ALBA
GRILO

Projeto de Parcelamento
CAPRI | URB 098/2024

Processo do parcelamento | SEI-GDF nº 00390-00008508/2022-13

Processo ambiental | SEI-GDF nº 00391-00007430/2022-83

Propriedade | CADMO ENGENHARIA SS LTDA

Matrícula | nº 30.525 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal

Área de Matrícula | 2,08 hectares

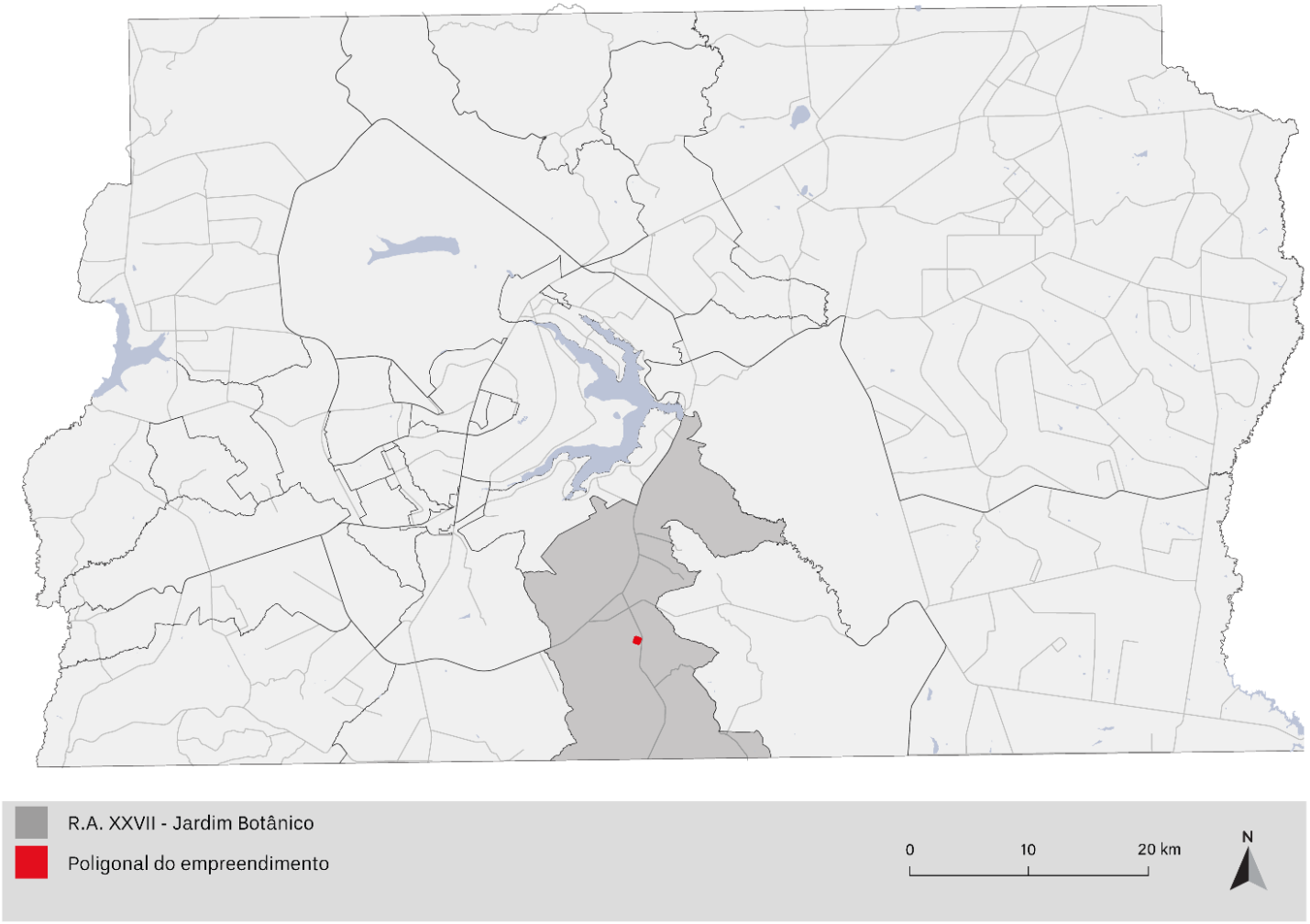
Área Topográfica | 2,040604 hectares (aplicado o **kr: 1.0005849**)

RESPONSÁVEL TÉCNICA

Alba Rodrigues Grilo | Arquiteta e Urbanista | CAU A75909-0

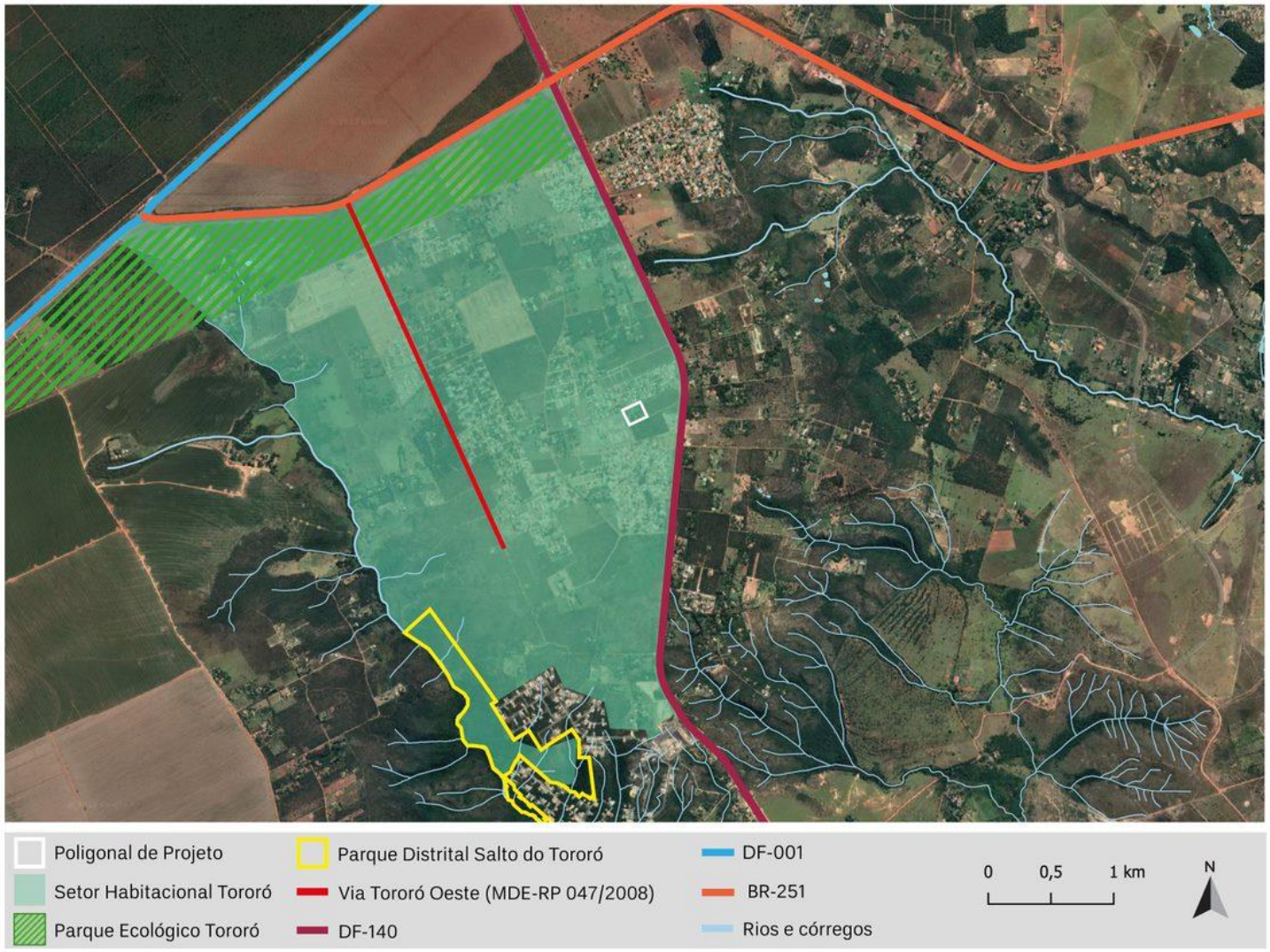
Situação no DF

Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII



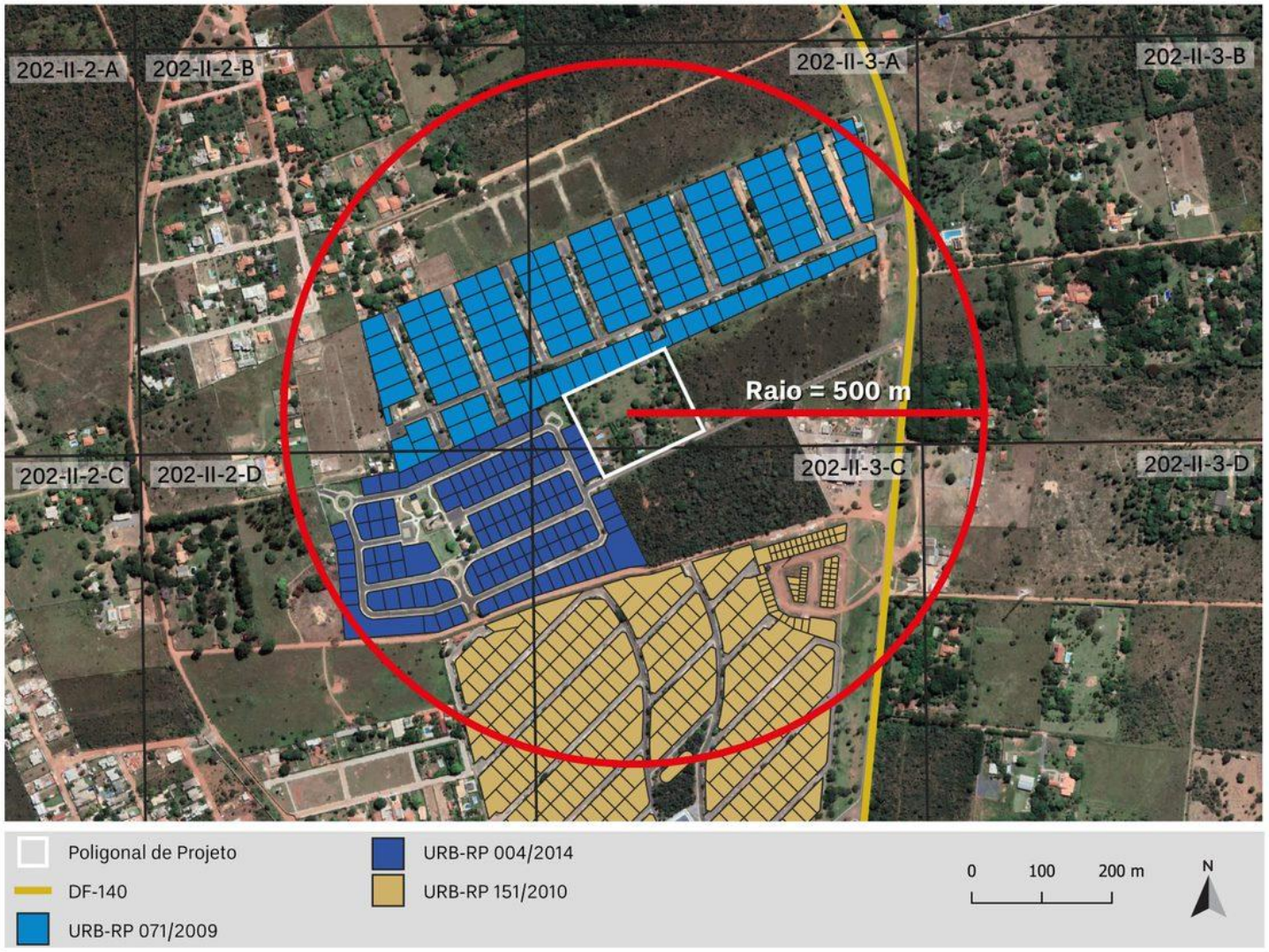
Fonte (metadados): Geoportal (geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/), editado por Cadmo Engenharia.

Situação



Fonte (metadados): Geoportal (geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/), editado por Cadmo Engenharia.

Localização



Fonte (metadados): Geoportal (geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/), editado por Cadmo Engenharia.

Limita-se **à Norte e Oeste com lotes urbanos registrados** identificados como URB-RP 071/2009 e URB-RP 004/2014, respectivamente, **à Sul com via pública** e **à Leste por propriedade particular** não parcelada.

Condicionantes Ambientais | Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central

Fonte (metadados): Geoportal (geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/), editado por Cadmo Engenharia.

Plano de Manejo | Zona de Uso Sustentável – ZUS

DEFINIÇÃO: áreas com matrizes de ocupação do solo com predominância de produção rural, mas que contém importância especial para a conservação dos solos e da água.

OBJETIVOS: Disciplinar o uso do solo, por meio de diretrizes de uso e de ocupação do solo, no que tange aos princípios do desenvolvimento sustentável.

DIRETRIZES:

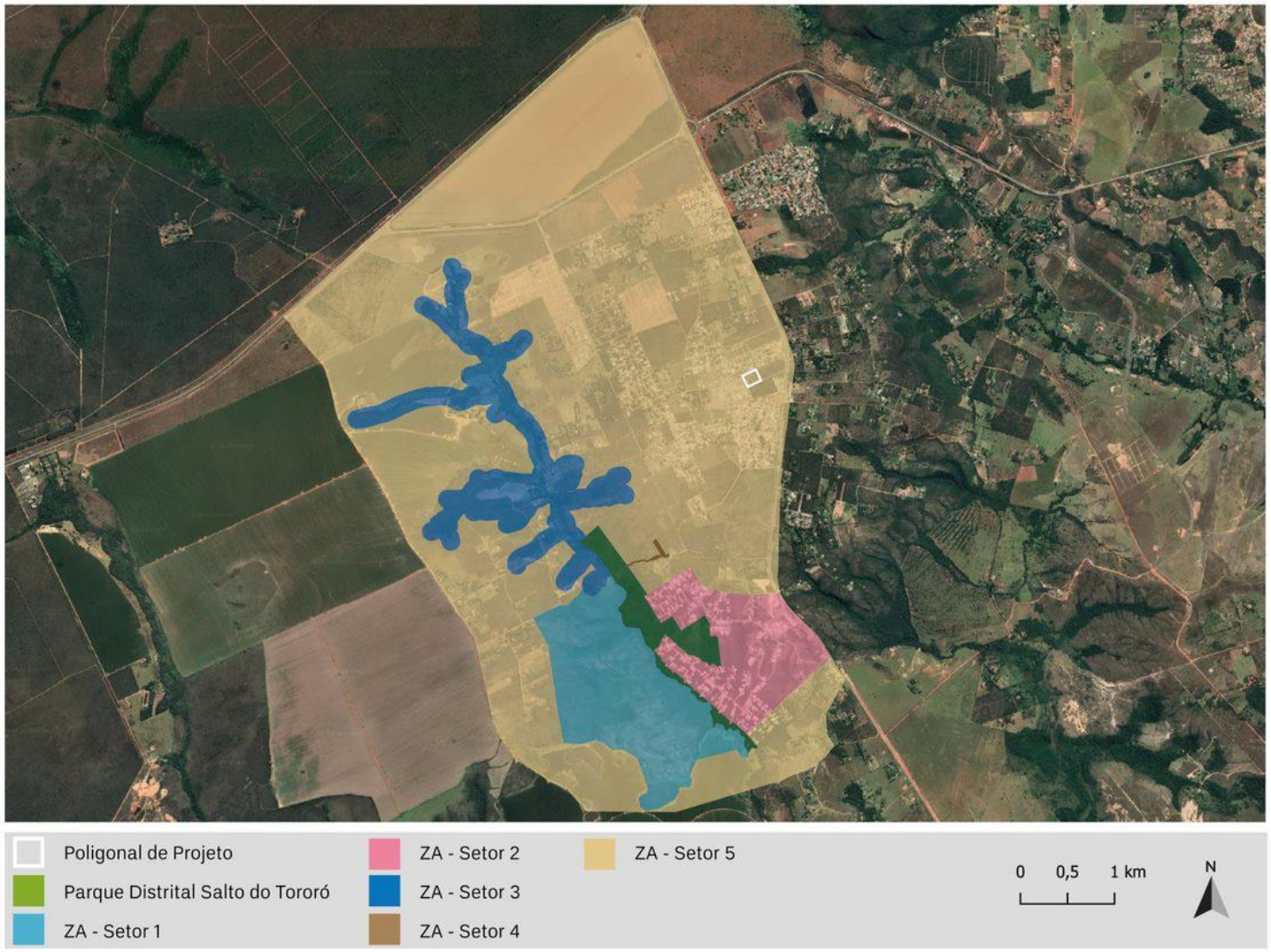
A **impermeabilização máxima do solo** fica restrita a **50% da área total** da gleba do parcelamento.

Os parcelamentos urbanos deverão adotar **medidas de proteção do solo**, impedindo processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água.

As atividades e empreendimento urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos.

Fica **proibido o corte de espécies arbóreas nativas** em áreas verdes delimitadas pelos projetos de urbanismo de novos empreendimentos imobiliários.

Condicionantes Ambientais | Parque Distrital Salto do Tororó



Fonte: Anexo II do Decreto 36.472, de 30 de abril de 2015. Elaboração: Cadmo Engenharia.

Zona de Amortecimento – Setor 5

A poligonal de projeto sobrepõe a Zona de Amortecimento – Setor 5 do **Parque Distrital Salto do Tororó**.

O Parque em questão é uma **Unidade de Conservação – UC i**ntegrante do **Sistema Distrital de Unidades de Conservação da Natureza – SDUC**, classificada como Unidade de Proteção Integral nos termos da Lei Complementar nº 827, de 22 de julho de 2010, e estabelecido nessa categoria com base no Decreto nº 36.472, de 30 de abril de 2015.

Condicionantes Ambientais | Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal - ZEE

Fonte (metadados): Geoportal (geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/), editado por Cadmo Engenharia.

Zoneamento | Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecossistêmicos – ZEEDPSE

Subzoneamento | Diversificação Produtiva e de Serviços Ecossistêmicos – SZSE 6

"*destinada à **proteção da integridade da área-núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado, corredores ecológicos e conectores ambientais**, por meio do controle da impermeabilização do solo, assegurando, prioritariamente, as atividades **N1 e N2** e usos compatíveis com os riscos ecológicos altos e colocalizados;" (ZEE-DF)*

Condicionantes Ambientais | Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal - ZEE

Fonte (metadados): Geoportal (geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/), editado por Cadmo Engenharia.

Riscos Ecológicos Colocalizados

A DIUPE 20/2023 recomenda:

- As soluções necessárias para a adequação de ocupação em relação a cada risco devem considerar a interferência dos Riscos sobrepostos, de modo que as soluções escolhidas sejam transversais, visando não deflagrar ou acentuar os demais riscos sobrepostos, visto que a sobreposição de tipos de risco aumenta a fragilidade ambiental da área.

- Caso haja implementação de algum tipo de técnica artificial para recarga de aquífero, é reforçado que devem ser observadas a estrutura e ao terreno, visando a não contaminação do solo e das águas superficiais.

Condicionantes Ambientais | Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal - ZEE

Fonte (metadados): Geoportal (geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/), editado por Cadmo Engenharia.

Risco Ecológico de Perda de Recarga de Aquífero

A DIUPE 20/2023 recomenda:

- A adoção de estratégias de Recarga Natural e Artificial, como técnicas compensatórias de controle na fonte que incrementem a infiltração, desde que também observada a finalidade de qualidade da água;

- A necessidade de manutenção periódica e as recomendações técnicas de segurança, devendo ser observados os critérios dispostos no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal.

Condicionantes Ambientais | Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal - ZEE

Fonte (metadados): Geoportal (geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/), editado por Cadmo Engenharia.

Risco Ecológico de Perda de Solo Por Erosão

A DIUPE 20/2023 recomenda que:

- Quando necessário, somente antes do início da implantação de empreendimentos, preferencialmente em época de seca, seja realizada a remoção da cobertura vegetal e do solo superficial, e em período de chuvas sejam tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

- As obras relativas à implantação de empreendimentos ocorram antes do processo de parcelamento e preferencialmente na seca, visando prevenir a deflagração de processos hidro-erosivos, e, em qualquer período do ano, sejam adotadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

- Os lotes de menores dimensões não sejam totalmente impermeabilizados visando reduzir o escoamento superficial.

Condicionantes Ambientais | Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal - ZEE

Fonte (metadados): Geoportal (geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/), editado por Cadmo Engenharia.

Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo

A DIUPE 20/2023 recomenda:

- A não implementação de atividades com alto potencial poluidor, principalmente em áreas cujos solos e morfologia tenham características que favorecem a infiltração;

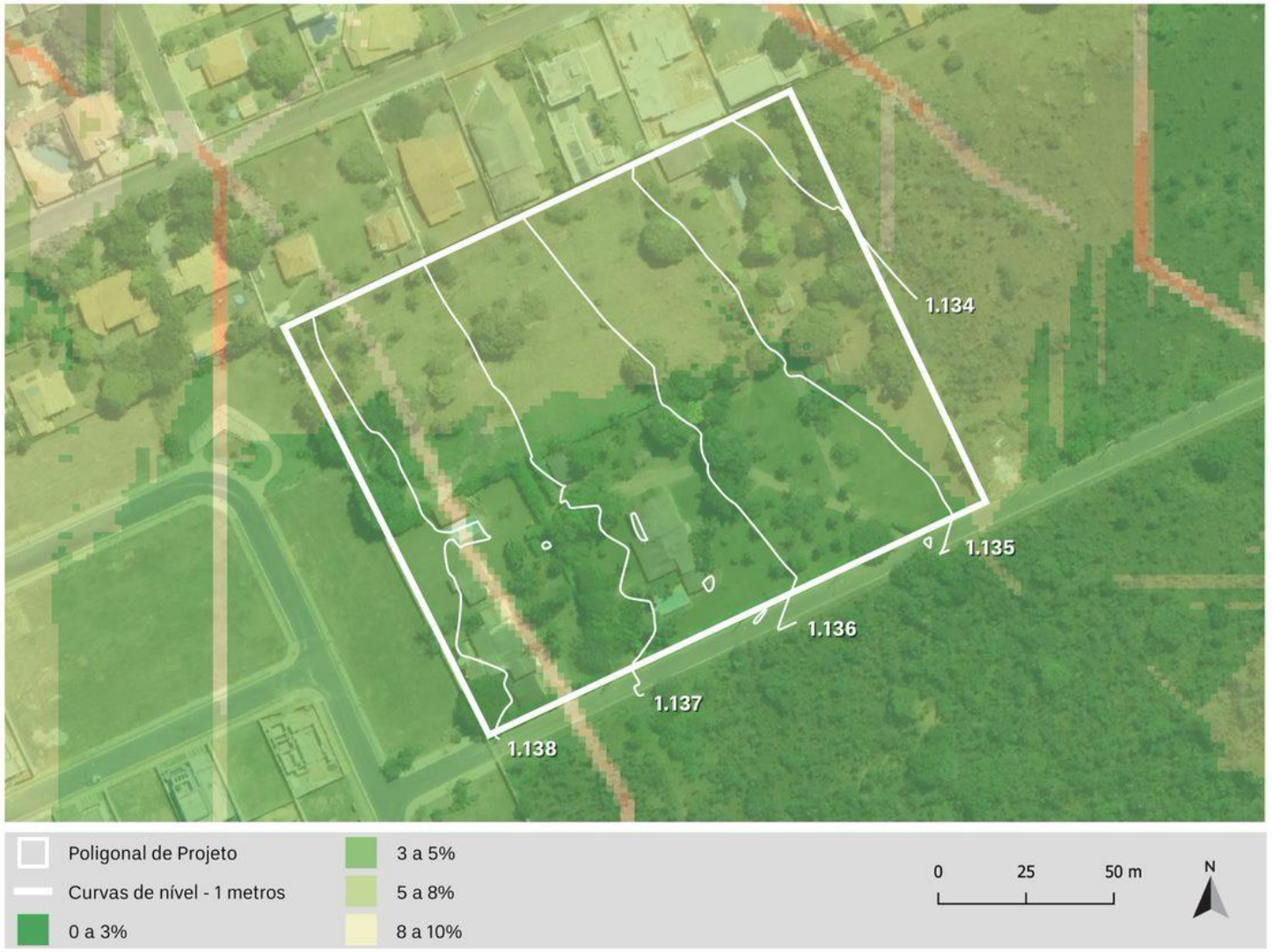
- Observar o disposto na Resolução CONAMA nº 420, de 28 de dezembro de 2009, bem como as orientações constantes no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA de modo que os critérios estipulados pelos órgãos ambientais competentes sejam atendidos; e estabelecer o controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em subsuperfícies.

Condicionantes Ambientais | Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal - ZEE

Risco Ecológico de Perda de Área de Cerrado Nativo

Fonte (metadados): Geoportal (geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/), editado por Cadmo Engenharia.

Condicionantes Ambientais | Declividade



Fonte (metadados): Geoportal (geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/), editado por Cadmo Engenharia.

A poligonal desse projeto de parcelamento apresenta **baixa declividade**, com declividade média entre **0% a 8%.**

Condicionantes Urbanísticas | PDOT 2009

Fonte: PDOT/ 2009, editado por Cadmo Engenharia.

Zoneamento | Zona Urbana de Uso Controlado II

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. (PDOT/2009)

DIRETRIZES:

I – permitir o uso predominantemente habitacional de baixa e média densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação urbana, respeitadas as restrições de uso determinadas para o Setor Militar Complementar e o Setor de Múltiplas Atividades Norte;

II – respeitar o plano de manejo ou zoneamento referente às Unidades de Conservação englobadas por essa zona e demais legislação pertinente;

Condicionantes Urbanísticas | PDOT 2009

Fonte: PDOT/ 2009, editado por Cadmo Engenharia.

Zoneamento | Zona Urbana de Uso Controlado II

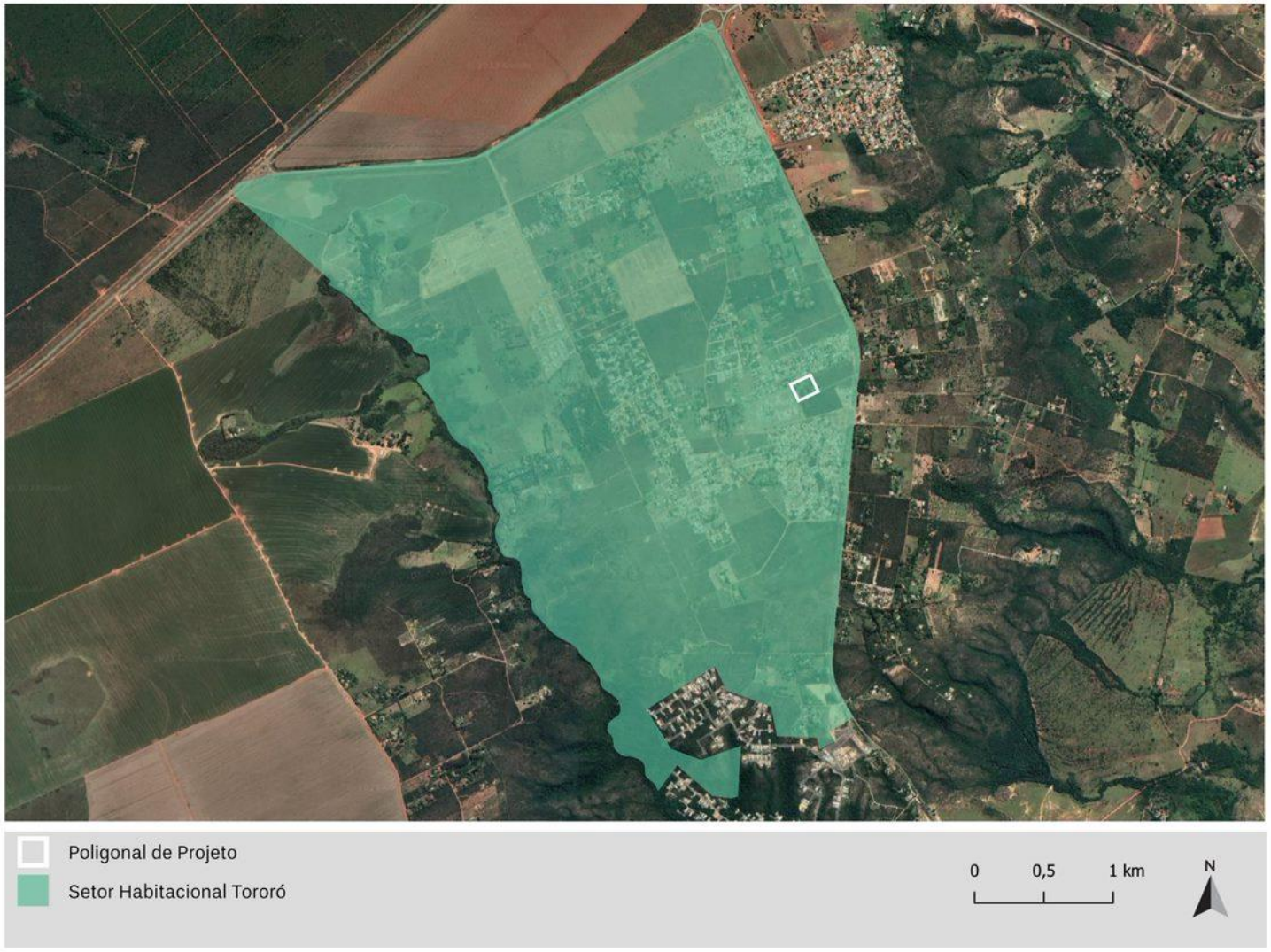
III – regularizar o uso e a ocupação do solo dos assentamentos informais inseridos nessa zona, conforme estabelecido na Estratégia de Regularização Fundiária, no Título III, Capítulo IV, Seção IV, considerando-se a questão urbanística, ambiental, de salubridade ambiental, edilícia e fundiária;

IV – qualificar e recuperar áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais de modo a minimizar danos ambientais;

V – adotar medidas de controle ambiental voltadas para o entorno imediato das Unidades de Conservação de Proteção Integral e as Áreas de Relevante Interesse Ecológico inseridas nessa zona, visando à manutenção de sua integridade ecológica;

VI – adotar medidas de controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais. [...] (PDOT, 2009)

Condicionantes Urbanísticas | PDOT 2009



Fonte: PDOT/ 2009, editado por Cadmo Engenharia.

Estratégias de Ordenamento Territorial do PDOT/2009

De acordo com o Art. 118, os Setores Habitacionais de Regularização são núcleos urbanos compostos por Áreas de Regularização e áreas não parceladas com intuito de fomentar o ordenamento territorial e o processo de regularização, de estruturação viária e de endereçamento do Distrito Federal. Dessa forma, a área do projeto encontra-se em área não parcelada do Setor Habitacional em questão.

Quanto às diretrizes de Áreas Públicas:

Percentual mínimo de **15%** (quinze por cento) da área da gleba para **equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público**, à exceção da Zona de Contenção Urbana, das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e de parcelamentos de características industriais, que terão parâmetros próprios estabelecidos pelo órgão de planejamento urbano do Distrito Federal; (PDOT/2009)

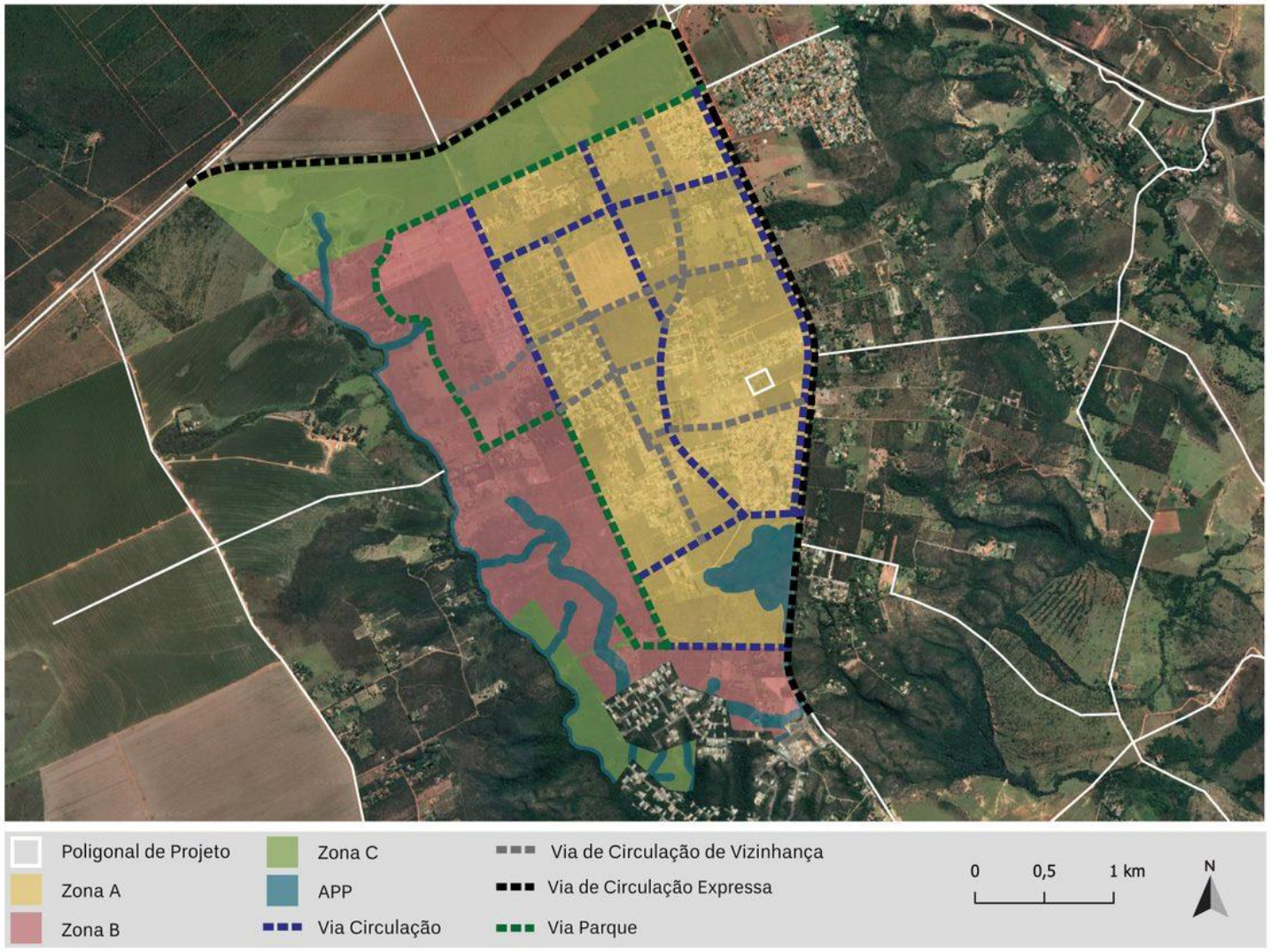
Condicionantes Urbanísticas | PDOT 2009

Fonte: PDOT/ 2009, editado por Cadmo Engenharia.

Densidades Demográficas

A poligonal do parcelamento está inserida em zona de **baixa densidade** (15 a 50 habitantes por hectare).

Estudo Territorial Urbanístico do Setor Habitacional Tororó | ETU 01/2022

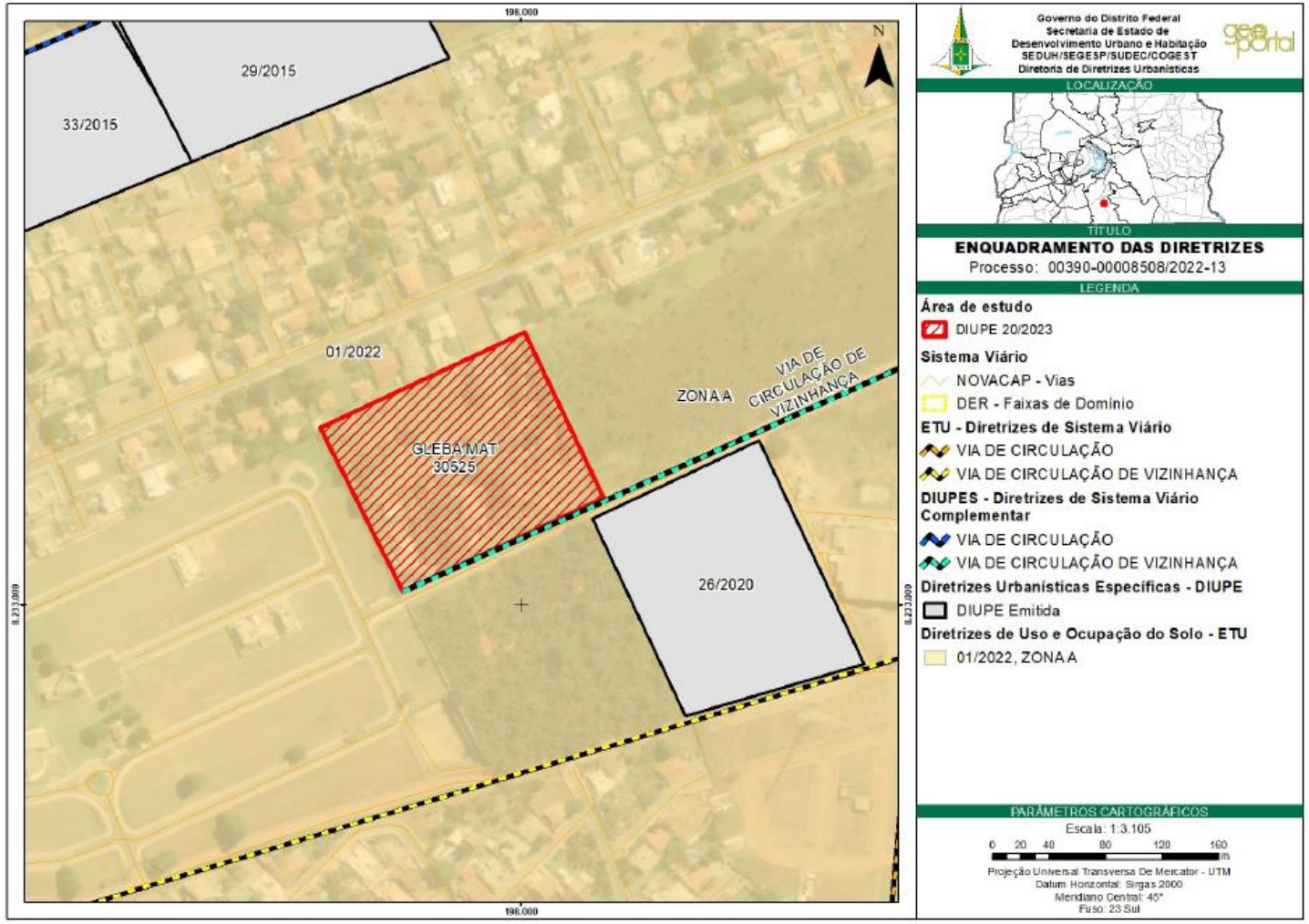


Fonte: Anexo II – Mapa de Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo e Anexo V – Mapa de Diretrizes de Sistema Viário do ETU 01/2022. Elaboração: Cadmo Engenharia.

Zona A

A Zona A compreende a região de maior adensamento de edificações do Setor Habitacional Tororó, **configurada predominantemente por condomínios urbanísticos na tipologia de casas, com a presença de chácaras, e corresponde às áreas de média sensibilidade ambiental**. Nesta zona, ao longo da rodovia DF-140, observa-se ainda os usos comercial e prestação de serviços de abrangência local.

DIUPE 20/2023



Fonte: DIUPE 20/2023.

Diretrizes de Sistema Viário

A poligonal da área de parcelamento é acessada pela **Via de Circulação de Vizinhança** proposta pelo sistema viário complementar desta e demais DIUPEs adjacentes.

DIUPE 20/2023

Zona	UOS	CFA Básico	CFA Máximo	Altura Máxima (m)
Zona A	RO 1	1,00	1,50	9,50
	RO 2			
	CSIIR 1	1,00	2,50	22,50
	CSIIR 1 NO	1,00	1,50	15,50
	CSII 1	1,00	2,00	15,50
	CSII 2			
	CSIInd 1	1,00	2,50	15,50
	Inst	0,70	2,00	15,50
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.		

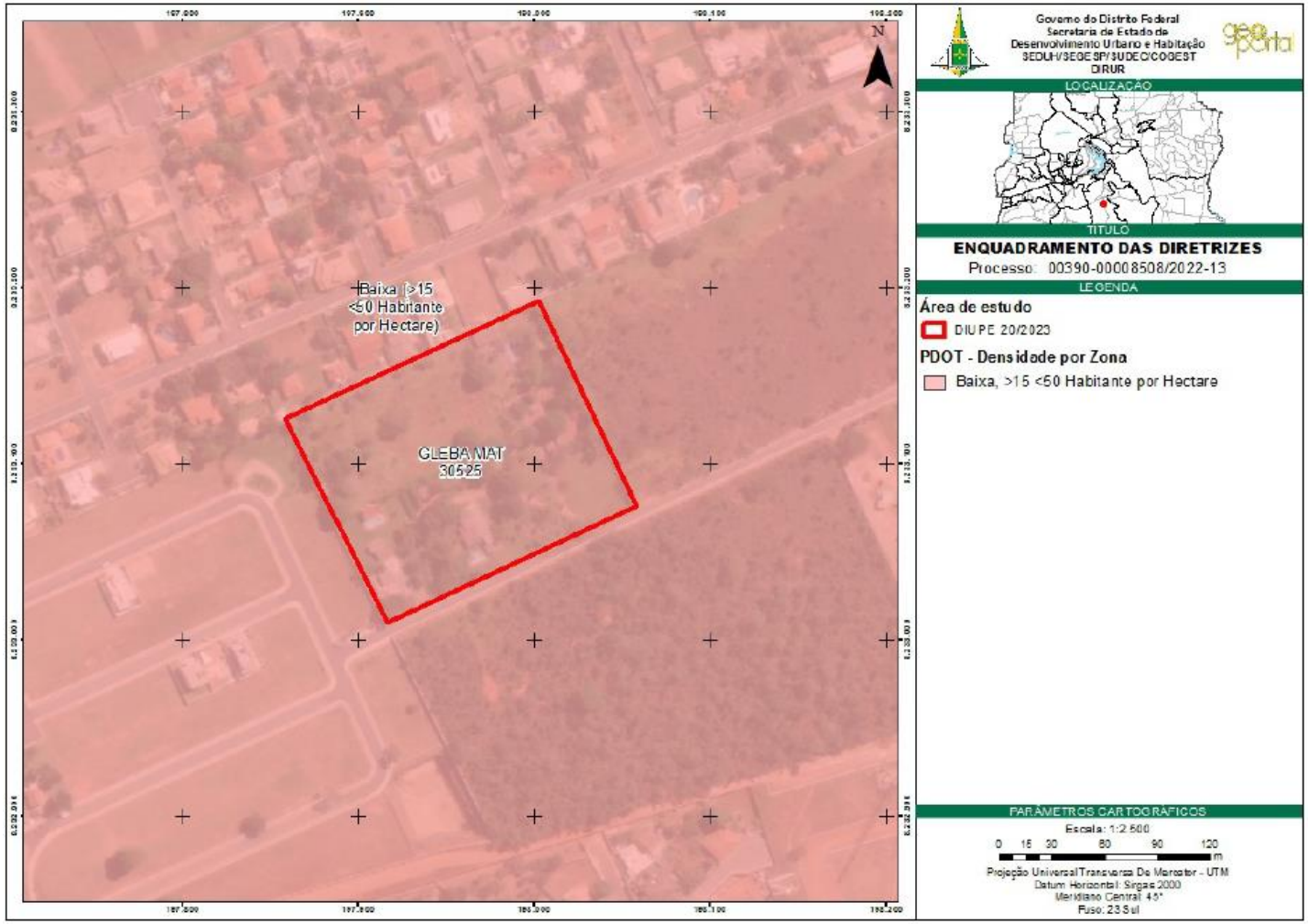
Fonte: DIUPE 20/2023.

Diretrizes de uso e ocupação do solo | Zona A

- Na Zona A as UOS admitidas são: **RO 1, RO 2, CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR 1 NO, CSII 1, CSII 2, CSIInd 1, Inst e Inst EP**;

- Na Zona A as atividades de grande porte ficam permitidas apenas nos lotes lindeiros e com testada voltada à Via de Circulação que margeia a rodovia DF-140, devendo estar de acordo com as normativas ambientais, e não poderão gerar conflitos com o uso residencial.

DIUPE 20/2023



Fonte: DIUPE 20/2023.

Diretrizes de Densidade Populacional

A gleba está totalmente inserida na zona de **densidade Baixa** do PDOT/2009.

DIUPE 20/2023

Densidade Populacional

Zona de uso e ocupação	Área (ha)	Densidade admitida (hab./ha)	População mínima (hab.)	População máxima (hab.)
Zona A	2,04	15 a 50	**30**	**102**
Total			**30**	**102**

Fonte: DIUPE 20/2023.

Áreas Públicas

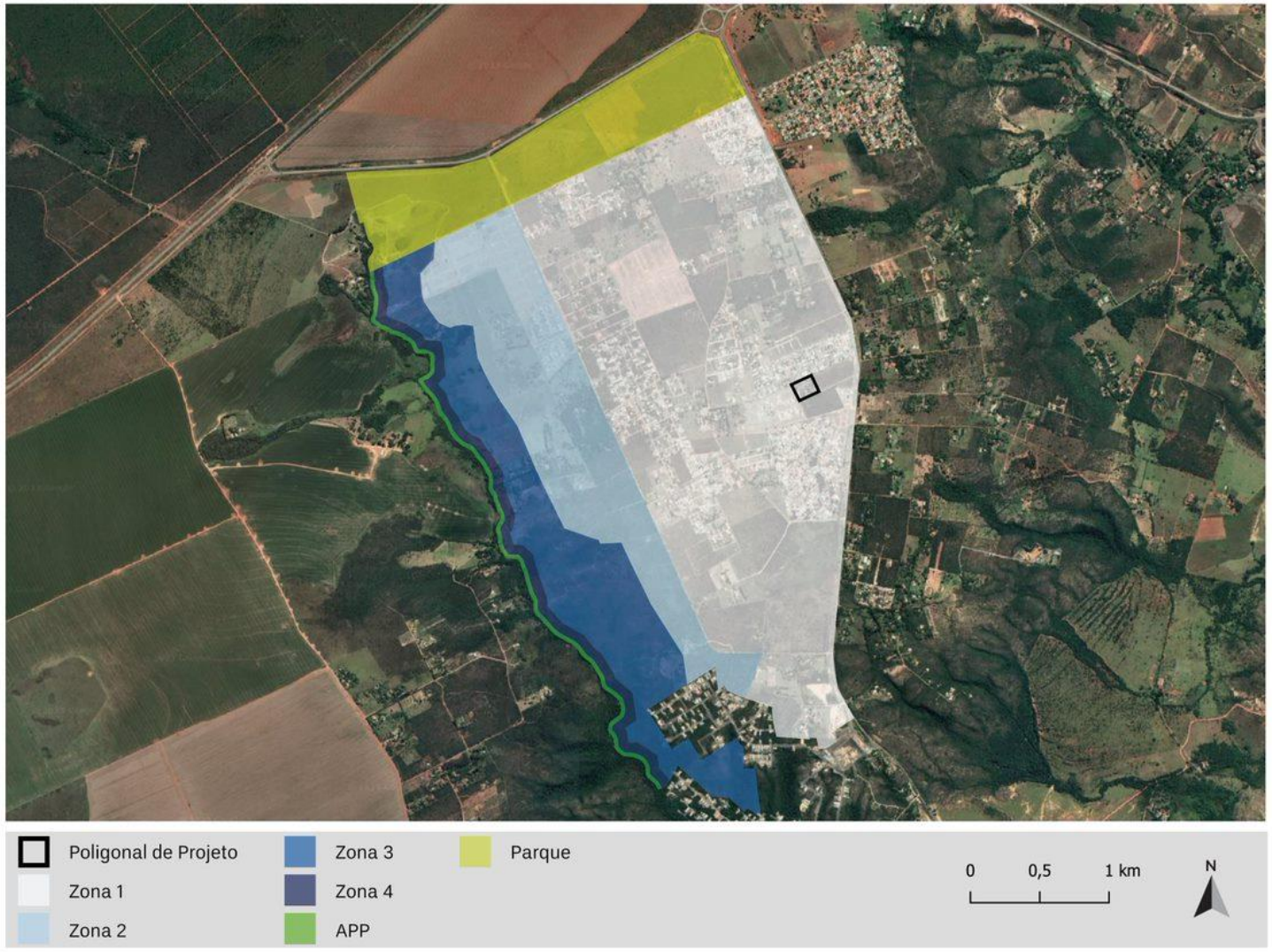
15% da área parcelável devem ser destinados ao uso e domínio público.

Áreas Públicas	Percentual Mínimo*
Espaço Livre de Uso Público – ELUP	10%
UOS Inst EP	5%
Total mínimo exigido	**15%**

Fonte: DIUPE 20/2023.

* Os percentuais da tabela acima poderão ser alterados após consultas técnicas às concessionárias de serviços públicos, realizadas pela SUPAR, bem como a localização e dimensões das faixas de servidão para implantação das redes desses serviços, desde que mantido o somatório de no mínimo 15% de áreas públicas.

Licença de Instalação – Prorrogação SEI-GDF nº 2/2022 -IBRAM/PRESI



Fonte: MDE-RP 047/08. Elaboração: Cadmo Engenharia.

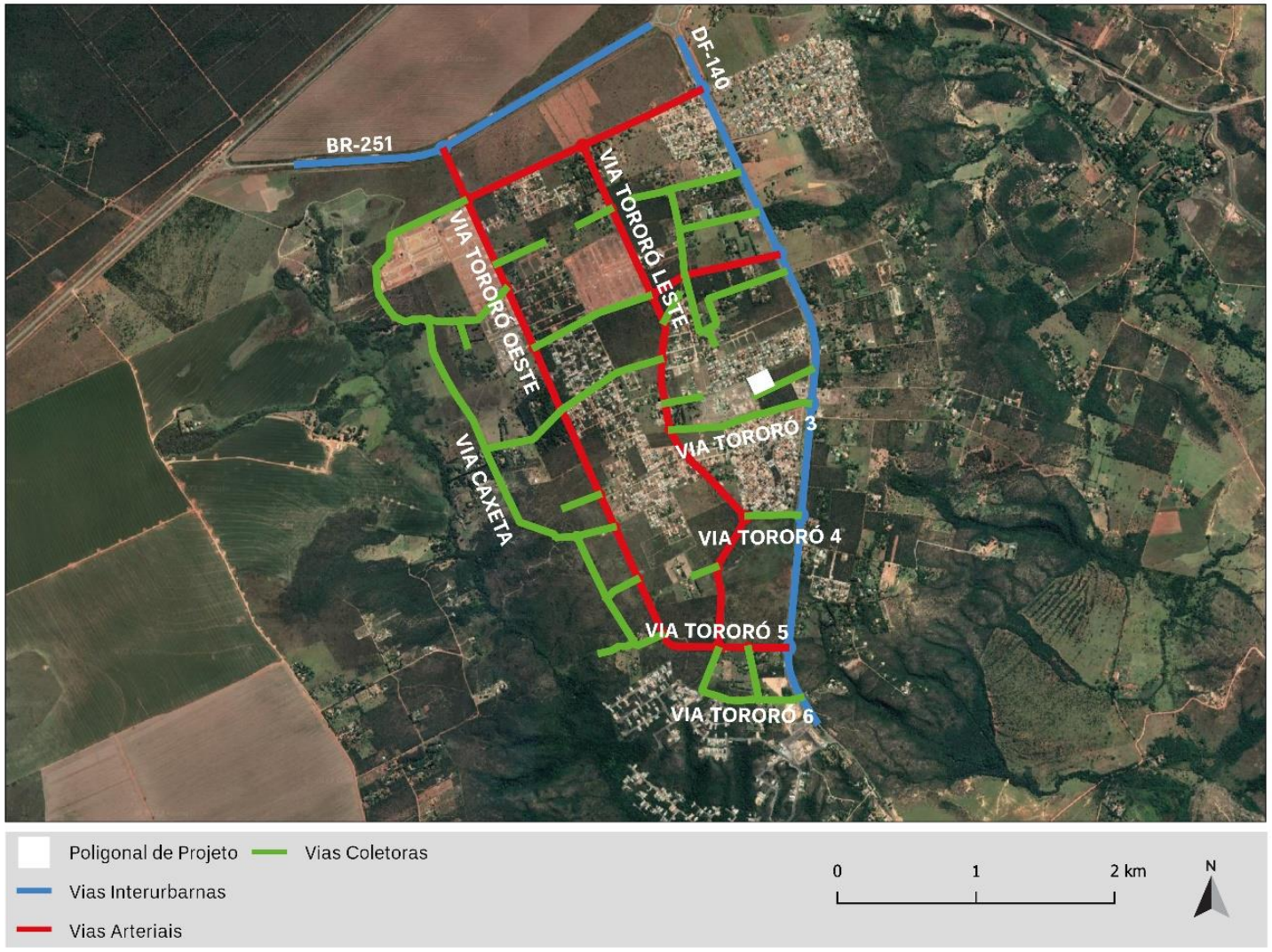
MDE-RP 047/08

Zoneamento do Setor Habitacional Tororó | Zona 1

Quanto ao dimensionamento dos lotes, o documento estabelece que a **área máxima para lotes residenciais deve ser igual a 2.500 m² e mínima igual a 125 m²**, à exceção dos lotes situados na faixa de 100 m ao longo do Córrego Pau de Caxeta (Zona 4), onde a área mínima dos lotes é igual a 10.000 m², dos lotes destinados à instituição de Condomínio de Lotes - COL, onde a área máxima dos lotes é igual a 60.000 m², ou dos destinados à produção agrícola ou preservação ambiental.

O MDE-RP 047/08 também estabelece que **a taxa de permeabilidade para unidades imobiliárias deve ser igual a 40%** (quarenta por cento) da área do lote, com exceção de lotes localizados na faixa de 100 m ao longo do Córrego Pau de Caxeta, em Zona 4.

Licença de Instalação – Prorrogação SEI-GDF nº 2/2022 -IBRAM/PRESI

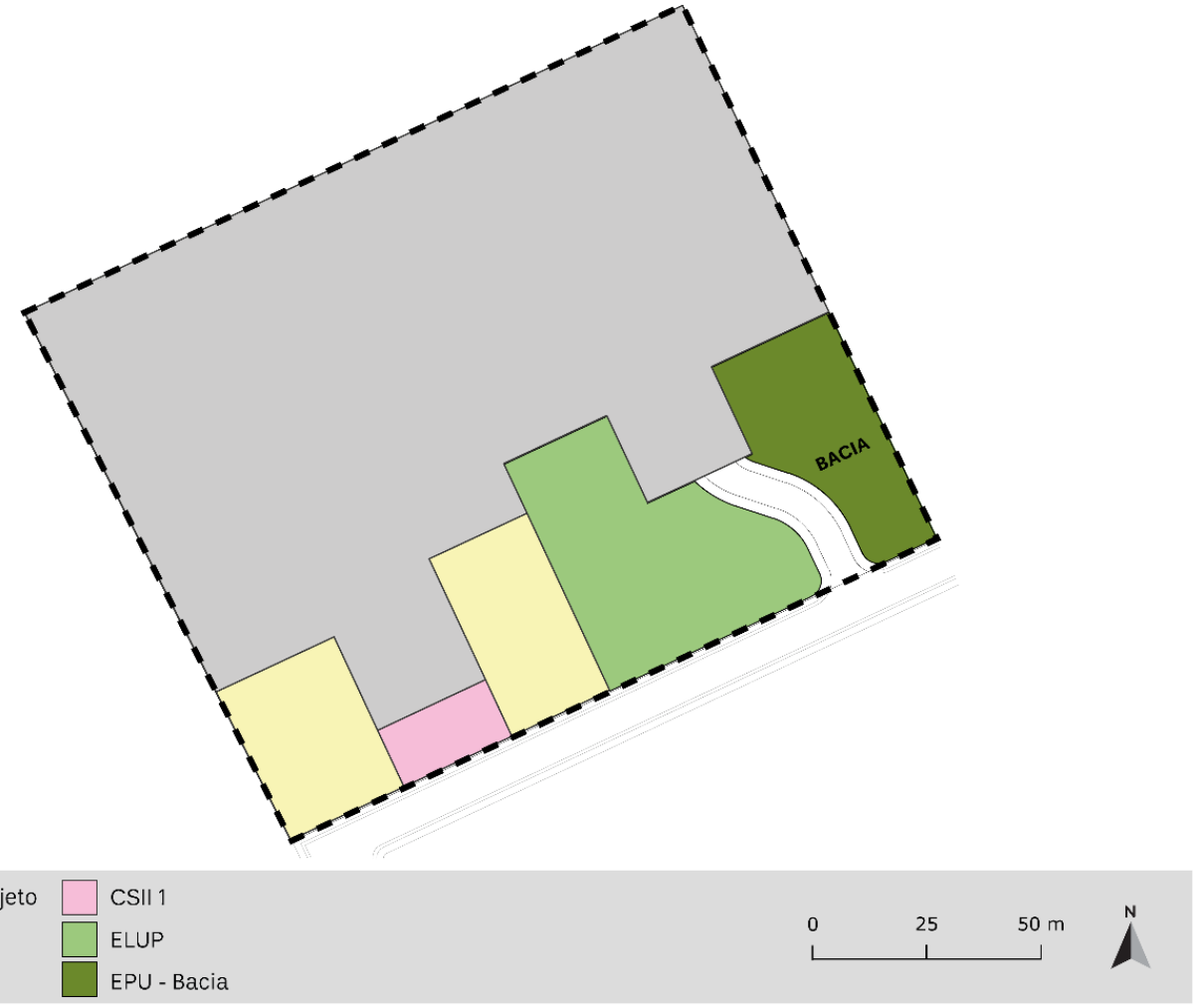


Fonte: MDE-RP 047/08. Elaboração: Cadmo Engenharia.

MDE-RP 047/08

Em relação ao sistema de circulação dos parcelamentos, este deverá obedecer ao determinado no Decreto n 26.048, de 20 de julho de 2005, que estabelece as “normas viárias, conceitos gerais e parâmetros para dimensionamento do sistema viário urbano, elaboração e modificação de projetos urbanísticos do Distrito Federal”.

Descrição de Projeto



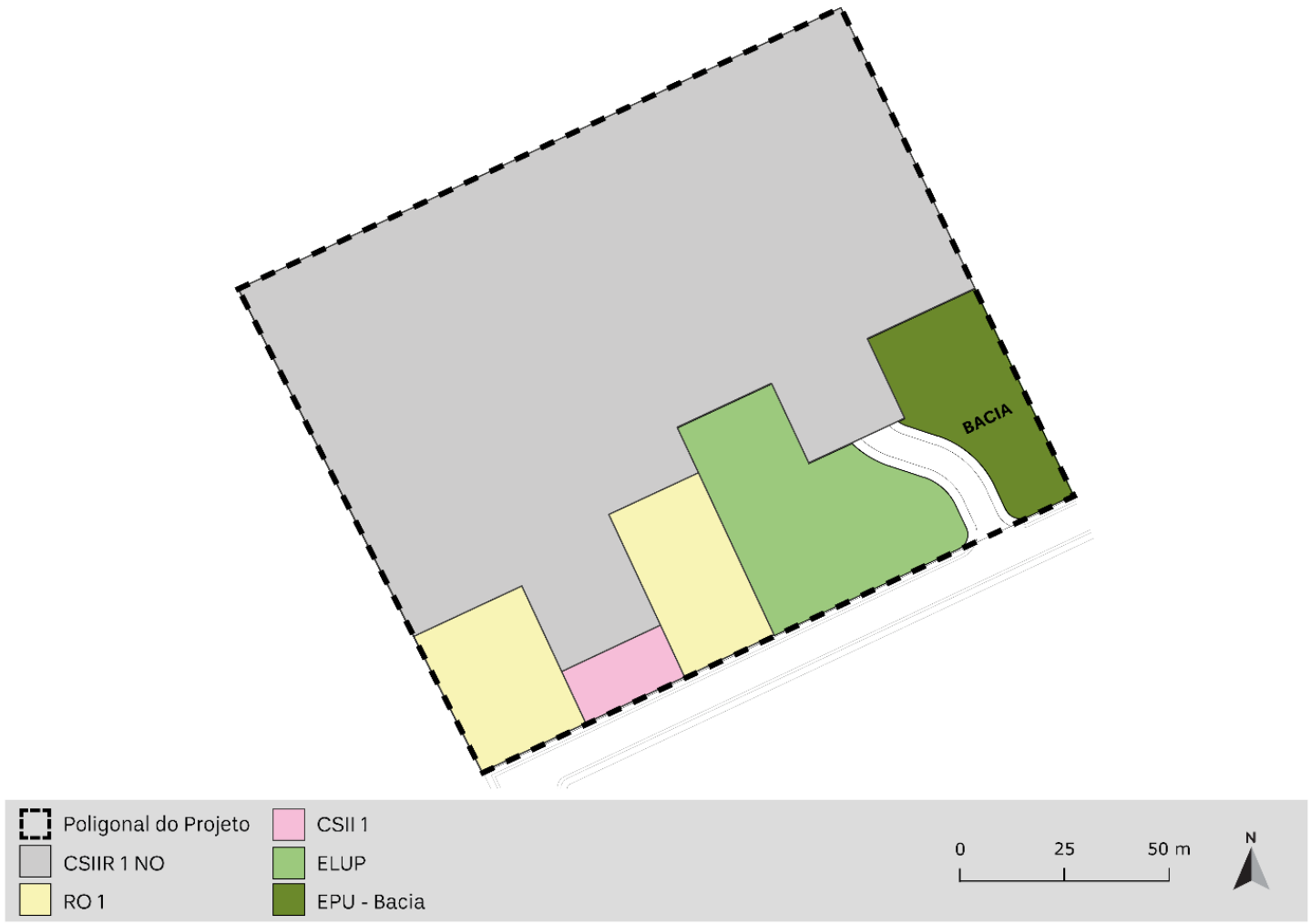
Fonte: Cadmo Engenharia.

Uso e Ocupação do Solo

UOS RO 1

No projeto foram propostos **2 lotes com áreas de 1.012,85 m², que totalizam 2.025,70 m², para o uso Residencial Obrigatório – RO 1**, onde o uso residencial é obrigatório na categoria unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente.

Descrição de Projeto



Fonte: Cadmo Engenharia.

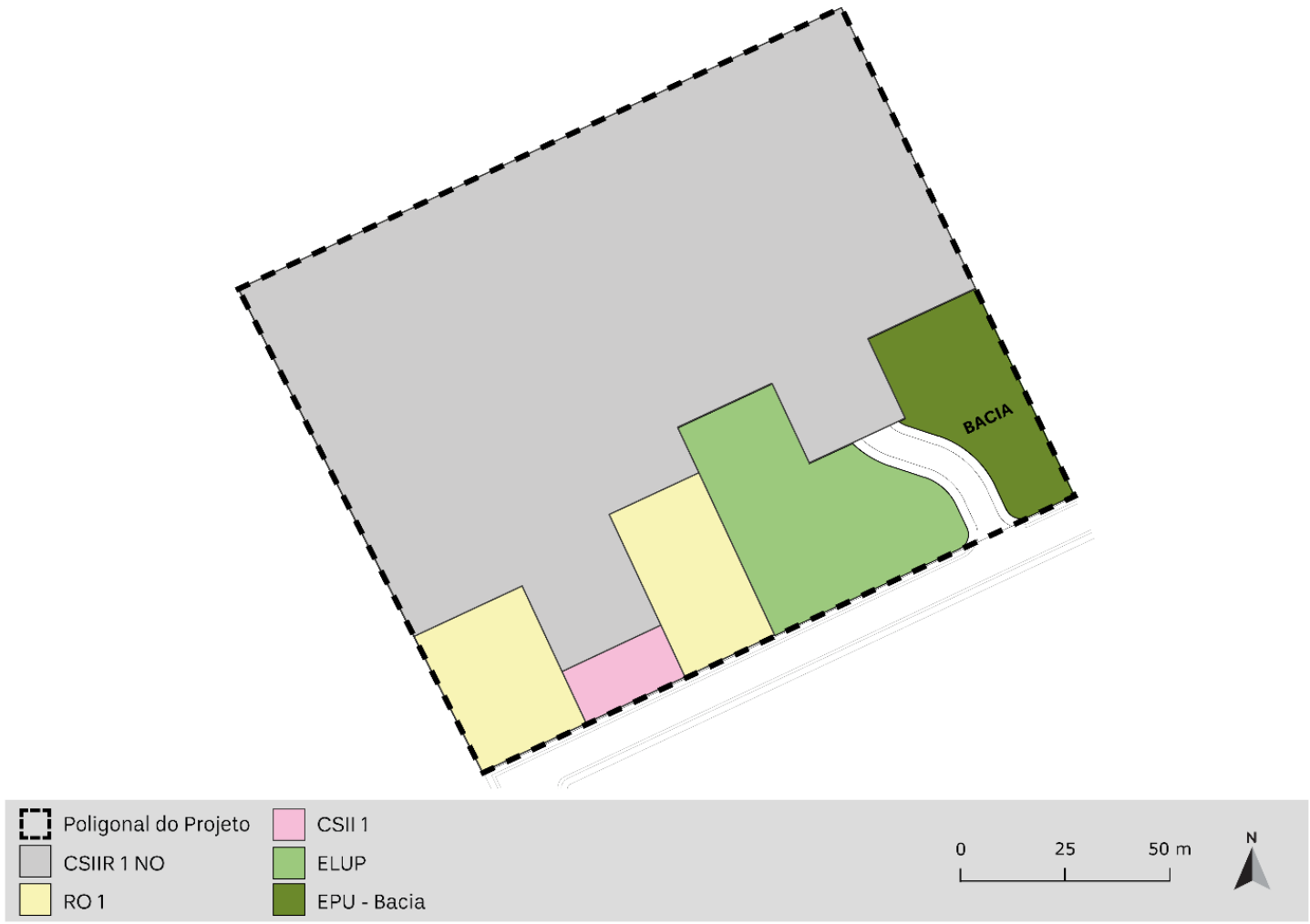
Uso e Ocupação do Solo

UOS CSIIR 1 NO

O projeto apresenta **1 lote com 14.190,77 m² para o uso Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório – CSIIR 1 NO**, de abrangência local, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos: comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos.

Nesse lote é proposta a **implantação de um Condomínio de Lotes que apresenta em seu interior 27 unidades autônomas destinadas à habitação unifamiliar, com áreas entre 345,68 m² e 544,78 m², na tipologia de casas, além de áreas livres de uso comum**.

Descrição de Projeto



Fonte: Cadmo Engenharia.

Uso e Ocupação do Solo

UOS CSII 1

O projeto também possui **1 lote com 356,78 m² para o uso Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial – CSII 1**, de abrangência local, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido ouso residencial.

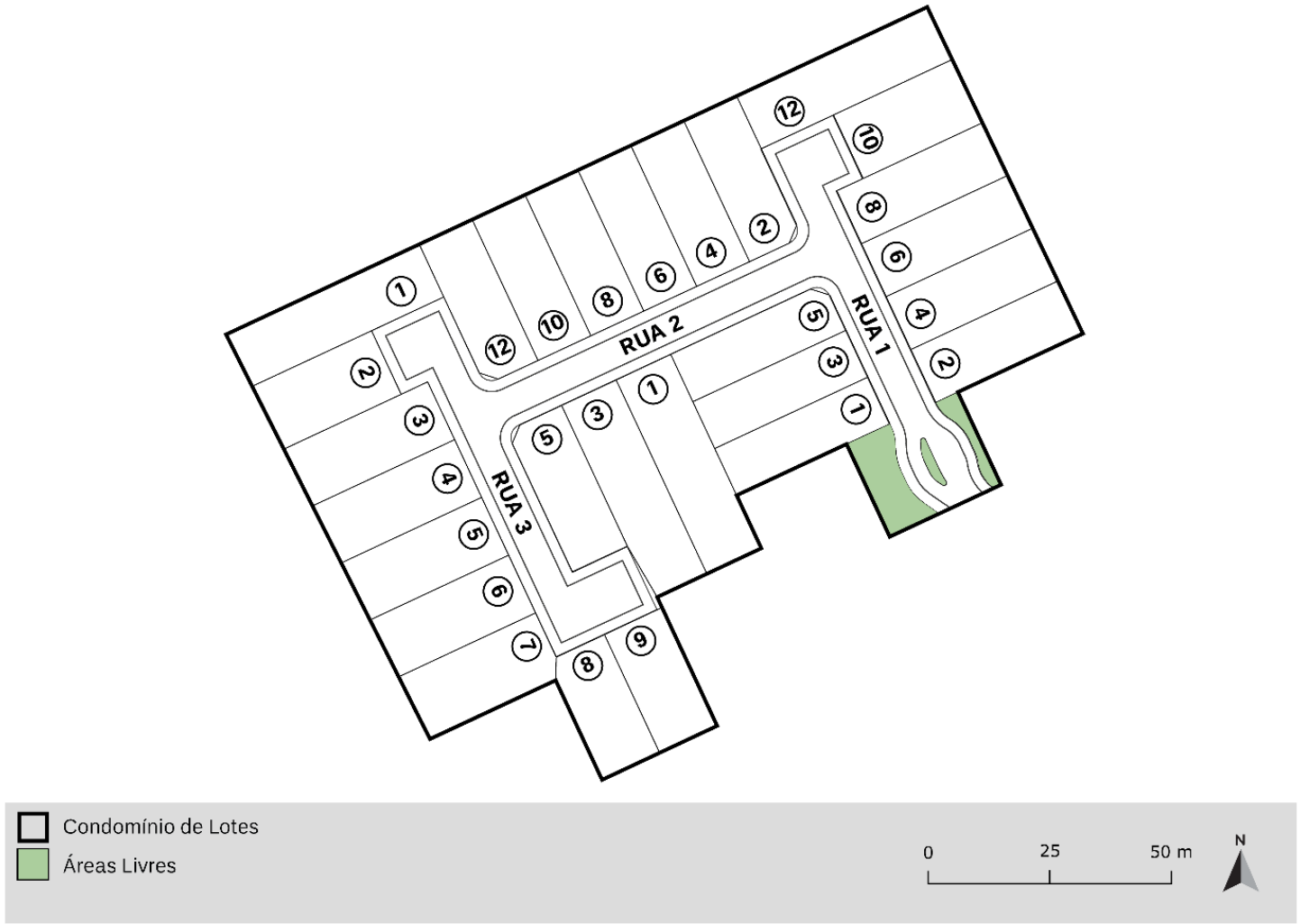
Descrição de Projeto

Fonte: Cadmo Engenharia.

Endereçamento

O endereçamento a ser utilizado para novos parcelamentos do Setor, que definiram a seguinte estrutura: **Setor, quadra, rua, número de lote e nome do condomínio**, como por exemplo, Setor Habitacional, Quadra A2, Rua M-2-2, Lote 462.

Descrição de Projeto | Condomínio de lotes



Fonte: Cadmo Engenharia.

Endereçamento

O lote condominial foi endereçado como **Setor Habitacional Tororó, Quadra A2, Rua M-2-2, Lote 362, Condomínio Capri**. Internamente, propõe-se que suas unidades autônomas sejam endereçadas no modelo: **Rua e Unidade**, como por exemplo, Setor Habitacional Tororó, Quadra A2, Rua M-2-2, Lote 362, Condomínio Capri, Rua 1, Unidade 1, numeradas a partir do início da respectiva rua de acesso, separadas por pares e ímpares nas Ruas 1 e 2, e em ordem crescente na Rua 3.

Descrição de Projeto | Condomínio de lotes

Cálculo de densidade do lote condominial

Endereçamento do lote condominial	**Área do lote condominial** (ha)	**Nº de unidades autônomas** (UA)	**População** (nº de unidades autônomas x 3,3 hab./UA (IBGE, 2010))	**Densidade do lote condominial** (hab./ha)
Setor Habitacional Tororó, Quadra A2, Rua Albízia, Lote 362, Condomínio Capri	1,419077	27	89,10	62,79
TOTAL		**27**	**89,10**	**-**

Fonte: Cadmo Engenharia.

Cálculo de densidade por Zona conforme Licença de Instalação – Prorrogação SEI-GDF n.º 2/2022 - IBRAM/PRESI

Área total do parcelamento = 2,040604 ha

Uso e Ocupação	**ÁREA (ha)**	**DENSIDADE ADMITIDA (hab./ha)**	**População máxima (hab.)**
a. Zona 1	2,040604	47,5	96,93
TOTAL			**96,93**

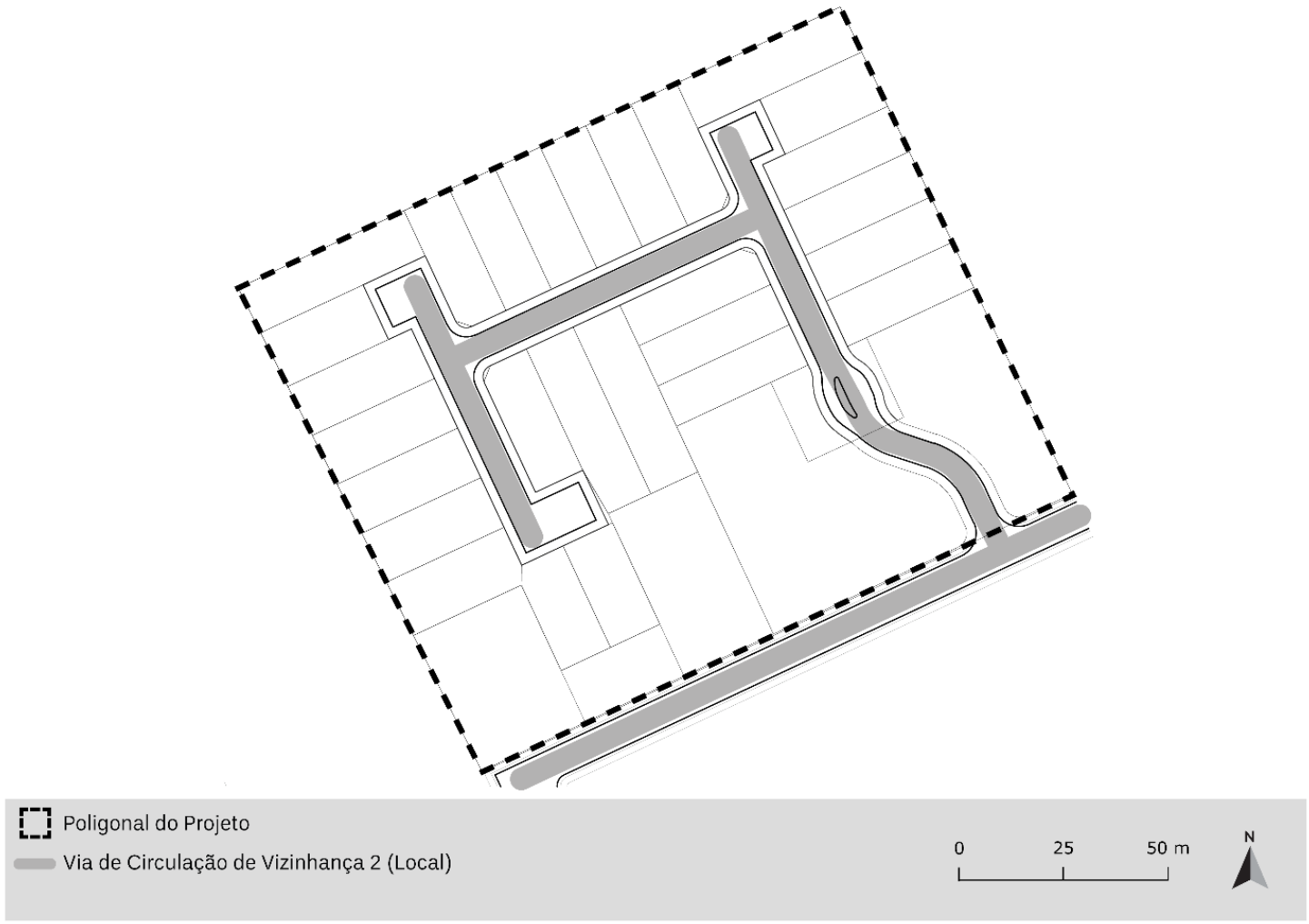
POPULAÇÃO PREVISTA = 95 HABITANTES

(População = quantidade de unidades habitacionais x 3,3 hab./UH (IBGE, 2010))

Densidade Líquida = 95 hab. / 2,040604 ha = **46,55 hab./ha**

Fonte: Cadmo Engenharia.

Descrição de Projeto | Condomínio de lotes



Fonte: Cadmo Engenharia.

Concepção do Sistema Viário

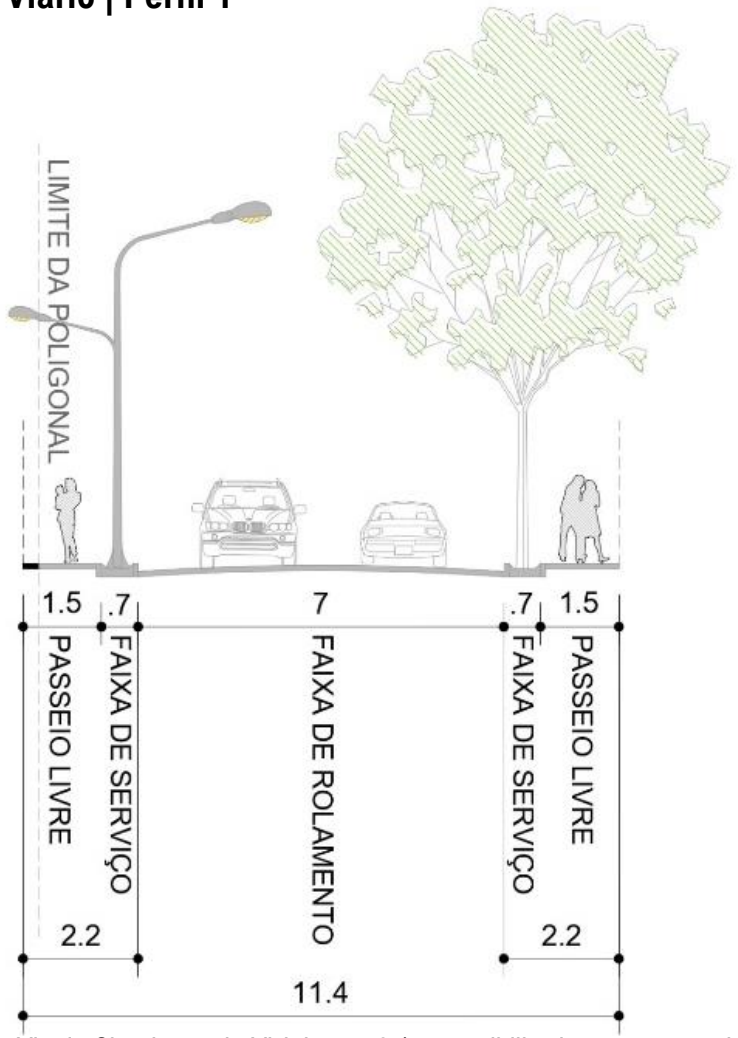
O sistema viário proposto **é estruturado pela Via de Circulação de Vizinhança, definida pelo sistema viário complementar da DIUPE 20/2023**, compatibilizada com o croqui viário da URB 05/2023, conforme solicitado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e de Habitação – SEDUH. Essa via, classificada como **Via de Circulação de Vizinhança 2**, é responsável pela **ligação entre o parcelamento e o tecido viário da região, dá acesso aos lotes unifamiliares e às áreas públicas do projeto.**

Essa via principal também **se articula com outra Via de Circulação de Vizinhança 2, criada para dar acesso ao lote condominial**.

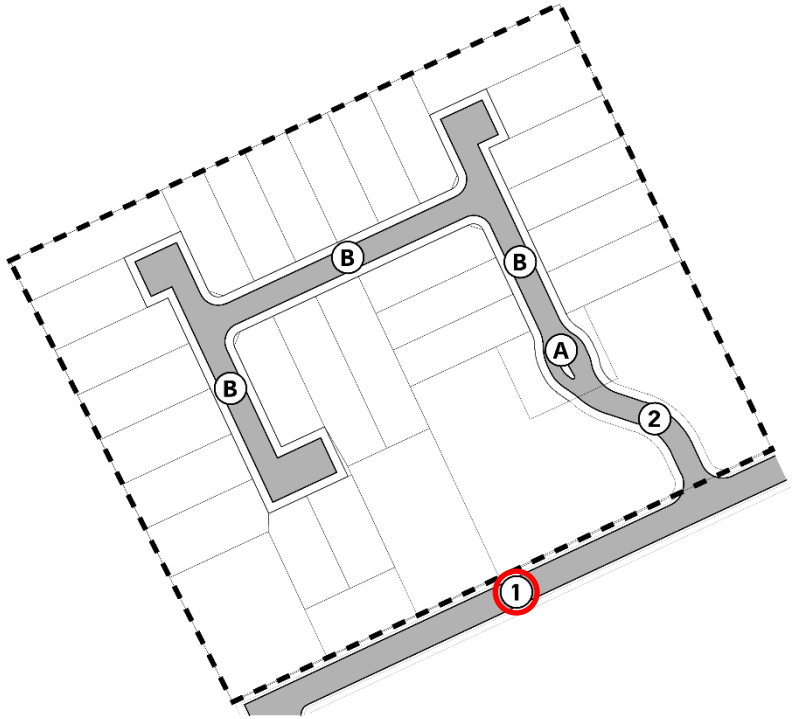
Além disso, **internamente do lote condominial, foram definidas Vias de Circulação de Vizinhança 2** que compõem as vias locais do condomínio, estruturadas a partir de um acesso único que conduz às demais ruas de acesso às unidades autônomas, que apresentam cul-de-sacs como elemento de retorno.

Descrição de Projeto | Condomínio de lotes

Concepção do Sistema Viário | Perfil 1



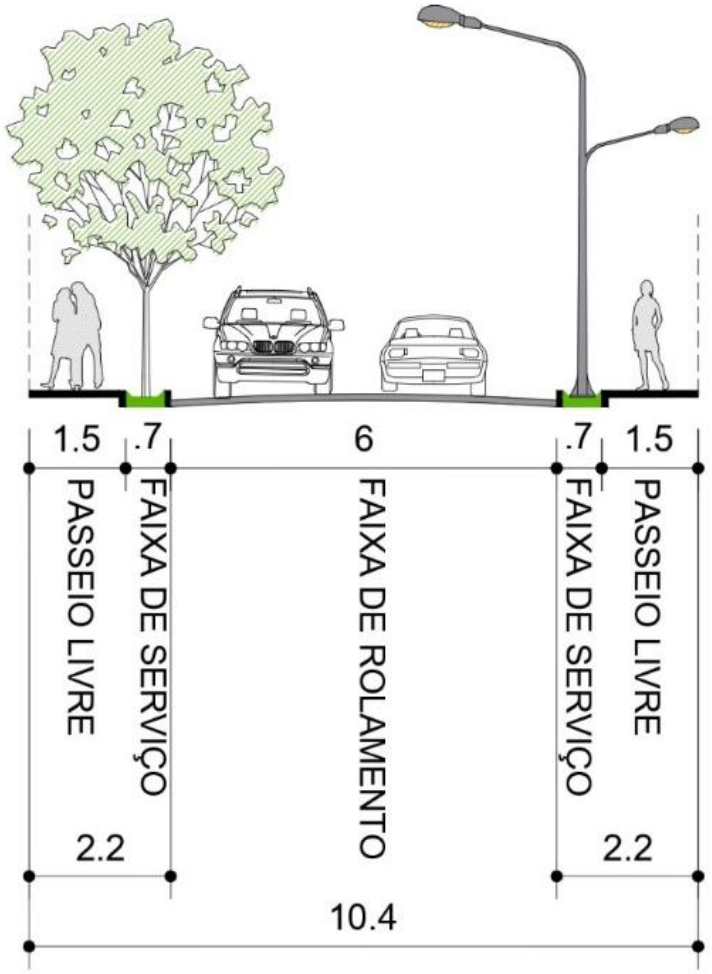
Perfil 1 – Via de Circulação de Vizinhança 2 (compatibilizada com o croqui viário da URB 05/2023). Fonte: Cadmo Engenharia.



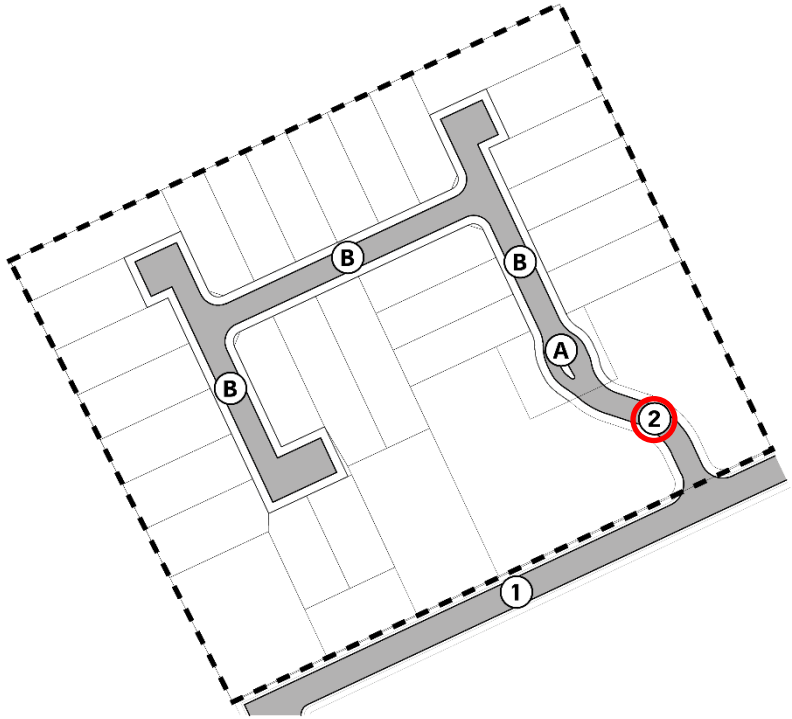
Fonte: Cadmo Engenharia.

Descrição de Projeto | Condomínio de lotes

Concepção do Sistema Viário | Perfil 2



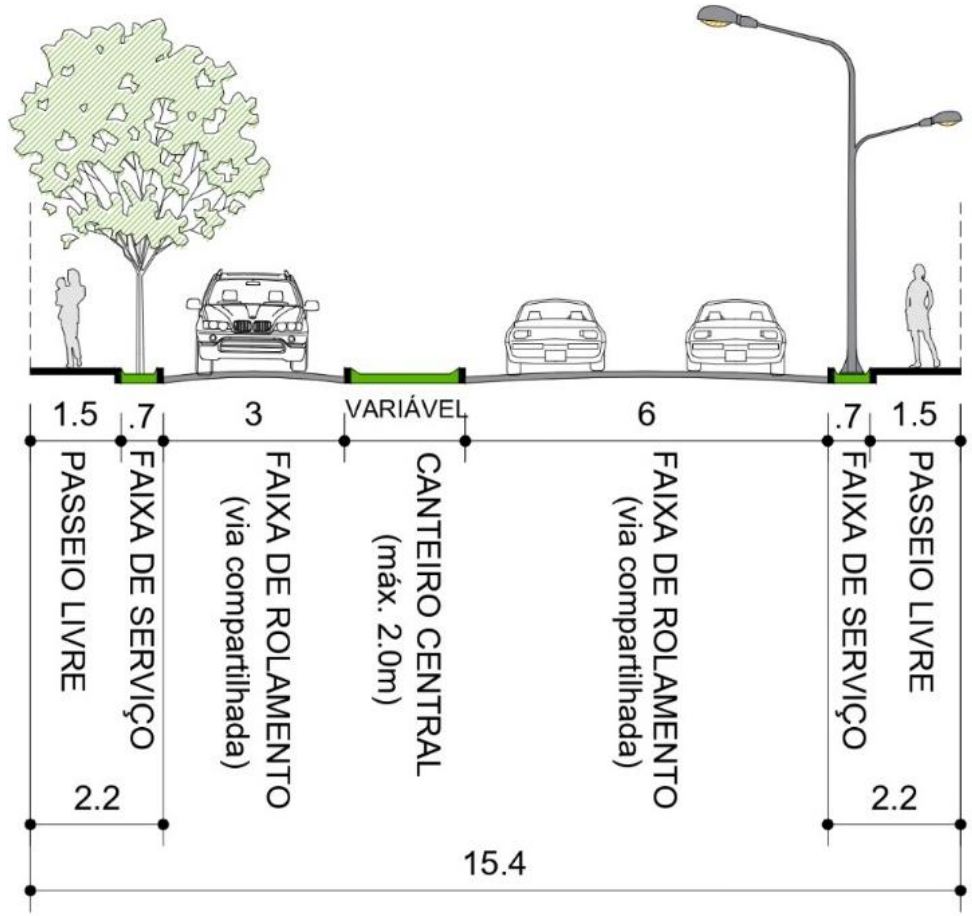
Perfil 2 – Via de Circulação de Vizinhança 2 .Fonte: Cadmo Engenharia.



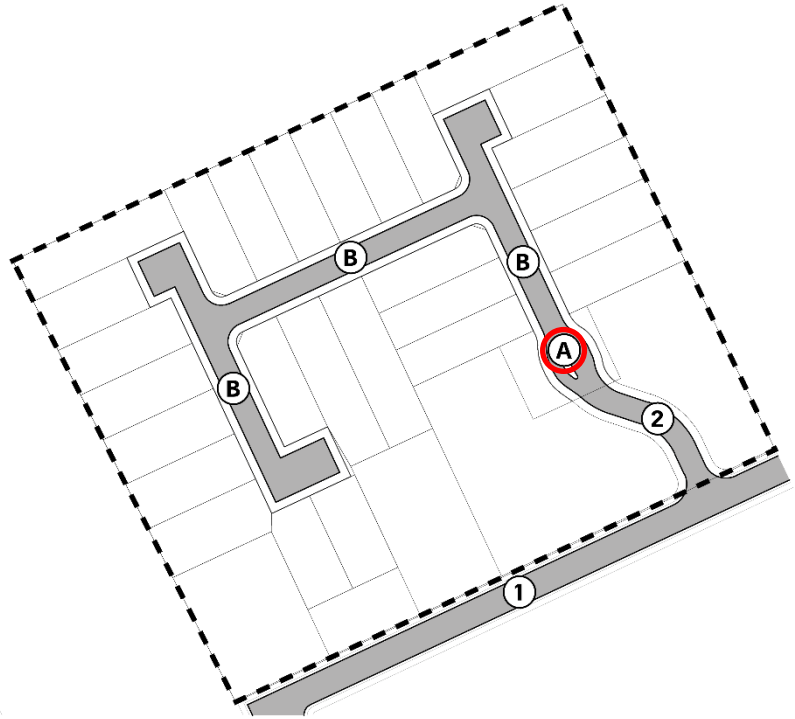
Fonte: Cadmo Engenharia.

Descrição de Projeto | Condomínio de lotes

Concepção do Sistema Viário | Perfil A



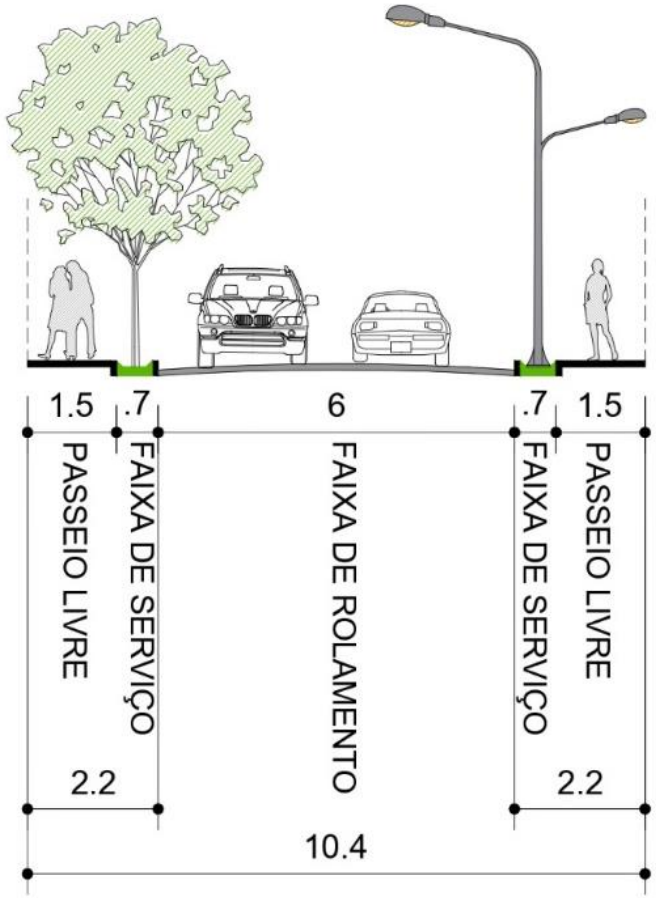
Perfil A – Via de Circulação de Vizinhança 2 – Condomínio de Lotes.
Fonte: Cadmo Engenharia.



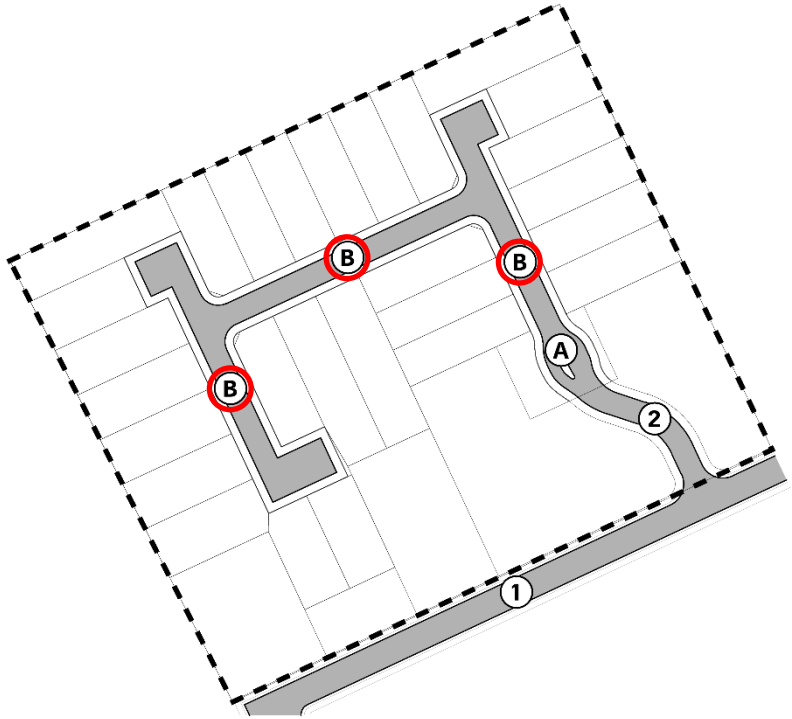
Fonte: Cadmo Engenharia.

Descrição de Projeto | Condomínio de lotes

Concepção do Sistema Viário | Perfil B



Perfil B – Via de Circulação de Vizinhança 2 – Condomínio de Lote
Fonte: Cadmo Engenharia.



Fonte: Cadmo Engenharia.

Descrição de Projeto

Fonte: Cadmo Engenharia.

Áreas Públicas

As áreas destinadas ao uso e domínio público se encontram concentradas **em local de franco acesso**, na porção Sudeste da poligonal, articuladas pela **Via de Circulação 1 e Via de Circulação 2**.

O projeto apresenta uma área de **1.250,01 m² para Equipamento Público Urbano – EPU**, destinada à Bacia, equivalente a **6,13%** da área parcelável da gleba. Além desta, foi proposta uma área de **2.116,99 m² para Espaço Livre de Uso Público – ELUP,** correspondente a **10,37%** da área passível de parcelamento. O projeto destina um total de **3.367,00 m²** para doação de áreas públicas, que corresponde a **16,50%** da área parcelável.

Área Passível de Parcelamento	20.406,04 m²	100%

ENDEREÇO PROPOSTO	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
ELUP	2.116,99	10,37%
EPU – Bacia	1.250,01	6,13%
TOTAL	**3.367,00**	**16,50%**

Descrição de Projeto

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		**20.406,04**	**100**
1. Unidades Imobiliárias			
a. RO 1	2	2.025,70	9,93
b. CSIIR 1 NO	1	14.190,77	69,54
c. CSII 1	1	356,78	1,75
Total	**4**	**16.573,25**	**81,22**
2. Áreas Públicas*			
a. Espaços Livres de Uso Público – ELUP		2.116,99	10,37
b. EPU[1]		1.250,01	6,13
c. Áreas Verdes Públicas[3]		0,00	0,00
d. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		465,79	2,28
ELUP + EPU[1]= 2a + 2b		3.367,00	16,50
ELUP + EPU[1] + Área Verde Pública + Circulação[2] = 2a + 2b + 2c + 2d		3.832,79	18,78

Fonte: Cadmo Engenharia.

Quadro Síntese

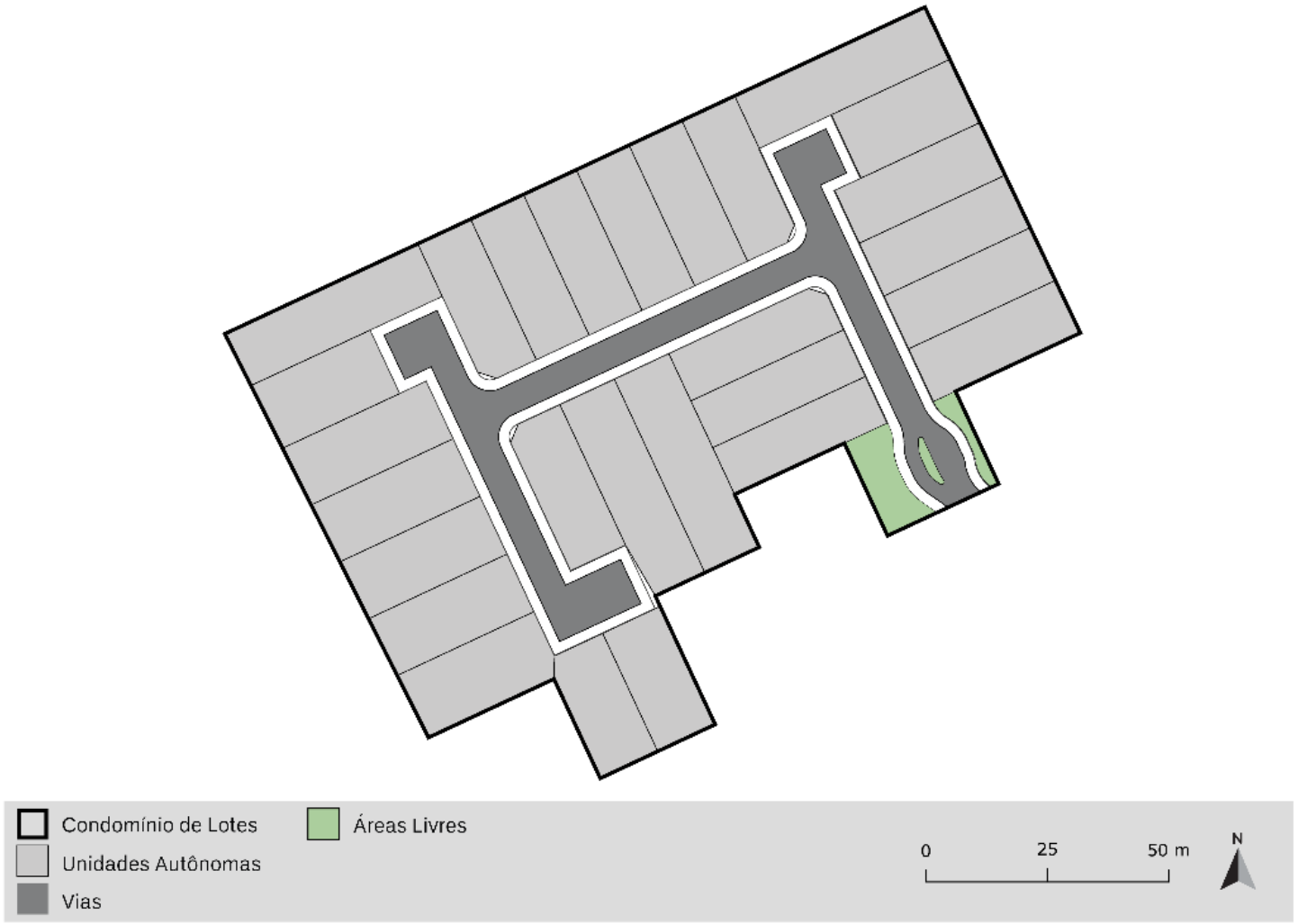
(1) Em atendimento ao disposto no Art. 43, parágrafo I, da Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012 (PDOT 2012).

(2) Em atendimento ao disposto no Art. 9º, parágrafo 2º, inciso III da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

(3) Área Verde que não faça parte do sistema de circulação, como faixa de serviço e rotatória, caso houver, e/ou não podem ser contabilizadas como ELUP nos termos das Diretrizes Urbanísticas (raio menor que 10 metros).

Descrição de Projeto | Condomínio de lotes

Quadro resumo do condomínio de lotes



Fonte: Cadmo Engenharia.

1. USO PREVISTO		**Tipologia**
a. Uso Predominante	CSIIR 1 NO	casa
b. Uso Complementar	-	-
	Área (m²)	**Percentual (%)**
2. Área do Lote Condominial	14.190,77	100
2.1. Área Total de Unidades Autônomas	11.084,30	78,11
2.2. Áreas Comuns Condominiais	**Área (m²)**	**Percentual (%)**
a. Áreas edificadas de uso comum	130,00	0,92
b. Sistema de Circulação	2.843,10	20,03
c. Áreas livres de uso comum	133,37	0,94
Subtotal	**3.106,47**	**21,89**
3. Coeficiente de Aproveitamento do lote condominial	0,79	
4. Taxa de Ocupação[1]	4.563,72	32,16
5. Taxa de Permeabilidade[2]	6.041,97	42,58
6. Quantidade de Unidades Autônomas	27	
7. Índice habitantes/unidades autônomas	3,3	
8. População Estimada	89,10	
9. Densidade (hab./ha)	62,79	
10. Parâmetros de ocupação do solo das unidades autônomas do Condomínio de Lotes		
a. Coeficiente de Aproveitamento	1,00	
b. Potencial Construtivo	11.084,30	
c. Taxa de ocupação	4.433,72	40,00
d. Taxa de permeabilidade	5.542,15	50,00
11. Parâmetros de ocupação do solo das áreas comuns do Condomínio de Lotes		
a. Coeficiente de Aproveitamento	0,0418	
b. Potencial Construtivo	130,00	
c. Taxa de ocupação	130,00	4,18
d. Taxa de permeabilidade	499,82	16,09

Descrição de Projeto

Permeabilidade do parcelamento geral

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	TAXA DE PERM. (%)	ÁREA PERMEÁVEL (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Total da Poligonal de Projeto		**20.406.04**		**100%**
a. RO 1	2.025,70	40	810,28	3,97
b. CSIIR 1 NO	14.190,77	42,58	6.041,97	29,61
c. CSII 1	356,78	40	142,71	0,70
d. ELUP	2.116,99	90	1.905,29	9,34
e. EPU	1.250,01	100	1.250,01	6,13
e. Sistema Viário (canteiros, faixas de acesso e faixas de serviço)	465,79	11,13	51,86	0,25
TOTAL DA ÁREA PERMEÁVEL (m²)		**10.2202,12**		**50,00**

Fonte: Cadmo Engenharia.

Permeabilidade do Condomínio de Lotes – Condomínio Capri

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA TOTAL (m²)	TAXA DE PERM. (%)	ÁREA PERMEÁVEL (m²)	ÁREA (%)
Área Total do Lote		**14.190,77**		**100,00**
Unidades Autônomas	11.084,30	50	5.542,15	39,05
Áreas livres	263,37	50,64	163,37	0,94
Sistema viário (faixas de serviço)	347,22	100	347,22	2,45
Sistema viário (canteiros)	19,23	100	19,23	0,14
TOTAL		**6.041,97**		**42,58**

Fonte: Cadmo Engenharia.

Descrição de Projeto

Quadro Síntese dos Parâmetros Urbanísticos

USO	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
RO 1	1.000<a<2.000	1,00	1,50	50	40	9,50	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido – Tipo 2
CSIIR 1 NO	14.000<a<15.000	0,80	0,80	32,16	42,58	9,50	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido – Tipo 2
CSII 1	350<a<400	1,00	2,00	50	40	15,50	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido – Tipo 2

LEGENDA

a Área
- Não exigido
CFA B Coeficiente de aproveitamento básico
CFA M Coeficiente de aproveitamento máximo
TX OCUP Taxa de ocupação
TX PERM Taxa de permeabilidade
ALT MAX Altura máxima
AFR Afastamento mínimo de frente
AFU Afastamento mínimo de fundo
AF LAT Afastamento mínimo lateral
AF OBS Observação do afastamento
COTA DE SOLEIRA Cota de soleira (ver definição no art.16)

NOTAS

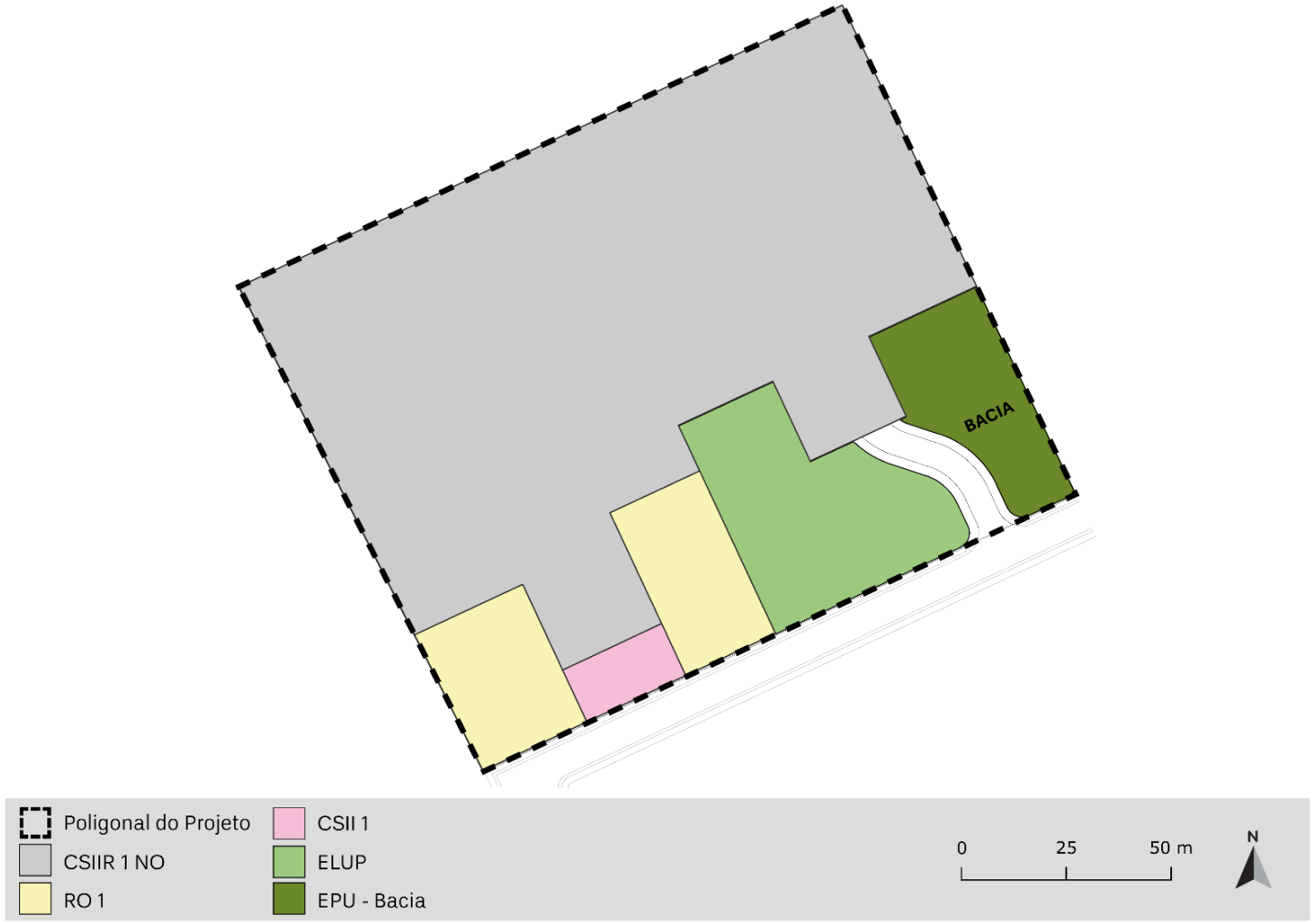
(1) MARQUISE: Marquise de no máximo 2.50m no térreo, respeitada a distância de 0,70m do meio-fio.
(2) TX DE OCUP: Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento excluem a cobertura.
(3) ALT MAX: Altura máxima inclui a cobertura.

NOTAS GERAIS:

- Nos casos em que a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto no art. 24 da LUOS.
- Ver definição do subsolo permitido - tipo 1 e do subsolo permitido - tipo 2 no art. 22 da LUOS.
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos nesse quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos Arts. 19 e 20da LUOS.
- Para exigência de vagas respeitar os Arts. 25 a 32 da LUOS.
- Para o uso Inst EP, aplicam-se os artigos 5o e 11o de Lei Complementar no 948 de 16 de janeiro de 2019 e Lei Complementar nº 1.007 de 28 de abril de 2022, e o Anexo VI da Lei complementar no 803, 25 de abril de 2009, alterada pela Lei Complementar no 854, de 15 de outubro de 2012 – Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT/2012).

Descrição de Projeto

Quadro Síntese dos Parâmetros Urbanísticos



Fonte: Cadmo Engenharia.

NGB 089/2024 | DISPOSIÇÕES GERAIS

Os usos foram definidos de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 e Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022.

Para as demais regras e parâmetros de uso e ocupação do solo aplica-se a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 e Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022.

Os critérios e parâmetros técnicos estabelecidos na ABNT NBR 9050/2020 devem ser observados nas edificações, calçadas, mobiliário e espaços comuns garantindo as condições de acessibilidade das pessoas com deficiência.

Esta NGB é complementada pelo Código de Edificações do Distrito Federal COE-DF aprovado pela Lei n° 6.138, de 26 de abril de 2018, regulamentada pelo Decreto n° 43.056, de 3 de março de 2022.

Dúvidas e situações omissas serão dirimidas pelo Órgão Gestor do Planejamento Urbano do Distrito Federal.

As construções deverão observar o cumprimento do que dispõe o Decreto nº 14.783/1993, que se refere ao tombamento de espécies arbóreo-arbustiva.

Consulta às Concessionárias

CONCESSIONÁRIAS	DOCUMENTO	DATA	INFORMAÇÕES ATUALIZADAS
Companhia Imobiliária de Brasília - **Terracap**	Ofício nº 202/2023 – TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC e Despacho nº 0409/2023 – NUAF	13 de março de 2023 e 09 de março de 2023	Informam que a área denominada "SANTA BÁRBARA" encontra-se em **IMÓVEL NÃO PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP**.
Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - **NOVACAP**	Despacho – NOVACAP/PRES/DU encaminhado pelo Ofício 1376/2023 – NOVACAP/PRES/SECRE	23 de março de 2023 e 27 de março de 2023	Informam que **NÃO EXISTE** interferência com **rede pública implantada e ou projetada** na poligonal de estudo. Informam ainda, **não haver capacidade de atendimento, devendo o empreendedor, portanto, elaborar um projeto de drenagem pluvial completo e específico para o local**, utilizando estrutura de amortecimento de vazão, dentro da poligonal do parcelamento em questão, de forma ao previsto na Resolução nº 09, da ADASA, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha. Informou também que no projeto de urbanismo deverá ser reservada área para a instalação dessa estrutura.
Companhia Energética de Brasília, Iluminação Pública e Serviços - **CEB - IPES**	Relatório Técnico – CEB-IPES/DO/GPI e Carta nº 111/2023 – CEB -IPES/DO/GPI	28 de março de 2023	O Relatório Técnico – CEB-IPES/DO/GPI e a Carta nº 111/2023 – CEB -IPES/DO/GPI informaram que o local **não possui Ativo de Iluminação Pública, portanto, não há interferência** de redes de IP para a poligonal de estudo.
Distribuidora Energética de Brasília - **Neoenergia Brasília**	Laudo Técnico nº 75055927/2023 e Carta nº 073/2023 – CGR	12 de abril de 2023 e 13 de abril de 2023	O Laudo Técnico nº 75055927/2023, válido até 12 de outubro de 2023, informou que **não consta interferência com a Rede Elétrica existente** no local. Ressaltou a necessidade do cumprimento das Normas Técnicas de Segurança do Trabalho para a colocação de equipamentos ou infraestruturas próximas às redes aéreas da Neoenergia Brasília, advertiu quanto a necessidade de que sejam tomados cuidados especiais na construção ou escavação nas proximidades de redes elétricas, sendo necessário o ressarcimento de eventuais danos à concessionária, e informou que havendo interesse na eliminação de interferências sinalizadas será necessário formalizar solicitação de orçamento junto à distribuidora ou contratar empresa legalmente habilitada, observando as diretrizes estabelecidas na Resolução 414/2010-ANEEL. A Carta nº 073/2023 – CGR informou **haver viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento**, desde que o empreendedor atenda as disposições quanto a aprovação do projeto elétrico, a implantação da infraestrutura básica e as exigências mínimas de segurança e acessibilidade.

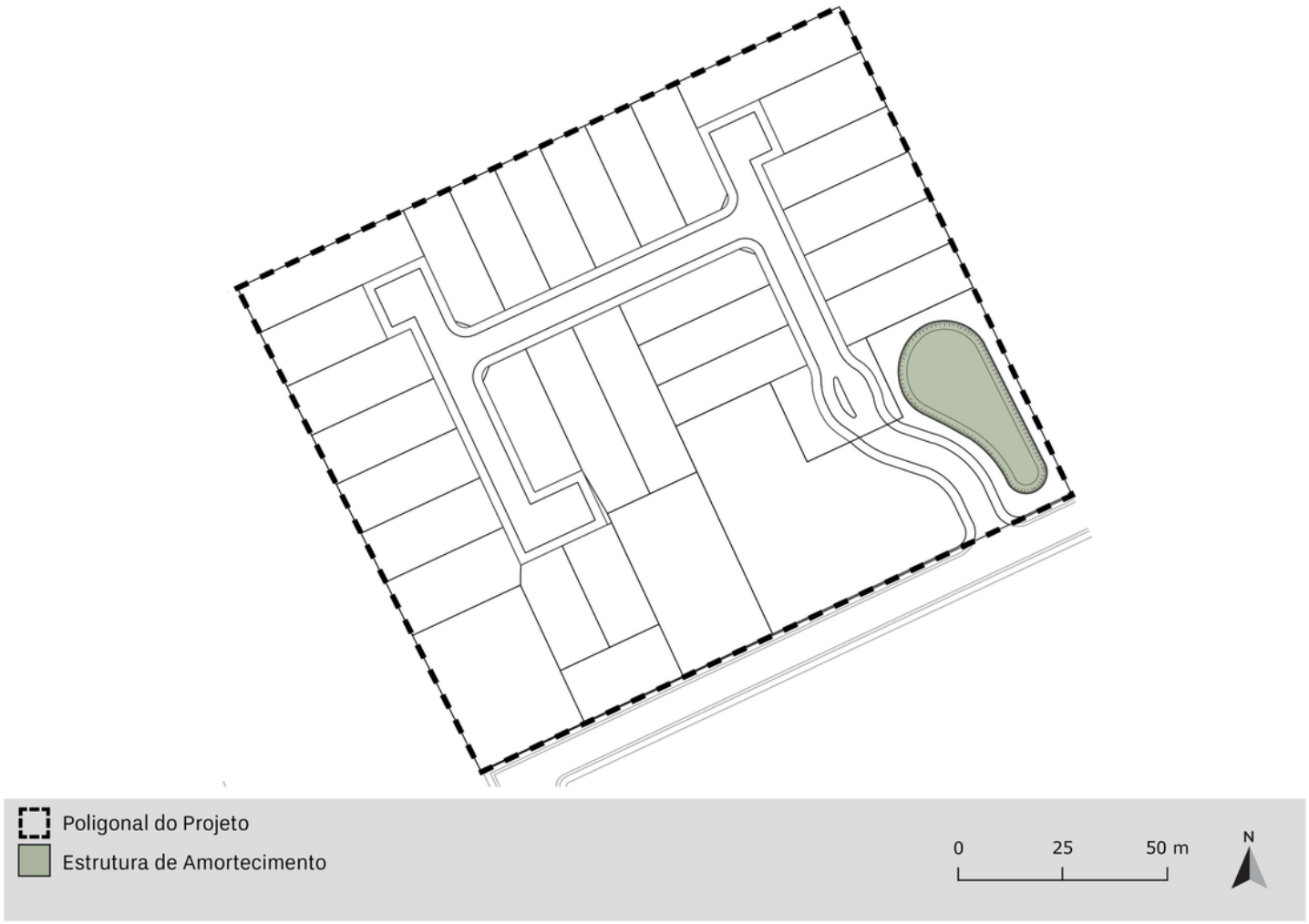
Consulta às Concessionárias

CONCESSIONÁRIAS	DOCUMENTO	DATA	INFORMAÇÕES ATUALIZADAS
Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília - **CAESB**	Carta nº 36/2023 – CAESB/DE/EPR que encaminha o Termo de Viabilidade Técnica (TVT) nº 094/2022	24 de março de 2023 e 17 de março de 2023	A Carta nº 36/2023 – CAESB/DE/EPR encaminhou o Termo de Viabilidade Técnica – TVT nº 094/2023 (108716265) referente à viabilidade de atendimento com sistemas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário para o parcelamento. O Termo de Viabilidade Técnica (TVT) nº 094/2022 informou constar interferência com redes implantadas de abastecimento de água e existirem redes implantadas nas imediações, sendo necessárias medidas para evitar possíveis danos ou remanejamentos, e recomendou a utilização do Cadastro Técnico do Sistema de Abastecimento de Água e do Sistema de Esgotamento Sanitário para desenvolvimento do projeto. Quanto ao Sistema de Abastecimento de Água (SAA), informou **não haver sistema de abastecimento de água implantado ou projetado** para atender o empreendimento e que o atendimento pela Caesb será viável somente após o início de operação do Sistema Paranoá Sul. Portanto, antes da operação desse sistema será necessário optar por **solução independente de abastecimento**. Quanto ao Sistema de Esgotamento Sanitário (SES), informou **não haver sistema implantado ou projetado para atendimento do empreendimento,** no entanto, alternativas de atendimento coletivo para a região vêm sendo estudadas. Caso o empreendimento seja implantado após início de operação do sistema da Caesb, o empreendedor deve consultar a Companhia quanto o ponto de interligação. Informou que para viabilização do atendimento imediato, deverá **optar por solução independente**. O Despacho – CAESB/DE/EPR informou que, de acordo com a ESET, **não consta interferência com redes de abastecimento de água**, cadastradas até a presente data, e não existe cadastro de infraestrutura de esgotamento sanitário na localidade.

Consulta às Concessionárias

CONCESSIONÁRIAS	DOCUMENTO	DATA	INFORMAÇÕES ATUALIZADAS
Serviço de Limpeza Urbana – **SLU**	Ofício nº 196/2023 – SLU/PRESI/AEXEC que encaminha o Despacho – SLU/PRESI/DILUR e o Despacho – SLU/PRESI/DITEC	10 de março de 2023 e 09 de março de 2023	O Despacho – SLU/PRESI/DILUR informou que o SLU/DF realiza a coleta dos resíduos domiciliares e equiparados nas proximidades da gleba do projeto, não compreendendo a coleta e destinação de resíduos sólidos especiais. Desta forma, afirmou que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, desde que o volume dos resíduos não ultrapasse o volume de 120 litros por dia por unidade autônoma. Salientou, contudo, que é necessário informar a autarquia quando deverão ser iniciadas as coletas, para que se possa planejar a ação dentro do itinerário existente, bem como para comunicar à população quanto aos horários de coletas. Além disso, destacou que é de responsabilidade do usuário dos serviços segregar os resíduos em secos e úmidos, acondicionar corretamente e disponibilizar para coleta nos dias e horários estabelecidos, observando as características dos resíduos e seus quantitativos. O Despacho – SLU/PRESI/DITEC informou que a coleta e transporte dos resíduos sólidos urbanos, gerados nas edificações de novo setor habitacional, se limitarão ao favorecimento da realização das coletas convencional e seletiva em vias e logradouros públicos, não impedindo a manobra dos caminhões compactadores e observando as normativas existentes. Destacou que os resíduos sólidos domiciliares deverão ser armazenados dentro dos estabelecimentos geradores e retirados nos dias e horários estabelecidos para cada tipo de coleta, ou seja, a separação e armazenamento provisório do lixo gerado são de responsabilidade do gerador. Informou também que o SLU fornece orientação mínima sobre o tipo de armazenamento de resíduos em calçadas e passeios públicos, por isso, deve-se considerar que cabe ao Distrito Federal promover e realizar com eficiência e eficácia a limpeza urbana e o manejo de resíduos sólidos em conjunto de atividades, infraestruturas e instalações operacionais de coleta, transporte e destinação final do resíduo domiciliar urbano. Outros tipos de coleta, como, por exemplo, resíduos dos serviços de saúde, coleta de entulho e coletas em grandes fontes geradoras, não estão no escopo dos serviços oferecidos pelo SLU.
Departamento de Estradas e Rodagem – **DER**	Ofício nº 401/2023 – DER-DF/PRESI/GABIN/NUADM que encaminha o Despacho – DER-DF/PRESI/SUOPER/DIDOM, Despacho – DER-DF/SUTRAN/DIRET/GEANI e Despacho – DER-DF/PRESI/SUTRAN/DIRET	31 de março de 2023, 09 de março de 2023, 14 de março de 2023 e 27 de março de 2023	O Despacho - DER-DF/PRESI/SUOPER/DIDOM informou que a área da consulta não faz interferência com o SRDF.

Solução de Infraestrutura



Croqui de localização de estrutura de amortecimento de vazão. Fonte: Cadmo Engenharia.

Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP

Estrutura de amortecimento de vazão

O controle na fonte, que inclui dispositivos instalados no sistema de drenagem, visa reduzir vazões máximas e volumes de escoamento superficial através de infiltração, reutilização de águas pluviais e armazenamento temporário. Estes dispositivos são implantados em lotes privados para compensar a impermeabilização de novas construções, sendo obrigatórios nos lotes que contribuem para o sistema de drenagem proposto. A variedade de dispositivos disponíveis inclui pavimentos permeáveis, trincheiras de infiltração, reservatórios diversos, entre outros. A escolha dos dispositivos pelo projetista deve seguir as orientações do Manual de Drenagem da Adasa, podendo incluir opções não listadas se justificadas e aprovadas pelo serviço responsável. A implementação desses sistemas deve ser precedida por estudos para evitar danos nas edificações e seguir regulamentações específicas. Conforme o Decreto 44.037, de 20 de dezembro de 2022, lotes com área igual ou superior a 600 m² e que possuam menos de 40% da permeabilidade original devem implementar esse sistema interno de amortecimento de águas. Mesmo com flexibilização em algumas exigências, a instalação desses dispositivos é crucial para garantir a eficácia e segurança do sistema de drenagem urbana, além de contribuir para a redução de custos e dimensionamento de infraestrutura.

Solução de Infraestrutura

Planta cadastro técnico da infraestrutura da CAESB nas proximidades.
Fonte: CAESB.

Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília – CAESB

Sistema de SAA proposto

Para Sistema de Abastecimento de Água, optou-se pela utilização de **poços tubulares profundos até que a concessionária seja capaz de fornecer água ao parcelamento**.

Para o atendimento de esgotamento sanitário, antes da conclusão da implantação de sistema na região, o empreendimento adotará **fossas sépticas e sumidouros individuais**.

Licenciamento Ambiental

O Ofício nº 264/2024 – IBRAM/PRESI/SULAM, em atenção ao Ofício nº 6058, no processo 00390-00008508/2022-13, que trata do licenciamento urbanístico para atividade de Parcelamento de Solo Urbano, observando a solicitação de informação a respeito da situação do processo, tendo em vista a necessária instrução ao Conselho de Planejamento Territorial Urbano do Distrito Federal – CONPALN, esclareceu que **o Setor Habitacional Tororó – SHTo possui Licença de Instalação – Prorrogação SEI-GDF nº 2/2022 – IBRAM/PRESI vigente até a promulgação de uma nova LI**, nos termos da Lei.

Informou que no condicionamento nº 3 da licença ambiental consta que **"os parcelamentos novos, implantados e/ou em operação existentes no Setor devem solicitar a emissão de Licença de Instalação, não sendo necessário a emissão de licença prévia, haja vista o setor já ter sido objeto de licenciamento prévio"**. Dessa forma, atestou que os parcelamentos de solo inseridos no SHTo **estão em conformidade com a legislação ambiental e licença ambiental expedida para o Seto**r.

Por fim, informou **não haver impedimentos quanto a continuidade do processo de licenciamento urbanístico**, tendo em vista o reconhecimento de adequação ambiental da atividade de parcelamento de solo naquela localidade, desde que observadas as eventuais restrições ambientais previstas na legislação vigente, competindo ao órgão ambiental, no oportuno da LI, o aprofundamento nos planos, programas e projetos que respeitarão as características da gleba avaliada.

AGC PROJETO E PLANEJAMENTO

SHIS QI 13

Comércio Local, bloco E

Ed. San Carlo, sala 22

Lago Sul, Brasília - DF

TELEFONE

(61) 3877-3738

(61) 9 8109-9889

ENDEREÇO DE E-MAIL

contato@albagrilo.com.br

ALBA
GRILO