



SANTA BÁRBARA

APRESENTAÇÃO

Este trabalho tem por finalidade apresentar de forma sucinta o projeto de regularização fundiária do parcelamento urbano “**SANTA BÁRBARA**”.

ENUMERAÇÃO DO PROJETO APRESENTADO

Composição do Projeto

Este projeto é constituído por um Memorial Descritivo de Regularização de Parcelamento – MDE-RP 071/2009 e pelo Projeto de Urbanismo de Regularização de Parcelamento – URB-RP 071/2009, que complementam o Memorial Descritivo MDE-RP 047/2008 referente ao Setor Habitacional Tororó

MEMORIAL DESCRITIVO DE REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO

MDE-RP 071/2009	Memorial Descritivo	34 páginas
	ANEXO I – Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias	10 páginas

PROJETO URBANÍSTICO DE REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO –URB/RP

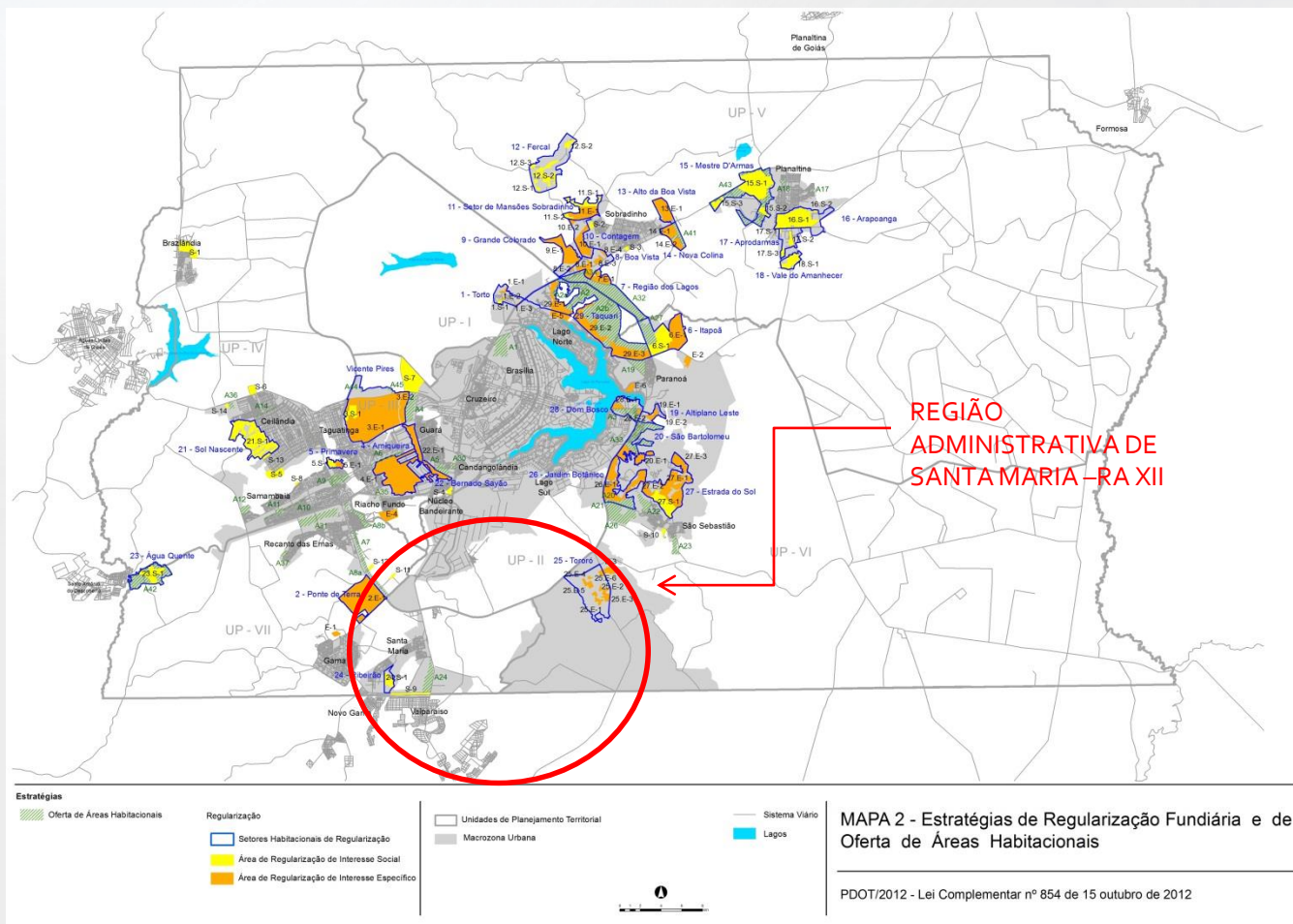
URB-RP 071/2009	SIRGAS 220-II-2 220 -II-3	Planta geral	1:2000	Folha 1/4
	220-II-2-B	Planta parcial	1:1000	Folha 2/4
	220 -II-3-A	Planta parcial	1:1000	Folha 3/4
	220-II-2-D	Planta parcial	1:1000	Folha 4/4

HISTÓRICO DO PROCESSO

Este projeto vem sendo analisado desde 1990 como Processo de Regularização nº 030.004.120/90, pelo Governo do DF.

Foram examinados e cumpridos todos os procedimentos necessários e condicionantes técnicos exigidos, conforme as legislações vigentes, ajuntados todos os documentos e registros obrigatórios dos órgãos interessados nesta regularização tais como IBRAM, CAESB, CEB, ADASA, TERRACAP e DER, conforme será demonstrado a seguir.

LOCALIZAÇÃO



LOCALIZAÇÃO

Zona de Urbana de Uso Controlado II –ZUUCII

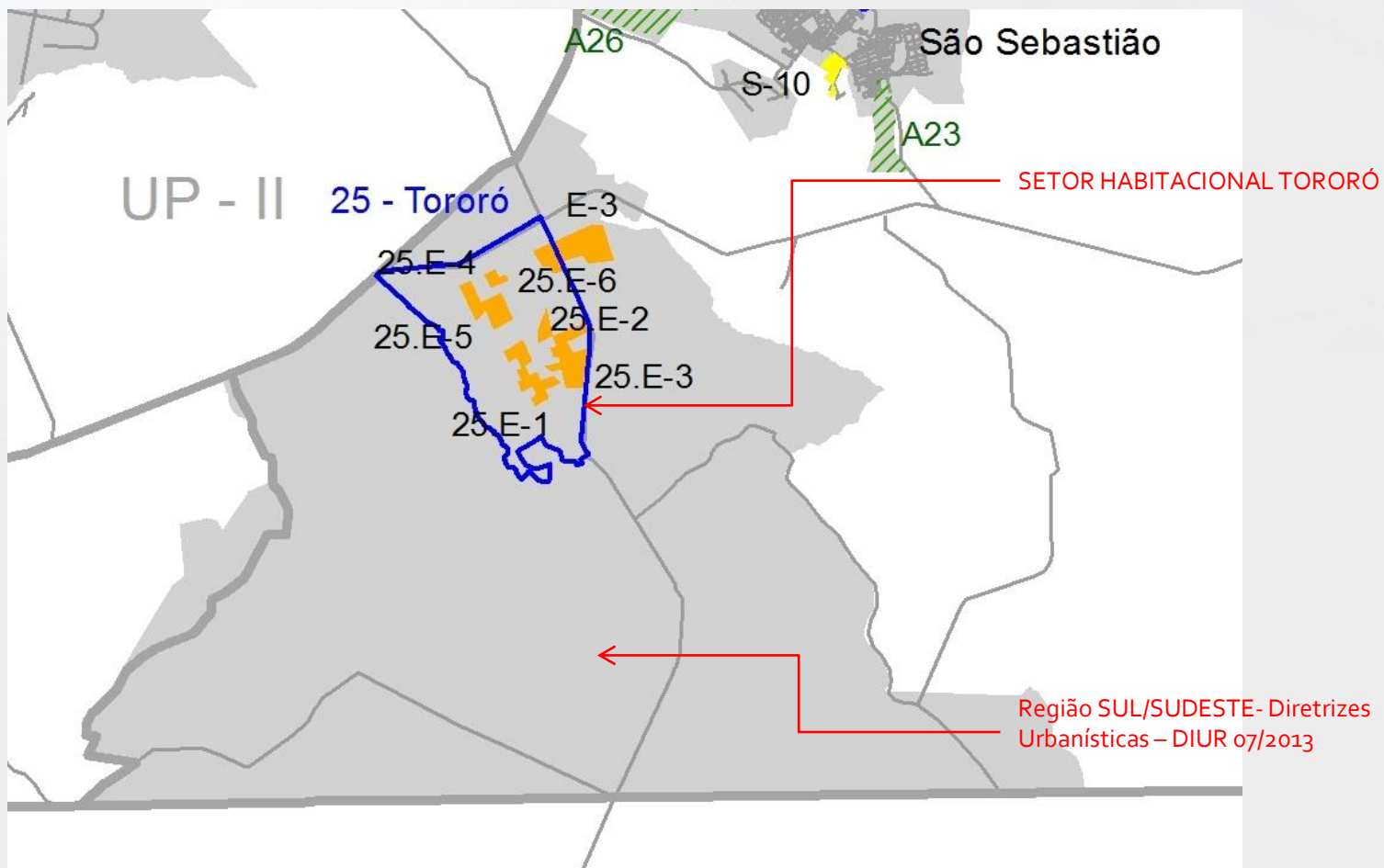


Fonte: Plano de Ordenamento Territorial – PDOT 2009/2012

- **ZUUCII — Art.7º (PDOT 2009/2012).**

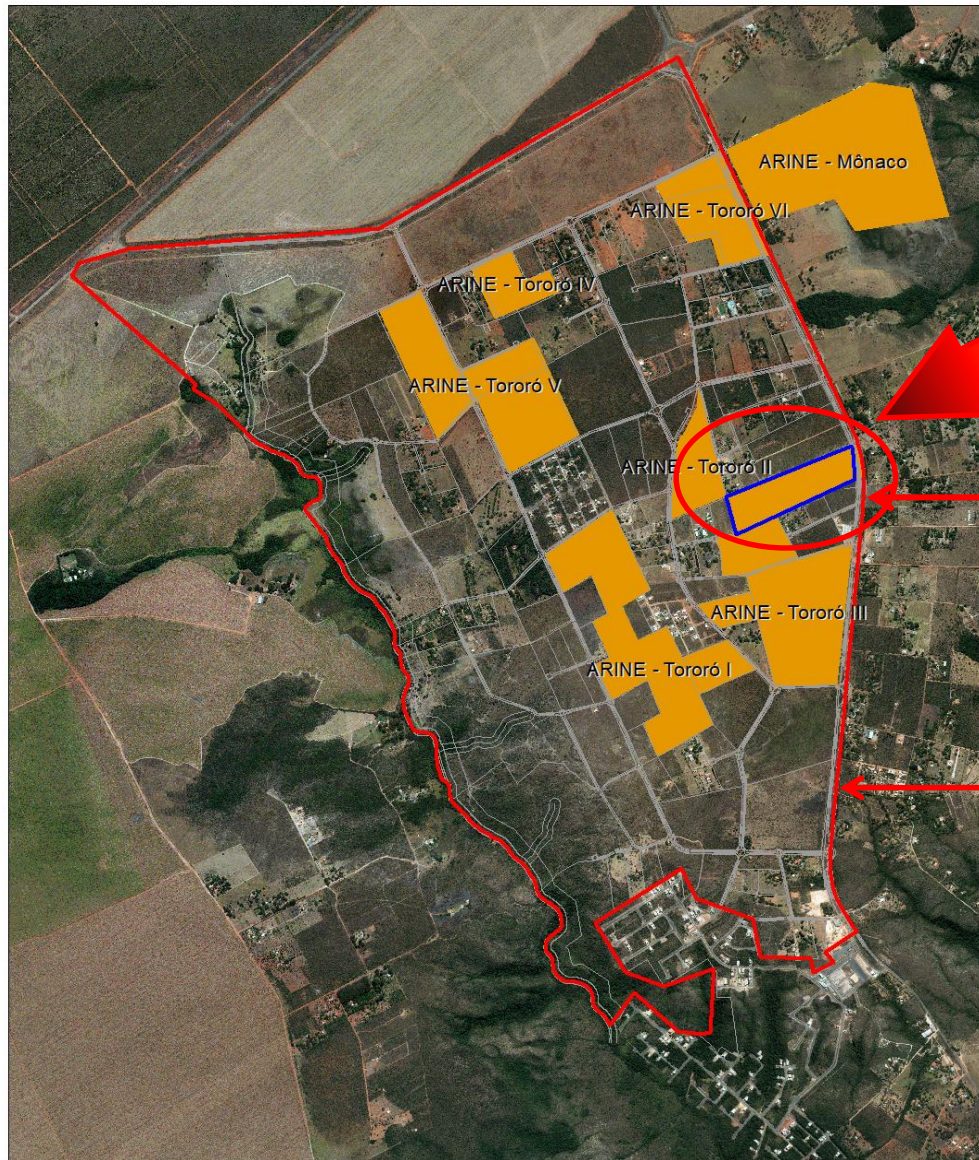
- “A Zona Urbana de Uso Controlado II é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, conforme Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, sujeitas a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água”.

LOCALIZAÇÃO



Fonte CODEPLAN

LOCALIZAÇÃO



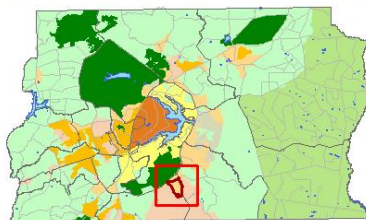
ARINE DO PARCELAMENTO
SANTA BÁRBARA

SETOR HABITACIONAL TORORÓ

ESTRATÉGIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - PDOT 2009/2012
PARCELAMENTO SANTA BÁRBARA - SETOR HABITACIONAL TORORÓ
SANTA MARIA - RA XIII

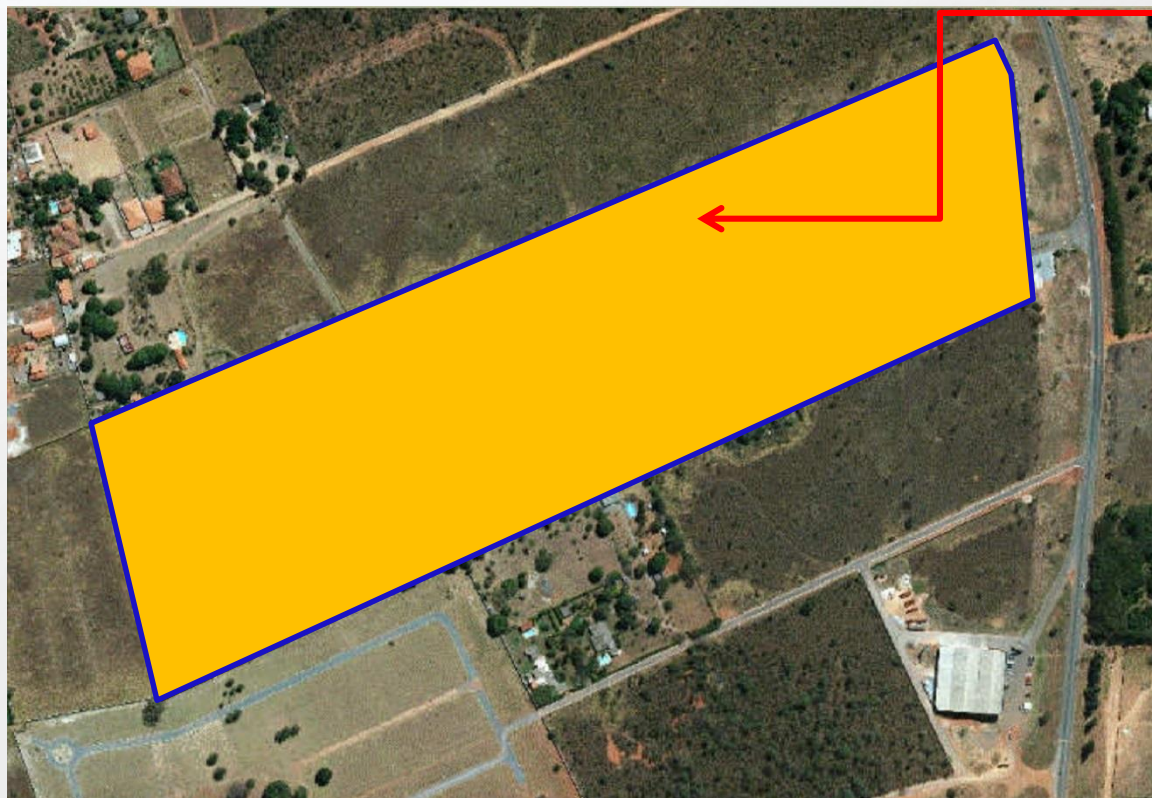
LEGENDA

- ARINE
- ARIS
- Setor Habitacional Tororó
- Parcelamento Santa Bárbara



Fonte CODEPLAN

LOCALIZAÇÃO



PARCELAMENTO
SANTA BÁRBARA

O ART. 130 da Lei Complementar 803/209 (PDOT), informa que as ARINEs tem como objetivo a regularização de assentamentos irregulares ocupados predominantemente por população de média e alta renda



PARCELAMENTO SANTA BÁRBARA

SANTA BÁRBARA - 2015

FOTO AÉREA –

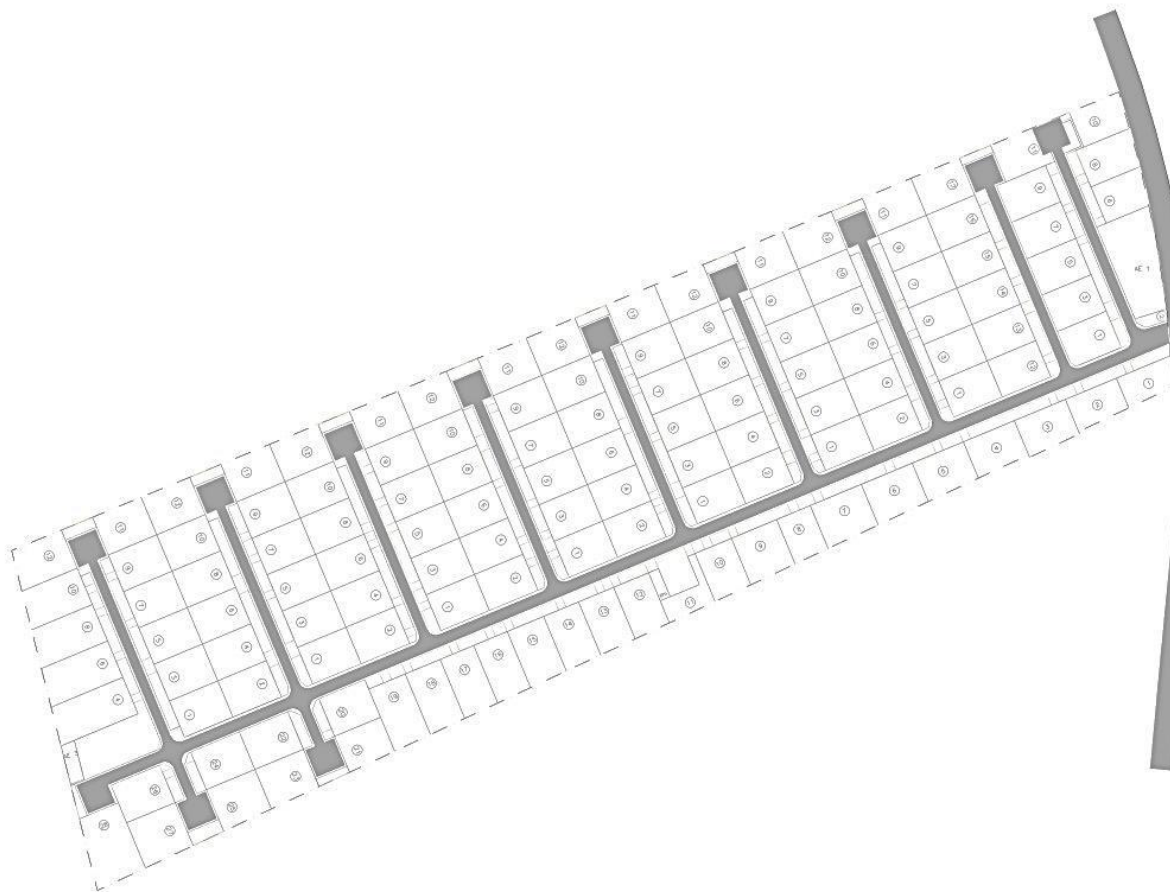


SANTA BÁRBARA - 2015

FOTO AÉREA COM PROJETO SOBREPOSTO



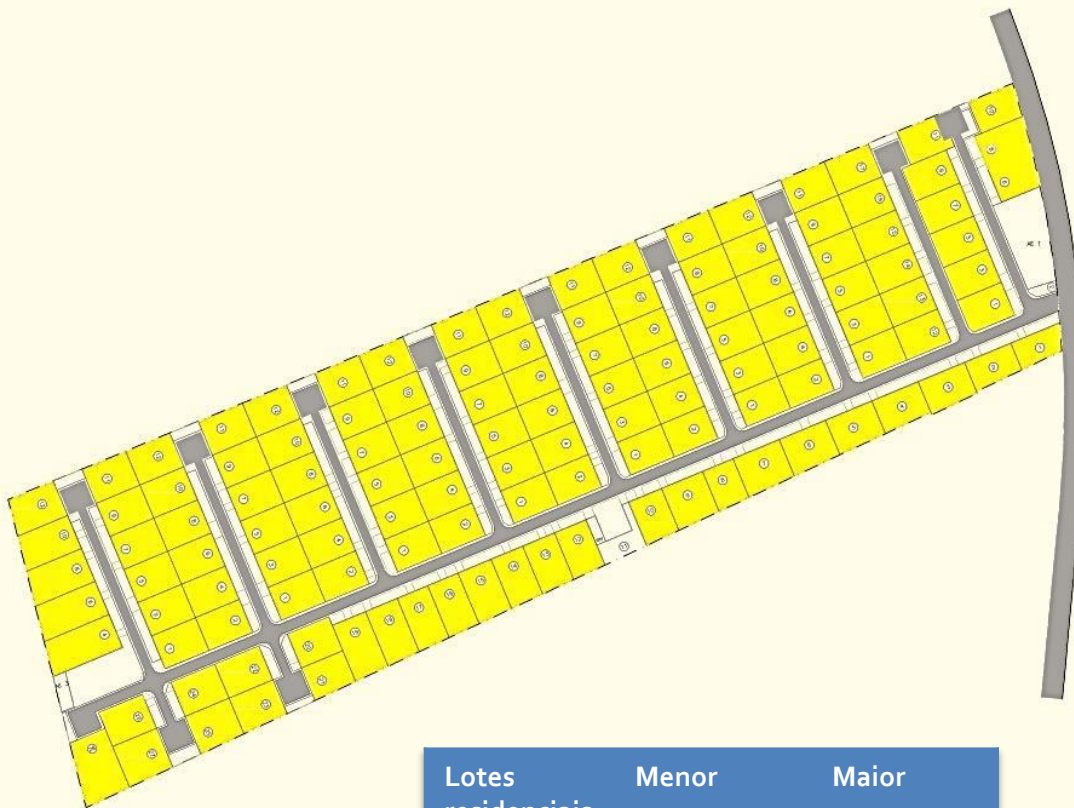
SANTA BÁRBARA– PROJETO



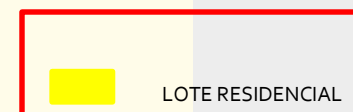
ÁREA = 15ha32a52ca
(quinze hectares, trinta e dois ares e cinquenta e dois centiares)

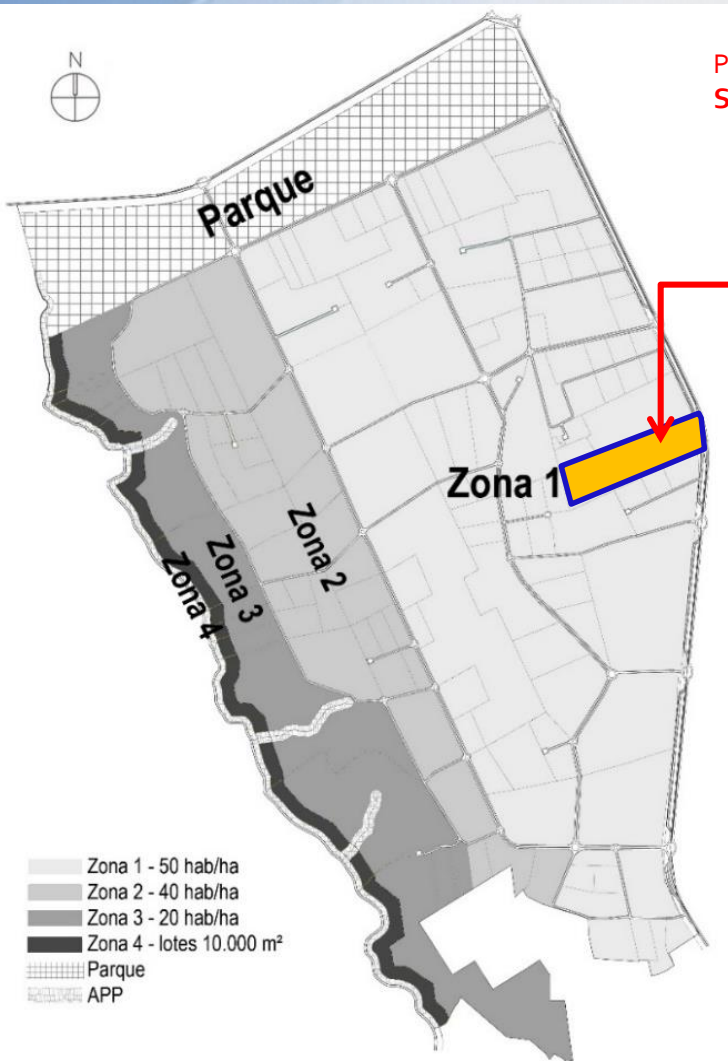
Registrado no cartório do 2º. Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, matrícula nº 156110, tem cadeia dominial vinculada à Fazenda Santa Bárbara, Sendo atestada como terra particular pela TERRACAP, através do despacho nº 0318/2012-NUANF (fl. 1323).

UNIDADES RESIDENCIAIS - DIMENSIONAMENTO



Lotes residenciais	Menor	Maior
126 unidades	666,654 m ²	1.370,440m ²
PDOT - ARINE	125 m ²	2500 m ²





PARCELAMENTO
SANTA BÁRBARA

UNIDADES RESIDENCIAIS - DENSIDADE

Nº de habitantes/ residência
(CODEPLAN)

3,76

Parcelamento	Lotes RU	Habitantes por Unidades em RU	População	Área Poligonal	Densidade calculada (hab./ha)	Densidade máxima (hab./ha)
SANTA BÁRBARA	126	3,76	456,1	153.252,00	29,76	50,00

Uso, dimensionamento e densidade

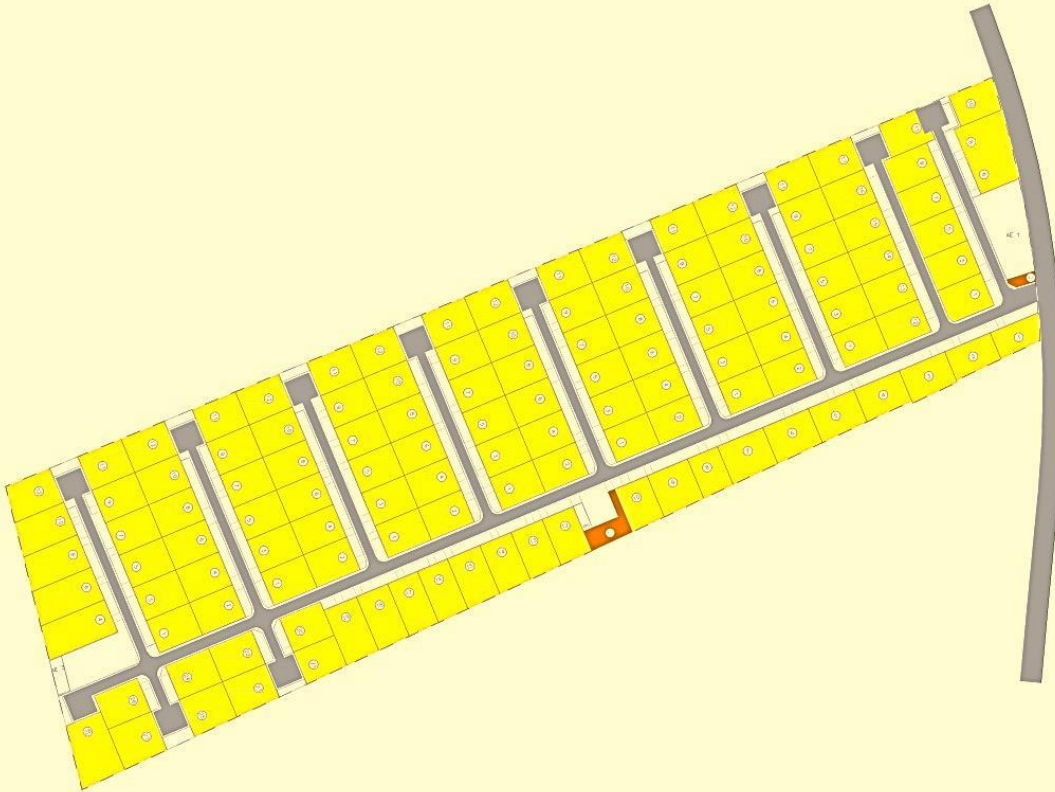
Uso coletivo/institucional

LEGENDA

-  LOTE RESIDENCIAL
-  USO COLETIVO/
INSTITUCIONAL

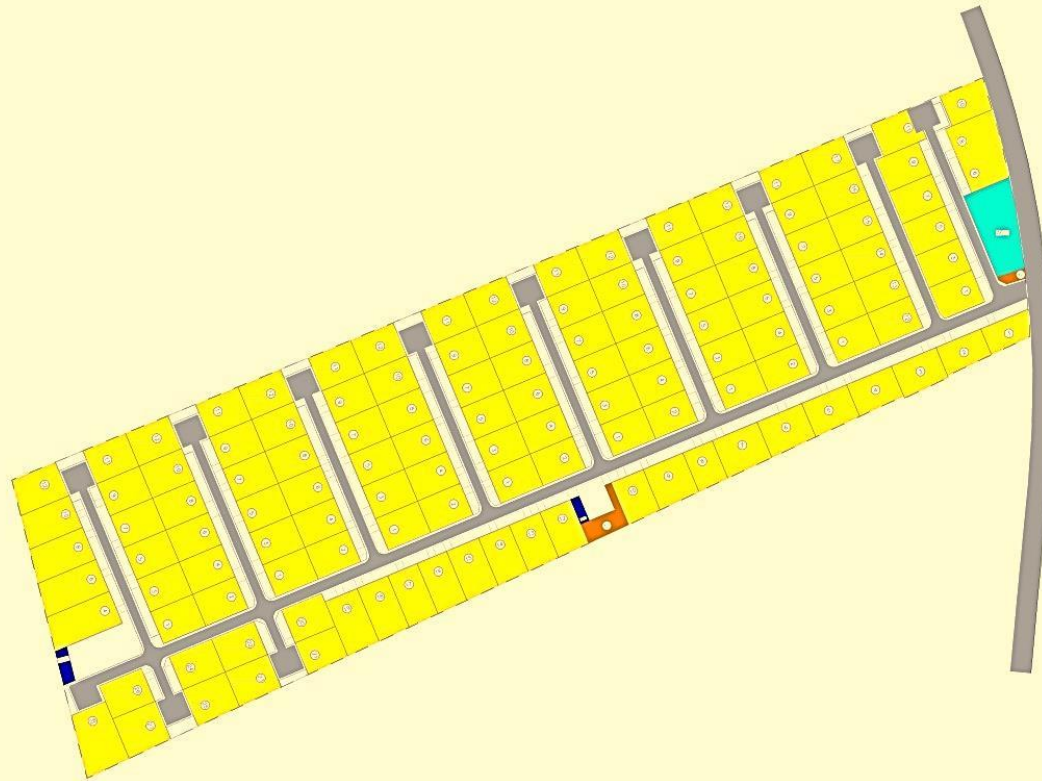
Dois lotes de uso coletivo/
institucional

Sendo um de 134,690m² e o outro de
552,321 m²



Uso e porcentagem

Equipamentos públicos



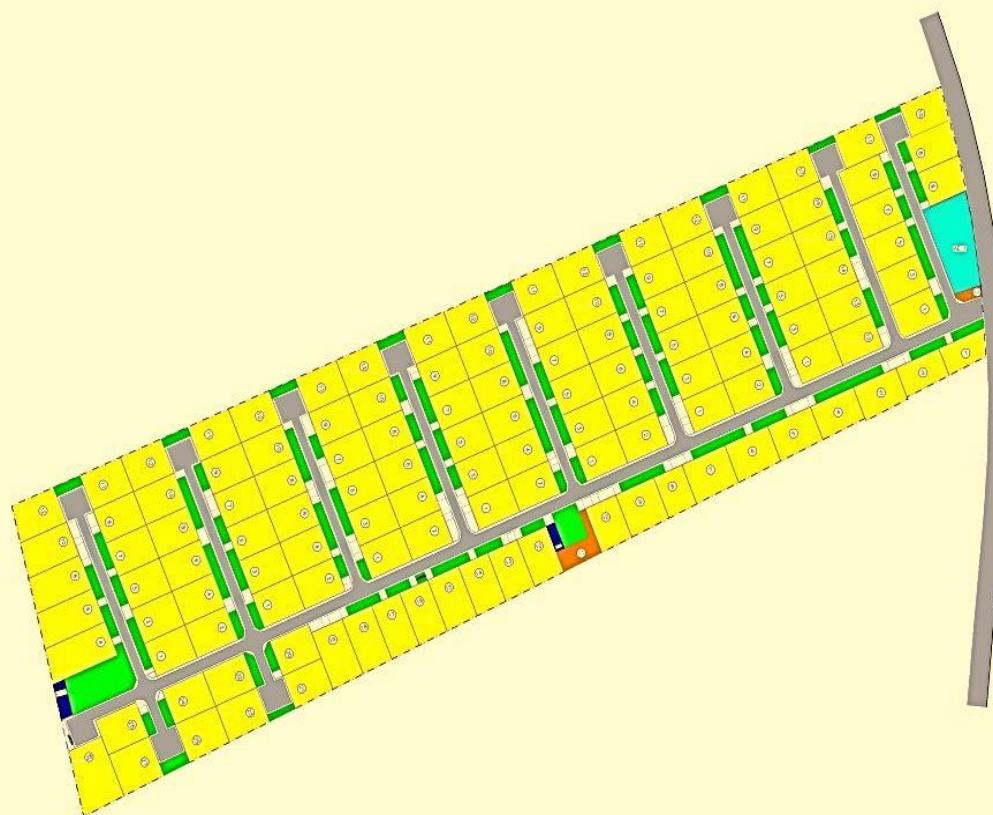
LEGENDA

	LOTE RESIDENCIAL
	USO COLETIVO / INSTITUCIONAL
	EQUIPAMENTO PÚBLICO COMUNITÁRIO
	EQUIPAMENTO PÚBLICO URBANO

1 lote para **EPC** – com área de
1.845,610m²

2 lotes para **EPUs** – Com áreas
228,252 m² e 126,748 m²

Espaços Livres de Uso Público - ELUP



LEGENDA

- LOTE RESIDENCIAL
- USO COLETIVO
- EQUIPAMENTO PÚBLICO COMUNITÁRIO
- EQUIPAMENTO PÚBLICO URBANO
- ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO - ELUP

Parcelamento	ELUP	EPU	EPC	TOTAL	Área Poligonal	Porcentagem calculada	% min. Exigida pelo PDOT
Santa Bárbara	13.131,46	355,00	1845,610	15.332,07	153.252,00	10,00448%	10%

ASPECTOS E CONDICIONANTES URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

O projeto apresentado cumpre, conforme o PDOT 2009/2012, ARTs. 70 e 71, **as diretrizes** feitas para o Setor Habitacional em questão, **para os atuais e futuros** ocupantes do parcelamento Santa Bárbara.

Os ARTs. 130 e 131 da referida Lei Complementar, determinam a **fixação de índices urbanísticos das áreas de regularização de interesse específico**, bem como os parâmetros urbanísticos, ambientais e sociais para suas efetivações, **sendo eles atendidos pelo projeto apresentado**, conforme tabelas apresentadas.

AMBIENTAIS

Síntese do procedimento relativo ao licenciamento ambiental

- Em 14 de abril de 2012 o Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental – IBRAM/DF emitiu Licença de Instalação - LI nº 014/2012 (fls. 456 a 468), concedida à Associação dos Empreendedores do Tororó – AETOR estabelecendo condições gerais e específicas a serem observadas no planejamento da ocupação do Setor.
- Pelo processo nº 191.000.691/1992 do IBRAM, o Parcelamento Santa Bárbara dispõe da Licença de Instalação nº 05/2017, emitida em 22 de fevereiro de 2017, com validade de 04 anos.

CONSULTAS AS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS

ADASA : Agência Reguladora das Águas

- Pelo despacho 725 do processo SISGED 7182/2014, a ADASA outorga o direito de uso de 2 (dois) poços tubulares ao parcelamento Santa Bárbara pelo período de 5 anos a partir da data de publicação no DODF, dia 28/11/2014 no DODF nº 250

CEB: Fornecimento de Energia Elétrica

- Informa haver interferência com a rede aérea devido a existência de rede de iluminação consolidada no interior do parcelamento, contudo não foram levantadas interferências lote a lote. Elenca algumas recomendações de segurança e acessibilidade que devem ser seguidas conforme as normas da empresa. Laudo Técnico 37/2017.

NOVACAP: Sistema de Drenagens Pluviais

Por meio do Ofício 625.000.086/2016 a companhia informou que **não existe interferência com rede pública de águas pluviais implantadas ou projetada** na poligonal demarcada em planta, que trata do parcelamento Santa Bárbara, sendo da responsabilidade do empreendedor a elaboração deste projeto, reservando área para amortecimento da vazão de forma a garantir que a sua velocidade máxima de saída seja de 24 L/s/ha.

Drenagens pluviais

- O parcelamento urbano SANTA BÁRBARA possui sistemas dimensionados e aprovados pelo IBRAM, contemplando dispositivos como boca de lobo, rede principal e uso de trincheiras de infiltração nas vias, com lançamento final em uma bacia de retenção nas proximidades da DF 140 (DER), fora da faixa de domínio. Considera-se que esse sistema é suficiente para atender às determinações da ADASA para o lançamento de até 24,4 L/s/ha.



TERRACAP

- Em resposta ao despacho n.º 6090/2012 da DITEC, o NUANF/DITEC/TERRACAP **informa**, através do despacho n.º 0318/2012, expediente n.º 013.681/2012, que a área denominada “ **Parcelamento Santa Bárbara**” – Região administrativa de Santa Maria/DF, **localiza-se no Imóvel Santa Bárbara**, desmembrado do município de Luziânia – GO e incorporado ao território do Distrito Federal em Terras **não pertencentes ao patrimônio da Terracap**.

CAESB: Sistema de Abastecimento de Água e esgoto sanitário.

- Conforme da Carta 97/2016 – DE/CAESB de 02/05/2016, que encaminha o parecer técnico EPRC 015/010 e Carta 97/2016 – DE/CAESB de 02/05/2016, que encaminha o parecer técnico EPRC 015/010 a concessionária informa que:
- **Não dispõe de Sistema de Abastecimento de água e Sistema de Esgotamento Sanitário implantado** ou em condições de absorver novos empreendimentos na área de estudo, **devendo o empreendedor providenciar, por conta própria, sistemas independentes de abastecimento de água e esgotamento sanitário**

CAESB: Sistema de Abastecimento de Água e esgoto sanitário.

- Enquanto não forem implantados os novos sistemas produtores da Caesb, o Parcelamento Santa Bárbara, optou pela execução de sistemas independentes de abastecimento de água através de poços profundos e de esgotamento sanitário com uso de sistemas de fossa / valas de infiltração, para atender o empreendimento. Os estudos e projetos elaborados tem como foco a futura absorção pela Caesb dos sistemas implantados pelo empreendedor.

SLU – Serviço de Limpeza Urbana

- A Resposta em Ofício n.º 343/2016 da DIGER/SLU, de 27/04/2016, que encaminha o despacho n.º 073 da DITEC/SLU de 18/04/2016 a autarquia informa que possui obrigação legal de cobrir toda a região do DF com coleta domiciliar e coleta seletiva, estrutura técnica, físicas e custos unitários dos serviços e monitoramentos, e traz, ainda, recomendações operacionais referentes a orientação sobre recipientes, containers, cestos coletores para acondicionamento, local e forma de disponibilização de resíduos e horários de cada tipo de coletas.
- O Parcelamento Santa Bárbara já se adequou às normas e recomendações e é atendido regularmente pelo SLU.

DER – Departamento de Estradas de Rodagens

- Por meio da Certidão de Confrontação de Limites, emitida pelo DER/DF, Superintendência de Operações, Diretoria de Faixa de Domínio, no dia 03 de novembro de 2016, o órgão certifica, com base nas informações contidas no processo 113.015151/2016, que o parcelamento urbano de solo Santa Bárbara **CONFRONTA** com a faixa de domínio da Rodovia DF-140 e **NÃO INTERFERE** em seus limites, a qual integra o Sistema Rodoviário do Distrito Federal.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

- O Parcelamento **SANTA BÁRBARA** respeita os **40% mínimos de permeabilidade do solo** para o Setor.
- O número **máximo** de pavimento é **2**.
- A altura máxima de construção é de **10m**.
- O coeficiente de aproveitamento é variável de acordo com o uso, conforme tabela abaixo;
- Os demais casos deverão obedecer as recomendações estabelecidas pelo Código de Edificações do DF.

Tabela 6: Coeficiente de aproveitamento

USOS	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO
RESIDENCIAL (habitação unifamiliar)	0,8	1,2
institucional	1	1
EPC	1	1

Preocupações Ambientais

- O Parcelamento SANTA BÁRBARA esta desenvolvendo projeto de paisagismo urbano com direcionamento à utilização de espécies do Bioma Cerrado, diminuição do ruído, do aumento da temperatura gerado pela urbanização e a revegetação do solo exposto pela mesma.
- Com vista ao [uso racional da água](#), conforme recomendação do IBRAM, já estão instalados os hidrômetros educativos em todas as residências.
- Também esta sendo elaborado um programa ambiental com ênfase na conservação dos recursos hídricos, arborização das unidades residenciais, educação sanitária e ambiental e respeito a fauna local.

Preocupações Ambientais

- Será incentivado a implantação de sistema de aproveitamento de água da chuva conforme ilustrações a seguir.

APROVEITAMENTO DA ÁGUA DE CHUVA ESQUEMA BÁSICO DE UM SISTEMA TECNICAMENTE CORRETO

Obs.: Baseado na norma ABNT NBR 15.527:2007
"Água de chuva - Aproveitamento de coberturas em áreas urbanas para fins não potáveis"



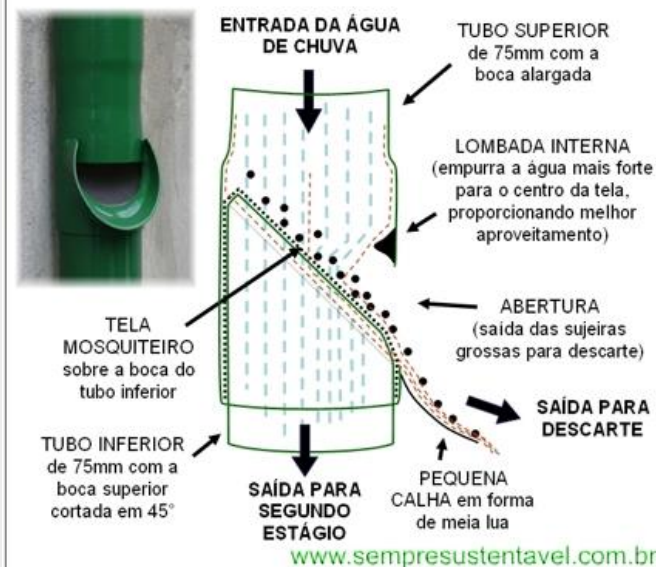
A água da chuva não é potável, por tanto imprópria para consumo humano, mas pode ser usada para:

- irrigar plantas;
- descargas no vaso sanitário;
- lavagens de pisos, carros, máquinas, etc.

Obs.: só usar cloro de origem orgânica (cloro para piscinas)

www.sempresustentavel.com.br

FILTRO AUTO-LIMPANTE PARA ÁGUA DE CHUVA



CONSIDERAÇÕES FINAIS

- O Parcelamento SANTA BÁRBARA cumpriu todos os procedimentos legais obrigatórios, consultando as secretarias, concessionárias e órgãos responsáveis, obtendo todas as licenças e anuências necessárias para sua aprovação.
- O Parcelamento SANTA BÁRBARA deverá por seus próprios meios e recursos desenvolver os projetos necessários para complementação de implantação da infraestrutura a ser executada, dentro dos prazos estipulados pela legislação e órgãos licenciadores.
- Deverá também observar as exigências e procedimentos de sua licença ambiental de forma a garantir uma compensação ambiental.

OBRIGADO PELA ATENÇÃO!

Adjuntorium Assessoria e Consultoria Ltda.

QRSW 504 BLOCO A SALA 121 – Sudoeste

Telefone: +55 61 3253-4212

contato@adjuntorium.com

www.adjuntorium.com