

Reunião do CONPLAN – DF
19 de outubro de 2023

PARCELAMENTO DO SOLO

SUPERADEGA

SOBRADINHO

Matrícula nº 19.481 – 2º CRI-DF

2,0001 Hectares

Processo Urbanístico Nº 00390-00001613/2021-32



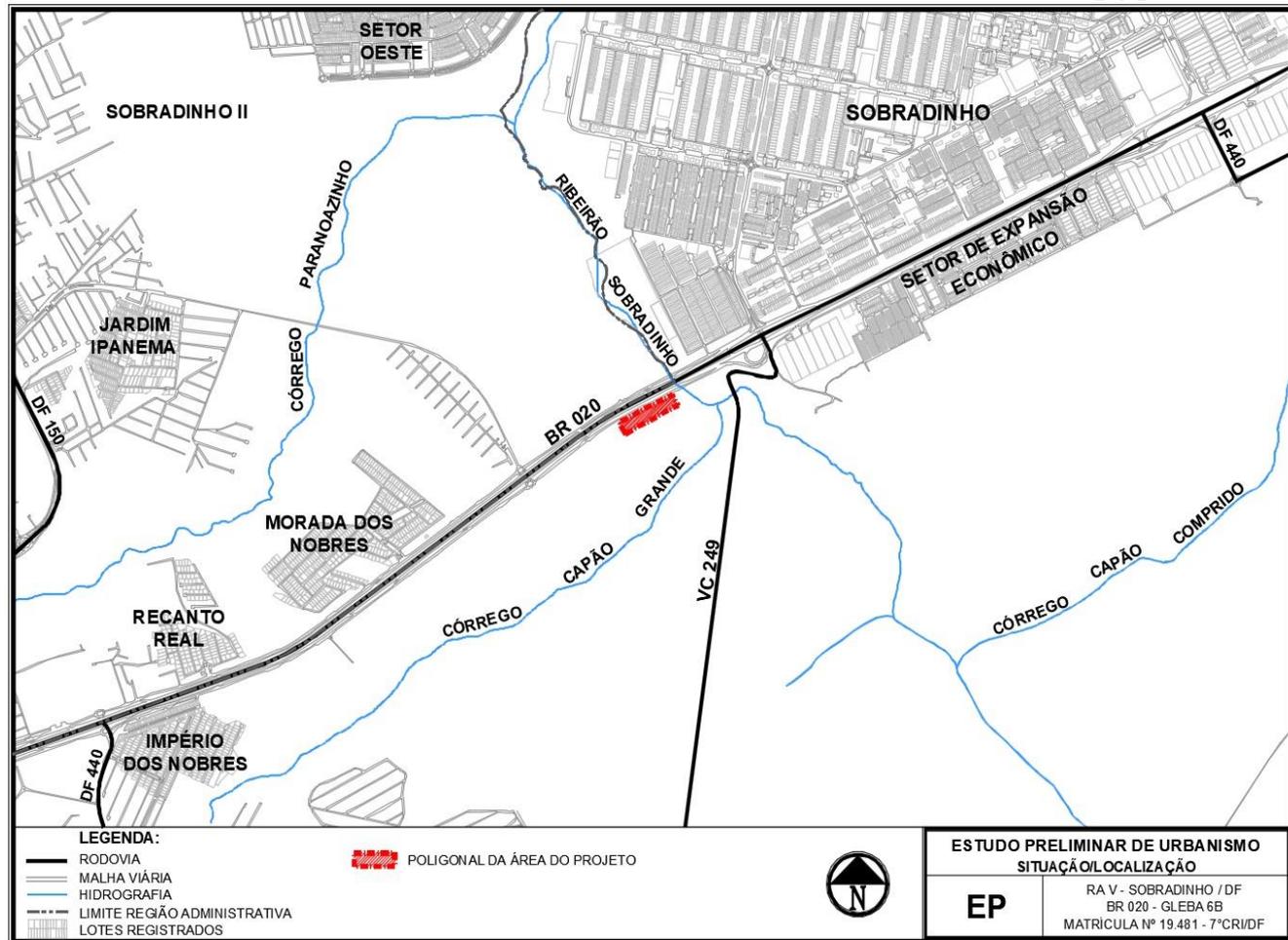
LOCALIZAÇÃO

- RA V - SOBRADINHO
- DIUR 07/2018
- DIUPE 35/2022
- MDE, NGB, URB 129/2021

limita-se:

A norte com a BR 020;

A sul, leste e oeste com glebas de propriedade particular.



CONSULTAS DE CONCESSIONARIAS DE SERVIÇO PÚBLICO, NOVACAP E TERRACAP

	Nº DO DOCUMENTO	INFORMAÇÃO ATUALIZADA	SOLUÇÃO DE PROJETO
TERRACAP	Ofício nº 262/2021 – TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM	A gleba não pertence ao patrimônio da agência	-
NOVACAP	Ofício nº 3336/2021- NOVACAP/PRESI/SECRE	Não existe interferência de rede pública de águas pluviais	O projeto de drenagem aprovado pela empresa prevê as bacias no ELUP.
Antiga - CEB	Carta CEB 2291/2021 – CEB-D/DG/SAC/GDAC	A empresa poderá fornecer energia elétrica ao empreendimento.	O projeto iluminação foi elaborado de acordo com as normas da empresa
Antiga -CEB	Laudo técnico nº64395333	Há interferência com rede aérea, mas não há interferência com rede de iluminação pública	Cuidados serão tomados no momento da execução das obras.
CAESB (interferência)	Termo de Viabilidade Técnica (TVT) nº 049/2021 e Carta nº. 74/2021 – 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.
CAESB (esgoto)		há sistema de esgotamento sanitário implantado nas proximidades para atendimento do empreendimento.	A rede de esgoto será ligada na rede pública
SLU	Ofício 110/2021- SLU/PRESI/SECEX	a empresa poderá realizar a coleta de resíduos comerciais e residenciais no parcelamento	-
DER	Ofício nº 520/2021 – DER-DF/CHGAB//NUADM	o imóvel não confronta nem interfere com a Faixa de Domínio da BR 020.	Houve a aprovação do acesso proposto
ADASA	Outorga Prévia nº 144/2020	01 Ponto de lançamento de águas pluviais no Ribeirão Sobradinho	-

CONDICIONANTES AMBIENTAIS

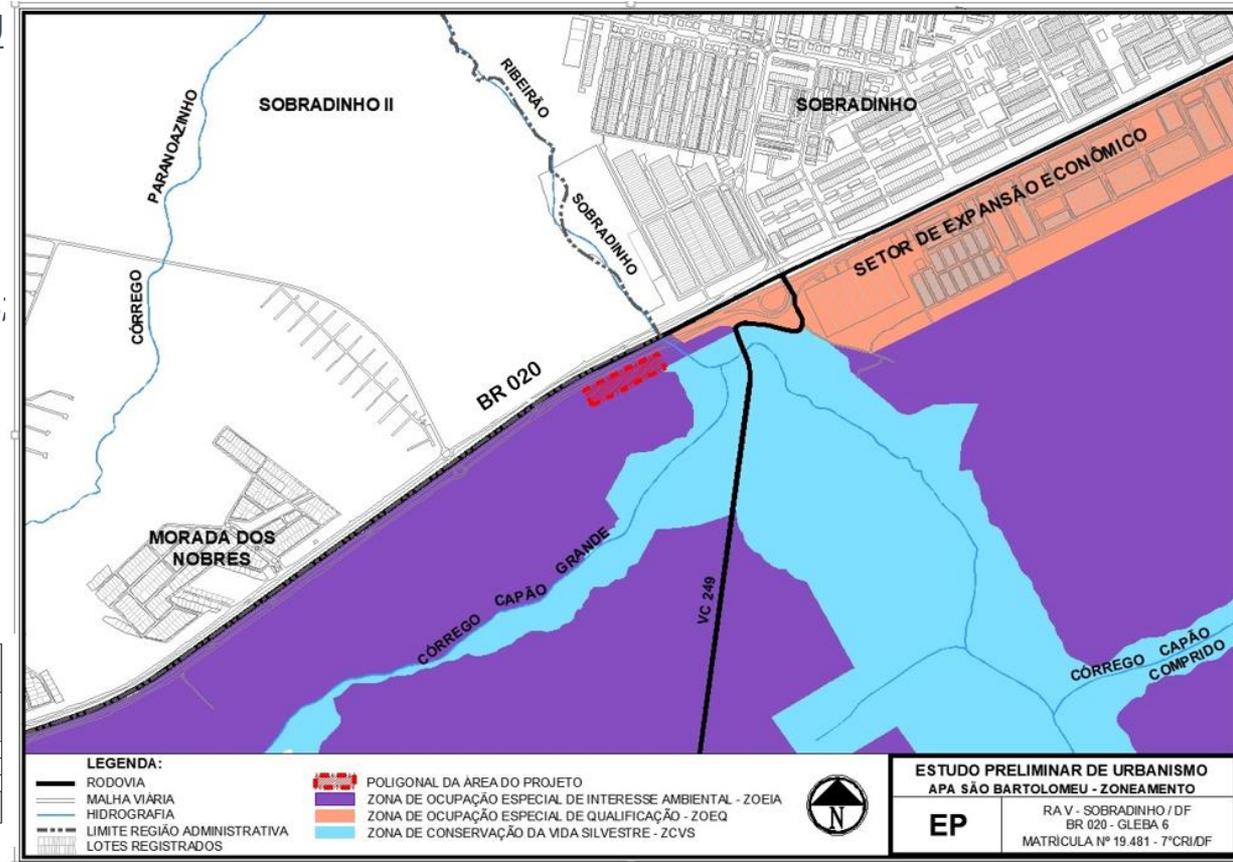


- Dispensa de Licenciamento Ambiental

ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL

DA APA DO RIO SÃO BARTOLOMEU

- ∴ 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 Permeabilidade (%)	Área Permeável (m ²)	Percentual (%)
1. Área total da poligonal de projeto	20.002,408			100,00
a. ELUP	2.008,626	90%	1.807,763	9,0377
b. CSII 3	16.757,159	47,42%	7.946,244	39,73
c. Inst EP	1236,623	20%	247,325	1,2365
Total de área permeável			10.001,332	50%

ESTUDO PRELIMINAR DE URBANISMO
APA SÃO BARTOLOMEU - ZONEAMENTO

EP

RA V - SOBRADINHO / DF
BR 020 - GLEBA 6
MATRÍCULA Nº 19.481 - 7ªCRI/DF



ZEE- RISCO ECOLÓGICO

Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 3 – SZSE 3

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

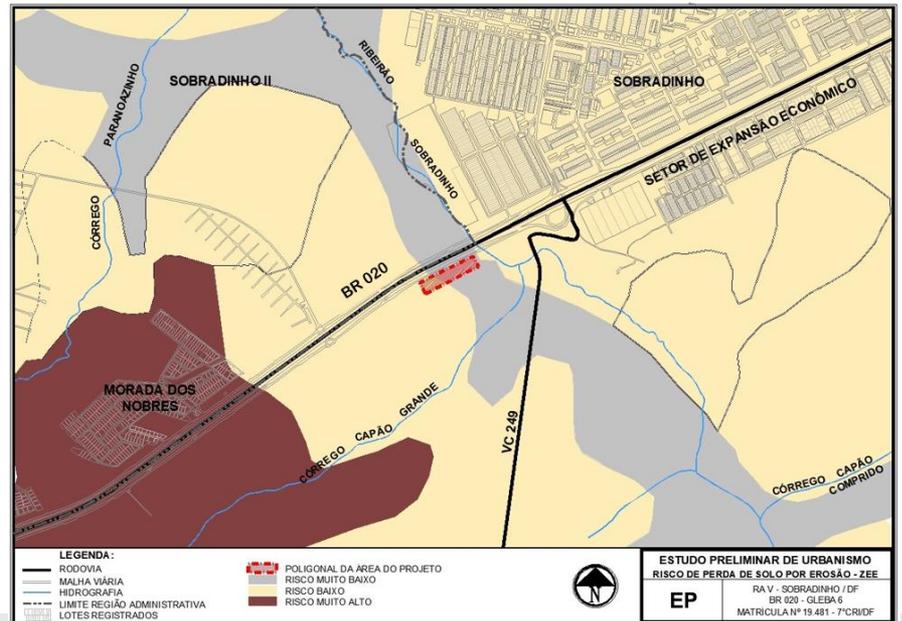
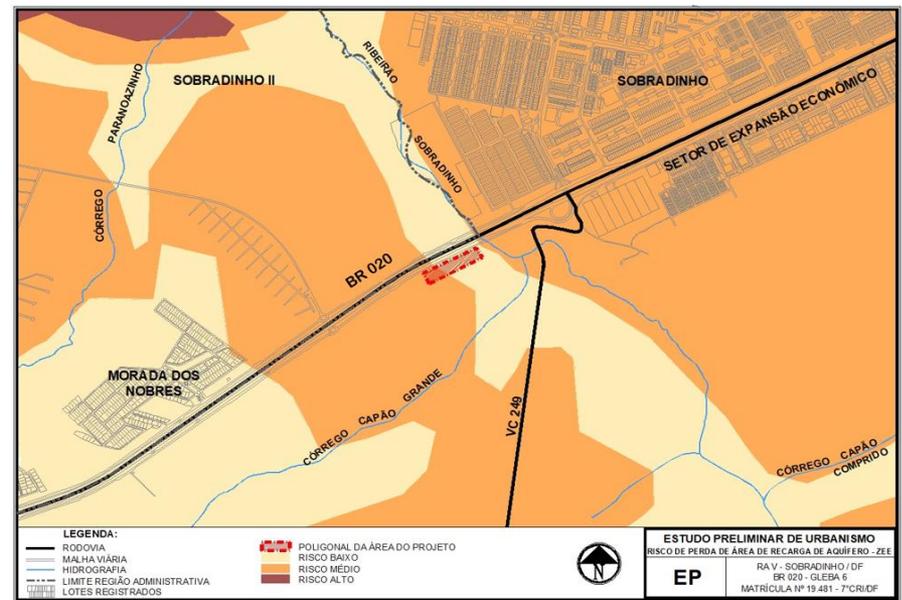
Recomenda-se:

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

- **MUITO 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.



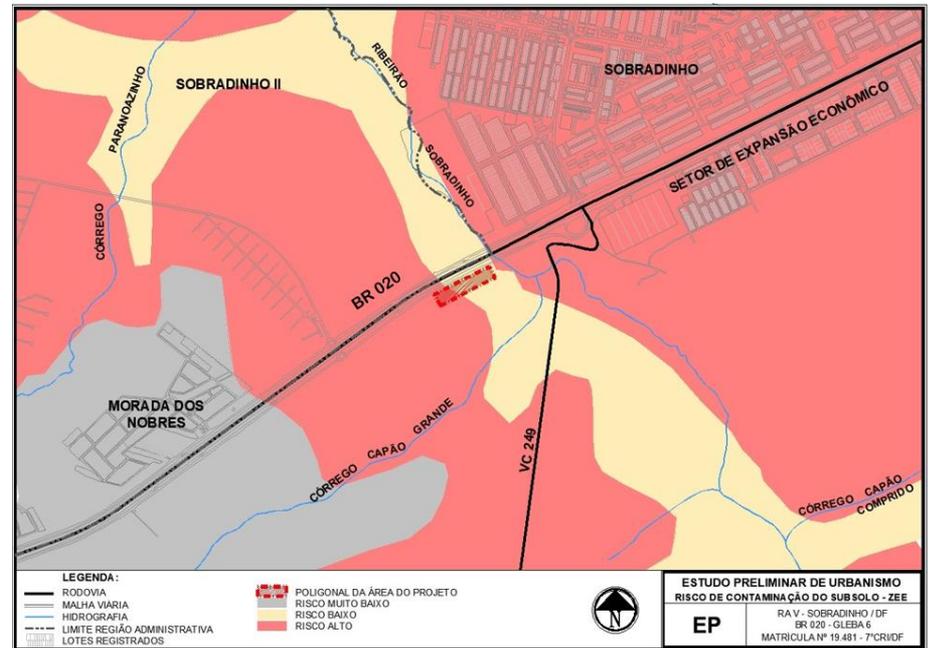
ZEE- RISCO ECOLÓGICO

- ALTO E BAIXO 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.

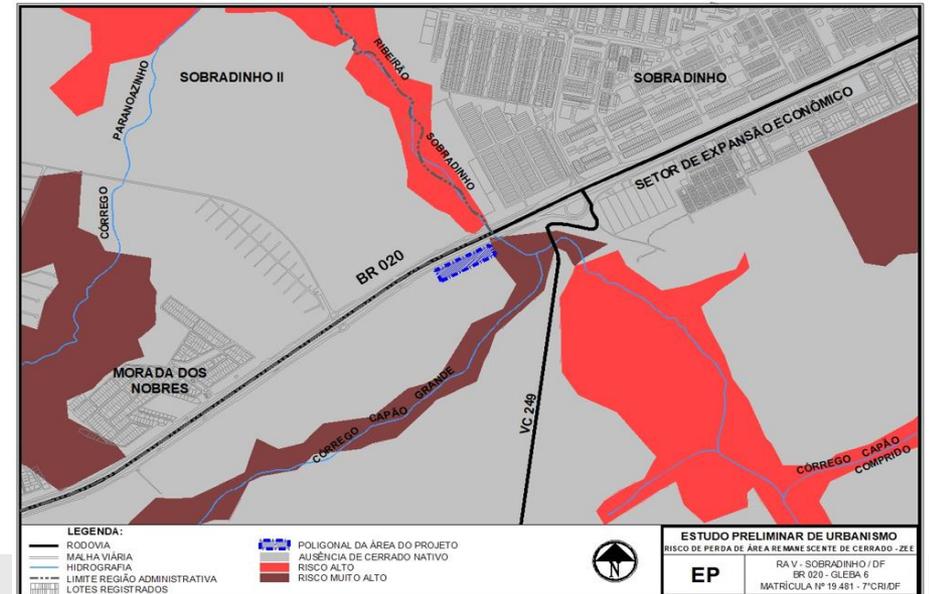


- RISCO ECOLÓGICO DE PERDA DE ÁREAS REMANESCENTES DE CERRADO NATIVO – AUSENCIA DE CERRADO NATIVO

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.



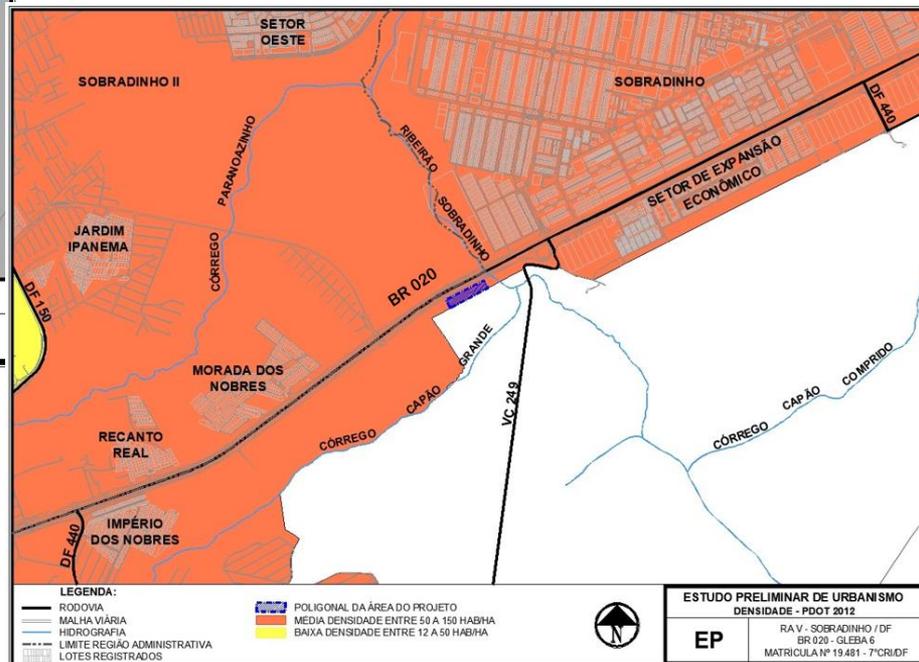
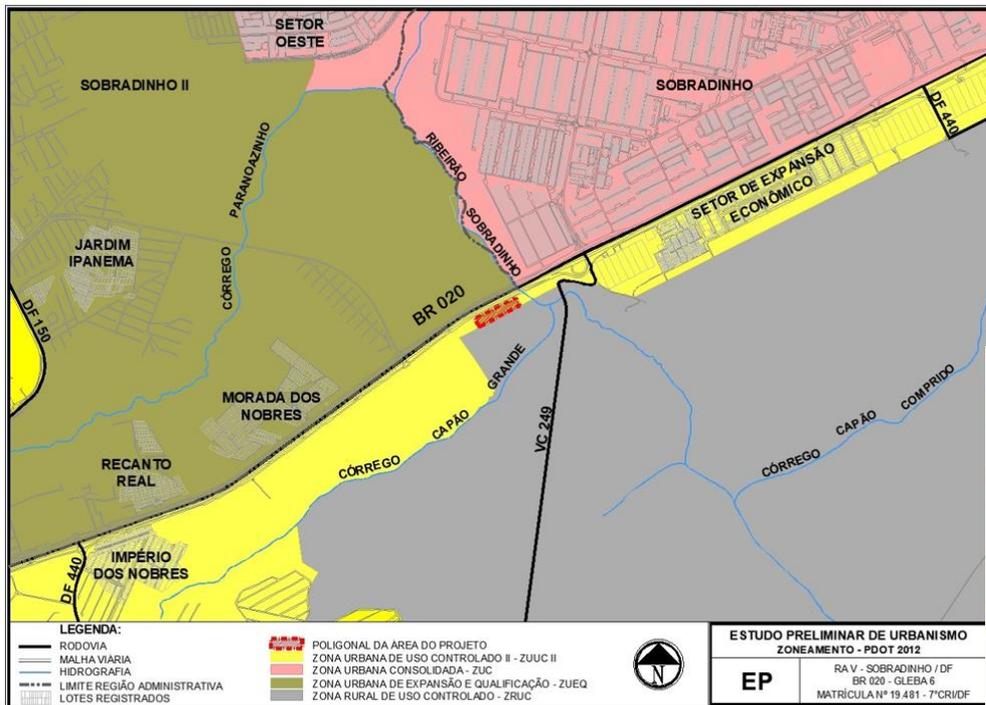
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS



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

.: BAIXA DENSIDADE POPULACIONAL

“NÃO HAVERÁ USO RESIDENCIAL NA ÁREA DO PROJETO.”

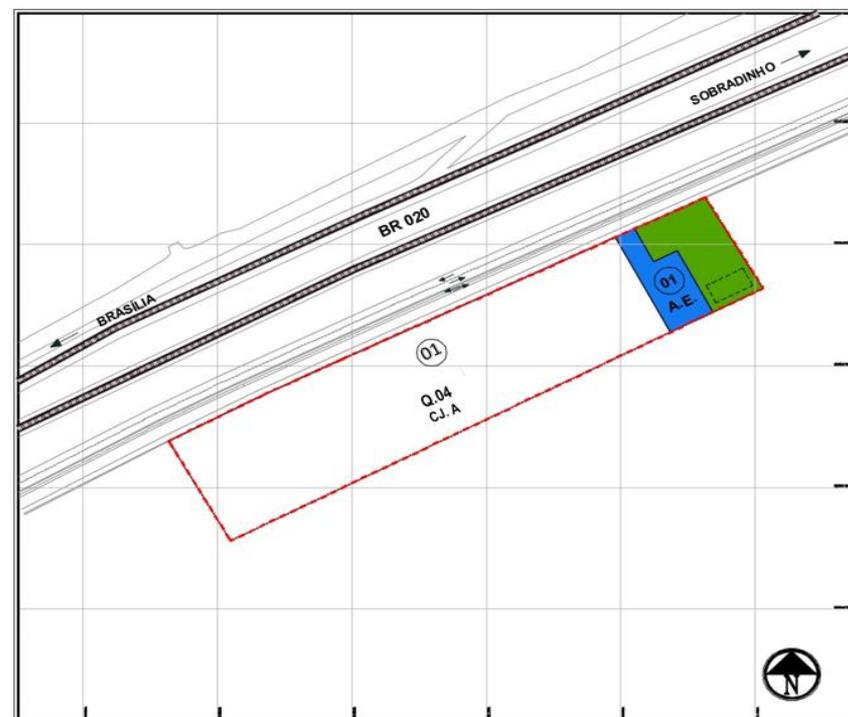
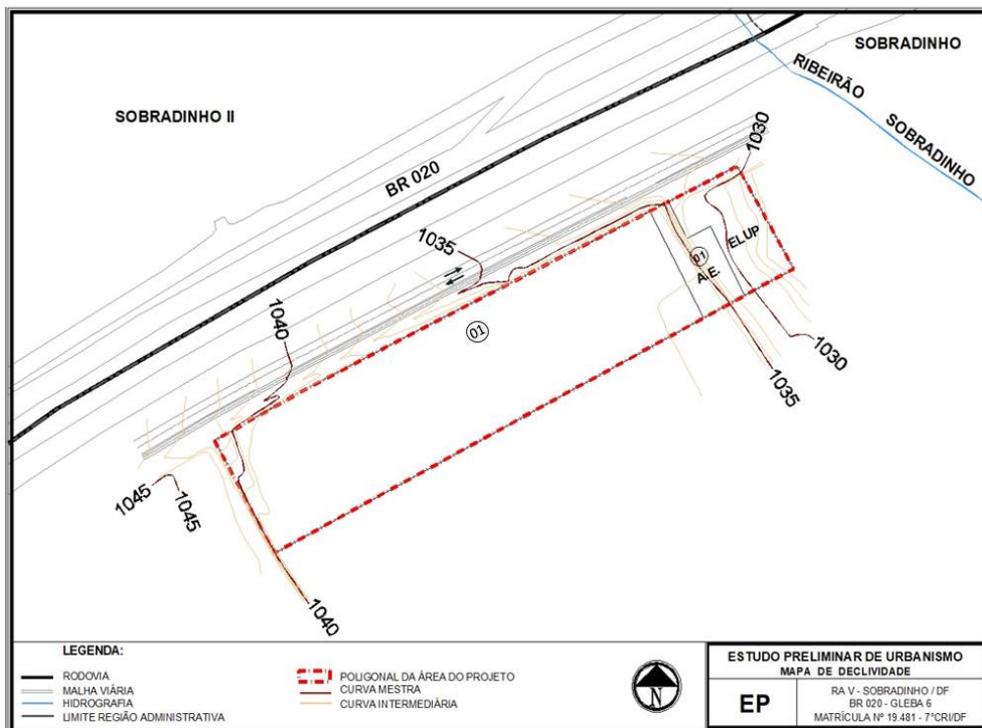


DECLIVIDADE E ÁREAS PÚBLICAS



DIRETRIZES DE ÁREAS PÚBLICAS MDE 219/2021

- ∴ 5 % de Áreas para Equipamento Público EPU e EPC:
- ∴ 10% de Áreas para Espaço Livre de Uso Público

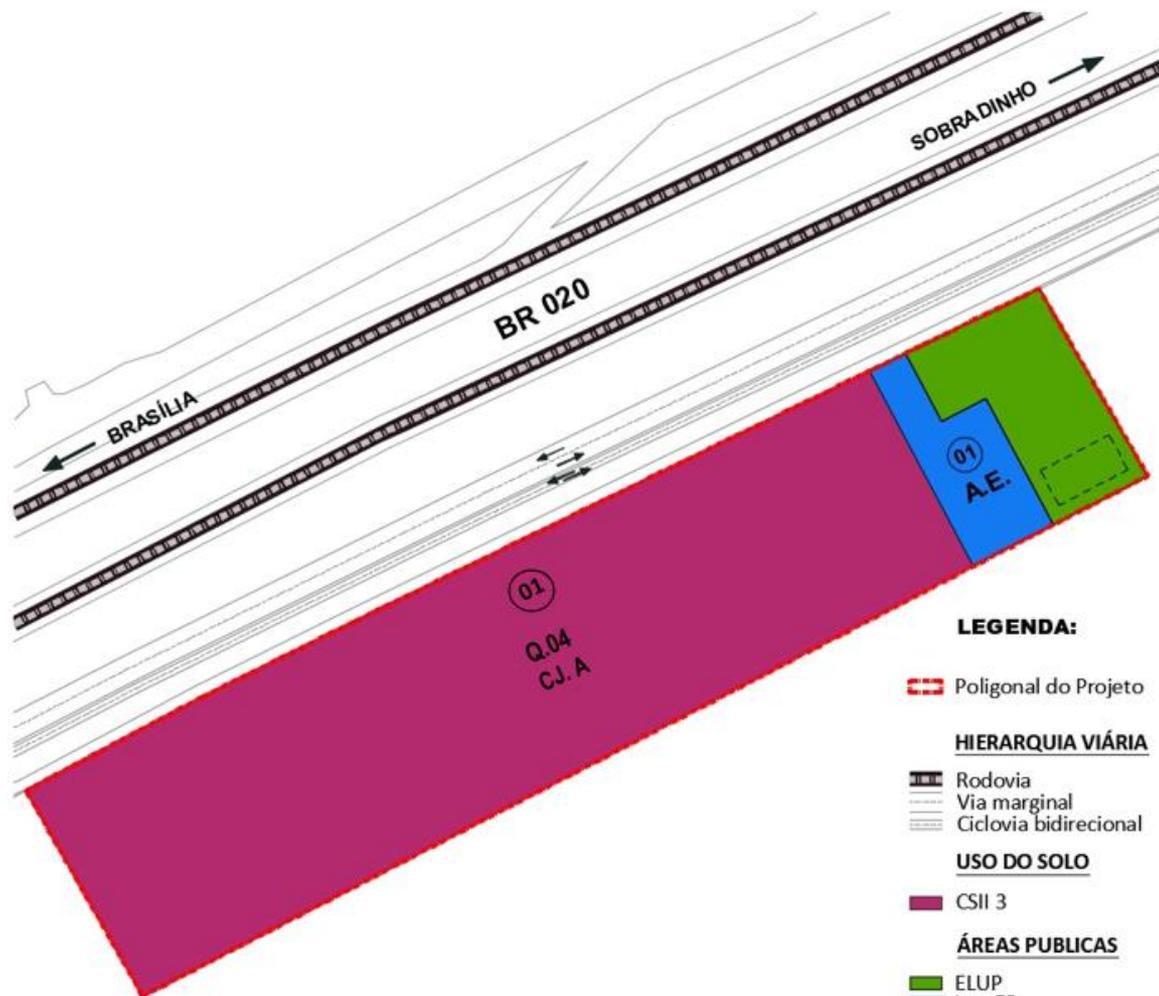


Terreno plano.
Autorização Ambiental para
terraplenagem n.º 82/2018 –
IBRAM/DF.

ELUP	1.772,203 m ² (8,8619%)
EPU	236,423 m ² (1,18%)
INST EP	1.236,623 m ² (6,1824%)



O PROJETO URBANÍSTICO



LEGENDA:

 Poligonal do Projeto

HIERARQUIA VIÁRIA

 Rodovia
 Via marginal
 Ciclovia bidirecional

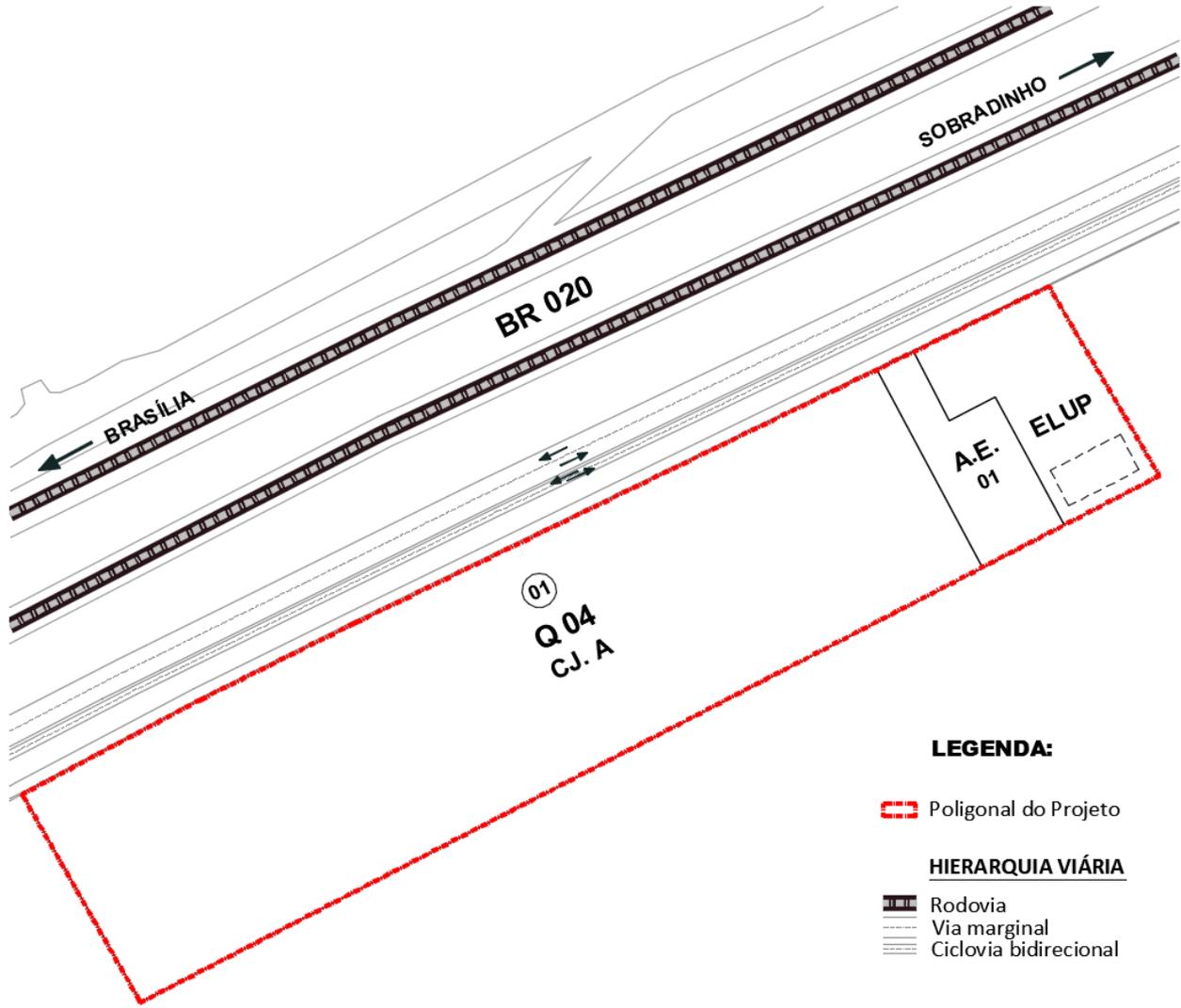
USO DO SOLO

 CSII 3

ÁREAS PÚBLICAS

 ELUP
 Inst EP





LEGENDA:

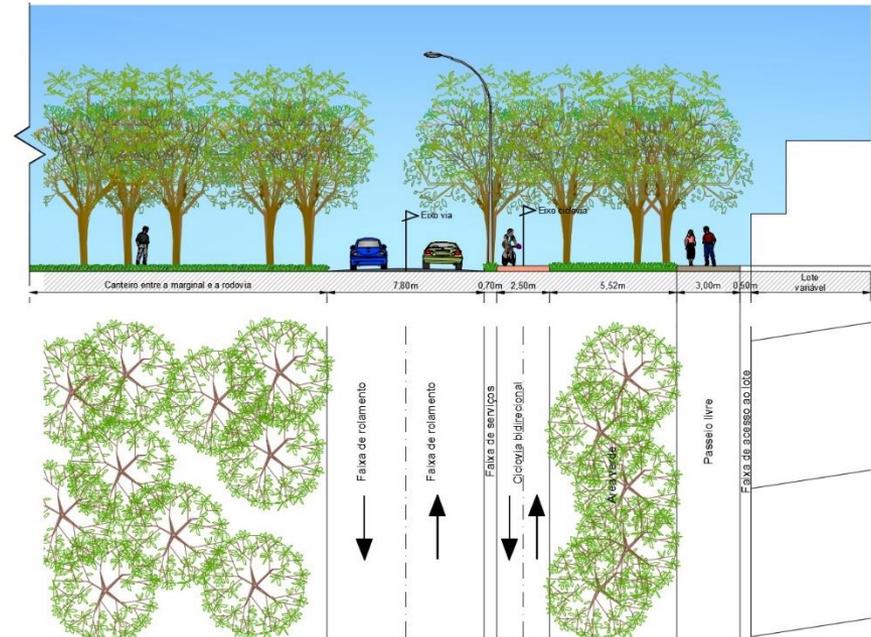
 Poligonal do Projeto

HIERARQUIA VIÁRIA

-  Rodovia
-  Via marginal
-  Ciclovia bidirecional



CROQUI DO SISTEMA VIÁRIO – PROJETO URBANÍSTICO
NÃO SERÃO CRIADAS VIAS NO INTERIOR DA POLIGONAL
DO PROJETO.



CROQUI DA VIA MARGINAL – FORA DA POLIGONAL DO PROJETO.



QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)	
I. Área Total da Poligonal de Projeto	20.002,408	100%	
II. Área Passível de Parcelamento	20.002,408	100%	
DESTINAÇÃO	LOTES (un.)	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		20.002,408	100%
1. Unidades Imobiliárias			
a. CSII 3	1	16.757,159	83,7757
b. <u>Inst. EP</u>	1	1.236,623	6,1824
Total	2	17.993,782	89,9581
2. Áreas Públicas			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		1772,203	8,8619
b. EPU*		236,423	1,18
<u>Inst EP</u> + ELUP+EPU = 1b+2a+2b		3245,249	16,2243



NGB – NORMA DE GABARITO POR USO

Anexo III – Quadro 5A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Sobradinho

Código	UOS	Faixa Área (m ²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MÁX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
	CSII 3	≥16.000	1,00	1,50	42,58	47,42	15,50	5,00	3,00	3,00	bilateral	Proibida	-	Ponto médio da edificação	Permitido tipo – 2

LEGENDA:

-	NÃO EXIGIDO	AFR	AFASTAMENTO MINIMO FRONTAL
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	AFU	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDOS
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	AF LAT	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO	AF OBS	OBSERVAÇÕES DO AFASTAMENTO
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE	COTA DE SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição art.16 da Lei Complementar 948/2019)
ALT MAX	ALTURA MÁXIMA		

NOTAS GERAIS:

- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22 da Lei Complementar 948/2019.
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20 da Lei Complementar 948/2019.
- Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32 da Lei Complementar 948/2019



Arquiteto e Urbanista – Dagoberto Ferreira – CAU A31930-9

Arquiteta e Urbanista – Ana Carolina Iemini – CAU A30738-6

Arquiteta e Urbanista – Marenice Rodrigues – CAU A116478-3



OBRIGADO!

