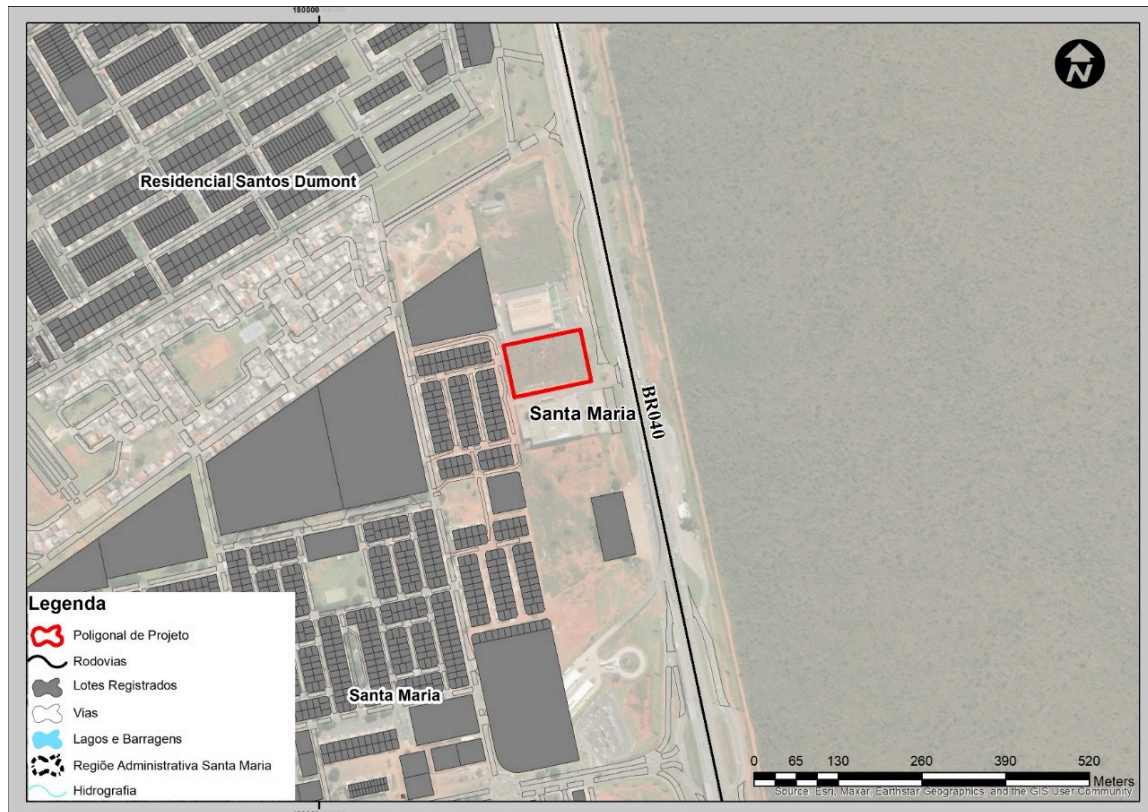


TRIO BR 040

Parcelamento de Solo

217ª Reunião do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal
Brasília, 06 de junho de 2024.

APRESENTAÇÃO



PARCELAMENTO DO SOLO

TRIO BR 040

RA XIII - Santa Maria

Projeto de Urbanismo:

MDE, URB e NBG nº 026/2023 .

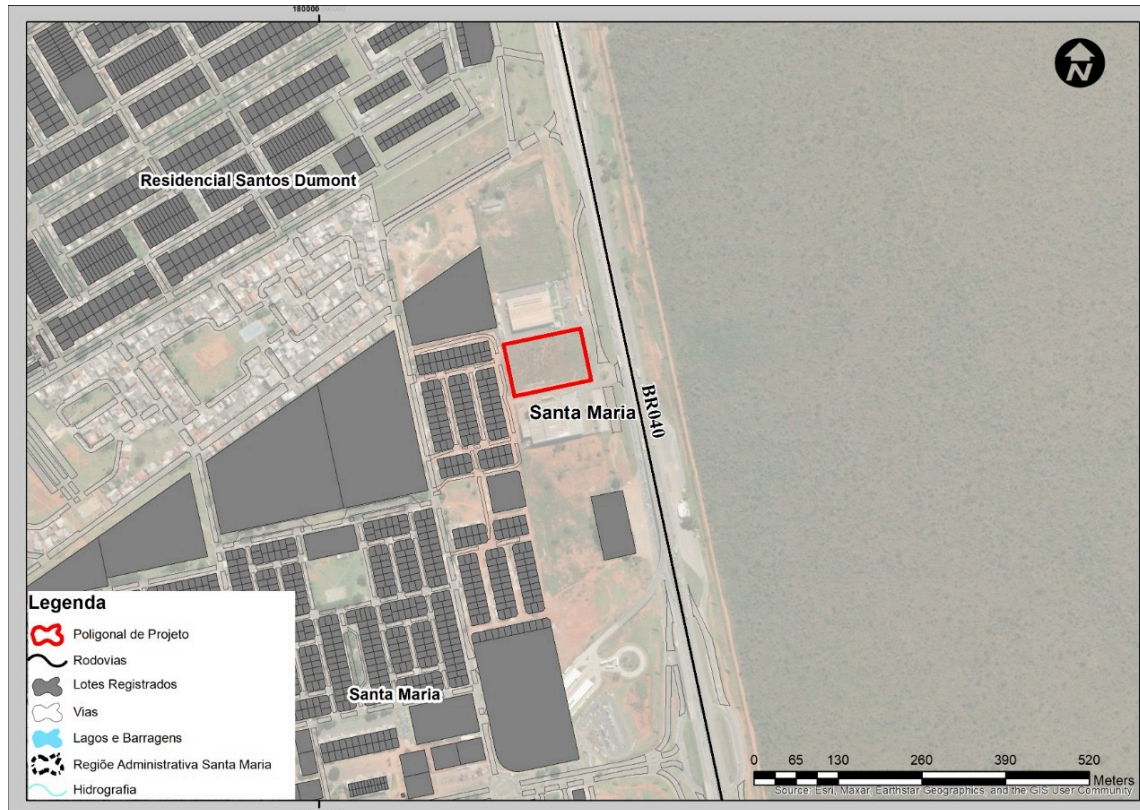
Processo nº.: 00391-00005272/2022-27

Interessado: TRIO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA

Responsável Técnico:

Ana Maria Montandon Chaer
CAU nº A 44294-1

LOCALIZAÇÃO



Localização:

AC 119, Cj A-3, Lt 01 e AE-01.

Confrontantes:

Norte e Sul: áreas ocupadas por comércio de grande porte;

Leste: rodovia BR 040;

Oeste: zona urbana consolidada da região - QR 119.

Características:

Áreas predominantemente **urbanizadas** ou em processo de urbanização, de **média densidade demográfica**.

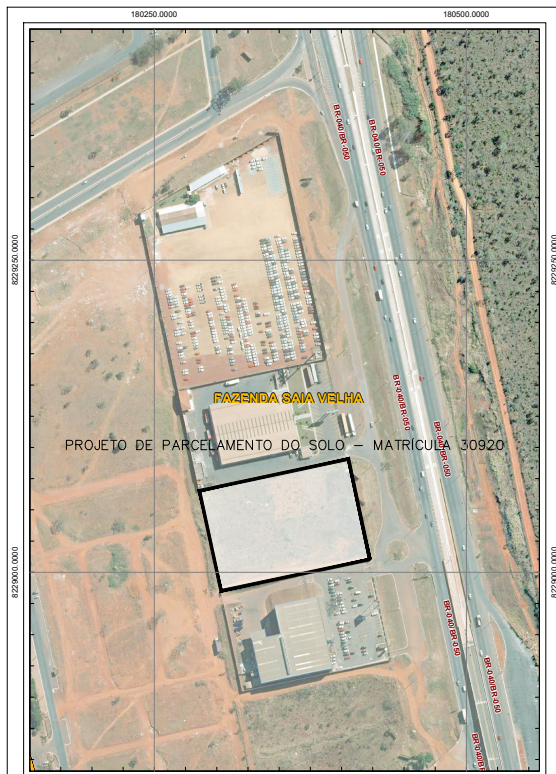
Área da poligonal do projeto:

1,00 hectare

Acesso à área:

Pela BR 040.

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA



FAZENDA SAIA VELHA			
Projeto de Parcelamento do Solo - Matrícula 30920 - RA XIII SANTA MARIA			
DATA:	ESCALA:	DESENHO:	SEI:
01/10/2021	1: 2.500	FELIPE	00390-00007593/2021-11
ÁREA:	RESP. TÉCNICO:		
	FELIPE DIAS CUNHA - CREA-SP: 5063665256		
TERRACAP Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal			NUANF-GETOP-DITEC

Ofício SEI-GDF N° 786/2021 – TERRACAP/PRESI/ DICOM/ADCOM.

Data de emissão: 07 de outubro de 2021

Informações Atualizadas: Após análise do Núcleo de Análise Fundiária da TERRACAP, apresentou-se os esclarecimentos por meio do seu Despacho n° 2069/2021-NUANF (71167192), apontando que **área em questão não pertencente ao patrimônio da Terracap.**

FAZENDA SAIA VELHA				DATUM HORIZONTAL: SIRGAS 2000,4
Projeto de Parcelamento do Solo - Matrícula 30920 - RA XIII SANTA MARIA				IMAGEM AEROFOTOGRAMÉTRICA: AGOSTO/2015
DATA:	ESCALA:	DESENHO:	SEI:	TERRACAP Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal
01/10/2021	1: 2.500	FELIPE	00390-00007593/2021-11	
ÁREA:	RESP. TÉCNICO:			NUANF-GETOP-DITEC
	FELIPE DIAS CUNHA - CREA-SP: 5063665256			

\\terracapnet\arquivos\GETOP\NUANF\DWGs_RAs\SANTA MARIA - RA XIII\SEI-00390-00007593-2021-11-Projeto de Parcelamento do Solo - Matrícula 30920.dwg

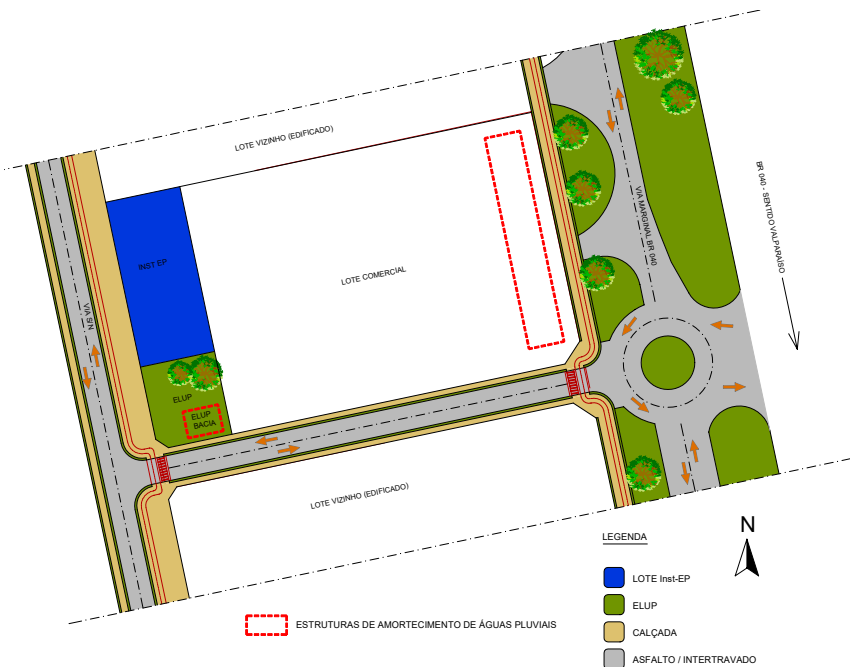
CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS

• NOVACAP:

Informam que **não existe interferência** com rede pública implantada ou projetada na poligonal em estudo. Informam também **não haver capacidade em seu sistema**, sendo necessária a elaboração de um projeto de drenagem pluvial completo e específico para o local

Solução de projeto: As águas pluviais serão captadas e direcionadas às estruturas de amortecimento. Para o lote comercial, está prevista uma estrutura rasa, com projeção de 750m², localizada **dentro do próprio lote**. Já para o lote Inst-EP a estrutura de amortecimento de águas pluviais ficará **na ELUP existente ao lado**, onde foram disponibilizados 100m² para esse atendimento.

O **projeto executivo** de drenagem encontra-se **aprovado**, conforme carta de 13 de janeiro de 2022.



• CEB:

Relatório Técnico nº 21CEB259 informa **não haver interferência** com as redes de Iluminação Pública e de elétrica com a região em comento.

Solução de projeto: As obras de infraestrutura de Iluminação Pública deverão **obedecer às recomendações das Normas: NBR 5101 - NTD 3.38 - NTD 3.09 e NTIP 1.01**

• NEOENERGIA:

A Companhia informa que **poderá fornecer energia elétrica** ao empreendimento, desde que atendidas às condições de fornecimento, as quais serão definidas por meio de estudo técnico.

Solução de projeto: O empreendedor receberá energia da NEOENERGIA cumprindo todas as condições regulatórias como **aprovação do projeto elétrico e implantação da infraestrutura básica** das redes de distribuição de energia elétrica, **de acordo com as normas** de segurança e acessibilidade.

CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS

• CAESB:

O Termo de Viabilidade Técnica (TVT) - nº 091/2021 informa que a gleba **não interfere** com as redes implantadas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário da região.

Quanto à viabilidade de **água**, a CAESB informa que a Região é abastecida pelo Sistema Produtor Rio Descoberto e que existem redes de abastecimento de água implantadas nas proximidades, sendo, portanto, **possível o atendimento da demanda informada**.

Quanto ao **esgotamento sanitário**, a Companhia informa que **não existem redes para a área do empreendimento** e, portanto, será necessário optar por solução independente.

Soluções de Projeto:

Para atendimento de **água**, será feita a **conexão do sistema existente ao empreendimento**.

Para o **esgotamento sanitário**, será executado um **trecho de tubulação que opera por gravidade**, encaminhando o efluente a um ponto de lançamento a ser indicado pela CAESB.



CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS

- **SLU:**

A SLU informa que, para a área em questão, deve ser destacado o tipo de coleta de **grandes fontes geradoras**. Porém, essas coletas **não estão no escopo dos serviços oferecidos pelo SLU** e são de responsabilidade do gerador de resíduos.

Soluções de Projeto: O empreendedor do lote comercial, após a definição de seu uso, **deverá se atentar para a lei nº 5.610, de 16 de fevereiro de 2016**, que dispõe sobre a responsabilidade dos **grandes geradores de resíduos sólidos**, e seguir suas recomendações.

- **DER:**

O DER informa que a gleba caracterizada **não interfere nas faixas de domínio das rodovias do SRDF**.

A rodovia federal BR 040 está sob concessão da empresa **Via 040**, que responde hoje pelos projetos e acessos à rodovia.

O interessado apresentou Relatório de Impacto de Trânsito à empresa **que respondeu não haver objeção ao empreendimento**.

O **acesso** ao empreendimento ocorrerá através do **sistema viário já implantado** no local.

CONDICIONANTES AMBIENTAIS



Mapa das Zonas Ecológica-Econômicas do Distrito Federal

Legenda

— Rodovias

▭ Poligonal do Empreendimento

Zona Ecológica-Econômica

■ Dinamização Produtiva com Equidade

■ Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos (ZEEDPE)

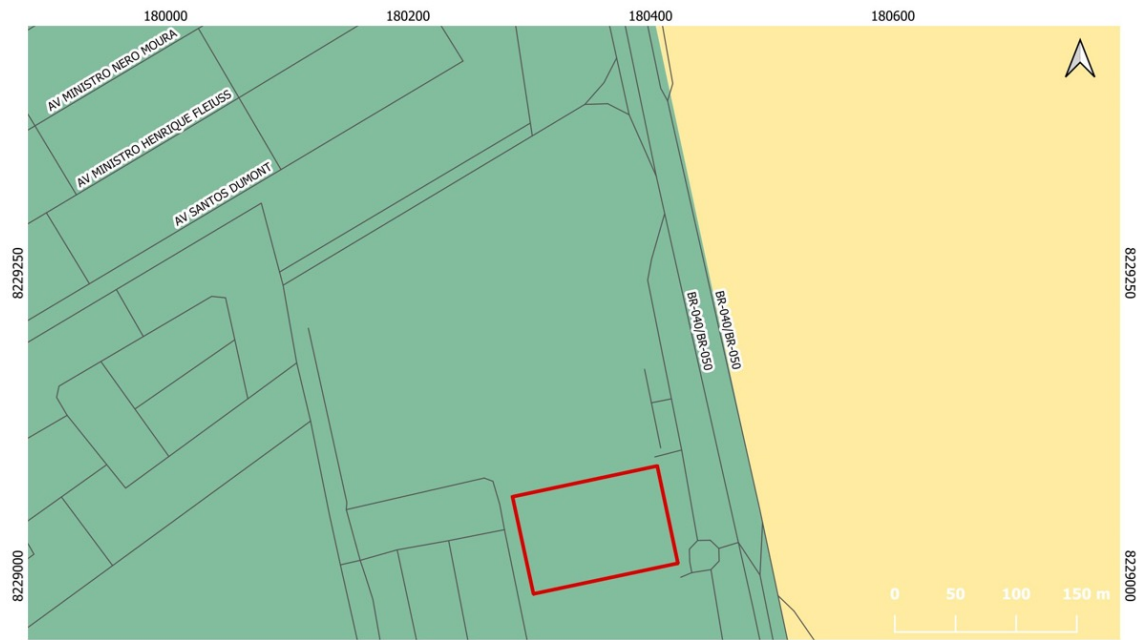
- **ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO:**

A gleba do parcelamento TRIO BR 040 está situada na **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade (ZEEDPE)**.

Diretriz geral da ZEEDPSE : destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos.

(Lei nº 6.269/2019).

CONDICIONANTES AMBIENTAIS



Mapa das Zonas Ecológico-Econômicas do Distrito Federal

Legenda

- Rodovias
- ▭ Poligonal do Empreendimento

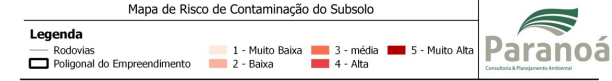
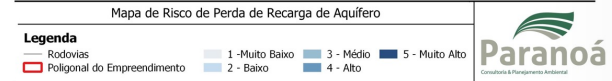
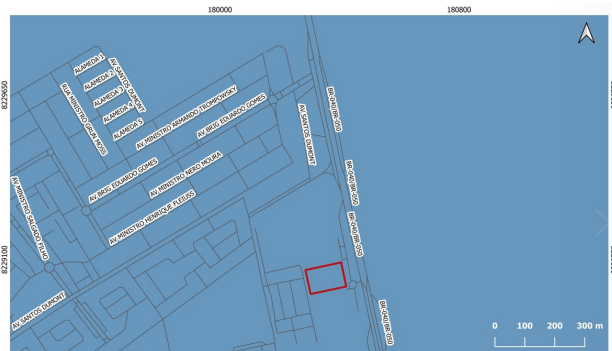
Subzonas

- SZDPE-2
- SZSE-7

Diretrizes da SZDPE 2:

- a) a **requalificação urbana**, particularmente das áreas centrais dos núcleos urbanos, utilizando instrumentos de política urbana que levem à existência de cidades compactas e à otimização da infraestrutura;
- b) a **interligação dos núcleos urbanos** de Taguatinga, Ceilândia, Samambaia, Recanto das Emas, Riacho Fundo II, Gama e **Santa Maria**, por meio da implantação de infraestrutura de transporte de alta e média capacidade;
- c) a observância no **estabelecimento de empreendimentos da compatibilização com os riscos ecológicos**, especialmente o risco de **perda de área de recarga de aquífero**;
- d) a manutenção das **atividades N1 e N2**, de forma a assegurar a prestação de serviços ecossistêmicos das áreas com características rurais em zonas urbanas;

CONDICIONANTES AMBIENTAIS



→ Risco **alto** de Perda de Recarga do Aquífero.

- Recomenda-se a aplicação de estratégias de **recuperação da vegetação**, especialmente nas áreas verdes, no intuito de se garantir a infiltração da água no solo.

- Recomenda-se a adoção de estratégias de **recarga natural com a manutenção de áreas naturais** visando preservar a permeabilidade natural do solo.

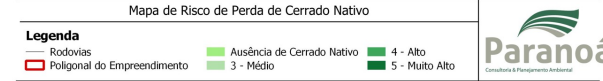
→ Risco **alto** de Contaminação do Subsolo

- Recomenda-se **não implementar atividades com alto potencial poluidor**, principalmente em áreas cujo o solo apresenta características favoráveis à infiltração.



→ Risco **baixo** de Perda de Solo por Erosão

- Recomenda-se a implantação de pavimentação, de sistemas de drenagem, de esgotamento sanitário e demais infraestruturas devem ocorrer antes da implantação de empreendimentos com objetivo de evitar à deflagração de processos hidra-erosivos.



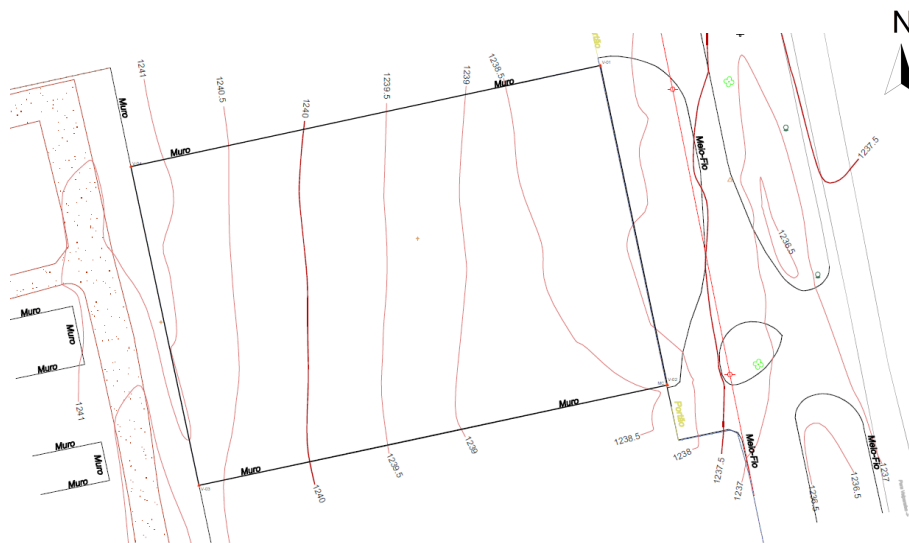
→ **Ausência** de Cerrado Nativo e Risco

- A implementação de empreendimentos deverão ser objetos de análise a ser solicitada pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental, visto que a remoção da cobertura vegetal pode desencadear processos erosivos.

CONDICIONANTES AMBIENTAIS

- DECLIVIDADE

O terreno possui declividades **muito baixas, inferiores a 3%**, enquadrando-se no art.3º na Lei Federal 6.766/1979.



— CURVAS DE NÍVEL DE 0,5 em 0,5 METRO

- LICENCIAMENTO AMBIENTAL

O parcelamento em questão teve sua **Licença Prévia** emitida no dia **04 de março de 2024**, sendo publicada em **12 de março de 2024**. Esta Licença Prévia, que possui o número **06/2024**, possui validade de **4 (quatro) anos**.

Os trâmites podem ser consultados no processo:
SEI/GDF 00391-00005272/2022-27

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

- PDOT

Zona Urbana Consolidada (ZUC): composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, de baixa, média e alta densidade demográfica, servidas de infraestrutura e equipamentos comunitários.

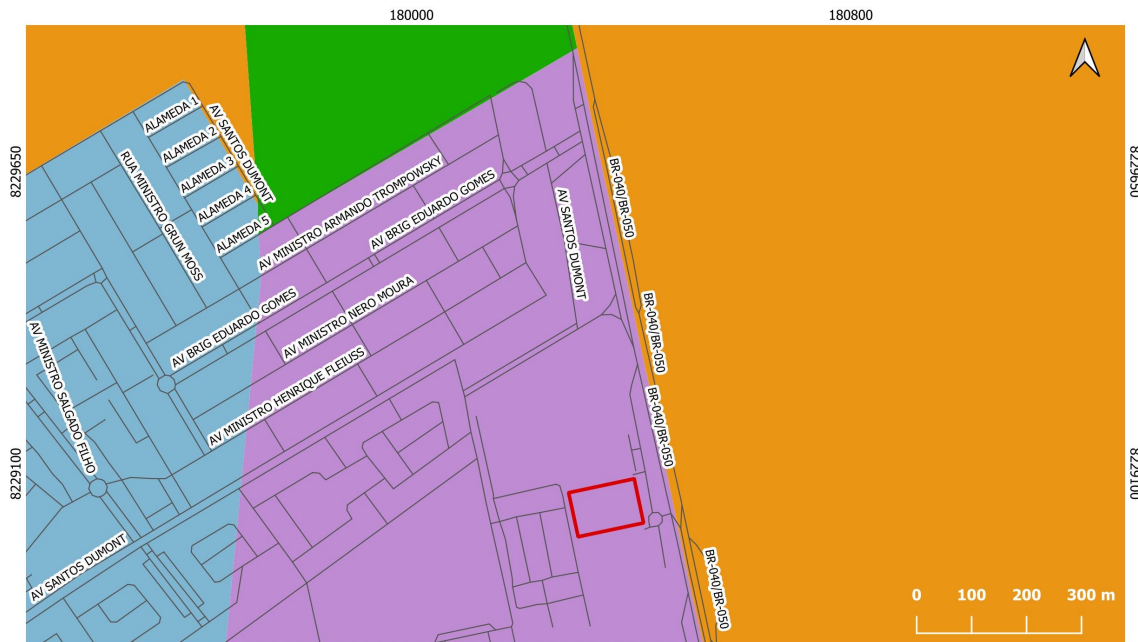
Densidade Habitacional Média:

>50 ≤150 habitantes / hectare.

No entanto, o parcelamento TRIO BR 040 **não prevê o uso residencial** ou misto, uma vez que as propostas de uso do solo CSIInd 2 e Inst-EP não permitem esta categoria.

Equipamentos Urbanos e Comunitários e Espaços Livres de Uso Público

Mínimo de 15% da área da gleba.



Mapa de Zoneamento do PDOT

Legenda

- Rodovias
- ▭ Poligonal do Empreendimento
- ▭ Zona Urbana Consolidada
- ▭ Zona Rural de Uso Controlado
- ▭ Zona Urbana de Uso Controlado II
- ▭ Zona Urbana de Expansão e Qualificação

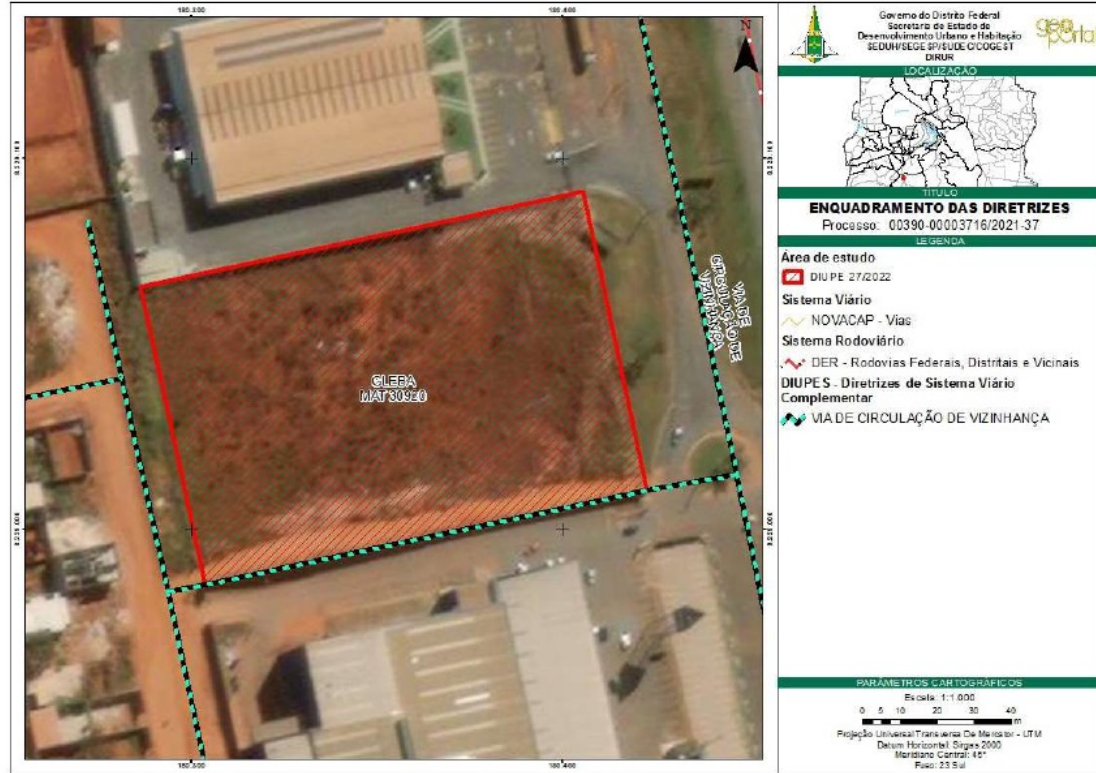


CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

- DIRETRIZ URBANÍSTICA ESPECÍFICA - DIUPE nº 27/2022

Sistema Viário e de Circulação :

O parcelamento TRIO BR 040 deverá ser acessado por **Vias de Circulação de Vizinhança** situadas nos eixos longitudinais principais que circundam a poligonal. Além destas vias, é também proposto pelas Diretrizes a **abertura de uma via auxiliar** transversal que efetua a ligação entre as outras duas.



CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

- DIRETRIZ URBANÍSTICA ESPECÍFICA - DIUPE nº 27/2022**

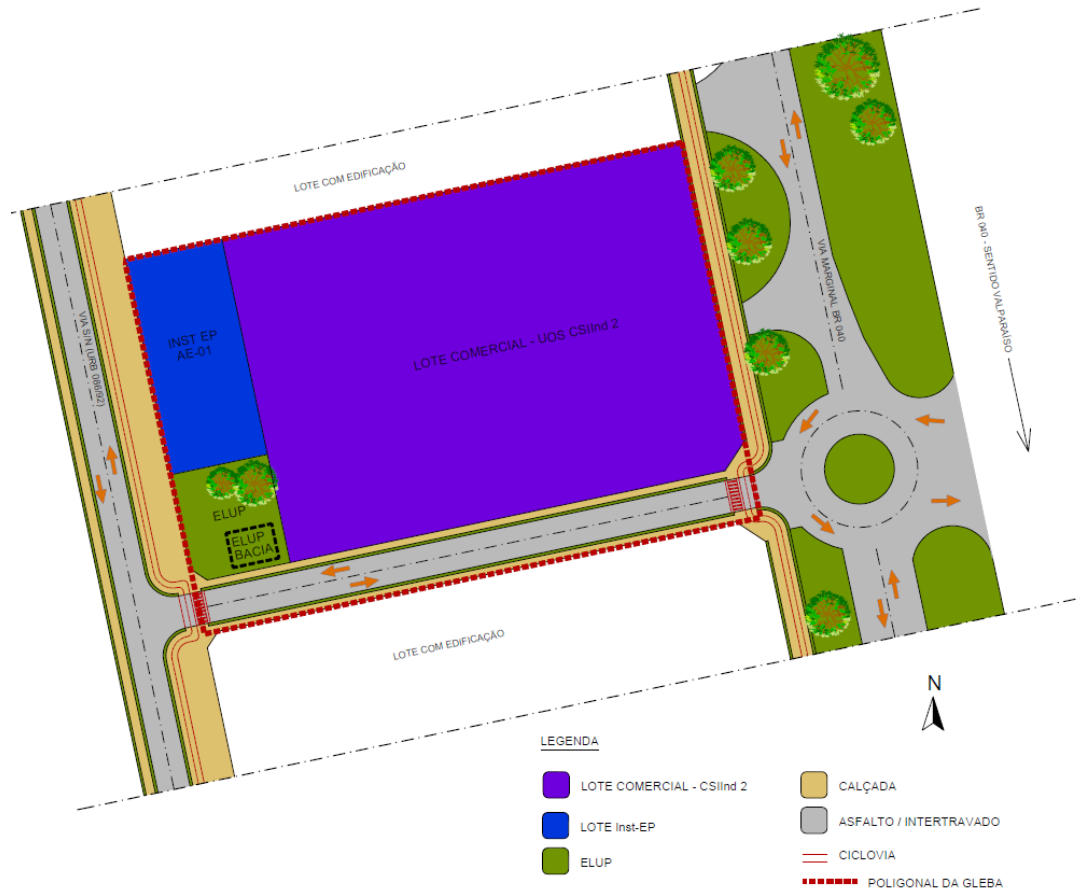
Usos Permitidos: centros comerciais e de distribuição, centro de apoio rodoviário, habitação, comércio e serviços de apoio.

UOS	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de Permeabilidade (% Mínima)
CSII 3	1,40	2,00	19,00	30
CSIIInd 2	1,00	2,40	22,50	30
Inst	1,40	2,00	19,00	30
Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			

Áreas Públicas: Da área parcelável, **15% deve ser destinado a áreas públicas**, conforme definido pelo PDOT/2009. Os percentuais mínimos de EPC, EPU e ELUP estão definidos na tabela abaixo:

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO*
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	5%
Equipamento Público Comunitário (EPC) e Equipamento Público Urbano (EPU)	10%
Total mínimo exigido:	15%

PROJETO



• USO E OCUPAÇÃO

CSInd 2 – **01 lote**, com área de 7.109,57m².

Inst EP – **01 lote**, com área de 1.002,59m².

ELUP – **01 área** de Espaço Livre de Uso Público. Com área de 500,10 m².

EPU (BACIA) – **1 área** de Equipamento Público Urbano para bacia de retenção de 103,60m², dentro do ELUP.

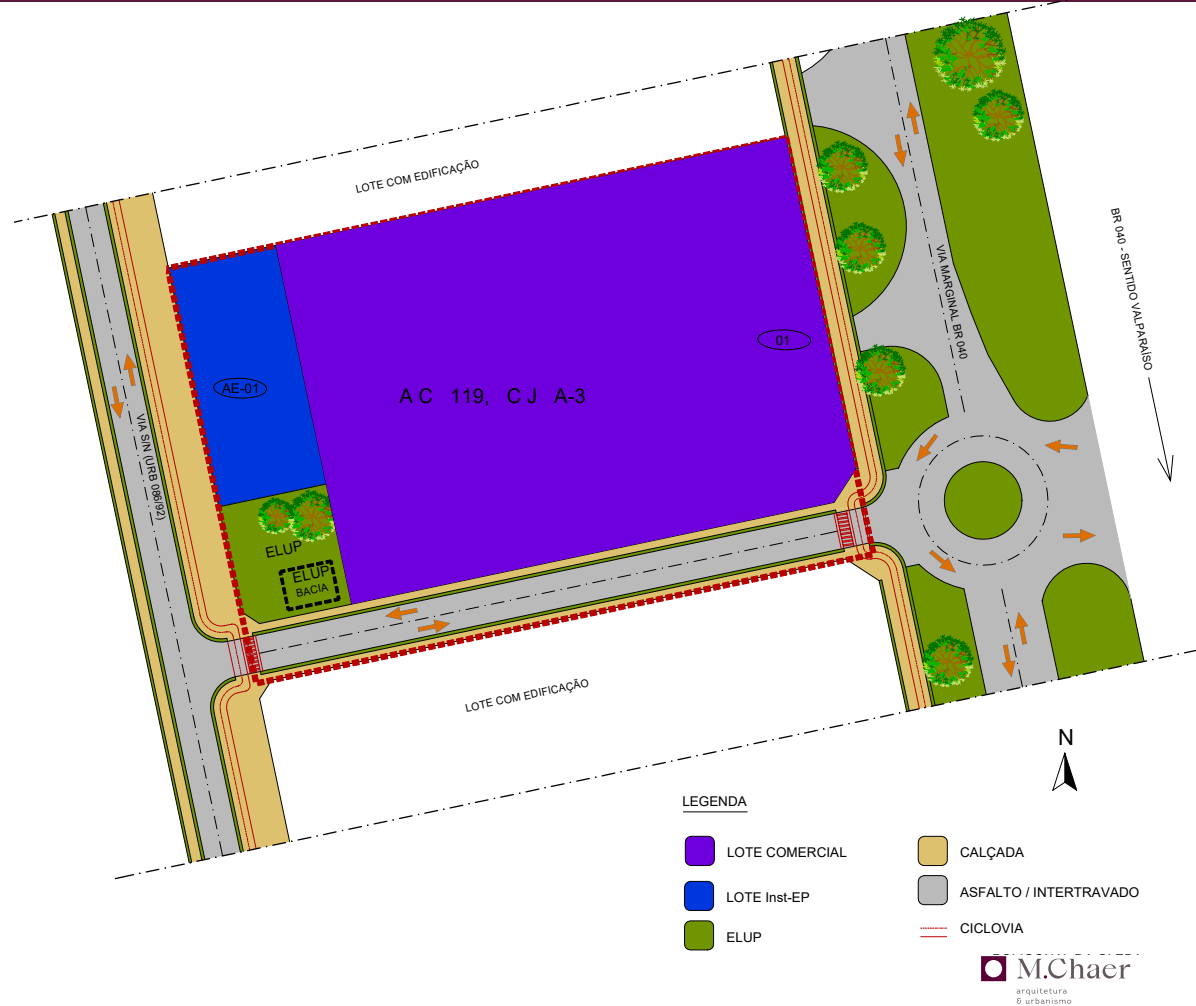
PROJETO

• ENDEREÇAMENTO

O parcelamento TRIO BR 040 é composto por 01 lote comercial identificado como “Lote 01” e 01 lote Inst-EP identificado como “AE-01” (Área Especial 01). Portanto, seus endereçamentos são:

- **Lote comercial: AC 119, Cj A-3, Lt 01.**
- **Lote institucional: AC 119, Cj A-3, AE*-01.**

*AC = Área Complementar (conforme definido pelo MDE 086/92)



PROJETO

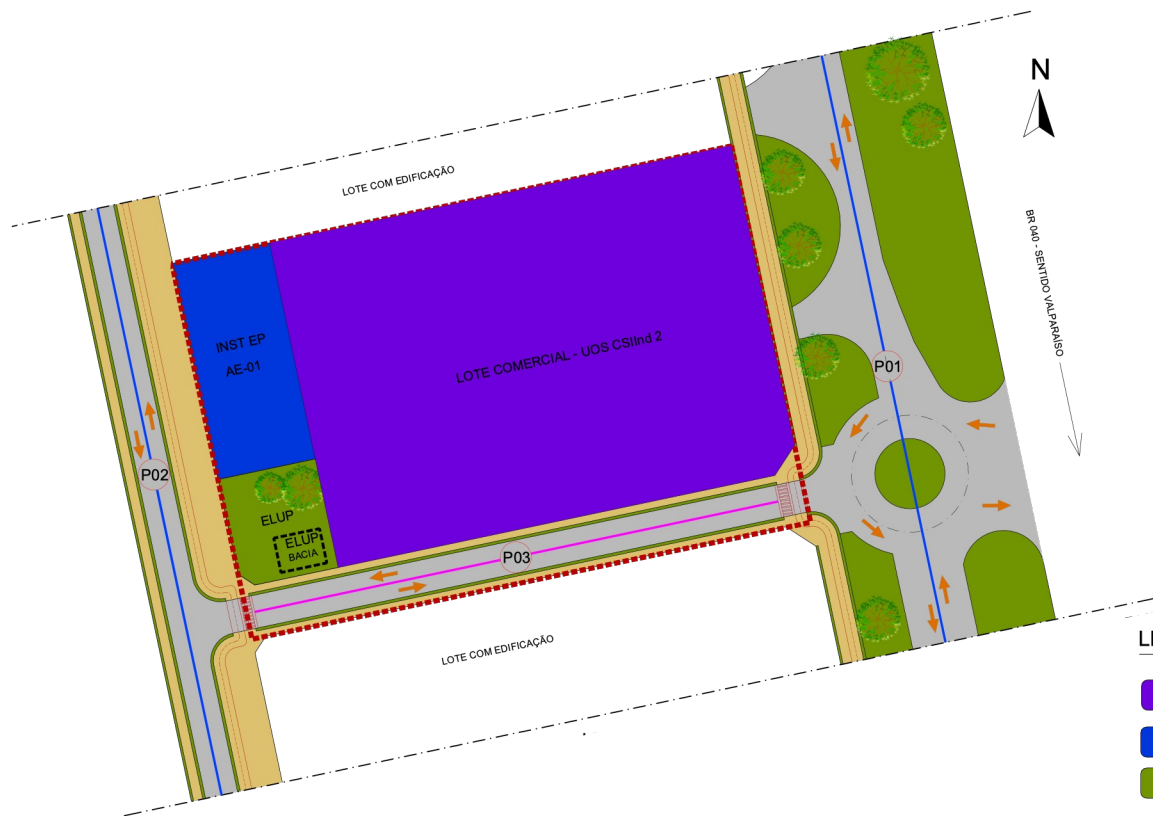
- DENSIDADE

A densidade máxima aplicável na gleba está demonstrada no quadro abaixo, conforme PDOT em seu Art. 39, mapa 5, anexo III.

QUADRO DEMONSTRATIVO - DENSIDADE DEMOGRÁFICA DA GLEBA	
Área da gleba	1,00
Habitantes por hectare estabelecido	150,00
Número máximo de habitantes na gleba	150,00

No entanto, o parcelamento TRIO BR 040 **não prevê o uso residencial ou misto**, uma vez que as propostas de uso do solo CSIIInd 2 e Inst-EP não permitem esta categoria

PROJETO



• SISTEMA VIÁRIO

Vias de Circulação de Vizinhança 1 – A_Marginal da BR 040 permite o acesso ao parcelamento pelo lado leste, enquanto que o parcelamento existente à oeste (Projeto Urbanístico - URB 086/92) já permite este outro acesso através de uma via planejada, mas ainda não pavimentada. Faixa de rolamento em duplo sentido.

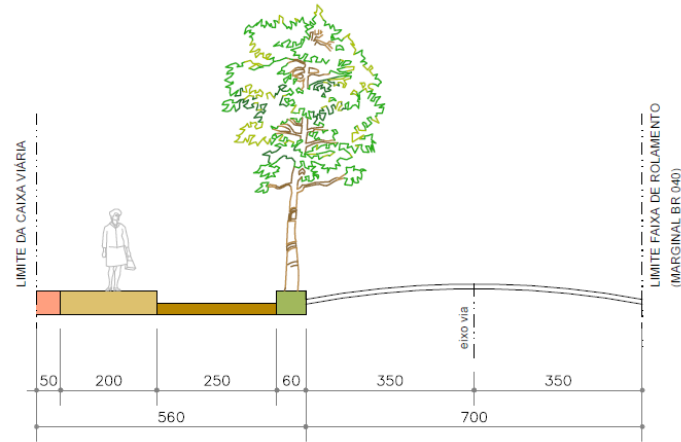
Via de Circulação de Vizinhança 2 (Zona 30) – via que faz ligação entre as duas vias supracitadas. Faixa de rolamento em duplo sentido.

LEGENDA

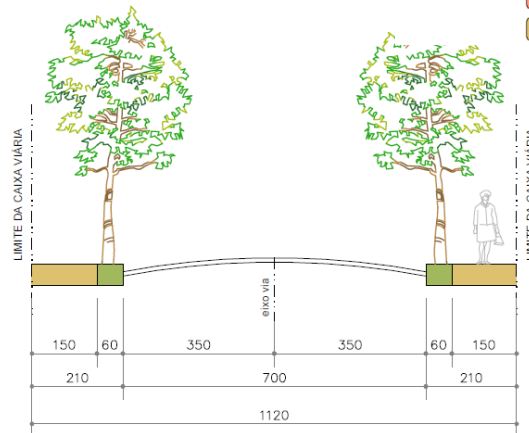
- | | |
|--------------|---|
| CALÇADA | CICLOVIA |
| ASFALTO | POLIGONAL DA GLEBA |
| LOTE CSInd 2 | VIA DE CIRCULAÇÃO DE VIZINHANÇA 1 |
| LOTE Inst-EP | VIA DE CIRCULAÇÃO DE VIZINHANÇA 2 - ZONA 30 |
| ELUP | LOCAL DO PERFIL VIÁRIO |

PROJETO

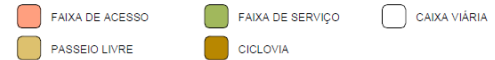
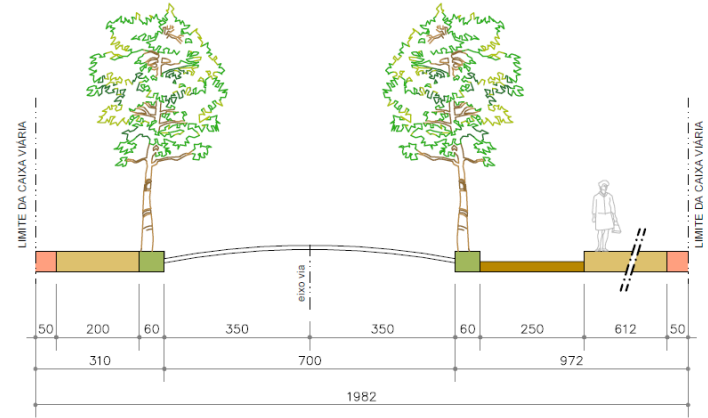
• PERFIS VIÁRIOS



Via de Circulação de Vizinhança 1 – Via Marginal

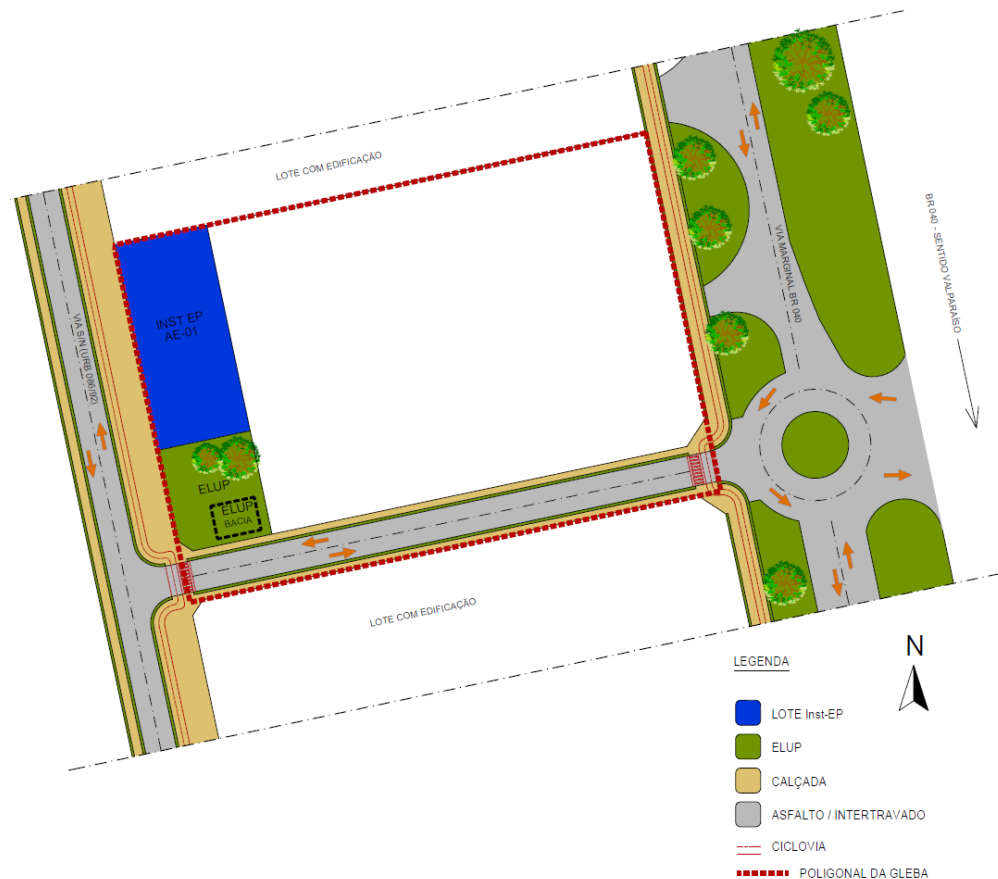


Via de Circulação de Vizinhança 1 – Via S/N



Via de Circulação de Vizinhança 2

PROJETO



• ÁREAS PÚBLICAS

Total de **15,03%** da área parcelável da gleba são Área Públicas.
> mín. PDOT/2009 (15%)

ELUP – Propõe-se **01 área de ELUP** com **500,10m²**, dos quais **103,60m²** receberão o amortecimento das águas pluviais do parcelamento.

INST EP - lote institucional **AE-01** possui área de **1.002,59m²** e está adjacente ao Espaço Livre de Uso Público – ELUP.

QUADRO DEMONSTRATIVO - ÁREAS PÚBLICAS		
ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Passível do Parcelamento	10.000,00	100
a. Inst-EP	1.002,59	10,03%
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP	396,50	3,97%
c. Espaços Livres de Uso Público - ELUP (BACIA)	103,60	1,04%
Total da Área Pública	1.502,69	15,03%

QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		10.000,00	100,00
1. Unidades Imobiliárias			
a. CSIIInd 2	1	7.109,57	71,10
b. Inst EP	1	1.002,59	10,03
TOTAL	2	8.112,16	81,12
2. Áreas Públicas			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		396,50	3,97
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP (BACIA)		103,60	1,04
c. Sistema de Circulação		1.387,74	13,88
TOTAL		1.887,84	18,88
Área Pública ⁽¹⁾: 1.b + 2a + 2b		1.502,69	15,03
Área Pública ⁽²⁾: 1.b + 2a + 2b + 2c		2.890,43	28,90

(1) Conceito de Área Pública conforme o disposto na Seção IV da Lei Complementar nº 803 (PDOT 2009) atualizada pela Lei Complementar nº 854 (PDOT 2012).

(2) Conceito de Área Pública conforme Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Kr aplicado na área da gleba: 1.0006664

PROJETO

- PERMEABILIDADE

Em todas as áreas do projeto foram previstos percentuais de permeabilidade mínima que configuram a porcentagem geral de permeabilidade alcançada pelo parcelamento. O quadro abaixo demonstra esses percentuais e o resultado final.

ÁREAS CONSIDERADAS - GERAL	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL PERMEÁVEL (%)	ÁREA PERMEÁVEL (m ²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	10.000,00			100%
a. CSIInd 2	7.109,57	30,00	2.132,87	21,33
b. Inst EP	1.002,59	20,00	200,52	2,01
c. Espaços Livres de Uso Público - ELUP	396,50	90,00	356,85	3,57
d. Espaços Livres de Uso Público - ELUP (BACIA)	103,60	100,00	103,60	1,04
Total	8.612,26		2.793,84	27,94

AGRADECEMOS A ATENÇÃO !

ANA MARIA CHAER
E EQUIPE