



ESTÂNCIA DEL REY

APRESENTAÇÃO

Esta apresentação tem por finalidade apresentar de forma sucinta o projeto de regularização fundiária do parcelamento denominado “**Estância Del Rey**”.

ENUMERAÇÃO DOS PROJETOS ALTERADOS SUPRIMIDOS SUBSTITUÍDOS OU COMPLEMENTADOS PELO PROJETO APRESENTADO

Composição do Projeto

Este projeto é constituído por um Memorial Descritivo de Regularização de Parcelamento – MDE-RP 015/10 e pelo Projeto de Urbanismo de Regularização de Parcelamento – URB-RP 015/10, que complementam o Memorial Descritivo MDE-RP 047/2008 referente ao Setor Habitacional Tororó (03.016.040/1989).

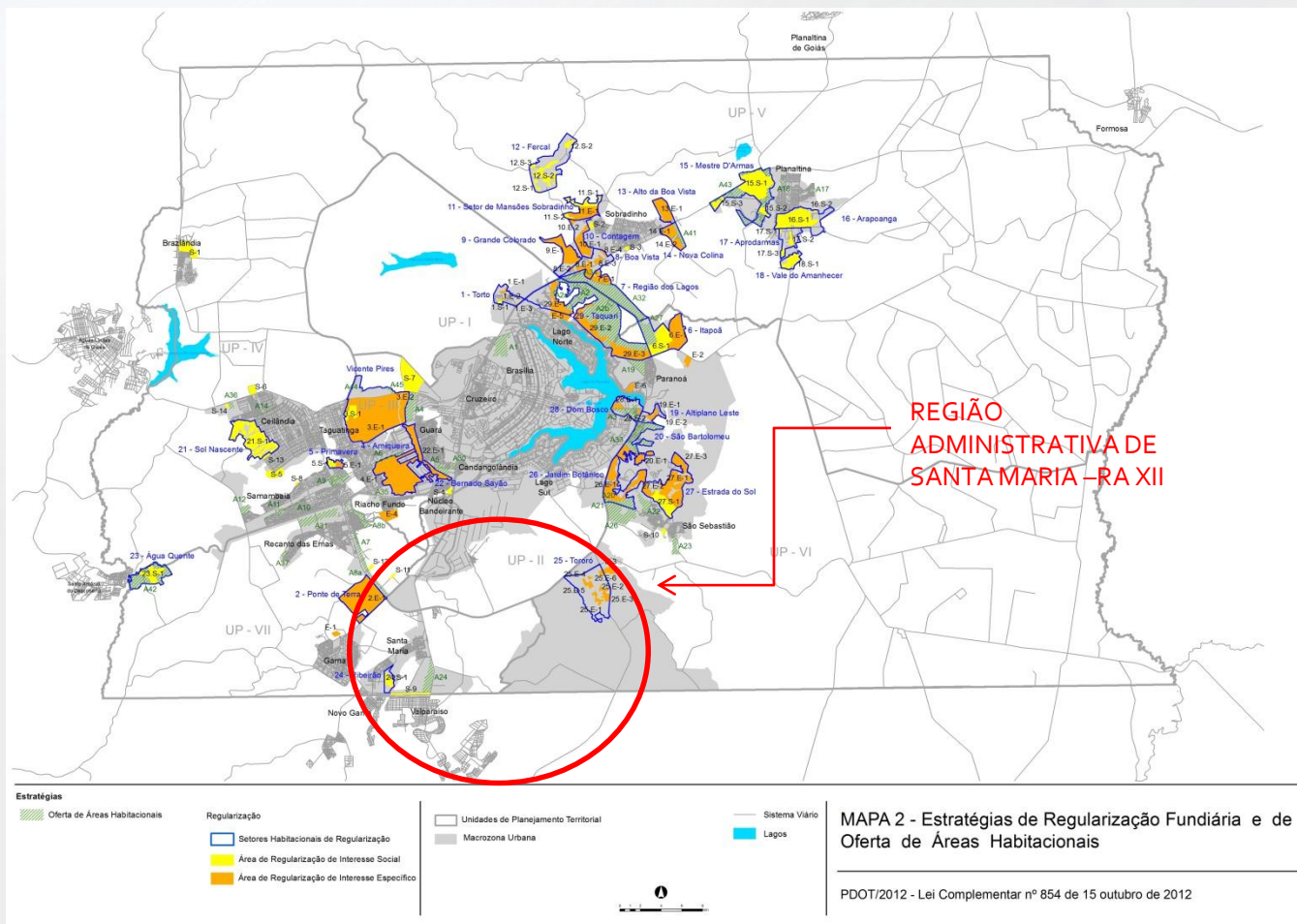
MEMORIAL DESCRITIVO DE REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO

MDE-RP 015/2010	Memorial Descritivo	30 páginas
	ANEXO I – Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias	9 páginas

PROJETO URBANÍSTICO DE REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO –URB/RP

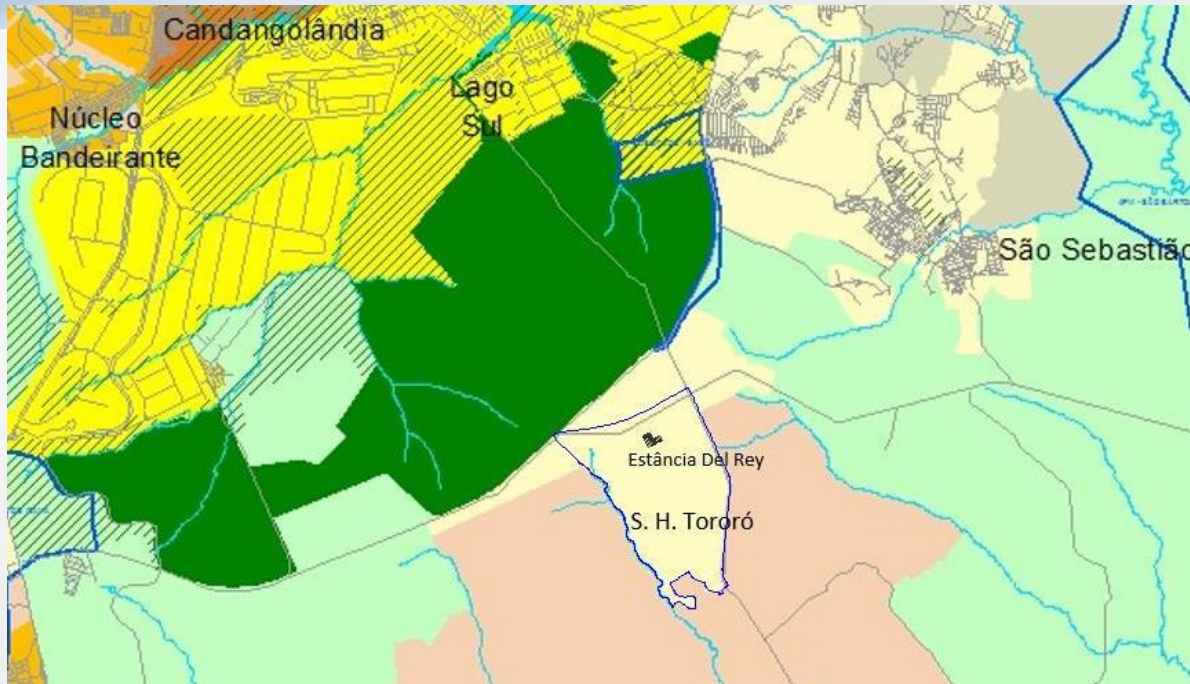
URB-RP 015/2010	Sirgas 186-IV-4-B	Planta geral	1:1000	Folha 1/1
-----------------	----------------------	--------------	--------	-----------

LOCALIZAÇÃO



LOCALIZAÇÃO

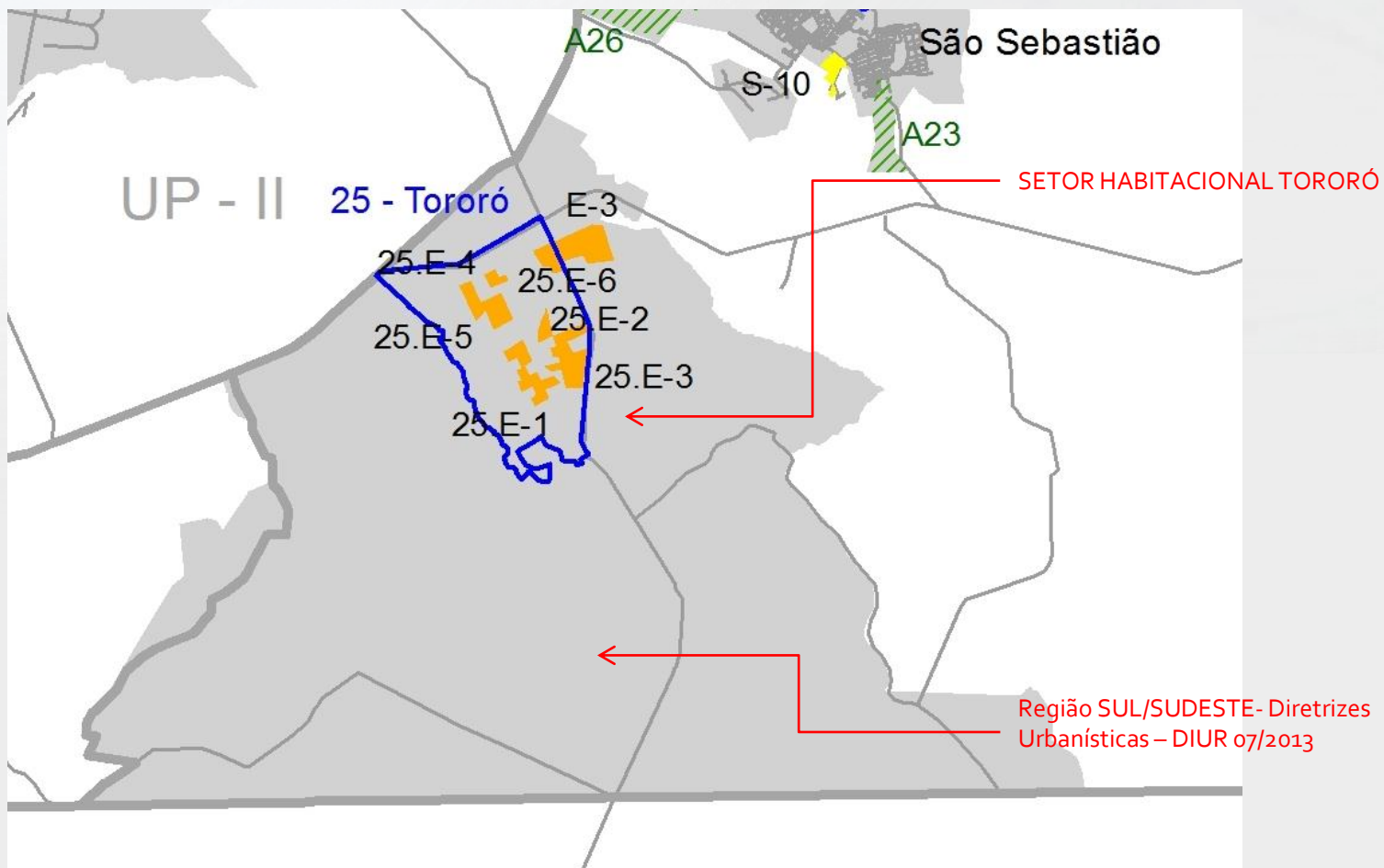
Zona de Urbana de Uso Controlado II –ZUUCII



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.

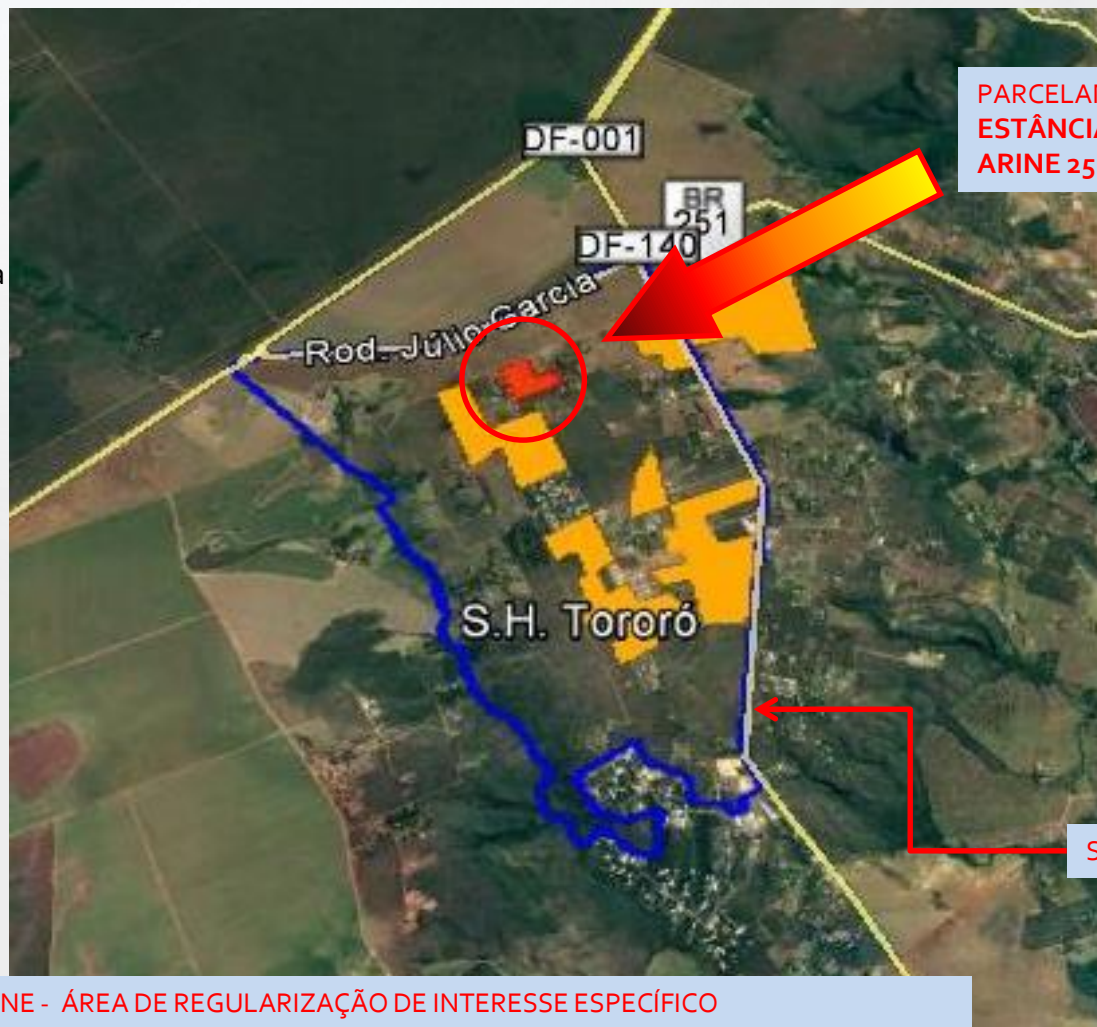
LOCALIZAÇÃO



Fonte CODEPLAN

LOCALIZAÇÃO

O ART. 71 do PDOT 2009/2012 determina que:
III – regularizar o uso e a ocupação do solo dos assentamentos informais inseridos nessa zona, considerando-se a questão urbanística, ambiental, de salubridade ambiental, edilícia e fundiária;

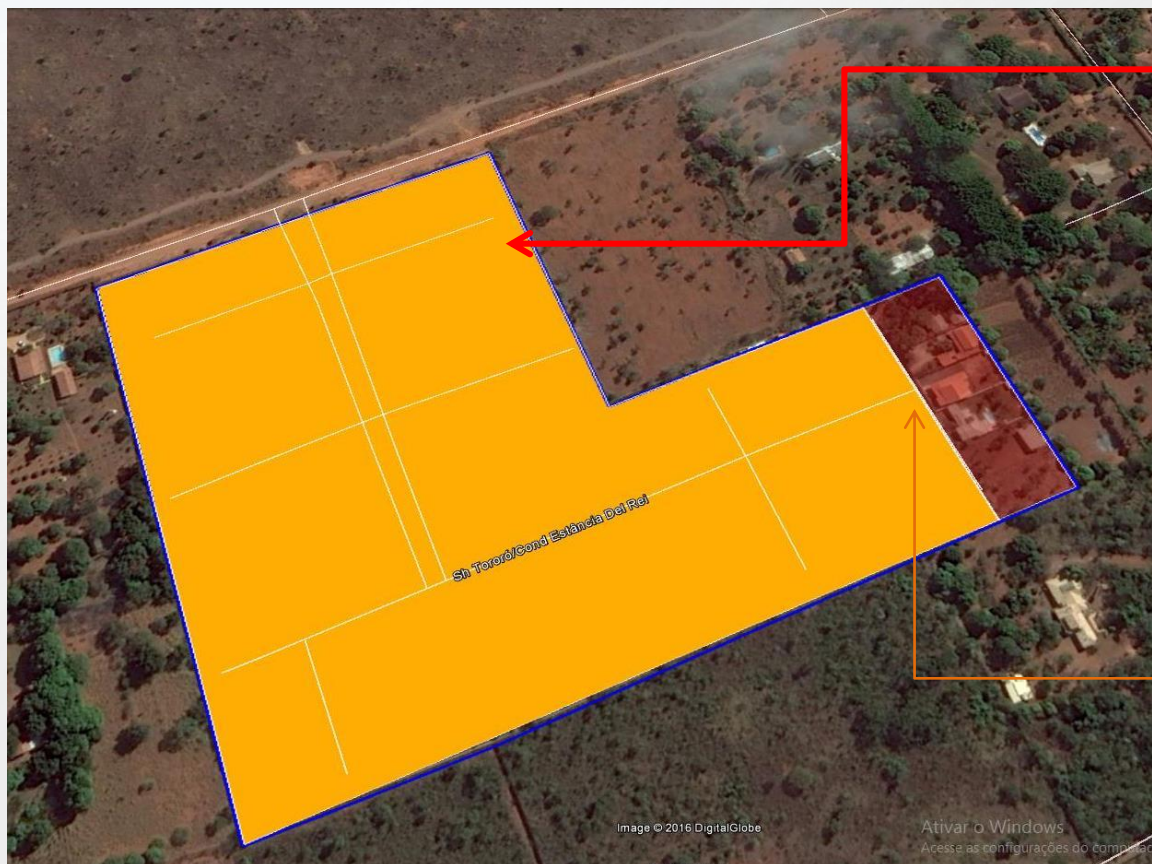


PARCELAMENTO
ESTÂNCIA DEL REY
ARINE 25.E.4

SETOR HABITACIONAL TORORÓ

ARINE - ÁREA DE REGULARIZAÇÃO DE INTERESSE ESPECÍFICO

LOCALIZAÇÃO



PARCELAMENTO
ESTÂNCIA DEL REY
ARINE 25.E.4

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

O ART. 125 – menos de 10% da área

ARINE - ÁREA DE REGULARIZAÇÃO DE INTERESSE ESPECÍFICO

ESTÂNCIA DEL REY

FOTO AÉREA



Imagem de base - SISTURB

ESTÂNCIA DEL REY – Situação Fundiária



ÁREA = 107.035,00 m²

Dividida em 5 matrículas de aproximadamente 2 ha cada, registradas no Cartório de 2º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília, tem cadeia dominial vinculada à Fazenda Santa Bárbara, Sendo atestada como terra particular pela TERRACAP, através do expediente nº 888.005.419/98-5 de 15 de outubro de 1998

Uso, dimensionamento e densidade

Unidades residenciais



Lotes residenciais	Menor	Maior
90 unidades	673,32 m ²	990,14m ²
PDOT - ARINE	125 m ²	2500 m ²

Densidade permitida para o Setor
47,5 hab/ha

Nº de habitantes/ residência
 (Codeplan)
3,62

Parcelamento	Lotes RU	Habitantes por Unidades em RU	População	Área Poligonal	Densidade calculada (hab/ha)
Estância Del Rey	90	3,62	325,8	107.029,11	30,44

Uso, dimensionamento e densidade

Uso coletivo

LEGENDA

-  LOTE RESIDENCIAL
-  USO COLETIVO

Dois lotes de uso coletivo

Sendo um de 500,26m² e o outro de 1.134,25 m²



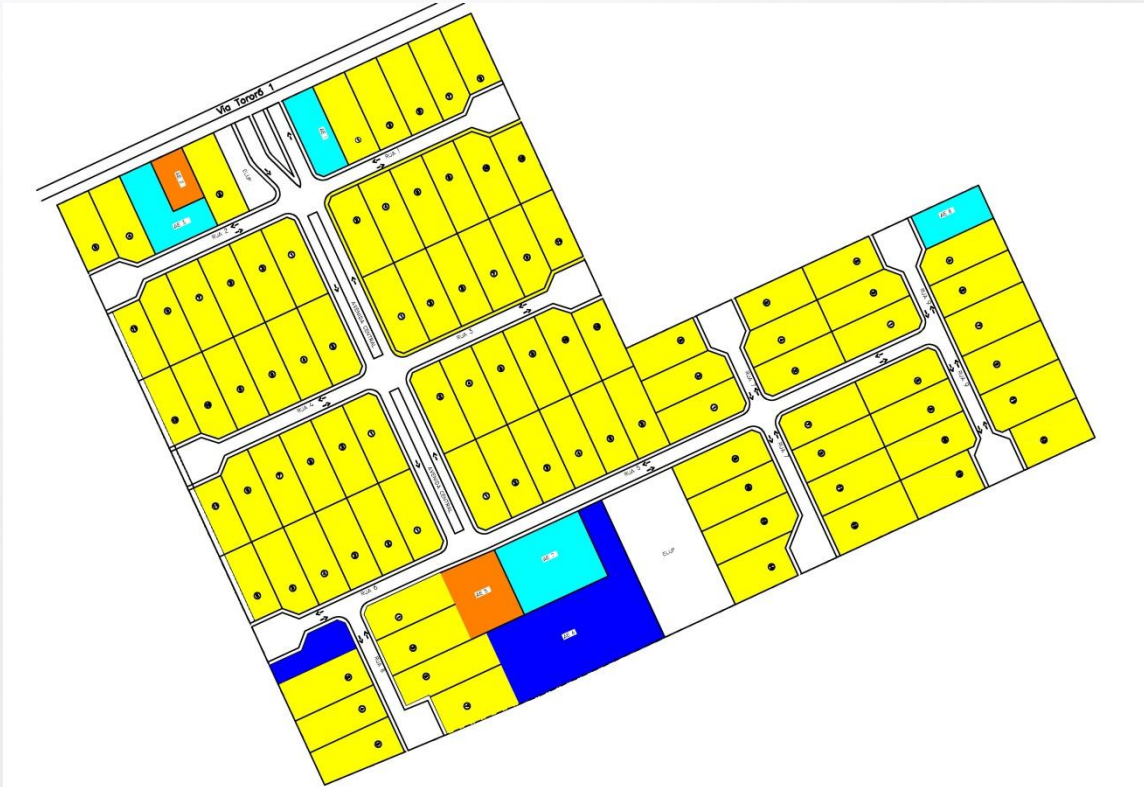
Uso e porcentagem Equipamentos públicos

LEGENDA

-  LOTE RESIDENCIAL
-  USO COLETIVO
-  EQUIPAMENTO PÚBLICO COMUNITÁRIO
-  EQUIPAMENTO PÚBLICO URBANO

4 lotes para **EPCs** – com áreas variando de 714,16m² à 1.763,67m²

2 lotes para **EPUs** – Com áreas 3.866,36 m² e 611,96 m²

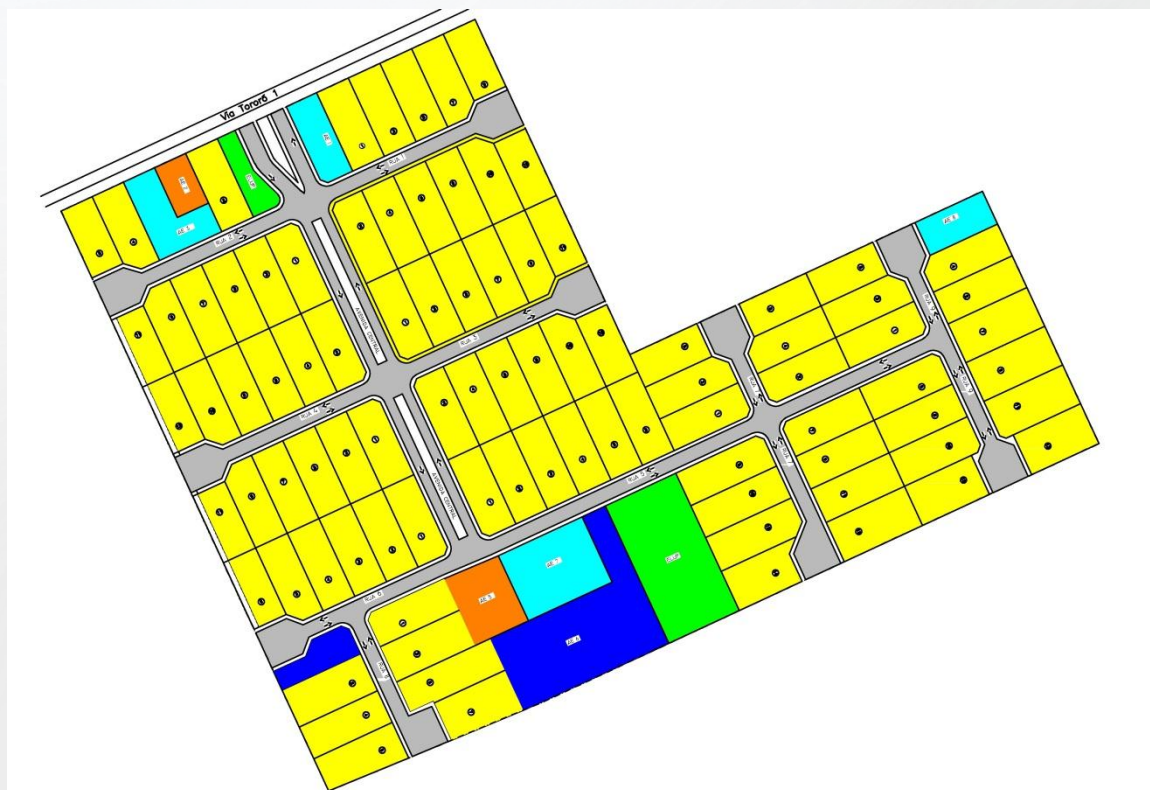


Espaços Livres de Uso Público - ELUP

LEGENDA

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

**2 áreas para ELUPs totalizando
3.646,95 m²**



Parcelamento	ELUP	EPU	EPC	TOTAL	Área Poligonal	Porcentagem calculada	% min. Exigida pelo PDOT
Estância Del Rey	3.646,95	4.478,32	4.310,19	12.435,46	107.029,11	11,618%	10%
equipamentos		4.478,32	4.310,19	8.788,51			

ASPECTOS E CONDICIONANTES URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

O projeto apresentado **determina**, conforme o PDOT 2009/2012, ARTs. 70 e 71, o **cumprimento das diretrizes** feitas para o Setor Habitacional em questão, **para os atuais e futuros** ocupantes do parcelamento Estância Del Rey

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

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 391.000.837/2009 do IBRAM, o Parcelamento Estância Del Rey dispõe da Licença de Instalação nº 027/2016, emitida em 23 de dezembro de 2016, com validade de 04 anos.

CONSULTAS AS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS

ADASA

- O Parcelamento obteve a outorga de direito de uso para [dois poços tubulares da Adasa](#), com validade de [5 anos](#), através do processo nº 197.000.605/2007 e Despacho/SRH nº 148, de 28 de abril de 2014 da ADASA, conforme extrato [publicado no DODF Nº 92, 9 de maio de 2014](#). (fl. 693)

CEB: Fornecimento de Energia Elétrica

- Identificou a existência de rede de iluminação consolidada no interior do parcelamento, contudo não foram levantadas interferências lote a lote. Elencando recomendações de segurança e acessibilidade conforme as normas da empresa. Laudo 284 de 23 de agosto de 2016,

NOVACAP: Sistema de Drenagens Pluviais

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 Del Rey.

Despacho de 04/11/2016 em resposta ao Ofício n.º 625.000.238/2016-

TERRACAP

- Por meio da Carta nº 127/2015 – DITEC de 30 de novembro de 2015, informa: ... **“que a área em questão encontra-se em imóvel não pertencente ao patrimônio da TERRACAP.”**

CAESB: Sistema de Abastecimento de Água e esgoto sanitário.

- 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 dentro das diretrizes do setor.
- Conforme Carta nº 019/2017 – EPR/DE/CAESB, de 10 de fevereiro de 2017(fl's 603 e 604)

SLU – Serviço de Limpeza Urbana

- O SLU informou que já encontra-se responsável pelo recolhimento de resíduos nas proximidades da região do parcelamento Estância Del Rey, e já o realiza as segundas, quartas e sextas-feiras, pela manhã.
- A Resposta em Ofício nº 828/2016-DIGER/SLU informa que por força do Decreto 12.305/2010.

PARAMETROS URBANÍSTICOS

- O Parcelamento Estância Del Rey **respeita os 40% mínimos de permeabilidade do solo** para o Setor.
- Suas edificações tem **coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,8 e máximo de 2**
- O número **máximo** de pavimento é **2**.
- E a altura máxima de construção é de **10m**.
- Os demais casos deverão obedecer as recomendações estabelecidas pelo Código de Edificações do DF.

Preocupações Ambientais

- De acordo com a LP 12/2006 o IBRAM determina que para áreas entre 10 e 20 Ha o parcelamento deverá reservar **1000 m² de área** para bacia de contenção de águas pluviais, o Parcelamento Estância Del Rey buscando atender este item reservou **4.478 m²** para este fim.
- O Parcelamento Estância Del Rey 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 sendo 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



www.sempresustentavel.com.br

CONSIDERAÇÕES FINAIS

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

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