

201ª Reunião do CONPLAN – DF
8 de dezembro de 2022

PARCELAMENTO DO SOLO

RESIDENCIAL ALTA BRISA

Matrícula nº 11.458 – 2º CRI-DF

SETOR HABITACIONAL TORORÓ

Processo Urbanístico Nº 00390-00002768/2022-77

Processo Ambiental nº 00391-00002601/2022-88



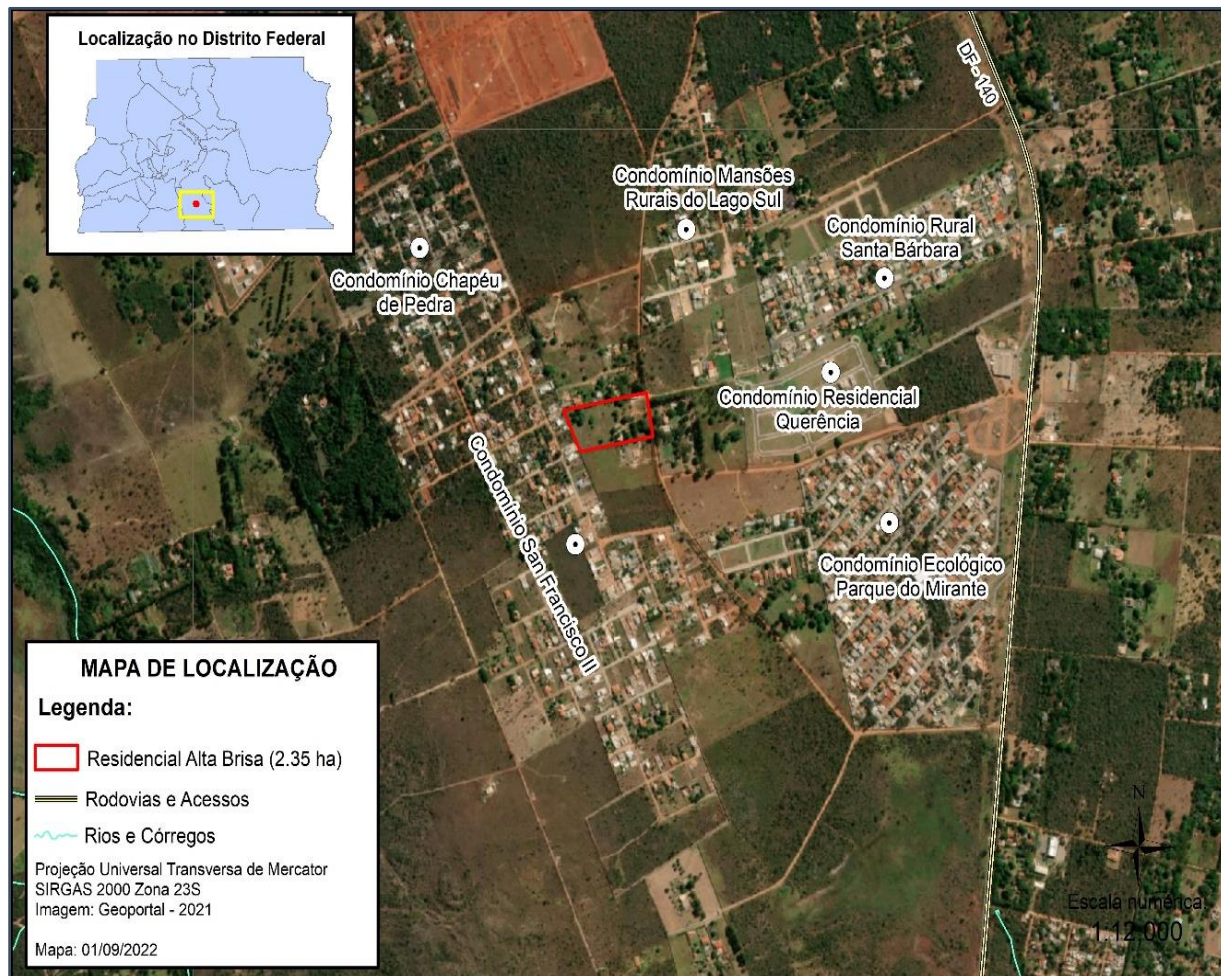
T T ENGENHARIA

LOCALIZAÇÃO

- **RA XXVII - JARDIM BOTÂNICO**
- **SETOR HABITACIONAL TORORÓ**
- **DIUR 07/2018**
- **DIUPE 32/2022**

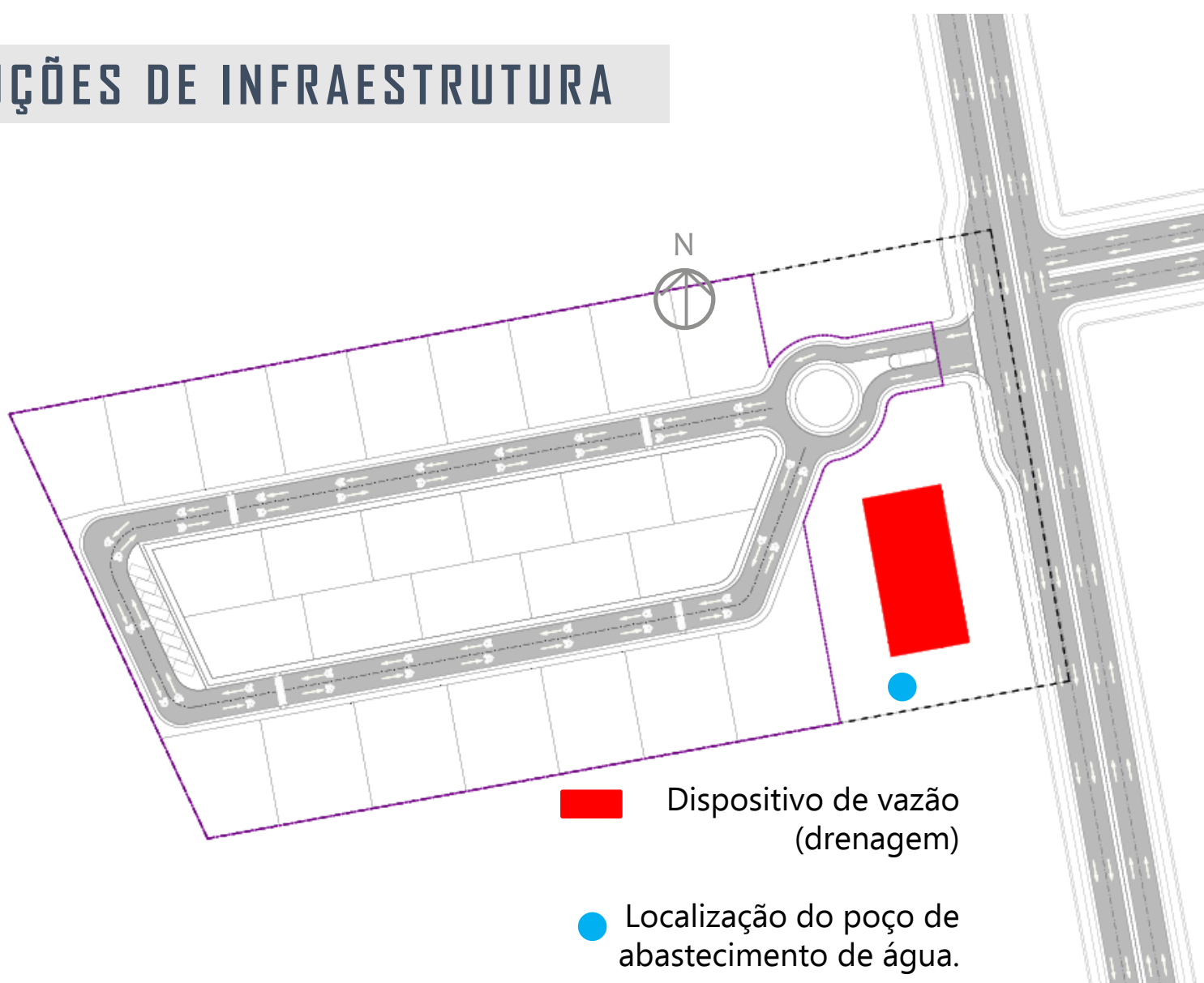
limita-se:

- ao norte com o condomínio Morada dos Ventos;
- ao sul seu limite confronta com propriedade particular ainda não parcelada;
- ao leste com a Via de Circulação;
- a oeste confrontando com o condomínio San Francisco



CONSULTAS DE CONCESSIONARIAS DE SERVIÇO PÚBLICO, NOVACAP E TERRACAP

	Nº DO DOCUMENTO	INFORMAÇÃO ATUALIZADA	SOLUÇÃO DE PROJETO
TERRACAP	Ofício nº 373/2022 – TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM	A gleba não pertence ao patrimônio da agência	-
NOVACAP	Despacho - NOVACAP/PERS/DU	não existe interferência de rede pública de águas pluviais	O projeto de drenagem aprovado pela empresa prevê dispositivo de vazão no ELUP.
NEOENERGIA (fornecimento)	Carta de Viabilidade n.º 199/2022 – GRGC	a empresa poderá fornecer energia elétrica ao empreendimento	O projeto iluminação foi elaborado de acordo com as normas da empresa
NEOENERGIA (interferência)	Laudo Técnico N° 272/2022 DPR/STN	Existe interferência na área do parcelamento	O empreendedor fará o remanejamento do poste com interferência.
CEB – IPÊS (interferência iluminação pública)	Carta nº 72/2022 – CEB-IPES/DO/GPI Relatório Técnico – CEB-IPES/DO/GPI	não há interferência de rede de iluminação pública com a área do parcelamento, nem ativo de iluminação pública	-
CAESB (interferência)	Termo de Viabilidade Técnica (TVT) nº 047/2022 e Carta nº. 78/2022 – CAESB/DE/EPR	não consta interferência com redes de água e esgotos existentes ou projetadas na área do parcelamento	-
CAESB (abastecimento água)		não há sistema de abastecimento de água implantado ou projetado para atendimento do empreendimento	O abastecimento de água no parcelamento será feito através de poços tubulares profundos. Processo de outorga DEFERIDO.
CAESB (esgoto)		não há sistema de esgotamento sanitário implantado ou projetado para atendimento do empreendimento	Sistema de fossa séptica e sumidouros/sistema condominial.
SLU	Despacho - SLU/PRESI/DITEC	a empresa poderá realizar a coleta de resíduos comerciais e residenciais no parcelamento	-
DER	Despacho - DER-DF/DG/SUTEC/DIREP	o imóvel não confronta nem interfere com a Faixa de Domínio de nenhuma Rodovia do Sistema Rodoviário do Distrito Federal	



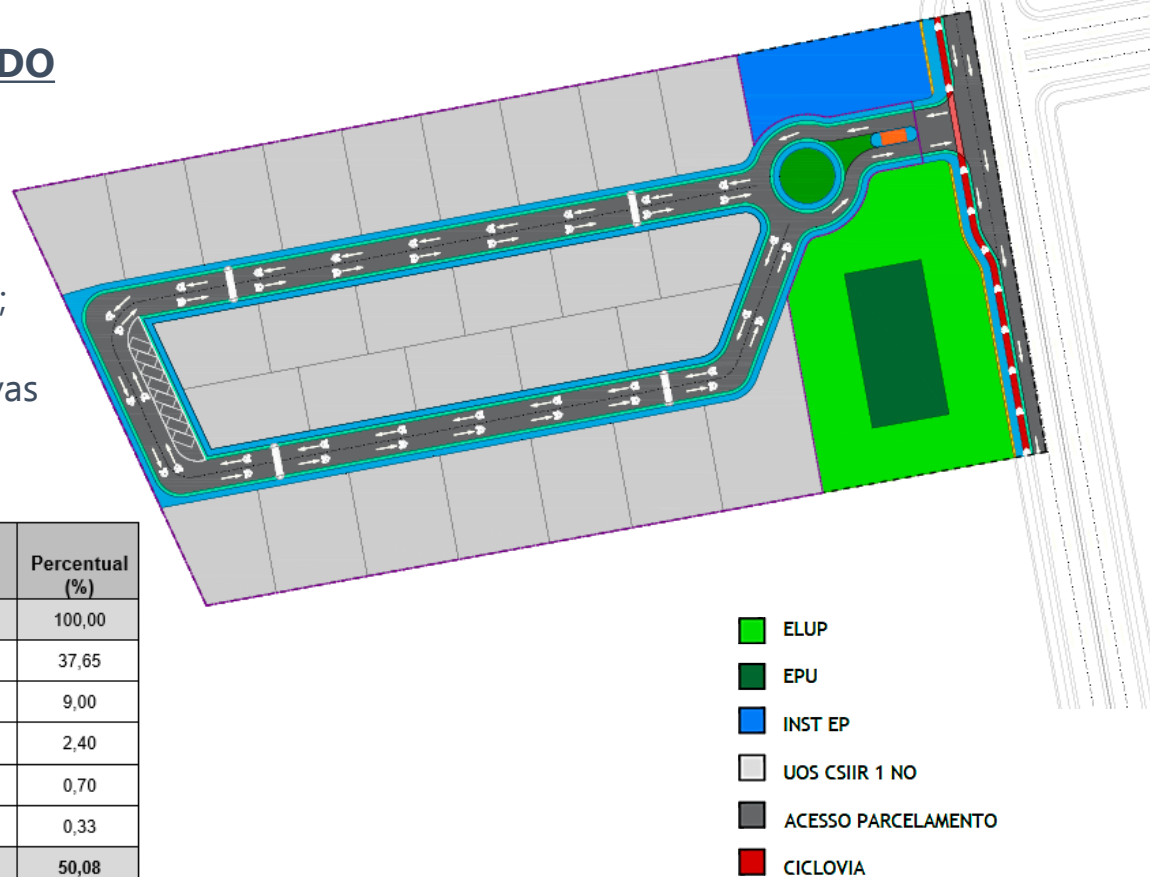
CONDICIONANTES AMBIENTAIS

- A **AETOR (Associação de Empreendedores do Tororó)** obteve a **LICENÇA DE INSTALAÇÃO PARA O SETOR HABITACIONAL TORORÓ – LI 014/2012.**
- Termo de viabilidade ambiental – Ofício N° 1084/2022 - IBRAM/PRESI/SULAM .

ZONA DE USO SUSTENTÁVEL DA APA DO PLANALTO CENTRAL

.: Impermeabilização **máxima de 50%**
.: Impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água;
.: recarga natural e artificial de aquíferos;
.: Proibido o corte de espécies arbóreas nativas Existentes;

Áreas Consideradas	Área (m²)	Taxa de Perm. min.	Área Permeável (m²)	Percentual (%)
Área Total da Poligonal de Projeto	23.520,650			100,00
a. CSIIR 1 NO (PDEU)	18.484,41	47,91	8.856,03	37,65
b. ELUP	2.352,77	90	2.117,49	9,00
c. EPU	706,19	80	564,95	2,40
d. Inst EP	823,25	20	164,65	0,70
e. Canteiro (Faixa de Serviço)	85,90	90	77,31	0,33
Total da Área Permeável			11.780,43	50,08



ZEE- RISCO ECOLÓGICO

- **ALTO RISCO ECOLÓGICO DE PERDA DE ÁREA DE RECARGA DE AQUÍFEROS**

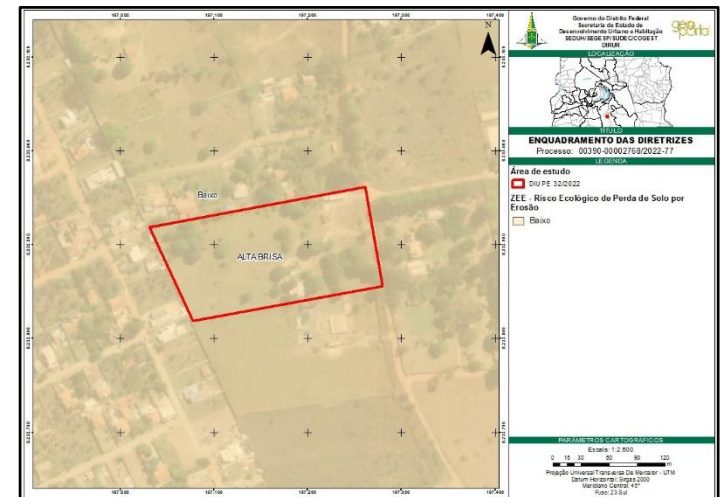
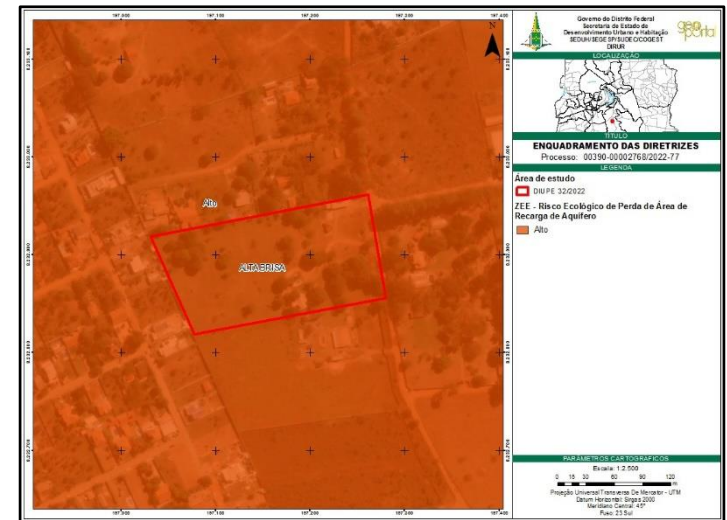
Recomenda-se:

Adotar estratégias **de recuperação de vegetação** afim de haver infiltração da água no solo.

- **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.



ZEE- RISCO ECOLÓGICO

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

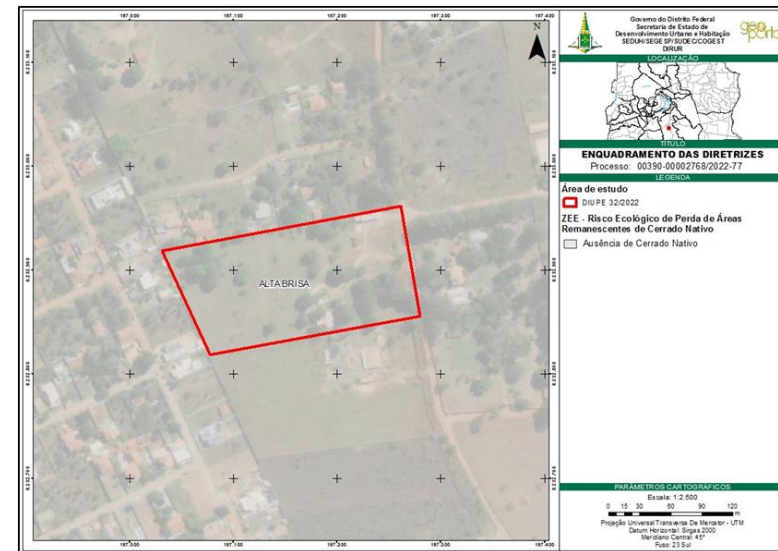
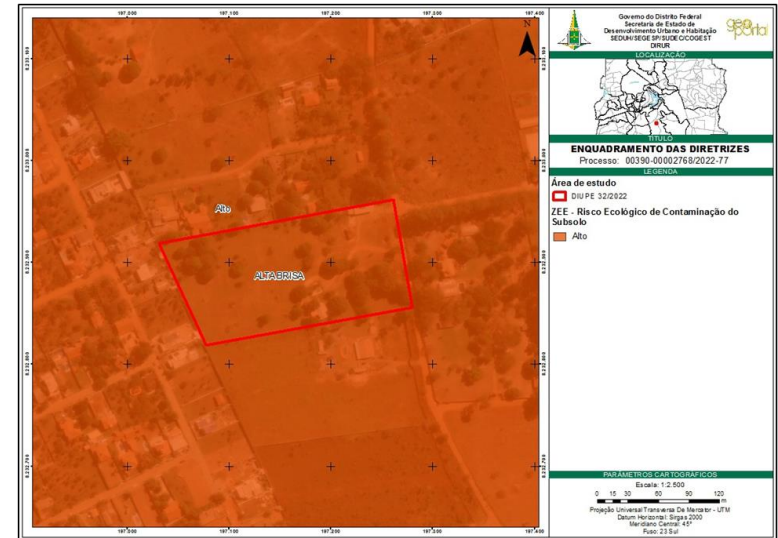
Recomenda-se:

Não implementar atividades com alto potencial poluidor. O controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em subsuperfícies.

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

Ausência de Cerrado Nativo

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



CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

.: PDOT/2009 – ZONA URBANA DE USO CONTROLADO II

.: BAIXA DENSIDADE POPULACIONAL

.: MDE-RP 047/08

- Zona 1 - 47,50 hab/ha.

TABELA DE DENSIDADE				
Área Topográfica Parcelável (Hectare)	Zona de densidade	Total Habitantes permitidos	Hab. per. Unidade	Total Unidades Habitacionais permitidas
2,35	47,50	112	3,3	33
				33

.: **DIUR/ETU 07/2018** - Diretrizes Urbanísticas da Região Sul e Sudoeste da DF140 – **ZONA B**

.: **DIUPE 32/2022** – DIRETRIZ ESPECÍFICA

Usos permitidos:

RO1, RO2, CSII1, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, CSind 1, Inst e Inst EP.

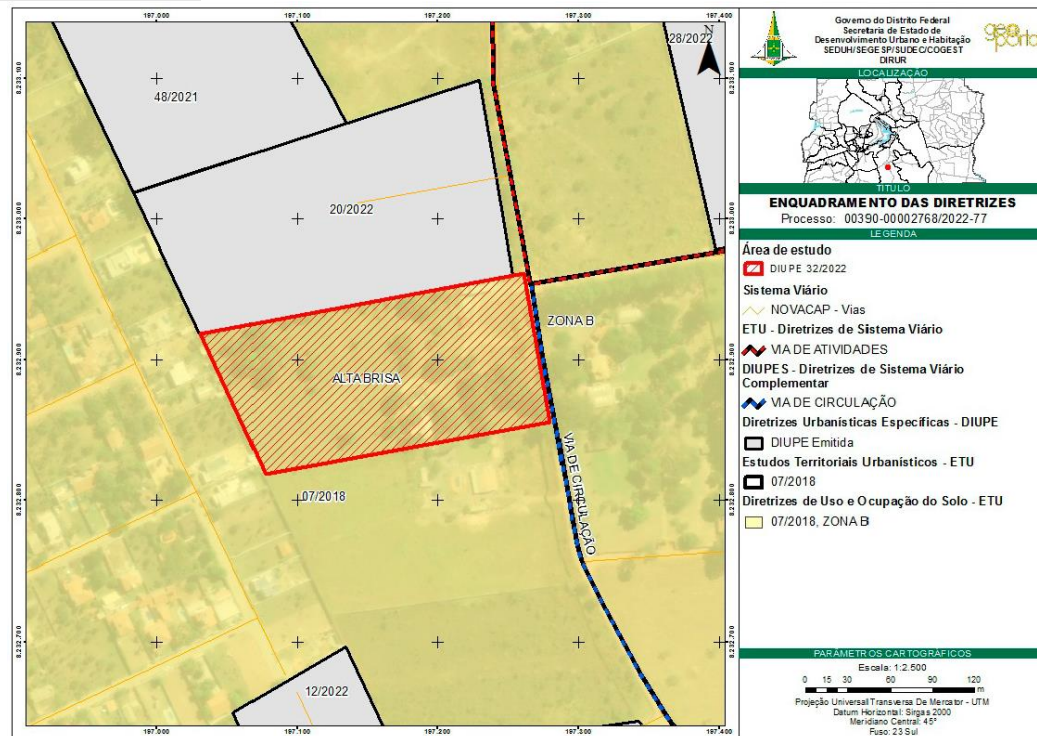
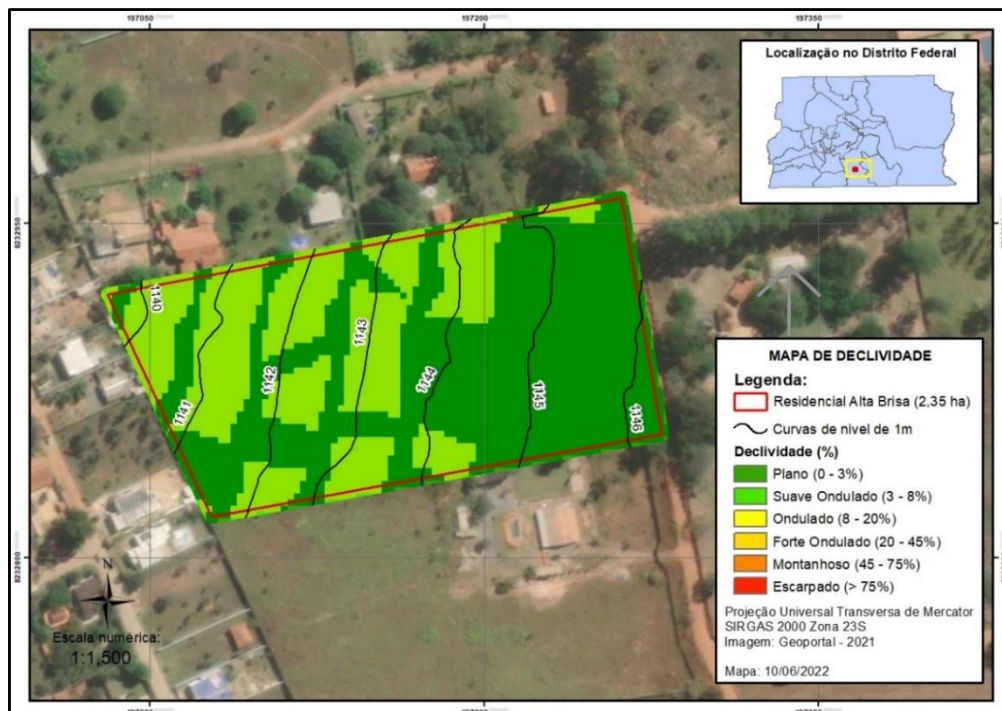


Tabela 1: Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo por zona

Zona	UOS	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de permeabilidade (% Mínima)
ZONA B	RO 1 RO 2	1	1	10,00	20
	CSII 1	1	2	30,50	0
	CSIIR 1	1	2	30,50	20
	CSIIR 1 NO	1	1,5	30,50	20
	Inst	1	2	30,50	55
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			

DECLIVIDADE E ÁREAS PÚBLICAS

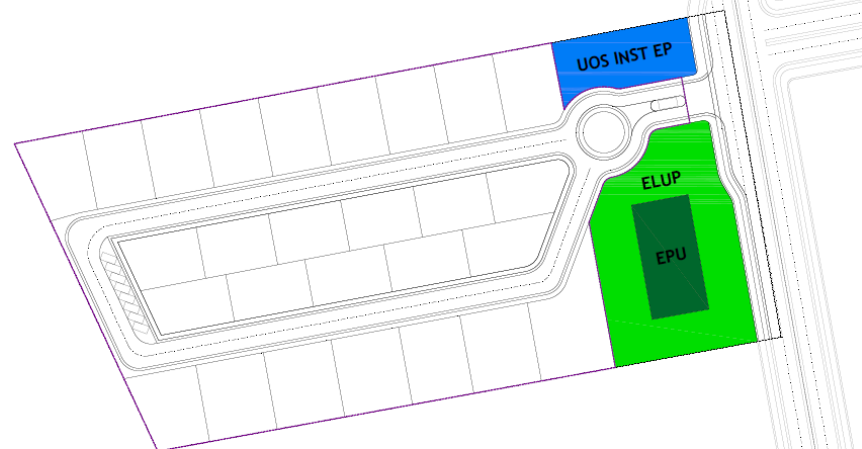


Terreno plano (0 a 3%) e suave ondulado (3 a 8%)

Sem restrições

DIRETRIZES DE ÁREAS PÚBLICAS MDE 47/2008

- ∴ 3,5% de Áreas para Equipamento Público Comunitários – EPC:
- ∴ 3,0% de Áreas para Espaço Livre de Uso Público
- ∴ 10% de Áreas Verdes Públicas:



ELUP - Tx min de Permeabilidade: 90%

EPU - Tx min de Permeabilidade: 80%

INST EP - Tx min de Permeabilidade: 20%

- 2.352,77m² 10,00% **ELUP**
- 706,19m² 3,00% **EPU**
- 823,25m² 3,50% - **InstEP**

O PROJETO URBANÍSTICO

USO E OCUPAÇÃO PROPOSTOS

UOS CSIIR 1 NO:

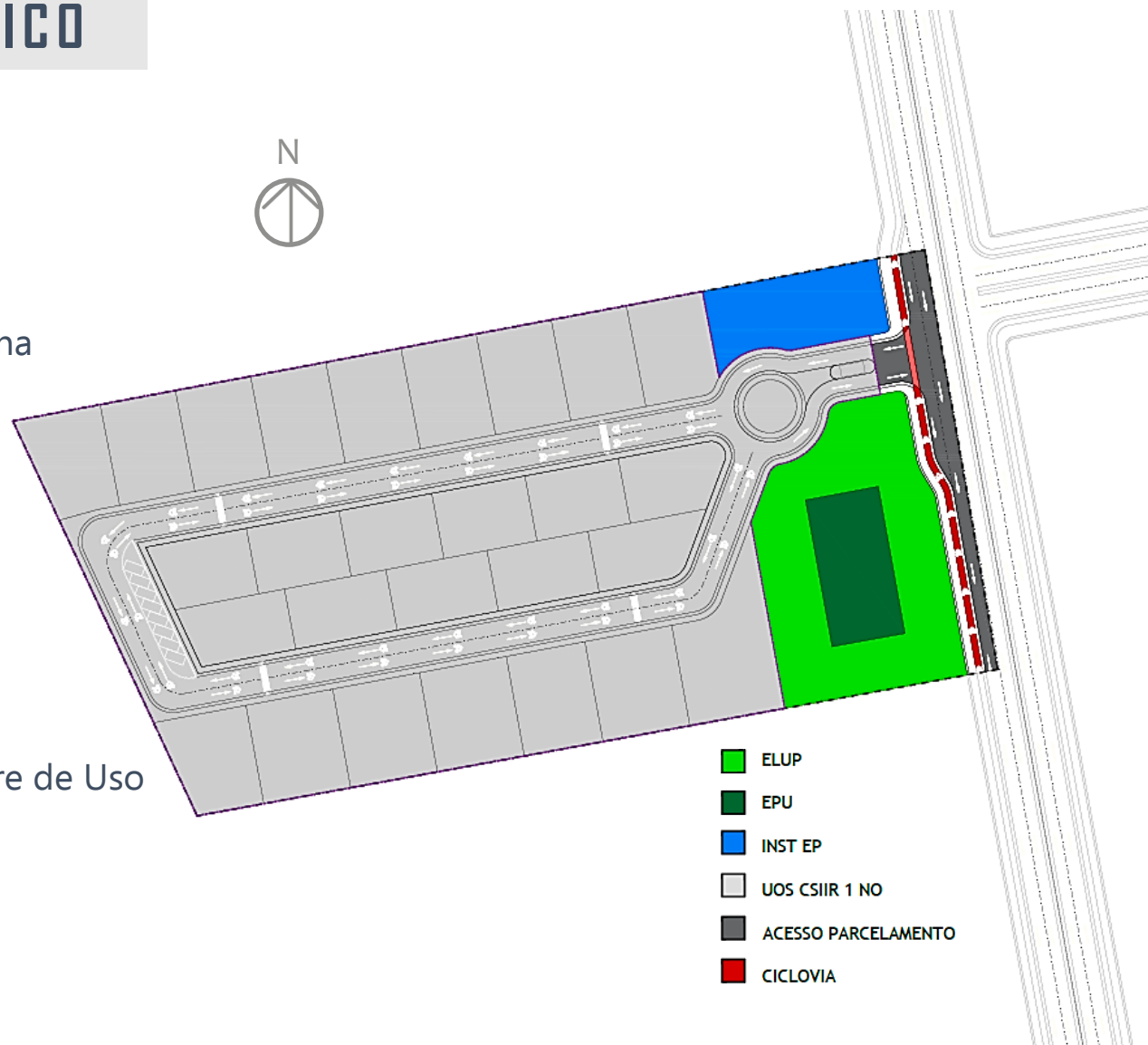
- 01 lote residencial multifamiliar na tipologia de casas
- Área de 18.484,41m²

UOS InstEP:

- 01 lote destinado Institucional Equipamento Público – EPC
- Área de 823,25m²

ELUP:

- 01 área destinada ao Espaço Livre de Uso Público – ELUP
- Área de 2.352,77m²



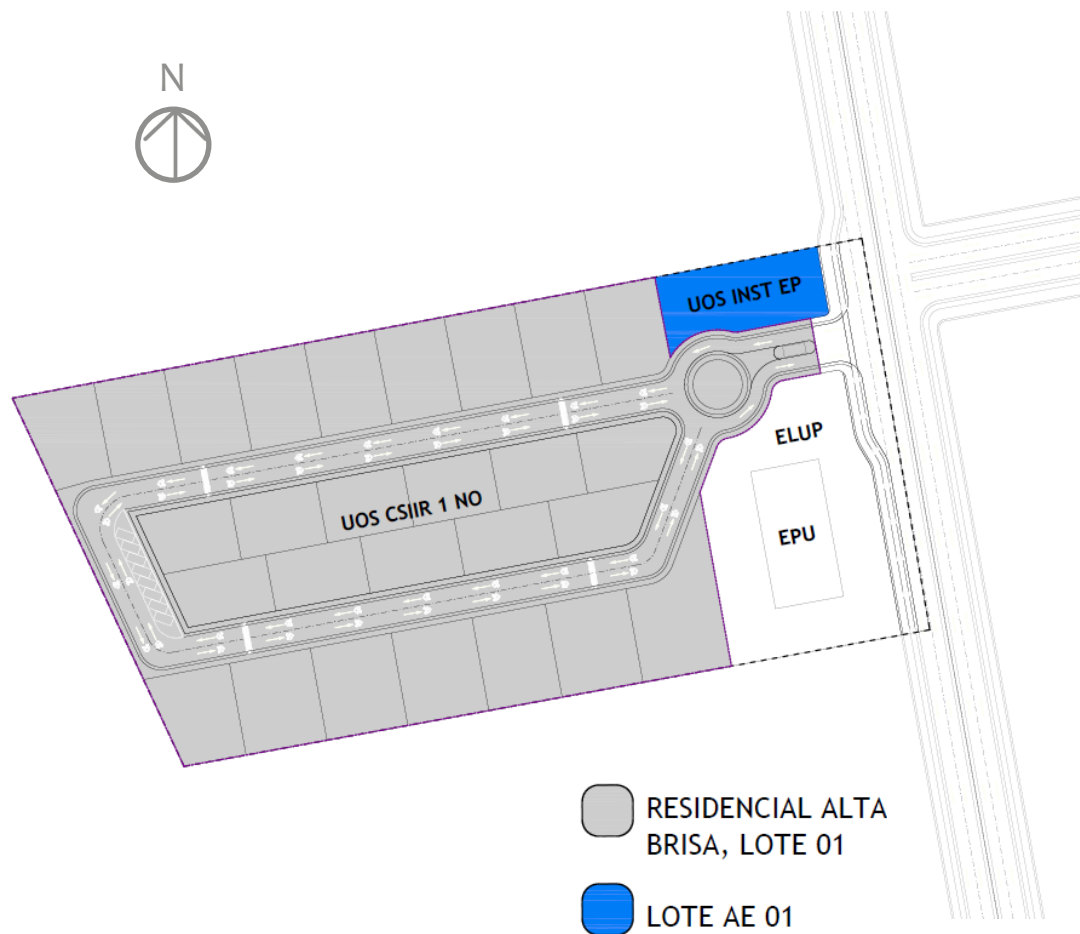
ENDEREÇAMENTO

UOS CSIIR 1 NO

Setor Habitacional Tororó, Quadra B3, Residencial Alta Brisa, Lote 01.

UOS Inst EP

Setor Habitacional Tororó, Quadra B3, Área Especial - Lote 01.

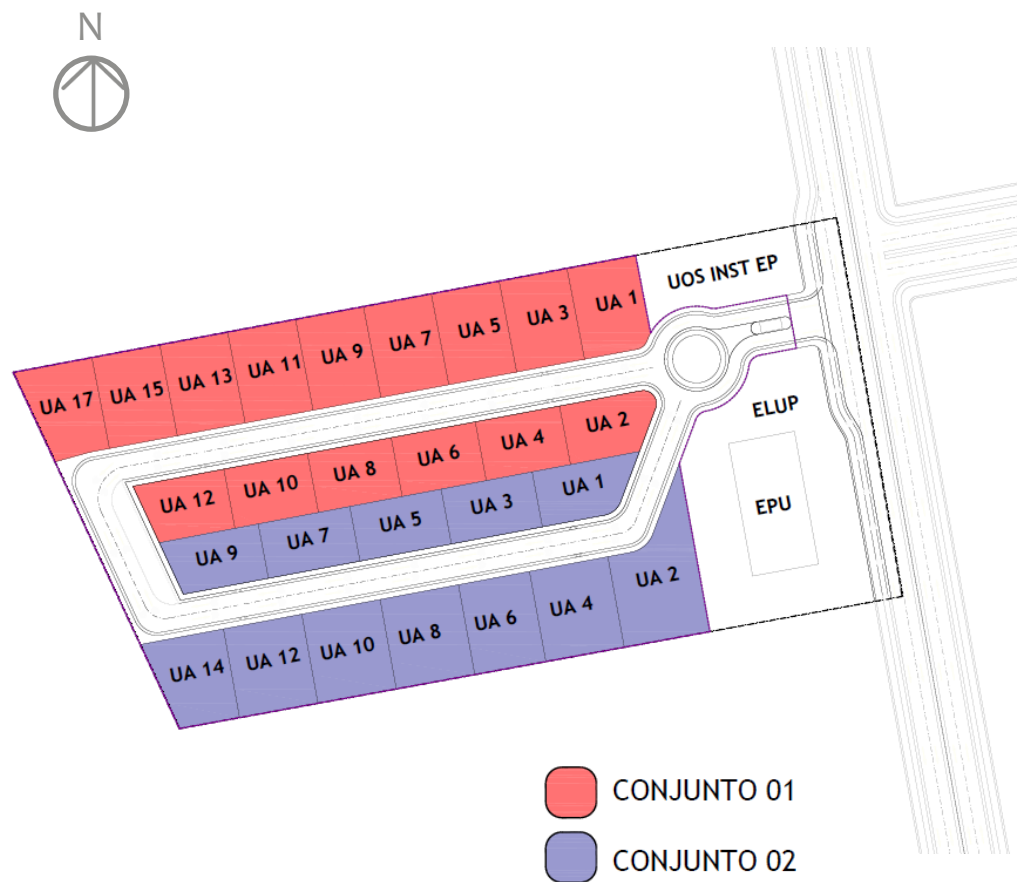


ENDEREÇAMENTO - Interno

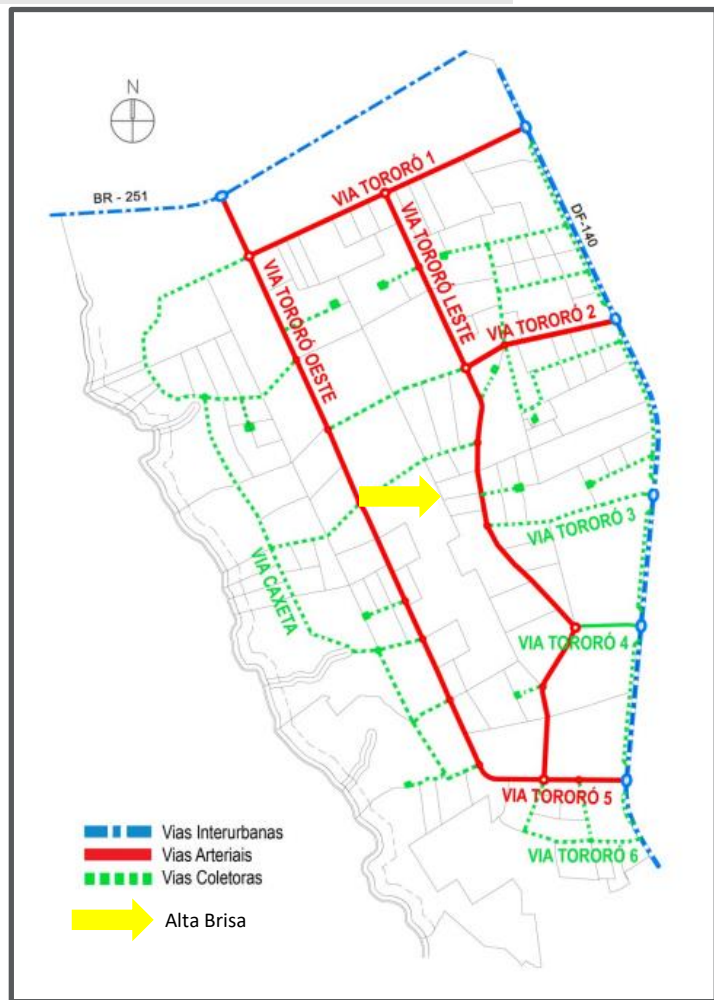
UOS CSIIR 1 NO

A numeração interna das residências será disposta de maneira sequenciada (começando da entrada da rua) no qual as casas à direita da entrada da rua serão ímpares, e as casas à esquerda pares.

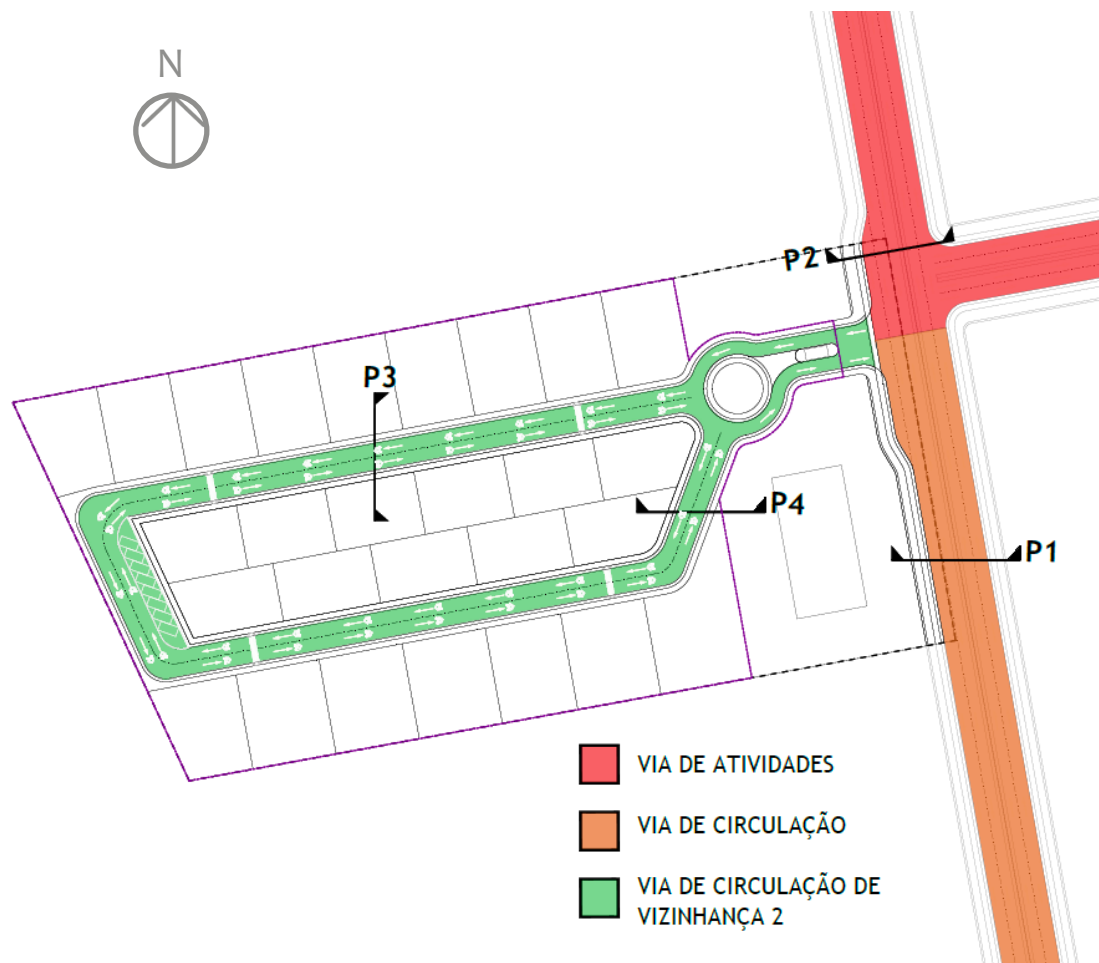
Setor Habitacional Tororó, Quadra B3, Residencial Alta Brisa, Lote 01, Conjunto 01, Casa 01



SISTEMA VIÁRIO



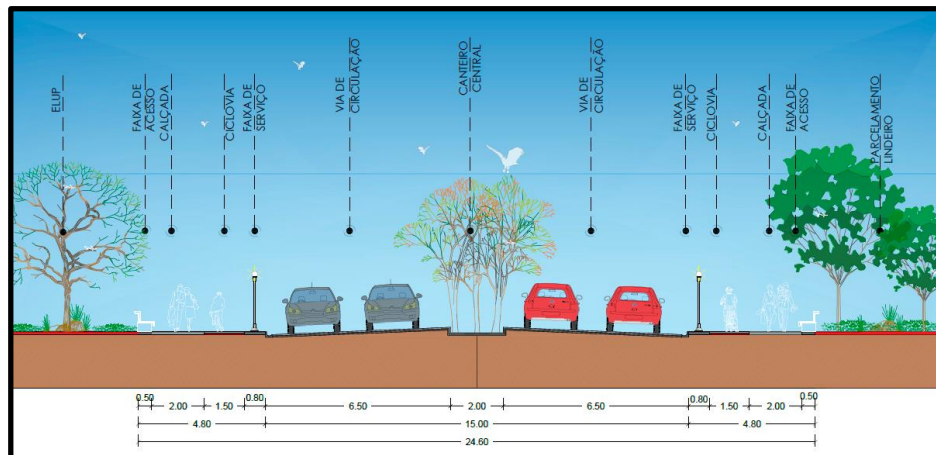
CROQUI DO SISTEMA VIÁRIO – MDE-RP 47/2008



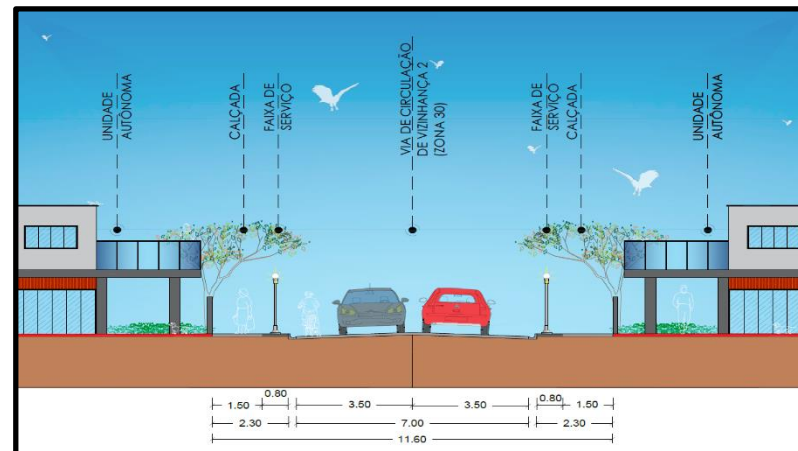
CROQUI DO SISTEMA VIÁRIO – PROJETO URBANÍSTICO

SISTEMA VIÁRIO

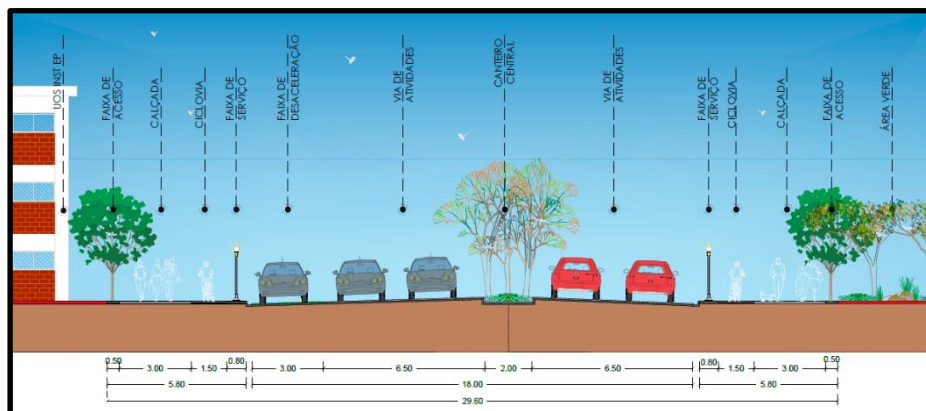
PERFIL VIÁRIO



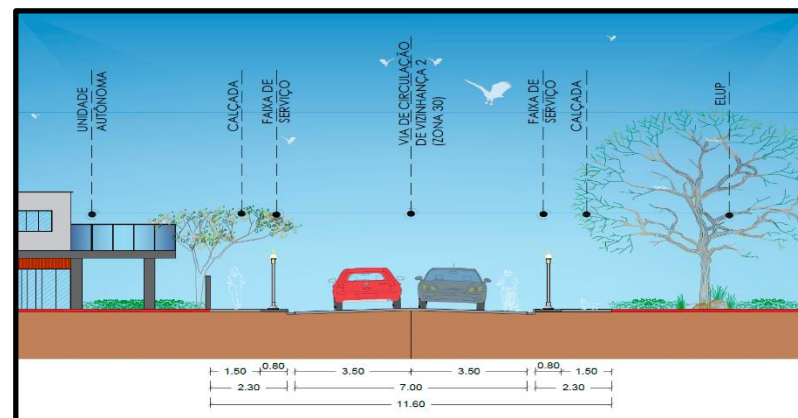
PERFIL VIÁRIO 01 – via de circulação



PERFIL VIÁRIO 03 – via de circulação de vizinhança 2



PERFIL VIÁRIO 02 – via de atividades



PERFIL VIÁRIO 04 – via de circulação de vizinhança 2

QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS

			PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento			23.520,65
1. Unidades Imobiliárias			
a. UOS CSIIR 1 NO (PDEU)	1	18.484,41	78,59
b. Inst. EP (EPC)	1	823,25	3,50
Total	2	19.307,66	82,09
2. Áreas Públicas			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		2.352,77	10,00
b. Equipamento Público Urbano – EPU*		706,19	3,00
c. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		1.154,03	4,91
Inst. EP+ ELUP +EPU¹ = 1b + 2a + 2b		3.882,21	16,50
Inst. EP + ELUP + EPU + Circulação² = 1b + 2a + 2b + 2c		5.036,24	21,41

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)

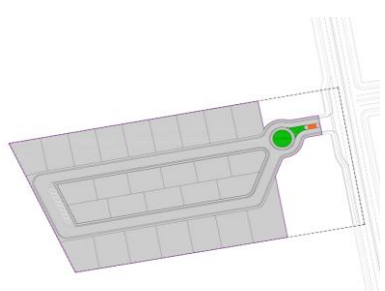
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP(%)	TX PERM(%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
2718	CSIIR 1 NO (PDEU)	15.000 < a ≤ 20.000	0,71	1,06	30,38	47,91	9,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1

LEGENDA:

a	ÁREA	ALT MAX	ALTURA MÁXIMA
-	NÃO EXIGIDO	AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
CFA B	NÃO EXIGIDO	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 SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16)

PERMEABILIDADE PDEU e QUADRO RESUMO PDEU

Quadro de Permeabilidade PDEU				
Áreas Consideradas	Área Total (m²)	Taxa de Permeabilidade	Área Permeável	Área (%)
Área Total do Lote	18.484,41			
Unidades Autônomas	12.997,65	46,93	6.099,80	33,00
Vias Permeáveis (Pavimentação Drenante)	3.219,62	60	1.931,77	10,45
Calçadas	1.354,03	0,00	0,00	0,00
Faixa de serviço	706,70	90	636,03	3,44
Área Verde	188,43	100	188,43	1,02
Guarita	17,98	0,00	0,00	0,00
Total da Área Permeável			8.856,03	47,91

QUADRO RESUMO PDEU		
Residencial Alta Brisa, Lote 01		
	LOTE PDEU POLIGONAL PDEU ÁREA VERDE GUARITA	
1. USO PREVISTO		Tipologia
a. Uso Predominante	CSIIR 1 NO	Residencial
	Área (m²)	Percentual (%)
2 Área do Lote Condominial	18.484,41	100
2.1 Área Total de Unidades Autônomas	12.997,65	70,32
2.2 Áreas Comuns Condominiais		
a. Áreas Livres de Uso Comum (Guarita)	17,98	0,10
b. Áreas livres não edificadas (Área Verde)	188,43	1,02
c. Sistema de Circulação	5.280,35	28,56
Subtotal de Áreas Comuns Condominiais	5.486,76	29,68
3. Coeficiente de Aproveitamento do lote condominial Básico e Máximo	0,71	1,06
4. Taxa de Ocupação¹	30,38	
5. Taxa de Permeabilidade²	47,91	
6. Quantidade de Unidades Autônomas	27	
7. Índice habitantes/unidades autônomas	3,3 hab/un	
8. População Estimada	89	
9. Densidade (hab/ha)	48,36	
10. Parâmetros de uso do solo das unidades autônomas do PDEU		
a. Coeficiente de Aproveitamento Básico e Máximo	1	1,5
b. Potencial Construtivo	12.997,65	19.496,47
c. Taxa de Ocupação	5.598,08	43,07
d. Taxa de Permeabilidade	6.099,80	46,93
11. Parâmetros de uso do solo das áreas comuns do PDEU		
a. Coeficiente de Aproveitamento Básico e Máximo	1	1,5
b. Potencial Construtivo	17,98	26,97
c. Taxa de Ocupação	17,98	100,00
d. Taxa de Permeabilidade	0,00	0,00

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 – **Ana Carolina Iemini – CAU A30738-6**

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

OBRIGADO!



T T ENGENHARIA