

Reunião do CONPLAN – DF 25 de Julho de 2024

PARCELAMENTO DO SOLO

Matrícula nº 15.895 – 8º CRI-DF
3,5534 Hectares

RESIDENCIAL BARNOUD

Processo Urbanístico nº 00390-00004900/2021-02

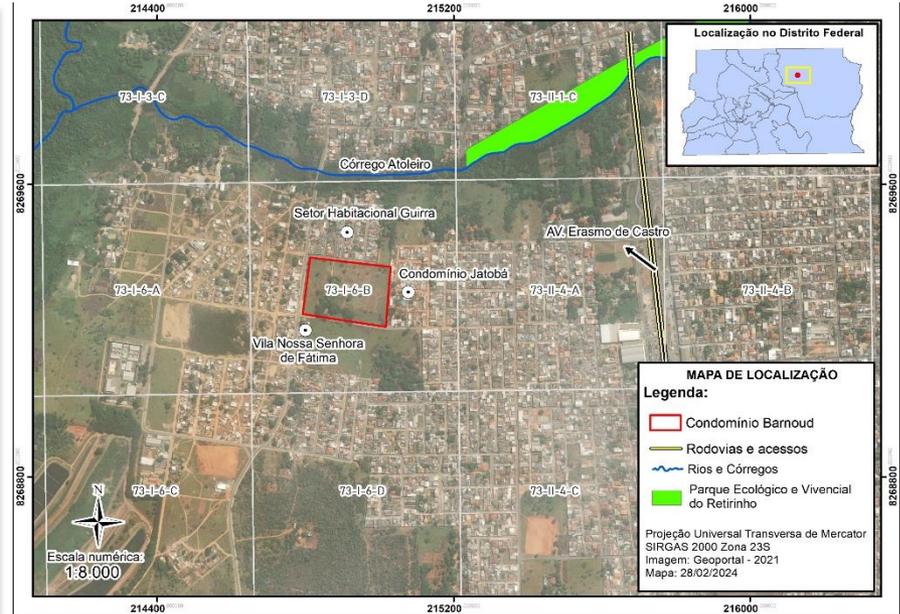
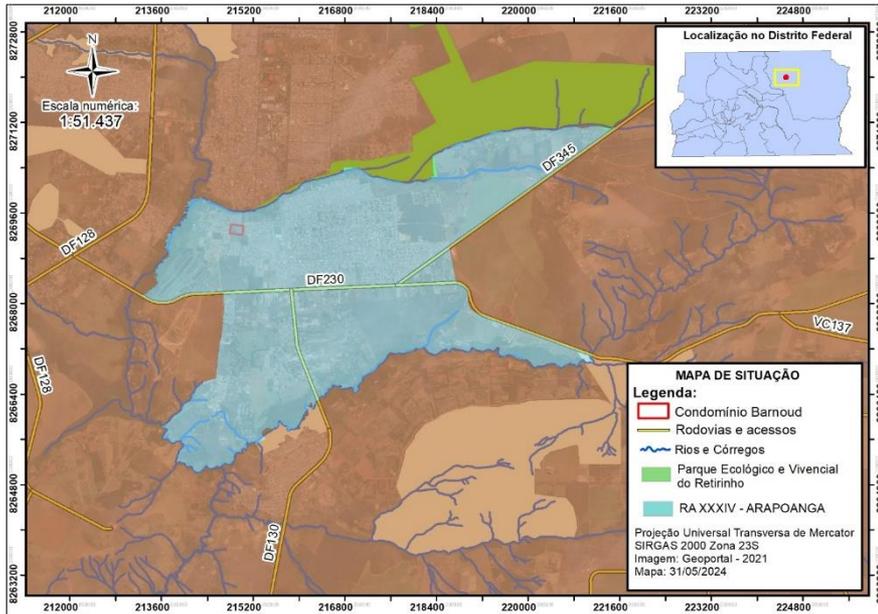
Processo Ambiental nº 00391-00005039/2022-44



T T ENGENHARIA

SITUAÇÃO/LOCALIZAÇÃO

- RA XXXIV - ARAPOANGA • DIUR 02/2018 • DIUPE 60/2021 • MDE, NGB, URB- 139/22



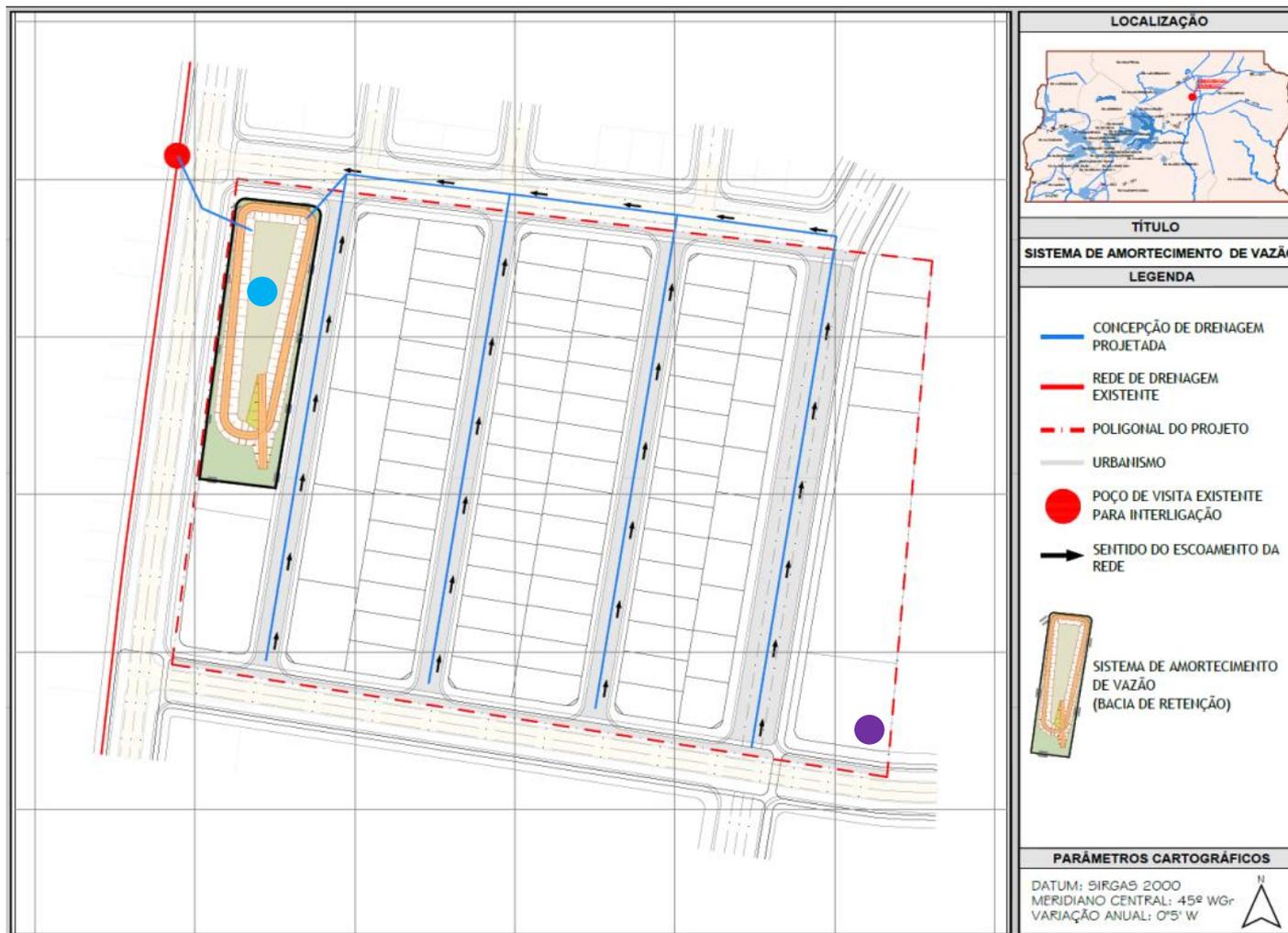
Confrontantes: Norte com a área ocupada do Setor Habitacional Guirra e Córrego Atoleiro;
Sul com a Vila Nossa Senhora de Fátima,
Leste com o Condomínio Jatobá;
Oeste com o Bairro Nossa Senhora de Fátima.



CONSULTAS DE CONCESSIONARIAS DE SERVIÇO PÚBLICO, NOVACAP E TERRACAP

	Nº DO DOCUMENTO	INFORMAÇÃO ATUALIZADA	SOLUÇÃO DE PROJETO
TERRACAP	Ofício nº 994/2021 – TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC	A gleba não pertence ao patrimônio da agência	-
NOVACAP	Despacho - NOVACAP/PRES/DU	Não existe interferência de rede pública de águas pluviais	O projeto de drenagem aprovado pela empresa prevê a bacia.
NEOENERGIA	Laudo Técnico nº 75285442/2021	A empresa poderá fornecer energia elétrica ao empreendimento.	O projeto de iluminação foi elaborado de acordo com as normas da empresa
CEB – IPÊS	Carta nº 204/2021 – CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP Relatório Técnico – CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP	Não há interferência de rede de iluminação pública com a área do parcelamento.	-
CAESB (interferência)	Termo de Viabilidade Técnica (TVT) nº 104/2021 e Carta nº. 8/2022 – CAESB/DE/EPR	não consta interferência com redes de água e esgotos existentes ou projetadas na área do parcelamento.	-
CAESB (abastecimento água)		existe sistema de abastecimento de água implantado ou projetado na proximidade para atendimento do empreendimento.	O abastecimento de água no parcelamento será feito através de sua interligação à rede existente, por meio de um ponto de derivação.
CAESB (esgoto)		existe sistema de esgotamento sanitário projetado mas não implantado para atendimento do empreendimento.	A interligação deverá ser feita nos PV localizado na rede coletora de CA-400.
SLU	Despacho - SLU/PRESI/DITEC	a empresa poderá realizar a coleta de resíduos comerciais e residenciais no parcelamento	-
DER	Ofício nº 1249/2021 – DER-DF/DG/CHGAB/NUADM	o imóvel não confronta nem interfere com nenhuma Faixa de Domínio das rodovias que compõem o SRDF. Foi alertado para a faixa não edificante.	-

SOLUÇÕES DE INFRAESTRUTURA



● Dispositivo de vazão (drenagem) - O ponto de lançamento do sistema será através da interligação com o poço de visita da rede de drenagem existente que se encontra próxima ao empreendimento.

● Ponto de derivação para abastecimento de água.

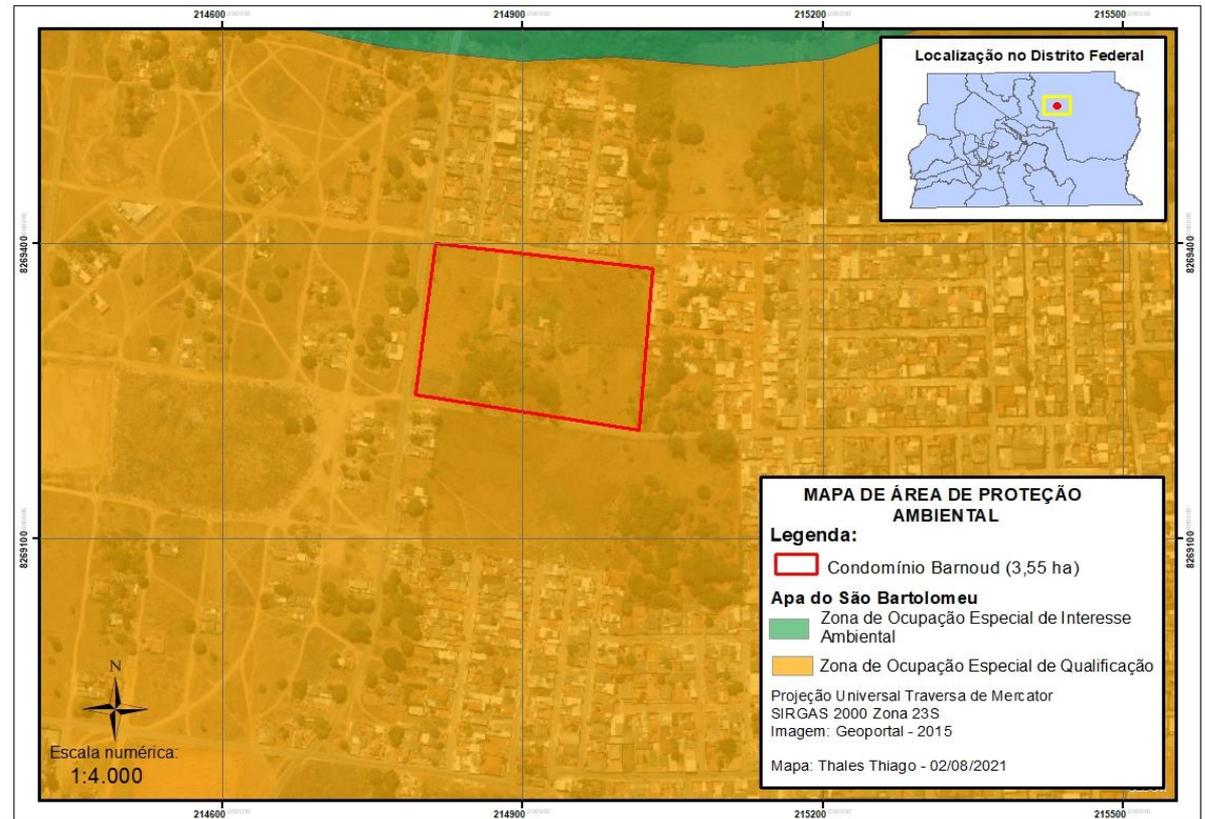


CONDICIONANTES AMBIENTAIS

Licença Prévia LP – SEI-GDF nº 43/2023 – IBRAM/PRESI.

ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECIAL DE QUALIFICAÇÃO (ZOEQ) – APA SÃO BARTOLOMEU

- É permitido 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;
- Devem ser adotadas medidas de:
 - a) **controle ambiental voltado para o entorno imediato** das unidades de conservação, visando à manutenção de sua integridade ecológica;
 - b) **controle da propagação de doenças de veiculação** por fatores ambientais;
- Os parcelamentos urbanos devem **adotar medidas de proteção do solo**, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água.



ZEE- RISCO ECOLÓGICO

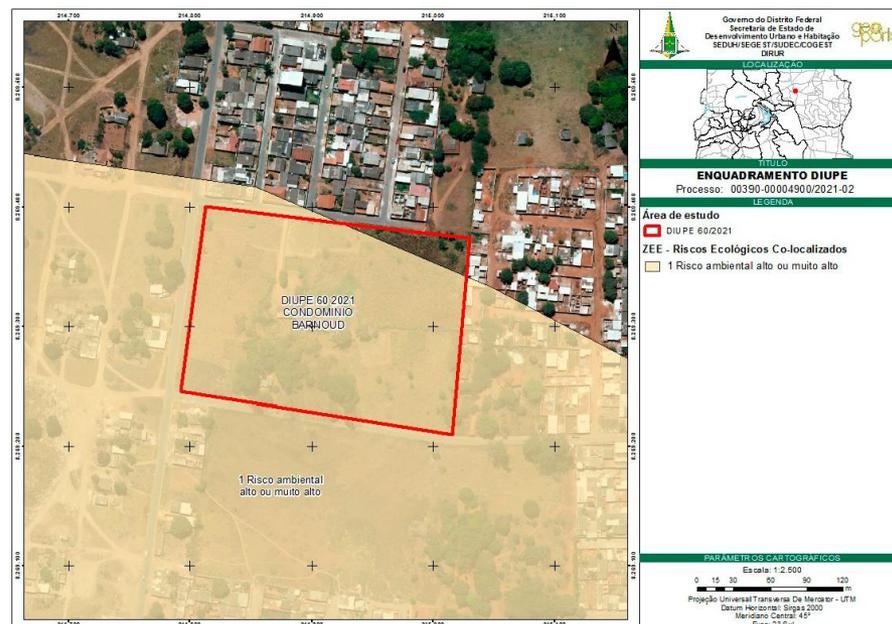
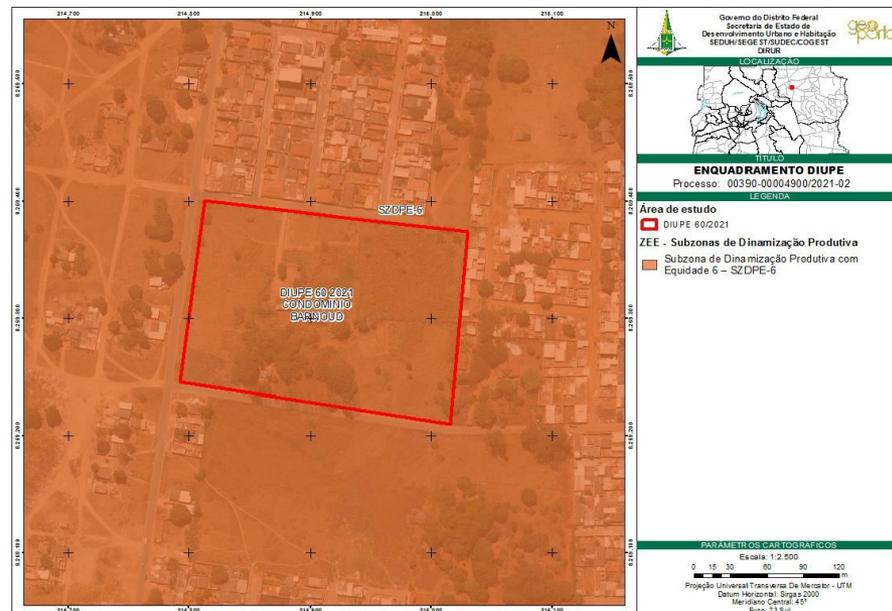
SUBZONA DE DINAMIZAÇÃO PRODUTIVA COM EQUIDADE 6 – SZDPE

6

- A instituição de programas para promover capacitação e qualificação profissional de mão de obra;
- A atração de empreendimentos-âncora;
- A requalificação da cidade de Planaltina, com vistas à sua preparação como centralidade histórica voltada para a economia da conservação e para o turismo rural e ecológico;
- A observância do risco de contaminação do subsolo indicado;
- Destinada à intensificação e diversificação das atividades produtivas para a garantia da geração de emprego e renda por meio do desenvolvimento de atividades.

RISCOS ECOLÓGICOS CO – LOCALIZADOS

- A área apresenta 1 risco ambiental alto ou muito alto.



ZEE- RISCO ECOLÓGICO

- **BAIXO E MÉDIO RISCO ECOLÓGICO DE PERDA DE ÁREA DE RECARGA DE AQUÍFEROS**

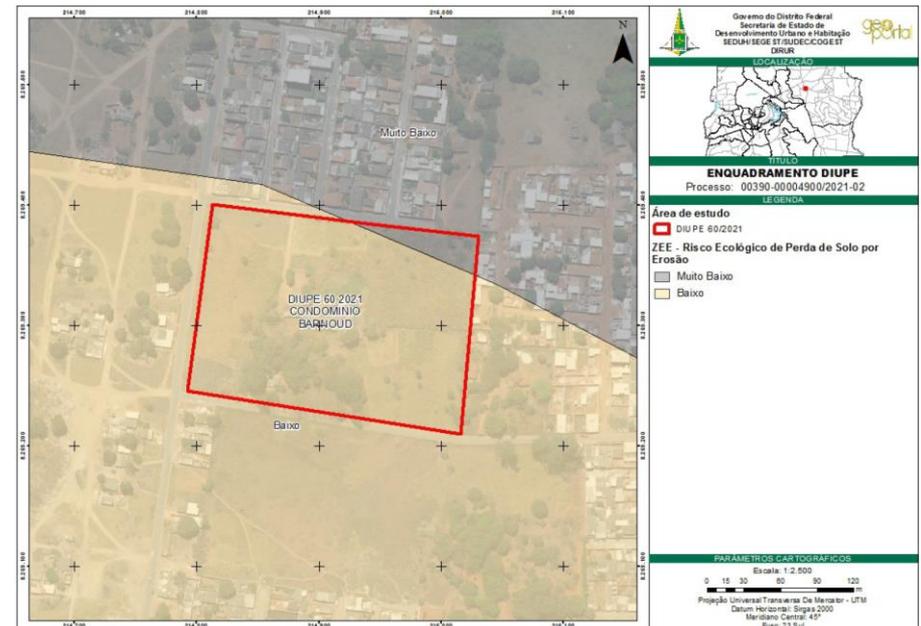
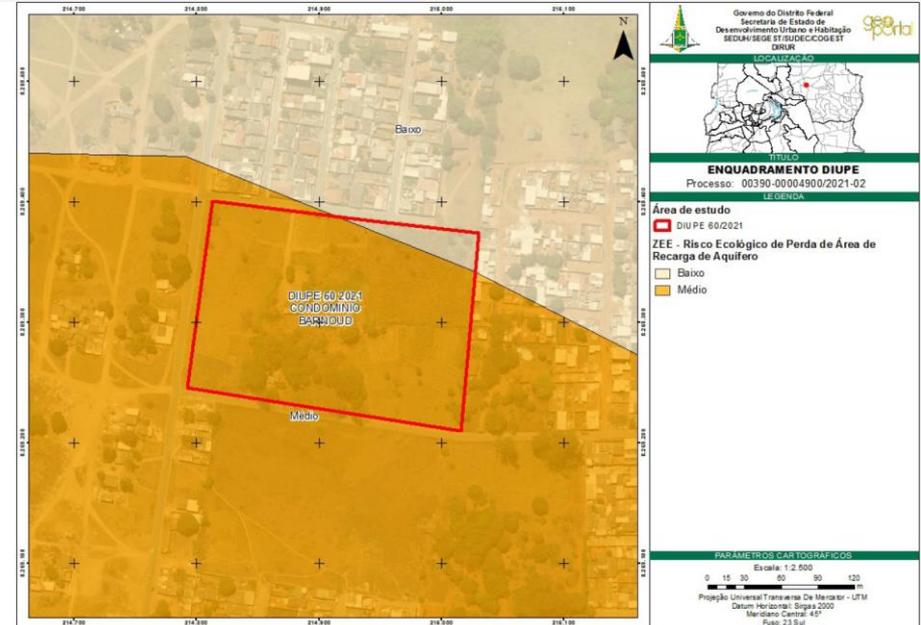
Recomenda-se:

Adotar estratégias de **recarga natural e artificial** que incrementem a infiltração de água no solo.

- **MUITO BAIXO E BAIXO RISCO ECOLÓGICO DE PERDA DE SOLO POR EROSÃO**

Recomenda-se:

A **cobertura vegetal e do solo superficial** devem ser removidos antes da **implantação** do empreendimento, preferencialmente em época de seca, para evitar a deflagração de processos hidra-erosivos.

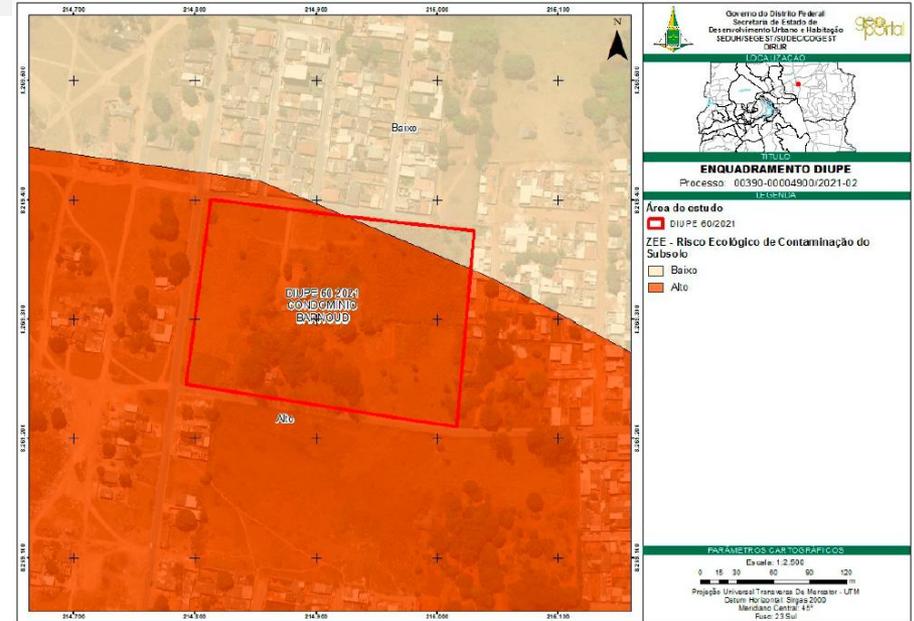


ZEE- RISCO ECOLÓGICO

- **ALTO E BAIXO RISCO ECOLÓGICO DE CONTAMINAÇÃO DO SUBSOLO**

Recomenda-se:

Não implementar atividades com alto potencial poluidor.
Principalmente em áreas cujo os solos e morfologia apresentam características que favoreçam a infiltração.

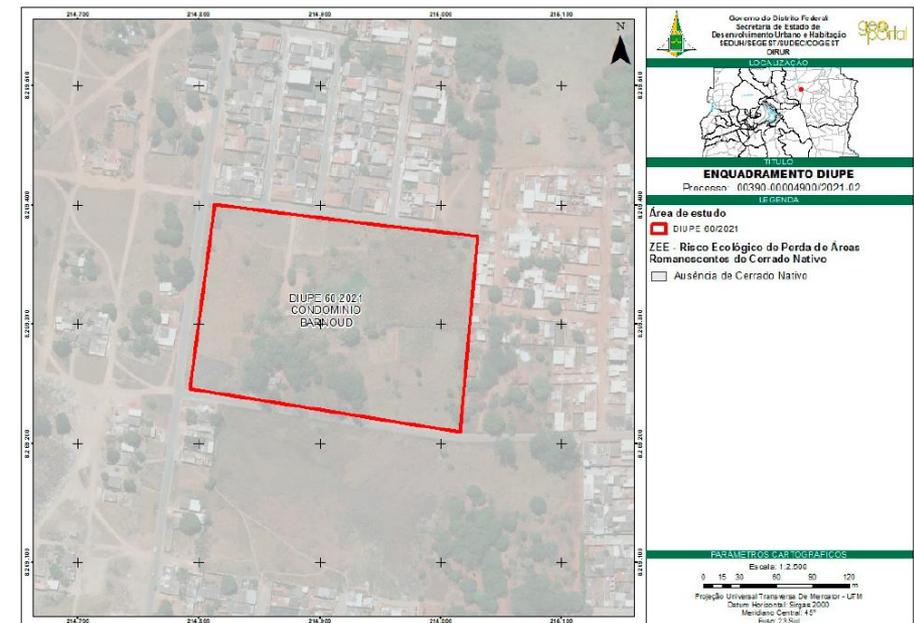


- **AUSÊNCIA DE RISCO ECOLÓGICO DE PERDA DE ÁREAS REMANESCENTES DE CERRADO NATIVO**

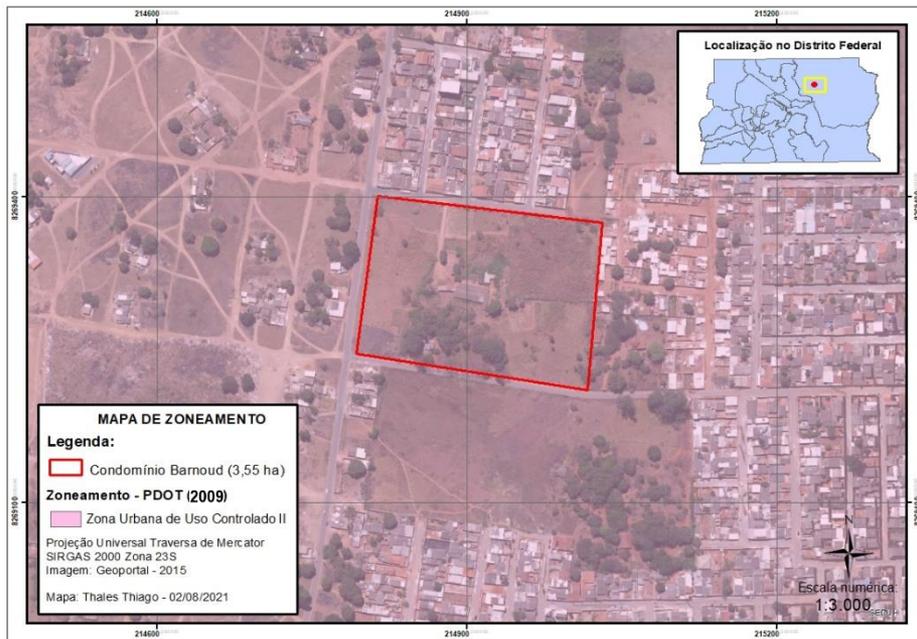
Recomenda-se:

A ocupação deverá ser objeto de análise e autorização do licenciamento ambiental.

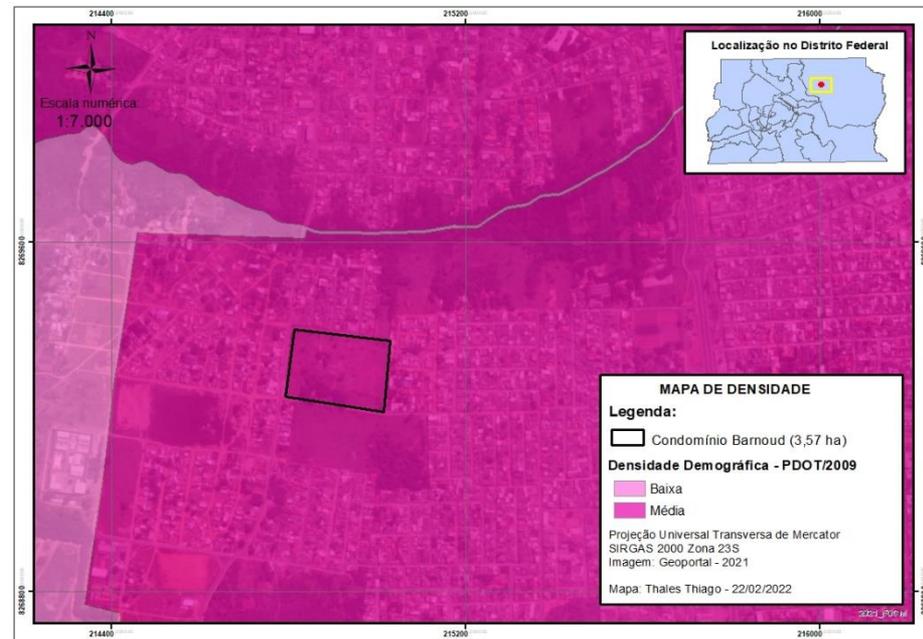
TODAS AS MEDIDAS DE CONSERVAÇÃO E MITIGAÇÃO DE DANOS AMBIENTAIS ESTÃO SENDO PROVIDENCIADAS.



CONDICIONANTES URBANÍSTICAS



PDOT/2009 - ZONA URBANA DE USO CONTROLADO II



Densidade Habitacional Média: $> 50 \leq 150$ habitantes / hectare.

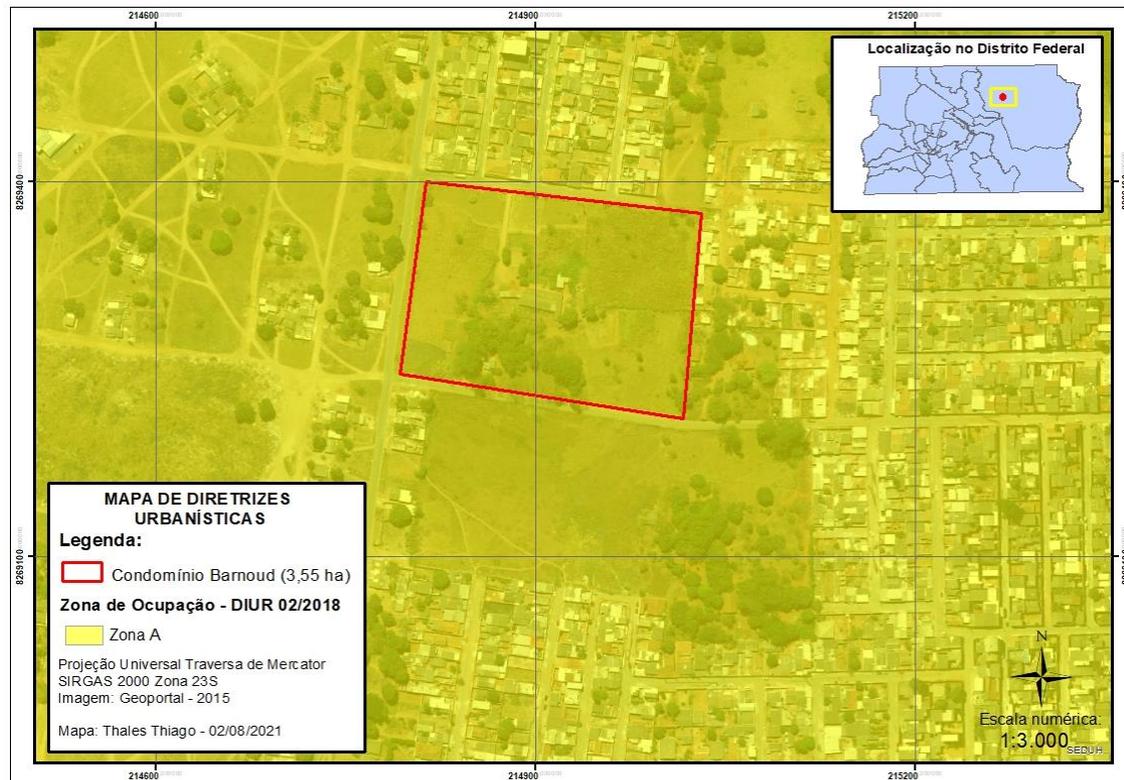
MÉDIA DENSIDADE POPULACIONAL

TABELA DE DENSIDADE				
Área Parcelável (Hectare)	Zona de densidade	Total Habitantes permitidos	Hab. per. Unidade	Total Unidades Habitacionais permitidas
3,5534	150	533	3,33	160
				160



CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

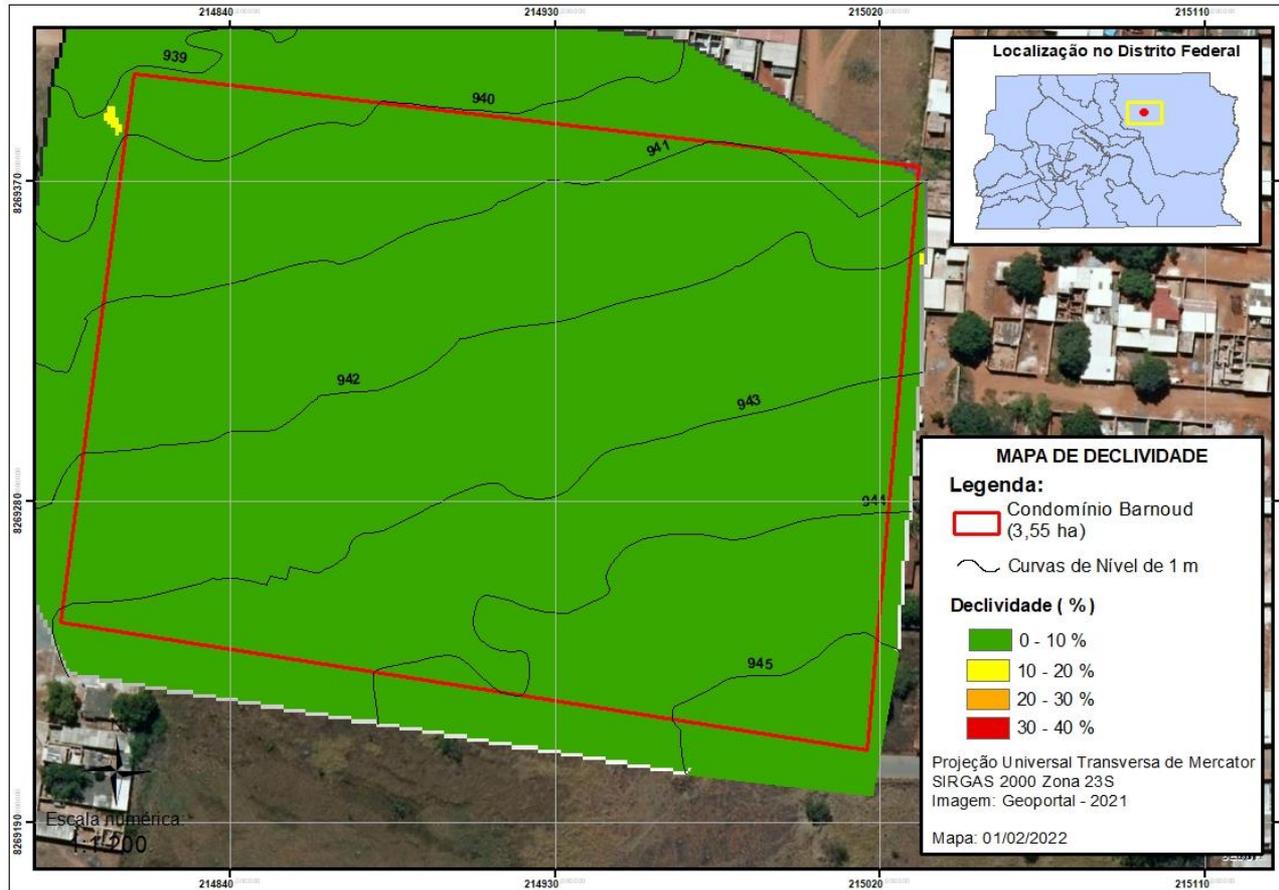
Segundo o item 4.1 da DIUR 02/2018, a Zona A possui várias áreas de regularização de interesse social, uma delas é a área do Arapoanga I, onde se localiza o parcelamento do solo denominado **Residencial Barnoud**.



Zona	Uso	Coeficiente de Aproveitamento Básico		Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de Permeabilidade
ZONA A	RO 1	R < 200m ²	R > 200m ²	2,0	10,50	10%
	RO 2	1,0	0,8			
	RO 1*	0,3		0,5	-	50%
	CSIIR NO 1	1,0	0,8	2,0	15,50	20%
	CSII 1	1,0		2,0	12,00	
	CSIIInd 1	1,0		2,0	15,50	
	CSIIR 1	2,0		2,5	19,00	
	INST	1,0		2,0	12,00	
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.				



DECLIVIDADE



O levantamento planialtimétrico apresenta um terreno pouco ondulado com declividade até 10%. No processo de terraplenagem serão feitos os ajustes necessário para o bom funcionamento do sistema viário.



ÁREAS PÚBLICAS



DIRETRIZES DE ÁREAS PÚBLICAS MDE 139/2022

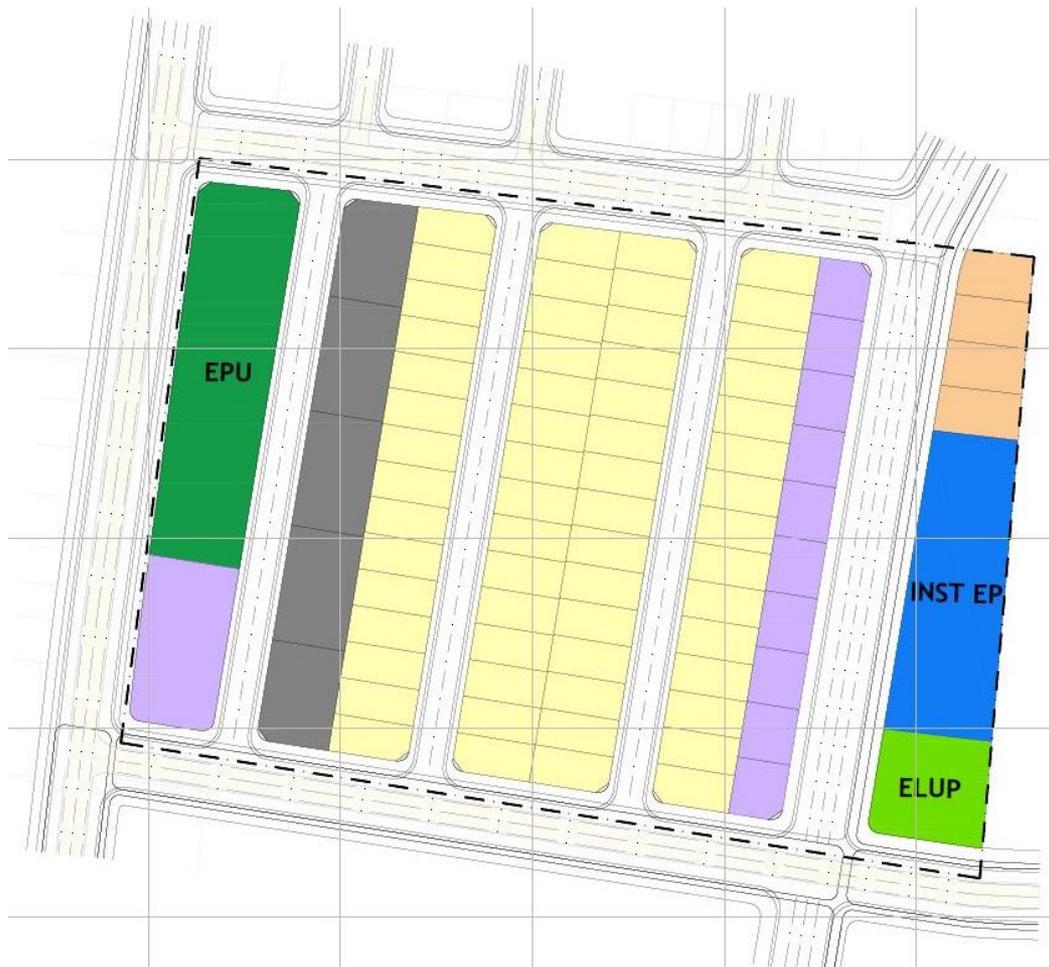
- ÁREA VERDE: 36,17m² - 0,102%
- ELUP: - 815,34m² - 2,294%
- EPU: 2.508,70m² - 7,060%
- INST EP: 2.010,91m² - 5,659%

TOTAL ALCANÇADO: 15,115%

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO*
Equipamento Público Comunitário (EPC)	5,0%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	10,0%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Total mínimo exigido	15%



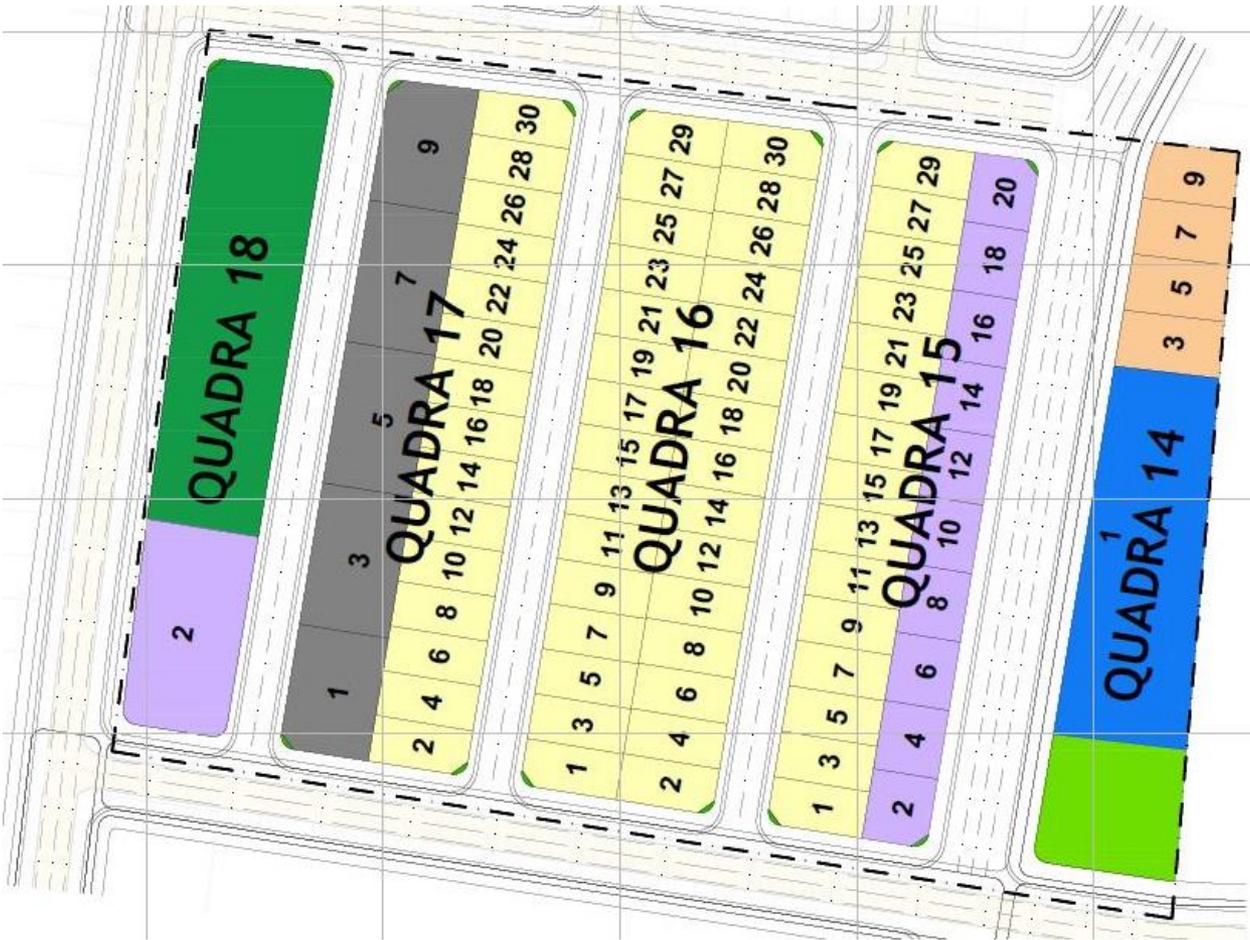
O PROJETO URBANÍSTICO



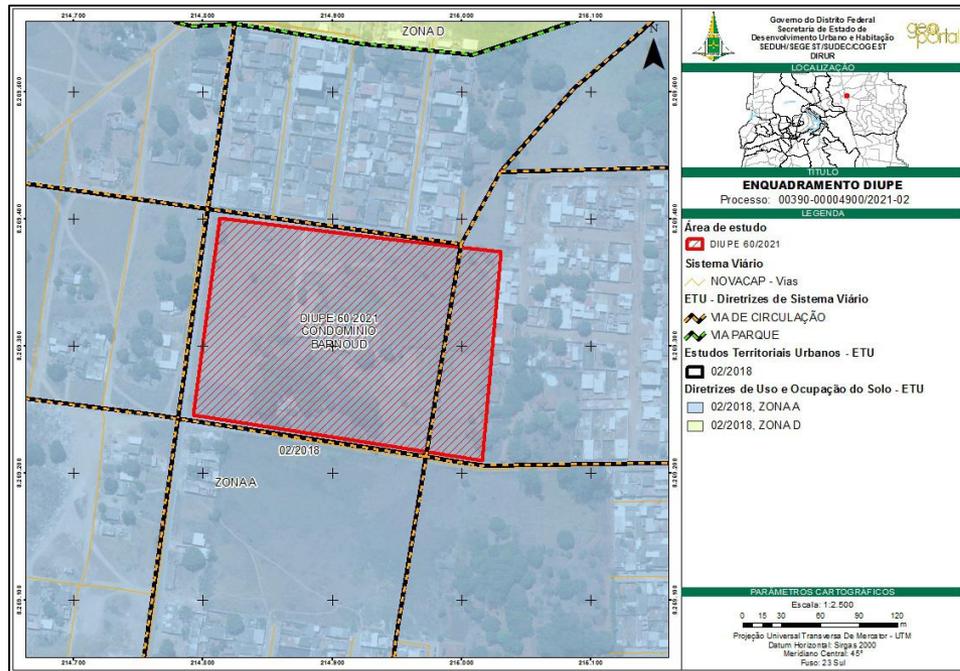
- ÁREA VERDE
- ELUP
- EPU
- INST EP – 1 LOTE / 2.010,91m²
- RO1 - 60 LOTES / 200m² a 201,48m²
- CSIIR 1 NO – 5 LOTES / 227,30m² e 264,14m²
- CSIIInd 1 – 11 LOTES / 200,55m² a 203,04m²
- CSIIR 1 – 4 LOTE / 500,14m² a 581,46m²



ENDEREÇAMENTO



SISTEMA VIÁRIO



CROQUI DO SISTEMA VIÁRIO – DIUPE 60/2021

Sistema Viário: Integração deve ocorrer por meio de Via de Circulação, que atravessa a poligonal contribuindo para ligação a outras áreas ali adjacentes.

Vias de Circulação de Vizinhança 2 foram propostas com o intuito de manter a continuidade do fluxo viário e cicloviário existente.

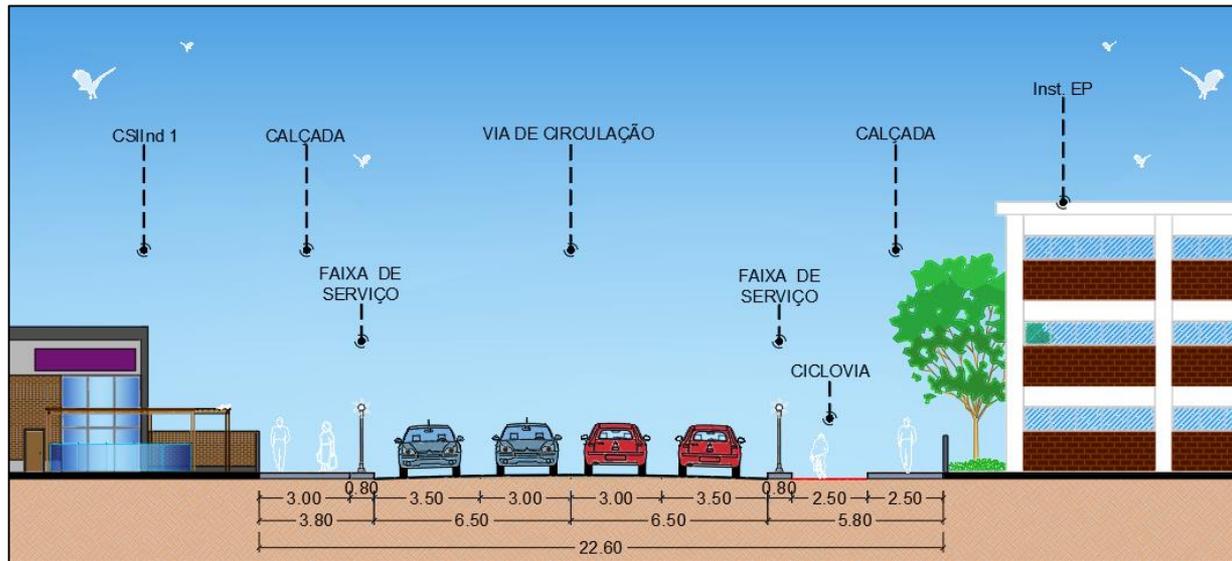
-  VIA DE CIRCULAÇÃO DE VIZINHANÇA 2
-  VIA DE CIRCULAÇÃO



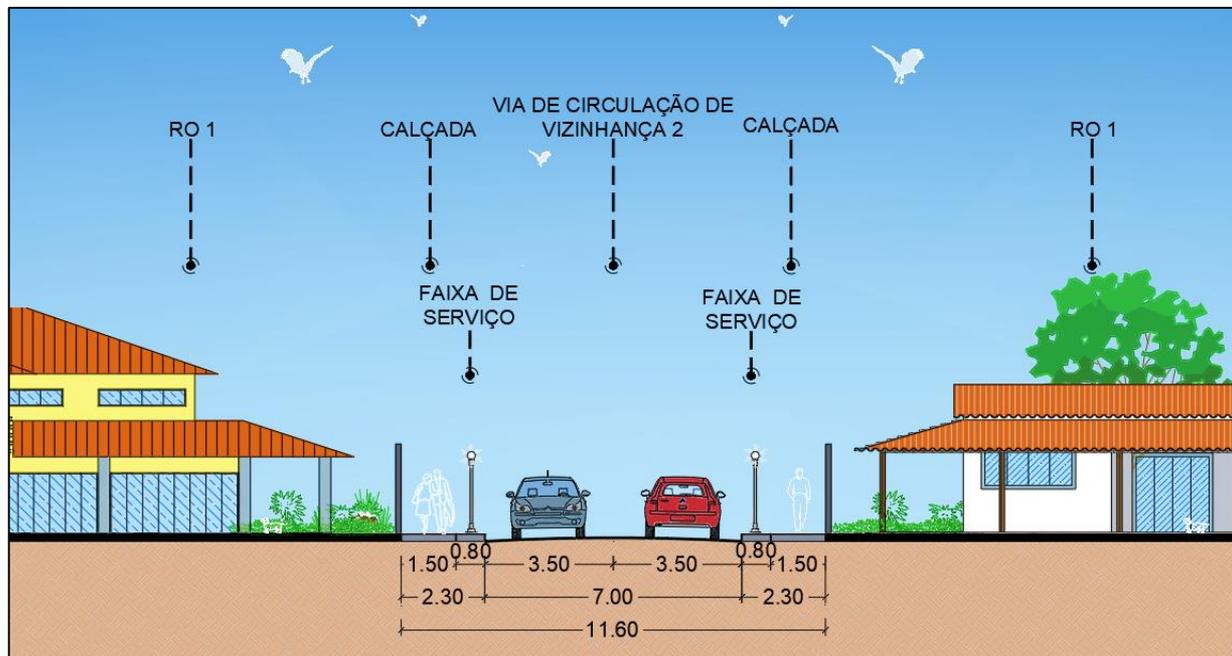
CROQUI DO SISTEMA VIÁRIO – PROJETO URBANÍSTICO



SISTEMA VIÁRIO

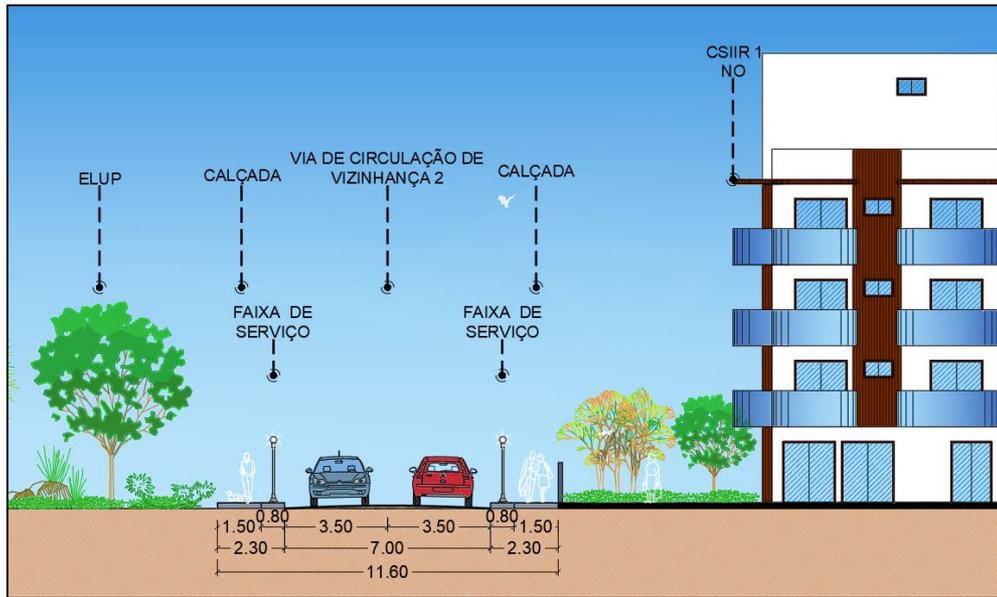


**Perfil de Via 01 –
Via de Circulação,
Quadras 14 a 15.**



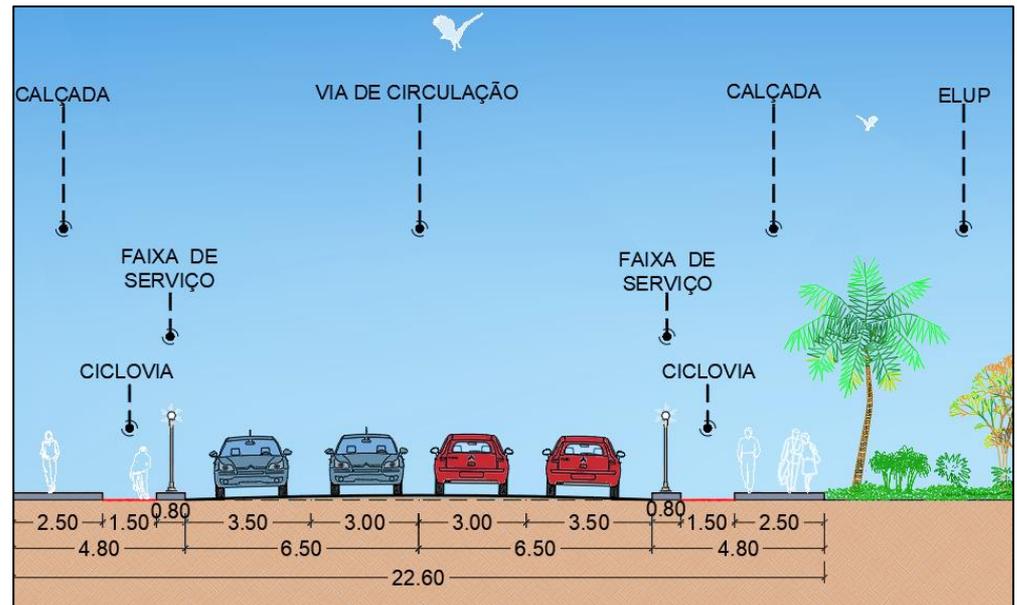
**Perfil de Via 02 – Via
de Circulação de
Vizinhança 02, Quadras 15
a 16.**

SISTEMA VIÁRIO



Perfil de Via 03 – Via de Circulação de Vizinhança 02, Quadras 17 a 18

Perfil de Via 04 – Via de Circulação, Quadra 18



SISTEMA CICLOVIÁRIO



 FAIXA COMPARTILHADA

 CICLOVIA



QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		35.534,59	100
1. Unidades Imobiliárias			
a. RO1	60	12.058,36	33,934
b. CSIIR 1 NO	5	2.744,87	7,725
c. CSIInd 1	11	3.026,24	8,516
d. CSIIR 1	4	986,13	2,775
e. Inst EP (EPC)	1	2.010,91	5,659
Total	81	20.826,51	58,609
2. Áreas Públicas*			
a. Espaços Livres de Uso Público – ELUP		815,34	2,294
b. Equipamento Público Urbano - EPU		2.508,70	7,060
c. Áreas Verdes Públicas ³		36,17	0,102
d. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todosseus componentes)		11.347,87	31,935
Inst. EP + ELUP + EPU = 1e +2a+2b		5.334,95	15,013
Inst. EP + ELUP + EPU + Área Verde Pública+ Circulação² = 1e +2a + 2b + 2c		16.718,99	47,050

¹ Em atendimento ao disposto no Art. 43, parágrafo I, da Lei Complementar nº 803 de 225 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).

QUADRO DE PERMEABILIDADE

Áreas Consideradas	Área (m ²)	Taxa de Perm.	Área Permeável (m ²)	Percentual (%)
Área Total da Poligonal de Projeto	35.534,59			100,00
a. RO1	12.058,36	10%	1.205,836	3,393
b. CSIR 1 NO	2.744,87	20%	548,974	1,545
c. CSInd 1	3.026,24	20%	605,248	1,703
d. CSIR 1	986,13	20%	197,226	0,555
e. Inst EP	2.010,91	20%	402,182	1,132
f. ELUP	815,34	70%	570,738	1,606
g. EPU	2.508,70	70%	1.756,09	4,942
h. Áreas Verdes Públicas ¹	36,17	100%	36,170	0,102
i. Faixa de Serviço	1.208,94	90%	1.088,046	3,062
Total da Área Permeável			6.410,51	18,040

NGB - NORMA DE GABARITO POR USO

Residencial Barnoud – Parâmetros de Ocupação do Solo														
USO	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	200a>300	0,80	2,00	80,00	10	10,50	-	-	-	-	proibida	-	Ponto médio da testada frontal	proibida
CSIIR 1 NO	500 a>600	0,80	2,00	70,00	20	15,50	1,5	1,5	1,5	1,5	proibida	-	Ponto médio da testada frontal	proibida
CSIInd 1	200<a 300	1,00	2,00	70,00	20	12,00	-	-	-	-	proibida	-	Ponto médio da testada frontal	proibida
CSIInd 1	a>1.000	1,00	2,00	70,00	20	10,50	-	-	-	-	proibida	-	Ponto médio da testada frontal	Permitido TIPO 1
CSIIR 1	200a>300	1,00	2,00	70,00	20	10,50	-	-	-	-	proibida	-	Ponto médio da testada frontal	Permitido TIPO 1

LEGENDA

A	ÁREA	ALT MAX:	ALTURA MÁXIMA
-	NÃO EXIGIDO	AFR:	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
CFA B:	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	AFU:	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
CFA M:	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	AF LAT:	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
TX OCUP:	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AF OBS:	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
TX PERM:	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	COTA DE SOLEIRA:	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art. 16)

NOTAS/ RESIDENCIAL BARNOUD:

- (1) Para todos os lotes CSIIR 1 é admitido o máximo de 8 unidades habitacionais.
- (2) Para todos os lotes CSIIR 1 NO é admitido o máximo de 80 unidades habitacionais.

NOTAS /PLANALTINA:

- (1) **UOS:** Setor Tradicional Pç Salviano Monteir Q 44 Lt 10 e 11; Q 55 Lt 1; Q 56 Lt 1 a 4.
- (2) **MARQUISE:** Marquise obrigatório de 2,50m no pavimento de acesso de pedestre, respeitado o disposto no art. 24, § 4º.
- (3) **UOS:** Tipo A – Vila Buritys Setor Residencial Leste Centro de Quadra ½ Lotes A, D e F; Setor Residencial Leste Centro de Quadra ¾ lote F Templo Religioso.
- (4) **UOS:** Tipo B – Setor de Educação Lts Q e R; Setor residencial Leste Centro de Quadra ¾ Projeção D.
- (5) **TX OCUP, CFA B e CFA M:** Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento excluem a cobertura.
- (6) **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 art. 24 da Lei Complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019.
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22 da Lei Complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019.
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20 da Lei Complementar nº 948/2019.
- Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32 da Lei Complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019.
- Nas UOS CSIInd 1, 2 e 3, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto no art.15.

DADOS DA EMPRESA

TT ENGENHARIA, ARQUITETURA E CONSULTORIA AMBIENTAL

SHIS QI 09/11 BLOCO B SL 106 A 108

Fone/Fax: (61) 3256 – 2227 / 9 8492-8095
71625-172 – Brasília – DF
CNPJ 35425146/0001-63

Responsáveis Técnicos:

Arquiteta e Urbanista – Laís Barbosa do Nascimento – CAU A187184-6

Eng. Thales Thiago S. Silva – CREA 22.706/D-DF - Eng^a Civil, Ambiental, Sanitarista e
Seg. do Trabalho



OBRIGADO!



TT ENGENHARIA