



RESIDENCIAL CANAÃ

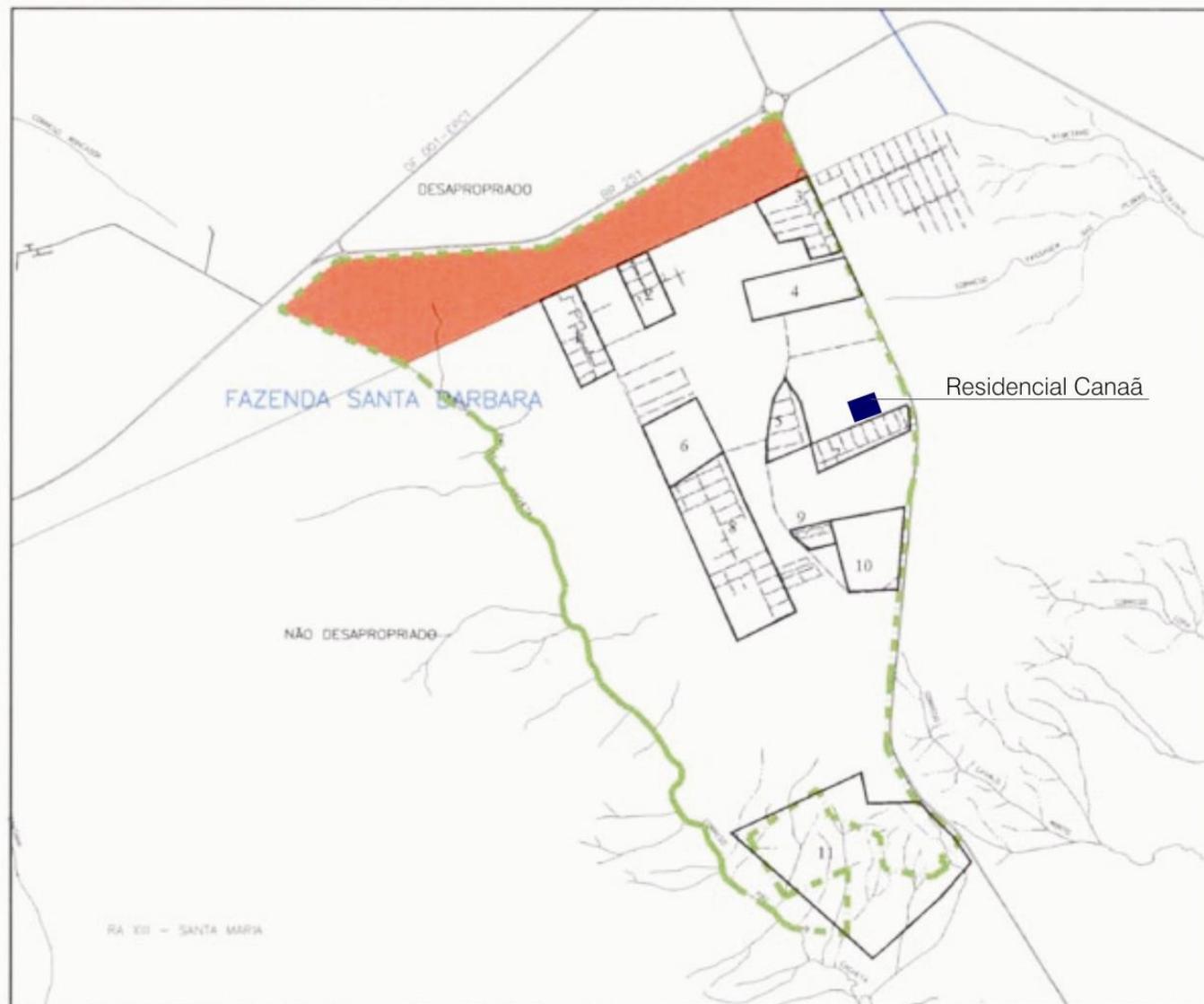
260.024.372/02

Maio/2017



APRESENTAÇÃO:

- ▶ O Residencial Canaã possui uma área de 2,2697 ha (dois hectares, vinte e seis ares e noventa e sete centiares), localizado no Setor Habitacional Tororó, e na Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII.
- ▶ Faz divisa, ao norte, com a estrada vicinal que dá acesso à DF-140, a leste e a oeste confronta-se com chácaras de propriedade particular e; ao sul, com o parcelamento Santa Bárbara.



- CONVENÇÕES
- LIMITES DE QUINHÕES
 - LIMITES DAS FAZENDAS
 - POLIGONAL DOS CONDOMÍNIOS
 - POLIGONAL DO SETOR
 - ÁREAS DESAPROPRIADAS
 - ÁREAS NÃO DESAPROPRIADAS

- CONDOMÍNIOS
- 1—CONDOMÍNIO JARDIM ATLÂNTICO SUL
 - 2—CONDOMÍNIO ESTÂNCIA DEL REY
 - 3—CONDOMÍNIO QUINTAS DO TREVO
 - 4—CONDOMÍNIO PRIVE LAGO SUL
 - 5—CONDOMÍNIO MANSÕES RURAL LAGO SUL
 - 6—CONDOMÍNIO CHAPEU DE PEDRA
 - 7—CONDOMÍNIO SANTA BARBARA
 - 8—CONDOMÍNIO ESTÂNCIAS SÃO FRANCISCO II
 - 9—CONDOMÍNIO MANSÕES FLAMBOYANT
 - 10—CONDOMÍNIO PARQUE DO MIRANTE
 - 11—CONDOMÍNIO SANTA MONICA

NOTAS:

1 - A TERRACAP não tem competência, de acordo com a legislação presente "Lei de Registro Público", para atestar sobre validade de títulos de dominialidade de terras particulares.

2 - A Localização dos elementos apresentados no mapa é aproximada considerando seu caráter macro. A precisão será obtida por levantamento topográfico a ser realizado após o Estudo de Impacto Ambiental - EIA e Relatório de Impacto Ambiental - RIMA.

Setor Habitacional Tororó



SITUAÇÃO FUNDIÁRIA:

- ▶ O parcelamento Residencial Canaã possui uma Escritura Pública de 2ha 31a 75 ca, remanescente de uma área maior na Fazenda Santa Bárbara, averbado sob o nº AV. 3/11094 e registrado sob o nº R. 1/82074, conforme as matrículas n.º 11.094 e 82.074, do livro nº 2 de Registro Geral do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.



ZONEAMENTO EM RELAÇÃO AO PDOT/2012:

- ▶ Segundo o zoneamento estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT - **Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009**, a área objeto do parcelamento está localizada em Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II.



CONDICIONANTES FÍSICO-AMBIENTAIS:

- ▶ A gleba encontra-se inserida na APA do Planalto Central, que tem a finalidade de proteger os mananciais, regular o uso dos recursos hídricos e o parcelamento do solo.
- ▶ o parcelamento está situado em uma região plana , com declividade variando de 0,0% a 10%. Na área do parcelamento a declividade não ultrapassa os 5%, no sentido oeste-leste, conforme o levantamento topográfico.
- ▶ O Residencial Canaã foi objeto de Licença Prévia nº 001/2015 e já requereu a Licença de Instalação junto ao Ibram.

CONCEPÇÃO URBANÍSTICA GERAL:

- ▶ O empreendimento em comento tem como objetivo: contribuir para a oferta de moradia regular, planejadas e providas de infraestrutura.
- ▶ Assim o projeto foi elaborado com base no art. 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, sendo previstas unidades imobiliárias destinadas ao uso **residencial unifamiliar autônomas** e áreas para equipamento público comunitário – EPC, equipamento público urbano – EPU, uso coletivo e a espaços livres de uso público – ELUP.
- ▶ Os usos do solo previstos no projeto urbanístico estão em conformidade com os índices e diretrizes estabelecidos no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT/2009; no Memorial Descritivo de Regularização de Parcelamento – MDE-RP – 047/08; na Licença Prévia – LP nº 012/2006; na Licença de Instalação nº 014/2012 e na Lei Complementar nº 457/02, todos contemplando o Setor Habitacional Tororó – SHTo.



Apresenta a seguinte configuração urbana:

- ▶ Lote 01 - destinado à implantação de Projeto Urbanístico em conformidade com a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, art. 8º sob a forma de condomínio urbanístico, sendo constituído por 19 (dezenove) lotes residenciais unifamiliares, com áreas variando entre 730,00m² (setecentos e trinta metros quadrados) a 730,90 m² (setecentos e trinta vírgula noventa metros quadrados) e sistema de circulação como elemento estruturador e integrador da área a ser urbanizada;
- ▶ Área Especial 1 (AE1) - destinada a Equipamento Público Comunitário - EPC, com área de 794,41 m² (setecentos e noventa e quatro vírgula quarenta e um metros quadrados), localizado às margens da estrada vicinal de acesso ao parcelamento, de forma a facilitar sua utilização pela população do entorno, bem como pelos moradores do parcelamento e vizinhança;
- ▶ Área Especial 2 (AE2) destinada a Equipamento Público Urbano - EPU, com 500,02 m² (quinhentos vírgula dois metros quadrados), localizado às margens da estrada vicinal de acesso ao parcelamento, permitindo facilitar o seu acesso e manutenção. Sua destinação deverá ser a de abrigar bacia de detenção de rede de águas pluviais, bem como uma futura área de recarga de aquífero as quais serão detalhadas no desenvolvimento dos projetos de rede de captação de águas pluviais.
- ▶ Área Especial 3 (AE3) destinada a Equipamento Público Urbano - EPU, com 18,00 m² (dezoito metros quadrados), localizado às margens da estrada vicinal de acesso ao parcelamento, permitindo facilitar o seu acesso e manutenção. Sua destinação deverá ser a de coleta de lixo (contêineres – SLU).
- ▶ O parcelamento conta também com 01 (uma) Áreas Livres de Uso Público – ELUP, com áreas de 2.307,20 m² (dois mil trezentos e sete vírgula vinte metros quadrados), a qual abrigará praça com equipamentos de lazer, como quadras esportivas, parques infantis, áreas verdes de preservação da vegetação.

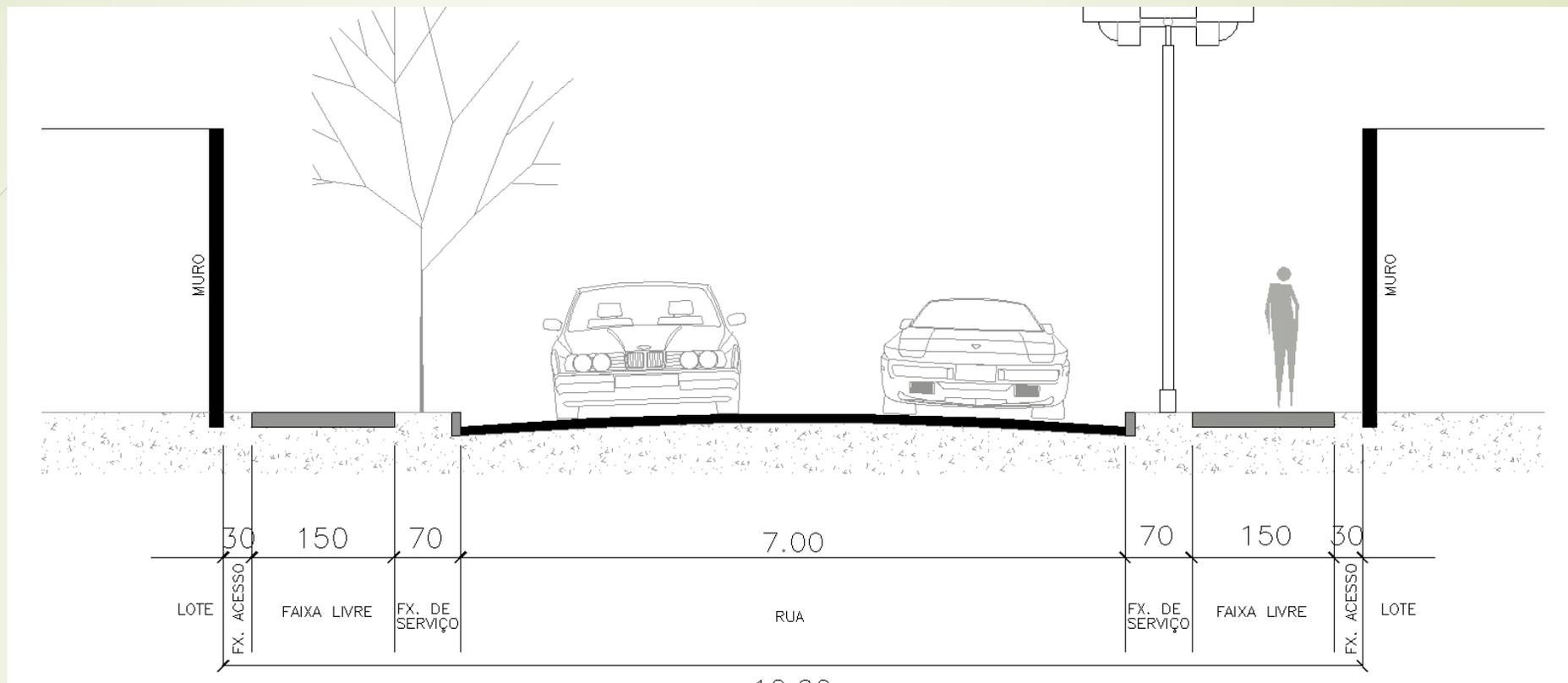
Croqui Esquemático – Usos do Solo





Densidade:

- ▶ Segundo o Art. 39 e o Mapa 5 do Anexo III do PDOT/2012, o parcelamento encontra-se em área com densidade entre 15 (quinze) e 50 hab/ha (cinquenta habitantes por hectare).
- ▶ De acordo com o MDE-RP 047/08, a área objeto de estudo encontra-se na Zona 1 onde a densidade permitida é de até 47,5 hab/ha, e estabelece os seguintes índices urbanísticos:
- ▶ A densidade bruta do Residencial Canaã é de 30,13 hab/ha (trinta vírgula treze habitantes por hectare), para uma população estimada de 68 (sessenta e oito) habitantes, considerando-se 3,6 (três vírgula seis) pessoas por lote, segundo PDAD 2010/2011 Companhia de Planejamento do Distrito Federal - Codeplan do Jardim Botânico. Apesar do parcelamento aqui tratado estar inserido na poligonal da Região Administrativa de Santa Maria – RA XXIII, seus moradores apresentam padrões de renda e ocupação que se aproximam mais à população do Jardim Botânico.



Sistema Viário:

O sistema viário é constituído por um eixo de acesso/ligação ao parcelamento, representado pela estrada vicinal do Setor Habitacional do Tororó, que faz ligação com a Rodovia DF-140. O interior do parcelamento compõe-se de uma única via local, tendo em vista que acessará apenas aos lotes residenciais, não havendo necessidade de vias de maior dimensão.

Quadro Síntese das Unidades Imobiliárias e das Áreas Públicas:

| QUADRO SÍNTESE DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS E DAS ÁREAS PÚBLICAS | | |
|--|-----------------------|---------------|
| <u>DESTINAÇÃO</u> | <u>LOTES unidades</u> | <u>ÁREA %</u> |
| 1 – UNIDADES IMOBILIÁRIAS | | |
| HABITAÇÃO UNIFAMILIAR – LOTE 1 | 01 | 73,94 |
| EPU | 02 | 2,28 |
| EPC | 01 | 3,50 |
| Subtotal | 04 | 80,53 |
| 2 – SISTEMA DE CIRCULAÇÃO | | 9,35 |
| 3 – ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO | | 10,93 |
| Total | | 100,00 |
| ÁREA PÚBLICA (Lei n.º 6.766/79) (*) (Somatório das áreas dos lotes EPC, do Sistema de Circulação e dos Espaços Livres de Uso Público) | | 26,06 |

ÁREA DE POLIGONAL = 22.697,24 m²



PARÂMETROS URBANÍSTICOS:

USOS E ATIVIDADES PERMITIDOS

- ▶ **Lotes 01** - Uso Residencial, com atividade habitação unifamiliar exclusiva no lote.
- ▶ **Lote AE 01** – Uso Coletivo - Classe a ser definida posteriormente, de acordo com a necessidade das Secretarias do Governo do Distrito Federal.
- ▶ **Lote AE 02** – Uso Coletivo – Classes constantes da atividade “captação, tratamento e distribuição de água” (código 41);
- ▶ **Lote AE 03** – Uso Coletivo – Classes constantes da atividade “limpeza urbana e esgoto; e serviços conexos” (código 90)

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:

| Uso | Coef. Básico | Coef. Máximo | Número de Pavimentos | Altura Máxima | Taxa de Permeabilidade |
|-------------------------|--------------|--------------|----------------------|---------------|------------------------|
| Residencial Unifamiliar | 0,8 | 1,0 | 02 | 8,50m | 40 % |
| Área especial 1 | 1,0 | 1,0 | 02 | 8,50m | 40% |
| Área especial 2 | 1,0 | 1,0 | - | - | 100% |
| Área especial 3 | 1,0 | 1,0 | - | - | - |

CONSULTAS AS CONCESSIONÁRIAS:

- ▶ **NOVACAP: Sistema de Drenagem de Esgotos Pluviais** - Em resposta ao Ofício nº 124/2008-GRUPAR, de 12 de setembro de 2008, a Folha de Despacho sem número da NOVACAP, assinada pelo Chefe do DEINFRA/DU em 19 de setembro de 2008, informa que não existe no cadastro da NOVACAP informação sobre a existência de redes de drenagem pluvial no Setor Habitacional Tororó.
- ▶ **CAESB (esgoto)** - O Parecer Técnico nº 017/2008-GRUPAR, de 15 de setembro de 2008, informa que o atendimento do Setor Habitacional Tororó com sistema de esgotamento sanitário encontra-se previsto pela CAESB em seu Plano Diretor de Água e Esgotos do Distrito Federal (elaborado no ano de 2000) e em sua atualização elaborada em 2006.
- ▶ Informa ainda que deverá ser implantado um novo sistema de esgotamento com interceptores e uma nova estação de tratamento de esgotos, a “ETE Tororó”, a ser localizada à jusante do Setor, utilizando como receptor o Córrego Pau de Caxeta. Não há planos definidos para o início da implantação das obras.

CONSULTAS AS CONCESSIONÁRIAS:

- ▶ **CAESB (água)** - O Parecer Técnico nº 017/2008-GRUPAR, de 15 de setembro de 2008, informa que o atendimento do Setor Habitacional Tororó com sistema de abastecimento de água encontra-se previsto pela CAESB em seu Plano Diretor de Água e Esgotos do Distrito Federal (elaborado no ano de 2000) e em sua atualização elaborada em 2006. Informa ainda que o abastecimento de água deverá ser realizado através do novo sistema produtor da CAESB, que deverá utilizar como manancial o Lago Paranoá ou o Rio São Bartolomeu. Deverá ainda ser implantada uma nova estação elevatória de água tratada e nova adutora para atendimento do Setor. Não há planos definidos para o início da implantação das obras.
- ▶ **CEB** - Em resposta ao Memo nº 0046/2008, o Parecer nº 21/2008 CEB/GRUPAR, de 18 de setembro de 2008, informa que o SH Tororó é suprido por infra-estrutura de distribuição de energia com rede tronco no padrão rural, operando nas tensões de 13.800/380/220 volts, construída para atender as atividades rurais da região, não prevendo um maior adensamento com divisões imobiliárias. Informa ainda que tem condições técnicas para efetuar o abastecimento de energia elétrica nos padrões de qualidade e continuidade estabelecidos pelo órgão regulador das concessionárias de energia elétrica ANEEL, porém há necessidade da redistribuição do suprimento nos sistemas de distribuição e subtransmissão de energia na região, entre as atuais subestações do Lago Sul e São Sebastião e a Subestação Mangueiral em construção. Quanto às redes de 13.800/380/220 volts, há necessidade de remodelação e substituição para o padrão adequado à demanda do adensamento populacional previsto.