

PARCELAMENTO DO SOLO

“CONDOMÍNIO CIDADE JARDIM”

201ª Reunião do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal
Brasília, 08 de dezembro de 2022.

PROCESSO URBANÍSTICO: 0390.000.876/2010

PROCESSO AMBIENTAL: 00391-00013192/2017-88

PROJETO: MDE 025/2016 , URB 025/2016 e NGB 025/2016

ÁREA: 4,937 ha, 49.370,00 M².

LOCALIZAÇÃO - SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO - RA XXVII (JARDIM BOTÂNICO)



CONFRONTANTES:

- A norte - gleba não parcelada;
- A sul - ARINE Condomínio Jardins do Lago;
- A leste - gleba não parcelada e gleba ocupada, ARINE Condomínio Ecológico Villages III;
- A oeste - Condomínio Lago Sul

Image © 2022 Maxar Technologies

CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICO, TERRACAP, NOVACAP E DER

	Nº DO DOCUMENTO	INFORMAÇÃO ATUALIZADA	SOLUÇÃO DE PROJETO
TERRACAP	Ofício nº 286/2022 – TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM 19/04/2022	A gleba não pertence ao patrimônio da agência	-
NOVACAP	Ofício nº 3397/2022- NOVACAP/PRES/SECRE 15/07/2022	não existe interferência de rede pública de águas pluviais	O projeto de drenagem aprovado pela empresa prevê as bacias no ELUP. Existe outorga de lançamento.
NEOENERGIA (fornecimento)	Carta de Viabilidade n.º 177/2022 – GRGC 17/05/2022	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° 234/2022 DPR/STN 17/05/2022	não há interferência na área do parcelamento	-
CEB – IPÊS (interferência iluminação pública)	Carta nº 78/2022 – CEB-IPES/DO/GPI 08/07/2022	não há interferência de rede de iluminação pública com a área do parcelamento	-
CAESB (interferência)	Termo de Viabilidade Técnica (TVT) nº 033/2022 27/05/2022	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 outorgados pela ADASA
CAESB (esgoto)		não há sistema de esgotamento sanitário implantado ou projetado para atendimento do empreendimento	O projeto de esgotamento sanitário aprovado é composto por rede coletora, uma estação elevatória e uma linha de recalque que fará o lançamento na rede da CAESB
SLU	Despacho - SLU/PRESI/DITEC 25/04/2022	a empresa poderá realizar a coleta de resíduos comerciais e residenciais no parcelamento	-
	Despacho - DER-	o imóvel não confronta nem interfere	

SOLUÇÕES DE INFRA-ESTRUTURA



DRENAGEM PLUVIAL

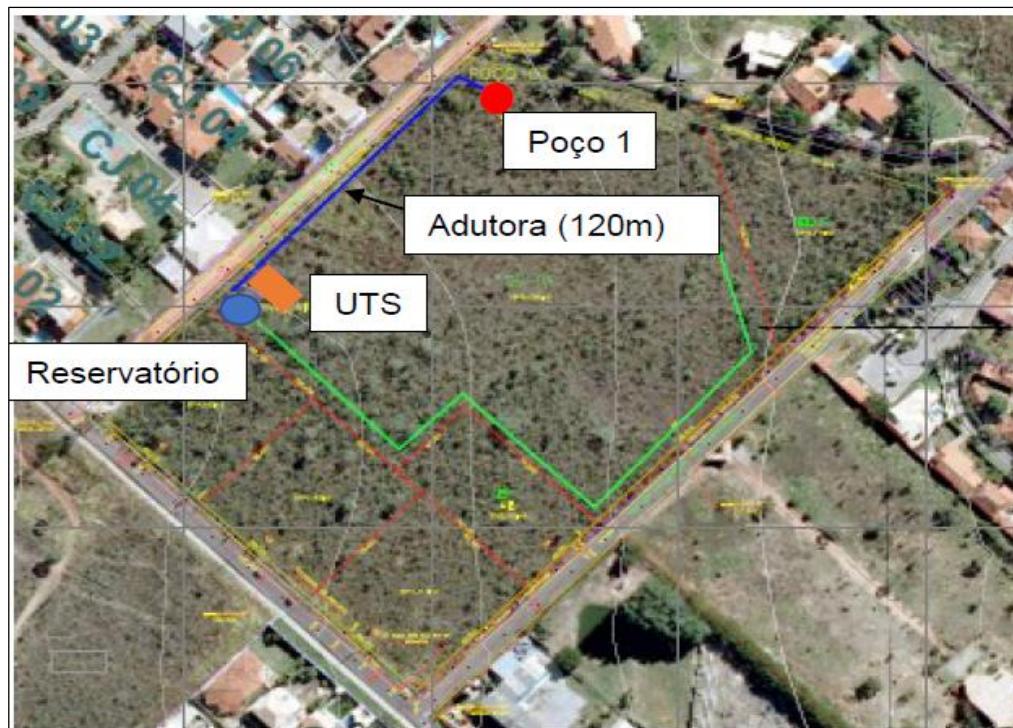


ESGOTAMENTO SANITÁRIO

ADASA/DF

1 - Outorga Prévia SEI-GDF n.º 85/2019 - ADASA/SGE – **CAPTAÇÃO DE ÁGUA** – (09/05/2019)

2 - Outorga Prévia SEI-GDF n.º 105/2019 - ADASA/SRH/COU – **LANÇAMENTO PLUVIAL** (27/05/2019)

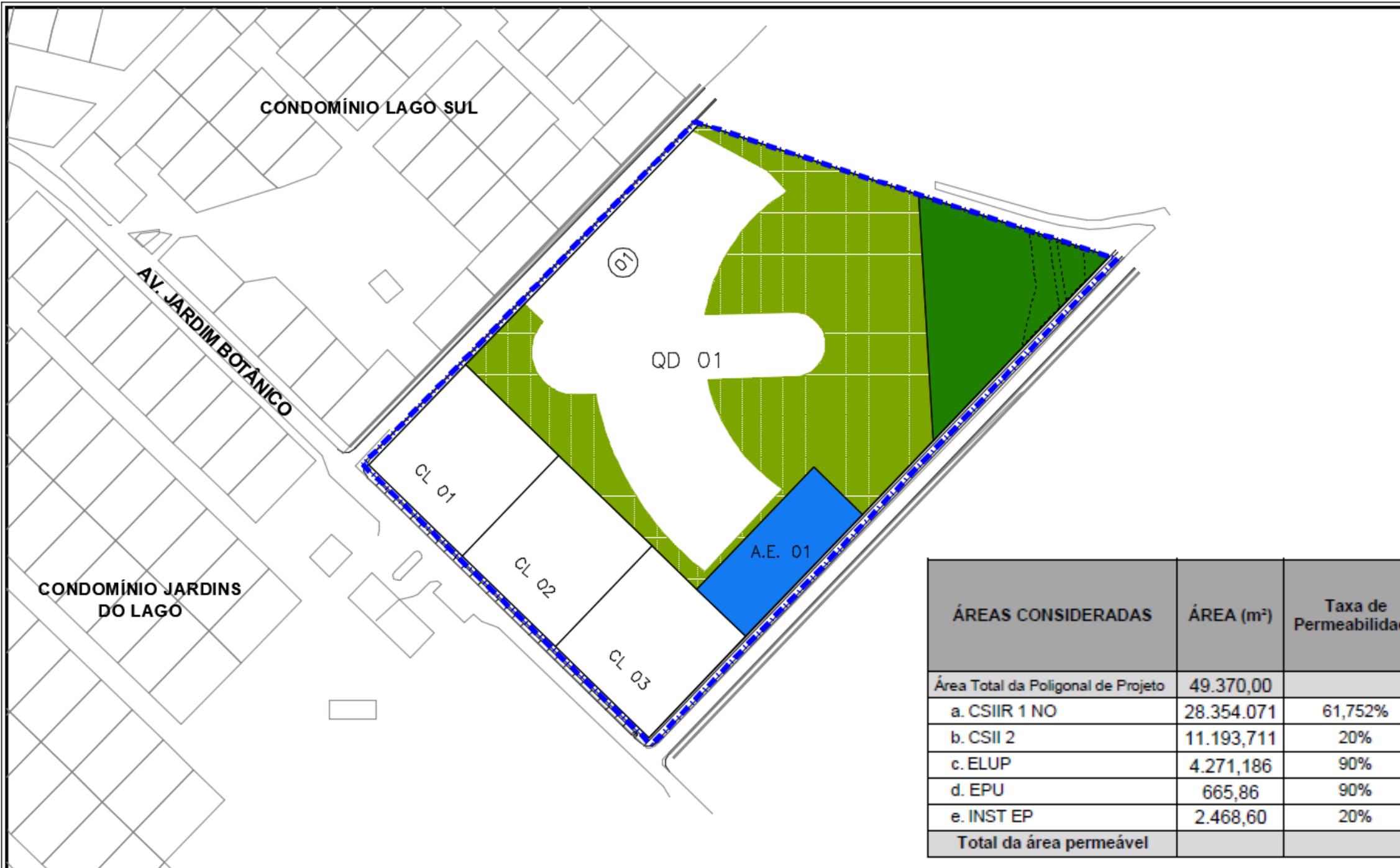


ABASTECIMENTO DE ÁGUA

PRINCIPAIS CONDICIONANTES AMBIENTAIS

LP SEI – GDF nº 7/2022 – IBRAM/PRESI, de 28/03/2022

.: APA DO RIO SÃO BARTOLOMEU – ZOEIA – 50% DE PERMEABILIDADE



ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	Taxa de Permeabilidade	Área Permeável (m²)	Percentual (%)
Área Total da Poligonal de Projeto	49.370,00			100
a. CSII R 1 NO	28.354,071	61,752%	17.509,20	35,465
b. CSII 2	11.193,711	20%	2.238,75	4,535
c. ELUP	4.271,186	90%	3844,07	7,79
d. EPU	665,86	90%	599,27	1,21
e. INST EP	2.468,60	20%	493,72	1,0
Total da área permeável			24.685,01	50%

LEGENDA:

-  POLIGONAL DA ÁREA DO PROJETO
-  MALHA VIÁRIA
-  LOTES REGISTRADOS
-  INST EP - INSTITUCIONAL EQUIPAMENTO PÚBLICO
-  RESERVA AMBIENTAL (PERMEABILIDADE)
-  ELUP - ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO
-  ELUP (BACIAS)



CONDICIONANTE AMBIENTAIS

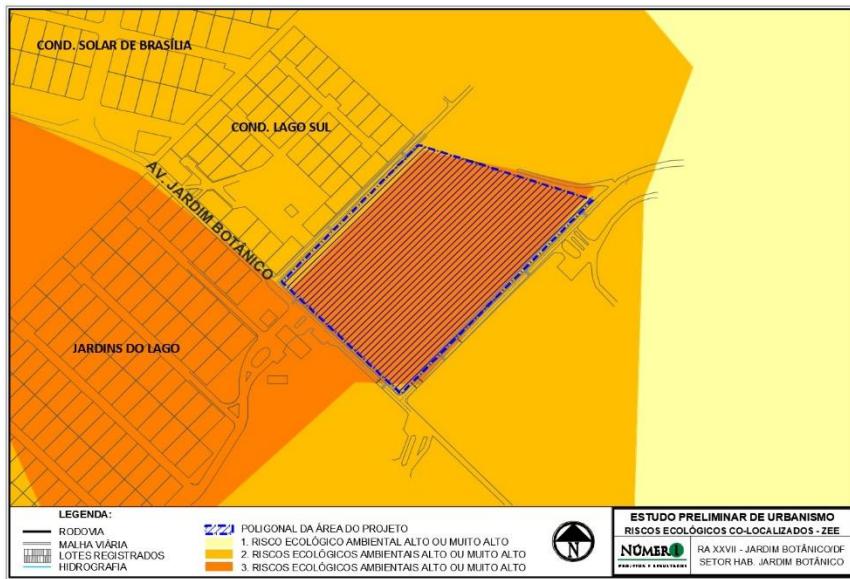
NÚMER 1
PROJETOS E RESULTADOS

RA XXVII - JARDIM BOTÂNICO/DF
SETOR HAB. JARDIM BOTÂNICO

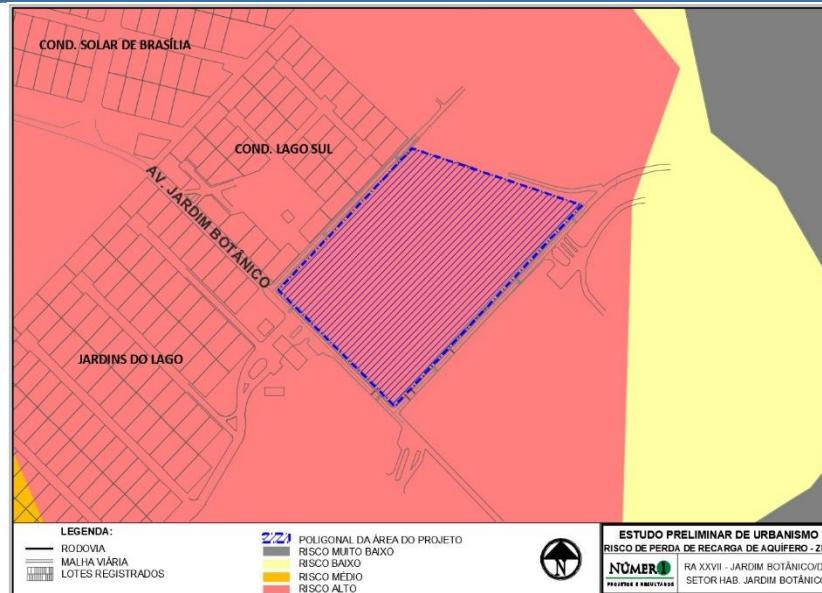
PRINCIPAIS CONDICIONANTES AMBIENTAIS PARA A APROVAÇÃO DO PROJETO:

.: APA DO RIO SÃO BARTOLOMEU – ZOEIA – 50% DE PERMEABILIDADE

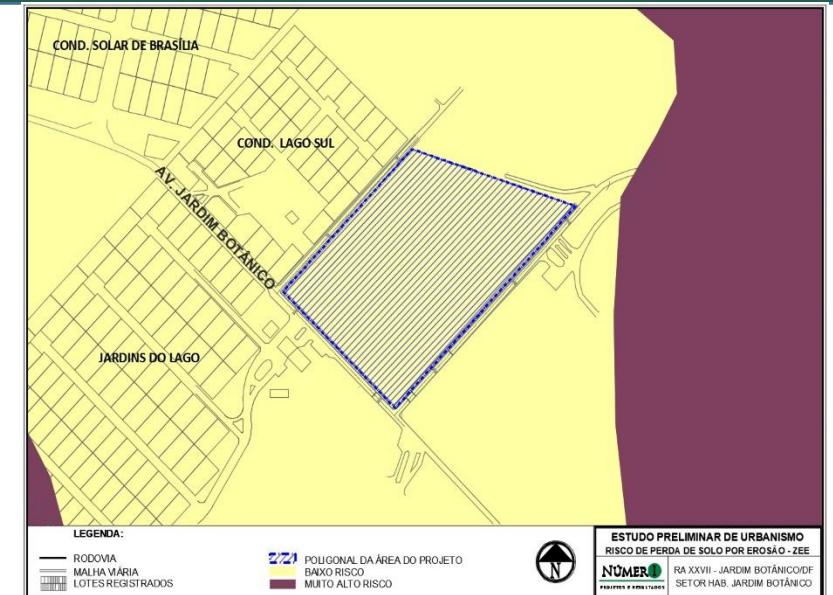
.: ZEE - SUBZONA DE DINAMIZAÇÃO PRODUTIVA COM EQUIDADE 7 – SZDP (áreas destinadas à qualificação urbana e ao aporte de infraestrutura, asseguradas, prioritariamente, as atividades N1, N2 e N3 e a garantia da gestão do alto risco de erosão e de assoreamento do Rio São Bartolomeu.)



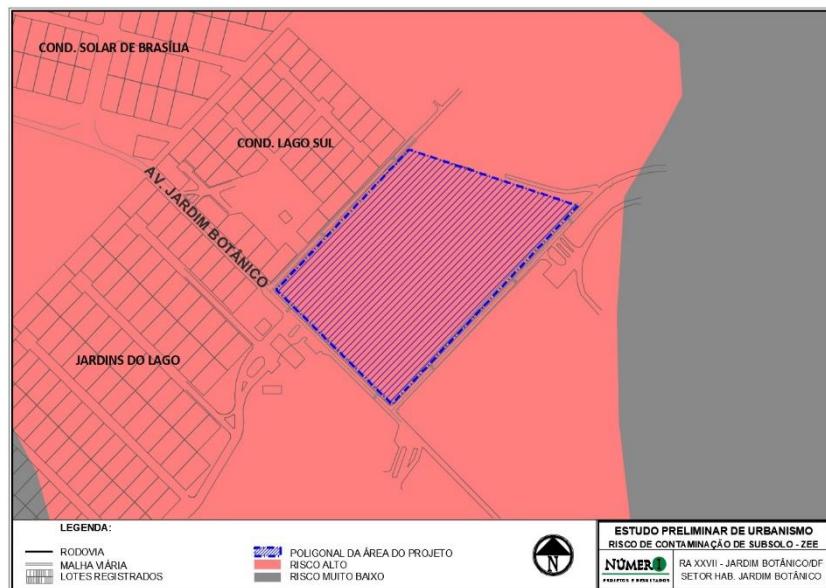
Alto e muito Alto - Risco Ecológico Co-localizado



Alto Risco de Perda de Recarga de Aquífero



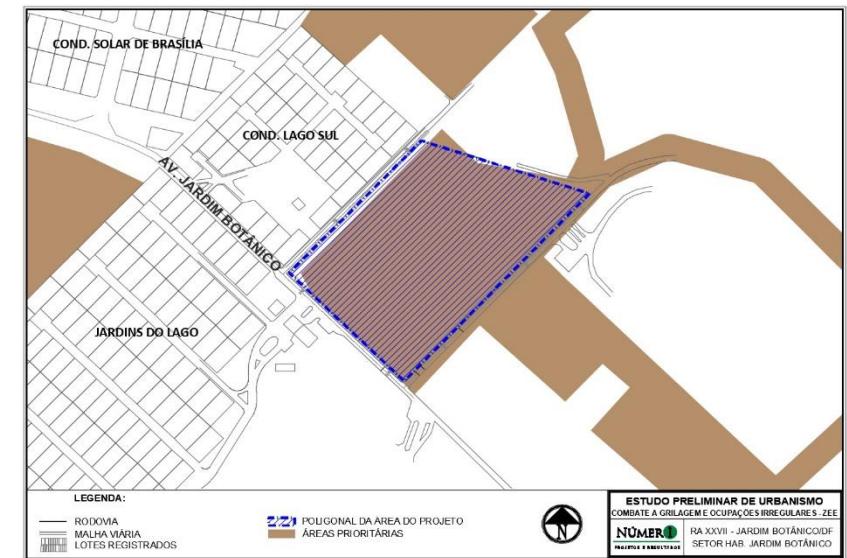
Baixo Risco de Perda de Solo por Erosão



Alto Risco de Contaminação de Subsolo



Muito Alto Risco de Perda de Área de Cerrado Nativo



Combate a Grilagem e Ocupação Irregular

DIRETRIZES DO ZEE:

.: Em área de **Alto Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão** recomenda-se **remoção da cobertura vegetal e do solo superficial**, quando necessários, deve ser realizada **somente antes do início da implantação dos empreendimentos**, preferencialmente, em **época de seca**. Em período de chuva, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

.: Em área de **Alto Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo** recomenda-se **não implementar atividades com alto potencial poluidor** onde são observadas baixa declividade e baixa densidade de drenagem, características estas que favorecem a infiltração das águas pluviais. O controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfície ou em subsuperfície.

.: Em área de **Alto Risco Ecológico de Perda de Área de Cerrado Nativo**, recomenda-se que a ocupação seja objeto de análise e **autorização do licenciamento ambiental**, visto que a remoção da cobertura vegetal pode desencadear processos erosivos, principalmente se associados ao lançamento de águas oriundas de escoamento superficial em áreas cuja cobertura vegetal foi removida.

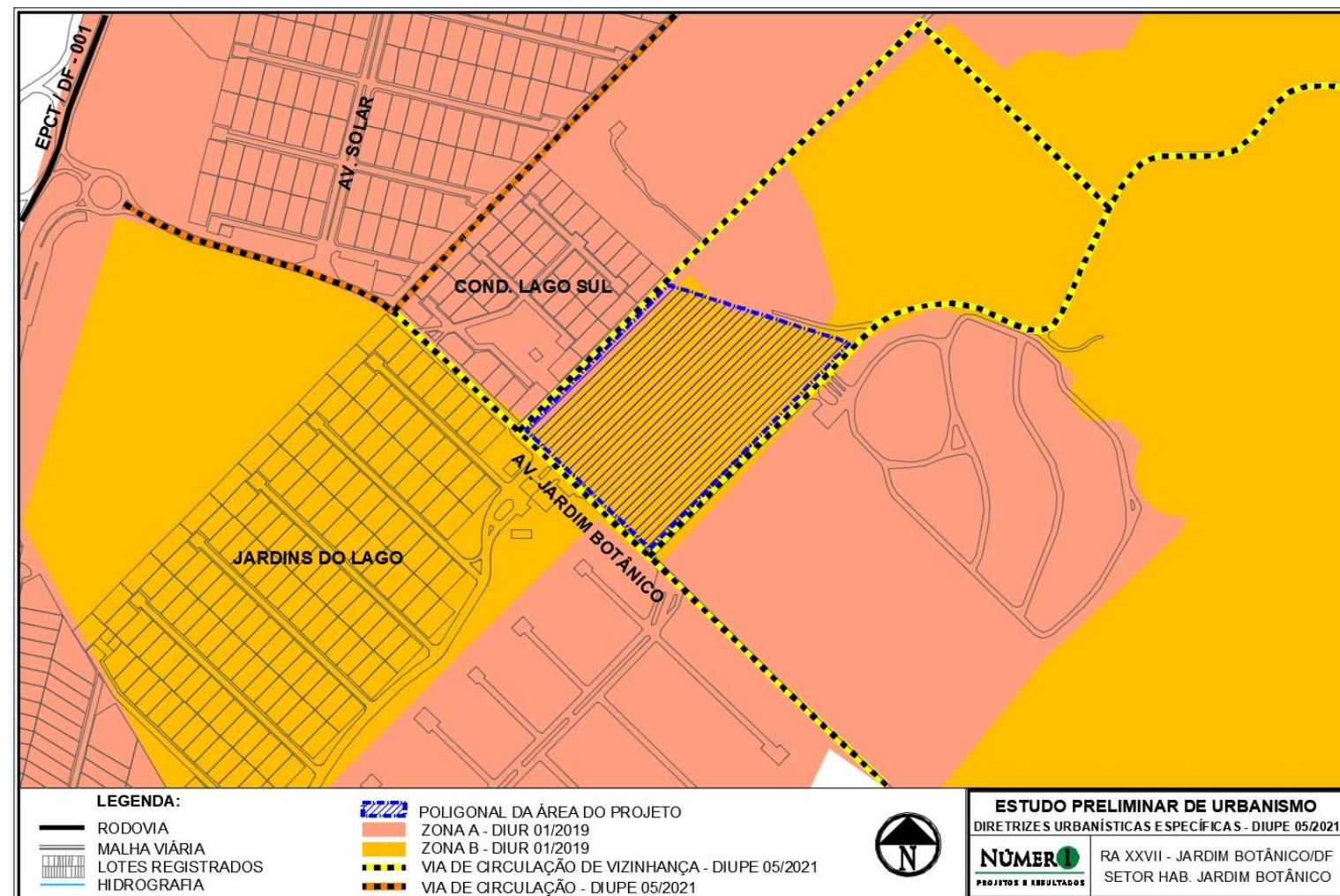
TODAS AS MEDIDAS DE CONSERVAÇÃO E MITIGAÇÃO DE DANOS AMBIENTAIS ESTÃO SENDO PROVIDENCIADAS.

PRINCIPAIS CONDICIONANTES URBANÍSTICAS PARA A APROVAÇÃO DO PROJETO

- .: ZONEAMENTO PDOT/2009 – ZONA URBANA DE USO CONTROLADO II – ZUUC II;
- .: BAIXA DENSIDADE POPULACIONAL (15 E 50 HAB/HA);
- .: DIUR 01/2019 – ZONA B
- .: DIUPE 05/2021

Densidade	Faixa de densidade	Área da gleba	População mínima	População máxima
Baixa	15 a 50 hab. por ha	4,937	74	246

ZONA	USO	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 (**)(***)
ZONA B	RO 1	1,0	1,2	9,5	9,5	15
	RO 2					
	RE 2					
	CSIIR 1	1,0	1,5	15,5	22,5	15
	CSIIR 1 NO					
	CSIIR 2					
	CSIIR 2 NO	1,0	2,0	15,5	22,5	15
	CSII 1					
	CSII 2					
	INST					
INST EP	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS					



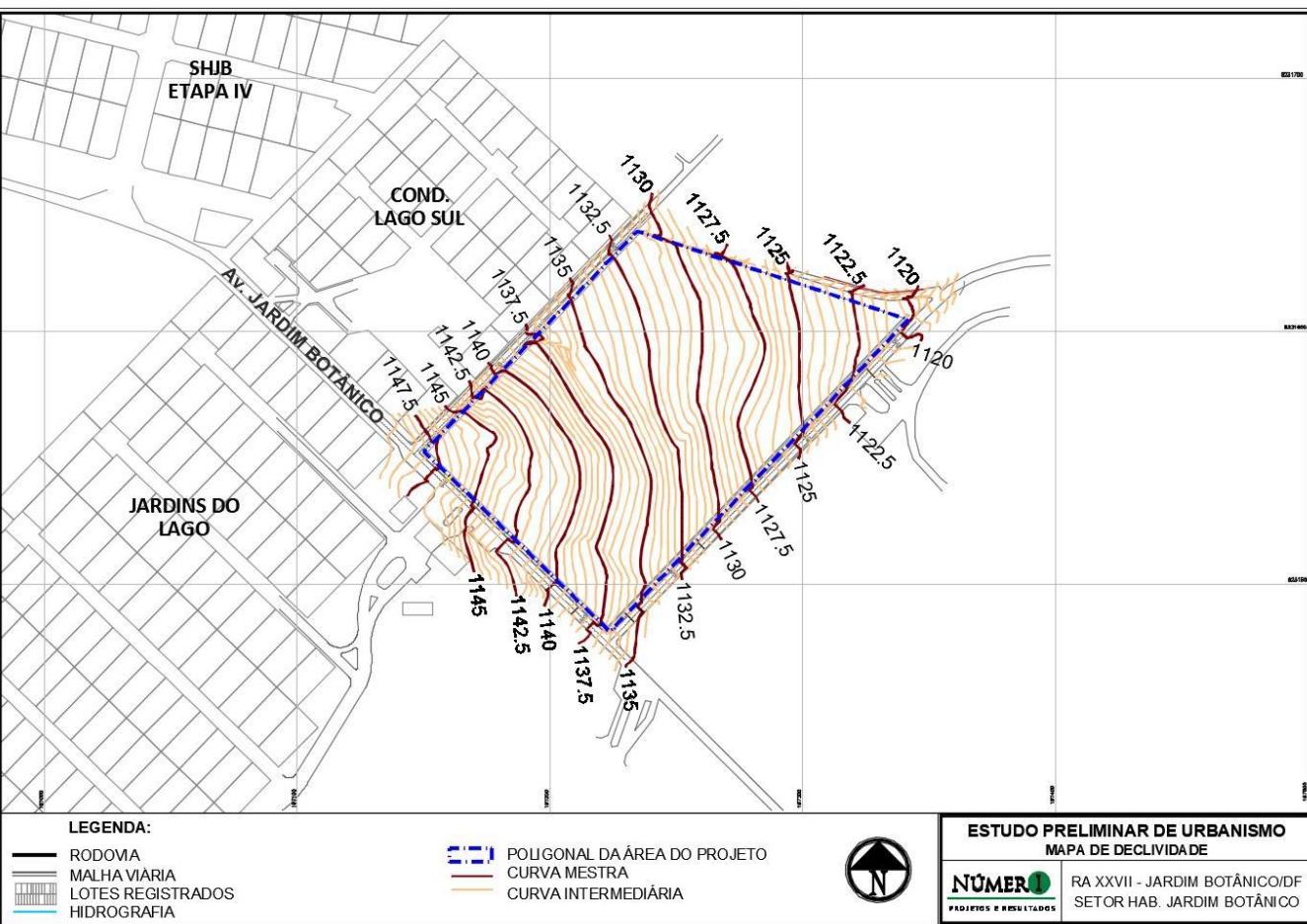
USOS PERMITIDOS E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

SISTEMA VIÁRIO ESTRUTURADO

PRINCIPAIS CONDICIONANTES URBANÍSTICAS PARA A APROVAÇÃO DO PROJETO

.: ÁREAS PÚBLICAS

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



DECLIVIDADE



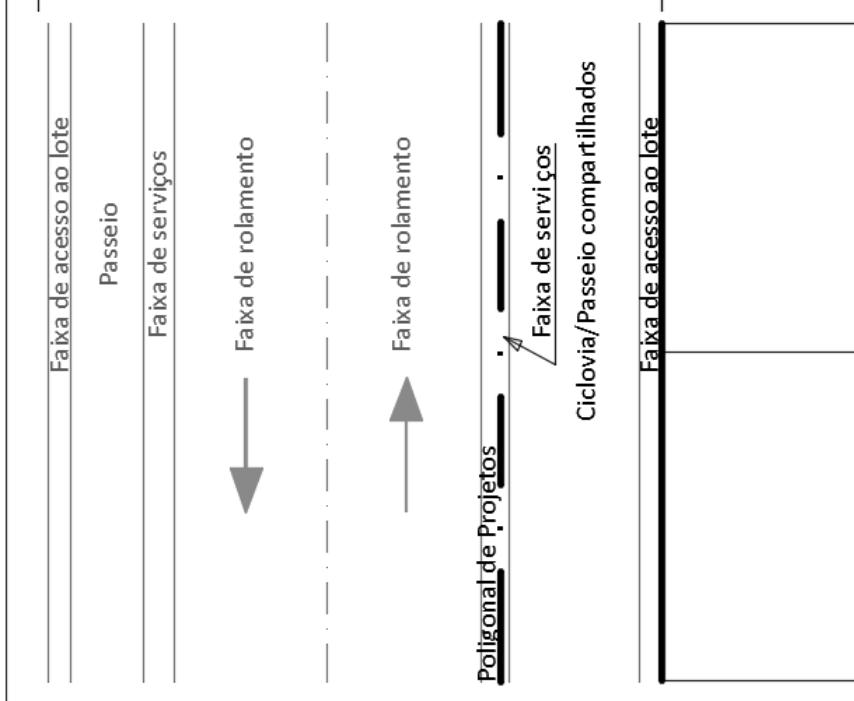
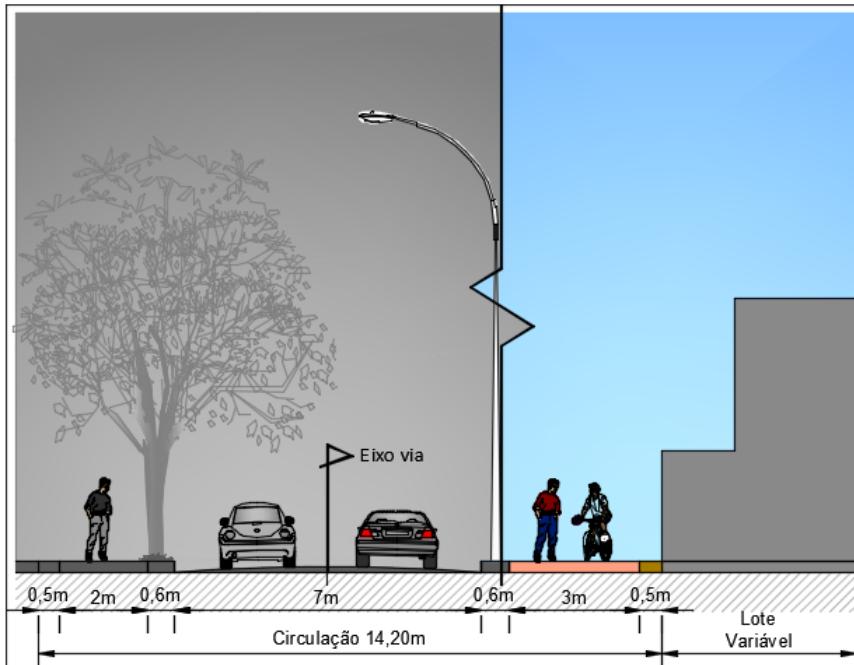
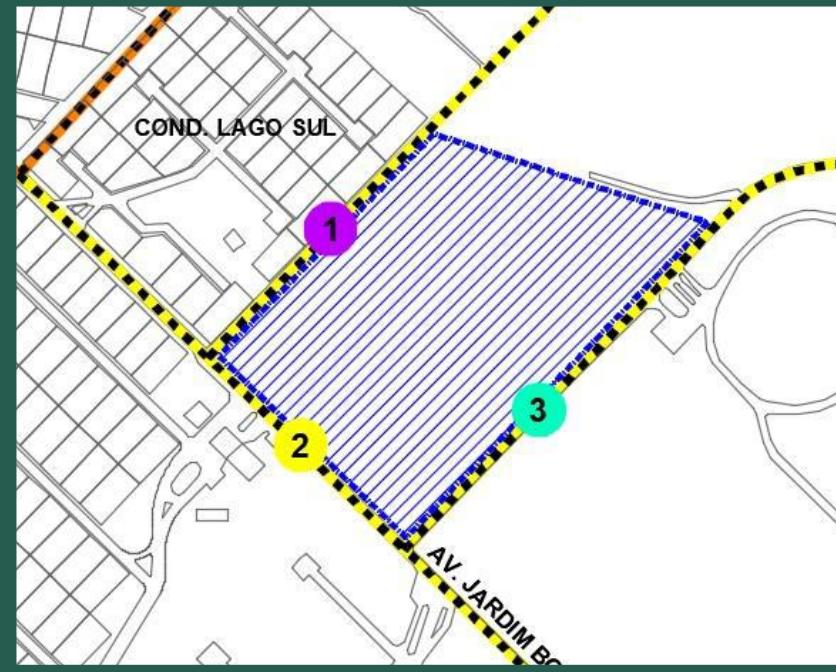
LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS PÚBLICAS

PLANO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - PUOS

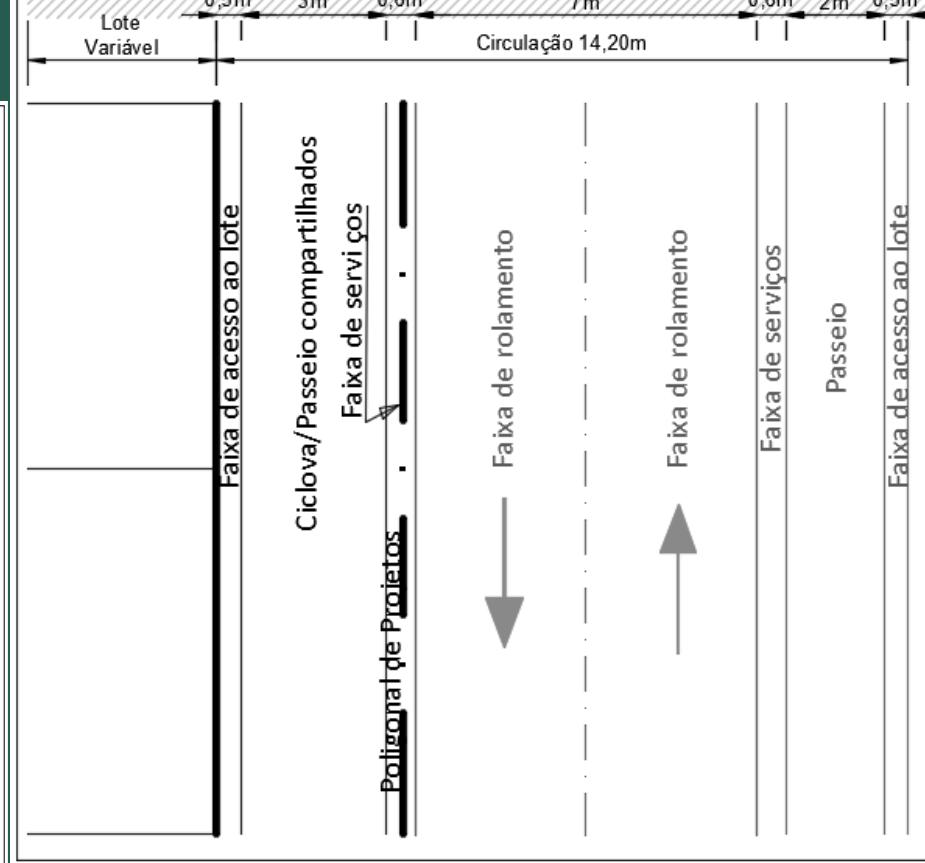
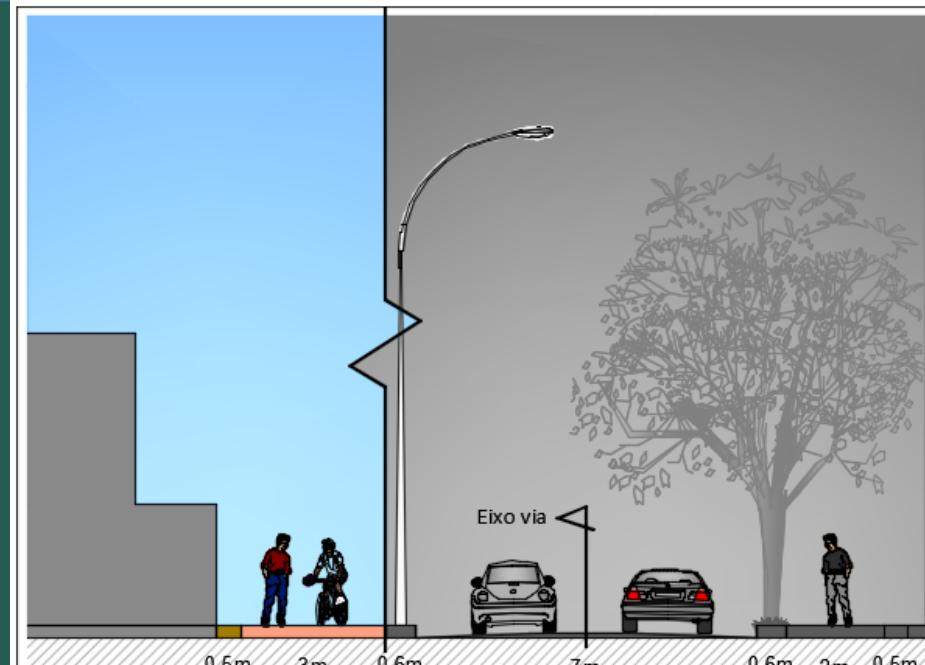


ENDEREÇO		SUPERFÍCIE (m2)
QUADRA	LOTE	
Q 01	CL 01	3729,749
Q 01	CL 02	3734,239
Q 01	CL 03	3729,723
Q 01	AE 01	2468,600
Q 01	01	28354,071

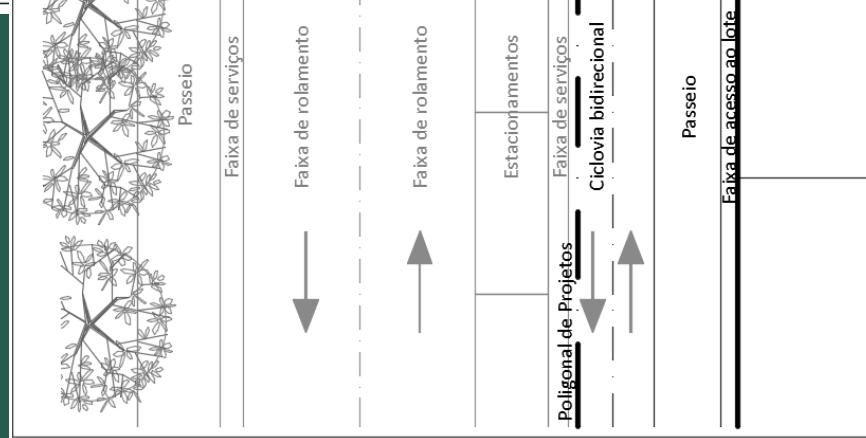
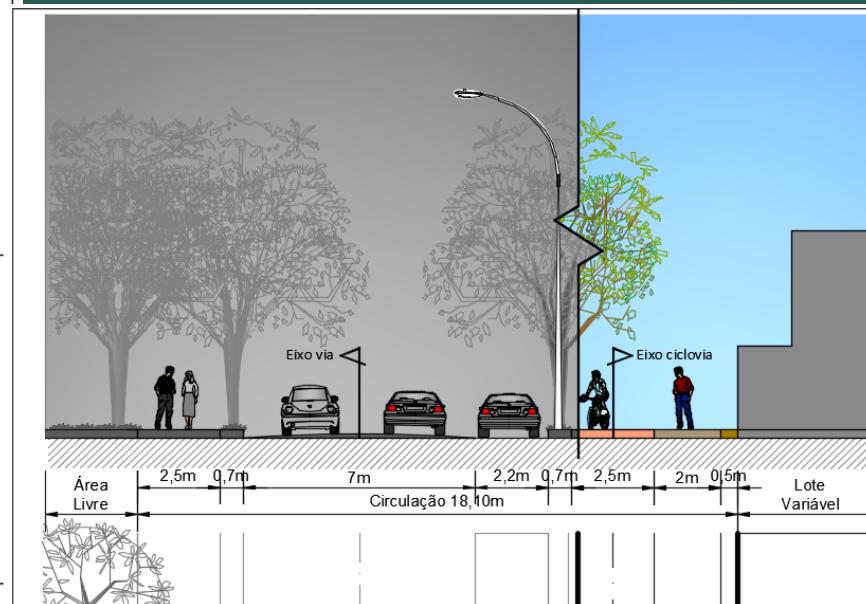
VIÁRIO PROJETADO



PERFIL 1



PERFIL 3



PERFIL 2

SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (M ²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	49.370,00	100
II. Área não Passível de Parcelamento	-	-
III. Área Passível de Parcelamento: I – II a	49.370,00	100

DESTINAÇÃO	LOTES (Unid.)	ÁREA (M ²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		49.370,00	100

1. Unidades Imobiliárias

a. CSIR 1 NO	01	28.354,071	57,432
b. CSII 2	03	11.193,711	22,673
c. INST EP	01	2.468,600	5,00
TOTAL	05	42.016,382	85,105

2. Áreas Públicas*

a. Espaços Livres de Uso Público – ELUP		4.271,186	8,651
b. EPU		665,86	1,349
c. Áreas Verdes públicas ³		-	-
d. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos os seus componentes)		2.416,562	4,895
Inst. EP +ELUP+EPU ¹ : 1c+2a+2b		7.405,646	15,00
Inst EP + ELUP + EPU + área verde + circulação ⁽²⁾ : 1c + 2a + 2b + 2c		9.822,21	19,89

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 6.786, 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)

EQUIPE TÉCNICA

.: ELABORAÇÃO

Nome	Categoria Profissional	Registro Profissional
Ana Carolina Iemini	Arquiteta e Urbanista	A 30738-6
Marenice Rodrigues da Silva	Arquiteta e Urbanista	A 116478-3

.: ANÁLISE

Nome	Órgão Setorial	Função	Registro Profissional
Alessandra Marques	COPAR/UPAR	Coordenadora	A 25088-8
Ana Karina Passos	UPAR/SUPAR	Assessora	A 42729-2
Larissa Alves Lacerda	UPAR/SUPAR	Assessora	A148200-9

OBRIGADA!