

Reunião do CONPLAN – DF
14 de setembro de 2023

PARCELAMENTO DO SOLO

RESIDENCIAL IPÊ

Matrícula nº 162.251 – 2º CRI-DF
22,1624 Hectares

Processo Urbanístico Nº 00390-00003892/2022-50

Processo Ambiental nº 00391-00004266/2022-52



T T ENGENHARIA

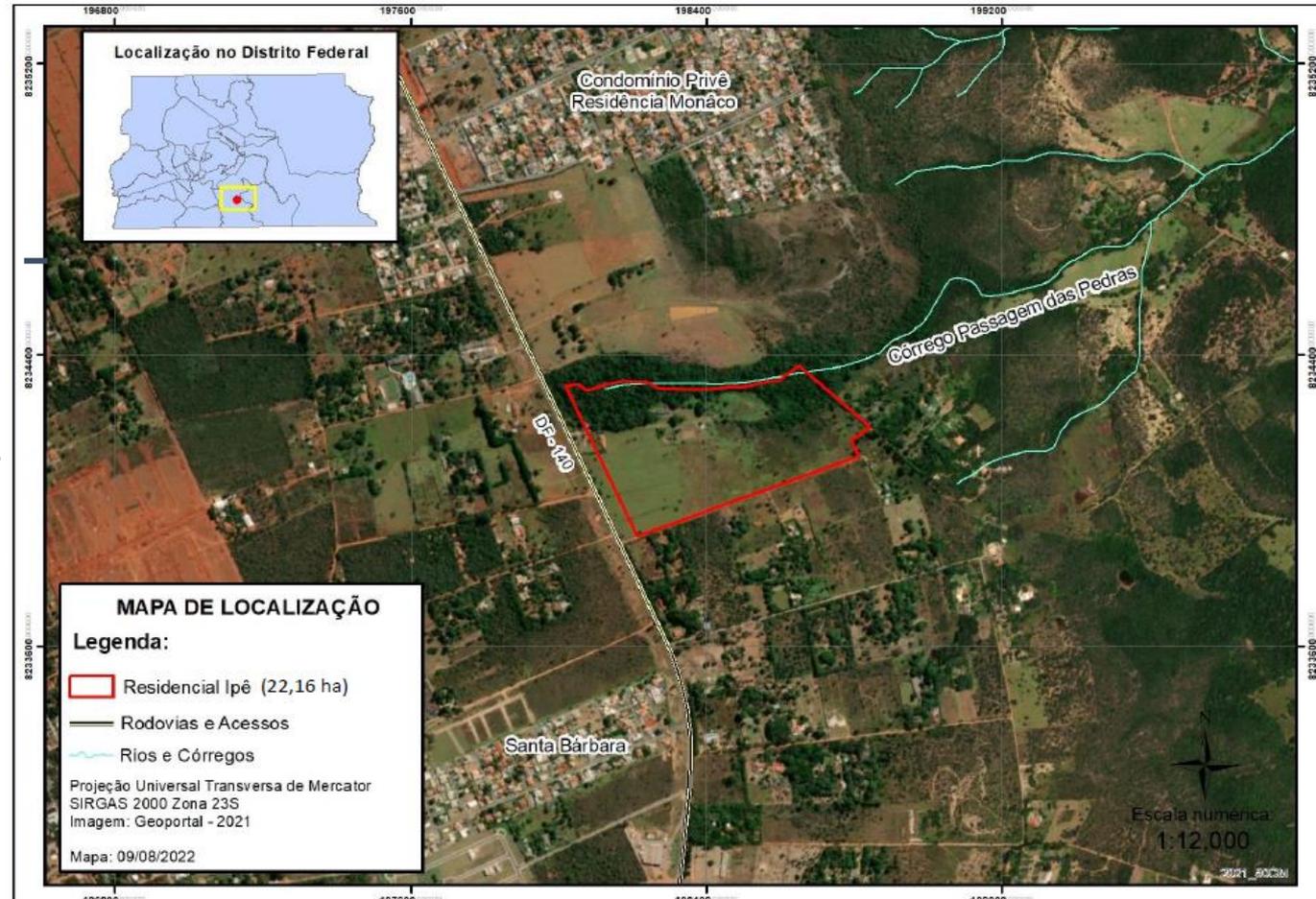
LOCALIZAÇÃO



- RA XXVII - JARDIM BOTÂNICO
- DIUR 07/2018
- DIUPE 35/2022
- MDE, NGB, URB 241/22

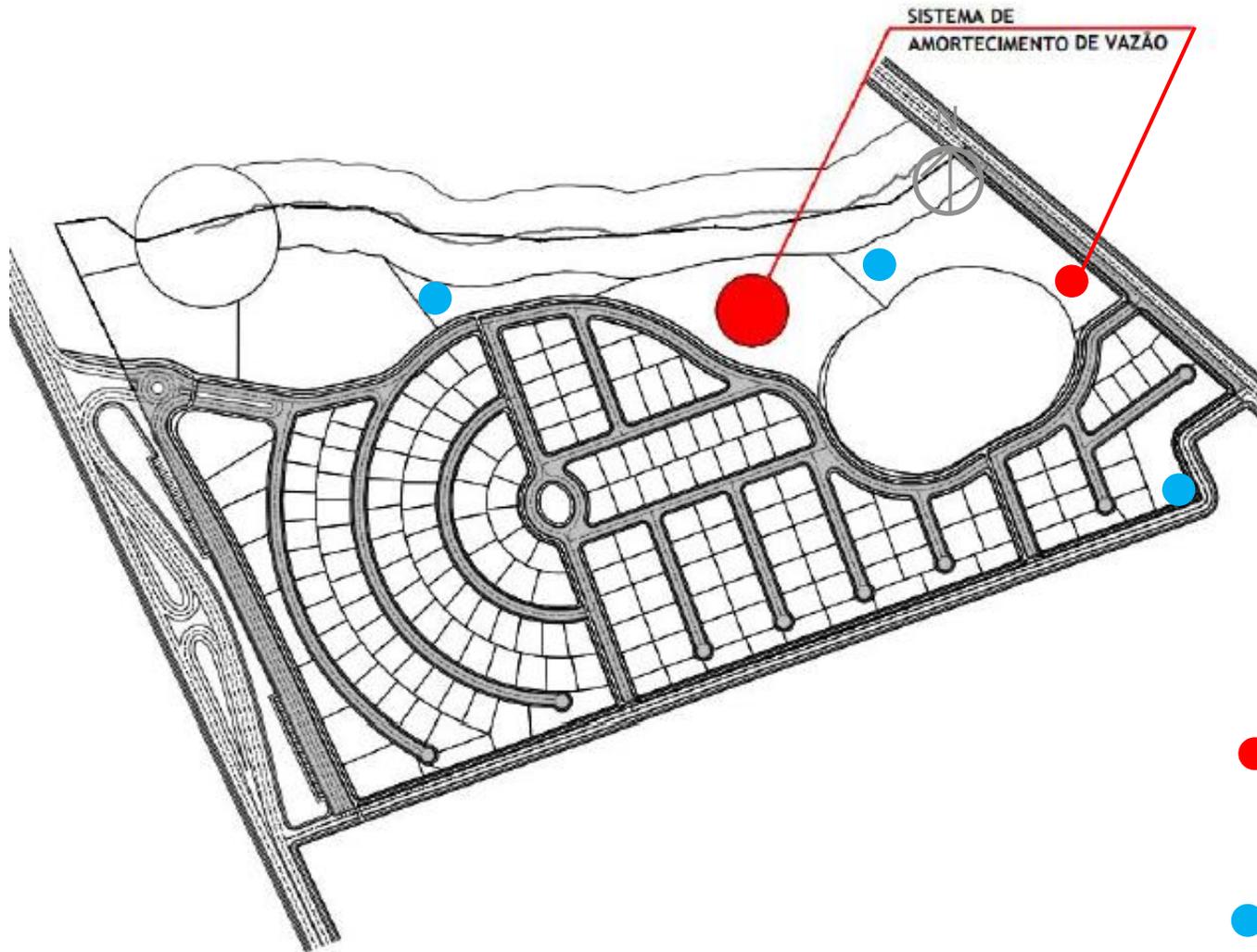
limita-se:

- ao norte, ao sul e leste = propriedade particular ainda não parcelada;
- ao leste e sul = Via de Circulação;
- a oeste = DF 140



CONSULTAS DE CONCESSIONARIAS DE SERVIÇO PÚBLICO, NOVACAP E TERRACAP

	Nº DO DOCUMENTO	INFORMAÇÃO ATUALIZADA	SOLUÇÃO DE PROJETO
TERRACAP	Ofício nº 502/2022 – 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 as bacias no ELUP.
NEOENERGIA	Laudo Técnico nº 437/2020	A empresa poderá fornecer energia elétrica ao empreendimento.	O projeto iluminação foi elaborado de acordo com as normas da empresa
CEB – IPÊS	Carta nº 70/2022 – CEB-IPES/DO/GPI Relatório Técnico – CEB-IPES/DO/GPI	Não há interferência de rede de iluminação pública com a área do parcelamento.	-
CAESB (interferência)	Termo de Viabilidade Técnica (TVT) nº 050/2022 e Carta nº. 107/2022 – 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	Ofício nº 35/2022 – DER- DDF/PRESI/GABIN/NUADM Despacho - DER- DF/PRESI/SUOPER/DIDOM	o imóvel não confronta nem interfere com a Faixa de Domínio da DF 140. Foi alertado para a faixa não edificante.	Houve a aprovação do acesso proposto
ADASA	Outorga Prévia nº 275/2022	Poços 1 e 2 – vazão média 6.500 L/h Poço 3 – vazão média 7.500 L/h	-



- Dispositivo de vazão (drenagem)
- Localização do poço de abastecimento de água.

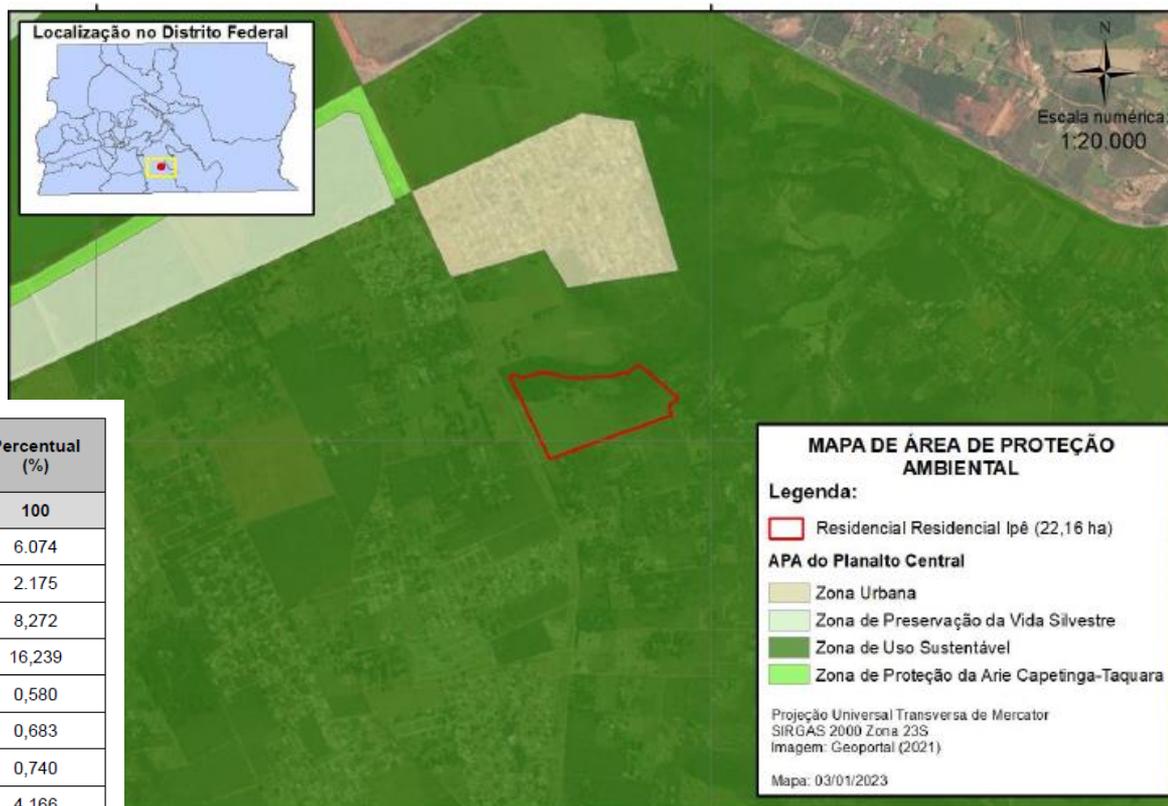
CONDICIONANTES AMBIENTAIS



- Licença Prévio LP – SEI-GDF nº 19/2023 – IBRAM/PRESI.

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 (m ²)	Taxa de Perm. (%)	Área Permeável (m ²)	Percentual (%)
Área Total da Poligonal de Projeto	221.616,67			100
a. APP (Córrego)	13.462,07	100	13.462,070	6,074
b. APP (NASCENTE)	4.820,13	100	4.820,130	2,175
c. APP (VEREDA)	18.331,21	100	18.331,210	8,272
d. RO 1	75.767,11	47,50	35.989,377	16,239
e. CSIIR 1 NO	3.212,14	40	1.284,856	0,580
f. RO 2	3.786,77	40	1.514,708	0,683
g. CSIIR 3	8.196,95	20	1.639,390	0,740
h. ELUP	10.257,44	90	9.231,696	4,166
i. EPU	9.980,10	70	6.986,070	3,152
j. Inst. EP	7.961,48	20	1.592,296	0,719
k. Áreas Verdes Públicas ¹	13.060,93	90	11.754,837	5,304
l. Canteiro Central e Rotatória	768,05	80	614,440	0,277
m. Faixa de Serviço	4.314,14	90	3.882,726	1,752
Total da Área Permeável			111.103,806	50,133

ZEE- RISCO ECOLÓGICO

Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 6 – SZSE 6

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

Recomenda-se:

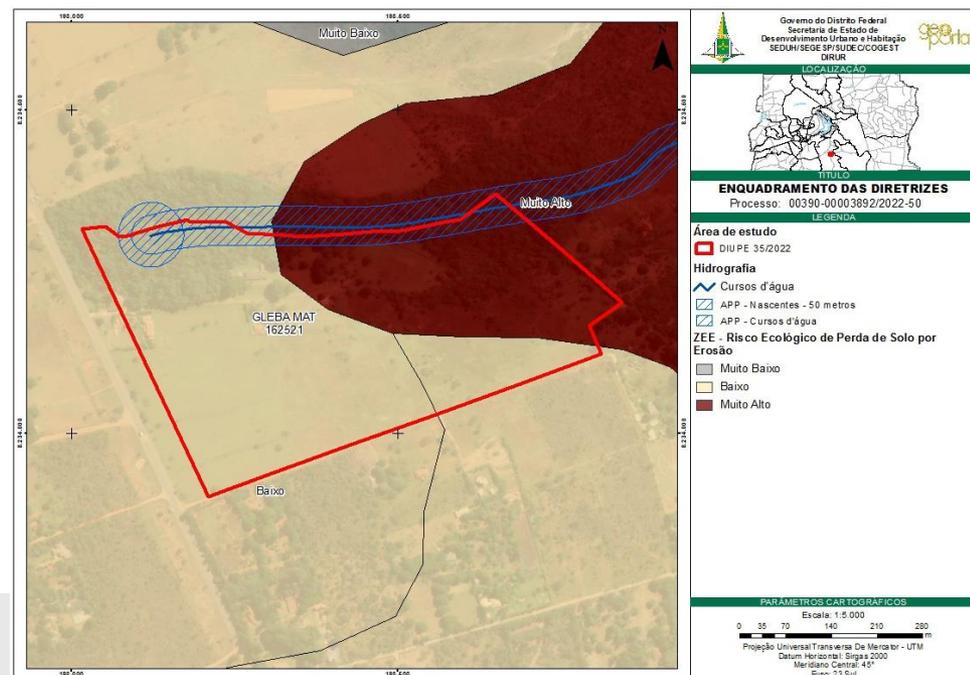
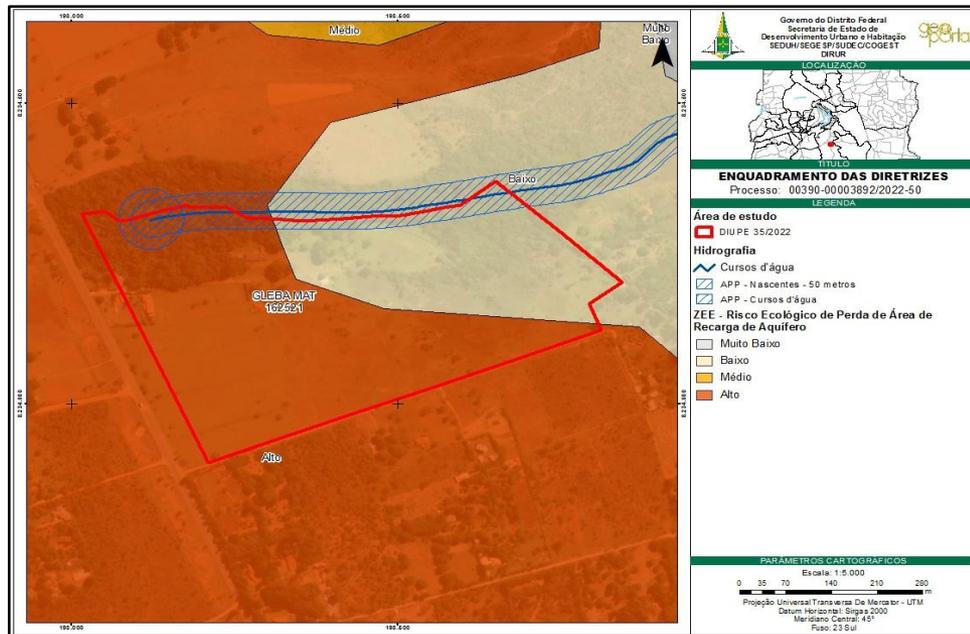
Adotar estratégias de recarga natural e artificial que incrementem a infiltração.

- **MUITO ALTO E 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.

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



ZEE- RISCO ECOLÓGICO

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

Recomenda-se:

Não implementar atividades com alto potencial poluidor.

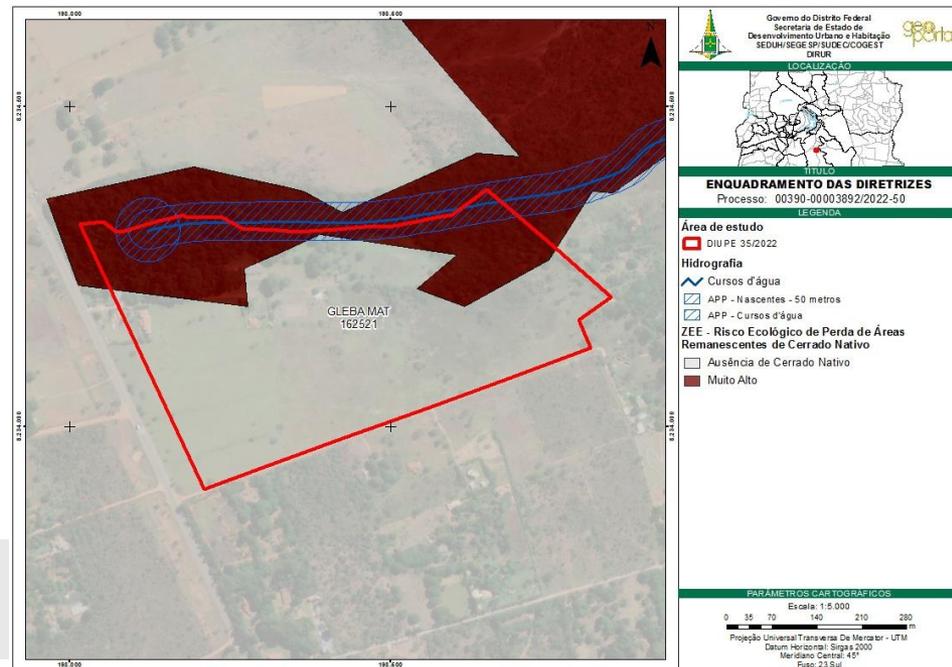
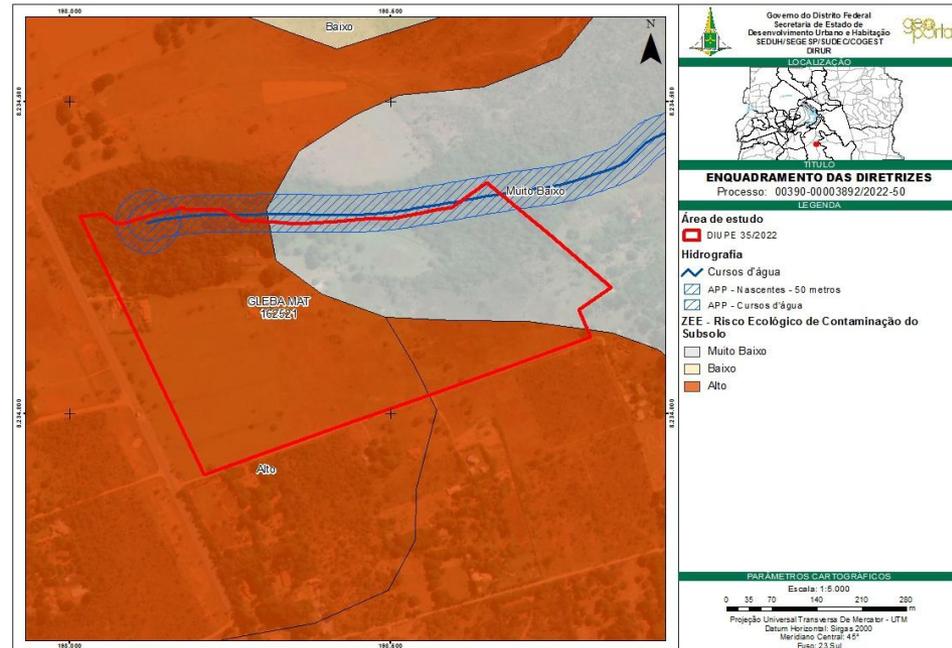
O controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em subsuperfícies.

- **RISCO ECOLÓGICO DE PERDA DE ÁREAS REMANESCENTES DE CERRADO NATIVO – trecho com muito alto risco**

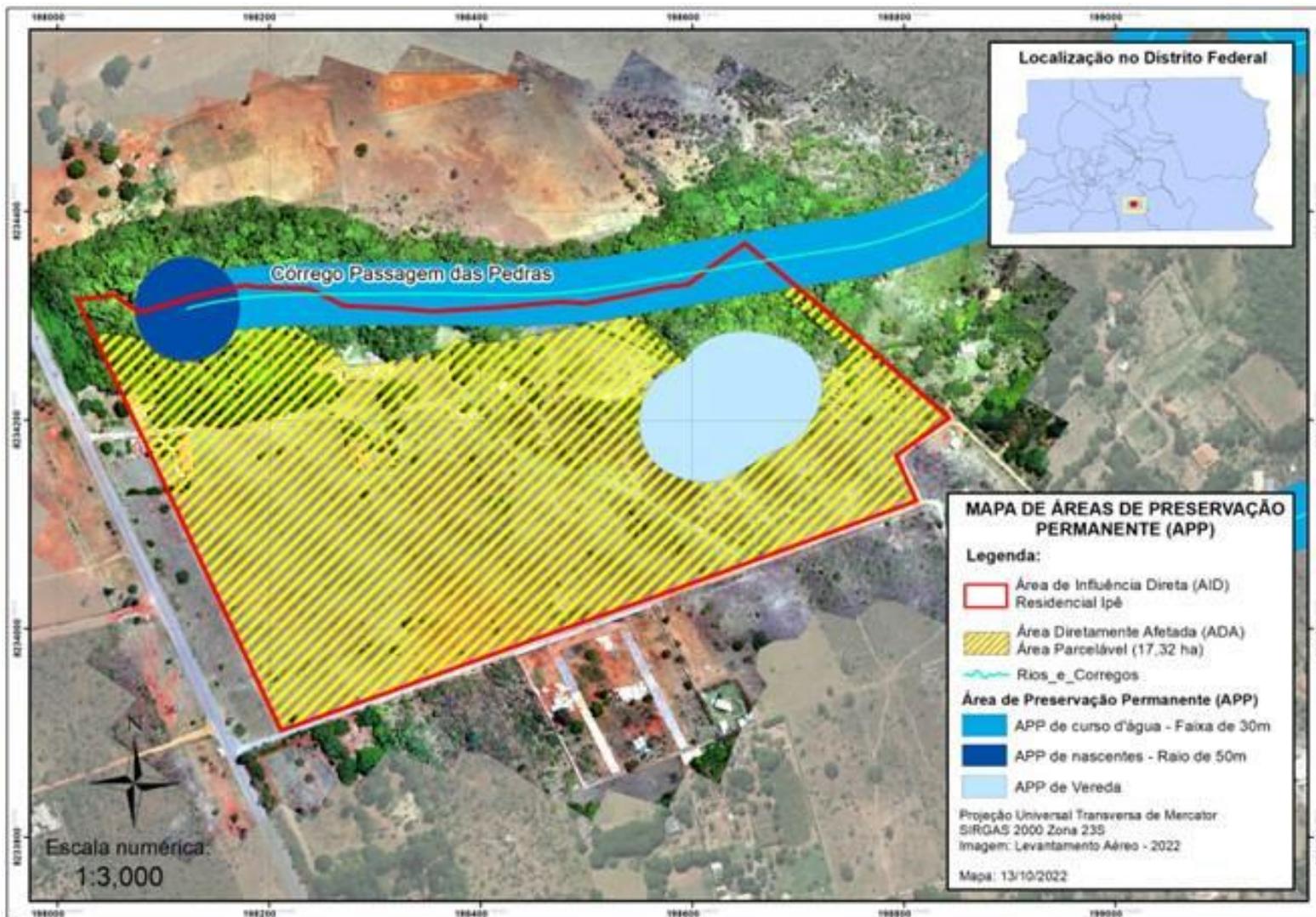
Recomenda-se:

A ocupação deverá ser objeto de análise e autorização do licenciamento ambiental .

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



APP - ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE



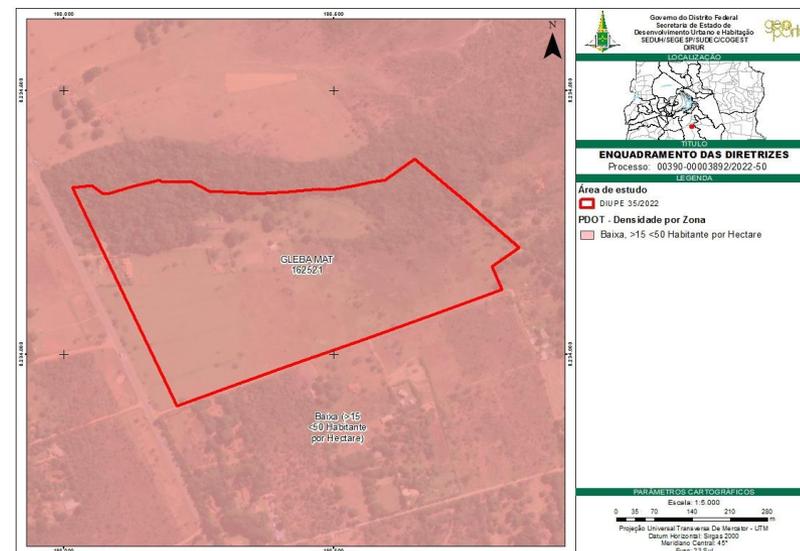
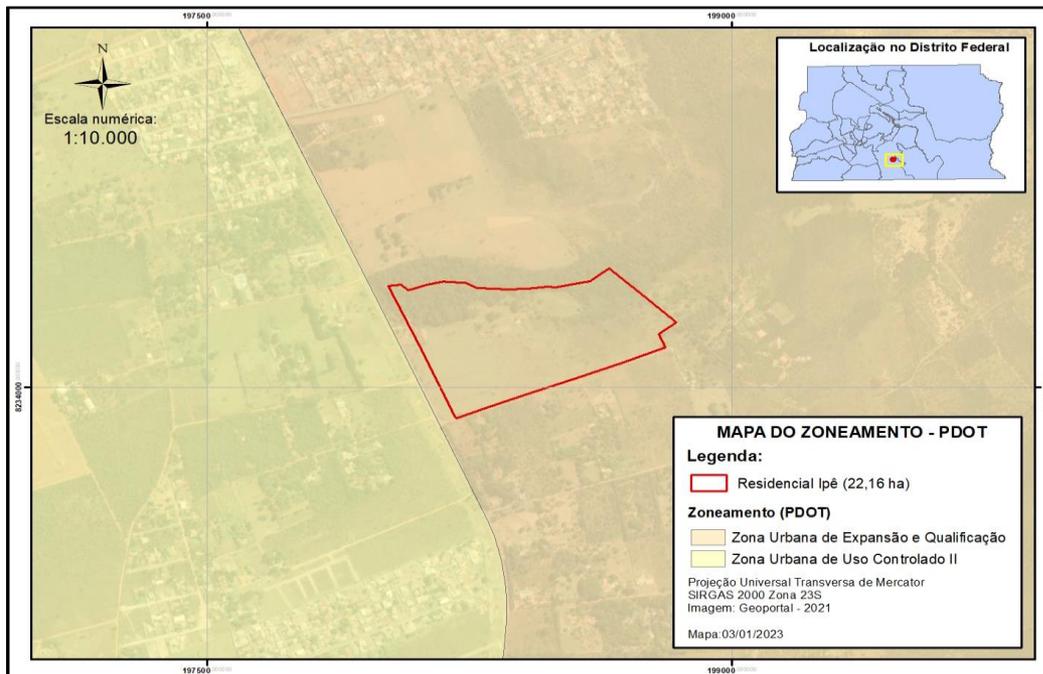
É PROIBIDO O PARCELAMENTO DO SOLO EM
ÁREA DE APP

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

.: PDOT/2009 - ZONA URBANA DE EXPANSÃO E QUALIFICAÇÃO - ZUEQ



.: BAIXA DENSIDADE POPULACIONAL

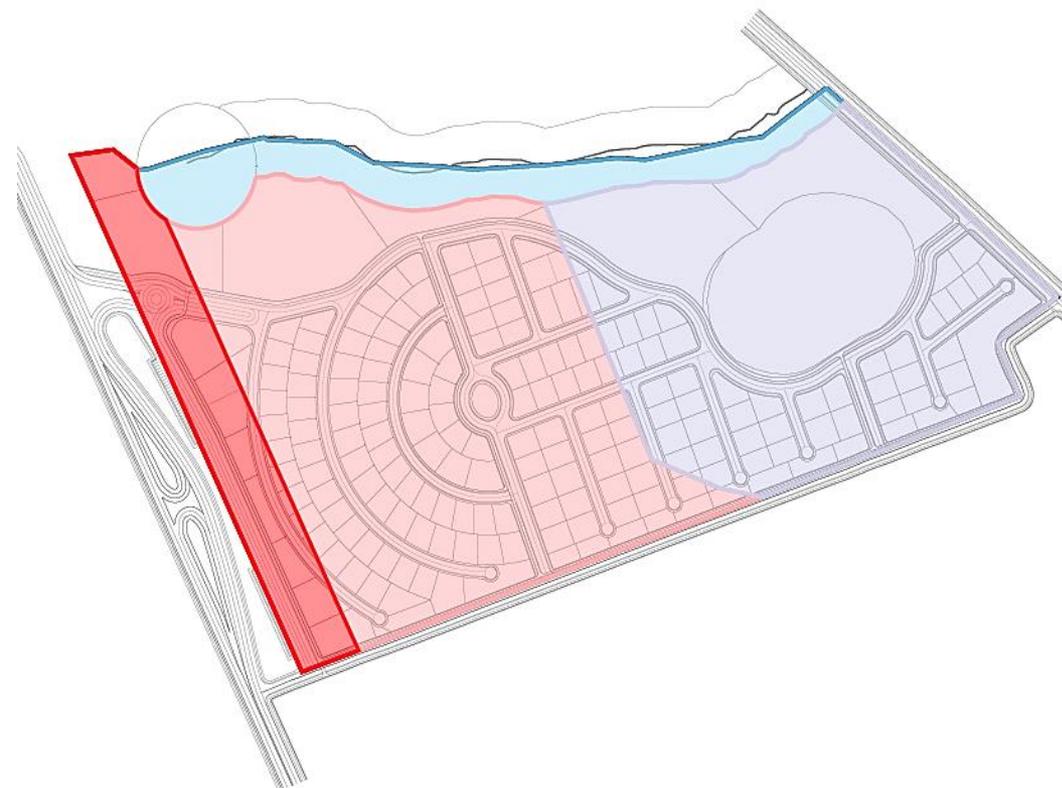


QUADRO DE DENSIDADE - UNIDADES HABITACIONAIS				
Área Topográfica Parcelável-DIUPE 35/2022 (Hectare)	Zona de Densidade	Total de Habitantes Permitidos	Total de Habitantes por Unidade	Total de Unidades Habitacionais Permitidas
20,425	50	1.021	3,3	309
2,194	90	197	3,3	59
TOTAL				368

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS



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



- APP - CÓRREGO E NASCENTE
- ZONA DE ACRÉSCIMO DE DENSIDADE - DF-140
- ZONA B
- ZONA C

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

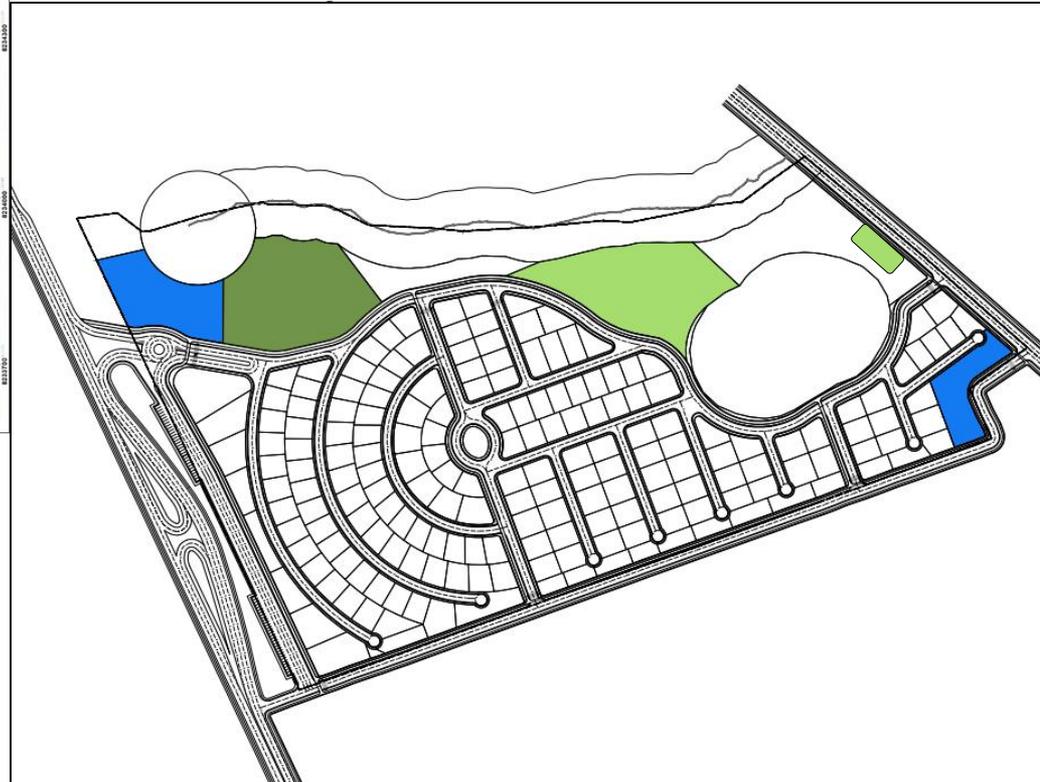
Zona	UOS	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de permeabilidade (% Mínima)
ZONA B	RO 1 RO 2	1	1	9,50	20
	CSIIR 1 CSIIR 1 NO	1	2	30,50	20
	CSII 1	1	1,5	30,50	10
	Inst	1	2	30,50	55
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			
	ZONA C	RO 1 RO 2	1	2	9,50
CSIIR 1		1	4	16,00	20
CSII 1		1	1	16,00	20
Inst		1	4	16,00	55
Inst EP		Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			
ZONA DE OCUPAÇÃO NA VIA DE CIRCULAÇÃO NÍVEL 1 E DF-140	CSIIR 1 CSIIR 3	1	2,5	30,50	20
	CSII 3	1	2,5	30,50	20
	CSIIInd 1	1	2,5	30,50	20
	Inst	1	2,5	30,50	55
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			
APP	Não são admitidos o parcelamento do solo e o uso direto dos recursos ambientais nessa zona.				

DECLIVIDADE E ÁREAS PÚBLICAS



DIRETRIZES DE ÁREAS PÚBLICAS MDE 241/2022

.: 10% de Áreas para Equipamento Público EPU e EPC:



Terreno ondulado. Porém, **sem restrições.**

No processo de terraplenagem serão feitos os ajustes necessário para o bom funcionamento do sistema viário.

	ELUP	10.2257,44 m ² (5,544%)
	EPU	9.980,10 m ² (5,395%)
	INST EP	7.961,48 m ² (4,303%)

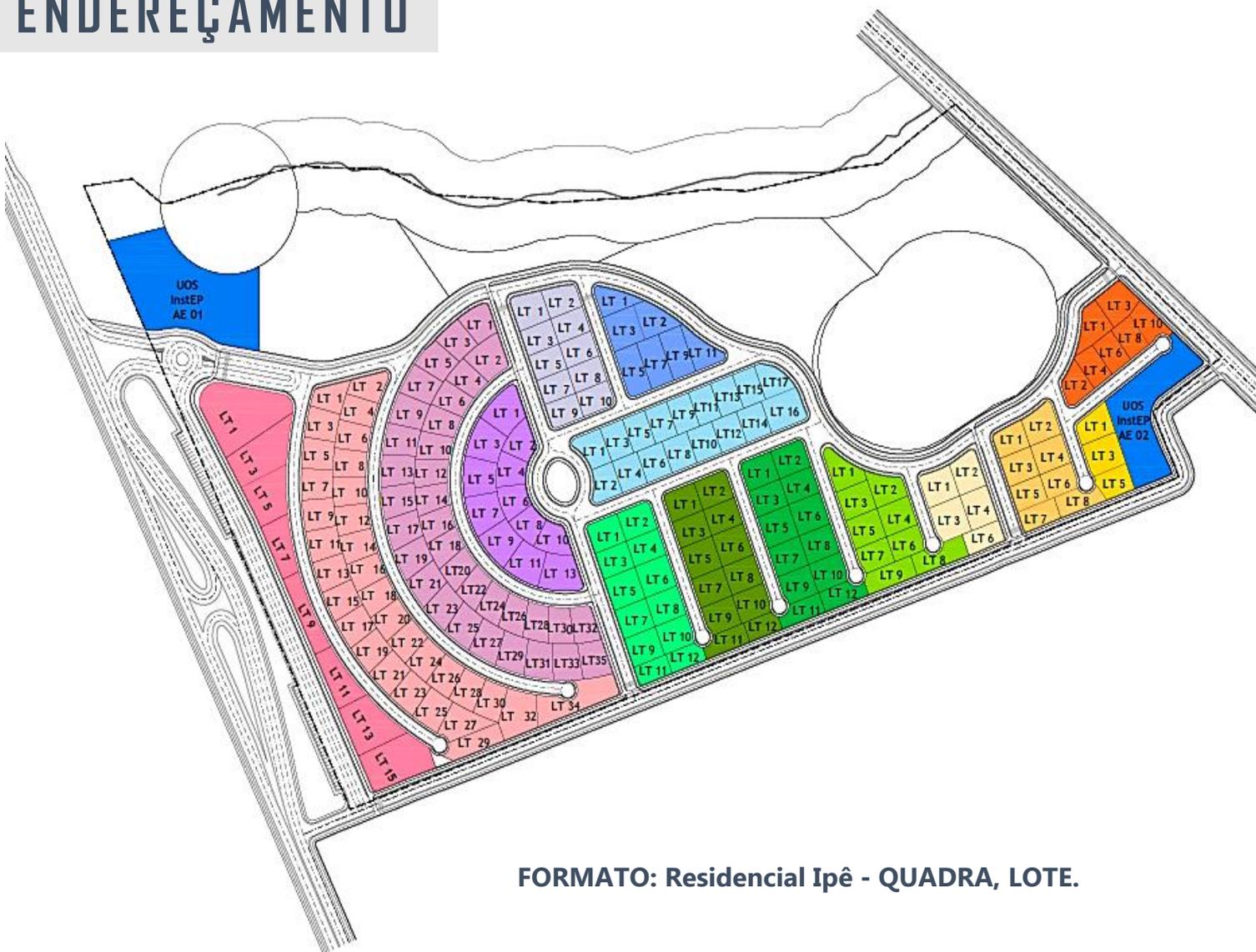
O PROJETO URBANÍSTICO



- AV - ÁREA VERDE - Perm min: 90%
- ELUP - Perm min: 90%
- EPU - Perm min: 70%
- APP (CÓRREGO) - Perm min: 100%
- APP (NASCENTE) - Perm min: > 100%
- APP (VEREDA) - Perm min: 100%
- RO 1 - Perm min: 47,50%
- CSiIR 1 NO - Perm min: 40%
- CSiIR 3 - Perm min: 20%
- RO 2 - Perm min: 40%
- INST EP - Perm min: 20%
- CALÇADA - Perm min: 0%
- CICLOVIA - Perm min: 0%
- VIA - Perm min: 0%
- FAIXA DE SERVIÇO - Perm min: 90%
- FAIXA DE ACESSO - Perm min: 0%

QUADRO DE UNIDADES HABITACIONAIS POR ZONA					
	RO 01	RO 02	CSiIR 01 NO	CSiIR 3	TOTAL
ZONA B	121	3	24	96	244
ZONA C	44	6	-	-	50
TOTAL					294

ENDEREÇAMENTO



	QUADRA 01
	QUADRA 02
	QUADRA 03
	QUADRA 04
	QUADRA 05
	QUADRA 06
	QUADRA 07
	QUADRA 08
	QUADRA 09
	QUADRA 10
	QUADRA 11
	QUADRA 12
	QUADRA 13
	QUADRA 14
	QUADRA 15
	UOS INST EP AE 01 e AE 02

FORMATO: Residencial Ipê - QUADRA, LOTE.

SISTEMA VIÁRIO

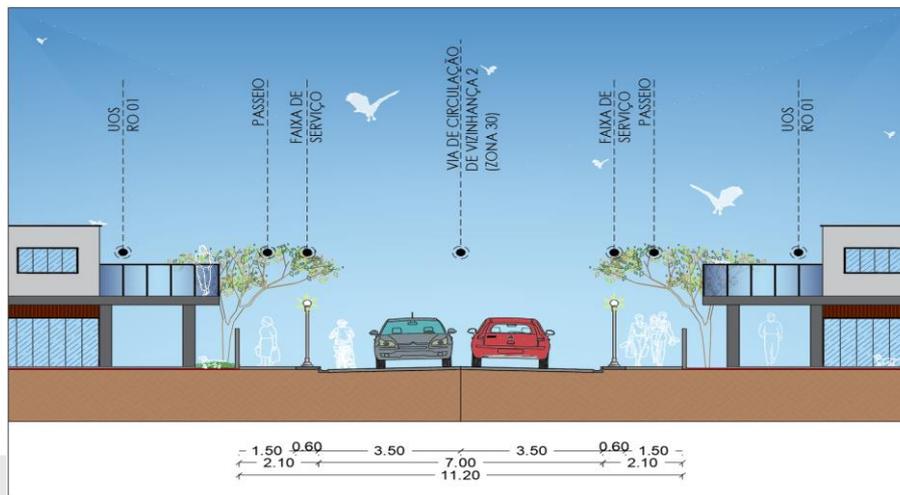
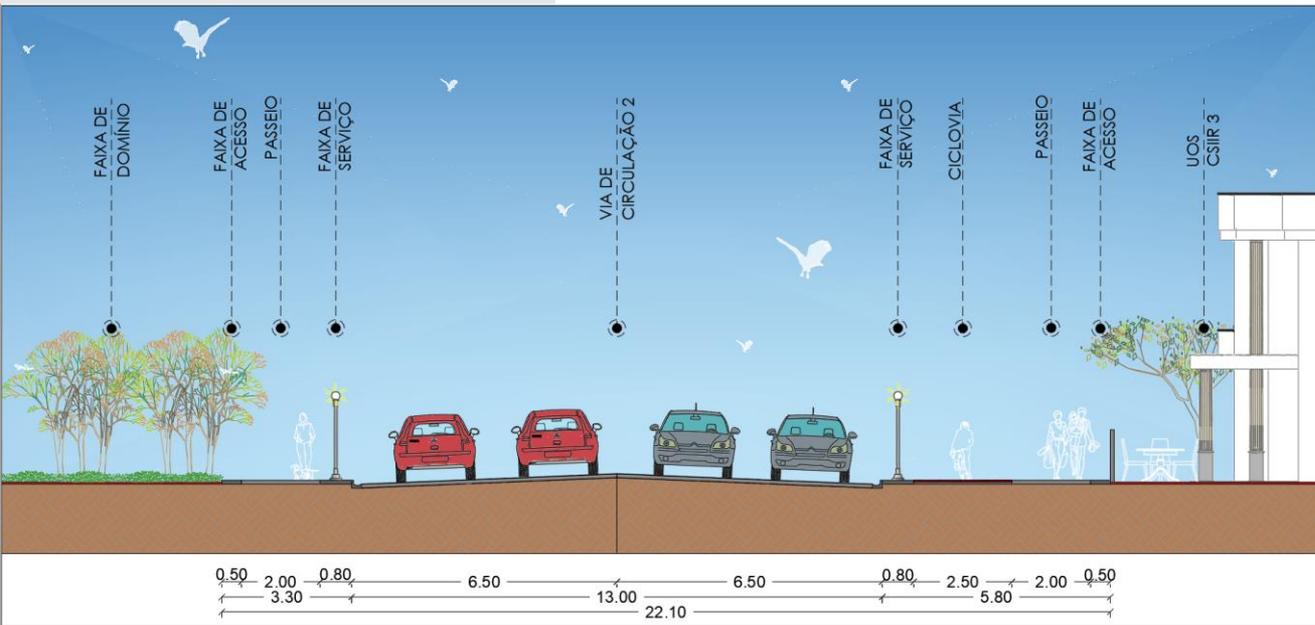
CROQUI DO SISTEMA VIÁRIO – PROJETO URBANÍSTICO



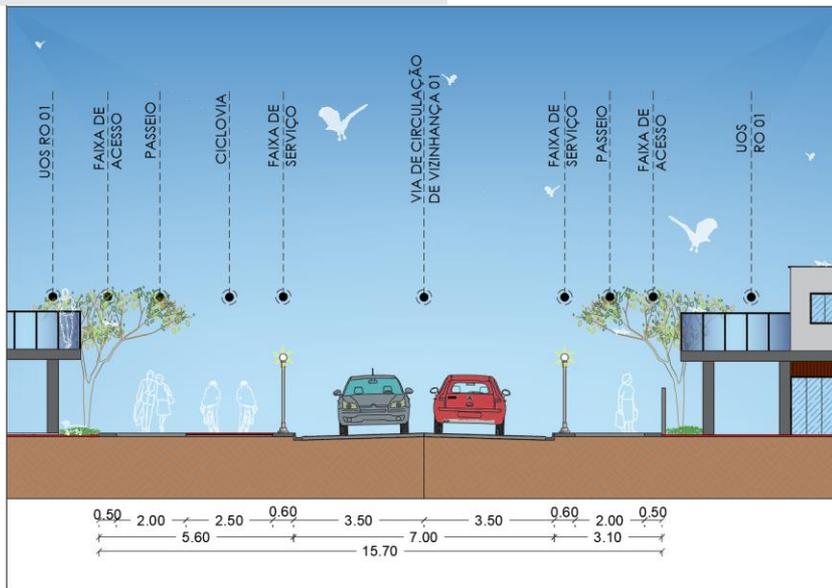
CROQUI DO SISTEMA VIÁRIO – DIUPE 35/2022



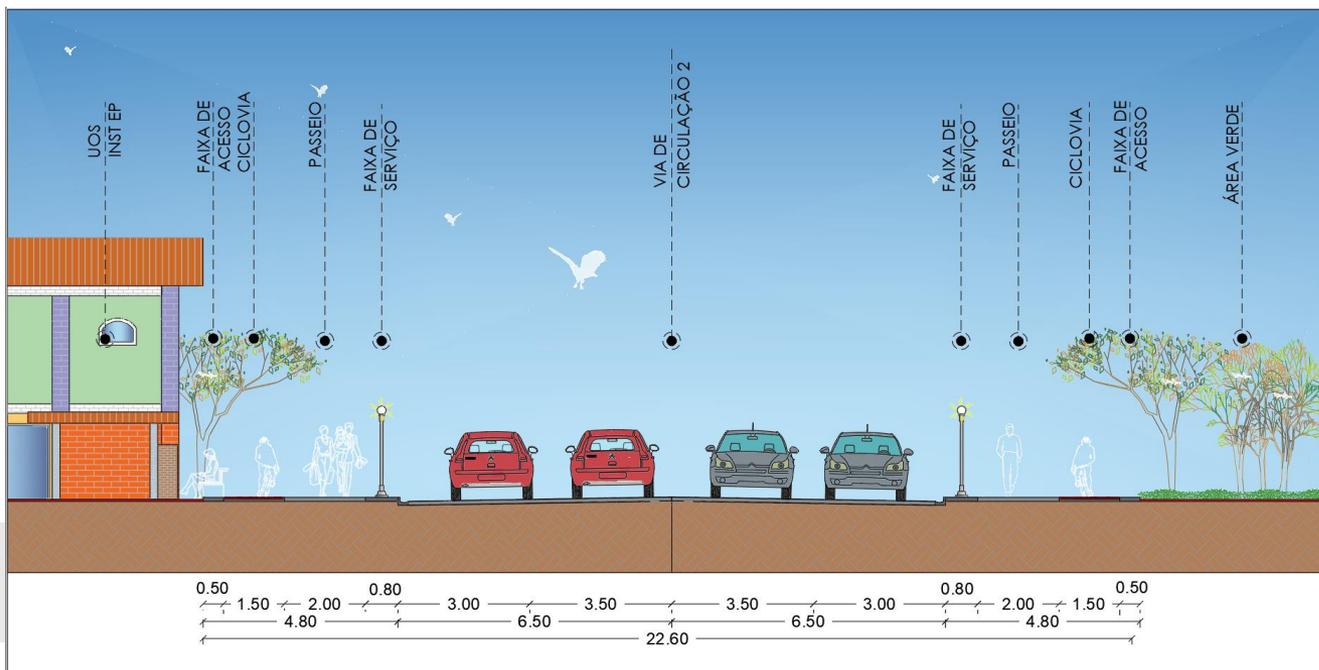
SISTEMA VIÁRIO



SISTEMA VIÁRIO

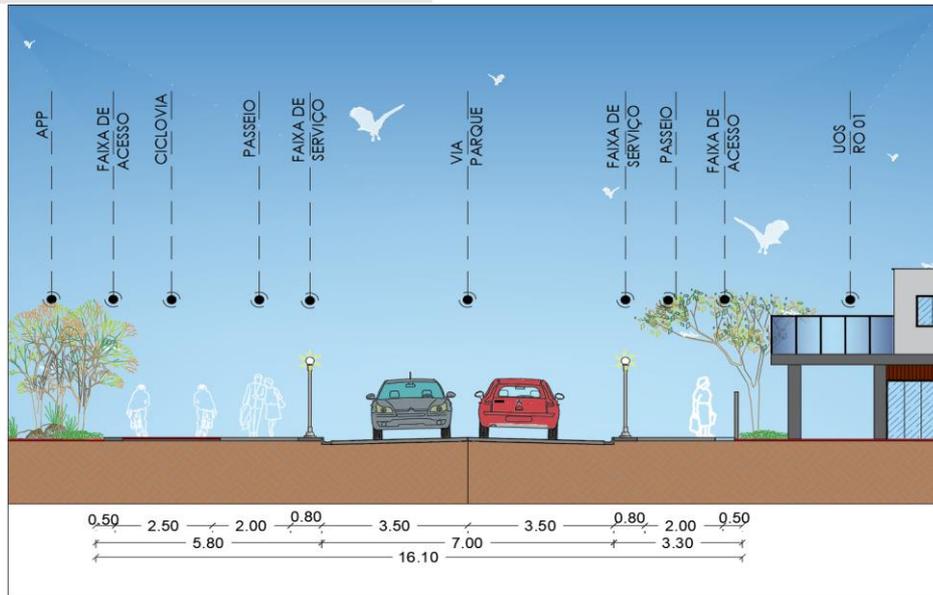


PERFIL VIÁRIO 03 – via de circulação de vizinhança 1

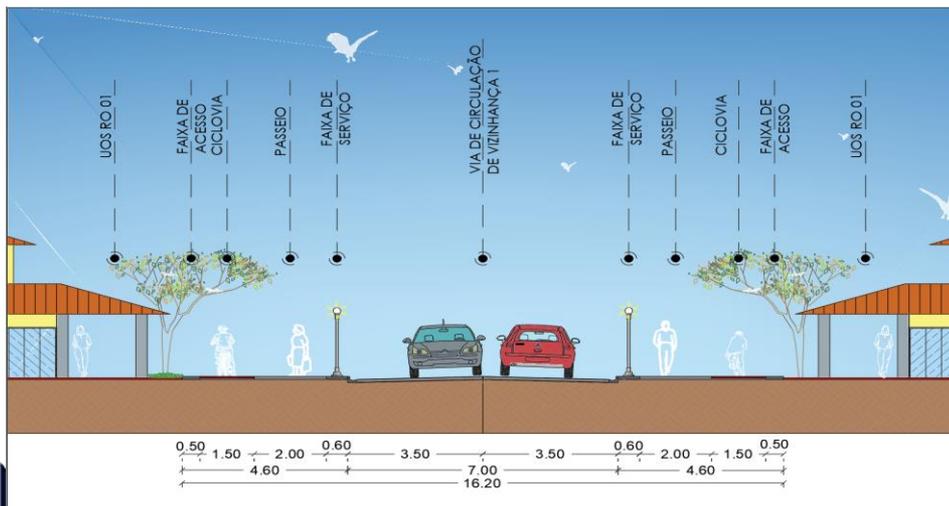


PERFIL VIÁRIO 04 – via de circulação – Nível 2

SISTEMA VIÁRIO

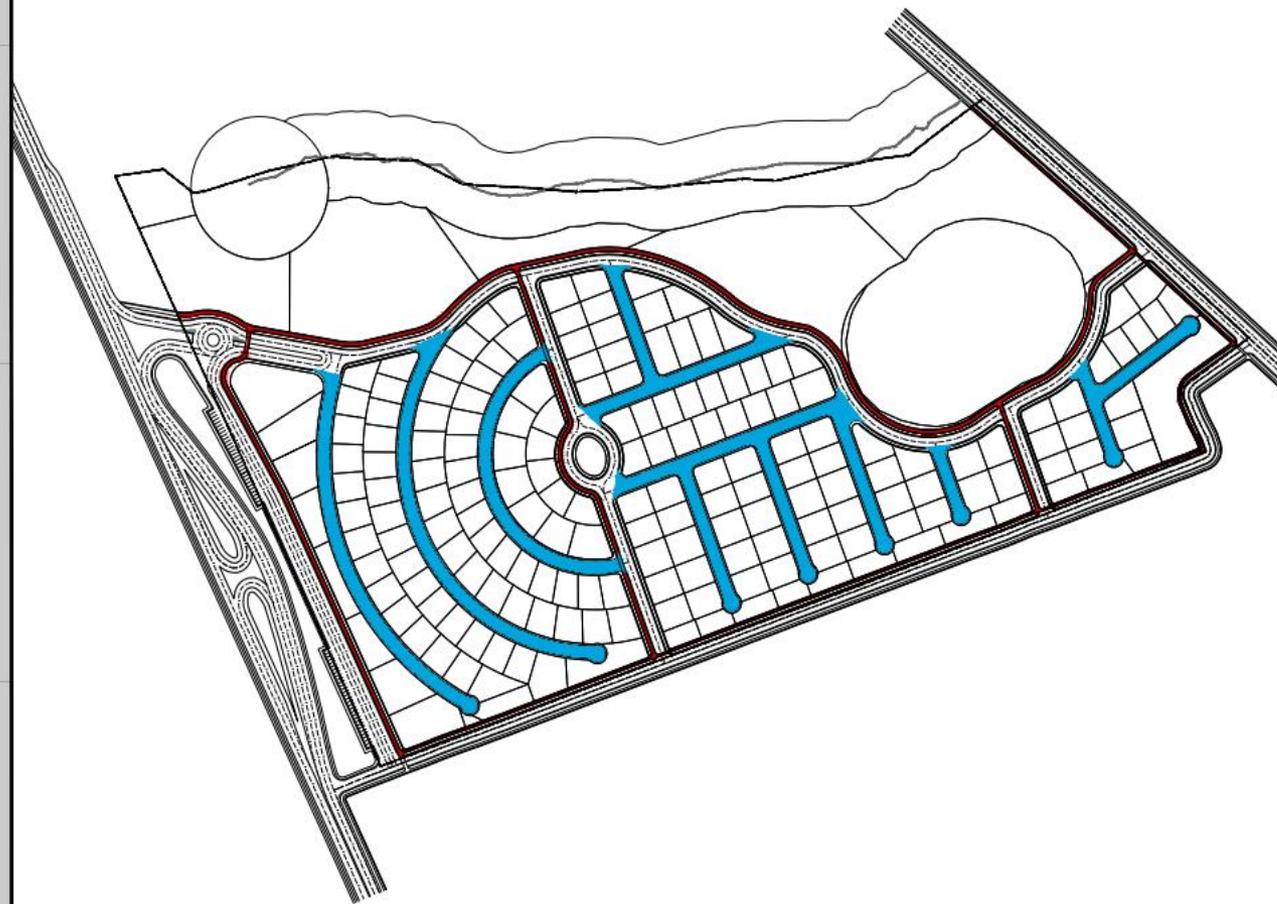


PERFIL VIÁRIO 05 – via parque



PERFIL VIÁRIO 06 – via de circulação de vizinhança 1

SISTEMA CICLOVIÁRIO



LOCALIZAÇÃO



TÍTULO

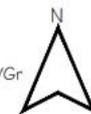
MAPA DE SISTEMA CICLOVIÁRIO

LEGENDA

-  FAIXA COMPARTILHADA
-  CICLOVIA

PARÂMETROS CARTOGRÁFICOS

DATUM: SIRGAS 2000
MERIDIANO CENTRAL: 45° WGr
VARIÇÃO ANUAL: 0'5" W



QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		185.003,26	100
1. Unidades Imobiliárias			
a. RO 1	165	75.767,11	40,955
b. CSIR 1 NO	6	3.212,14	1,736
c. RO 2	9	3.786,75	2,047
d. CSIR 3	8	8.196,95	4,431
e. Inst EP	2	7.961,48	4,303
Total	190	98.924,43	53,472
2. Áreas Públicas*			
a. Espaços Livres de Uso Público – ELUP		10.257,44	5,544
b. Equipamento Público Urbano - EPU		9.980,10	5,395
c. Áreas Verdes Públicas ³		13.060,93	7,060
d. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		52.780,36	28,529
ELUP+EPU¹ + Inst. EP + = 2a + 2b + 1e		28.199,02	15,242
ELUP +EPU + Inst. EP + Área Verde Pública+ Circulação² = 2a + 2b + 1e + 2c + 2d		94.040,31	50,832

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).

NGB - NORMA DE GABARITO POR USO

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	300<a≤1000	1	2	50	40	9,50	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido TIPO 1
RO 2	300<a≤600	1	1	50	40	9,50	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido TIPO 2
CSIIR 3	600<a≤2100	1	2,5	70	20	15,00	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da testada frontal	Permitido TIPO 1
RO 1	400<a≤650	1	1	42,50	47,50	9,50	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da testada frontal	Permitido TIPO 1

LEGENDA

a	ÁREA
-	NÃO EXIGIDO
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE
ALT MAX	ALTURA MÁXIMA
AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
AFU	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
AF LAT	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
AF OBS	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
COTA DE SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição)

* Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20 do COE/DF.

NOTAS GERAIS:

- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24.
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22.
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20.
- Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32.
- Nas UOS CSIInd 1, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto no art. 15.
- Para uso Inst EP, aplicam-se os arts. 5o e 11o da Lei complementar nº948 de 16 de janeiro de 2019, e o anexo VI da LE complementar nº803,25 de outubro de 2012 - Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT).
- Para o UOS CSIIR 3 o número máximo de Unidades Habitacionais por lote é igual a 12.

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