

Reunião do CONPLAN – DF 08 de Agosto de 2024

**PARCELAMENTO DO SOLO**

Matrícula nº 90.437 – 2º CRI-DF  
9,7772 Hectares

**RESIDENCIAL VILLAGE  
GOLDEN GREEN**

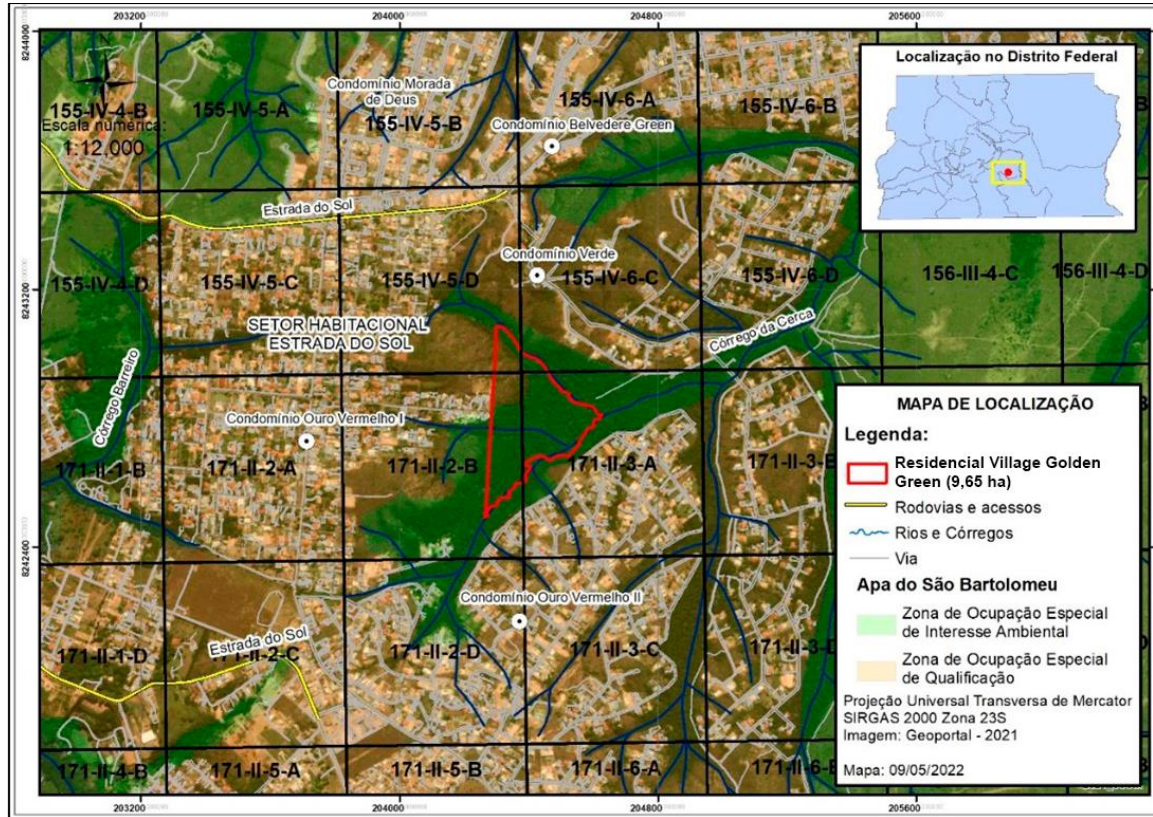
Processo Urbanístico nº 00390-00002730/2021-13  
Processo Ambiental nº 00391-00007545/2021-97

---



# LOCALIZAÇÃO

- RA XXVII–JARDIM BOTÂNICO
- DIUR 01/2019
- DIUPE 34/2021
- MDE, NGB, URB– 232/22



**Confrontantes:** Norte com a área ocupada do Condomínio Verde;  
Sul com o Condomínio Ouro Vermelho II,  
Leste com área ocupada do Córrego da Cerca;  
Oeste com o Condomínio Ouro Vermelho I.

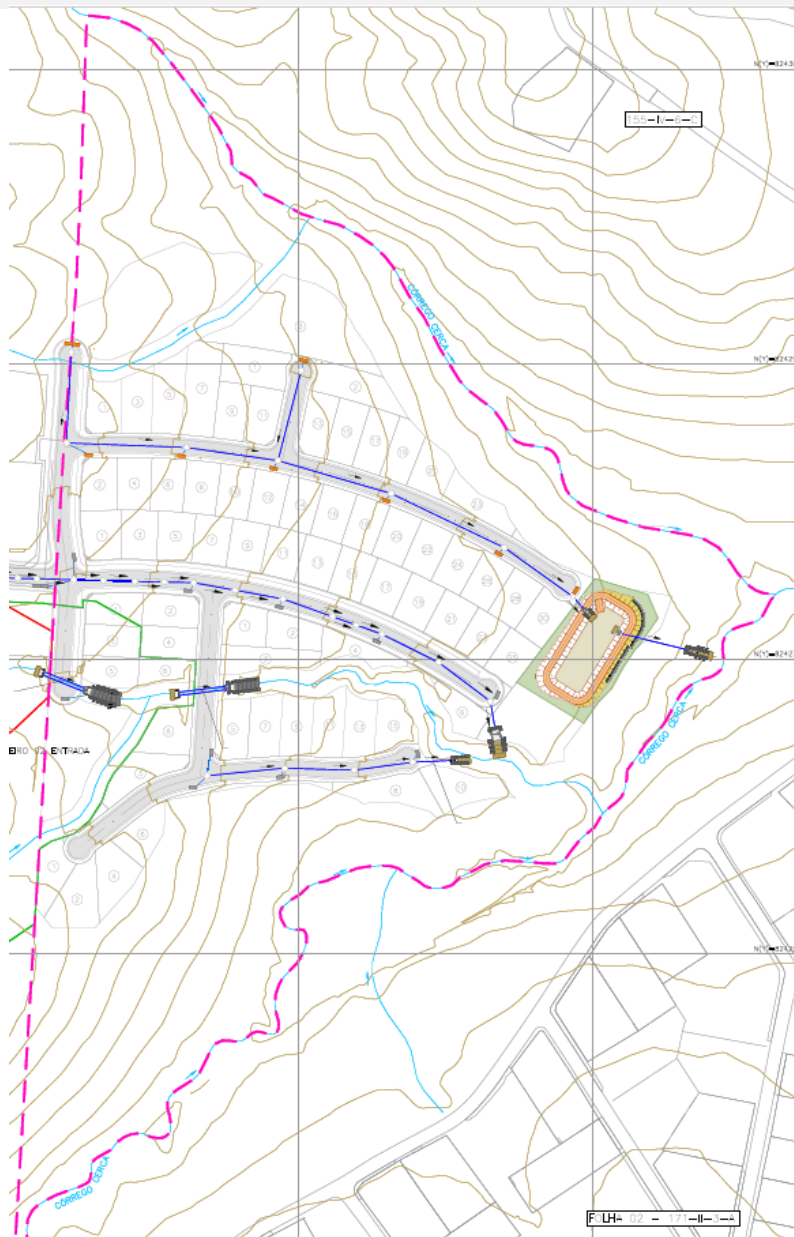


# CONSULTAS DE CONCESSIONARIAS DE SERVIÇO PÚBLICO, NOVACAP E TERRACAP

	Nº DO DOCUMENTO	INFORMAÇÃO ATUALIZADA	SOLUÇÃO DE PROJETO
<b>TERRACAP</b>	Despacho nº 1388/2021 – TERRACAP/DICOM/GETOP/NUANF	A gleba <b>não pertence</b> ao patrimônio da agência.	-
<b>NOVACAP</b>	Ofício SEI – GDF nº 4225/2021 NOVACAP/PRES/DU	<b>Existe interferência</b> com rede projetada, com sistema de águas pluviais do parcelamento denominado Condomínio Ouro Vermelho I	<b>O projeto de drenagem prevê a bacia de drenagem. Estrutura de amortecimento de vazão.</b>
<b>NEOENERGIA</b>	Carta nº 59/2021 - GRGC	A empresa <b>poderá</b> fornecer energia elétrica ao empreendimento.	-
<b>CEB</b>	Laudo Técnico nº 66514274	<b>Existe interferência</b> de rede de iluminação pública com a área do parcelamento.	<b>Prever a Incorporação da rede existente no projeto e também a locação de novos pontos de rede nos lotes e áreas que assim necessitarem.</b>
<b>CAESB (interferência)</b>	Termo de Viabilidade Técnica (TVT) nº 053/2021 e Carta nº. 238/2021 – CAESB/DE	não consta interferência com redes de água e esgotos existentes ou projetadas na área do parcelamento.	-
<b>CAESB (abastecimento água)</b>		Há Sistema de abastecimento de água implantado na região, mas na área do empreendimento não tem planejado nem implantado. Caesb somente após o início de operação do Sistema Paranoá Sul.	<b>Utilização de poços tubulares profundos através da outorga prévia 235/2021 emitida pela ADASA</b>
<b>CAESB (esgoto)</b>		Não consta interferência com a rede de esgotamento existe, não existe sistema de esgotamento sanitário projetado nem implantado para atendimento do empreendimento.	<b>Antes da conclusão da reforma e ampliação da ETE São Sebastião, o empreendimento deverá adotar o sistema: fossas sépticas e sumidouros.</b>
<b>SLU</b>	Ofício Nº 254/2021 – SLU/PRESI/SECEX	A empresa poderá realizar a coleta de resíduos comerciais e residenciais no parcelamento.	-
<b>DER</b>	Ofício nº 838/2021 – DER (65705261) Ofício nº 1336/2021 – DER (75399771)	O imóvel não confronta nem interfere com nenhuma Faixa de Domínio das rodovias que compõem o SRDF.	-



# SOLUÇÕES DE INFRAESTRUTURA



## LEGENDAS

- Rede Projetada
- - - Ramal Projetado
- Poço de Visita Projetado
- Sentido do Escoamento
- - - Poligonal
- Vias
- BL- Simples Sem Qualidade Projetada
- BL-Dupla Sem Qualidade Projetada
- BL- Simples Com Qualidade Projetada
- BL-Dupla Com Qualidade Projetada
- Massa Hidrográfica
- Curva Mestra
- Rede Ouro Vermelho Existente
- Poço Visita Ouro Vermelho
- Área de Contribuição Bueiro 01- 18,65 ha
- Área de Contribuição Bueiro 02- 19,97 ha
- Área de Contribuição 01- 2,33 ha
- Área de Contribuição 02 -1,80 ha
- Área de Contribuição 03 - 0,97 ha
- Área de Contribuição 04 - 0,18 ha
- Bueiro
- Vertedor
- Lançamento
- Reservatório de Detenção



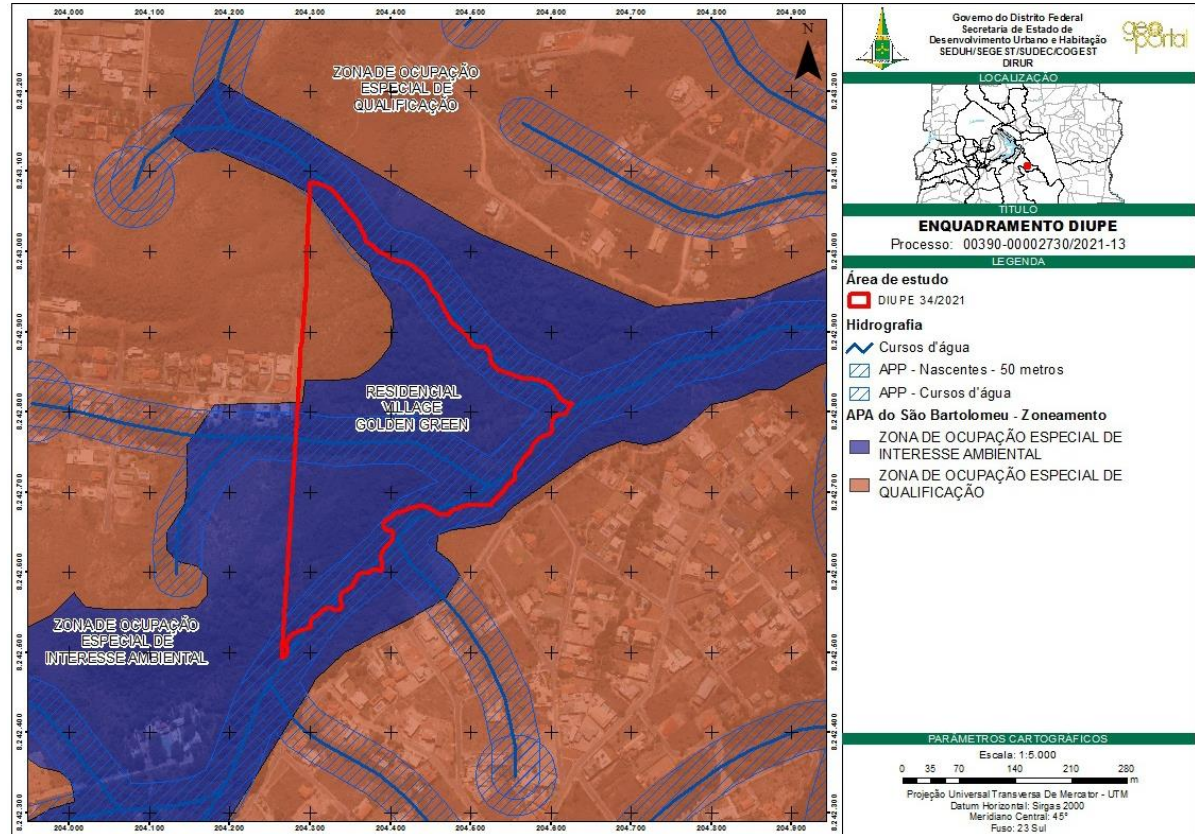


# CONDICIONANTES AMBIENTAIS

Licença Prévia LP – SEI-GDF nº 10/2024 – IBRAM/PRESI.

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

- Tem o objetivo de qualificar as ocupações residenciais irregulares existentes, ofertar novas áreas habitacionais e compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos.



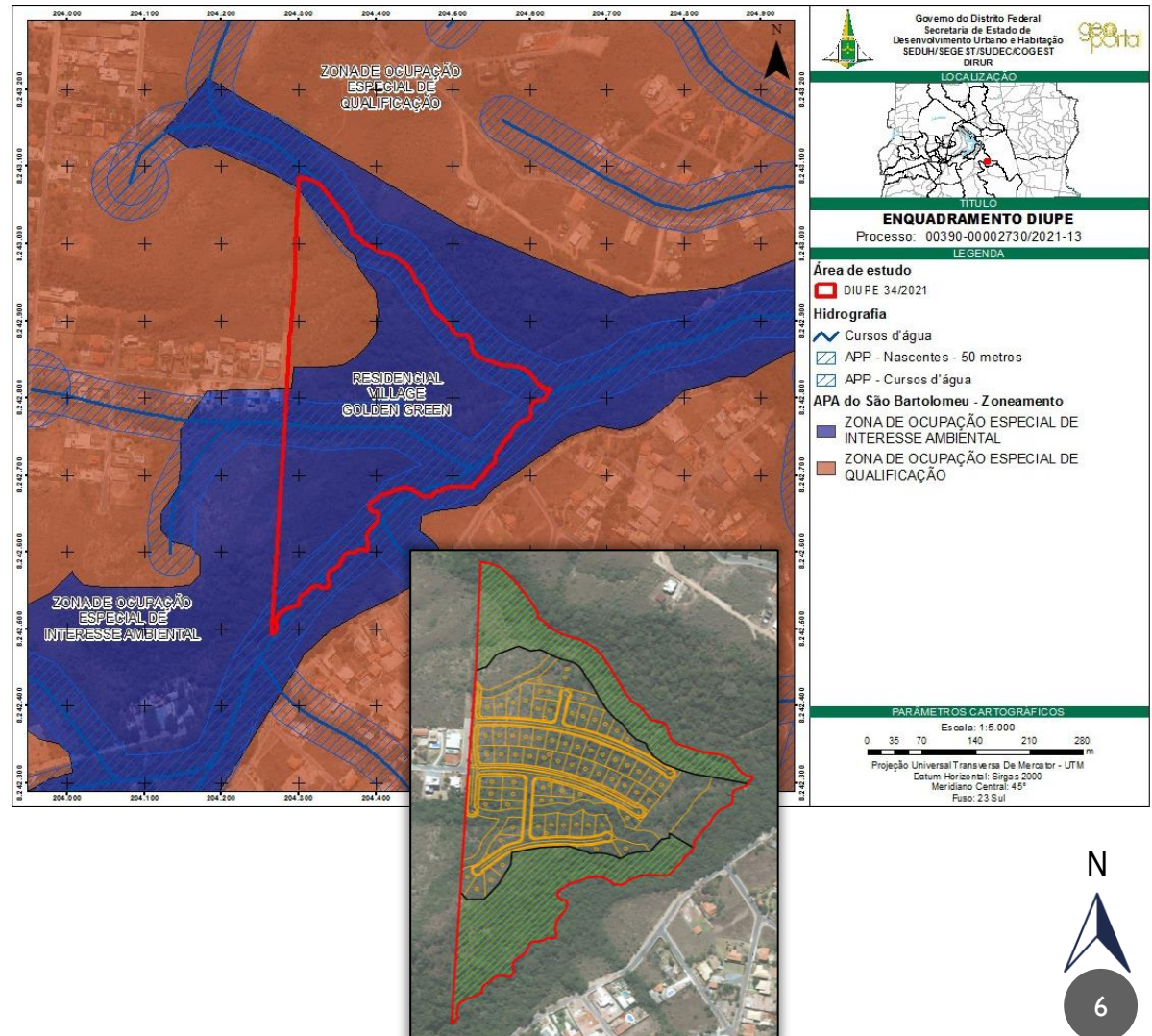
# CONDICIONANTES AMBIENTAIS

## ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL (ZOEIA) – APA SÃO BARTOLOMEU

V. A impermeabilização máxima do solo nos novos empreendimentos urbanos fica restrita a, no máximo, 50 por cento da área total da gleba parcelada;

VI. As áreas não impermeabilizadas devem ser compostas de, no mínimo, 80 por cento de área com remanescentes do cerrado já existentes na gleba a ser parcelada e protegidas a partir da criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural ou Áreas de Servidão Ambiental;

- Grande área de RPPN;
- Preservação de Cerrado Nativo.

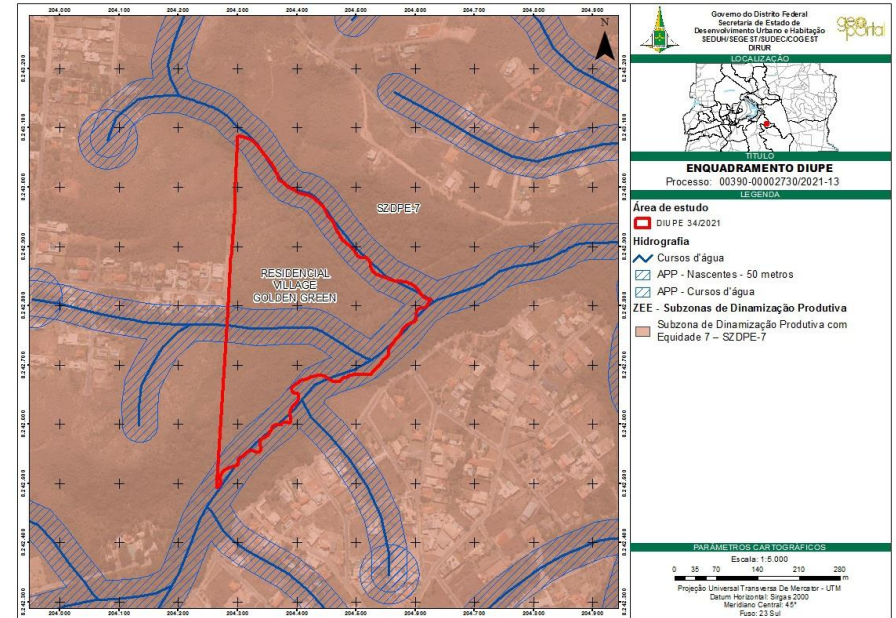




# ZEE- RISCO ECOLÓGICO

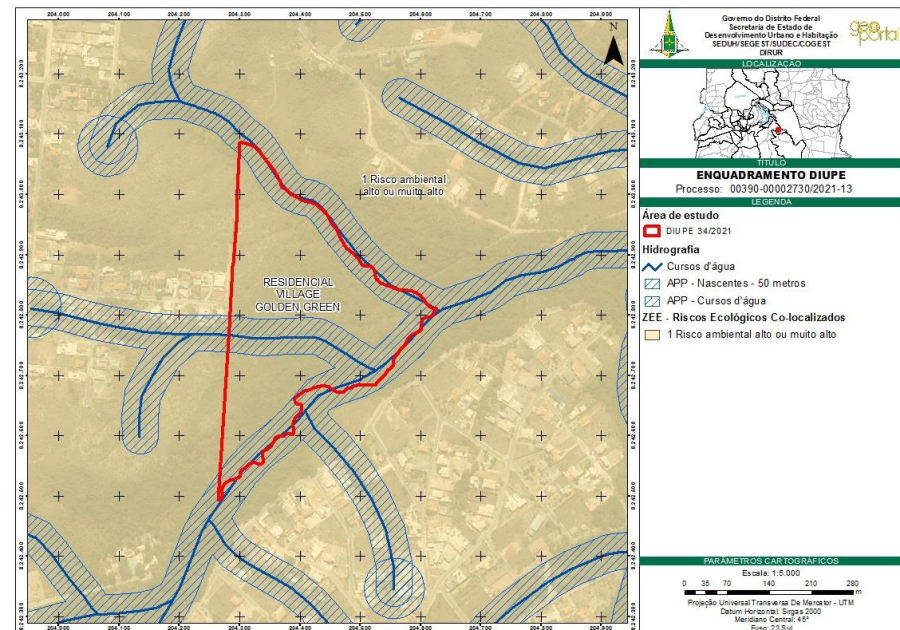
## SUBZONA DE DINAMIZAÇÃO PRODUTIVA COM EQUIDADE 7 – SZDPE 7

- Tem por objetivo diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos.



## RISCOS ECOLÓGICOS CO – LOCALIZADOS

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



# ZEE- RISCO ECOLÓGICO

- **MUITO BAIXO RISCO ECOLÓGICO DE PERDA DE ÁREA DE RECARGA DE AQUÍFEROS**

## Recomenda-se:

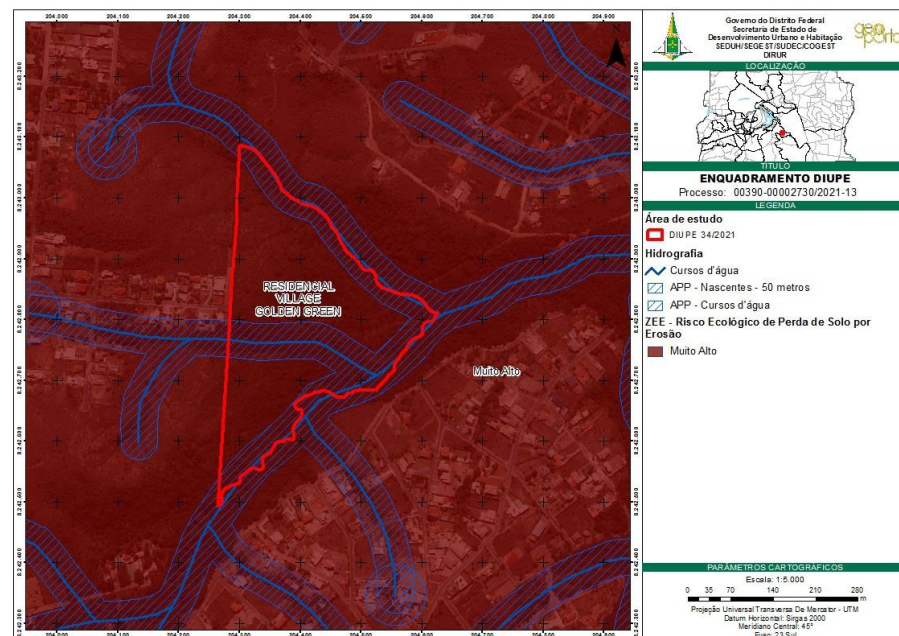
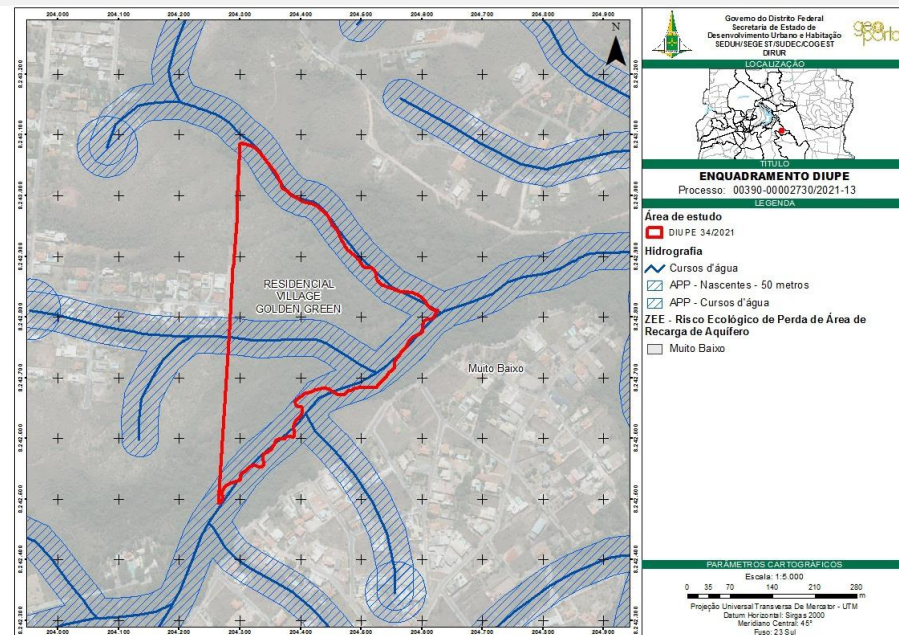
Preservar maiores porcentagens de permeabilidade do solo para estimular a recarga natural dos aquíferos.

O cambissolo possui, uma baixa taxa de permeabilidade, por ser um solo raso e pouco desenvolvido.

- **MUITO ALTO RISCO ECOLÓGICO DE PERDA DE SOLO POR EROSÃO**

## Recomenda-se:

Devido aos impactos da impermeabilização superficial do solo, recomenda-se a adoção do Programa de Controle de Processos Erosivos, além do correto dimensionamento e implantação do sistema de drenagem pluvial do empreendimento.





# ZEE- RISCO ECOLÓGICO

- **MUITO BAIXO RISCO ECOLÓGICO DE CONTAMINAÇÃO DO SUBSOLO**

## Recomenda-se:

Não implementar atividades com alto potencial poluidor onde são observadas baixa declividade e/ou baixa densidade de drenagem, características estas que favorecem a infiltração das águas pluviais.

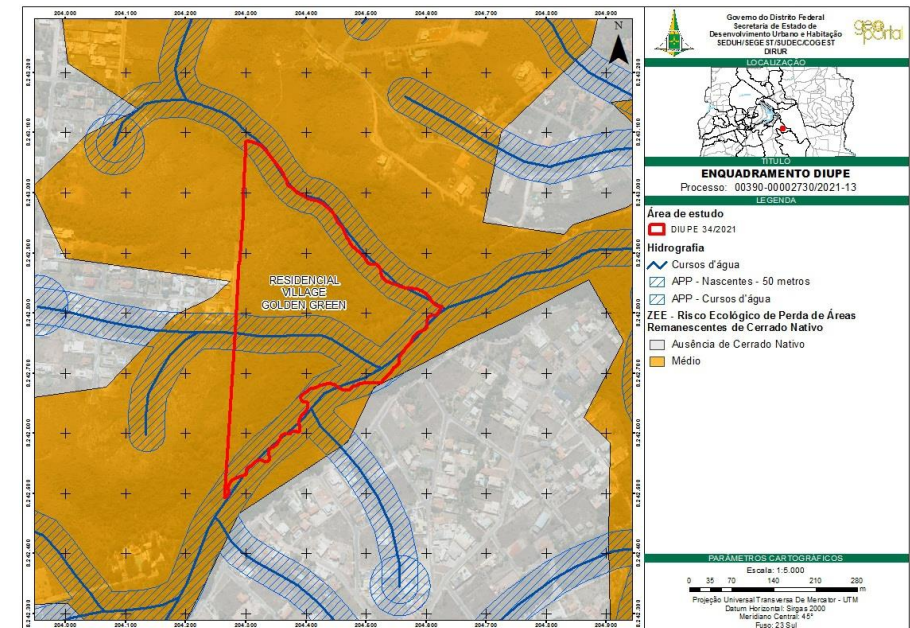
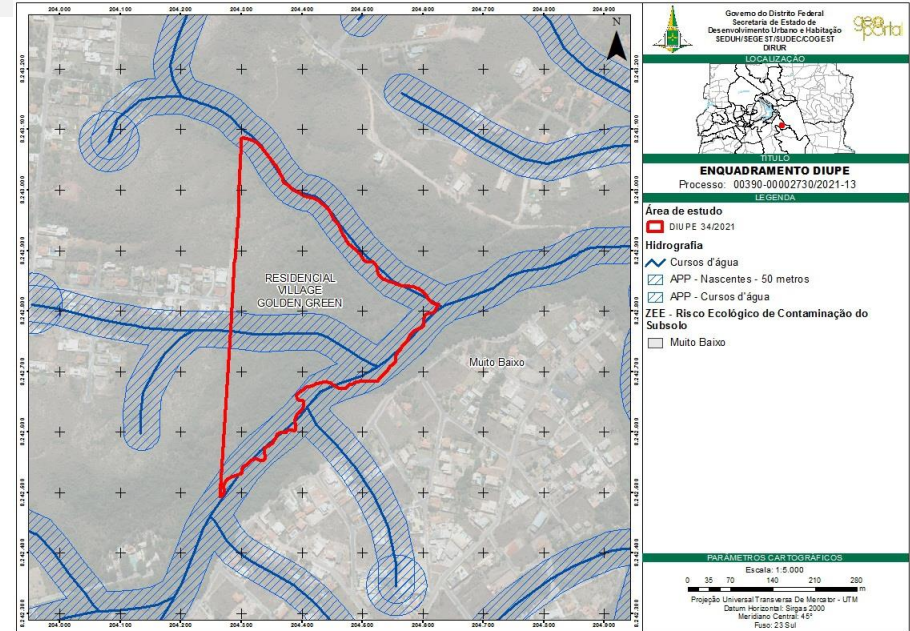
E a separação, armazenamento e disposição dos resíduos.

- **RISCO MÉDIO 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.**



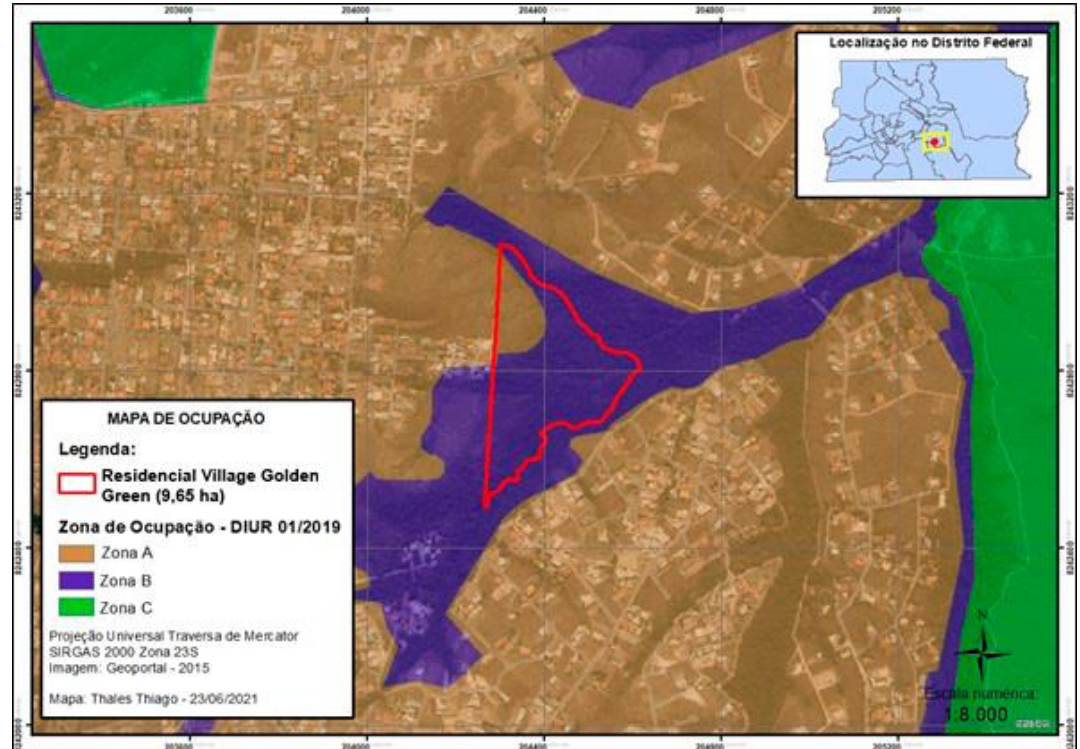




# CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

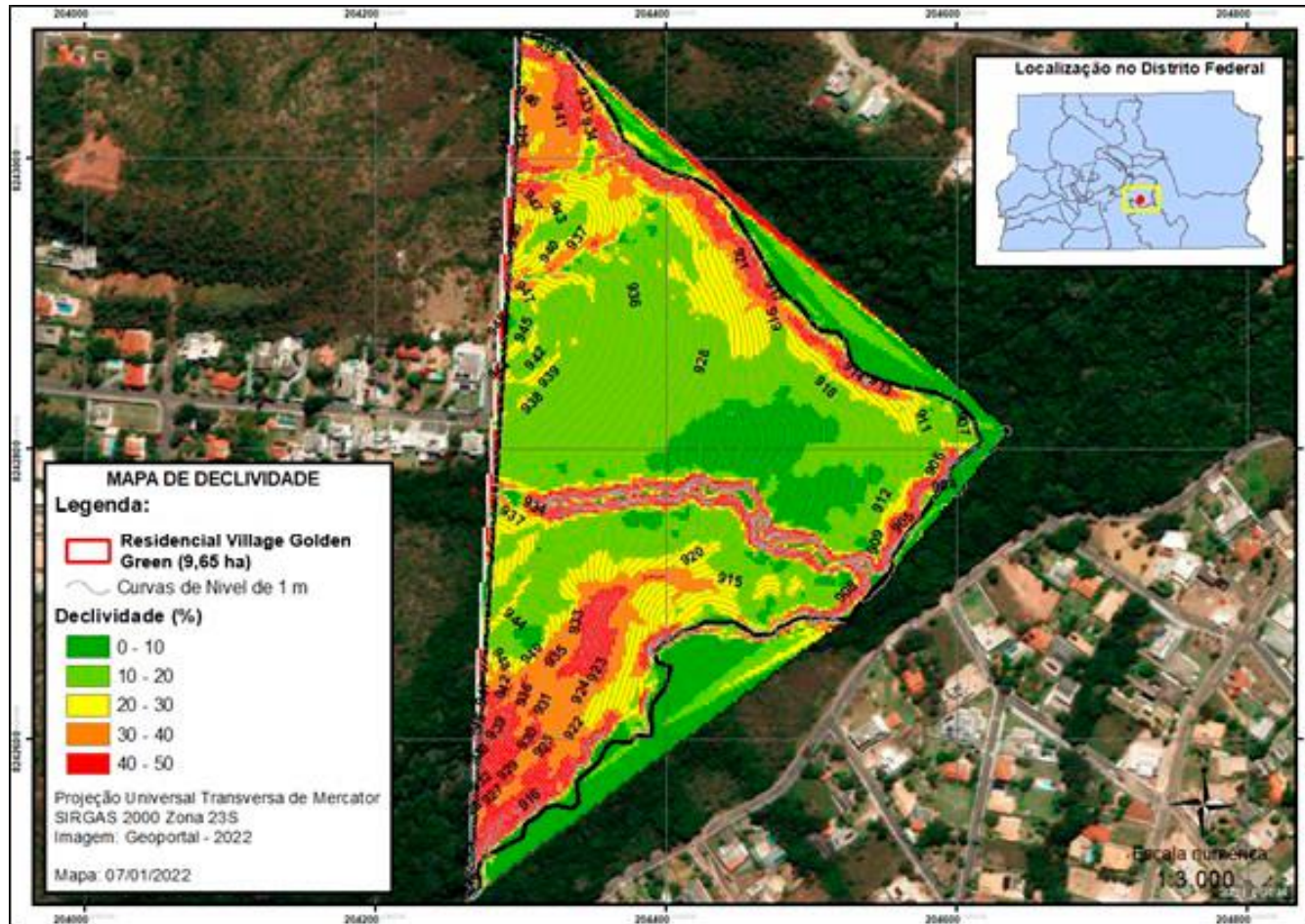
ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DOS LOTES					
	Uso/Atividade	Coefficiente de Aproveitamento básico (*)	Coefficiente de Aproveitamento máximo	Altura máxima (m) Cota superior a 980m	Altura máxima (m) Cota inferior a 980m	Taxa de permeabilidade (% mínimo) (**) (***)
ZONA A	RO 1	1	1,2	9,5	9,5	15
	RO 2					
	RE 2					
	CSIIR 1	1	1,5	15,5	22,5	15
	CSIIR 1 NO					
	CSIIR 2					
	CSIIR 2 NO					
	CSII 1	1	2,0	15,5	22,5	15
	CSII 2					
	CSII 3					
INST						
INST EP						Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS

ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DOS LOTES					
	Uso/Atividade	Coefficiente de Aproveitamento básico (*)	Coefficiente de Aproveitamento máximo	Altura máxima (m) Cota superior a 980m	Altura máxima (m) Cota inferior a 980m	Taxa de permeabilidade (% mínimo) (**) (***)
ZONA B	RO 1	1	1,2	9,5	9,5	15
	RO 2					
	RE 2					
	CSIIR 1	1	1,5	15,5	22,5	15
	CSIIR 1 NO					
	CSIIR 2					
	CSIIR 2 NO					
	CSII 1	1	2,0	15,5	22,5	15
	CSII 2					
	INST					
INST EP						Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS





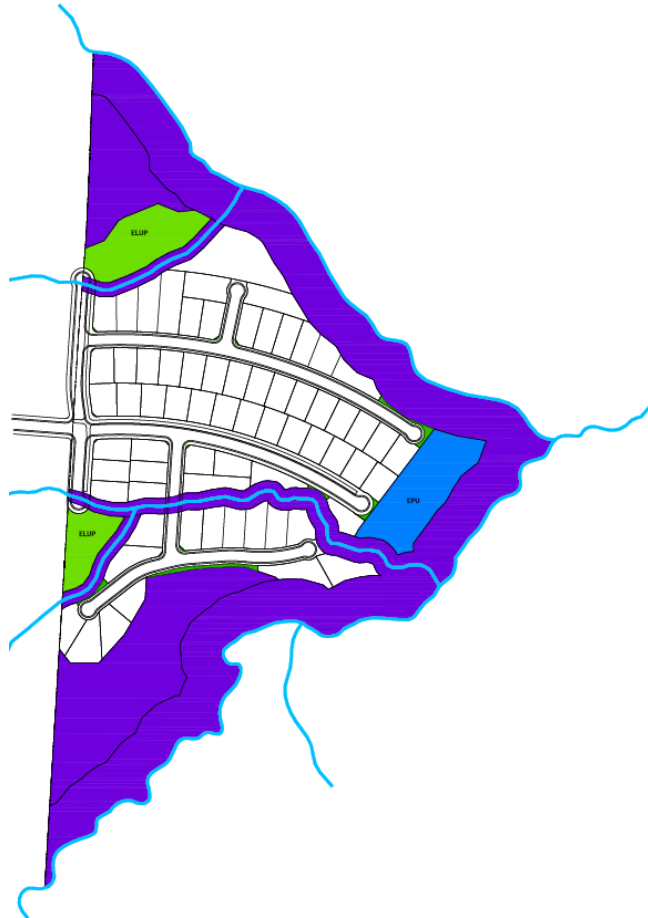
# DECLIVIDADE



O levantamento planialtimétrico apresenta um terreno ondulado com declividade até 50%. 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: 390,80m<sup>2</sup> - 0,77%

ELUP: - 4.090,96m<sup>2</sup> - 8,09%

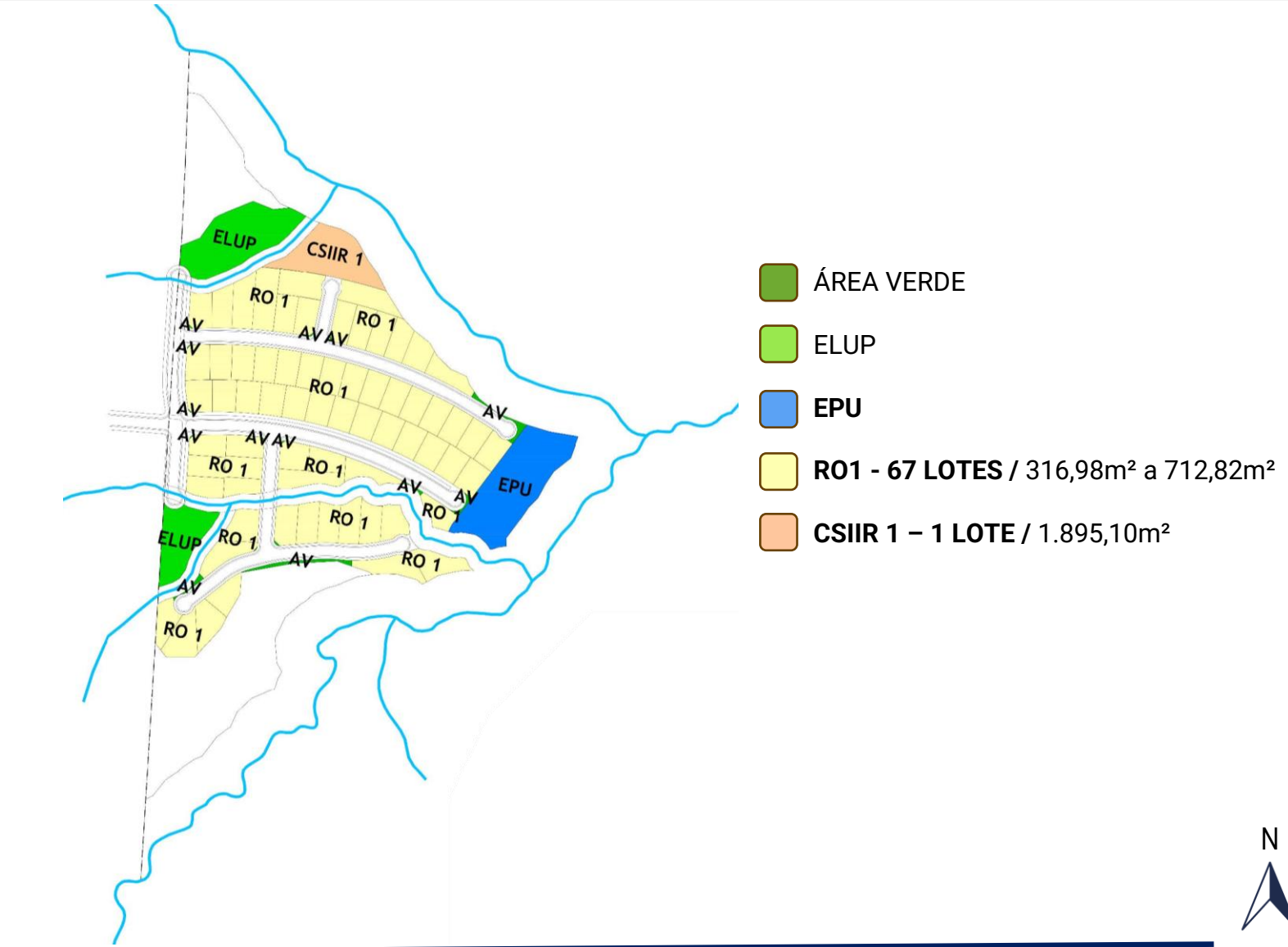
EPU: 3.505,56m<sup>2</sup> - 6,93%

**TOTAL ALCANÇADO: 15,03%**

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO*	Área (ha)
Equipamento Público Comunitário (EPC)	0%	
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	15%	
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%	
<b>Total mínimo exigido</b>	<b>15%</b>	

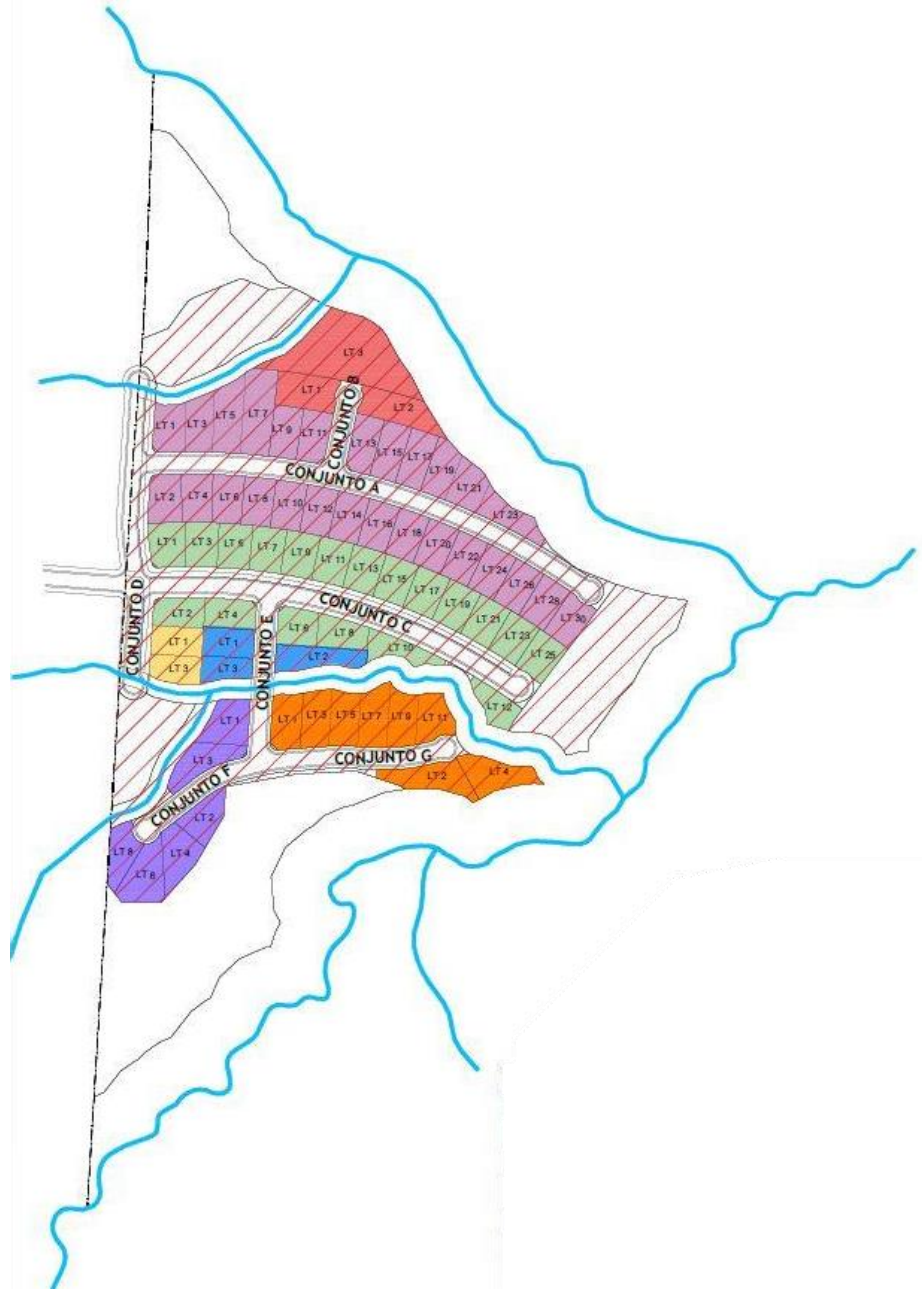


# O PROJETO URBANÍSTICO





# ENDEREÇAMENTO

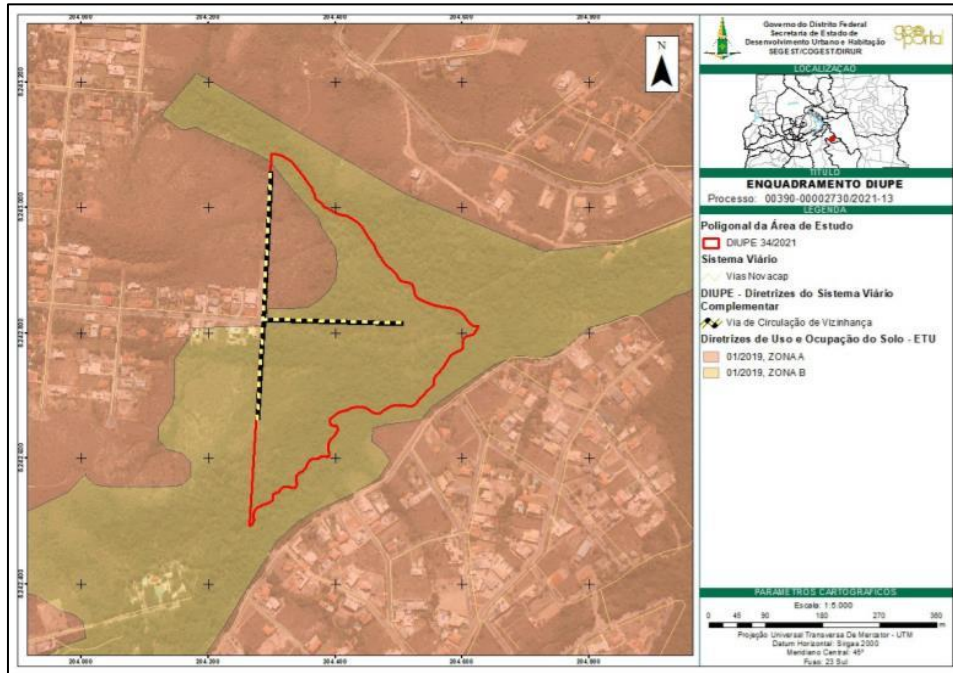


## LEGENDA

-  QUADRA 20
-  CONJUNTO A
-  CONJUNTO B
-  CONJUNTO C
-  CONJUNTO D
-  CONJUNTO E
-  CONJUNTO F
-  CONJUNTO G





# SISTEMA VIÁRIO

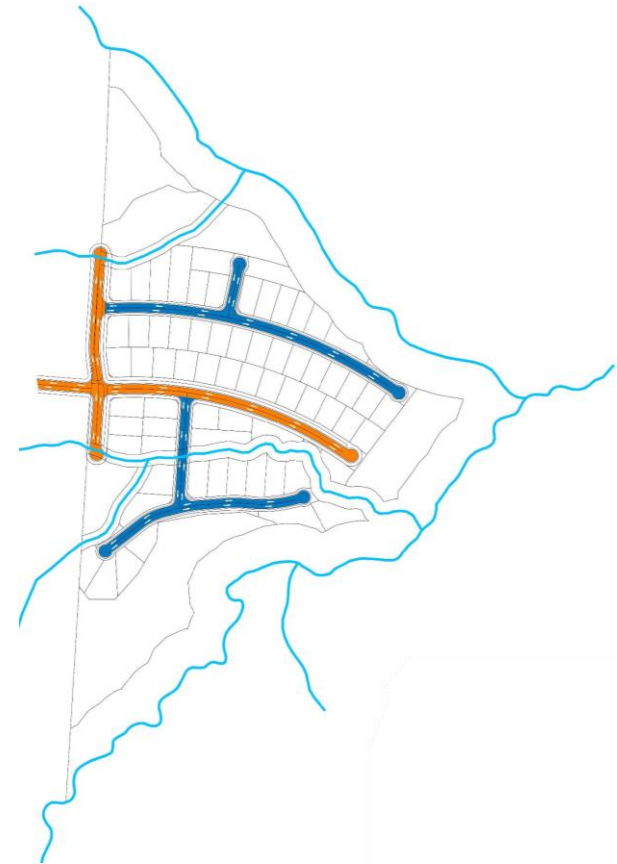


## CROQUI DO SISTEMA VIÁRIO – DIUPE 34/2021

Sistema Viário: Integração deve ocorrer por meio de Via de Circulação de vizinhança, que adentra a poligonal contribuindo para ligação as áreas projetadas.

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

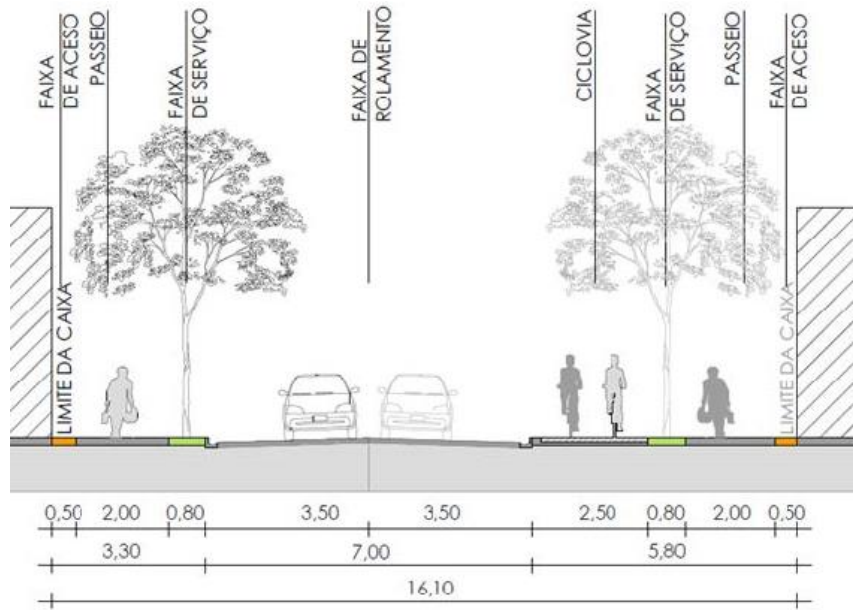
-  VIA DE CIRCULAÇÃO DE VIZINHANÇA 1
-  VIA DE CIRCULAÇÃO DE VIZINHANÇA 2



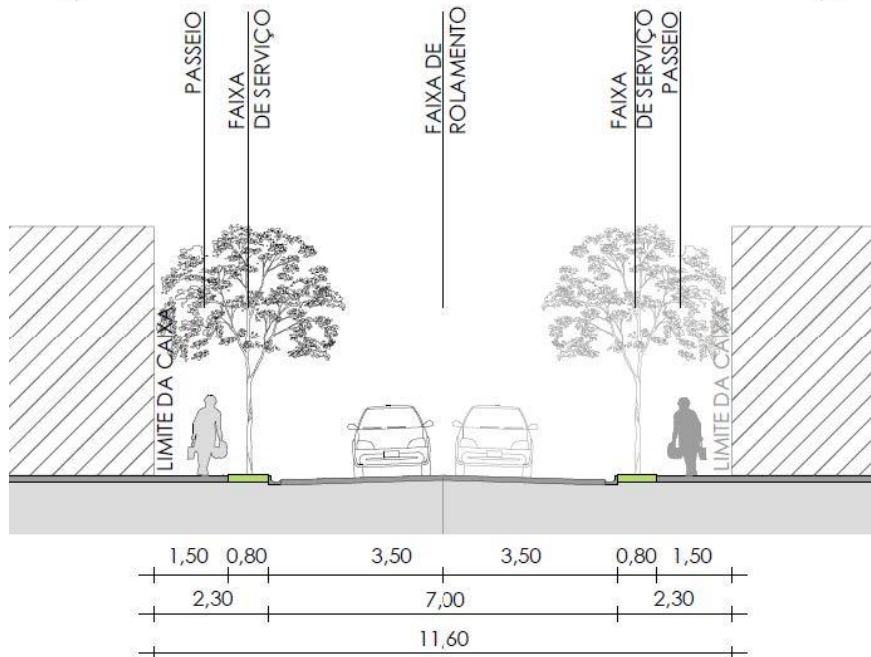
## CROQUI DO SISTEMA VIÁRIO – PROJETO URBANÍSTICO



# SISTEMA VIÁRIO



Perfil de Via 01 – Via de Circulação Vizinhança 01, conjunto C e D.





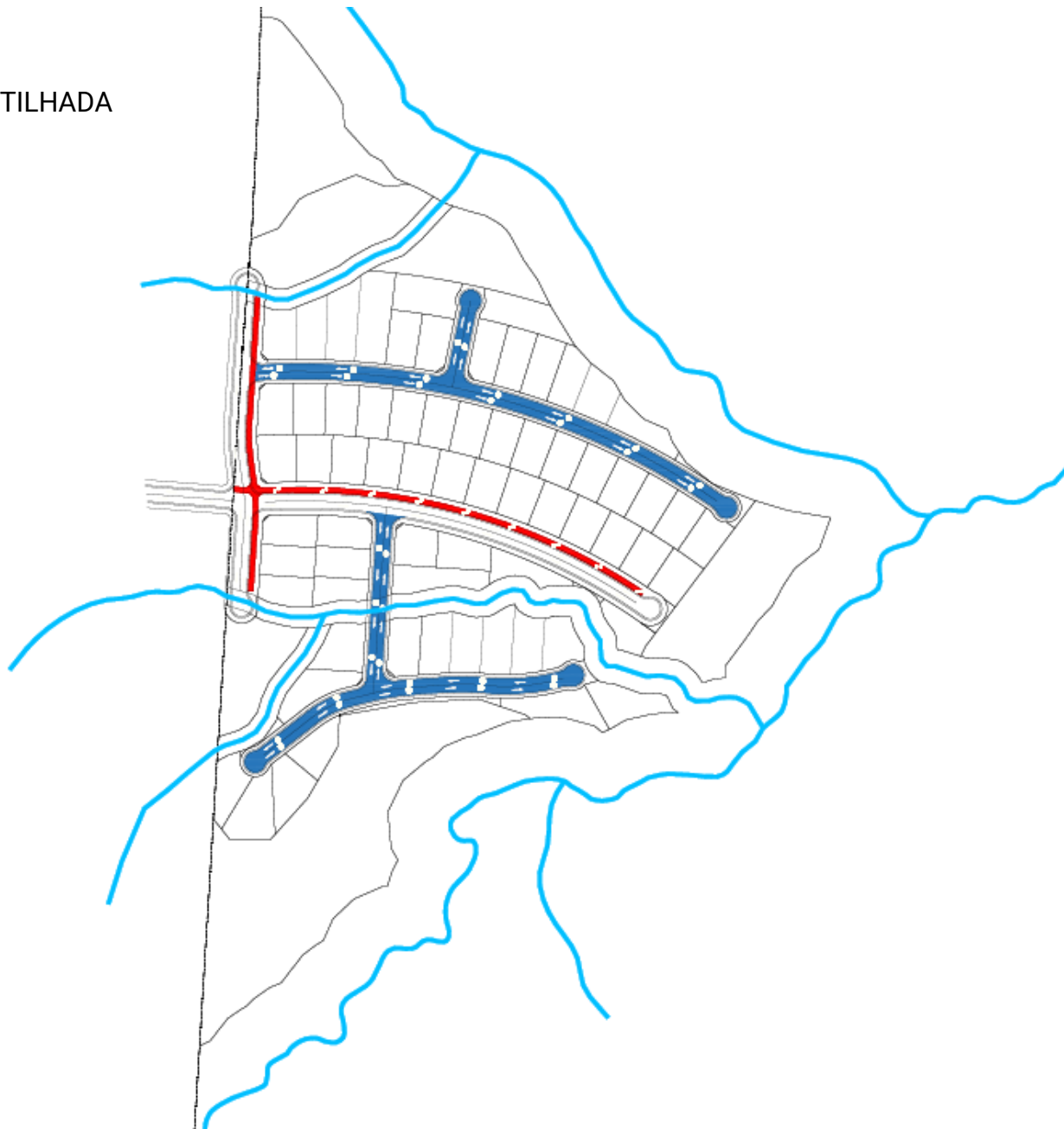
Perfil de Via 02 – Via de Circulação de Vizinhança 02, conjunto A, B, E, F e G.





# SISTEMA CICLOVIÁRIO

-  FAIXA COMPARTILHADA
-  CICLOVIA



# QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m <sup>2</sup> )	PERCENTUAL (%)
<b>I. Área Total da Poligonal de Projeto</b>	<b>96.402,17</b>	<b>100,00%</b>
<b>II. Área não Parcelável</b>	<b>45.853,01</b>	<b>47,56%</b>
<b>a. Área de Preservação Permanente - APP</b>	5.414,04	5,61%
<b>b. Área de RPPN <sup>1</sup></b>	38.600,00	40,04%
<b>c. Faixa de Proteção da Grotta</b>	1.838,97	1,91%
<b>III. Área Passível de Parcelamento: I- (II a + II b)</b>	<b>50.549,16</b>	<b>52,44%</b>

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	PERCENTUAL (%)
<b>Área Passível de Parcelamento</b>		<b>50.549,16</b>	<b>100,00%</b>
<b>1. Unidades Imobiliárias</b>			
<b>a. UOS RO 1</b>	67	28.782,33	56,94%
<b>b. UOS CSIIR 1</b>	1	1.895,10	3,75%
<b>Total</b>	<b>68</b>	<b>30.677,43</b>	<b>60,69%</b>
<b>2. Áreas Públicas</b>			
<b>a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP</b>		4.090,96	8,09%
<b>b. EPU*</b>		3.505,56	6,93%
<b>c. Áreas Verdes Públicas<sup>2</sup></b>		390,80	0,77%
<b>d. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)</b>		11.884,41	23,51%
<b>ELUP + EPU<sup>3</sup>= 2a + 2b</b>		<b>7.596,52</b>	<b>15,03%</b>
<b>ELUP+ EPU + Área Verde Pública + Circulação<sup>4</sup>= 2a + 2b + 2c + 2d</b>		<b>19.871,73</b>	<b>39,31%</b>

<sup>1</sup> A Área de RPPN não Parcelável, se sobrepõe a áreas de APP e de Declividade acima de 30%.

<sup>2</sup> 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)

<sup>3</sup> 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).

<sup>4</sup> Em atendimento ao disposto no Art. 9º, parágrafo 2o, inciso III da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979.



# QUADRO DE PERMEABILIDADE

Áreas Consideradas	Área (m <sup>2</sup> )	Taxa de Perm.	Área Permeável (m <sup>2</sup> )	Percentual (%)
Área Total da Poligonal de Projeto	96.402,17			100,00
a. UOS RO 1	28.782,33	30%	8.634,70	8,96%
b. UOS CSIIR 1	1.895,10	30%	568,53	0,59%
c. Áreas Verdes Públicas	390,80	100%	390,80	0,41%
d. EPU	3.505,56	90%	3.155,00	3,27%
e. ELUP	4.090,96	50%	2.045,48	2,12%
f. Áreas Não Parcelável (APP + RPPN + Faixa de Proteção da Grotta)	45.853,01	100%	45.853,01	47,56%
g. Canteiros (Faixa de Serviço)	1.375,27	90%	1.237,74	1,28%
<b>Total da Área Permeável</b>			<b>61.885,26</b>	<b>64,19%</b>



# NGB - NORMA DE GABARITO POR USO

## PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO / JARDIM BOTÂNICO

UOS	FAIXA ÁREA LOTES (m <sup>2</sup> )	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX (m)	AFR (m)	AFU (m)	AF LAT (m)	AF OBS (m)	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
RO 01 – ZONA B	300m <sup>2</sup> a 750m <sup>2</sup>	1,00	1,00	60	30	10,00	3,00	-	-	-	proibida	-	Ponto médio da testada frontal	-
CSIIR 01	1.500m <sup>2</sup> a 2.000m <sup>2</sup>	1,00	2,00	60	30	22,50	5,00	3,00	2,00	bilateral	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 DE AFASTAMENTO
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	COTA SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16, LUOS)

(5) GALERIA: Galeria obrigatória de 3,00m nas divisas voltadas para logradouro público.

### NOTAS GERAIS

- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido tipo-2 no art. 22 da Lei Complementar 948/2019.
- Devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts.19 e 20 da Lei Complementar 948/2019.
- Para exigências de vagas respeitar os arts.25 ao 32 da Lei Complementar 948/2019.
- Para os lotes CSIIR 01, o número máximo permitido é de 79 unidades imobiliárias.



# 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<sup>a</sup> Civil, Ambiental, Sanitarista e  
Seg. do Trabalho



OBRIGADO(A)!



TT ENGENHARIA