

Parcelamento

Maria do Socorro

Setor Habitacional Tororó - SHTo



Brasília, 12 de março de 2020



- Empreendimento Maria do Socorro

O presente parcelamento da gleba denominada Maria do Socorro, com área de 167.323,60m² ou 16,7323 ha, localizada na RA XXVII, Jardim Botânico, inserido no Setor Habitacional Tororó.

Importante ressaltar que a área do estudo é menor que a área constante da matrícula, sendo necessário a retificação da matrícula no momento do registro.



Objetivo do Projeto

O parcelamento urbano em questão tem como configuração urbana a criação de um parcelamento novo com a formação de três condomínios urbanísticos, fundamentados pela Lei Complementar nº 710/2005 que trata sobre os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas (PDEU), nesse caso dispensado de EIV devido a área ser inferior a 4 hectares.

Situação Fundiária

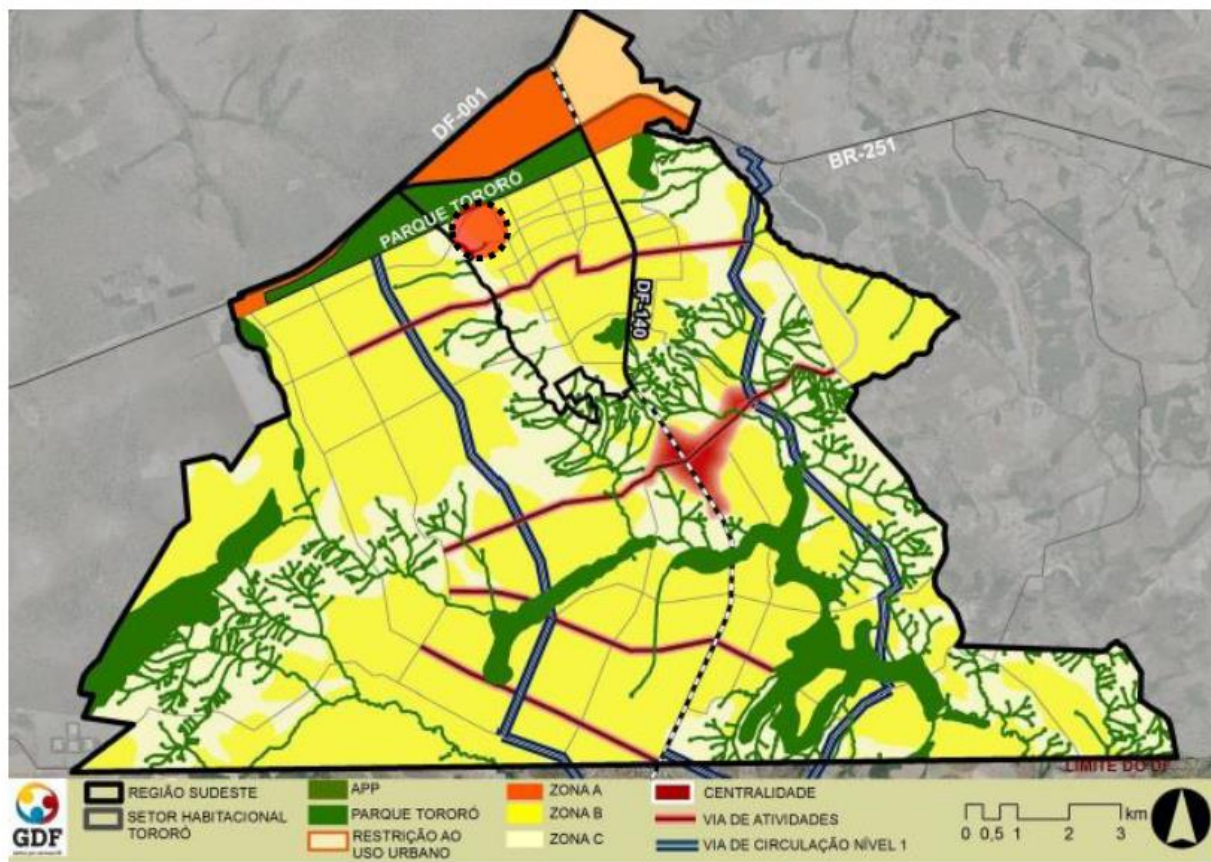
A Terracap informa acerca de regularidade fundiária de gleba localizada no Setor Habitacional Tororó - SHTo, na Região Administrativa de Santa Maria - RA XIII.

Após análise constatou-se que as áreas indicadas encontram-se em TERRAS NÃO PERTENCENTES AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP.



A proposta urbanística reafirma a configuração proposta pelo macrozoneamento estabelecido pelo PDOT/2009 - LC 803/2009 (Art.59), a área está inserida em Zona Urbana de Uso Controlada II – ZUUC II, a qual é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, sujeitas a restrições impostas pela sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água.

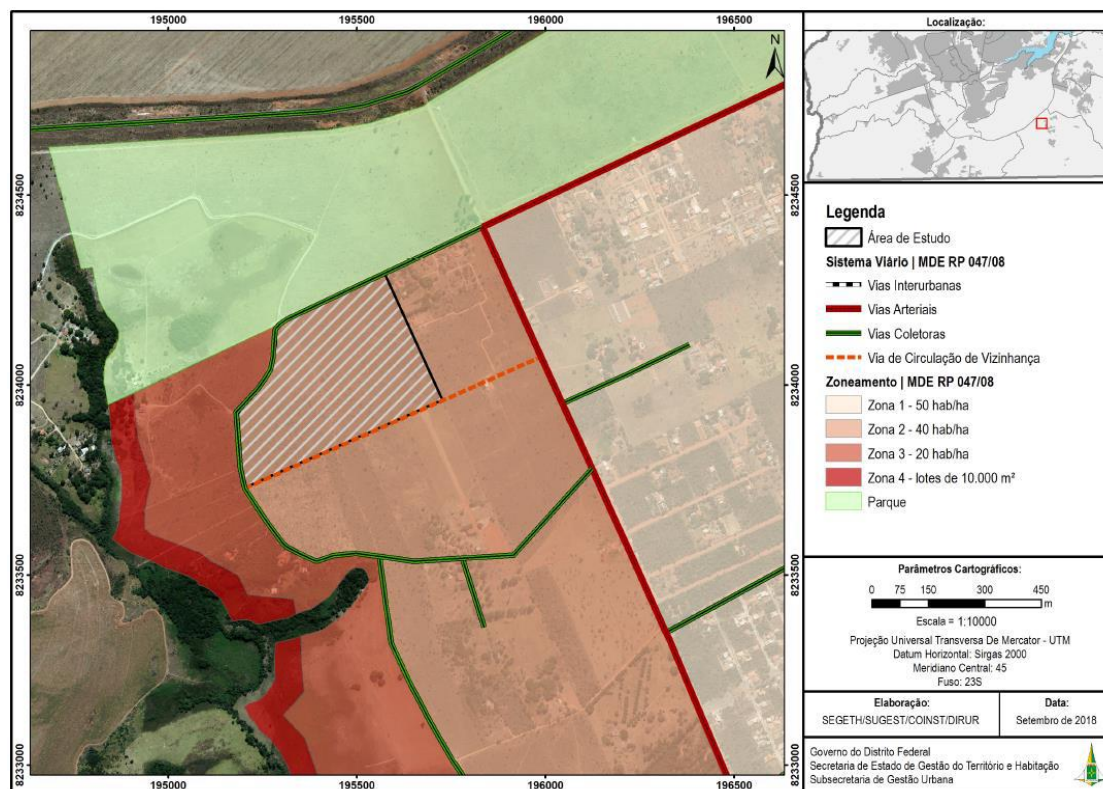
Conforme expõe a diretriz urbanística, o empreendimento está localizado na Zona B, que tem como objetivo oferta de áreas para abrigar atividades econômicas de médio e grande porte, com intuito direto para geração de emprego para a região, porém mesclando com a oferta de áreas residenciais.



A Diupe estabeleceu percentual mínimo de Área Públicas da seguinte forma:

ÁREA PÚBLICA	PERCENTUAL MÍNIMO
Equipamento Público Comunitário (EPC)	3,5%
Equipamento Público Urbano (EPU)	3,0%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	10%
Total	16,5%

A DIUPE 012/2018 apresenta um traçado viário de forma a garantir a continuidade dos sistemas rodoviários, cicloviário e de pedestres, através da criação de uma via coletora que margeia o empreendimento, bem como uma via de circulação de vizinhança que liga a área as vias arteriais.



Licenciamento Ambiental

Em 23 de agosto de 2006, em função da aprovação do EIA/RIMA, foi expedida pelo IBAMA a Licença Prévia nº 012/2006 ao Setor Habitacional Tororó, que conferiu a viabilidade ambiental para implantação do setor.

Em 2017, o IBRAM emitiu a Licença de Instalação nº045/2017, com condicionantes, exigências e restrições a serem desenvolvidas na área do empreendimento.

Em 2018, o IBRAM emitiu a Retificação da Licença de Instalação nº045/2017 – Licença de Instalação – Retificação SEI-GDF nº 6/2018 – IBRAM/PRESI.

APA do Planalto Central

A área de estudo se encontra na Área de Proteção Ambiental do Planalto Central, unidade de conservação de uso sustentável criada pelo Decreto s/ nº de 10 de janeiro de 2002.

De acordo com o referido Plano, o empreendimento está situado em Zona de Uso Sustentável (ZUS) que estabelece que a impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% da área total da gleba do parcelamento.



- Zona de Uso Sustentável
- Zona de Proteção da Arie Capetinga-Taquara
- Zona de Preservação da Vida Silvestre
- Área do Empreendimento

Consultas

CEB

A CEB informa que poderá fornecer energia elétrica ao empreendimento, além disso esclareceu que existe interferência de rede pública de energia elétrica implantada. De acordo com o cadastro CEB, verifica-se que a interferência ocorre em trecho da via caxeta em frente ao estacionamento público dos lotes comerciais. Como solução, o trecho de rede será remanejado conforme croqui abaixo, seguindo as orientações dada pela CEB.



Consultas

Caesb

A Caesb informa que não há **sistema de abastecimento de água** implantado ou projetado para atendimento do empreendimento, sendo viável o atendimento como sistema de abastecimento de água da Caesb somente após o início da operação do Sistema Produtor Paranoá Sul.

Neste sentido, a Companhia esclarece ainda que para viabilizar o empreendimento será necessário que o empreendedor opte por solução independente de abastecimento. (poço tubular profundo).

Quanto ao **sistema de esgotamento sanitário**, a Companhia informou que não existem redes de esgotamento sanitário implantadas para o atendimento imediato do empreendimento. A solução recomendada pela concessionária e que será executada para o empreendimento considera que o sistema de esgotamento sanitário será atendido por meio de fossas sépticas e sumidouros

Consultas

Novacap

A Novacap informou que não existe interferência de rede pública de águas pluviais implantadas ou projetadas na poligonal demarcada.

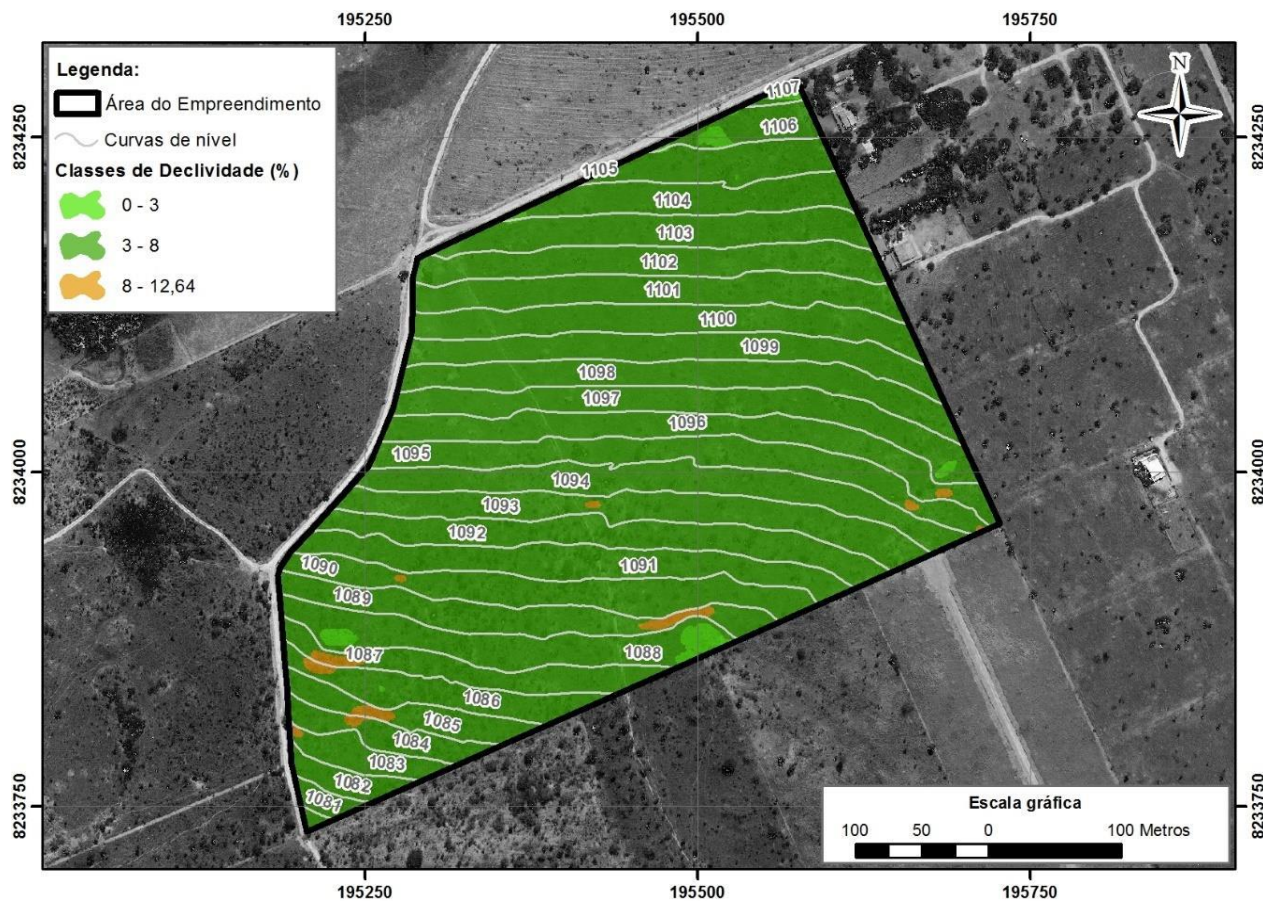
Quanto à possibilidade de atendimento, a Novacap informa ser necessária a elaboração de um projeto de drenagem específico para o local, inclusive lançamento final, sendo de inteira responsabilidade do empreendedor a elaboração deste.

SLU

A Autarquia afirma que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, uma vez que o SLU encontra-se equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista.

Declividade

O empreendimento em comento apresenta declividade uniforme entre 3% e 8%, não sofrendo assim qualquer restrição condicionada a declividade do terreno.

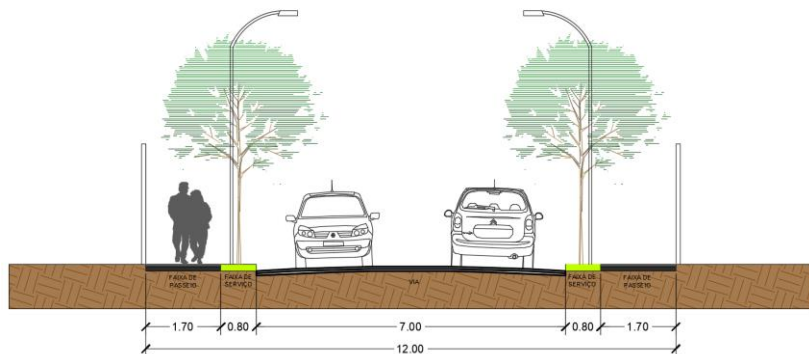


Sistema viário

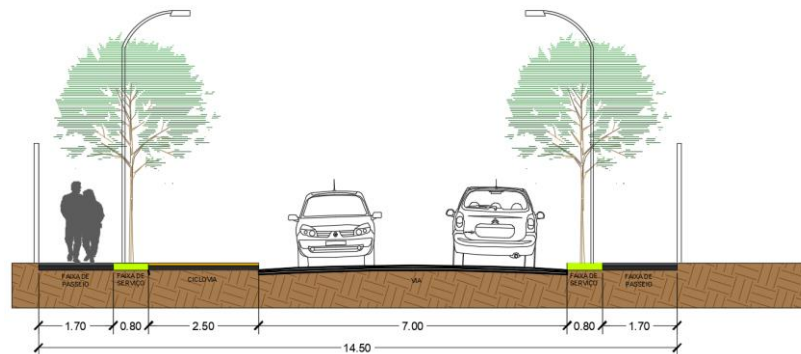
Em conformidade a DIUPE 012/2018, a poligonal da área de parcelamento é delimitada por uma malha viária que irá compor o sistema viário do Setor Habitacional Tororó estabelecido pelo MDE-RP 047/08, sendo ela distribuída da seguinte forma:



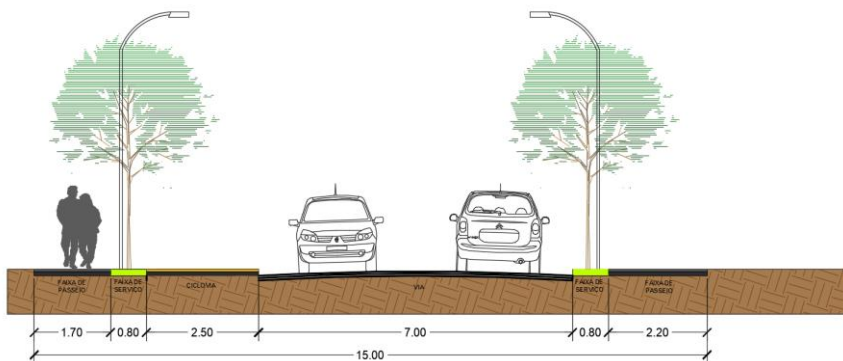
Sistema viário



Via Local 01

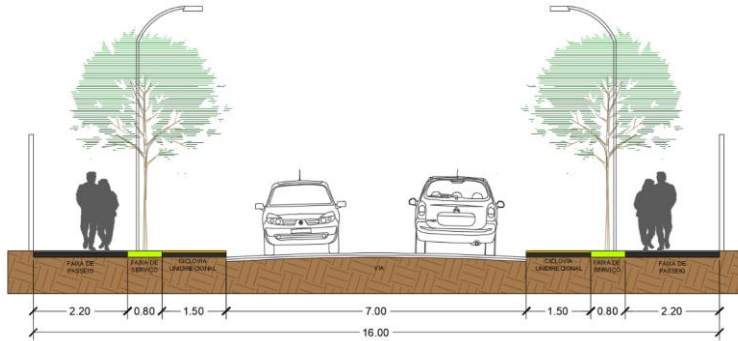


Via Local 02

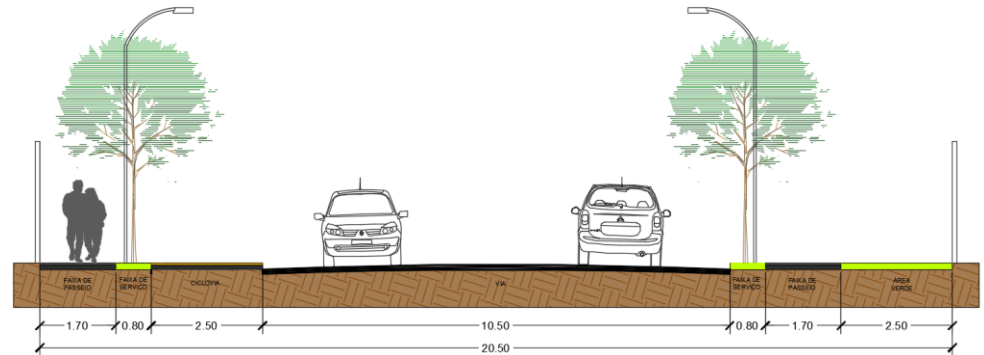


Via Coletora 01

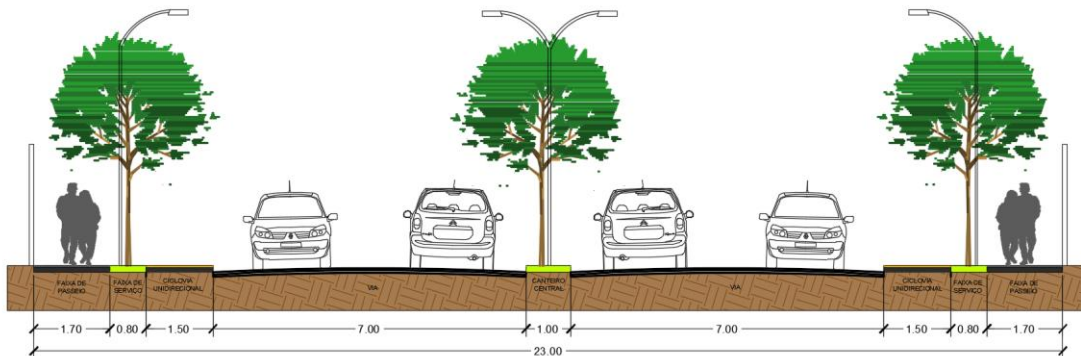
Sistema viário



Via Coletora 02



Via Coletora 03



Via Coletora 04



Uso do Solo

- 3 Condomínios Urbanísticos com área média de 3,3ha cada, contendo 197 unidades autônomas ao todo, com área média 400m² cada unidade.
- 1 lote de Uso Institucional para clube (2000m²)
- 9 lotes de Uso Comercial (558m² cada)
- 2 lotes de Uso Institucional (Equipamento Público)

Uso do Solo



QUADRO DE ÁREAS DO PARCELAMENTO

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	ÁREAS (%)
I. ÁREA TOTAL DA POLIGONAL DE PROJETO	167.323,60	100,00%
II. ÁREA NÃO PASSÍVEL DE PARCELAMENTO	0	0,00%
III. ÁREA PASSÍVEL DE PARCELAMENTO: I - II	167.323,60	100,00%

QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	ÁREA (%)
ÁREA PASSÍVEL DE PARCELAMENTO		167.323,60	100,00%
1. Unidades Imobiliárias			
a. RE 02 (Residencial - hab. multifamiliar (casas) (PDEU)	3	101.295,75	60,54%
b. CSII 2 (Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial)	9	5.022,00	3,00%
c. Inst (Institucional)	1	2.000,00	1,20%
d. Inst EP (EPC)	1	6.042,22	3,61%
e. Inst EP (EPU)	1	5.117,88	3,06%
TOTAL	15	119.477,85	71,41%
2. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		21.039,60	12,57%
3. Área Verde + Faixa de Serviço		4.501,57	2,69%
4. Sistema de Circulação (via+faixa de passeio+ciclovía)		22.304,58	13,33%
Área Pública (1): 1d + 1e + 2 + 3		36.701,27	21,93%
Área Pública (2): 1d + 1e + 2 + 3 + 4		59.005,85	35,26%

(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) e na DIUPE 012/2018.
 (2) Conceito de Área Pública conforme Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Áreas Permeáveis

Em cumprimento ao estabelecido nas diretrizes específicas da DIUPE 012/2018, com relação ao percentual de áreas não impermeabilizadas, o presente projeto propõe 50,07%, distribuídos conforme tabela abaixo:

QUADRO DE PERMEABILIDADE

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA TOTAL (m²)	TAXA DE PERMEABILIDADE	ÁREA PERMEÁVEL (m²)	ÁREA (%)
ÁREA TOTAL DA POLIGONAL DE PROJETO	167.323,60			100,00%
a. Área Verde + Faixa de Serviço	4.501,57	90%	4.051,41	2,42%
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP	21.039,60	90%	18.935,64	11,32%
c. Inst EP (EPC)	6.042,22	50%	3.021,11	1,81%
d. Inst EP (EPU)	5.117,88	90%	4.606,09	2,75%
e. CSII 02	5.022,00	45%	2.259,90	1,35%
f. Inst.	2.000,00	50%	1.000,00	0,60%
g. RE 02 (unidades autônomas)	79.992,14	52%	41.595,91	24,86%
h. RE 02 (faixa de serviço)	2.844,62	90%	2.560,16	1,53%
i. RE 02 (faixa de passeio permeável)	5.745,85	100%	5.745,85	3,43%
TOTAL DE ÁREA PERMEÁVEL			83.776,08	50,07%

Densidade Populacional

Considerando a área total da poligonal com 16,7323 ha, a densidade de 39 hab/ha (DIUPE 12/2018) e o índice de habitantes por unidades habitacionais calculado pelo IBGE 2000 de 3,3 hab./unid.hab.

A memória de cálculo do projeto em questão é:

- $16,7323 \text{ ha (ÁREA)} \times 39 \text{ hab/ha (DENSIDADE)} = 652,5597 \text{ habitantes}$
- $652 \text{ (HABITANTES)} / 3,3 \text{ (ÍNDICE DE DOMICILIADADE)} = 197 \text{ Unidades habitacionais}$

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO / JARDIM BOTÂNICO														
UOS	FAIXA ÁREA LOTES (m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
RE 2 – Maria do Socorro	200<as700	1	1	48	52	10	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	-
CSII 2 – Maria do Socorro ⁽⁵⁾	300<as600	1	2,5	60	40	30,50	-	-	-	-	proibida	obrigatória	ponto médio da testada frontal	Permitido - tipo 1
Inst – Maria do Socorro	2000	1	1	50	50	30,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	-

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

- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, 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.

PROJETO: MDE, URB e NGB		
Nome/Forma e Participação	Categoria Profissional	CAU ou Matrícula
Coordenação: Adriano Bueno Machado	Arquiteto	CAU A44059-0
Equipe Técnica: Adriano Bueno Machado	Arquiteto	CAU A44059-0