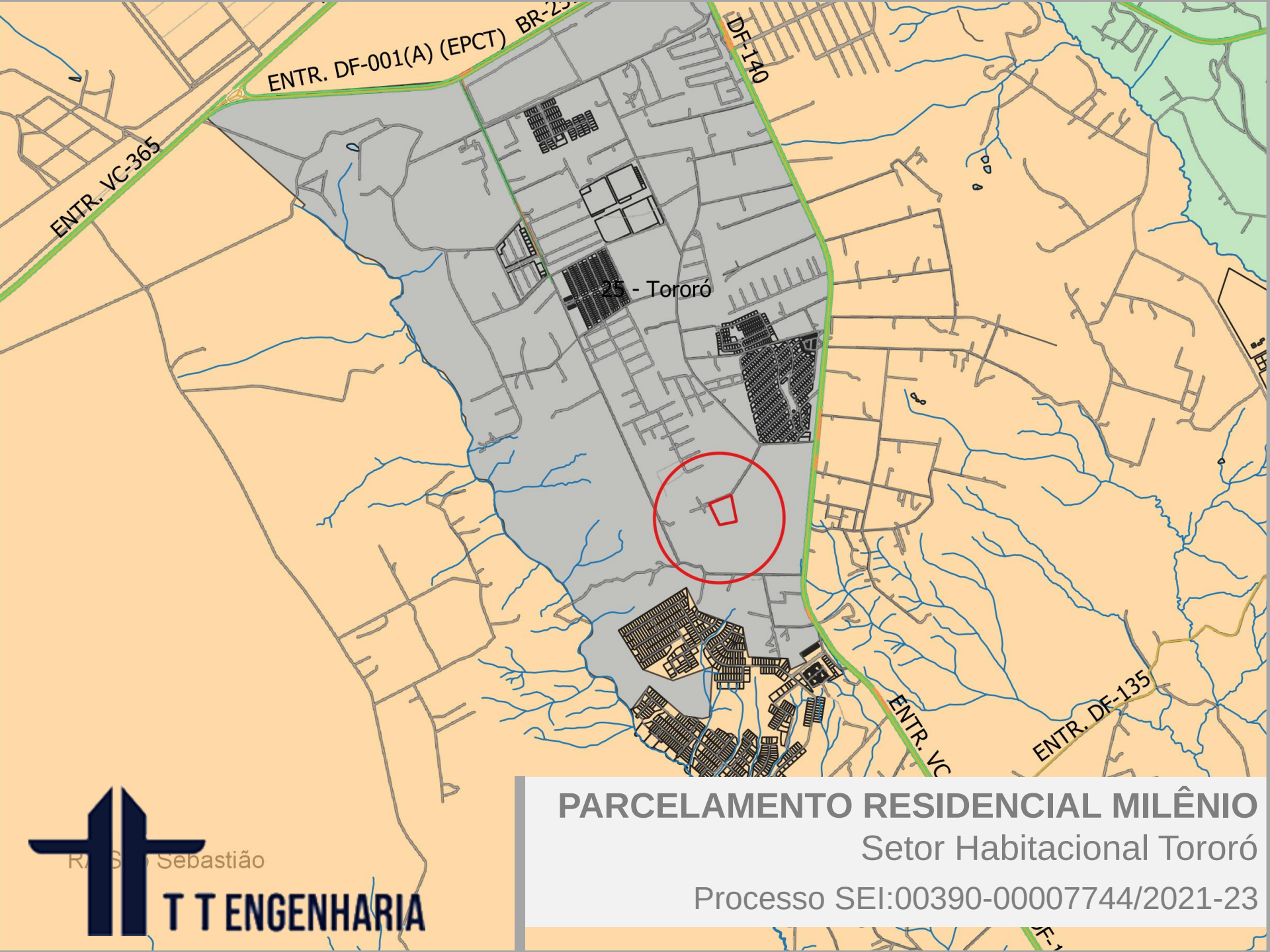




DADOS DA EMPRESA CONTRATADA

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:

Arquiteto Urbanista - **Thiago Barbosa – CAU A223015-1**

Eng. **Thales Thiago S. Silva – CREA 22.706/D-DF** - Eng^a Civil, Ambiental,

Sanitarista e Seg. do Trabalho

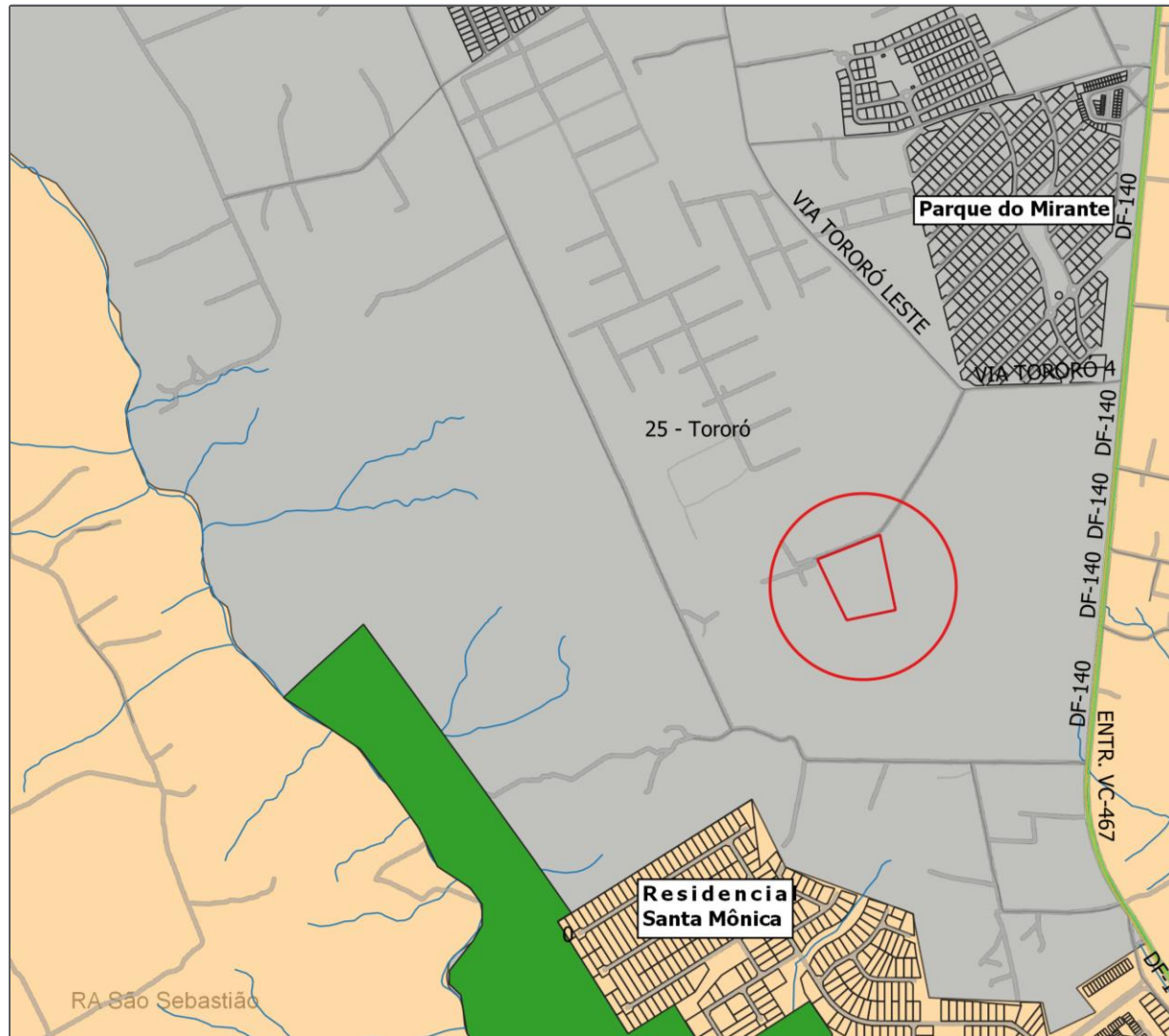
LOCALIZAÇÃO

RA XXVII
JARDIM BOTÂNICO

SETOR HABITACIONAL
TORORÓ

- DIUR 07/2018
- DIUPE 62/2021

A gleba limita-se em todos os confrontantes por áreas de terceiros ainda não parceladas ou em processo de parcelamento.



SITUAÇÃO FUNDIARIA

CERTIDÃO DE ONUS

Gleba matrícula nº 12.954

Cartório do 2ºOfício do Registro de Imóveis
do Distrito Federal, Livro 2 – Registro Geral.

CONSULTA TERRACAP

Ofício nº 177/2021 –
TERRACAP/PRESI/DITEC

Destaque em BRANCO

Imóvel: Santa Bárbara

Situação: Imóvel **não** pertence ao patrimônio
da TERRACAP





CEB – Carta nº. 180/2021 – CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP e Relatório Técnico – CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP

a CEB informa que **não há interferência** de redes de iluminação Pública na região.

NEOENERGIA – Carta nº. 215/2021 – GRGC e Laudo Técnico nº00035/2021

A NEOENERGIA informa **que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica** ao empreendimento.

Informa-se que o empreendedor irá cumprir com a concepção de projeto e suas regulamentações, licenças e estudos técnicos exigidos pela referida companhia.



CAESB – Carta nº. 116/2021 – CAESB/DE/EPR e Termo de Viabilidade Técnica – TVT 099/2021

ÁGUA O abastecimento de água da CAESB será possível só após o início de operação do Sistema Paranoá Sul, portanto o parcelamento será abastecido por Sistema de **poço tubular profundo**.

ESGOTO: O Parcelamento irá utilizar a alternativa exposta no TVT nº099/2021 com sistema de **fossa séptica e sumidouros/sistema condominial**.



SLU – Ofício Nº 605/2021 – SLU/PRESI/SECEX

O SLU realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento e que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta.

DER – Ofício Nº 185/2022 – DER-DF/PRESI/GABIN/NUADM que encaminha o Despacho – DER-DF/SUTRAN/DIRET/GEANI



O DER informa que não é necessária a elaboração do RIT, porém, é imprescindível a apresentação de um relatório específico para análise e aprovação junto a este departamento.



NOVACAP – Ofício nº 1467/2022 – NOVACAP/PERS/SECRE que encaminha o Despacho – NOVACAP/PERS/DU

NOVACAP informou **que não existe interferência** de rede pública implantada ou projetada.

O empreendedor deverá elaborar um projeto de drenagem pluvial completo e específico para o local sendo de sua inteira responsabilidade.

Será utilizado o sistema de amortecimento de vazão dentro do parcelamento por meio de trincheiras de infiltração facilitando a recarga artificial de aquífero, respeitando a Resolução nº09 da ADASA, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento **o valor de 24,4l/s/há.**

APA DO PLANALTO CENTRAL

DIRETRIZES

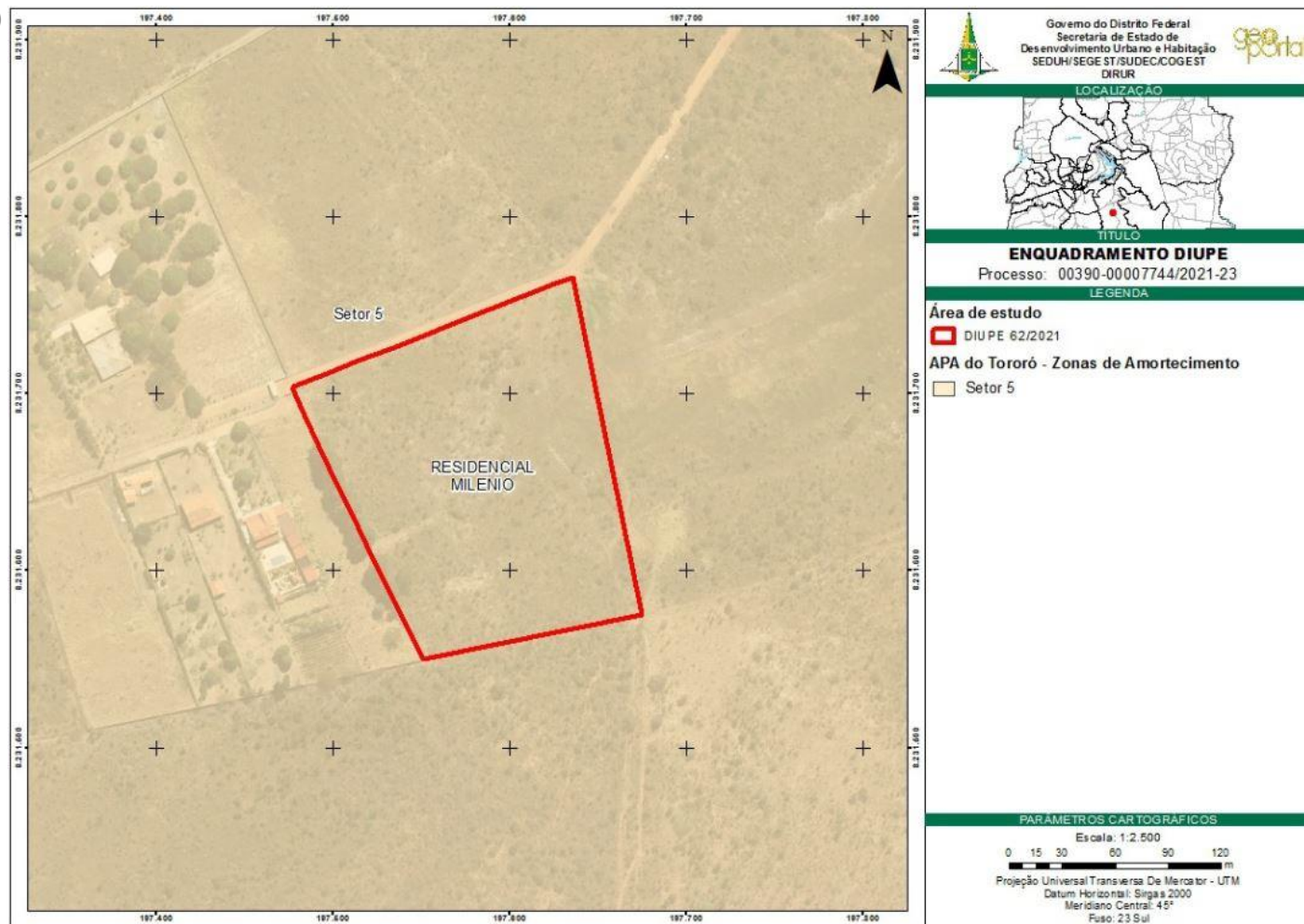
- Impermeabilização **máx 50%** da área total da gleba
- Adotar medidas para impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água.
- Favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos.
- Proibido o corte de espécies arbóreas nativas existentes



APA DO PLANALTO CENTRAL

PARQUE DISTRITAL DO TORORÓ

De acordo com o zoneamento ambiental para a região, o parcelamento encontra-se inserido na **Zona de Amortecimento – ZA Setor 5 do Parque Distrital Salto do Tororó**



ZEE RISCO ECOLÓGICO CO-LOCALIZADO

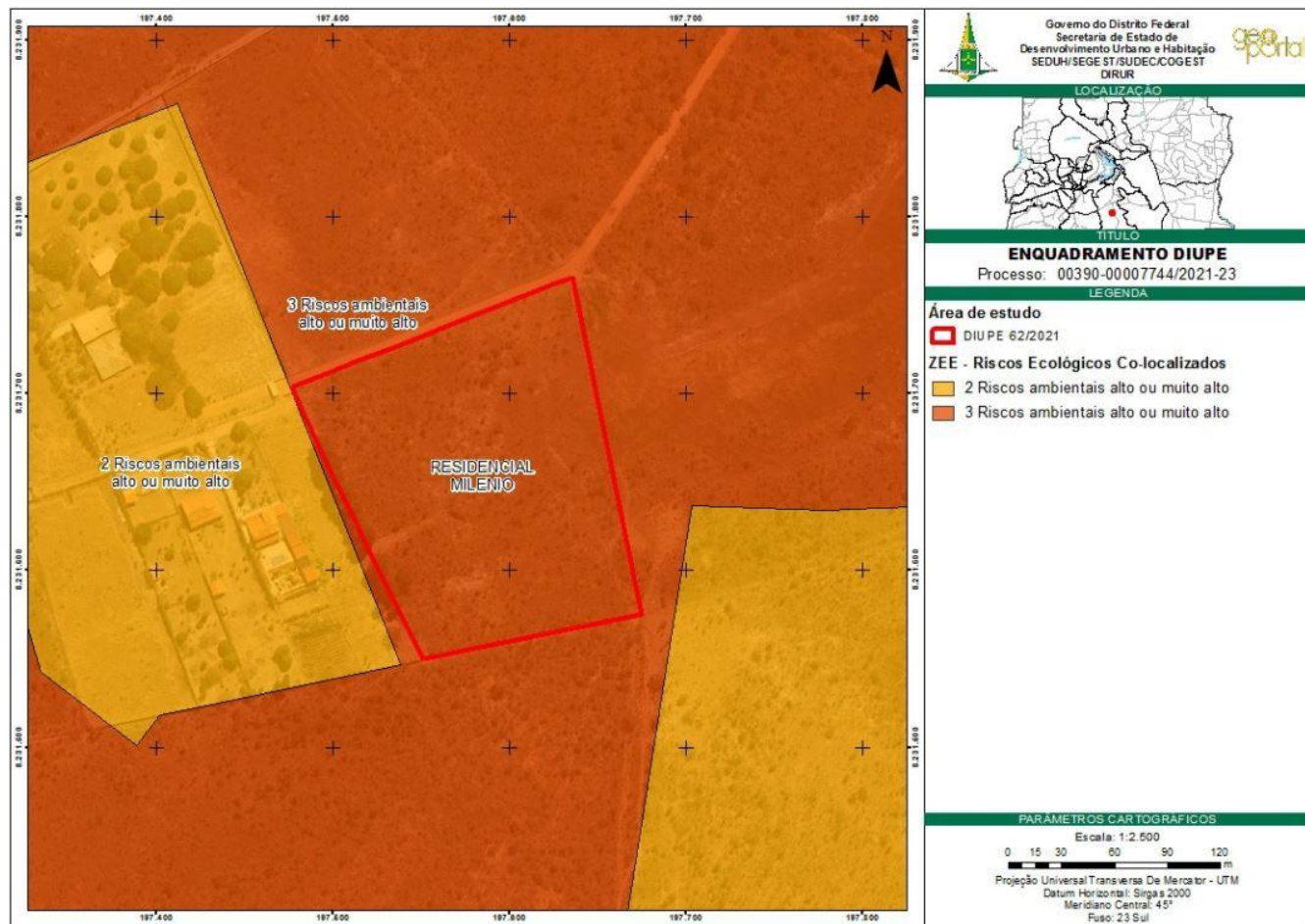
RISCO ECOLÓGICO CO-LOCALIZADO

3 Alto ou muito alto

Recomenda-se

Soluções necessárias par a adequação de ocupação em relação a cada risco

Deve ser observado que a sobreposição de tipos de Risco aumenta a fragilidade ambiental



ZEE RISCO DE PERDA RECARGA DOS

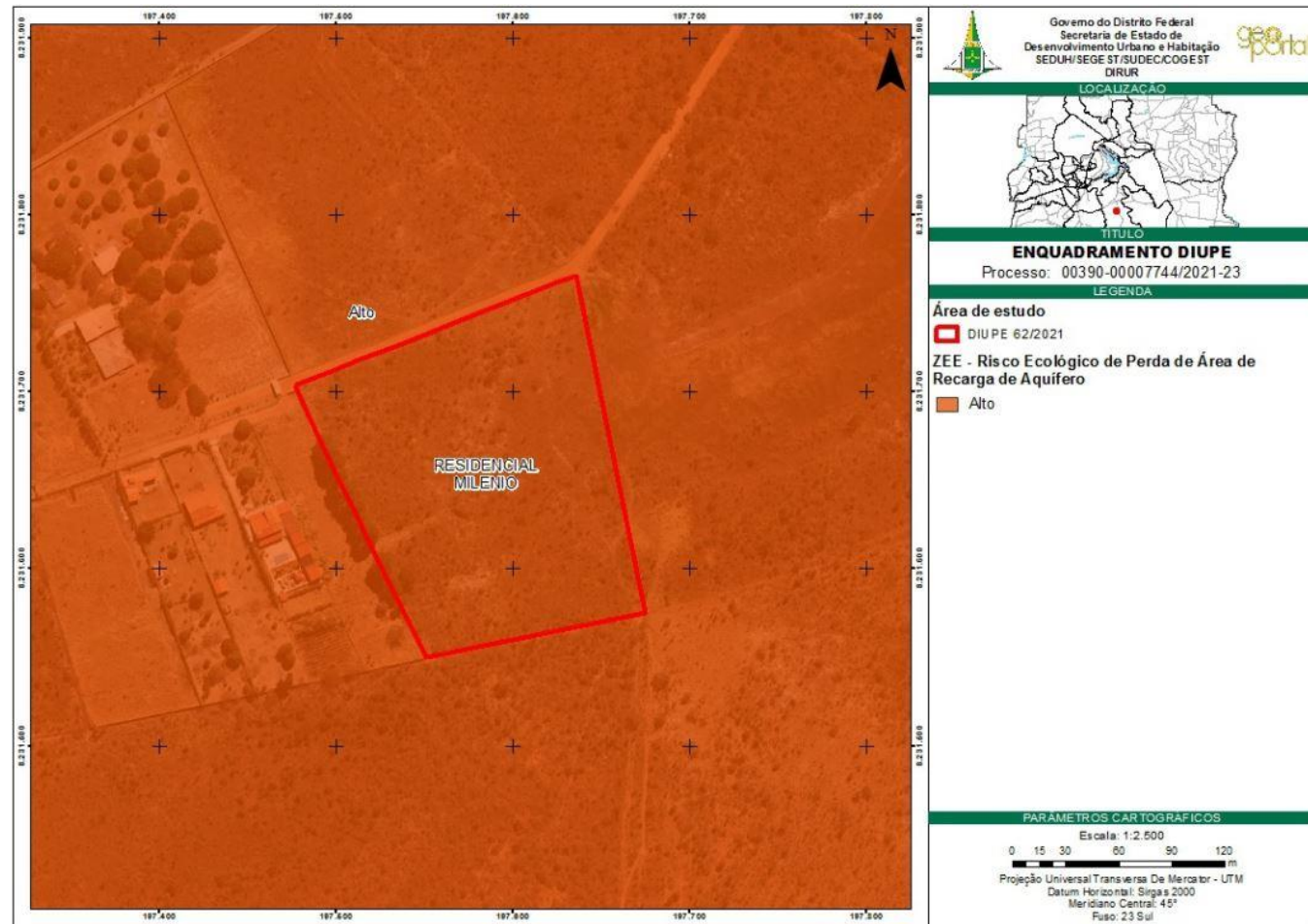
RISCO ECOLÓGICO DE PERDA DE ÁREA DE RECARGA E AQUÍFERO

Alto

Recomenda-se:

A adoção de estratégias de Recarga Natural e Artificial.

O parcelamento contará com **trincheiras de infiltração** que irá facilitar a recarga artificial de aquíferos.



ZEE SENSIBILIDADE DO SOLO À

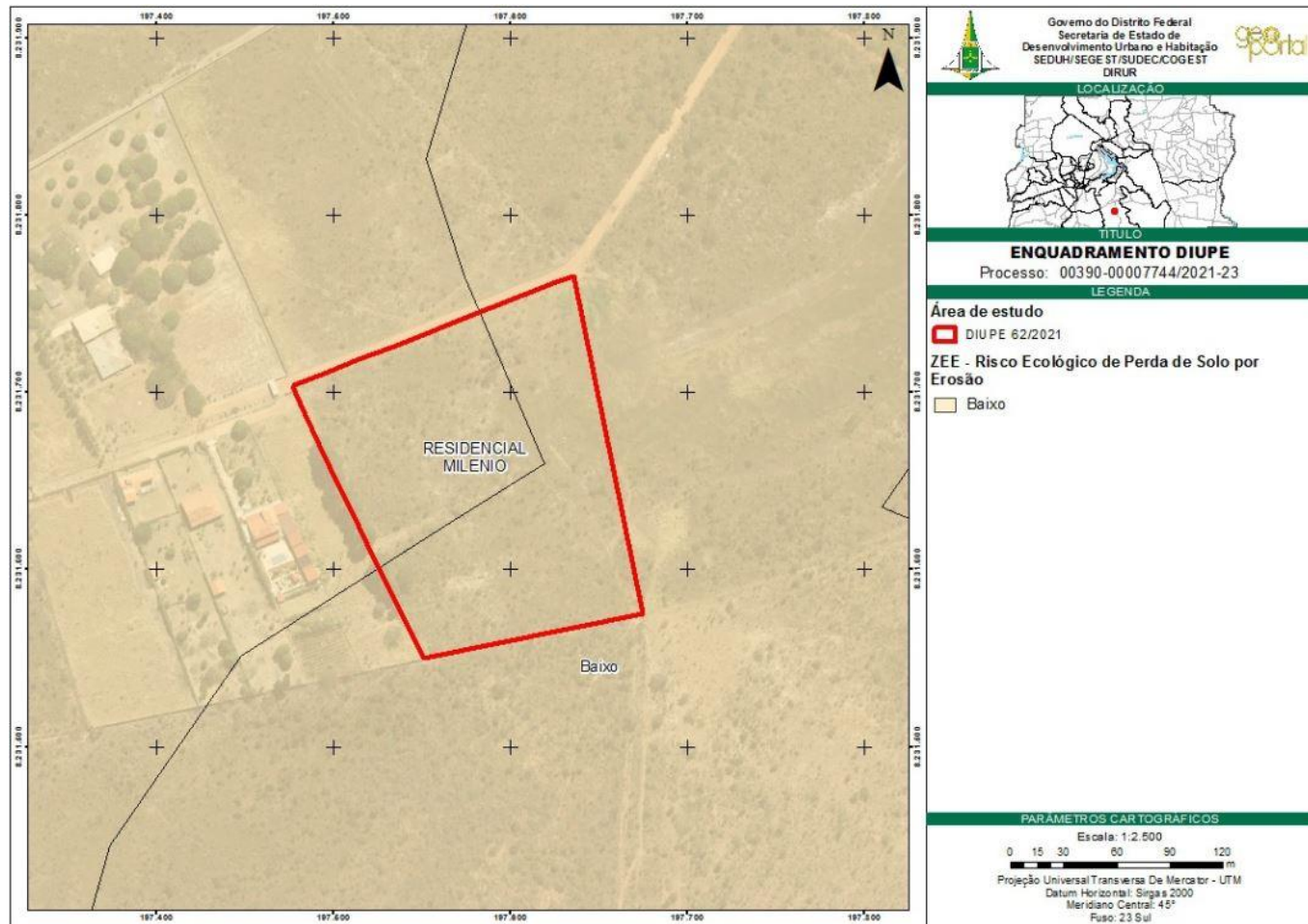
RISCO ECOLÓGICO DE PERDA DE SOLO POR EROSÃO

Baixo

Recomenda-se

Remoção da cobertura vegetal e do solo superficial, quando necessários, deve ser realizada somente antes do início da implantação dos empreendimentos.

Adotar um desenho urbano orgânico e soluções de engenharia adequadas que sejam compatíveis as atividades que serão exercidas.



ZEE CONTAMINAÇÃO DO SUBSOLO

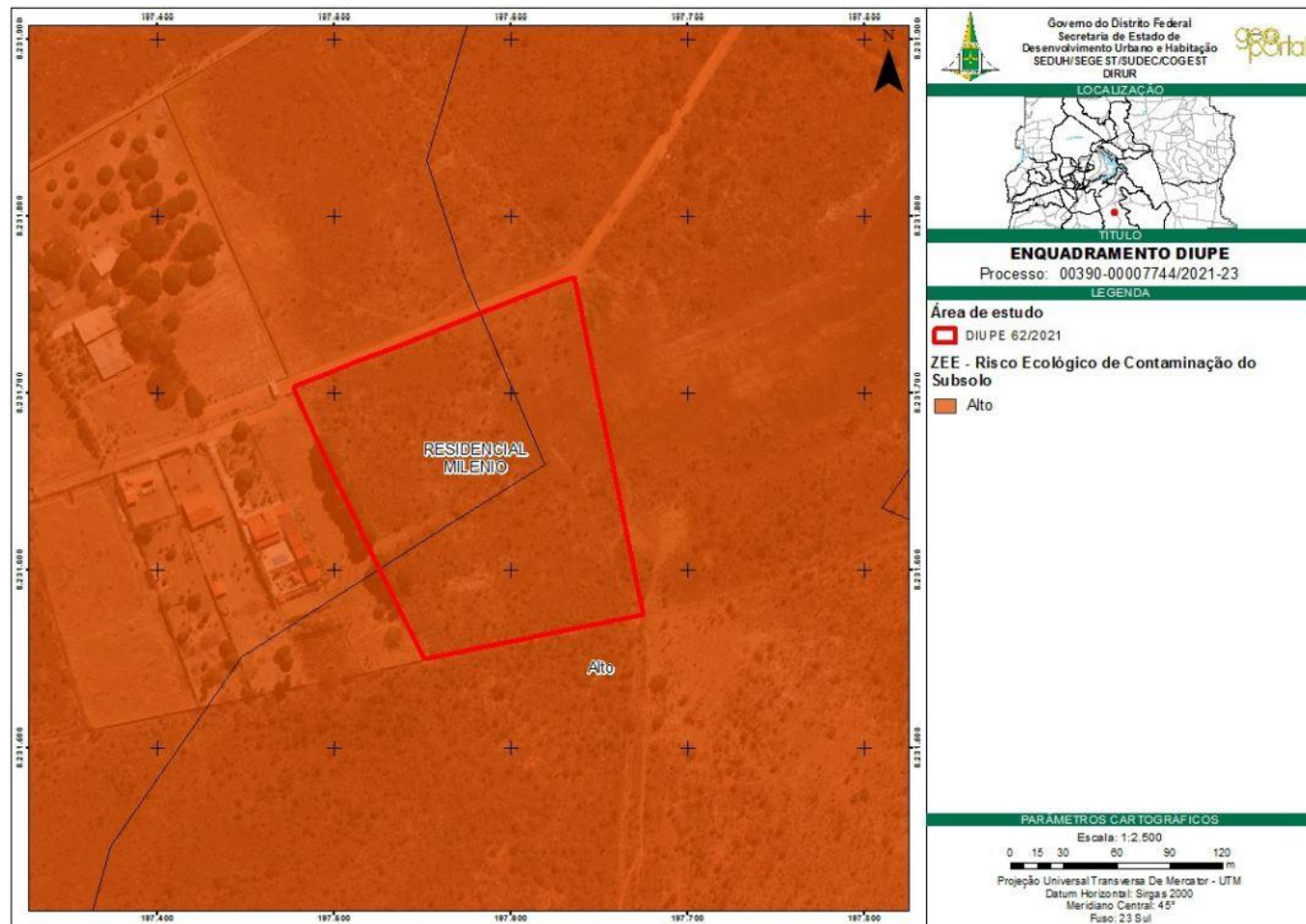
RISCO ECOLÓGICO DE CONTAMINAÇÃO DO SUBSOLO

Alto

Recomenda-se

Não implementar atividades com alto potencial poluidor.

O controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em subsuperfícies.



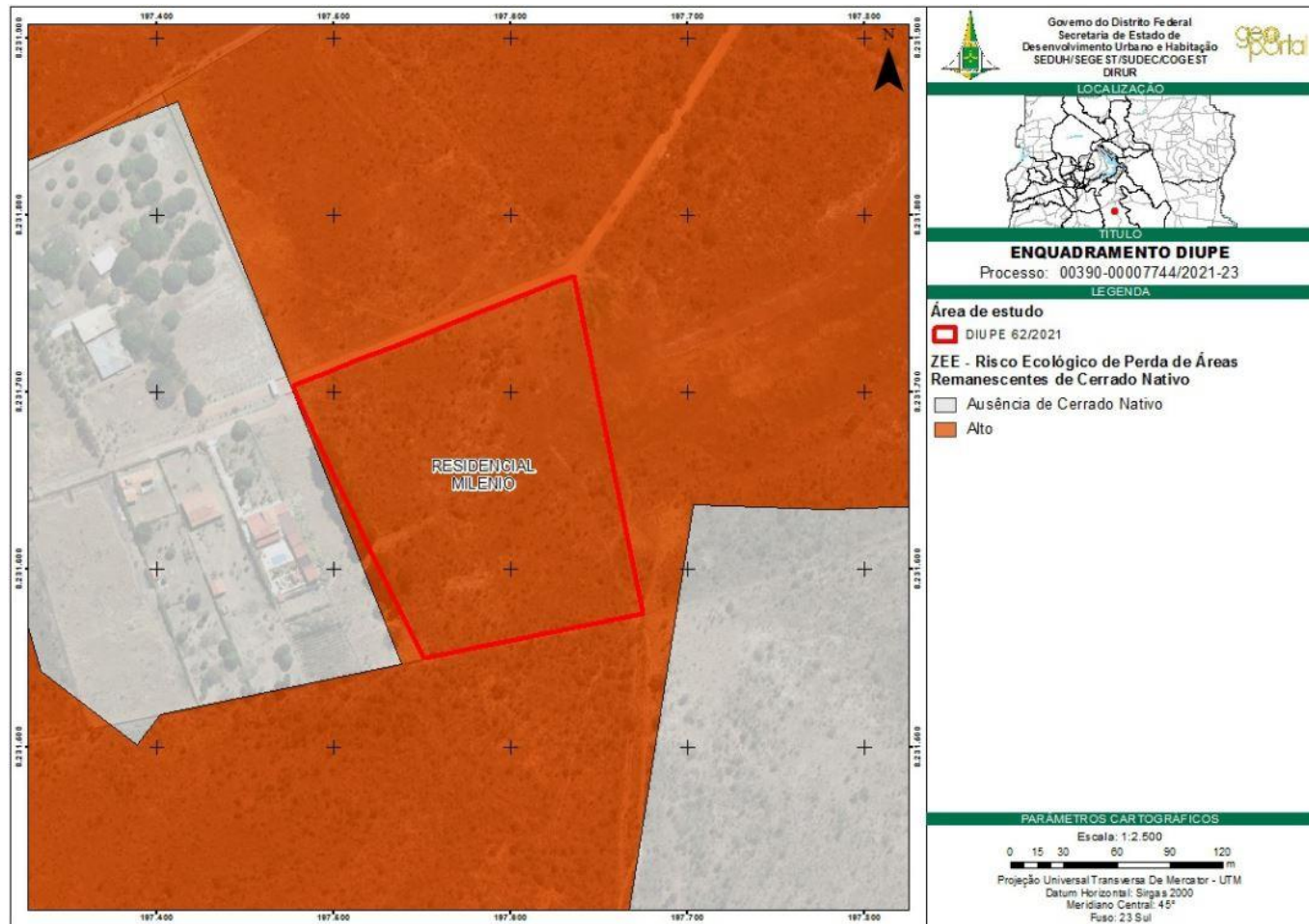
ZEE - PERDA DE CERRADO NATIVO

RISCO ECOLÓGICO DE PERDA DE ÁREAS REMANESCENTES DE CERRADO NATIVO

Alto

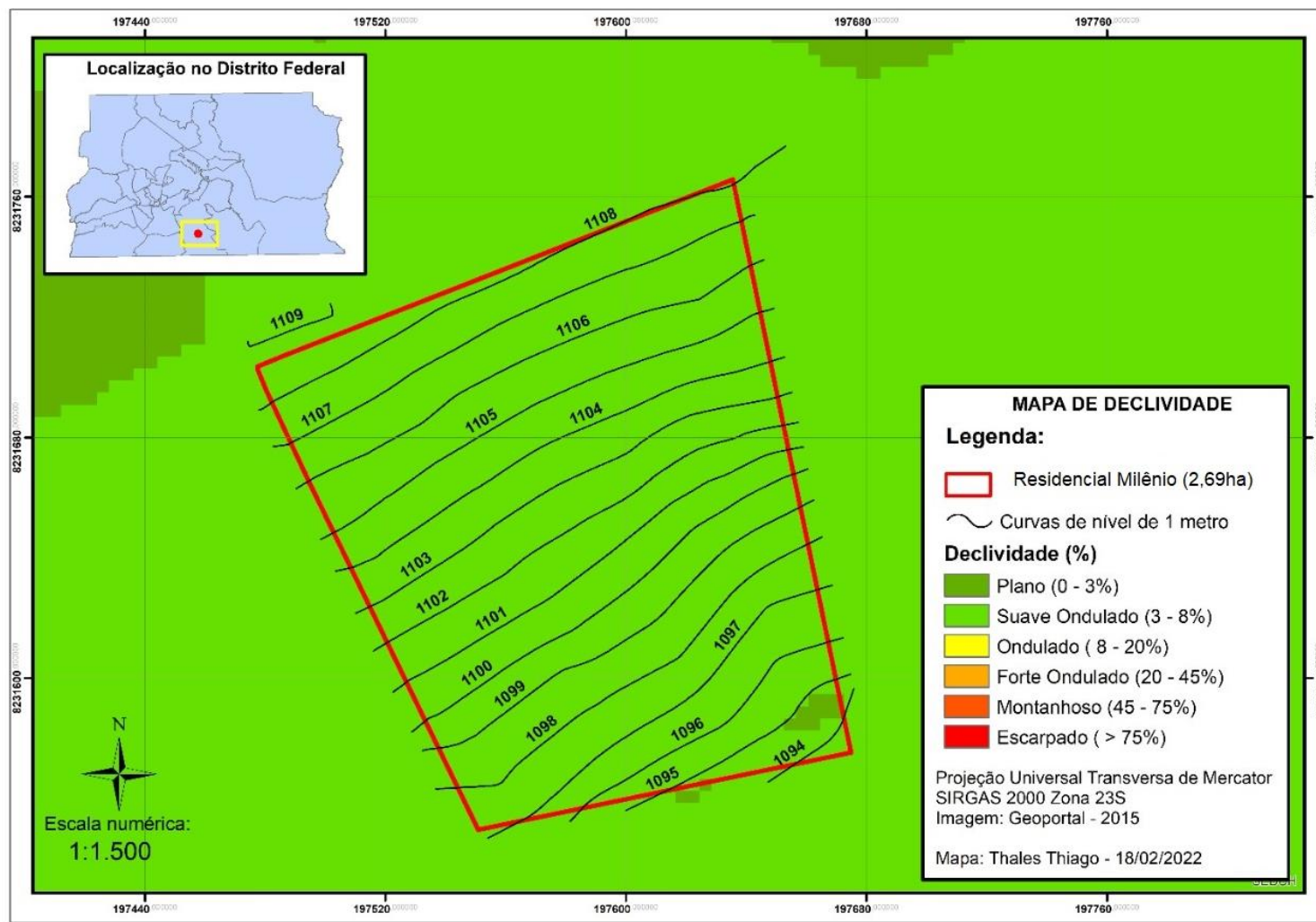
Recomenda-se

A ocupação deverá ser objeto de análise e autorização do licenciamento ambiental, visto que a remoção da cobertura vegetal pode desencadear processo erosivo.



DECLIVIDADE

Terreno plano Sem restrições





AETOR (Associação de Empreendedores do Tororó) obteve a
LICENÇA DE INSTALAÇÃO PARA O SETOR HABITACIONAL TORORÓ
– LI 014/2012

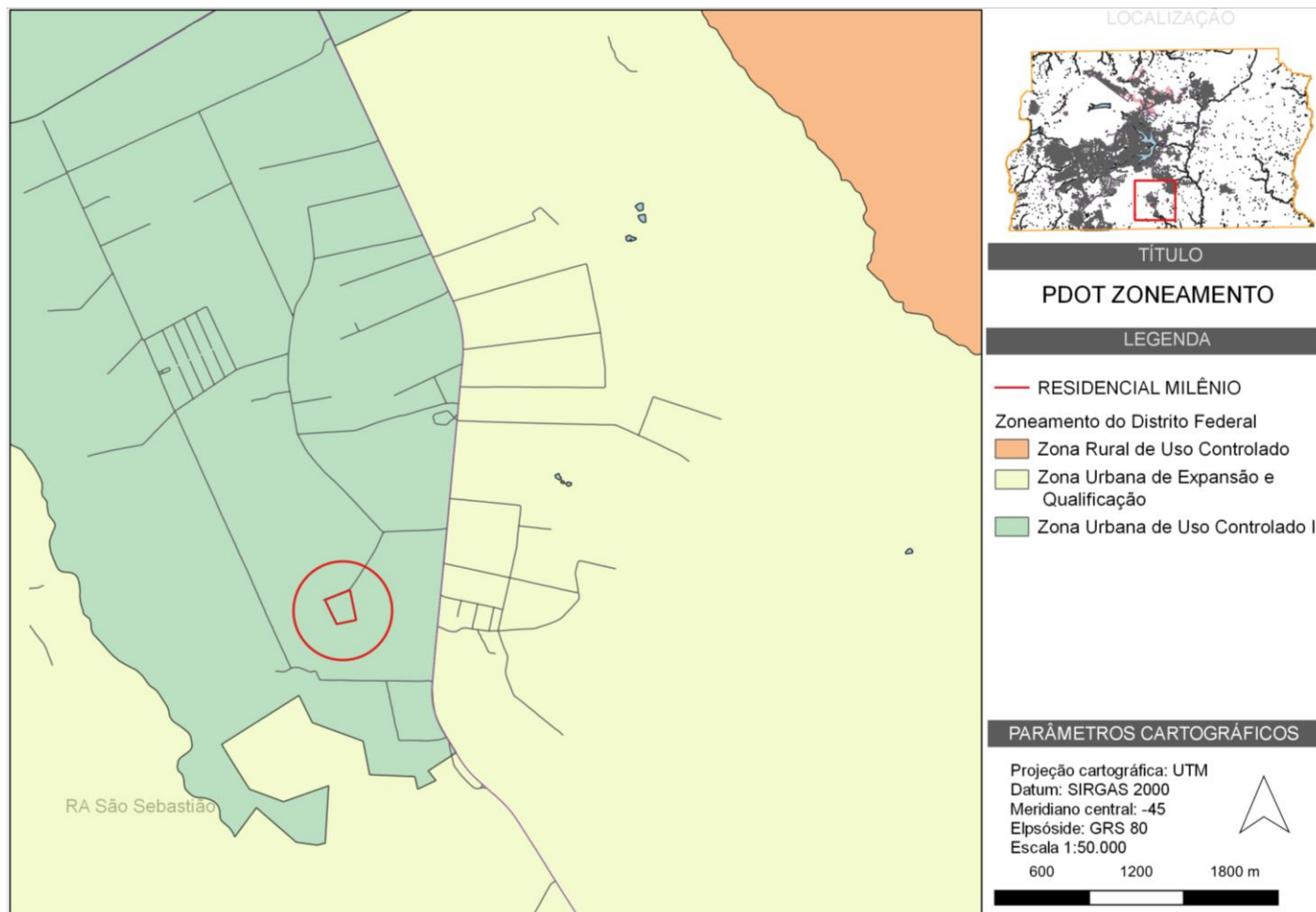
“A citada licença ambiental consta, no seu condicionante nº3 que “Os parcelamentos novos, implantados e/ou em operação existentes no Setor devem solicitar a emissão de Licença de Instalação, não sendo necessário a emissão de licença prévia, haja vista o setor já ter sido objeto de licenciamento prévio”. Portanto, considerando o previsto pela Resolução CONAMA nº237/1997, atestamos que os parcelamentos de solo dentro do SHTO possuem viabilidade ambiental, que foi constatada no oportuno do licenciamento ambiental do setor habitacional:”

“Ante o exposto, por parte do BRASÍLIA AMBIENTAL, informamos que não há óbices quanto ao prosseguimento do processo de licenciamento urbanístico, tendo em vista o reconhecimento de viabilidade ambiental da atividade de parcelamento de solo naquela localidade. Desde que, sejam observadas as eventuais restrições ambientais previstas na legislação vigente, cabendo ao órgão ambiental no oportuno da LI o aprofundamento nos planos, programas e projetos, que respeitarão as características naturais do polígono objeto do processo.”

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

PDOT/2009 – ZONA URBANA DE USO CONTROLADO II

É composta por áreas predominantemente **habitacionais de baixa e média densidade** demográfica, com enclaves de alta densidade, conforme Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, sujeitas a **restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais** destinados ao abastecimento de água



CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

PDOT DENSIDADE BAIXA

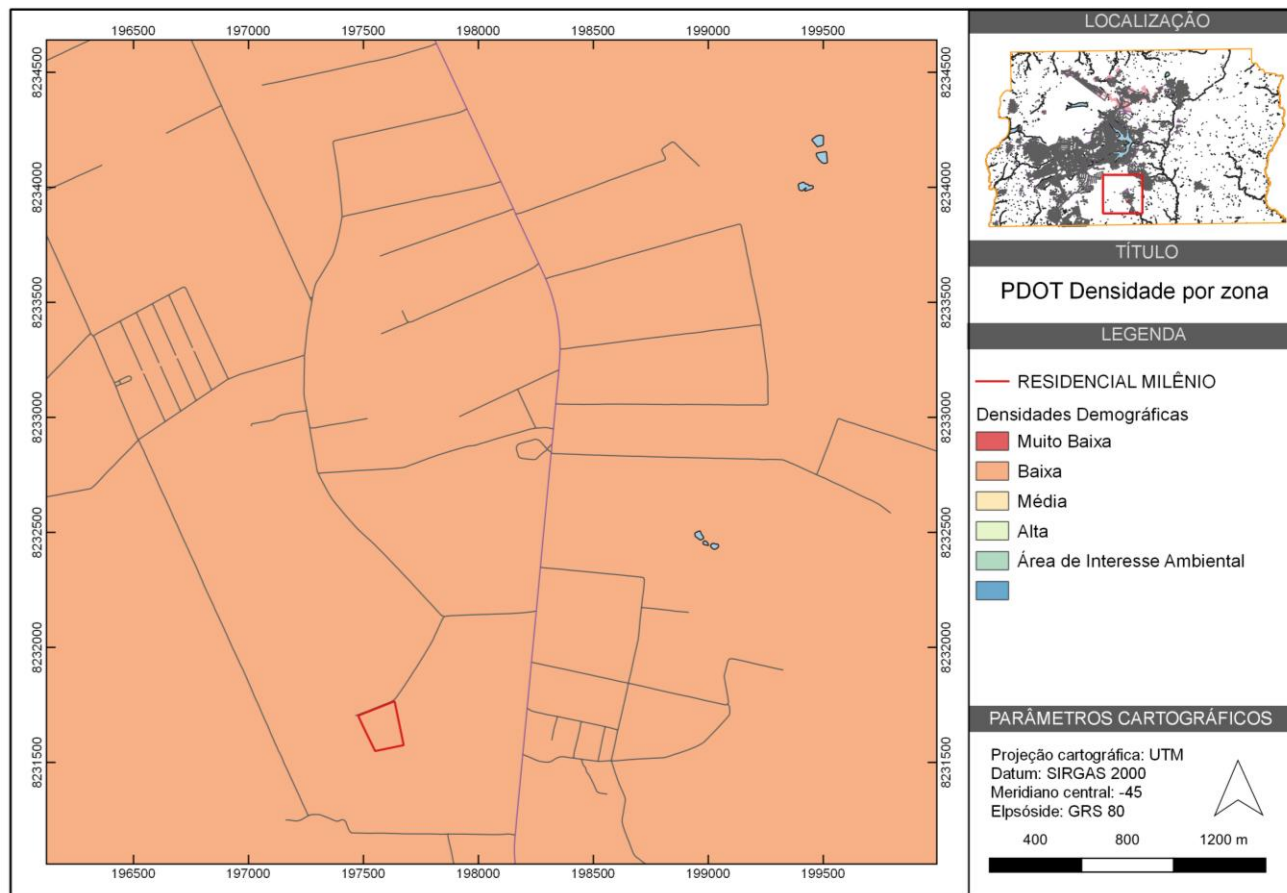
Art. 39 do PDOT 2012 com os seguintes valores de referência :

I – densidade muito baixa: valores até 15 (quinze) habitantes por hectare;

II – densidade baixa: valores superiores a 15 (quinze) e até 50 (cinquenta) habitantes por hectare;

III – densidade média: valores superiores a 50 (cinquenta) e até 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare;

IV – densidade alta: valores superiores a 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare



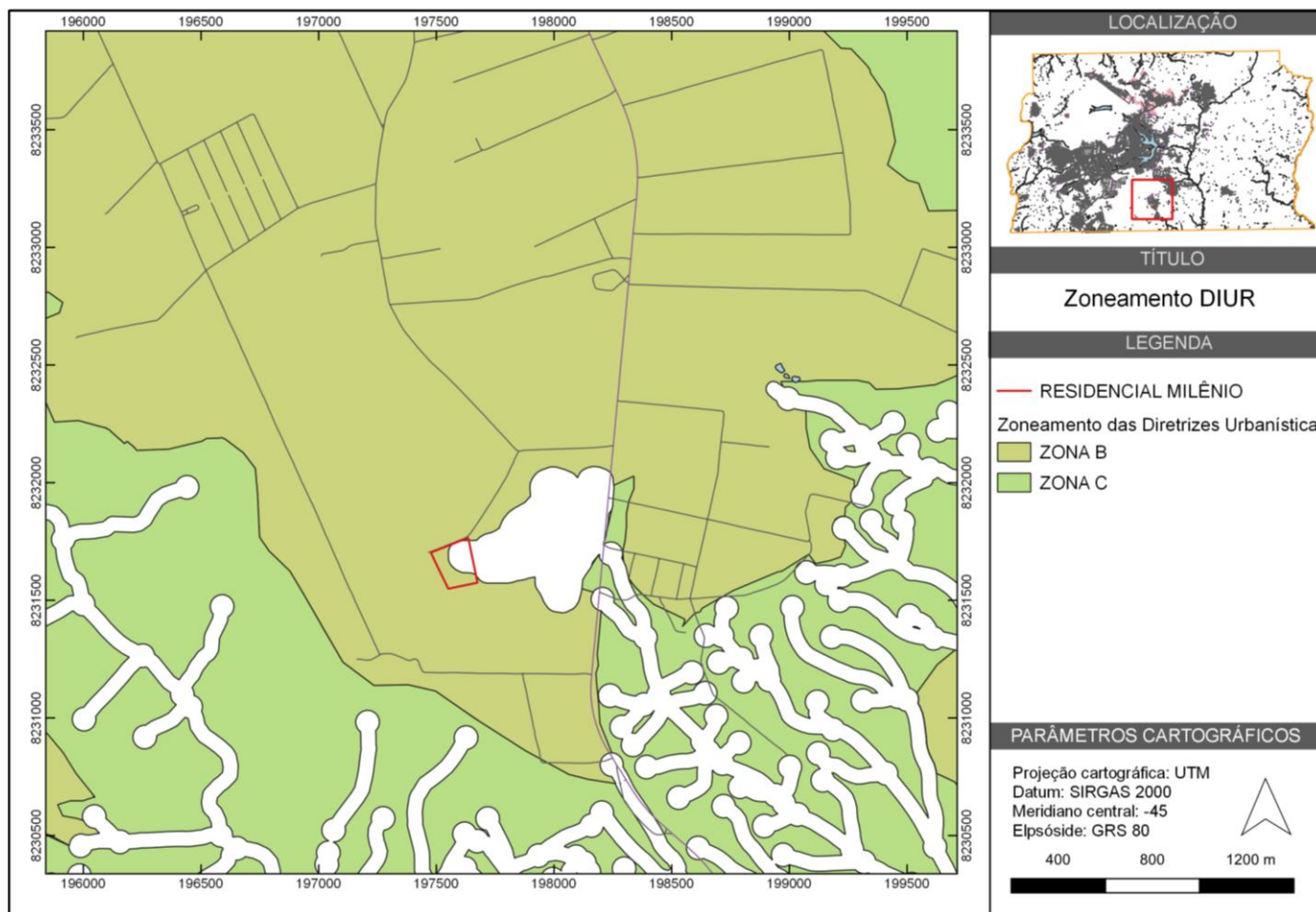
DIRETRIZES URBANÍSTICAS

DIUR 07/2018

Diretrizes Urbanísticas
da Região Sul e
Sudoeste da DF140

ZONA B

Corresponde às
maiores extensões de
área na região, onde
ocorre **baixa ou média
sensibilidade
ambiental** ao
parcelamento do solo.



ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS				
	Uso/Atividade	Coefficiente básico	Coefficiente de aproveitamento máximo	Nº de pavimentos máximo	Altura máxima (m)
ZONA A	Residencial – habitação Unifamiliar	1	1,5	--	10
	Residencial – habitação coletiva	1	2	6	23,5
	Comércio Bens/Prestação de Serviços				
	Institucional ou Comunitário				
	Misto	1	2	--	23,5
	Indústria				
ZONA B	Residencial – habitação Unifamiliar	1	1	--	10
	Residencial – habitação coletiva	1	1,5	8	30,5
	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	2	8	30,5
	Institucional ou Comunitário				
	Misto				
	Indústria	1	2	--	30,5

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA B	Residencial – habitação coletiva; Residencial – habitação unifamiliar; comércio de bens; prestação de serviços; Institucional ou Comunitário; Industrial; Misto; EPC, EPU, ELUP.	- Permitir o comércio local compatível com a escala residencial; - Permitir área econômica para implantação de comércio, serviços de médio e grande porte, e indústrias de médio porte; - Mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda; - Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico; e - Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão(*) de até 60.000m². Não será exigida essa permeabilidade para os casos em que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e para atividades de grande porte, conforme dispuser Diretrizes Urbanísticas Específicas ao Parcelamento do Solo – DIUPE.

(*) porção do parcelamento circundada por elementos que propiciem a circulação por meios motorizados ou não.

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS - DIUPE 62/2021

DIRETRIZES PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A DIUPE 62/2021 estabelece que o parcelamento deve seguir os parâmetros de uso e ocupação do solo de acordo com a **ZONA B**.

Usos permitidos:

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

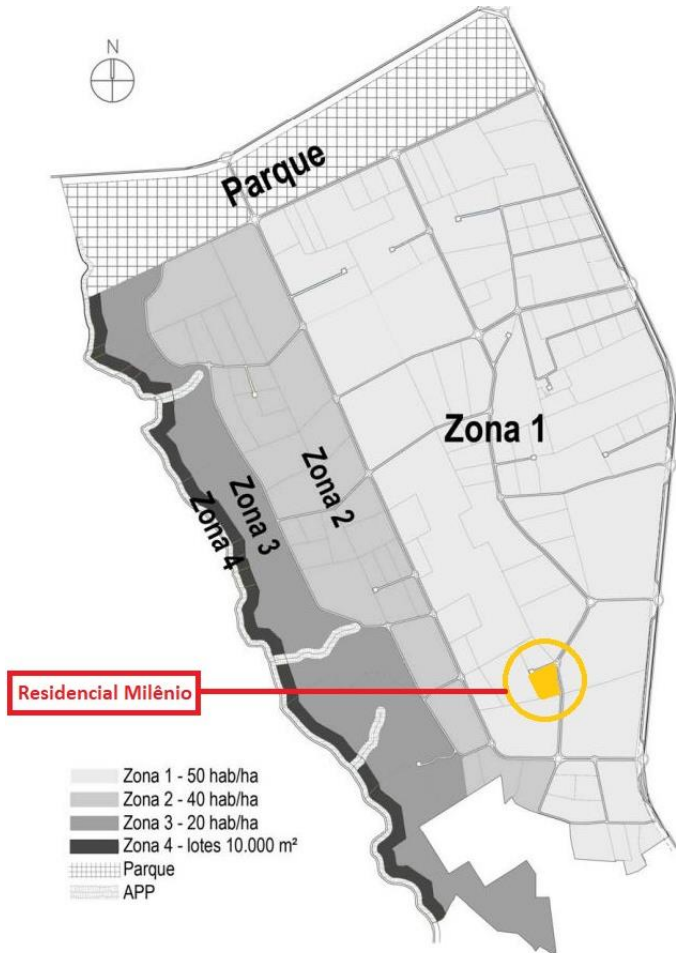
CSIIR1 NO: Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial - Não Obrigatório

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	30
	CSII 1 CSIIR 1	1	2	25	20
	CSIIR 1 NO	1	1,5	19	20
	INST	1	2	25	30
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			

1. A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cálculo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;
2. Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela;
3. Na categoria UOS Inst EP a Taxa de permeabilidade mínima é de 20% para lotes com área superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);
4. A área mínima dos lotes é de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5 m (cinco metros) de testada para novos parcelamentos;
5. Os lotes residenciais de habitação coletiva ou condomínios urbanísticos deverão ter área máxima de 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados).

MDE-RP 047/08 – SETOR HABITACIONAL TORORÓ

CROQUI DO ZONEAMENTO



CROQUI DO SISTEMA VIÁRIO



DIRETRIZES DE ÁREAS PÚBLICAS

O MDE-RP 047/08 estabelece que para atingir o mínimo de áreas públicas, cada gleba deverá destinar:

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

Além dos 3,5% para Equipamento Público Comunitário - EPC e 3,0% para Espaço Livre de Uso Público - ELUP, o parcelamento deve destinar 10% de sua área parcelável à Áreas Verdes Públicas **que podem constituir Espaços Livres de Uso Público –ELUP, Reservas, Parques ou outras áreas permeáveis públicas** com caráter de preservação da vegetação.

MDE-RP 047/08 – SETOR HABITACIONAL TORORÓ

DENSIDADE DE ACORDO AO MDE-RP 047/08

Conforme apresentado no MDE-RP 047/08, o limite de densidade admitido para a Zona 1, no qual o parcelamento esta inserido, é de 47,50 hab/ha.

Quadro 1			
Zona	Densidade (hab/ha)		Usos e Observações
	EIA - RIMA	PU	
1	50	47,5	Residencial, comercial, prestação de serviços, e institucional.
2	40	39	Residencial, comercial, prestação de serviços, e institucional. Zona tampão entre a área de maior densidade habitacional (Zona 1) e a área de menor densidade habitacional (Zona 3), funcionando como espaço de transição para a preservação das amenidades ambientais positivas presentes ao longo do córrego Pau de Caixeta.
3	20	19,5	Residencial, comercial, prestação de serviços, e institucional. Área de cambissolo. Declividade média superior a 5%. Área com maior escoamento superficial proveniente da incidência de chuvas e menor taxa de infiltração, em virtude do tipo de solo ser pouco espesso e pedregoso.
4	-		Área Restritiva. Refere-se a faixa de 100 m marginal ao córrego Pau de Caixeta. Uso unifamiliar e Institucional.

DESCRIÇÃO DO PROJETO

USO E OCUPAÇÃO PROPOSTOS PARA O PROJETO

UOS CSIIR 1 NO:

01 lote com área de 17.766,17m²

UOS InstEP EPC:

01 lote com área de 990,85m²

ELUP:

02 lotes com áreas somadas de 2.745,02m²

EPU-Trincheiras:

01 lote com área de 692,63m²

LEGENDA



CSIIR 1 NO



Ciclovia



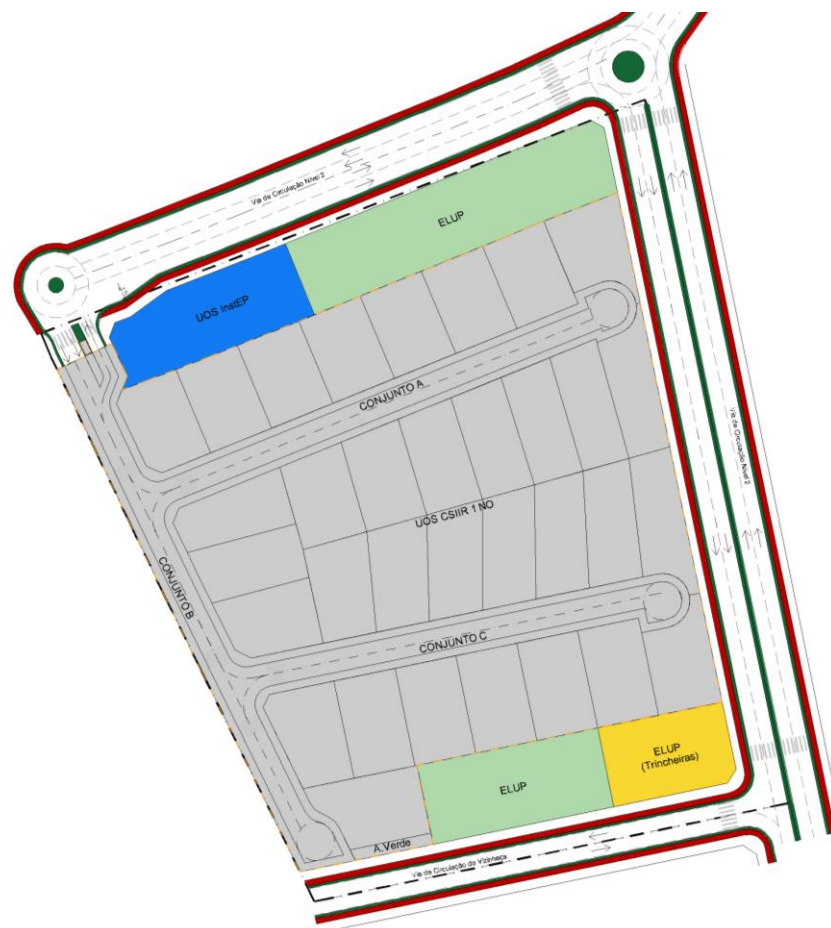
InstEP-Equipamento Público
Comunitário



ELUP-Espaço Livre de Uso Público



EPU - Equipamento Público Urbano
(Trincheiras)



DESCRIÇÃO DO PROJETO

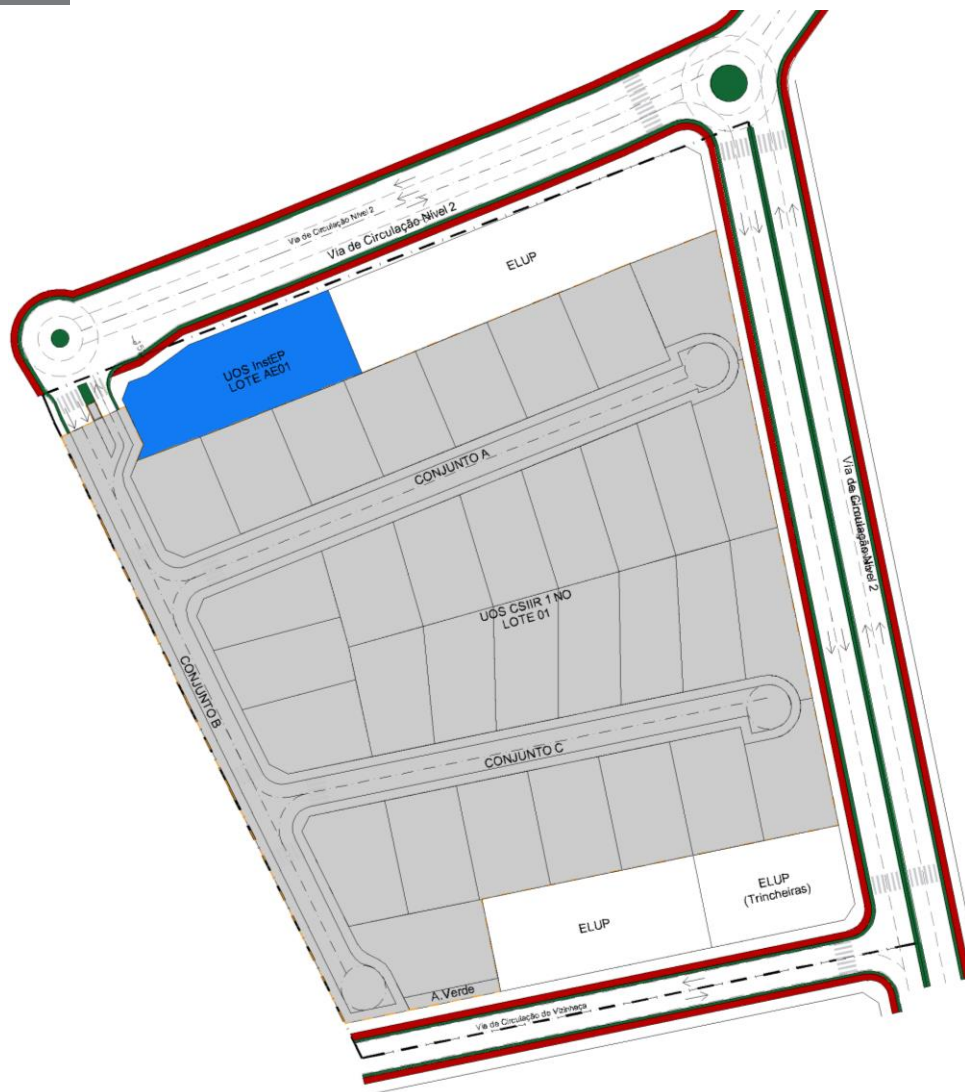
PROPOSTA DE ENDEREÇAMENTO:

UOS CSIIR 1 NO:

Setor Habitacional Tororó, Quadra B3,
Via E-4, Residencial Milênio, Lote 01

Inst.EP:

Setor Habitacional Tororó, Quadra B3,
Via E-4, Residencial Milênio, Área
Especial 01



LEGENDA



LOTE 01



ÁREA ESPECIAL 01 - AE01

DESCRIÇÃO DO PROJETO

PROPOSTA DE ENDEREÇAMENTO INTERNO:

UOS CSIIR 1 NO

Para a organização do PDEU, foram propostos **03 conjuntos (A, B e C)** a partir das três vias locais de acesso aos lotes, sendo as unidades à esquerda ímpares e as unidades à direita pares, conforme a figura:

Setor Habitacional Tororó, Quadra B3, Via E-4, Residencial Milênio, Conjunto A, Casa 01

LEGENDA



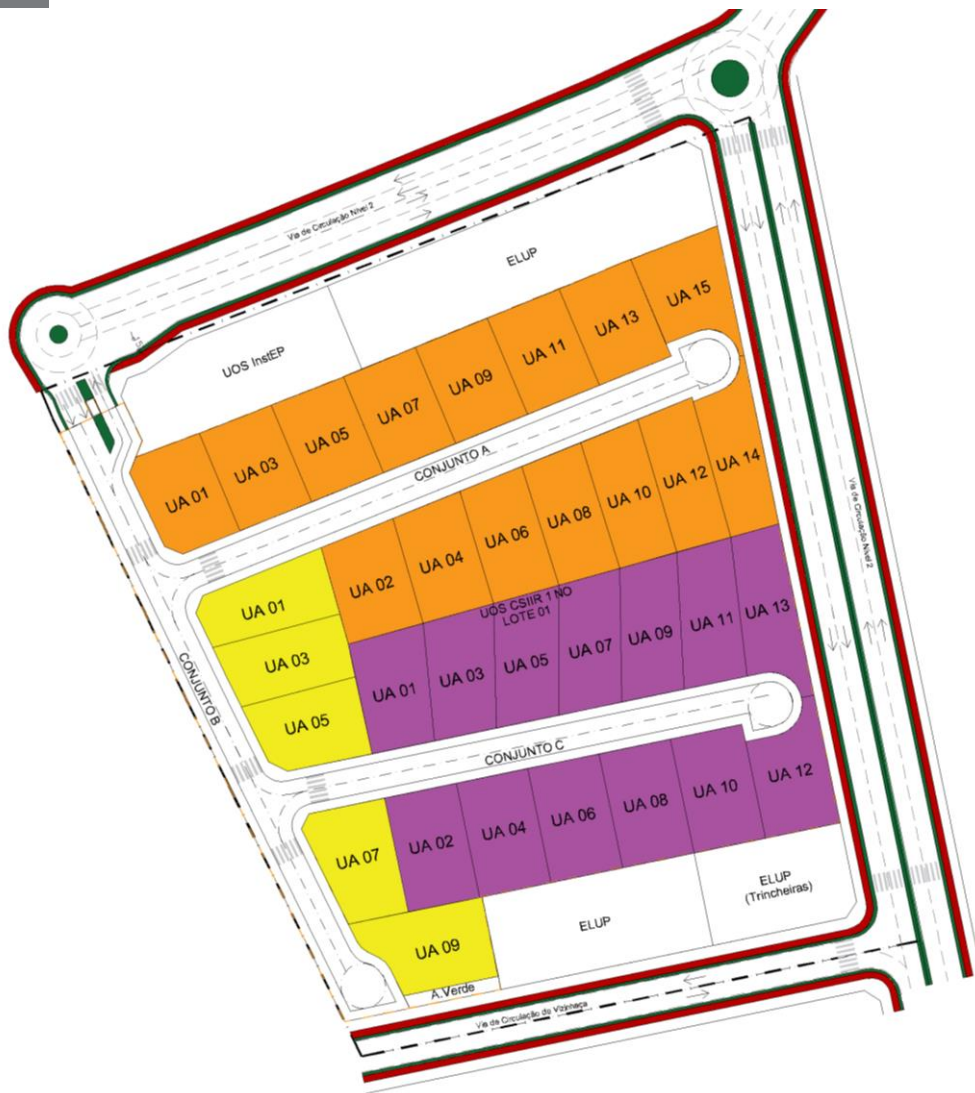
CONJUNTO A



CONJUNTO B



CONJUNTO C



DESCRIÇÃO DO PROJETO

DENSIDADE

Conforme estabelecido pelo **MDE-RP 047/08** a densidade estabelecida para a **Zona 1** do Setor Habitacional Tororó, local onde a gleba esta inserida é de **47,5 hab/ha**, foi considerado para o cálculo a média de 3,3 moradores por domicílio.

Considerando que a área total da gleba é de 2,56933ha estima-se para o parcelamento:

- **122 habitantes**
- **36 unidades habitacionais**

Considerando que o parcelamento conta com **33 unidades habitacionais**, estima-se uma população real de:

- **109 habitantes**
- **42,423 hab/ha**

QUADRO DE DENSIDADE POPULACIONAL DO PARCELAMENTO					
Usos	Nº Unidades Residenciais	Índice habitantes por residência	População Total	Área da Gleba (ha)	Densidade do Parcelamento (hab/há)
CSIIR 1 NO (PDEU)	33,000	3,300	109,000	2,5693330	42,423

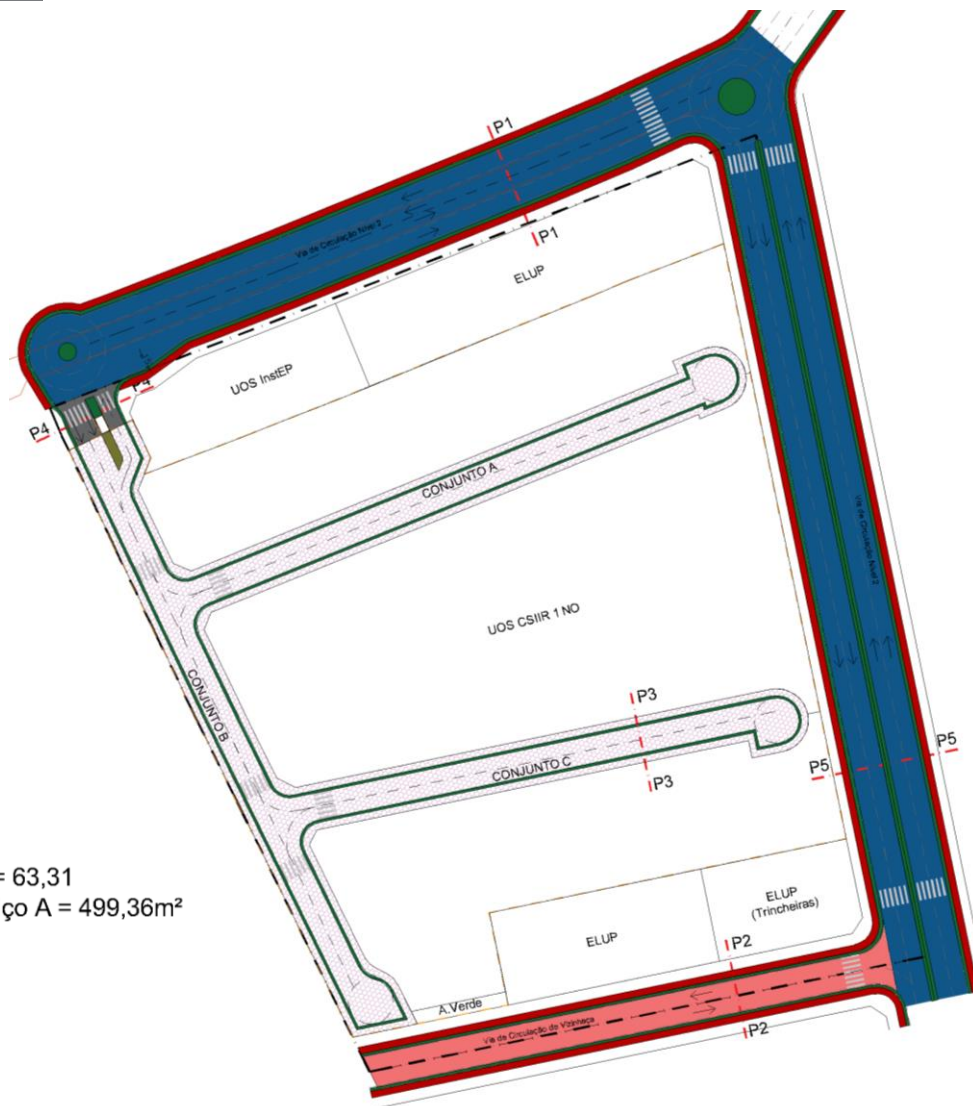
DESCRIÇÃO DO PROJETO

SISTEMA VIÁRIO

LEGENDA

-  Via de Circulação Nivel 2
-  Via de Circulação de Vizinhaça 1
-  Via de circulação de vizinhaça 2
-  Zona 30 compartilhada-Piso Drenante
 $A = 3.761,96m^2$
-  Via de circulação de vizinhaça 2

-  Ciclovia
-  Área Verde $A = 63,31$
Faixa de Serviço A = $499,36m^2$



DESCRIÇÃO DO PROJETO

ÁREAS PÚBLICAS

LEGENDA

- InstEP_EPC -Equipamento Público Comunitário
- ELUP-Espaço Livre de Uso Público
- EPU - Equipamento Público Urbano (Trincheiras)
- Faixa de Serviço/Canteiro
- Ciclovia



QUADRO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

Equipamento	Área Poligonal	Área Parcelável	Área Equipamento	Percentual Exigido pelo MDE RP 047/08	Percentual Existente
	(ha)	(m)2	(m)2	(%)	(%)
EPC	2,56933	25693,330	990,850	3,50%	3,86%
ELUP			2745,020	3,00%	10,68%
EPU (Trincheiras)			692,630	-	2,70%
Total	2,56933	25693,330	3735,870	6,50%	17,236%

DESCRIÇÃO DO PROJETO

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

DESTINAÇÃO	LOTES (un.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL(%)
Área Passível de Parcelamento	25.693,33		100,00%
1. Unidades Imobiliárias			
a. CSIIR 1 NO (PDEU)	1	17.766,17	69,147%
b. InstEP (EPC)	1	990,85	3,856%
Total	2	18.757,02	73,003%
2. Áreas Públicas*			
a. Espaço Livre de Uso Público - ELUP		2745,02	10,68%
b. Equipamento Público Urbano - EPU (Trincheiras)		692,63	2,70%
c. Sistema de Circulação		3.498,66	13,62%
InstEP+ELUP+EPU = 1b + 2a + 2b		4.428,50	17,24%
EPC + ELUP + EPU + Circulação = 2a + 2b + 2c + 1b		7.927,16	30,85%

USO	ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	ALAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
CSIIR 1 NO	15000<a≤20000	0,76	1,13	31,31	52,66	19,00	-	-	-	-	Proibida	-	Ponto médio da edificação	Permitido TIPO 2

LEGENDA

a
-
CFA B
CFA M
TX OCUP
TX PERM

ÁREA
NÃO EXIGIDO
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO
TAXA DE OCUPAÇÃO
TAXA DE PERMEABILIDADE

ALT MAX
AFR
AFU
AF LAT
AF OBS
COTA DE SOLEIRA

ALTURA MÁXIMA
AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
COTA DE SOLEIRA (ver definição)

DESCRIÇÃO DO PROJETO

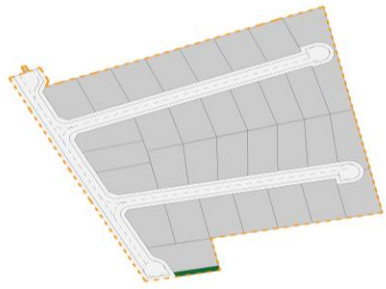
PERMEABILIDADE

PERMEABILIDADE DO PARCELAMENTO				
Áreas cosideradas	Área (m2)	Taxa de Permeabilidade	Área Permeável (m2)	Percentual (%)
Área total da poligonal	25.693,33			100%
a.CSIIR 1 NO (PDEU)	17.766,170	52,660%	9.355,665	36,413%
b. EPU (Trincheiras)	692,630	85,000%	588,736	2,291%
c.EPC	990,850	20,000%	198,170	0,771%
d. ELUP	2.745,020	85,000%	2.333,267	9,081%
e. FAIXA DE SERVIÇO	372,250	100,000%	372,250	1,449%
Total da Área Permeável			12.848,088	50,006%

QUADRO PERMEABILIDADE PDEU				
Áreas consideradas	Área Total (m2)	Taxa de permeabilidade (%)	Área permeável	Área (%)
ÁREA TOTAL DO LOTE	17.766,17	52,660%	9355,665	52,66%
Unidades Autônomas	13.433,100	48,655%	6535,819	36,788%
Faixa de Serviço	499,360	100,000%	499,360	2,811%
Via Permeável (Pavimentação Drenante)	3.761,960	60,000%	2257,176	12,705%
Área Verde	63,310	100,000%	63,310	0,356%
Total da Área Permeável			9355,665	52,660%

DESCRIÇÃO DO PROJETO

QUADRO RESUMO PDEU

QUADRO RESUMO PDEU		
Setor Habitacional Tororó, Quadra B3, Residencial Milênio, Via E-4, Lote 01		
	Unidades Autônomas Via de circulação de vizinhança 2 Zona 30 compartilhada-Piso Drenante Área Verde Poligonal PDEU - Lote 01	
1. USO PREVISTO		Tipologia
a. Uso Predominante	CSIIR 1 NO	CASAS
		Área (m²)
2. Área do Lote Condominial		Percentual (%)
2.1. Área Total Unidades Autônomas		100,00%
		13433,10
2.2. Áreas Comuns Condominiais		
a. Áreas livres de uso comum		0,05%
		8,40
b. Área Verde		0,36%
		63,31
c. Sistema de Circulação		23,98%
		4.261,32
Subtotal		24,39%
		4333,03
3. Coeficiente de Aproveitamento do lote condominial		0,76
4. Taxa de Ocupação¹		31,31%
5. Taxa de Permeabilidade ²		52,66%
6. Quantidade de Unidades Autônomas		33 unidades
7. Índice habitantes/unidades autônomas		3,3 habitantes/unidades
8. População Estimada		109 habitantes
9. Densidade (hab/há)		61,353 habitantes/hectare
10. Parâmetros de uso do solo das unidades autônomas do PDEU		
a. Coeficiente de Aproveitamento		1,00
b. Potencial Construtivo		13433,10
c. Taxa de ocupação		41,35%
		5553,97
d. Tava de Permeabilidade		48,65%
		6535,82
11. Parâmetros de uso do solo das áreas comuns do PDEU		
a. Coeficiente de Aproveitamento		1,00
b. Potencial Construtivo		8,40
c. Taxa de ocupação		100,00%
		8,40

OBRIGADO!