU informou existirem condições para atender a demanda domiciliar.

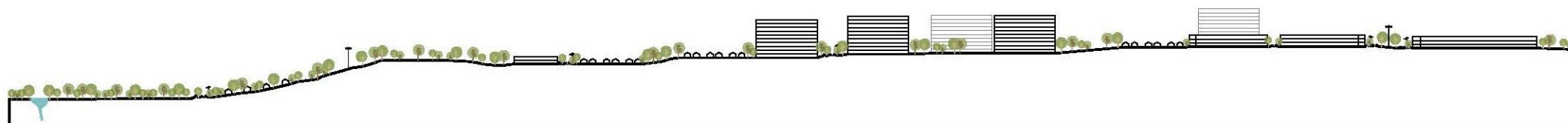
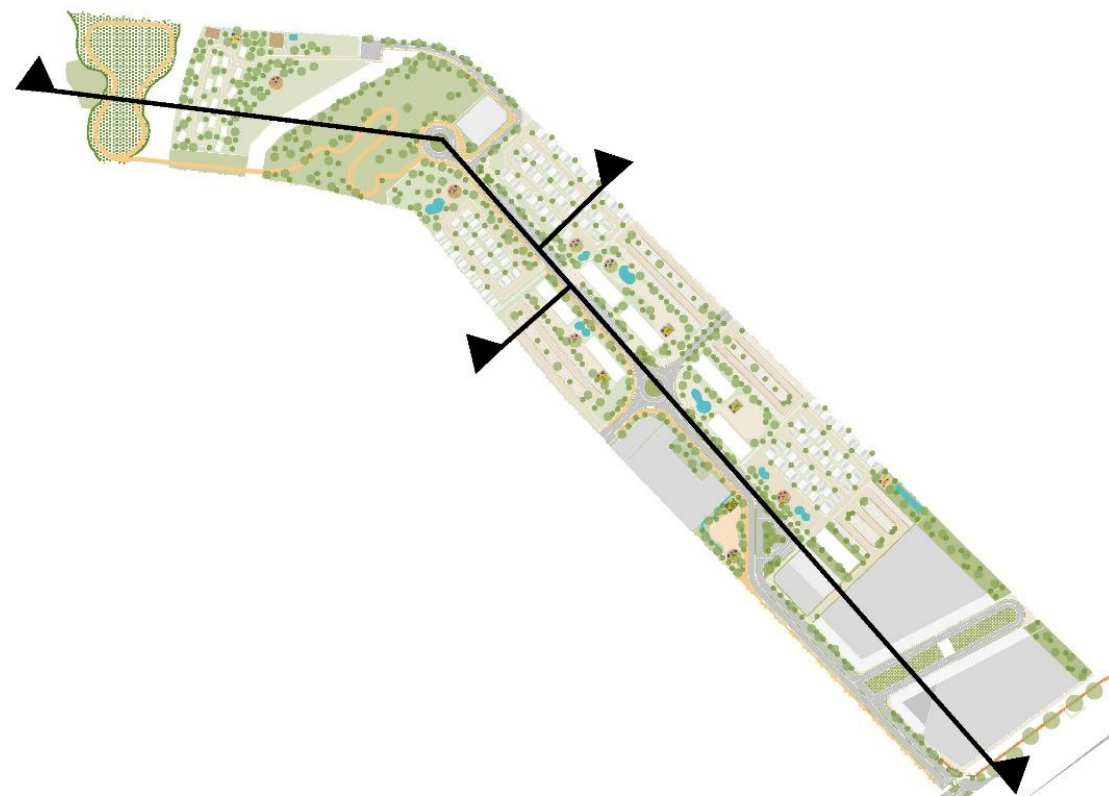
- **Energia Elétrica:** abastecimento da CEB será possível desde atendidas as condições de fornecimento que serão definidas quando da elaboração do projeto executivo. Há interferências com redes existentes:
  - CELG LDAT 138 kV: **faixa de segurança de 16,00m**, com pistas laterais, em área pública;
  - CEB LD 138 kV: **faixa de segurança de 16,00m**.
- **Sistema viário:**
  - a) DNIT: **faixa de domínio** da rodovia BR-020 no trecho em questão é de 40,00 m do lado esquerdo e 50,00 m do lado direito, tendo como referência o eixo da pista esquerda.
  - b) DER: Estudo de Tráfego em análise para aprovação do acesso pela BR 020.
- **Drenagem pluvial: Concepção de drenagem aprovada** pela Novacap (Despacho SISPROT N°408.857); rede subterrânea e 02 bacias para amortecimento do lançamento no Córrego Paranoazinho autorizado pela ADASA. Bacia do projeto de macrodrenagem da Fazenda Paranoazinho em área *non-aedificandi*.

- **Redes:**
  - Drenagem pluvial;
  - Energia elétrica (CELG e CEB);
- **Sistema viário e de mobilidade:**
  - Faixa de domínio BR 020;
  - Futura estação BRT.





- **Partido urbanístico**
  - Estrutura linear a partir do acesso, no sentido do comprimento da gleba;
  - Ocupação mais densa próxima à rodovia e menos densa próxima ao córrego.
  - Trecho mais declivoso reservado como área verde;
  - Área alagadiça passível de ser incorporada ao parque linear do Paranoazinho.

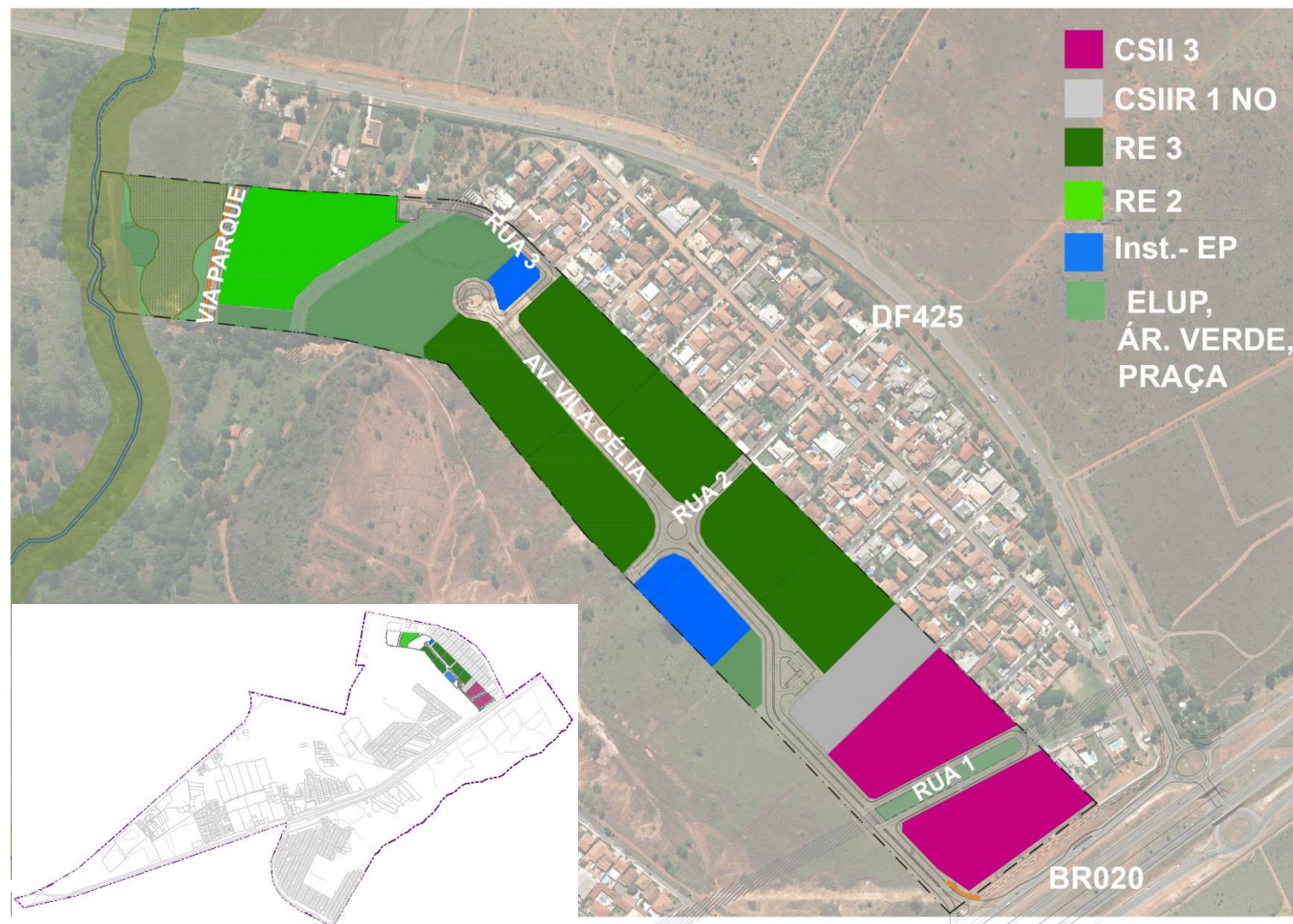


Cortes esquemáticos com possível ocupação.

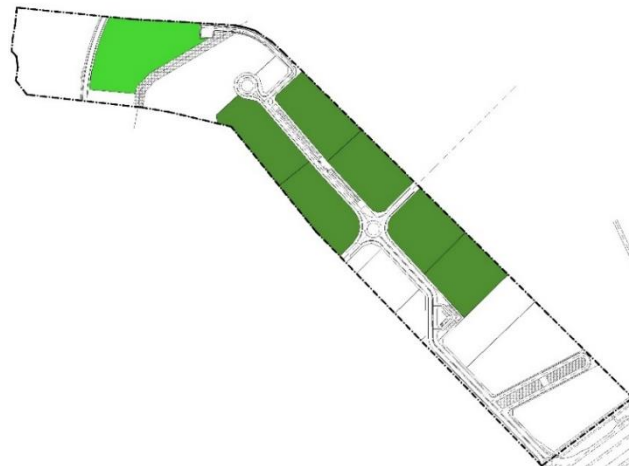
# Projeto de Parcelamento

# Sítio Vila Célia

- **Uso do solo**
  - Usos comerciais próximos à rodovia;
  - RE 3 no trecho com relevo mais plano;
  - Áreas verdes livres nos trechos mais delicados.
  - Inst.- EP (comunitário) em local de fácil acesso.
  - Lotes configurados conforme parâmetros da DIUR 08/2018 e LUOS.



- **UOS RE 2 e RE 3**
- RE 2: 01 lote multifamiliar com até 18 UH, tipologia casas, (PDEU).
- RE 3: 06 lotes multifamiliares, tipologia apartamentos e/ou casas.

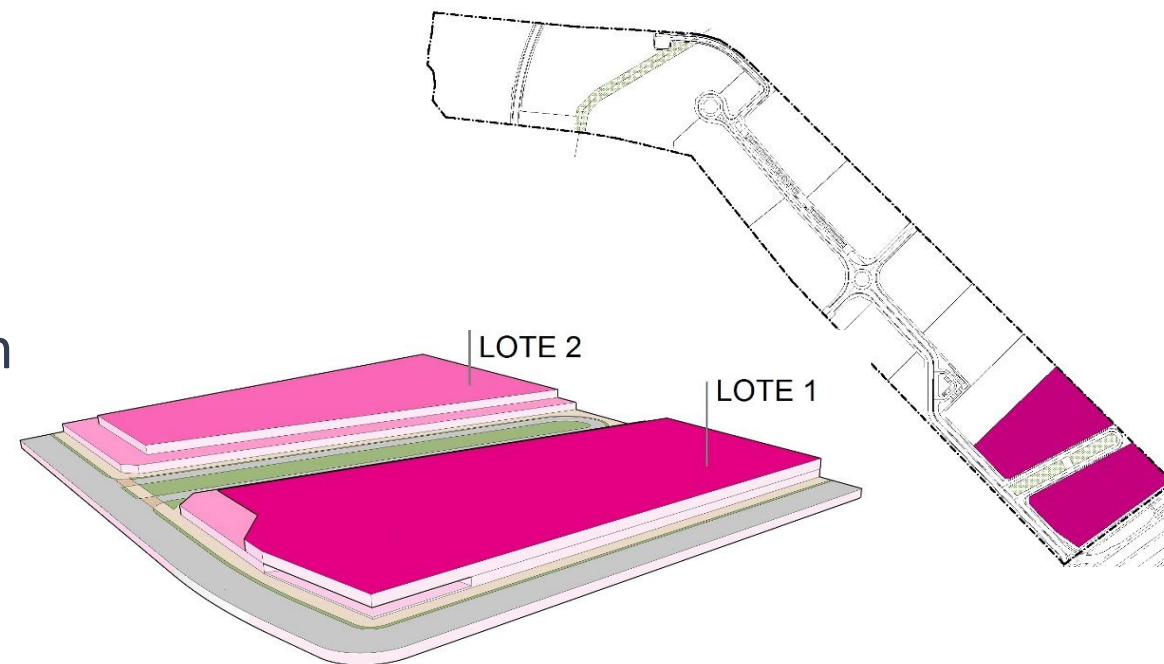


Imagens de referência de possíveis tipologias de ocupação

Fonte: Direcional Engenharia, 2018

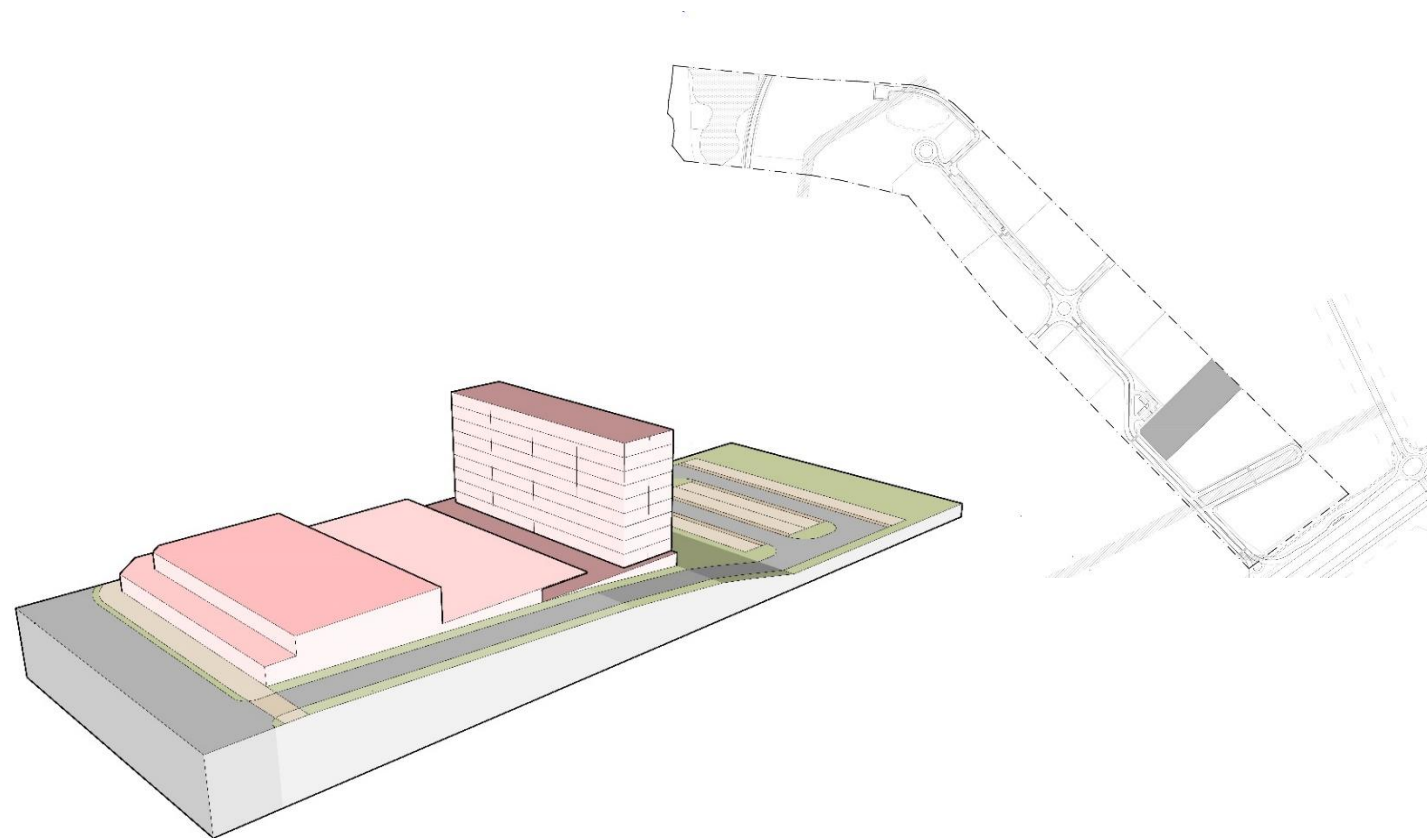
UOS	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQ	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
RE 2	0,70	1,00	80	10	23,0 m	-	-	-	-	-	-	Ponto médio edif.	permitido – tipo 2
RE 3	1,00	3,00	80	10	37,5 m	-	-	-	-	-	-	Ponto médio edif.	permitido – tipo 2

- **UOS CSII 3**
- 02 lotes de aproximadamente 14.000m<sup>2</sup>;
- Zonas D e A da DIUR;
- Afastamentos obrigatórios (LUOS) podem ser dispensados em caso de fachada ativa.



ENDE-REÇO	UOS	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQU.	GALER.	COTA DE SOLEIRA	SUBS.
Q.1 LOTE 1 (zona D)	CSII 3	0,7	1,5	80	10	16m	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permit. tipo 2
Q.1 LOTE 2 (zona A)	CSII 3	0,7	3,0	80	10	37,5	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permit. tipo 2

- **UOS CSIIR 1 NO**
- 01 lote com possibilidade de uso misto, próximo ao comércio e equipamento público;
- Transição entre comércio e habitação;
- Afastamentos obrigatórios (LUOS) podem ser dispensados em caso de fachada ativa.



UOS	CFA B	CFA M	TX OUCP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
CSIIR 1 NO	1,00	3,00	80	10	37,5m	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	permitido – tipo 2

- **UOS Inst - EP**
  - 01 EP localizado no meio do parcelamento, destinação a definir, preferencialmente comunitário (5.415m<sup>2</sup>);
  - 02 EPs localizados de acordo com demandas de infraestrutura (UTS, ETE compacta);
  - Total 03 lotes, 4,7% da área parcelável;
  - Parâmetros conforme Artigo 11 da LUOS.

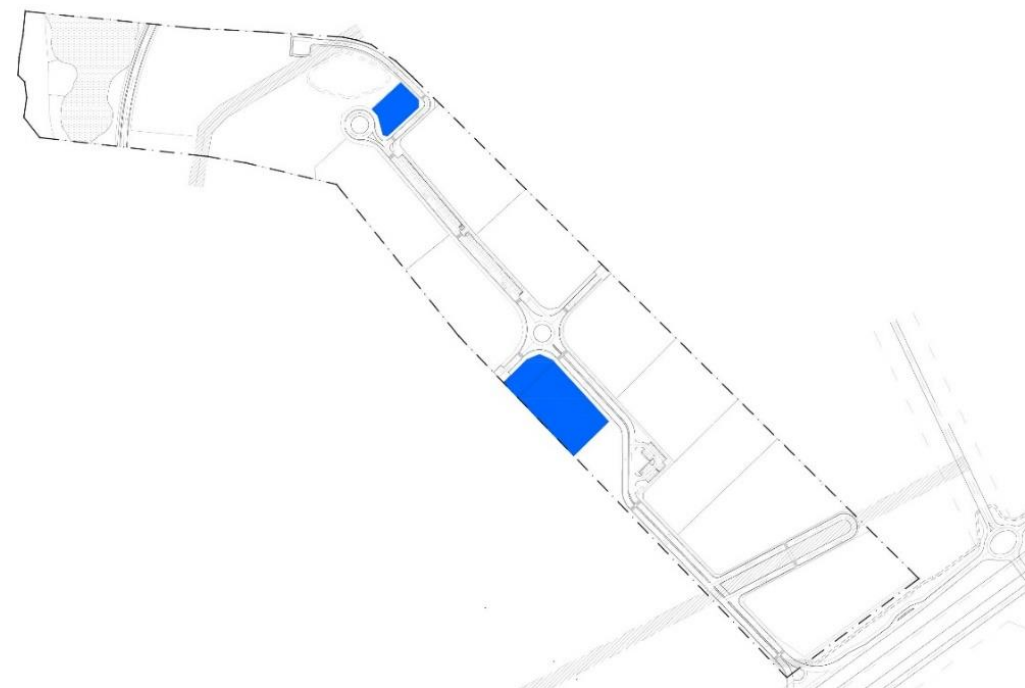


Imagem de referência. Fonte: [www.fnnde.gov.br](http://www.fnnde.gov.br), 2019

- **Sistema de espaços verdes conforme DIUR**
  - **35.150m<sup>2</sup>** de áreas verdes a serem recuperadas, preservadas (17,4% da gleba) e **ligadas ao futuro parque linear;**
  - Previsão de **área vegetada** em área pública parcelável: 13,8%;
  - **01 praça** junto ao equipamento público comunitário;
  - **Área permeável:** 27,6% da gleba.



Imagem ilustrativa de ocupação e tratamento do espaço público

- **Tratamento de espaços públicos**
  - Arborização;
  - Rotas acessíveis;
  - Faixas de serviço e canteiros gramados.

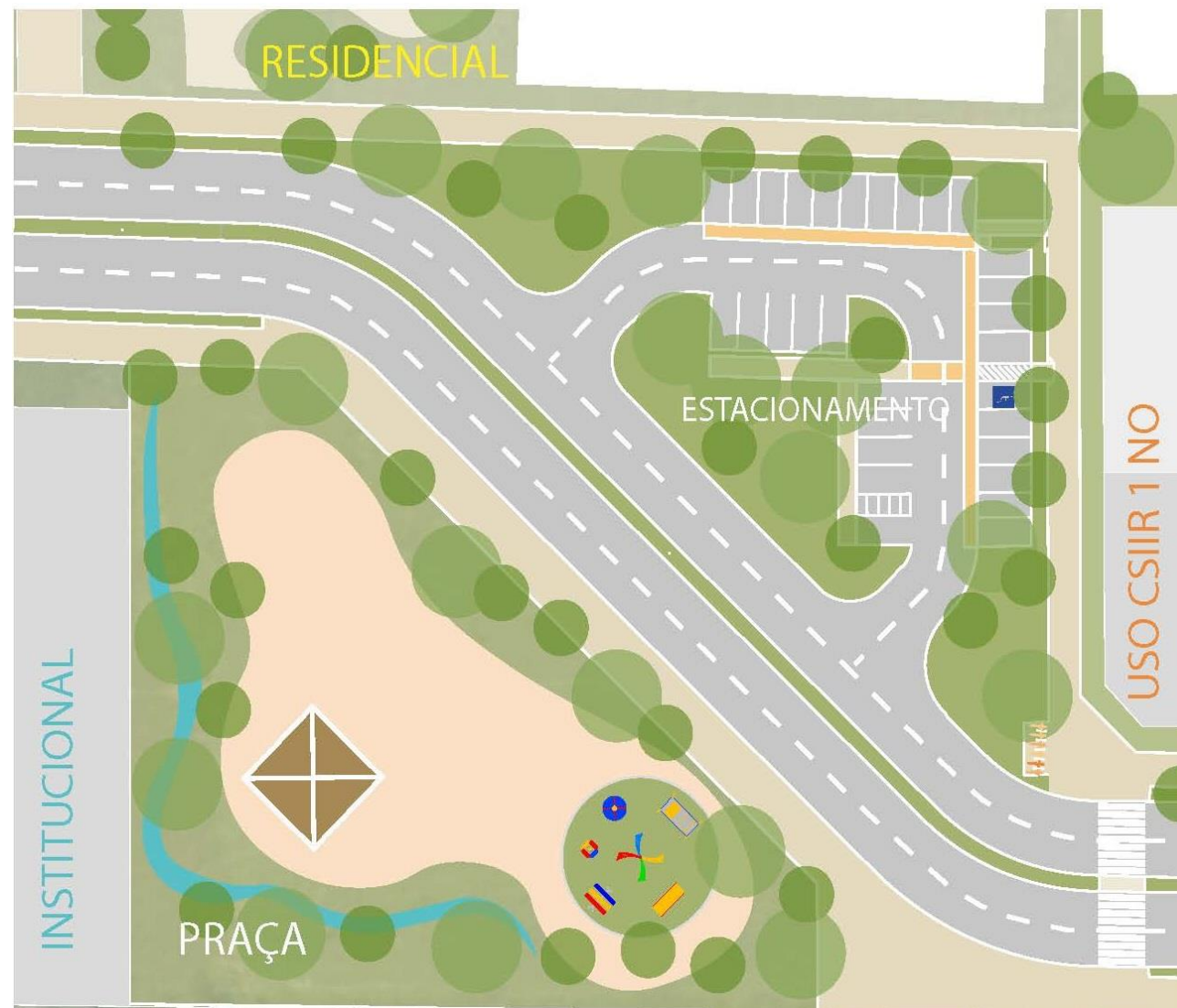


Imagem ilustrativa de tratamento do espaço público.



- **Sistema viário**

- Acesso único pela via marginal da BR-020.

- Sistema viário interno estruturado pela Avenida Vila Célia, com 03 vias locais transversais.

- Via parque delimitando áreas *non-aedificandi*, com vistas à implantação de parque linear.

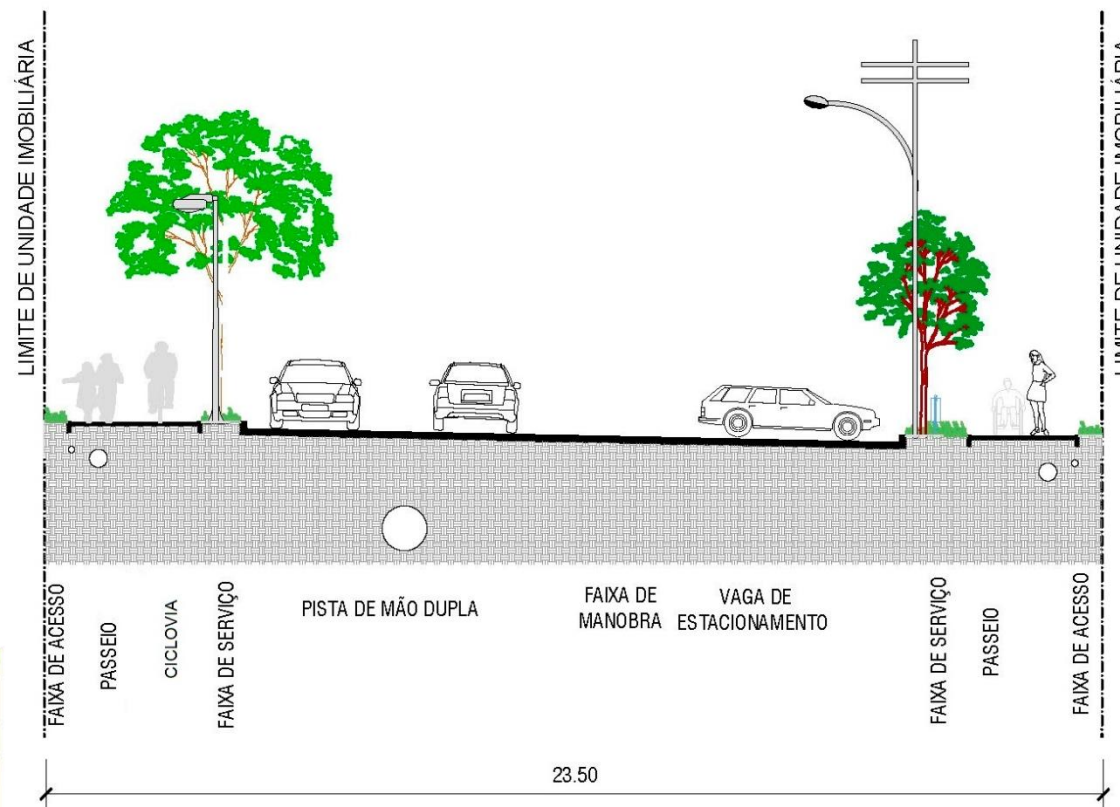


# Projeto de Parcelamento

# Sítio Vila Célia

- **Sistema viário**

- Previsão de iluminação pública, arborização urbana e redes de infraestrutura;
- Rotas acessíveis;
- Sistema cicloviário;
- Estacionamentos próximos aos lotes residenciais.



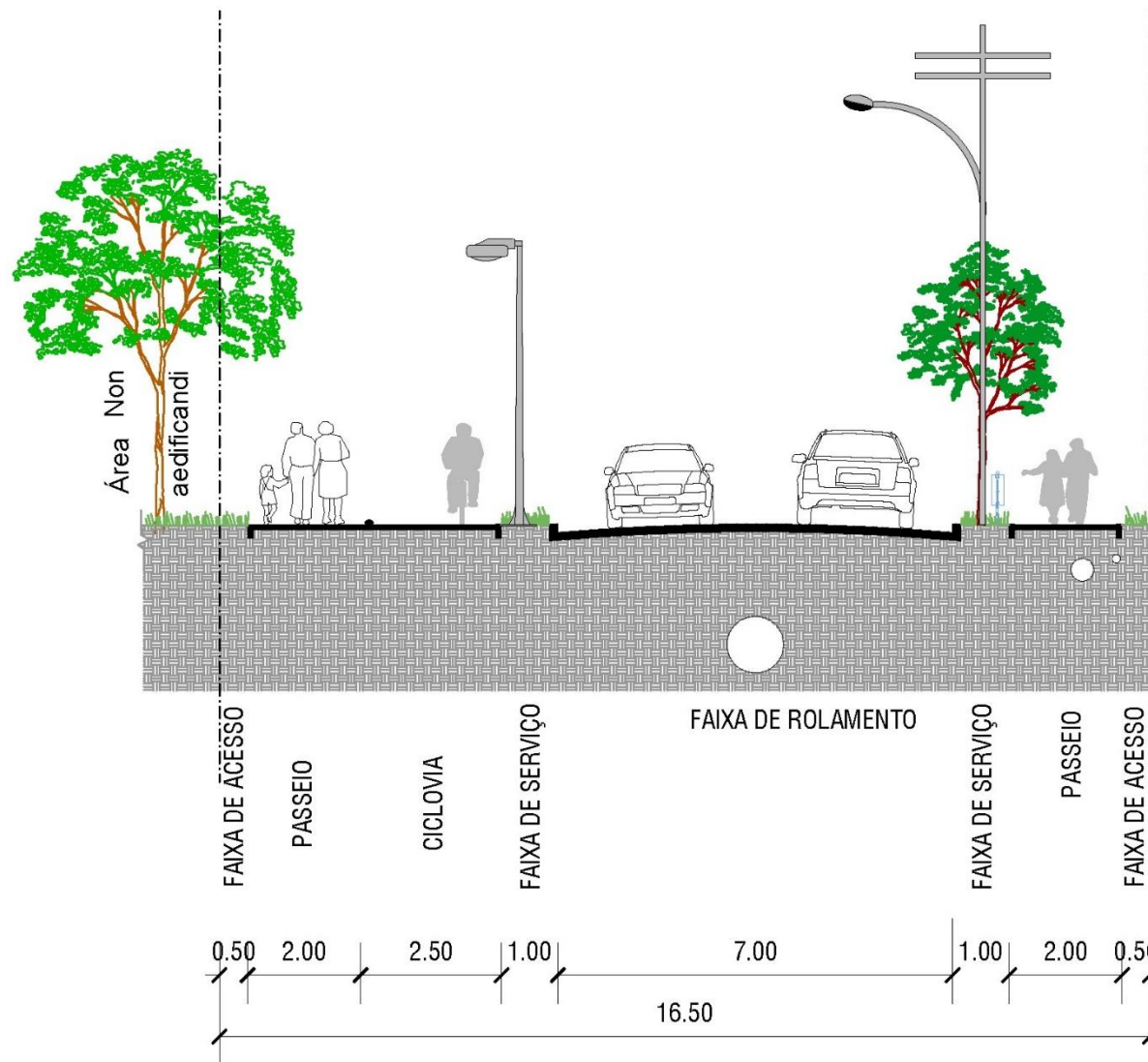
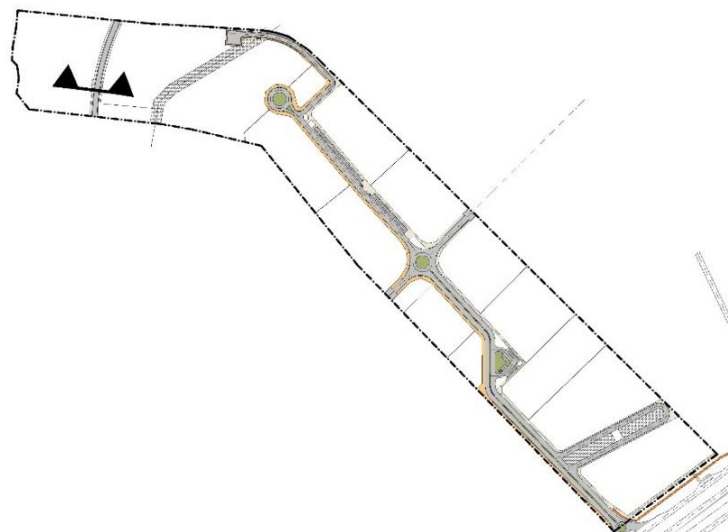
AV. VILA CÉLIA – Q.2

# Projeto de Parcelamento

## Sítio Vila Célia

- **Sistema viário**

- Previsão de iluminação pública, arborização urbana e redes de infraestrutura;
- Calçadas com rotas acessíveis;
- Sistema cicloviário.



- Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas**

- Área passível de parcelamento:  
89% da gleba.

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	PERCENTUAL (%)
Área da gleba (área topográfica)		201.687,17	
Área Passível de Parcelamento		180.388,16	100%
<b>1. Unidades Imobiliárias</b>			
a. RE 2	01	15.614,09	8,66
b. RE 3	06	59.997,09	33,26
c. CSIIR1 NO	01	9.998,33	5,54
d. CSII 3	02	28.431,99	15,76
e. Inst. – EP	03	8.522,01	4,72
Total - unidades imobiliárias	<b>13</b>	<b>122.563,51</b>	<b>67,94</b>
<b>2. Espaços Livres de Uso Público – ELUP</b>			
a. Praças		2.492,84	1,38
b. Espaços Livres de Uso Público – ELUP		19.246,54	10,67
Total - ELUP		<b>21.739,38</b>	<b>12,05</b>
<b>3. Área Verde Pública</b>		<b>2.278,76</b>	<b>1,26</b>
<b>4. Sistema de Circulação</b>		<b>33.806,51</b>	<b>18,74</b>
Área Pública <sup>(1)</sup> : 1e + 2		<b>30.261,39</b>	<b>15,00 da gleba</b>
Área Pública <sup>(2)</sup> : 1e+ 2 + 3 + 4		<b>66.346,66</b>	<b>36,78</b>

OBS.

- Área topográfica equivalente a 20,1924 hectares em área UTM.

(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). Percentual calculado com base na área total da gleba em área topográfica.

(2) Conceito de Área Pública conforme Lei Federal n° 6.766/ 1979. Percentual calculado com base na área parcelável em área topográfica.

- **Resumo de exigências atendidas**

a) **Restrições** ambientais e interferências de infraestrutura **respeitadas**;

b) **Infraestrutura** básica prevista para atendimento de **100% da população** máxima permitida;

c) **Permeabilidade** média do parcelamento: **27,6%** da gleba (exigido 20%);

d) Áreas públicas **vegetadas**: **13,8%** da área parcelada (exigido 10%);

e) Sistema **viário** conforme **DIUR 08/2018** e demais legislação vigente;

f) **Parâmetros** de uso e ocupação dos lotes conforme DIUR 08/2018 e LUOS;

g) **Áreas públicas** conforme PDOT e Lei de Parcelamento do Solo.

## **PROJETO DE URBANISMO URB, MDE E NGB 151/18**

### **ACOMPANHAMENTO - UPAR/SEDUH**

Arq. Tereza da Costa F. Lodder – Chefe de Unidade / UPAR

Arq. Alessandra L. Marques – Coordenadora / COPAR

### **EMPREENDEDOR / DIRECIONAL ENGENHARIA**

Danilo Pereira Aucélio

Arq. Ana Maria M. Chaer

Arq. Fernando L. Potzernheim

### **PROJETO DE URBANISMO / TOPOCARTPRO**

Eng. Plínio M. Fragassi – Diretor Técnico

Arq. Geanina Picado – RT Projeto de Urbanismo

Arq. Gunter R. Kohlsdorf – Consultor Sênior

Arq. Wanessa B. de Andrade – Consultora Técnica

Nathália Xavier de Oliveira – Estagiária de Urbanismo

Eduardo Arima – Estagiário de Geoprocessamento