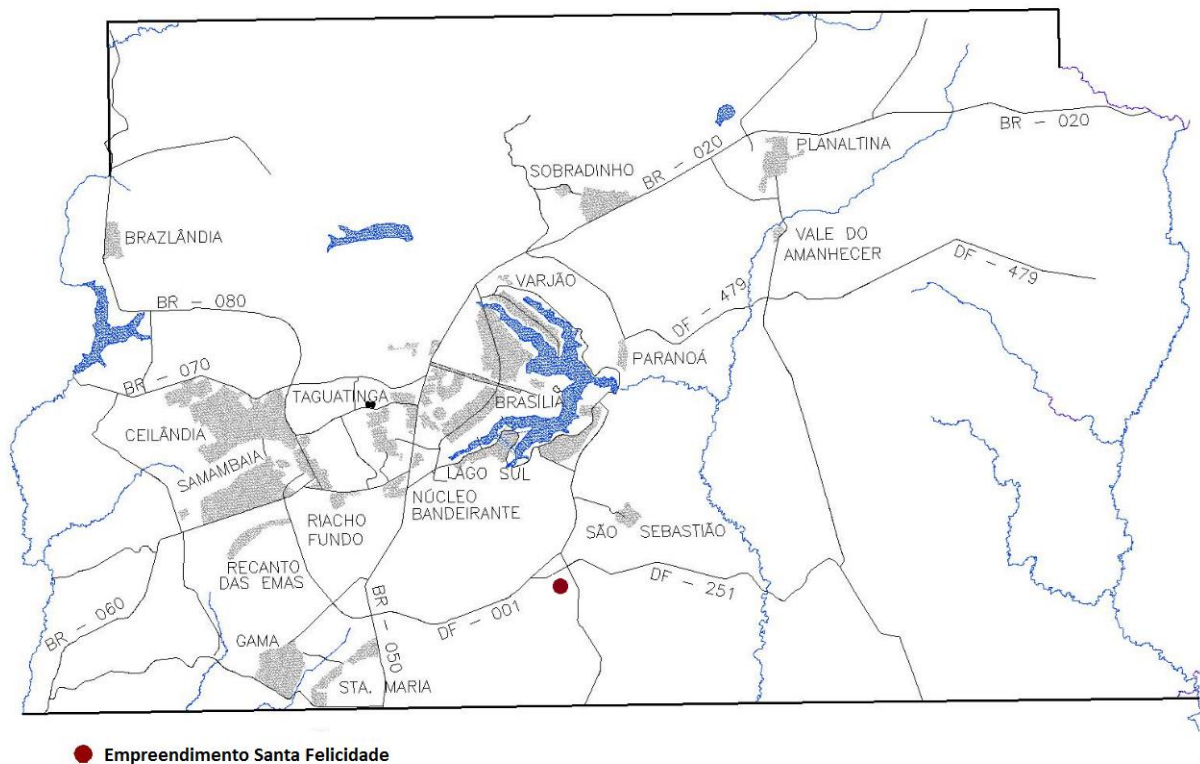


Parcelamento Santa Felicidade

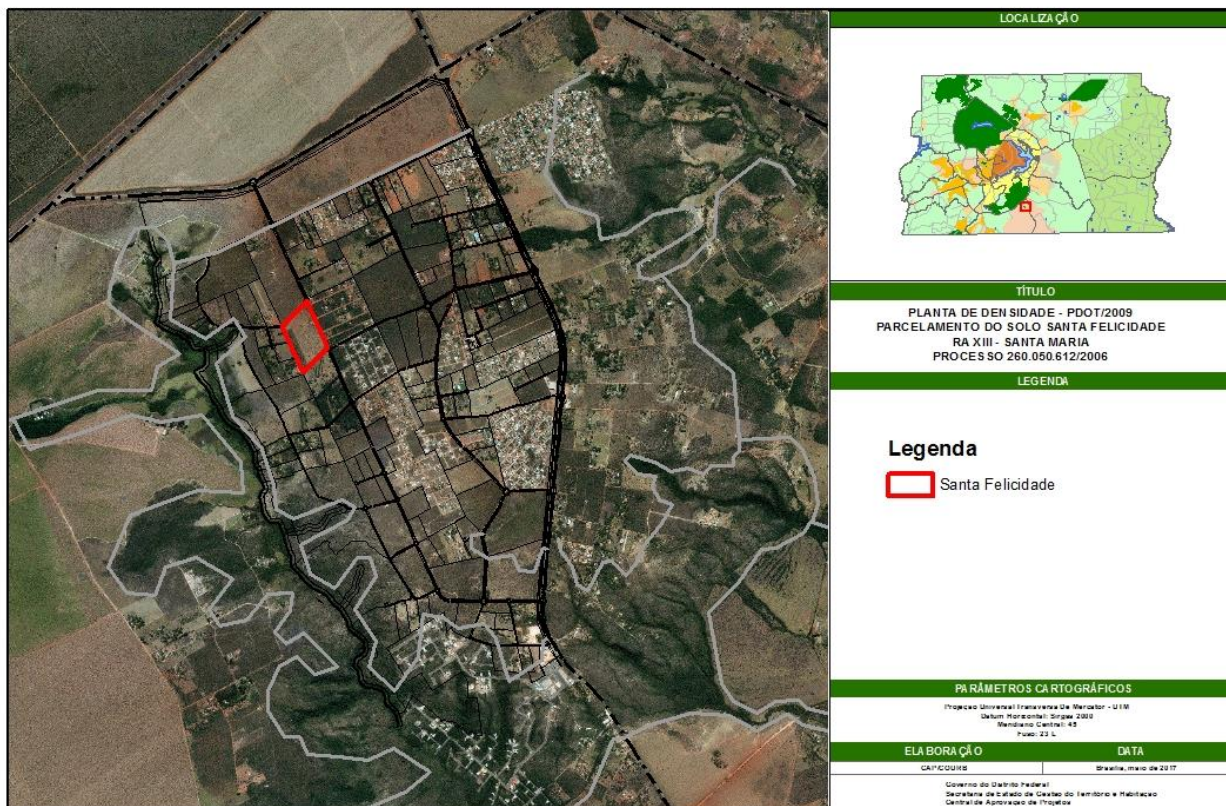
Setor Habitacional Tororó - SHTo



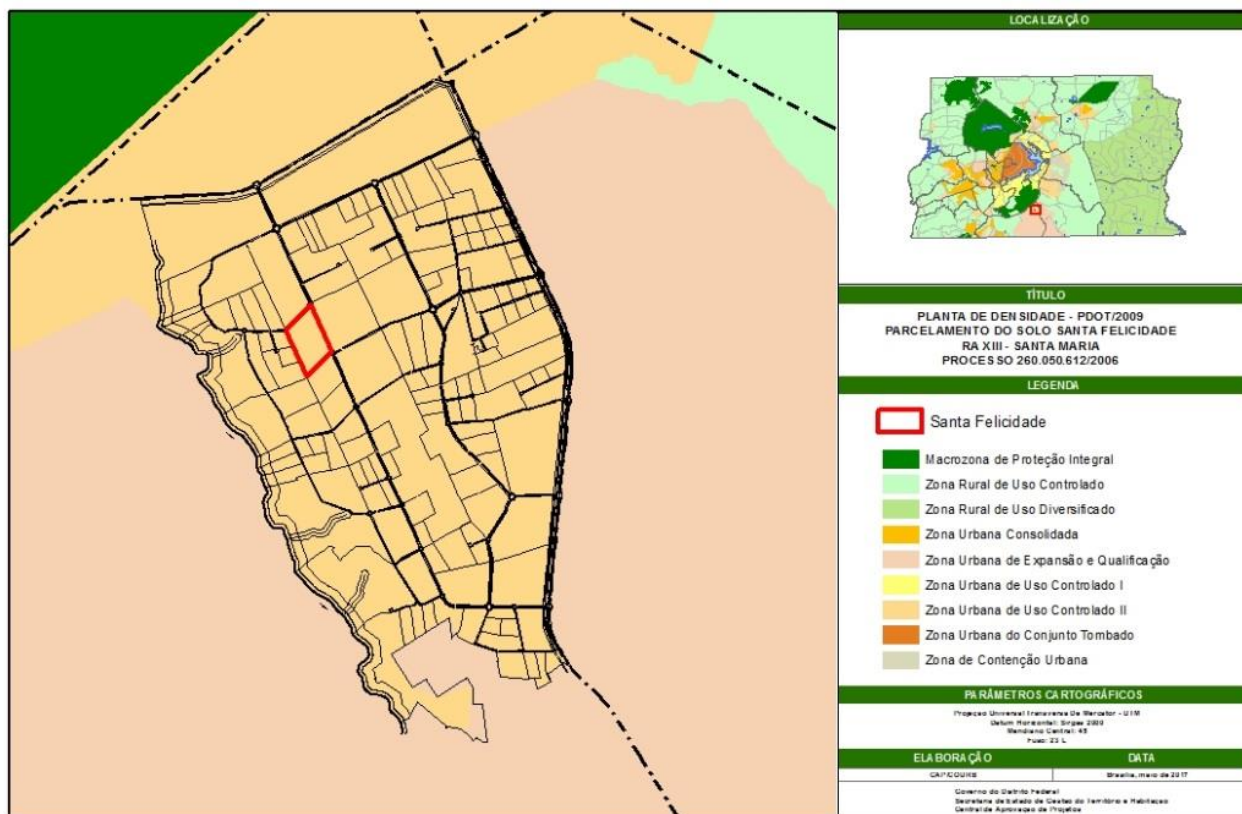
Brasília, 24 de agosto de 2017



O Parcelamento Santa Felicidade está localizado na Região Administrativa de Santa Maria, inserido na Poligonal do Setor Habitacional Tororó (SHTo) localizado entre a DF-001 e a DF-140.



O parcelamento tem área de 12,7925 ha e limita-se ao norte pelo Parcelamento Jardim Atlântico Sul, a leste com Quadra B1 do setor, a oeste com a Quadra C1 do setor, e a sul com a Quadra C2.



Segundo o PDOT/2009, o parcelamento está inserido na Zona Urbana de Uso Controlado II, sendo composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, (...), sujeitas a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água.”

Justificativa e Objetivo do Projeto

O projeto de urbanismo tomou como condicionantes norteadores: a topografia local, além dos parâmetros legais trazidos pela Projeto Urbanístico MDE-RP 047/08, DIUR 07/2013, DIUPE 008/2016 e demais legislações incidentes.

A proposta do parcelamento levantou aspectos quantitativos e qualitativos dos parcelamentos já implantados na região, além das possibilidades de público alvo, e de outros aspectos urbanos, econômicos e sociais relevantes para nortear o programa de necessidades do projeto.

Situação Fundiária

De acordo com matrícula nº 8.911 – Registro Geral, do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis, a Gleba objeto desse projeto pertence a ECAP Incorporações, Construções e Consultoria Ltda., logo configurando-se em área particular não desapropriada.

Consultas

CEB

A Companhia informou que poderá fornecer energia elétrica ao empreendimento, desde que atendidas às condições gerais de fornecimento ao Setor Habitacional Tororó – SHTo e, ainda, as condicionantes específicas ao empreendimento, as quais serão definidas por meio de estudo técnico que será elaborado após a formalização do pedido por parte do interessado.

A Companhia ainda expôs que:

As condições gerais de fornecimento ao SHTo serão definidas considerando todos os parcelamentos planejados, a fim de se assegurar o atendimento ordenado e de qualidade ao Setor, sendo assim avaliada a capacidade de atendimento de rede existente e a necessidade de expansão e reforços do sistema de distribuição, bem como disponibilização de área para instalação de equipamentos do serviço de distribuição de energia elétrica.

Por se tratar de infraestrutura básica ao SHTo como um todo, o investimento correspondente deverá ser compartilhado por todos os empreendedores. Sendo assim, visando celeridade e simplicidade no processo de elaboração dos orçamentos, é indicado que todas as tratativas de infraestrutura básica sejam feitas a uma Associação representativa dos empreendedores.

Para o início das obras, o local em questão deverá estar devidamente licenciado pelos órgãos ambientais, sendo a obtenção das licenças de responsabilidade do empreendedor.

A necessidade do atendimento às distâncias mínimas de segurança entre edificações e redes elétricas (nos casos das redes de 15kV esses afastamentos deve ser de no mínimo 1,5 metros a contar do último condutor da rede) e, ainda, a observância de espaços suficientes que permitam a implantação das redes em obediência a Lei de Acessibilidade.

Consultas

CAESB

A Companhia informou que não constam interferências com redes e demais equipamentos para abastecimento de água e esgotamento sanitário, existentes ou projetadas na área em estudo, que deverão ser avaliadas no processo de regularização fundiária.

A Caesb não dispõe de sistemas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário implantadas ou em condições de absorver novos empreendimentos na área em estudo, porém a Companhia informou ter planos para atendimento da região com abastecimento de água, através do futuro Sistema Produtor Paranoá, cuja previsão de entrada em funcionamento a partir de meados de 2019.

Quanto ao esgotamento sanitário, não há planos específicos para o atendimento à poligonal em questão. Para receber futuros serviços de abastecimento de água e coleta de esgotos, é recomendado que o empreendimento obtenha o licenciamento ambiental.

Caso o empreendimento venha a ser implantado em curto prazo, dada sua natureza privada do empreendimento, caberá ao empreendedor viabilizar a infraestrutura de saneamento. Nesse caso, poderão ser estudadas soluções locais de abastecimento de água através de poços profundos e sistemas individuais de esgotamento sanitário do tipo de fossa/valas de infiltração, que devem ser compatíveis com a população e densidade de ocupação a ser proposta.

Finalmente, a Companhia recomenda que os estudos e projetos dos sistemas de saneamento deverão ser elaborados tendo como foco a futura absorção pela Caesb dos sistemas implantados pelo empreendedor, devendo este se adequar a seus padrões.

Consultas

SLU

Quanto a capacidade de atendimento ao projeto urbanístico do parcelamento do solo, a Autarquia esclareceu 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.

Não será permitida a locação/instalação de contêineres e outros recipientes de armazenamento provisório de resíduos em vias e logradouros públicos.

Em complementação a Autarquia informa que ela já realiza a coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais, e que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos gerados, uma vez que essa Autarquia se encontra equipada e preparada para executar a coleta na área de ocupação prevista dentro da quantidade não superior a 120 litros por unidade imobiliária.

Consultas

NOVACAP

A Companhia informou que não existe interferência de rede pública de águas pluviais implantadas e ou projetadas na área denominada Condomínio Santa Felicidade.

No que tange ao atendimento, a NOVACAP informou ser necessária a elaboração de um projeto de drenagem específico para o local, sendo inteiramente de responsabilidade do empreendedor a elaboração deste. Ressaltou ainda que deverá ser utilizada estrutura de amortecimento de vazão para o projeto de drenagem local, dentro da poligonal do parcelamento, de forma a atender ao previsto na Resolução nº 09, da ADASA, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4l/s/ha.

Por fim, informou que as águas pluviais não infiltradas ou retidas deverão ser lançadas preferencialmente nos trechos de maior vazão dos córregos receptores, desde que suportem a vazão máxima calculada para os picos de precipitação de chuvas relacionadas a área de influência direta.

Consultas**DER**

O Departamento informa que o parcelamento do solo denominado Condomínio Santa Felicidade, localizado no Setor Habitacional Tororó, não interfere com faixas de domínio de rodovias do Sistema Rodoviário do DF.

ADASA

A Autarquia concedeu outorga prévia para a perfuração de 1 (um) poço tubular com a finalidade de abastecimento humano e irrigação para o parcelamento, com prazo de validade de 5 (cinco) anos a contar da publicação da mesma no DODF, podendo ser renovada a critério da ADASA.

Nesse documento, foi informado que a outorga com a finalidade de abastecimento humano será revogada quando ocorrer a ligação da rede de água, à medida que estiver sendo instalada e colocada em carga à Concessionária de Saneamento Básico.

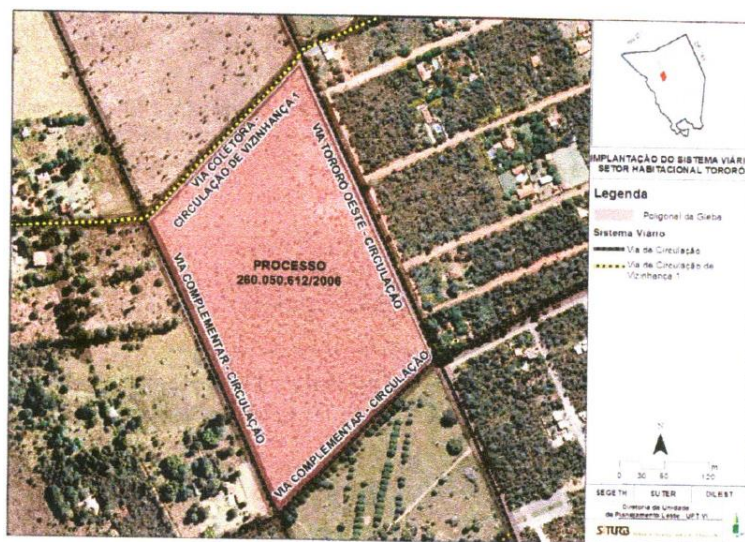
TERRACAP

A Empresa informou que a área está localizada no imóvel denominado Santa Bárbara, desmembrado do município de Luziânia – GO e incorporado ao território do Distrito Federal em terras não pertencentes ao patrimônio da Companhia.

Sistema viário

Em conformidade a DIUPE 008/2016, a poligonal da área de parcelamento é delimitada por uma malha viária que irá compor o sistema viário do Setor Habitacional Tororó estabelecido pelo MDE-RP 047/08, sendo ela distribuída da seguinte forma: quatro vias que compõem o sistema viário do Setor Habitacional Tororó estabelecido pelo MDE-RP 047/08 e duas vias criadas para complementar o sistema viário estruturante do MDE citado.

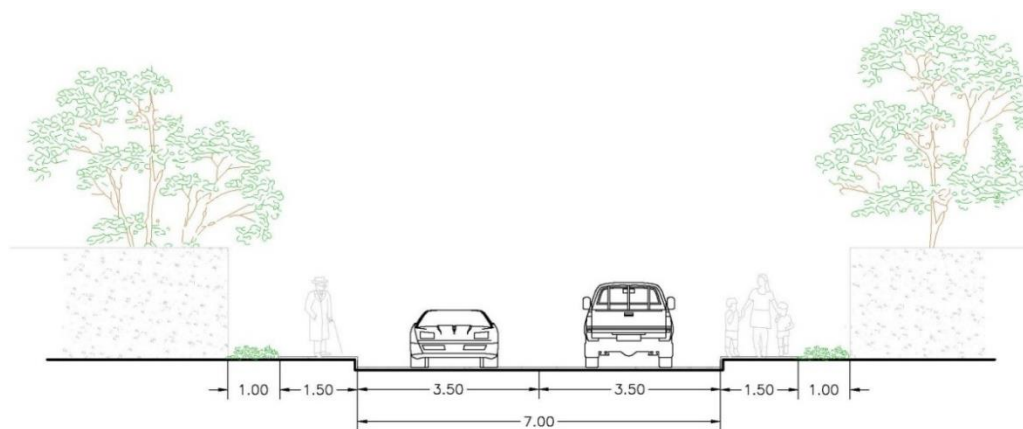
As vias são classificadas como Via de Circulação e Via de Circulação de Vizinhança 1 e atendem o Decreto 38.047/2017 de normas do Sistema Viário no DF.



Sistema viário

Complementarmente, foi proposta a implantação de uma via coletora que ligará os dois condomínios urbanísticos, bem como permitir maior permeabilidade aos pedestres que estiverem circulando nas proximidades do empreendimento.

Os Lotes 01 e 02 destinados a Condomínios Urbanísticos terão uma caixa de via de 12,00 m (doze metros), sendo: 2,50 m de calçada para cada lado (1,00m faixa de serviço e 1,50 faixa livre) e 7,00 de pista de rolamento.



O presente projeto foi proposto em conformidade com o Decreto n. 38.047/2017, no que diz respeito às normas viárias, conceitos gerais e parâmetros para dimensionamento de sistema viário urbano.

Transporte coletivo

Conforme o PDTU, o sistema de transporte coletivo local proposto para a região considera: “não apenas a demanda atual, mas também a ocupação das novas áreas. Esse sistema deverá integrar as áreas hoje ocupadas e novos parcelamentos a serem constituídos ao sistema de transporte público previsto, criando circuitos de transporte que estão interligados aos polos multifuncionais e terminais e Estações principais internas”.

Aspectos Ambientais

O Parcelamento Santa Felicidade não apresenta, em sua poligonal, restrições ambientais tais como: declividade elevada, solos inapropriados à ocupação, Áreas de Preservação Permanente, nascentes, acidentes geológicos, cursos d'água ou outros aspectos restritivos.

Uma vez que não existem restrições ambientais, e considerando-se que o projeto atende aos preceitos legais tanto da Licença de Instalação 024/2016 e EIA-Rima do SHTo, quanto dos demais dispositivos ambientais, pode-se concluir que o parcelamento é ambientalmente viável, não havendo impedimento à ocupação urbana na gleba.

Contudo, cabe ressaltar dentre as condicionantes, exigências e restrições da LI nº24/2016 relacionadas expressas com a SEGETH estão a necessidade de apresentação de Projeto de Paisagismo como medida mitigadora dos ruídos, particulados e aumento da temperatura ocasionado pela impermeabilização e a Taxa de permeabilidade de solo a ser aprovado que não deve ser inferior a 40%.

Densidade Populacional

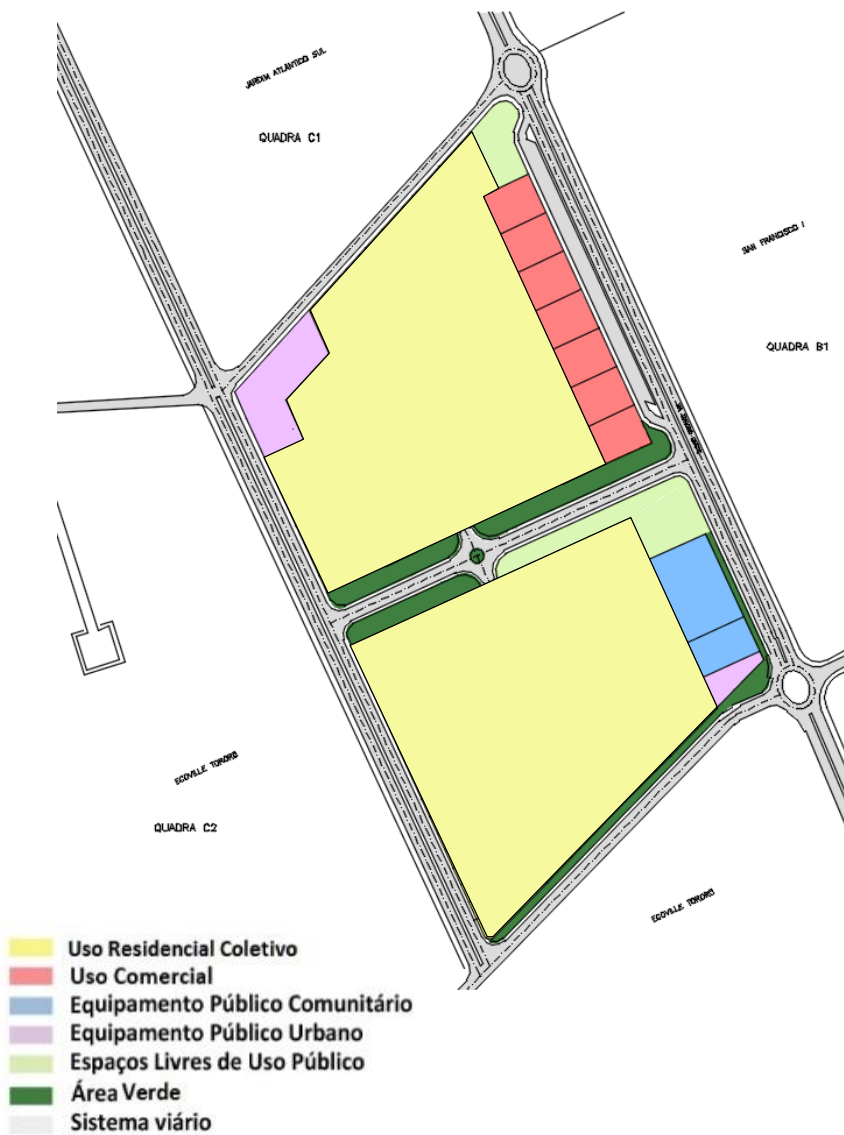
A área de projeto está inserida na mancha definida como baixa densidade cujos valores de referências são superiores a 15 (quinze) e até 50 (cinquenta) habitantes por hectare.

Contudo, em relação a restrição população o zoneamento do Setor Habitacional Tororó, dado pelo MDE-RP 047/08, estabeleceu que a área de projeto está inserida na Zona 02, com densidade máxima de 39 hab/ha.

Considerando para o cálculo da densidade, a média de 3,3 moradores por domicílio – calculada para o Distrito Federal (IBGE, censo de 2010) e com a área total da gleba de 12,7925 ha, pode-se estimar o número máximo de unidades habitacionais permitidas para a gleba é de 151 unidades, com uma população total de 499 habitantes.

USO	Nº DE LOTES	Nº DE DOMICÍLIOS	POPULAÇÃO
Residencial (Habitação Unifamiliar)	151	151	499
População = nº de domicílios x 3,30			
Densidade = 499 hab. / 12,7925 ha = 39,00 hab/ha			

Uso do Solo



O presente parcelamento irá se constituir em 07 lotes para comércio local, 02 lotes para equipamento público comunitário, 2 lotes para equipamento público urbano e 02 lotes para Condomínio Urbanístico. Os lotes destinados a habitação unifamiliar estão localizados internamente aos condomínios urbanísticos, ambos alocados na porção interna da gleba, com área média de 390 m², totalizando 151 lotes.

Os condomínios urbanísticos estão distribuídos em 2 lotes com área de 39.994,18m² e 39.920,70m².

Os lotes destinados ao uso comercial tem como previsão a instalação de atividades de comércio e serviços para atendimento de demanda própria do tráfego regional, tais comércios de bens e de serviços, distribuídos em 7 lotes de dimensões médias de 1.061 m².

O empreendimento apresenta ainda, 02 lotes de EPC, bem como 02 lotes de EPU, destinados as atividades de bacia de retenção de água pluvial e de captação de água potável, respectivamente

Uso do Solo



QUADRO DE ÁREAS DO PARCELAMENTO

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	ÁREA (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	127.925,00	100,00
II. Área não Passível de Parcelamento		
a. Faixa de domínio	17.643,00	13,79
III. Área Passível de Parcelamento: I – II.a	110.282,00	86,21

QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	ÁREA (%)
Área Passível de Parcelamento		110.282,00	100%
1. Unidades Imobiliárias			
a. Residencial unifamiliar	00	0,00	0,00
b. Residencial Coletivo (Multifamiliar)	2	79.914,88	72,46
(b.1. Frações - unidades habitacionais) ⁽³⁾	(151)	(60.909,29)	(55,25)
(b.2. Sistema viário interno) ⁽⁴⁾	(-)	(19.005,59)	(17,21)
c. Comercial	7	7.427,09	6,73
d. Uso Misto	00	0,00	0,00
e. Uso Coletivo (Institucional)	00	0,00	0,00
f. Industrial	00	0,00	0,00
g. Equipamento público comunitário - EPC	2	3.943,03	3,58
h. Equipamento público urbano - EPU	2	3.722,95	3,38
Total	13	95.007,95	86,15
2. Espaços Livres de Uso Público – ELUP			
i. Praças		0,00	0,00
j. Espaços Livres de Uso Público – ELUP		4.921,91	4,46
3. Área Verde Pública		6.750,22	6,12
4. Sistema de Circulação		3.601,92	3,27
Área Pública ⁽¹⁾ : (1g + 1h) + 2 + 3		19.338,11	17,54
Área Pública ⁽²⁾ : (1g + 1h) + 2 + 3 + 4		22.940,03	20,81

Áreas Permeáveis

Em cumprimento ao estabelecido nas diretrizes específicas da DIUPE 008/2016, com relação ao percentual de áreas não impermeabilizadas, o presente projeto propõe 41,01%.

Conforme a licença ambiental, a taxa de permeabilidade dos lotes do parcelamento de solo não deverá ser menor que 40%.

Especificamente aos lotes residenciais (condomínios urbanísticos), a taxa de permeabilidade definida foi de 40% (quarenta por cento), sendo distribuído em 48% de taxa de permeabilidade nas frações (unidades habitacionais) e a parte restante na faixa de serviço existente nas calçadas

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	ÁREA (%)
Área Total da Poligonal de Projeto	127.925,00	100,00
a. Área verde - 1	1.345,59	1,05
b. Área verde - 2	2.109,59	1,65
c. Área verde - 3	1.308,37	1,02
d. Área verde - 4	1.986,67	1,55
e. EPU	3.722,95	2,91
f. ELUP	4.921,91	3,85
g. EPC (Tx.Perm. 40%)	1.552,00	1,21
h. Lote 01 - 39.994,18m2 (Condomínio Urbanístico) (tx. Perm. 40,77%) (h.1. Frações - Unidades Habitacionais) (Tx. Perm. 48%) (h.2. Faixa de Serviço - Calçada)	16.306,62 (14.579,34) (1.727,28)	12,75 (11,40) (1,35)
h. Lote 02 - 39.920,70m2 (Condomínio Urbanístico) (tx. Perm. 40,65%) (h.1. Frações - Unidades Habitacionais) (Tx. Perm. 48%) (h.2. Faixa de Serviço - Calçada)	16.231,30 (14.657,11) (1.574,19)	12,69 (11,46) (1,23)
i. Lotes Comerciais (Tx.Perm. 40%)	2.970,80	2,33
Total da Área Permeável	52455,80	41,01

Os parâmetros de uso e ocupação do solo do projeto de urbanismo contemplam os usos institucional, comercial de bens e serviços e residencial coletivo do tipo condomínio urbanístico.

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO				
USO	COEFICIENTE BÁSICO	COEFICIENTE MÁXIMO	Nº DE PAVIMENTO	ALTURA MÁXIMA
Residencial Coletivo	0,84	0,84	2	10
Comercial	1,0	2,5	8	30,5
Institucional	1,0	1,0	8	30,5

A Taxa de Permeabilidade corresponde ao percentual da área que não pode ser edificado ou pavimentado, permitindo a absorção das águas pluviais diretamente pelo solo e a recarga dos aquíferos subterrâneos.

No parcelamento deverá ser atendida Taxa de Permeabilidade no mínimo de 40% (quarenta por cento) para todos lotes de acordo com as diretrizes ambientais para o parcelamento, a qual deverá estar implantada por ocasião da expedição da carta de habite-se.

PROJETO: MDE, URB, NGB		
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