

Parcelamento

Jardim Atlântico Sul

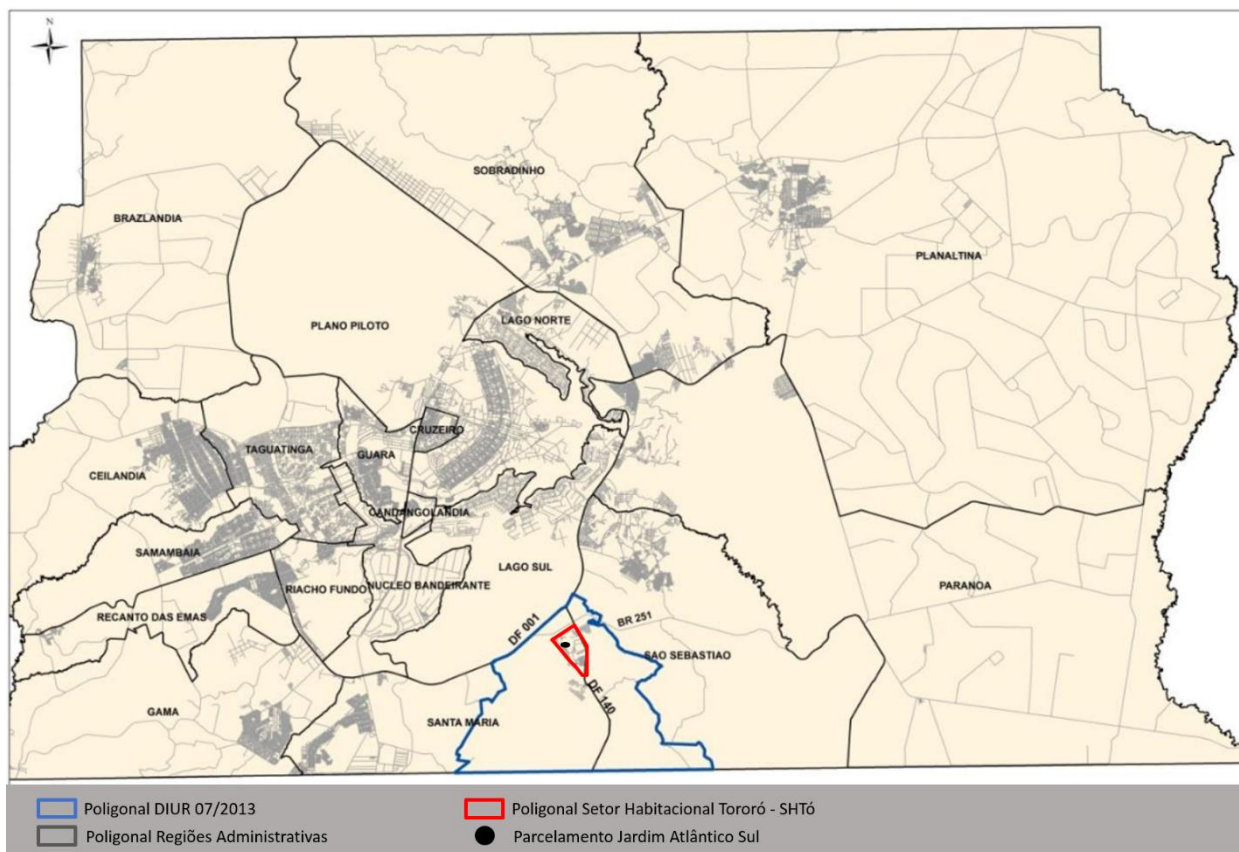
Setor Habitacional Tororó - SHTo

RELATOR: Guilherme Rocha de Almeida Abreu – Casa Civil

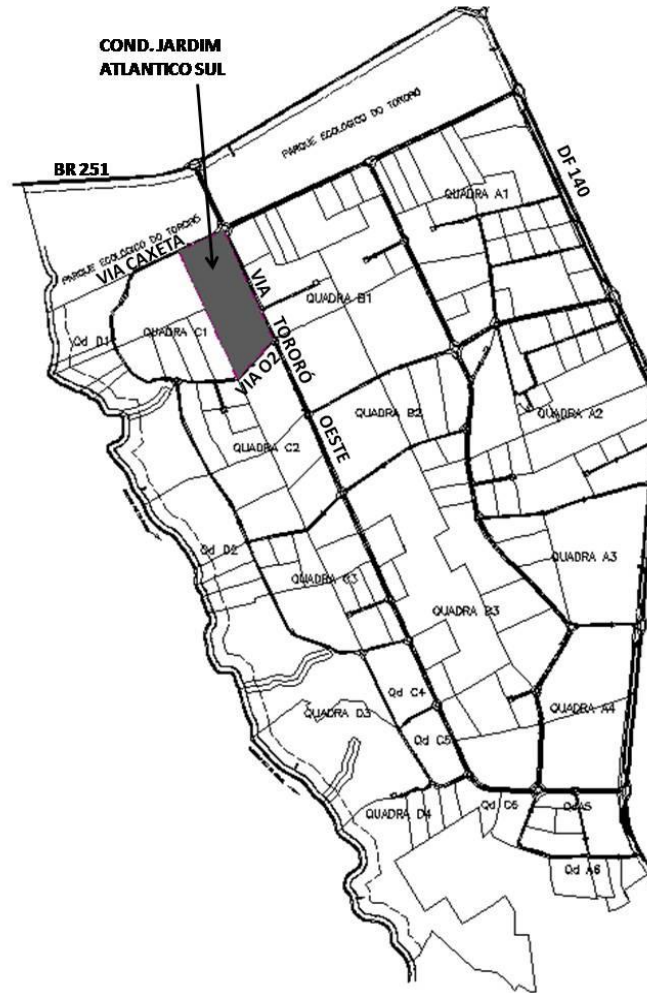
Responsável Técnico: Adriano Bueno Machado – CAU A 44059-0



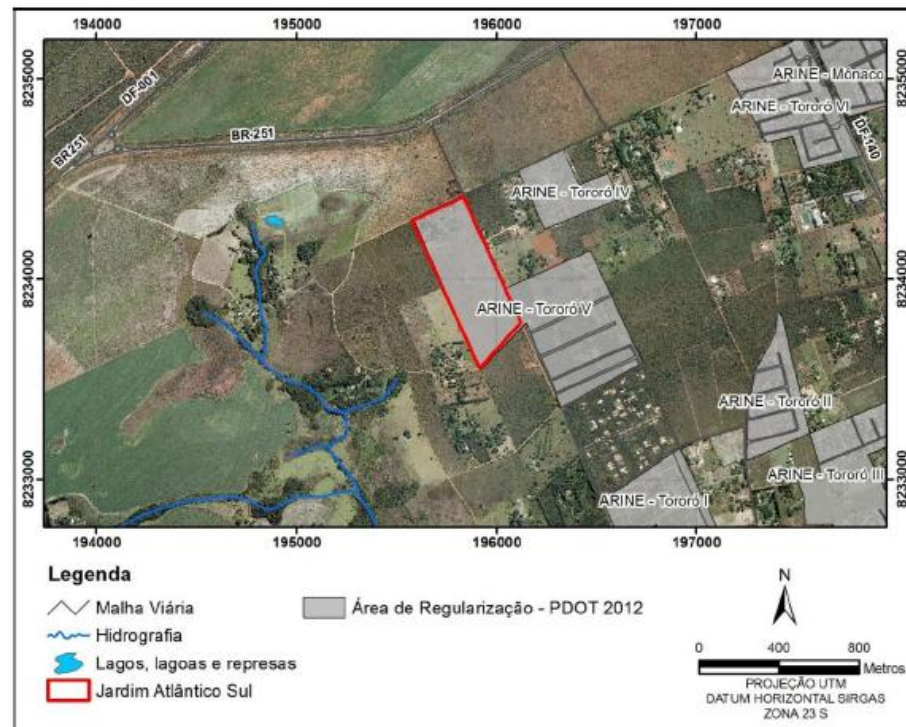
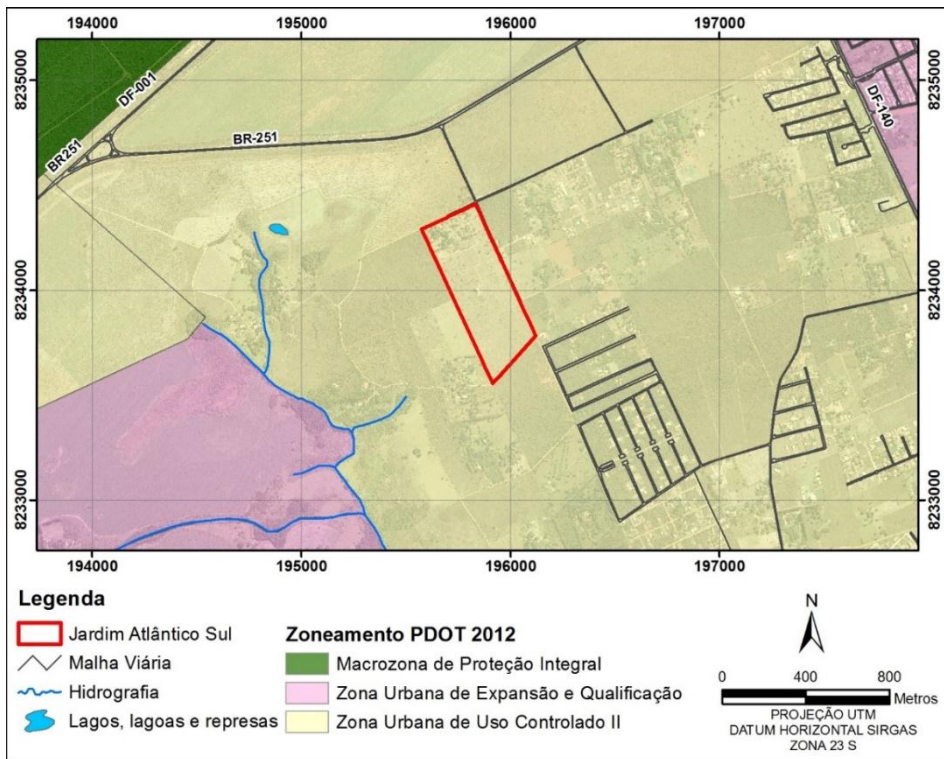
Brasília, 08 de dezembro de 2016



O Parcelamento Jardim Atlântico Sul está localizado na Região Administrativa de Santa Maria, inserido dentro da Poligonal do Setor Habitacional Tororó (SHTo) que está localizado entre a DF-001 e a DF-140.



O parcelamento tem área de 21,20 ha e limita-se ao norte com o Parque Ecológico do Tororó, a leste com Quadra B1 do setor, a oeste com a Quadra C1 do setor, e a sul com a Quadra C2.



Zona Urbana de Uso Controlado II, sendo composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, (...)

ARINE Tororó IV – Área de Regularização de Interesse Específico.

Justificativa e Objetivo do Projeto

Este projeto de regularização urbana insere-se na **ESTRATÉGIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** para áreas urbanas, nos moldes do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT/2009, bem como está inserido na poligonal do projeto urbanístico aprovado para Setor Habitacional Tororó (MDE-RP-047/2008 / URB-RP-047/2008) e a diretrizes urbanísticas – DIUR 03/2012 e DIUR 07/2013 emitidas pela Segeth.

O Parcelamento Jardim Atlântico Sul tem a intenção de fixar padrões de ocupação do solo compatíveis, em termos de localização e densidade, com a sensibilidade físico-ambiental de todo o Setor, de modo a proporcionar a seus habitantes uma elevação do padrão de qualidade de vida.

Situação Fundiária

De acordo com matrícula nº 37.510, ficha 1, do livro 2 – Registro Geral, do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis, a Gleba objeto desse projeto pertence a Elétron Agroindustrial Ltda., logo configurando-se em área particular não desapropriada.

Consultas (2013 e 2016)

CEB

A concessionária informou já atende a região e que possui condições técnicas de abastecer nos padrões de qualidade e de continuidade estabelecidos pelo órgão regulador.

Caso haja necessidade de melhoria e/ou expansão do sistema de distribuição essa solicitação deverá ser motivada pelo interessado mediante apresentação de estudo técnico.

CAESB

Sistema de Abastecimento de Água: A concessionária informou que: *“Não há sistema de abastecimento de água implantado nem projeto para atender a área da consulta.*

Com relação ao abastecimento de longo prazo, a Caesb está viabilizando a implantação de novos sistemas produtores tais como, Corumbá, Lago Paranoá e Bananal. Qualquer demanda acrescentada nas regiões do Distrito Federal estará condicionada ao início de operação dos novos sistemas produtores de água e das novas captações, bem como das definições contidas no novo PDAE/DF.”

Consultas

CAESB

Sistema de Esgotamento Sanitário: A concessionária informou que não há sistema de esgotamento sanitário implantado nem projetado na área da consulta.

As diretrizes do sistema de coleta e tratamento dos esgotos da área de estudo serão definidas pela Caesb na conclusão do PDAE/DF.

Em parecer técnico a concessionária ainda informa que “enquanto não estiver implantado os novos sistemas produtores, a orientação da Caesb é para que seja considerada como alternativa de atendimento mais viável a execução de sistemas independentes de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, com a utilização de mananciais e áreas para a destinação de seus efluentes.

SLU

Em resposta à consulta realizada, o SLU informa que é sua obrigação cobrir toda a região do DF com coleta domiciliar e seletiva, e a estrutura técnica, física e os custos unitários dos serviços são atribuições desta Autarquia.

Consultas

NOVACAP

A companhia informou, no que diz a rede pública de águas pluviais, que não existe interferência de rede pública de águas pluviais implantadas ou projetadas .

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

Observamos ainda que quando da elaboração do projeto de drenagem acima citado, deverá ser utilizada estrutura de amortecimento de vazão, dentro da poligonal do parcelamento em questão, de forma a obedecer ao previsto na Resolução nº09, da ADASA, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha. Assim quando da elaboração do projeto de urbanismo da área em questão, deverá ser reservado área para instalação dessa estrutura.

Ressalta-se que o projeto de drenagem já está em andamento e que o parcelamento leva em consideração o traçado do setor.

Sistema viário

O traçado viário é norteador da ocupação, na medida em que possibilita a integração espacial entre os diversos parcelamentos e núcleos urbanos da região. Mas, também, deve proporcionar acessibilidade, garantindo mobilidade com a integração dos diferentes modais de transporte, especialmente dos modais não motorizados ao modal de transporte coletivo.

No projeto foi proposto a criação de uma via na porção oeste do terreno, com a intenção de servir para distribuição das redes de infraestrutura do projeto, considerando a topografia do terreno para escoamento das águas pluviais até a bacia de retenção.



Aspectos Ambientais

O Jardim Atlântico Sul **NÃO APRESENTA**, em sua poligonal, restrições ambientais tais como: declividade elevada, solos inapropriados à ocupação, Áreas de Preservação Permanente, nascentes, acidentes geológicos, cursos d'água ou outros aspectos restritivos.

Uma vez que não existem restrições ambientais, e considerando-se que o projeto atende aos preceitos legais tanto **da Licença de Instalação 014/2012** e EIA-Rima do SHTo, quanto dos demais dispositivos ambientais, pode-se concluir que a regularização do parcelamento é ambientalmente viável, não havendo impedimento à ocupação urbana na gleba.

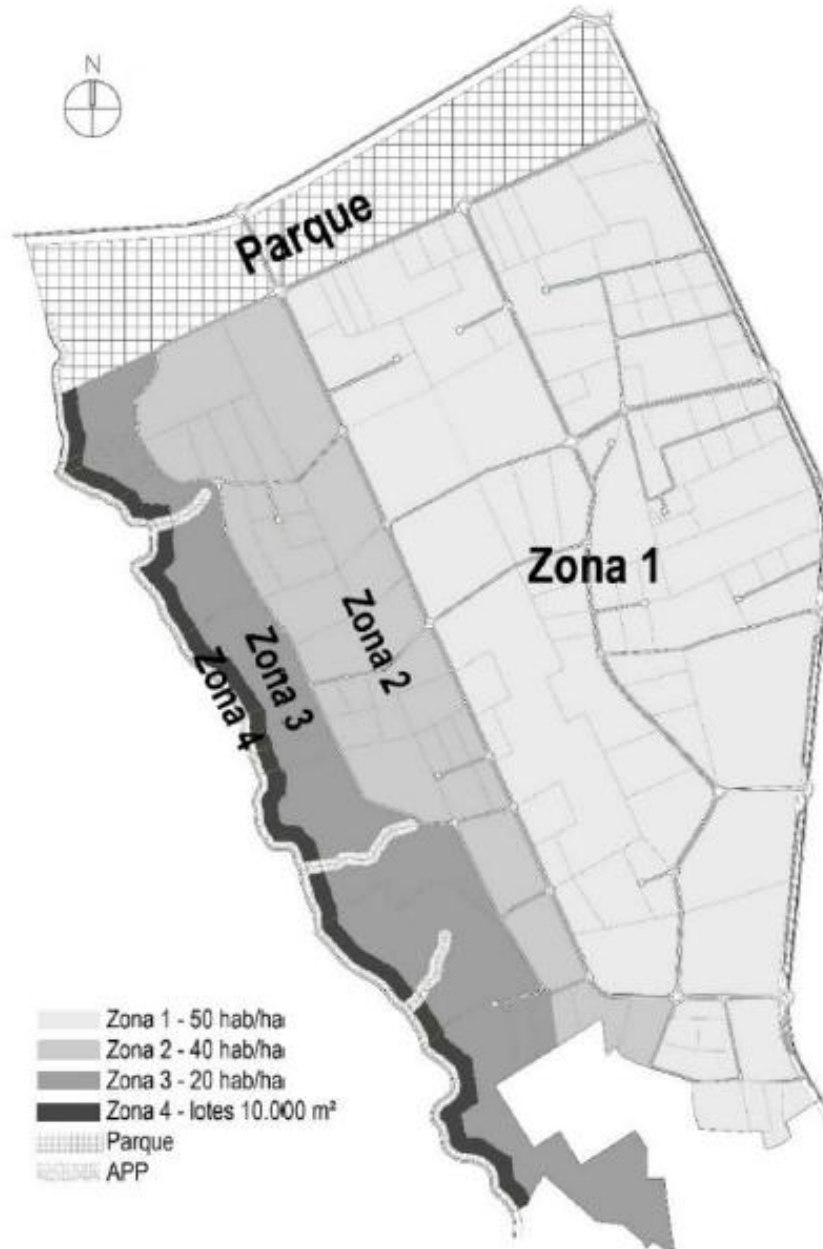
Cabe ressaltar que nas áreas verdes públicas deverá ser dada prioridade a manutenção ou plantio de espécies nativas do Bioma Cerrado.

Licença de Instalação do empreendimento (LI N.º 053/2014)

Densidade Populacional

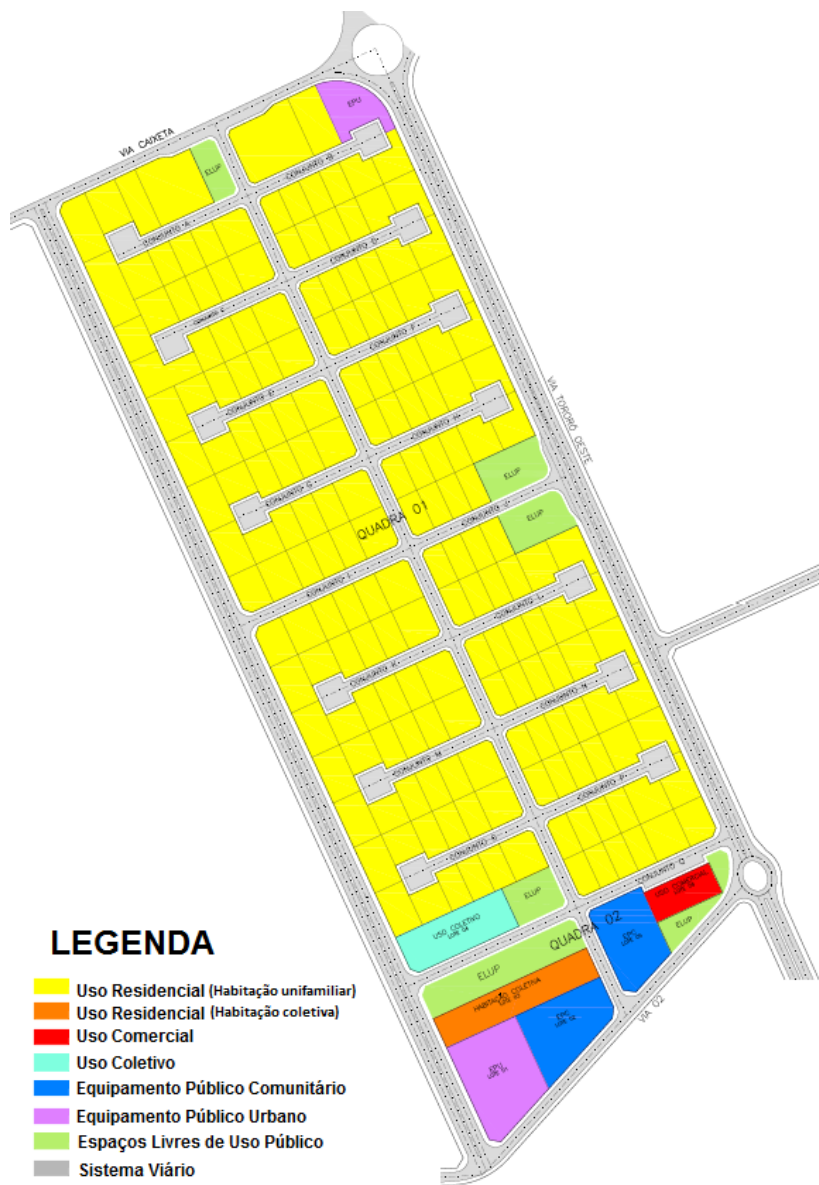
Considerando para o cálculo da densidade, a média de 3,3 moradores por domicílio – calculada para o Distrito Federal (IBGE, censo de 2010) e com a área total da gleba de 212.073,30 m², pode-se estimar o número máximo de lotes habitacionais permitidos para a gleba:

USO	Nº DE LOTES	Nº DE DOMICÍLIOS	POPULAÇÃO
Residencial (Habitação Unifamiliar)	187	187	617
Residencial (Habitação Coletiva)	1	63	209
TOTAL	188	250	826
População = nº de domicílios x 3,30 Densidade = 826 hab. / 21,20 ha = 38,95hab/ha			



Proporcionalidade de Área Pública

Conforme pacificado pela Procuradoria Geral do DF, os parâmetros para destinação de áreas públicas para a implantação de EPC, EPU e ELUP, devem atender ao disposto no Anexo II, Tabela 2A do PDOT/2009 quanto ao mínimo de 10% (dez por cento) definido para os Setor Habitacional Tororó e com vistas à regularização fundiária urbana dos parcelamentos informais inseridos no setor.



DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (ha)	(%)
1. Unidades Imobiliárias			
a. Residencial (Habitação Unifamiliar) - HU	187	12,4084	58,51
b. Residencial (Habitação Coletiva) - HC	1	0,3165	1,49
c. Comercial - C	1	0,1380	0,65
d. Uso Coletivo / Institucional - Col	1	0,2824	1,33
e. Equipamento Público Comunitário - EPC	2	0,6194	2,92
f. Equipamento Público Urbano - EPU	2	0,5741	2,71
Total	194	14,3388	67,61
2. Espaços Livres de Uso Público – ELUP		0,9327	4,40
3. Sistema de Circulação		5,9358	27,99
TOTAL DO PROJETO		21,2073	100
Área Pública (1e + 1f) + 2 - PDOT/2009		2,1262	10,03
Área Pública (1e + 1f) + 2 + 3 - Lei 6.766/79		8,0633	38,03

Coeficiente de Aproveitamento

USOS	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO
Residencial (Habitação Unifamiliar)	1	2
Residencial (Habitação Coletiva)	1	1,5
Comercial	1	2
Coletivo/Institucional	1	1
EPC	1	2
EPU	1	2

Taxa de Permeabilidade

USOS	TAXA DE PERMEABILIDADE
Residencial (Habitação Unifamiliar)	40% (quarenta por cento)
Residencial (Habitação Coletiva)	40% (quarenta por cento)
Comercial	40% (quarenta por cento)
Coletivo/Institucional	40% (quarenta por cento)
EPC	40% (quarenta por cento)
EPU	40% (quarenta por cento)

Altura da Edificação

USOS	ALTURA MÁXIMA
Residencial (Habitação Unifamiliar)	8,5 metros
Residencial (Habitação Coletiva)	23 metros
Comercial	23 metros
Coletivo/Institucional	23 metros
EPC	10 metros
EPU	10 metros

Número de Pavimentos

USOS	Nº DE PAVIMENTOS
Residencial (Habitação Unifamiliar)	2
Residencial (Habitação Coletiva)	6
Comercial	6
Coletivo/Institucional	6
EPC	2
EPU	2