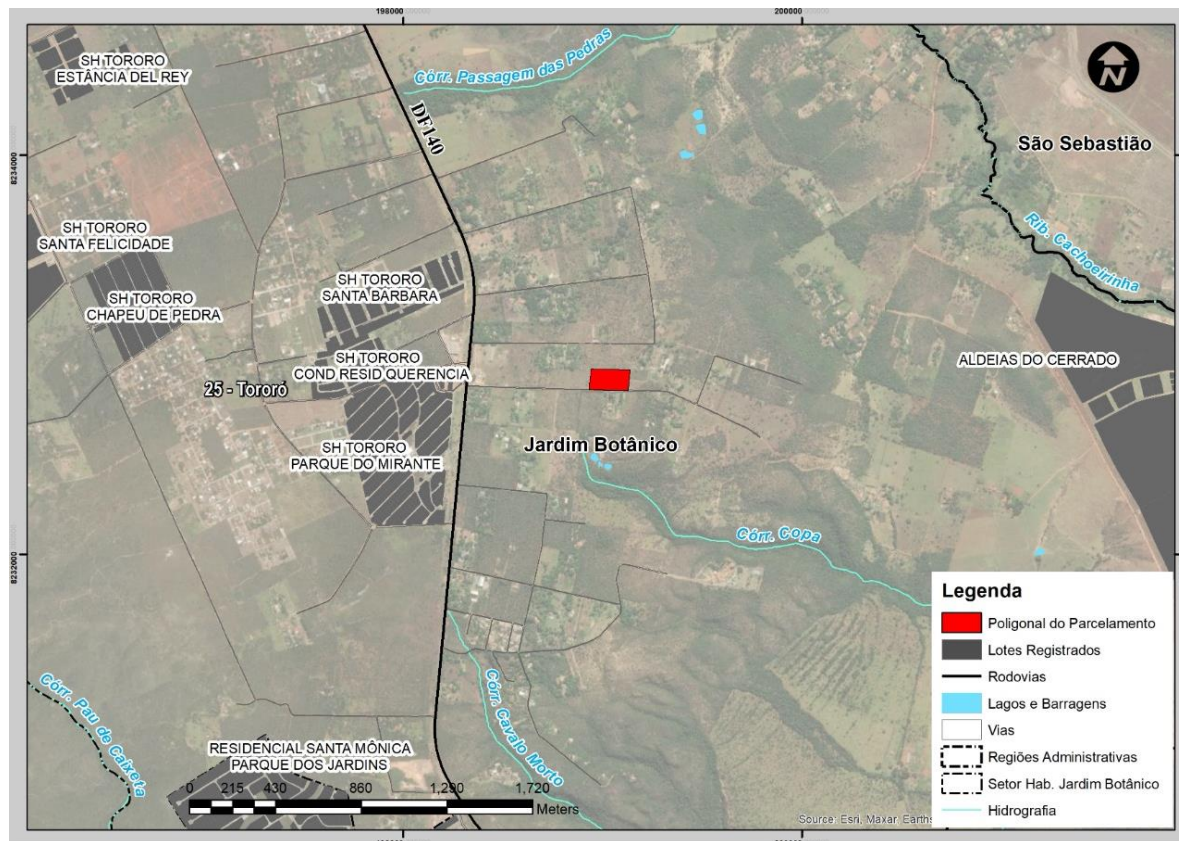


RESERVA JACARANDÁ M RESIDENCE

Parcelamento de Solo

206ª Reunião do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal
Brasília, 01 de junho de 2023.

APRESENTAÇÃO



RA XXVII – JARDIM BOTÂNICO

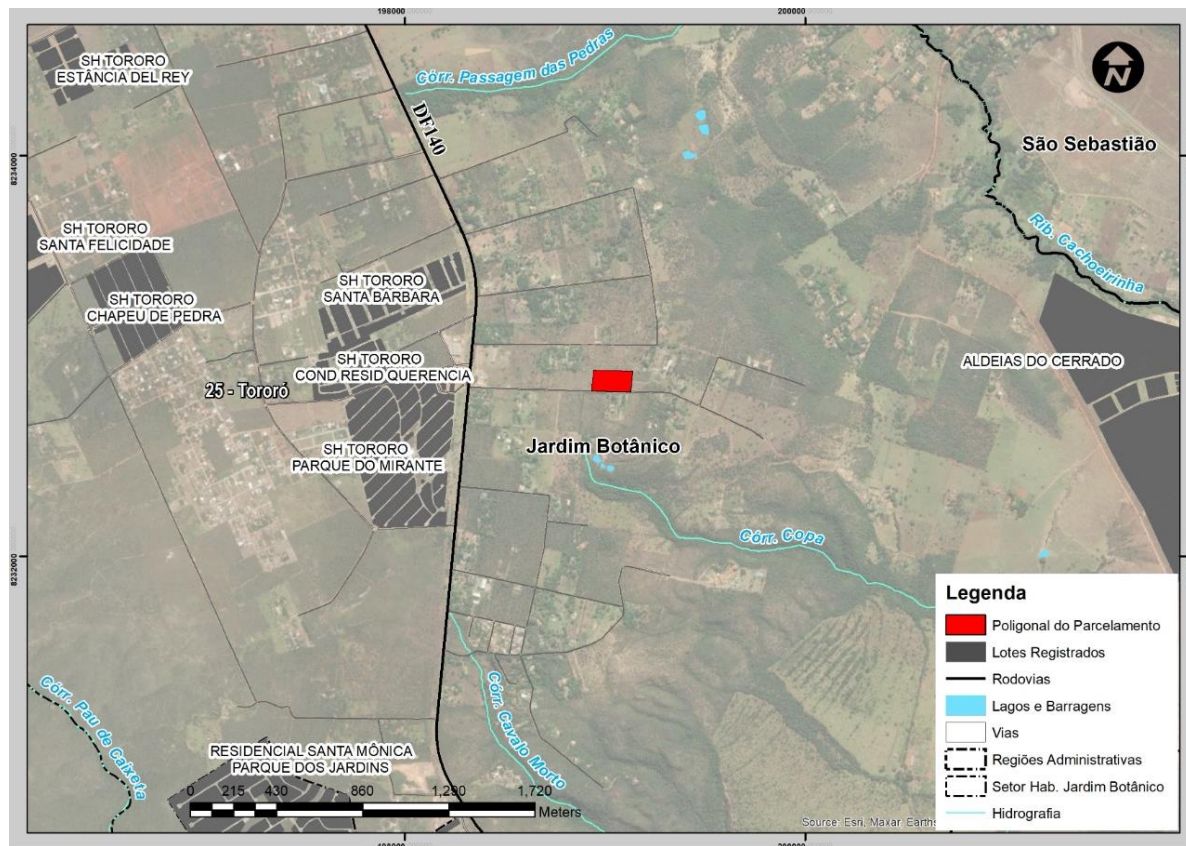
Localização: Av. Santa Bárbara, Lote 01; Av. Santa Bárbara, A.E. 01.

Projeto de Urbanismo: MDE, URB e NBG nº 629/2022 . NGB nº 015/2023 (PDEU)

Processo nº.: 00390-00005832/2018-95
Interessado:

Responsável Técnico:
Ana Maria Montandon Chaer
CAU nº A 44294-1

LOCALIZAÇÃO



Confrontantes:

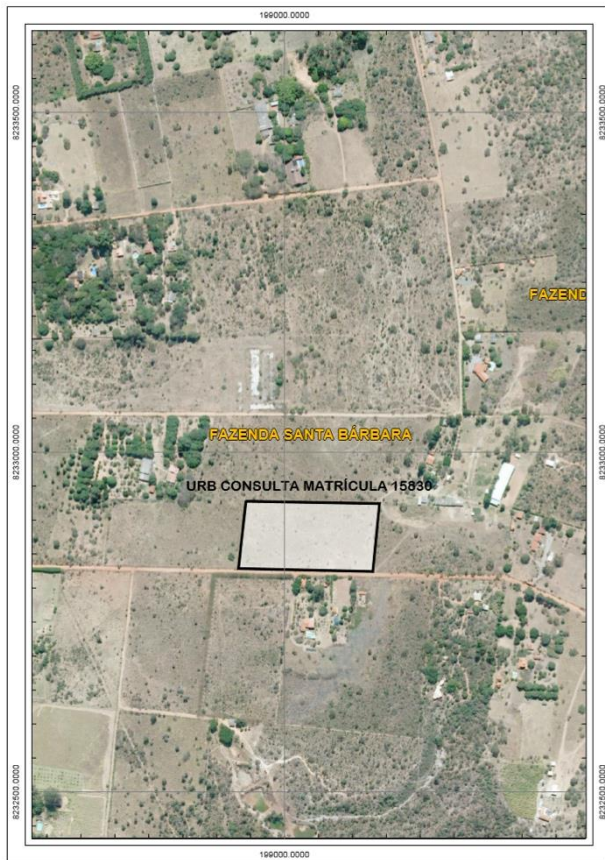
- Norte, Sul, Leste e Oeste:
glebas desocupadas

Região de baixa densidade habitacional e grande potencial de expansão.

Área da poligonal do projeto: 2,03 hectares

Acesso pela BR 251 (Rodovia Júlio Garcia), próximo ao encontro da DF-001, seguindo dali rumo sudeste, pela rodovia DF 140.

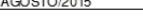
SITUAÇÃO FUNDIÁRIA



Ofício SEI-GDF N° 733/2018 TERRACAP/PRESI /DITEC/ADTEC

Data de emissão: 04 de dezembro de 2018

Informações Atualizadas: : A TERRACAP informa que o empreendimento “encontra-se em IMÓVEL NÃO PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP no Imóvel SANTA BÁRBARA”.

FAZENDA SANTA BÁRBARA				DATUM HORIZONTAL: SIRGAS 2000,4
URB CONSULTA MATRÍCULA 15830 - RA XIV SÃO SEBASTIÃO				IMAGEM AEROFOTOGRAMÉTRICA AGOSTO/2015
DATA: 03/12/2018	ESCALA: 1: 5.000	DESENHO: RAFAELLA	SEI: 00390-00005832/2018-95	 Comitê de Desenvolvimento do Oeste Paulista
ÁREA:	RESP. TÉCNICO: CÉSAR VALDENIR TEIXEIRA - CREA-SP: 5.060.742.708/D			
URI:saop.net/arquivos/GETOP/NUANF/DWG/RA/SIRGAS/SEBASTIÃO - RA XIV/SEI-00390-00005832-2018-95-URB CONSULTA MATRÍCULA 15830.DWG				

\\terracap.net\arquivos\GETOP\NUANF\DWG5_RAs\SÃO SEBASTIÃO - RA XIV\SEI-00390-00005832-2018-95-URB CONSULTA MATRÍCULA 15830.dwg

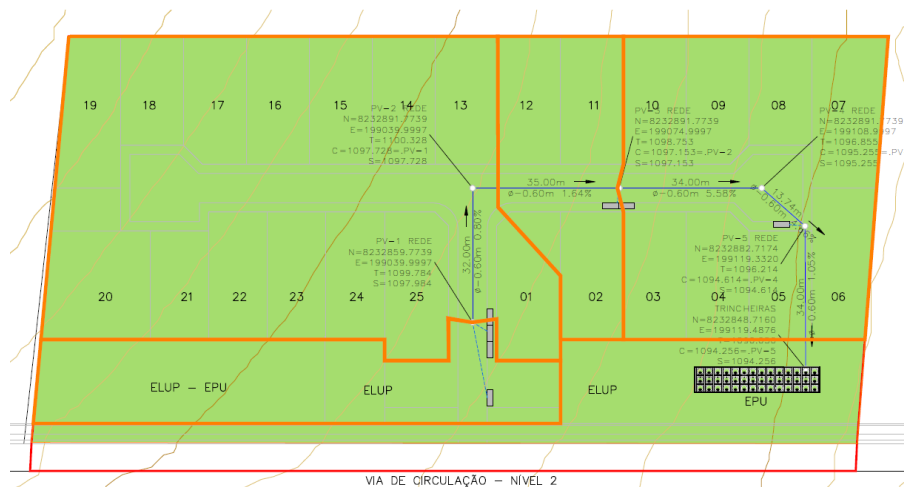
CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS

• NOVACAP:

Não há rede de águas pluviais implantada ou projetada. **Necessário projeto de drenagem específico** para o local, inclusive lançamento final.

Solução de projeto: rede interna que captará e direcionará as águas pluviais para área ELUP na parte mais baixa da gleba. Esta contemplará estrutura de amortecimento conforme determinação da ADASA e normas da NOVACAP.

O **projeto executivo** de drenagem deste parcelamento está **aprovado**, conforme carta de 13 de janeiro de 2022.



• CEB:

Há **viabilidade de fornecimento** de energia elétrica desde que atendidas as condições estabelecidas em estudo técnico. O Laudo Técnico nº 588 informa **não haver interferência com as redes** de iluminação pública e elétrica **existentes**.

Solução de projeto: O empreendedor receberá energia da CEB cumprindo todas as condições regulatórias como aprovação do projeto elétrico e implantação da infraestrutura básica das redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as normas de segurança e acessibilidade.

CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS

- **NEOENERGIA:**

Não há interferências de redes aéreas ou subterrâneas na poligonal. Cuidados especiais devem ser observados na construção ou na escavação próximas a locais de redes elétricas.

Solução de projeto: O **projeto** de incorporação de redes de energia encontra-se **aprovado** pela NEOENERGIA (13/05/2022). O projeto deve ser implantado de acordo com as normas da Companhia.

- **CAESB:**

O Termo de Viabilidade de Atendimento EPR – nº 19/028 informa **que não há sistema de abastecimento de água e esgoto implantados** ou projetados para atendimento do empreendimento. Para viabilizar os atendimentos antes das obras previstas pelas CAESB, o empreendedor deve optar por **soluções independentes** de abastecimento e esgotamento sanitário.

Soluções de Projeto: O sistema de abastecimento de água adotado será o de **poço profundo**, com reservatório elevado para distribuição às unidades do empreendimento.

O esgotamento sanitário será feito provisoriamente por meio de **coleta individual com fossas sépticas** e sumidouro. Para tanto, cada proprietário de unidade imobiliária, deverá considerar a NBR 7229 e a NBR 13969.

CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS

- **SLU:**

A SLU informa que realiza, atualmente, nas proximidades da área, coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais. Afirmar que **não haverá impacto significativo** quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados.

Soluções de Projeto: O lote residencial projetado contará com **espaço para armazenamento de resíduos sólidos** dentro do condomínio, com fácil acesso à coleta e com dimensões suficientes à demanda.

- **DER:**

O DER informa que a área caracterizada pelo interessado **não interfere**, em nenhuma faixa de domínio ou faixa “non-aedificandi”, no Sistema Rodoviário do Distrito Federal.



CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS

- **ADASA:**

A **ADASA** emitiu **Outorga Prévia** a Durval Ferreira Freitas Filho para perfuração de **01 poço tubular** para as finalidades de Abastecimento Humano, Criação de Animais e Irrigação.

Soluções de Projeto: O lote residencial projetado contará com espaço para armazenamento de resíduos sólidos dentro do condomínio, com fácil acesso à coleta e com dimensões suficientes à demanda.

CONDICIONANTES AMBIENTAIS



• APA DO PLANALTO CENTRAL

A poligonal do parcelamento Reserva Jacarandá M Service insere-se na **Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central** e deve considerar as **diretrizes definidas por seu Plano de Manejo**, aprovado pela Portaria n.º 28 de 17 de abril de 2015, cujas normas da **Zona de Uso Sustentável** aplicáveis a este parcelamento são:

- Impermeabilização máxima de 50%
- Adoção de medidas de proteção do solo, de modo a evitar processos erosivos, assoreamentos de nascentes e cursos d'água
- As atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos;
- Proibição do corte de espécies arbóreas nativas existentes nas áreas verdes delimitadas pelos projetos de urbanismo de novos empreendimentos imobiliários

CONDICIONANTES AMBIENTAIS

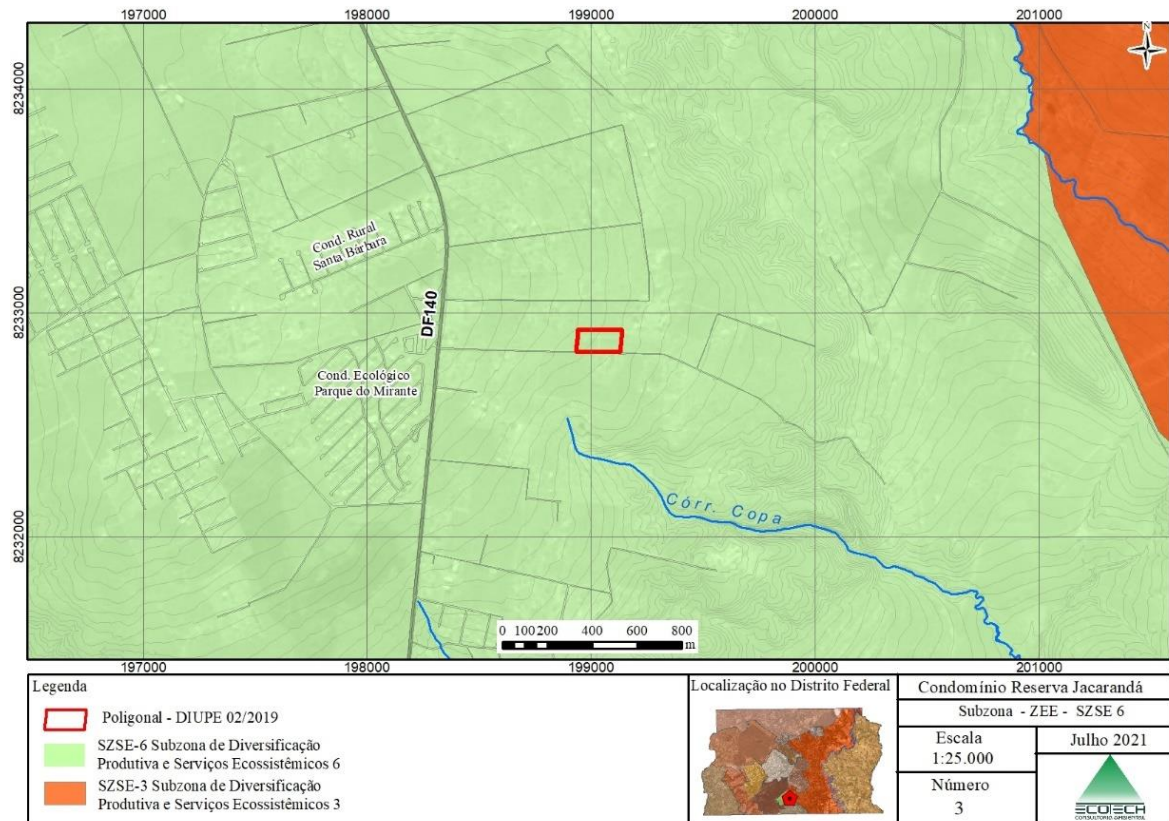


• ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO:

A gleba do parcelamento Residencial Jacarandá M Service está situada na **Subzona de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos 6 – SZSE 6**, que compõe a **Zona Ecológica-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE**.

Diretriz geral da ZEEDPSE : Ambiente destinado a assegurar atividades produtivas que favoreçam a proteção do meio ambiente, a conservação do Cerrado remanescente e a manutenção do ciclo hidrológico (Lei nº 6.269/2019).

CONDICIONANTES AMBIENTAIS



Diretrizes da SZSE-6:

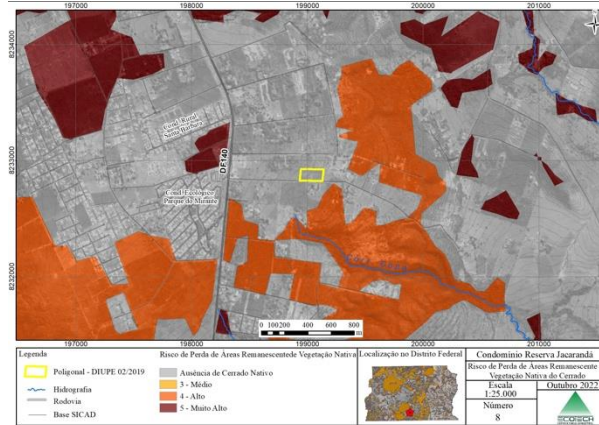
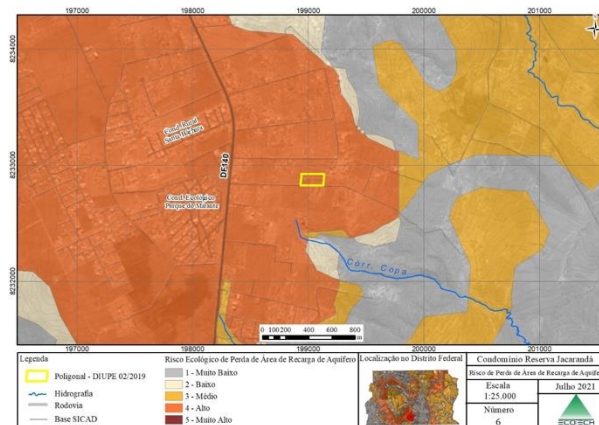
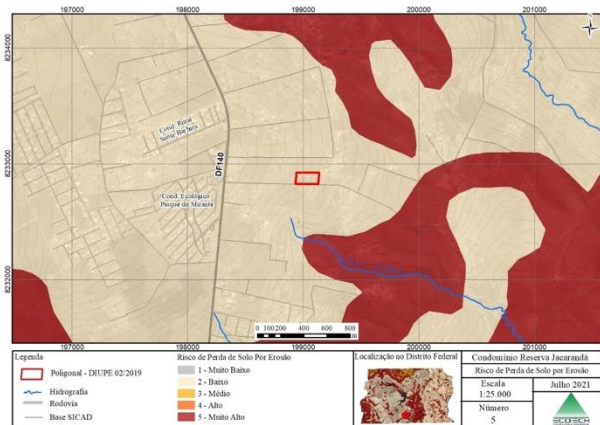
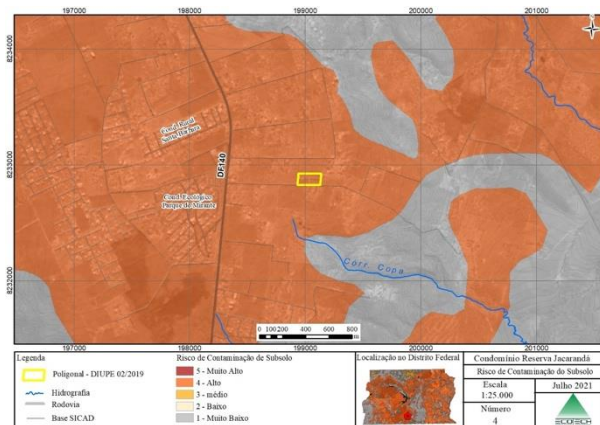
- implantação de corredores e conexões ecológicas;
- observância no estabelecimento de empreendimentos com a compatibilização com os altos riscos ecológicos;
- a garantia de níveis de permeabilidade do solo compatíveis com a prestação de serviços sistêmicos;
- incentivo à implantação de atividades N1 e N2 visando assegurar práticas sustentáveis;
- Definição de estratégias de mobilidade e infraestrutura viária nos processos de regularização fundiária, devendo-se respeitar as poligonais e zoneamento das unidades de conservação, particularmente de proteção integral;
- o reforço ao monitoramento, ao controle e à fiscalização com vistas ao combate ao parcelamento irregular do solo.

CONDICIONANTES AMBIENTAIS

→ Risco alto de Contaminação do Solo

- Recomenda-se não implementar atividades com alto potencial poluidor, principalmente em áreas cujo o solo apresenta características favoráveis à infiltração.

→ Risco baixo de Perda de Solo por Erosão



→ Risco alto de Perda de Recarga do Aquífero.

- Recomenda-se a aplicação de estratégias de recuperação da vegetação, especialmente nas áreas verdes, no intuito de se garantir a infiltração da água no solo.

- Respeitar as áreas permeáveis previstas pelo projeto. 50% da área da gleba.

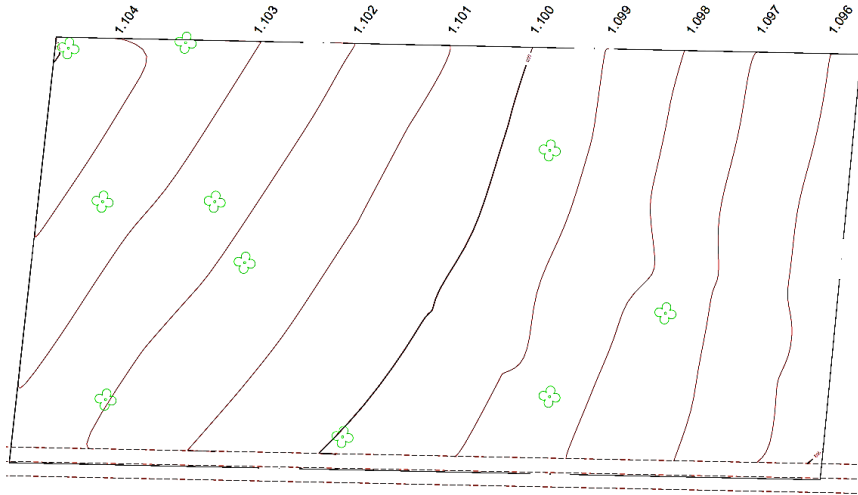
→ Ausência de Cerrado Nativo

- Não há supressão de Cerrado Nativo, por justamente não haver esse tipo de vegetação no local.

CONDICIONANTES AMBIENTAIS

- DECLIVIDADE

De acordo com o levantamento planialtimétrico realizado no local, o terreno possui **menos que 5% de inclinação**, enquadrando-se no perfil exigido para parcelamentos urbanos.



- LICENCIAMENTO AMBIENTAL

O parcelamento do solo Reserva Jacarandá M Residence teve sua **Licença Prévia Ambiental** emitida no dia **04 de novembro de 2022**, sendo publicada em 08 de novembro de 2022. Esta Licença Prévia, que possui o número **24/2022**, possui **validade de 5 (cinco) anos**.

Esta licença pode ser consultada no processo:
SEI/GDF 00391-00009740/2019-37

Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ : Composta por áreas propensas à ocupação urbana, **predominantemente habitacional**, e que possuem relação direta com áreas já implantadas...sendo também integrada por **assentamentos informais** que necessitam de intervenções visando a sua qualificação.

>15 e ≤ 50 habitantes / hectare.

Na gleba, equivale ao **mínimo de 31** e o **máximo de 102** habitantes.

Equipamentos Urbanos e Comunitários e Espaços Livres de Uso Público

Mínimo de 15% da área da gleba.



CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

• DIRETRIZES URBANÍSTICAS SUL/SUDESTE - DIUR nº 07/2018

Zona B – Baixa e média sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo.

Sistema Viário Estruturante: vias são classificadas conforme sua inserção no contexto urbano - Vias de Circulação Expressa, Vias de Circulação (nível 1 e 2) e Vias de Atividades (Nota Técnica n.º 02/2015 – DAURB/SUAT/SEGETH)

Usos Permitidos: Residencial – habitação unifamiliar e habitação coletiva; Comércio de Bens/Prestação de Serviços; Institucional ou Comunitário; Misto; Industrial.

	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.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

- DIRETRIZ URBANÍSTICA ESPECÍFICA - DIUPE nº 02/2019

Sistema Viário e de Circulação : Integração deve ocorrer por intermédio de uma Via de Circulação Nível 2, que permite uma menor fluidez de circulação em relação às outras vias

Usos Permitidos: residenciais unifamiliares e habitação coletiva, comerciais, prestação de serviços, industrial, institucional ou comunitário e misto.

Áreas Públicas: mínimo exigido é de 15% da área parcelável. Há possibilidade de remanejamento das proporções (mínimo 5% para EPC e 5% ELUP e 5% conforme as necessidades manifestadas pelas consultas às concessionárias).

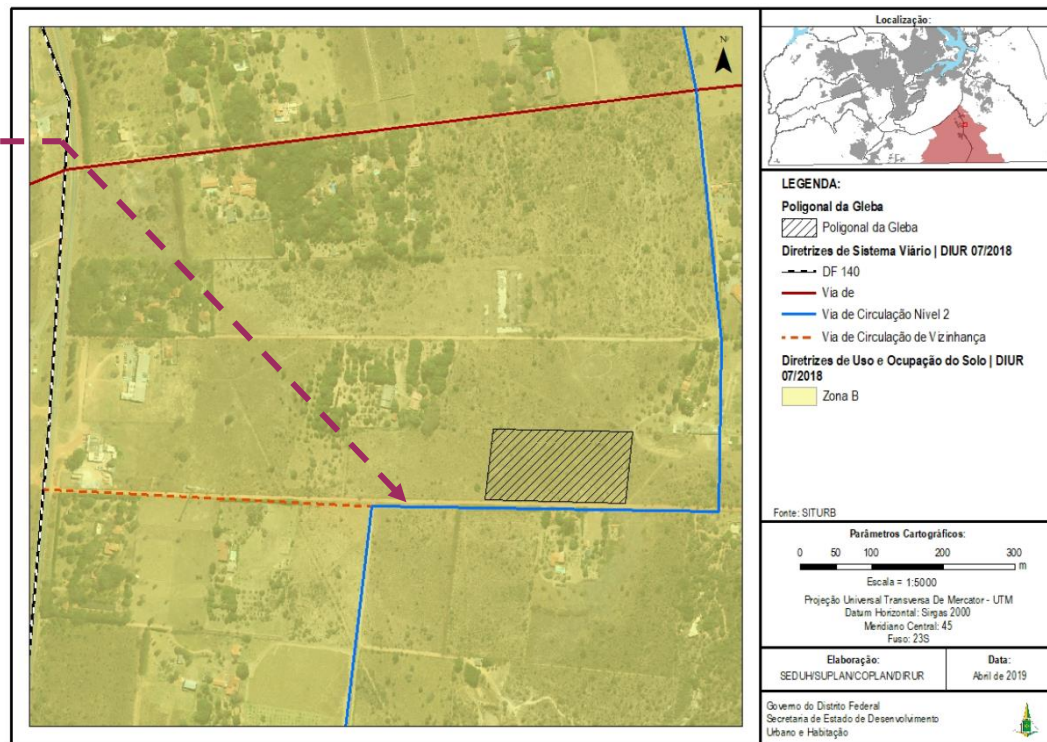
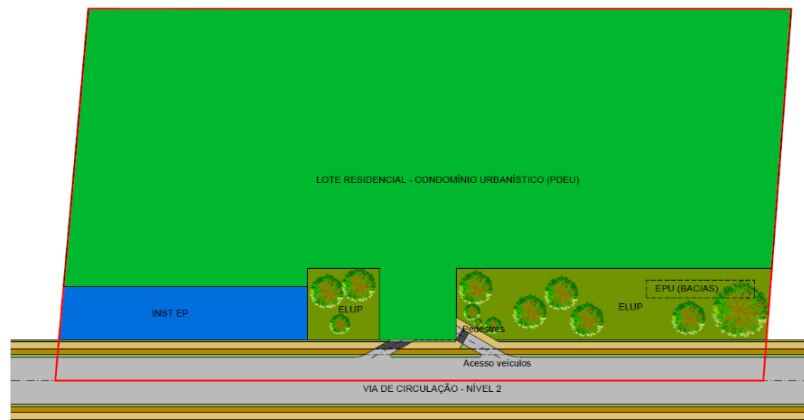


Figura 2: Diretrizes do Sistema Viário e do Uso e Ocupação do Solo da DIUR 07/2018.

PROJETO



• USO E OCUPAÇÃO

RE 2 – **1 lote** de uso residencial exclusivo unifamiliar ou multifamiliar tipo casa. **Condomínio urbanístico** com **25 unidades autônomas** cujas áreas variam de 377 a 592m².

Inst EP – **1 unidade** de 1.043,24m². propriedade poder público.

ELUP – **2 áreas** de Espaço Livre de Uso Público. 1 de 400,09m² e outra de 1.667,44m².

ELUP (BACIA) – **1 área** de Espaço Livre de Uso Público para bacia de retenção de 150,17m².

O lote residencial possui apenas o acesso confrontando com a via principal, evitando o perfil de fachadas inativas.

LEGENDA

	LOTE PDEU - RE 2		CALÇADA
	UNIDADES AUTÔNOMAS DO PDEU		FAIXA SERVIÇO / ÁREAS VERDES
	INST EP		VIÁRIO
	ELUP		CICLOVIA

PROJETO

- **ENDEREÇAMENTO**



- Condomínio Reserva Jacarandá M Residence, Lote 01 e nº da casa.
- Avenida Santa Bárbara, Área Especial 01

- **DENSIDADE**

RE 2: 25 unidades autônomas pertencentes ao Condomínio Urbanístico.

Média: **3,3 moradores/unid** (IBGE Censo 2010 apud DIUR 07/2008)

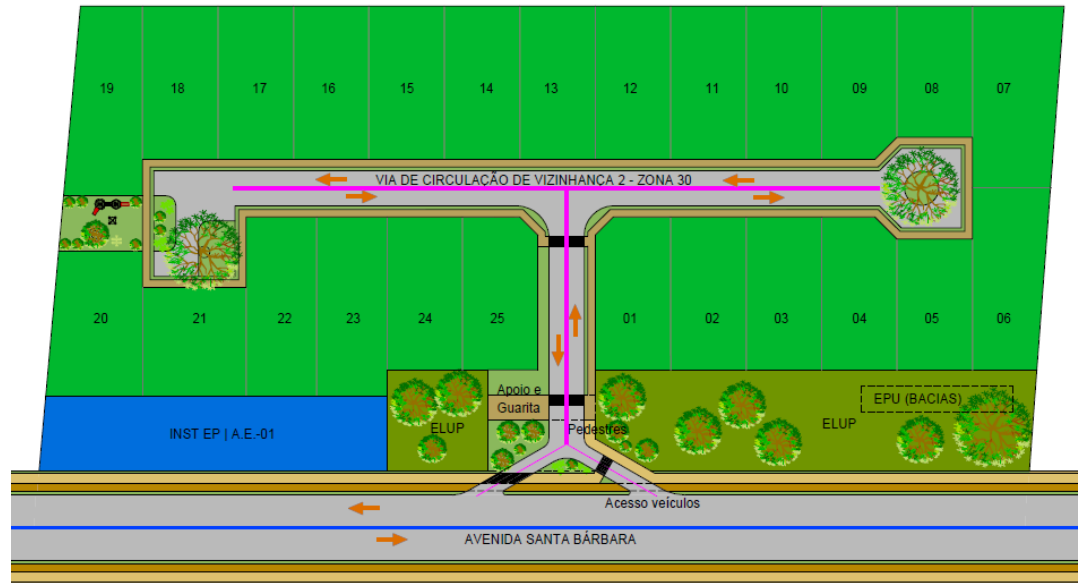
→ 25 x 3,3 hab./Unid; Hab;
82 habitantes no uso residencial

Densidade para o empreendimento :

→ 82 habitantes / 2,03 hectáreas
= **40,39 hab./ha.**

O valor calculado é menor do que o valor máximo de densidade permitido de acordo com a DIUR 07/2018 de 50 hab/ha.

PROJETO



← RODOVIA DF 140

LEGENDA

	LOTE PDEU - RE 2		CALÇADA
	UNIDADES AUTÔNOMAS DO PDEU		FAIXA SERVIÇO
	INST EP		VIÁRIO
	ELUP		CICLOVIA
			VIA DE CIRCULAÇÃO - NÍVEL 2
			VIA DE CIRCULAÇÃO DE VIZINHANÇA 2 - ZONA 30



• SISTEMA VIÁRIO

Via de Circulação – Nível 2 – Denominada Avenida Santa Bárbara. Acesso ao Condomínio. 02 faixas de rolamento em duplo sentido.

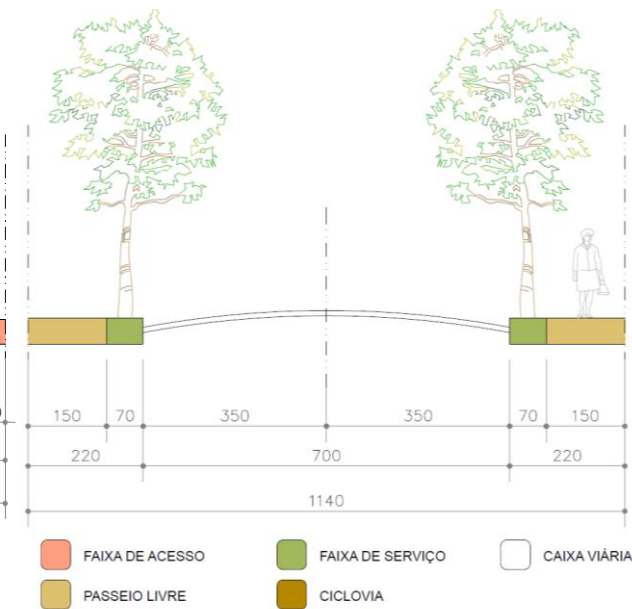
Via de Circulação de Vizinhança 2 (Zona 30) - Acesso às unidades autônomas do condomínio. 01 faixa de rolamento em duplo sentido.

PROJETO

• PERFIS VIÁRIOS

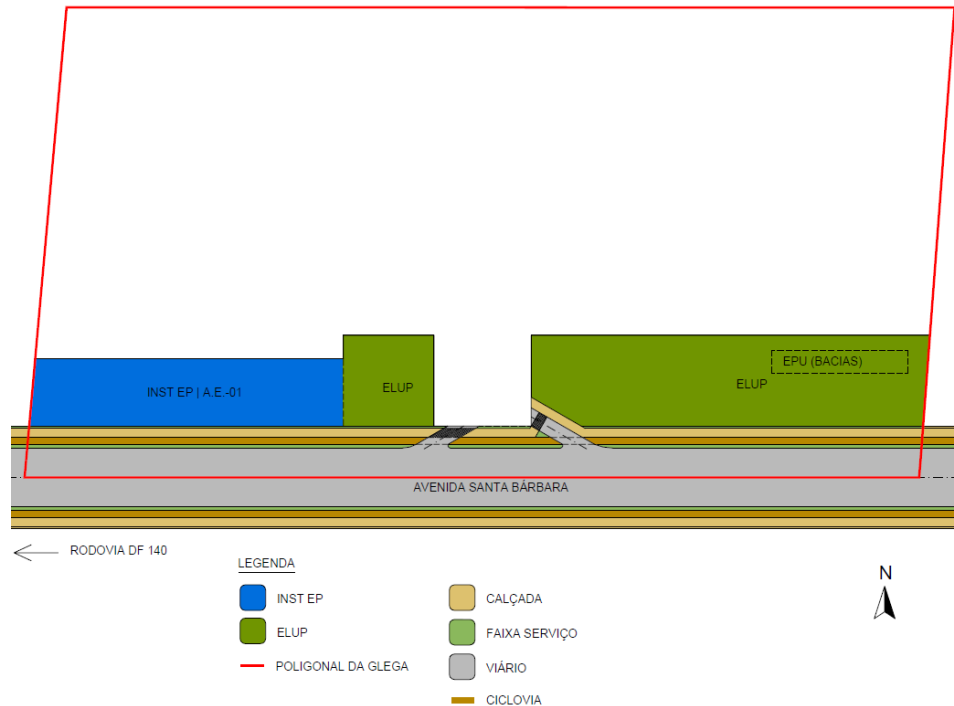


Avenida Santa Bárbara – Via de Circulação Nível 2



Via Local do Condomínio – Via de Circulação de Vizinhaça

PROJETO



• ÁREAS PÚBLICAS

Total de **15,32%** da área parcelável da gleba são Áreas Públicas. > mín. PDOT (15%)

Inst EP – 01 lote com ampla testada e visibilidade aos serviços que serão prestados ali no futuro. Acesso pela Avenida Santa Bárbara.

ELUP – Propõe-se área livre de uso público, sem uso específico. Dentro desta, 150,17m², no ponto mais baixo do terreno, foram reservados para a instalação de dispositivo de amortecimento de águas pluviais.

QUADRO DEMONSTRATIVO - ÁREAS PÚBLICAS		
ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Passível do Parcelamento	20.307,94	100
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP	1.917,36	9,44%
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP (BACIA)	150,17	0,74%
c. INST EP (A.E.01)	1.043,24	5,14%
Total da Área Pública	3.110,77	15,32%

QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

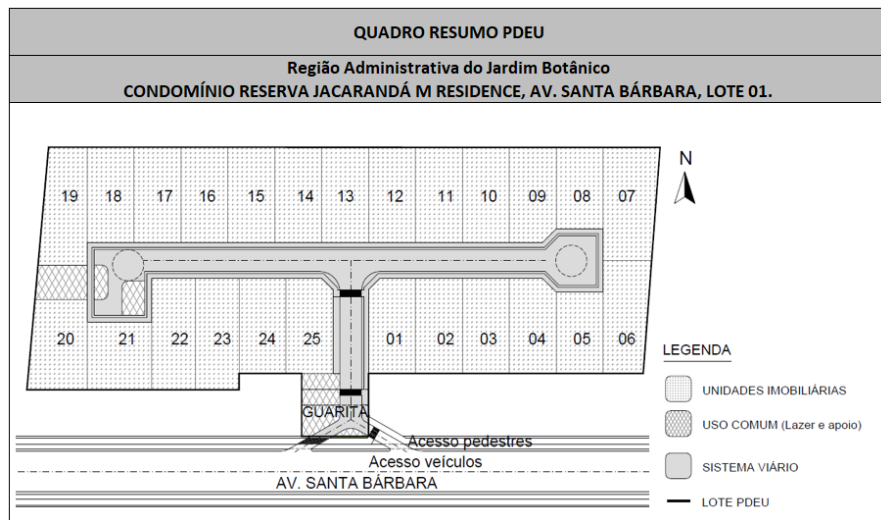
DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		20.307,94	100,00
1. Unidades Imobiliárias			
a. RE 2	1	14.934,39	73,54
b. INST EP	1	1.043,24	5,14
TOTAL	2	15.977,63	78,68
2. Áreas Públicas			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		1.917,36	9,44
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP (BACIA)		150,17	0,74
c. Sistema de Circulação		2.262,78	11,14
Área Pública ⁽¹⁾: 1.b + 2a + 2b		3.110,77	15,32
Área Pública ⁽²⁾: 1.b + 2a + 2b + 2c		5.373,55	26,46

(1) Conceito de Área Pública conforme o disposto na Seção IV da Lei Complementar n° 803 (PDOT 2009) atualizada pela Lei Complementar n° 854 (PDOT 2012).

(2) Conceito de Área Pública conforme Lei Federal n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Kr aplicado na área da gleba: 1,0005413

PROJETO URBANÍSTICO COM DIRETRIZES ESPECIAIS PARA UNIDADES AUTÔNOMAS – PDEU



Neste parcelamento foi criado um lote de uso residencial exclusivo (RE 2) para condomínio urbanístico que possui 25 unidades autônomas constituídas em casas assobradadas e áreas comuns condominiais (guarita, calçadas, vias veiculares, áreas verdes).

1. Uso previsto	Tipologia	
a. Uso Predominante:	Residencial (RE 2)	Casa
	Área (m²)	Percentual (%)
2. Área do Lote Condominial	14.934,39	100%
2.1. Área Total de Uso Exclusivo das Unidades Autônomas	11.646,74	77,99%
2.2. Áreas Comuns Condominiais		
a. Áreas edificadas	60,00	0,40%
b. Sistema de Circulação	2.686,83	17,99%
c. Áreas livres	540,82	3,62%
Subtotal (Áreas Comuns Condominiais)	3.287,66	22,01%
3. Coeficiente de Aproveitamento do Lote Condominial	0,78	
4. Taxa de Ocupação	5.184,56	34,72%
5. Taxa de Permeabilidade	7.638,70	51,15%
6. Quantidade de Unidades Autônomas	25	
7. Índice Habitantes / Unidades Autônomas	3,3 (IBGE Censo 2010 - DIUR 07/2018)	
8. População Estimada	82,5 habitantes	
9. Densidade (hab/ha)	55,03	

PROJETO URBANÍSTICO COM DIRETRIZES ESPECIAIS PARA UNIDADES AUTÔNOMAS – PDEU

• PERMEABILIDADE

O Plano de Manejo da APA do Planalto Central e respectivo zoneamento ambiental definem diretrizes para o projeto urbanístico em questão.

A impermeabilização máxima do solo foi restringida em 50% da área da gleba.

Diante desta exigência ambiental, para todas as áreas da gleba foram previstos percentuais de permeabilidade mínimos que configuram a porcentagem geral de permeabilidade alcançada pelo parcelamento.

↙ Percentuais de permeabilidade e o resultado final.

ÁREAS CONSIDERADAS - GERAL	ÁREA (m²)	PERCENTUAL PERMEÁVEL (%)	ÁREA PERMEÁVEL (m²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	20.307,94			100%
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP	1.917,36	90,00	1.725,62	8,50
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP (BACIA)	150,17	100,00	150,17	0,74
c. INST EP	1.043,24	20,00	208,65	1,03
d. RE 2	14.934,39	51,00	7.616,54	37,51
e. Sistema viário (faixa de serviço)	232,21	100,00	232,21	1,14
f. Sistema viário (calçadas)	383,84	60,00	230,30	1,13
Total	18.661,21		10.163,49	50,05

Nota: Foi considerado o uso de piso permeável para as calçadas públicas.

↙ Permeabilidade internas para o lote residencial – PDEU.

ÁREAS CONSIDERADAS - PDEU	ÁREA (m²)	PERCENTUAL PERMEÁVEL (%)	ÁREA PERMEÁVEL (m²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal do lote residencial	14.934,39			100%
a. Área permeável das unidades autônomas (casas)	11.646,74	46,00	5.357,50	35,87
b. Áreas livres verde em área comum	540,82	100,00	540,82	3,62
c. Sistema viário (faixa de serviço)	320,70	100,00	320,70	2,15
d. Sistema viário (vias e calçadas)	2.366,13	60,00	1.419,68	9,51
Total	14.874,39		7.638,70	51,15

Nota: Foi considerado o uso de piso permeável para as calçadas e circulação de veículos do PDEU

AGRADECEMOS A ATENÇÃO !

ANA MARIA CHAER
E EQUIPE