

# Parcelamento Urbano

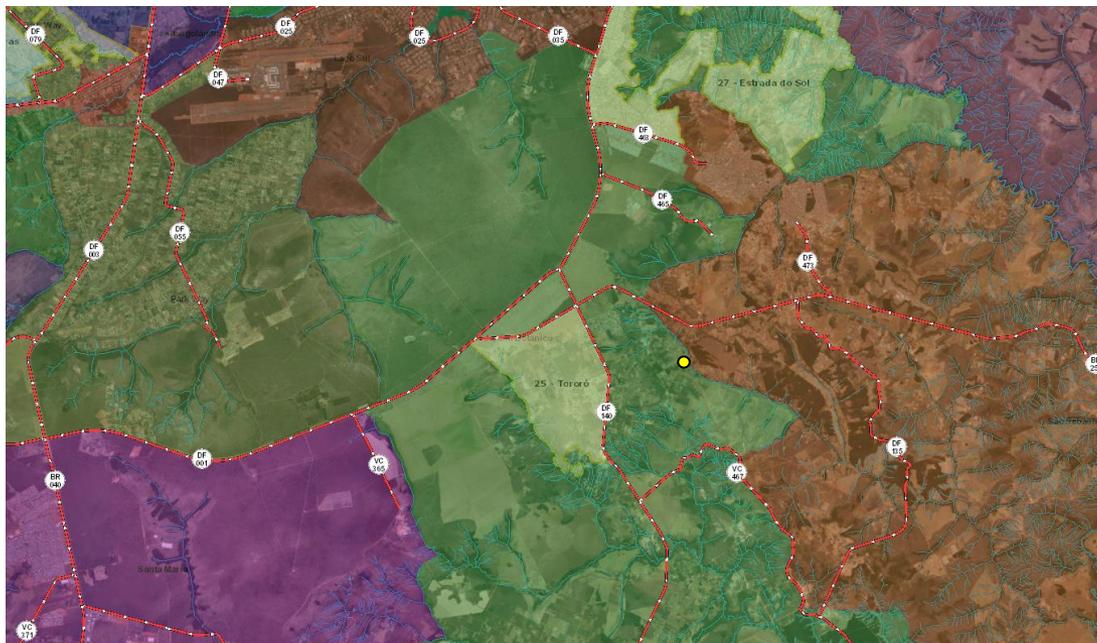
## Âncora 02

Jardim Botânico – RA XXVII



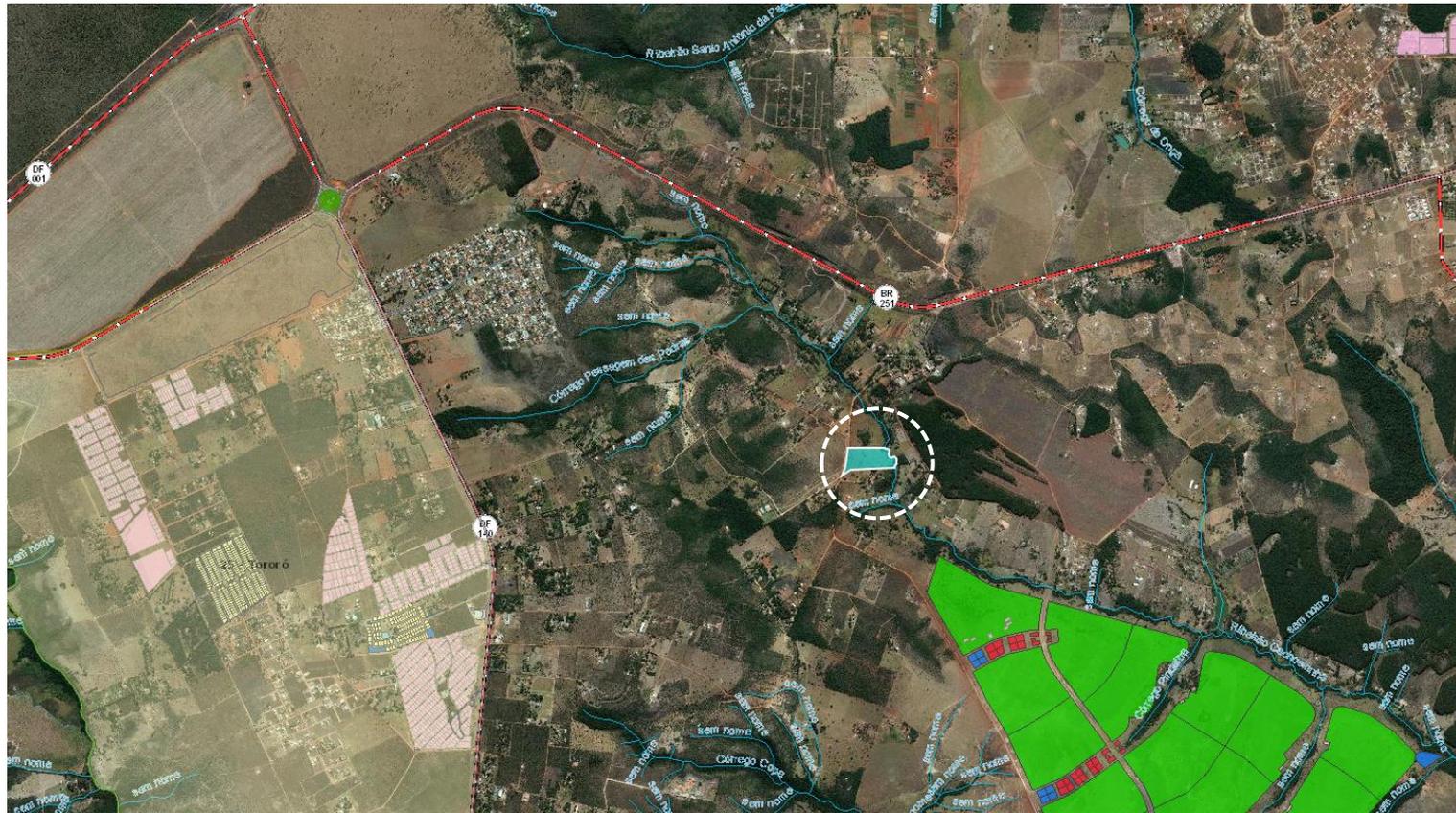
**GEO LÓGICA**  
consultoria ambiental

Brasília, 24 de novembro de 2021



● - Parcelamento Urbano Âncora, Etapa 02

O presente estudo preliminar se refere ao parcelamento da gleba denominada Âncora, Etapa 02, com área de 53.460,04m<sup>2</sup> ou 5,3460ha, localizada na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII, inscrito na matrícula 161.639 (2° CRI).



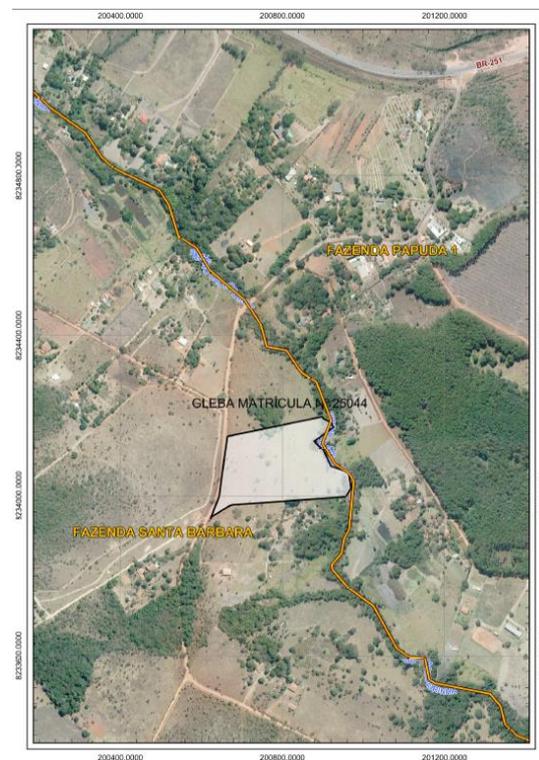
## Objetivo do Projeto

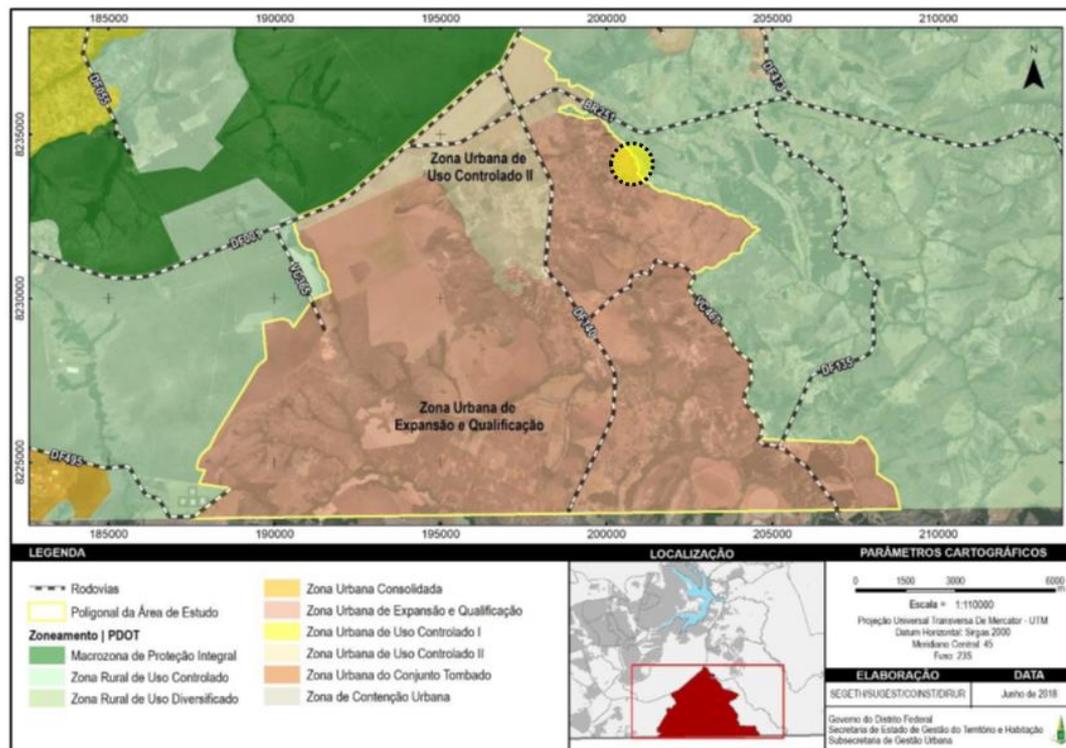
O presente projeto apresenta tanto o parcelamento quanto a divisão interna dos condomínios urbanísticos para criação das unidades autônomas.

O parcelamento urbano em questão tem como configuração urbana a formação de um condomínio urbanístico destinado ao UOS CSIIR 01 NO.

## Situação Fundiária

Através do Despacho nº 1141/2019 – TERRACAP/DITEC/GETOP/NUANF, a Terracap informou que a área em questão "Gleba matrícula nº 161.639 do 2º CRI/DF - DF-140 - Faz. Santa Bárbara" não pertencente ao patrimônio da Terracap.

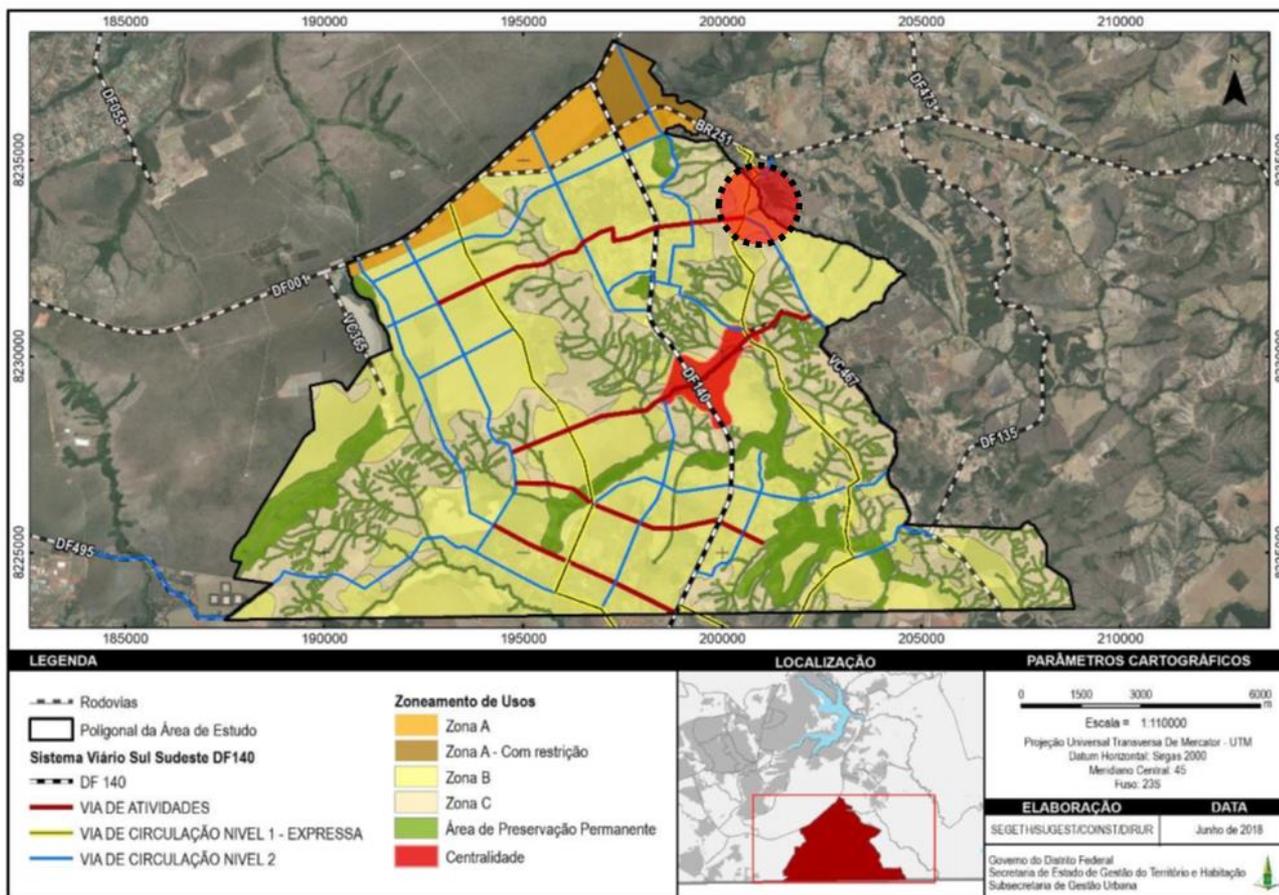




A área está inserida em Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ, a qual tem por objetivo ser planejada e ordenada para o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

A Zona Urbana de Expansão e Qualificação abrange áreas vocacionadas para ocupação urbana por possuírem relação direta com núcleos já implantados ou por estarem situadas ao longo de corredores de transporte ou de eixos conexão entre núcleos urbanos.

A área da proposta urbanística está contemplada em sua totalidade na Diretriz Urbanística Sul/Sudeste (DF-140), sendo integrada ao sistema viário da região por meio da Via de Circulação Nível 1.



A DIUPE 004/2020, seguindo os parâmetros estabelecidos no PDOT, estabelece que o percentual mínimo de áreas públicas (15%) seja distribuído da seguinte forma:

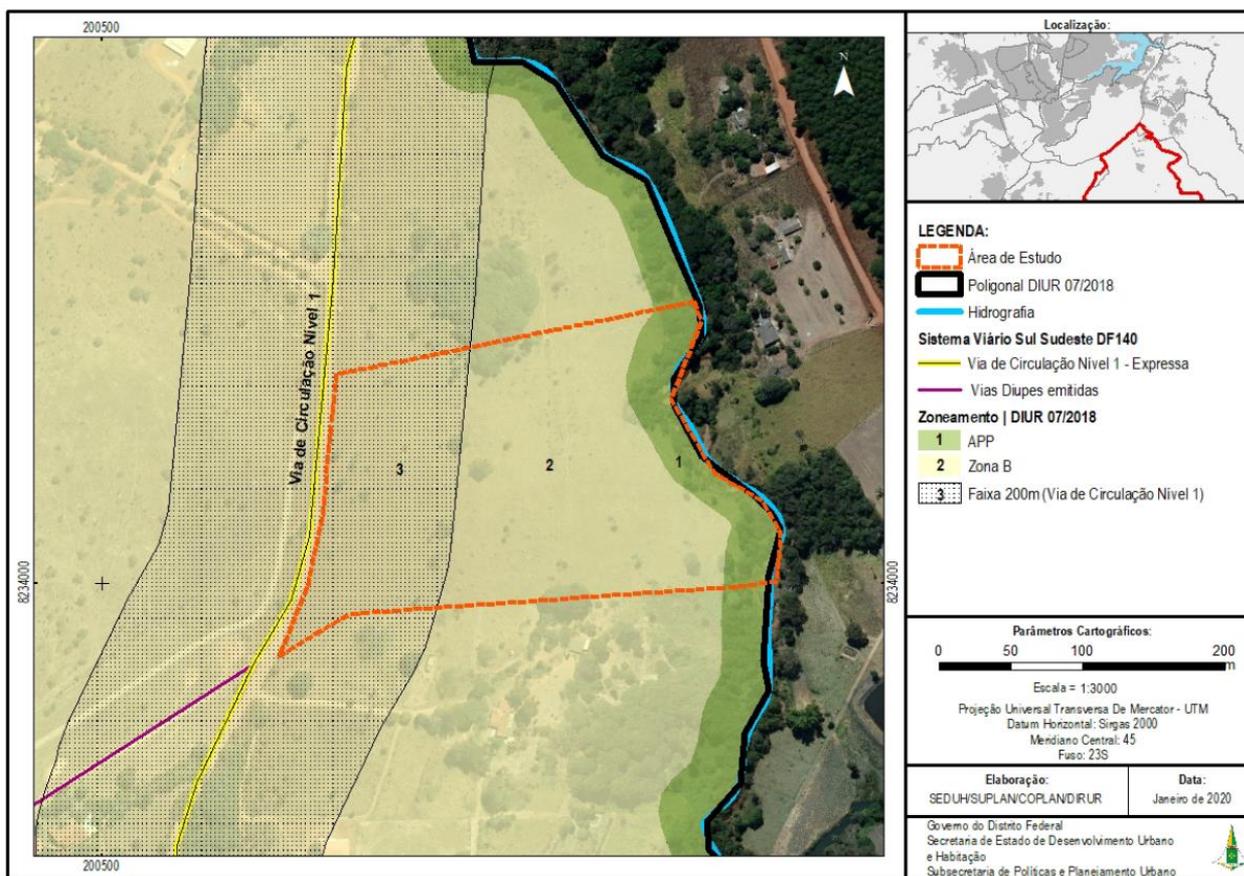
ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO**
Equipamento Público Comunitário (EPC)	5%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	5%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Percentual remanescente	5%*
<b>Total mínimo exigido</b>	<b>15%</b>

(\*) o percentual remanescente poderá ser distribuído entre EPC, EPU ou ELUP.

(\*\*) Os percentuais da tabela acima poderão ser alterados após consultas técnicas às concessionárias de serviços públicos, realizadas pela Central de Aprovação de Projetos - CAP, bem como a localização e dimensões das faixas de servidão para implantação das redes desses serviços, desde que mantido o somatório de no mínimo 15% de áreas públicas.

### Diretrizes de Sistema Viário e Circulação

O sistema viário do parcelamento adota os parâmetros e dimensões apresentadas na DIUPE 04/2020, conforme identificado na imagem abaixo:



### Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

Conforme DIUPE 004/2020, o parcelamento está localizado nas Zona B e uma porção menor na Área de Preservação Permanente – APP.

- Zona B: devem ser permitidos os usos: RO 1, RO 2, CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 2 NO, CSII 1, CSII 2, Inst, e Inst EP.
- APP: não é admitido o uso direto dos recursos ambientais e é sujeita a legislação específica.

### Diretrizes de Densidade Populacional

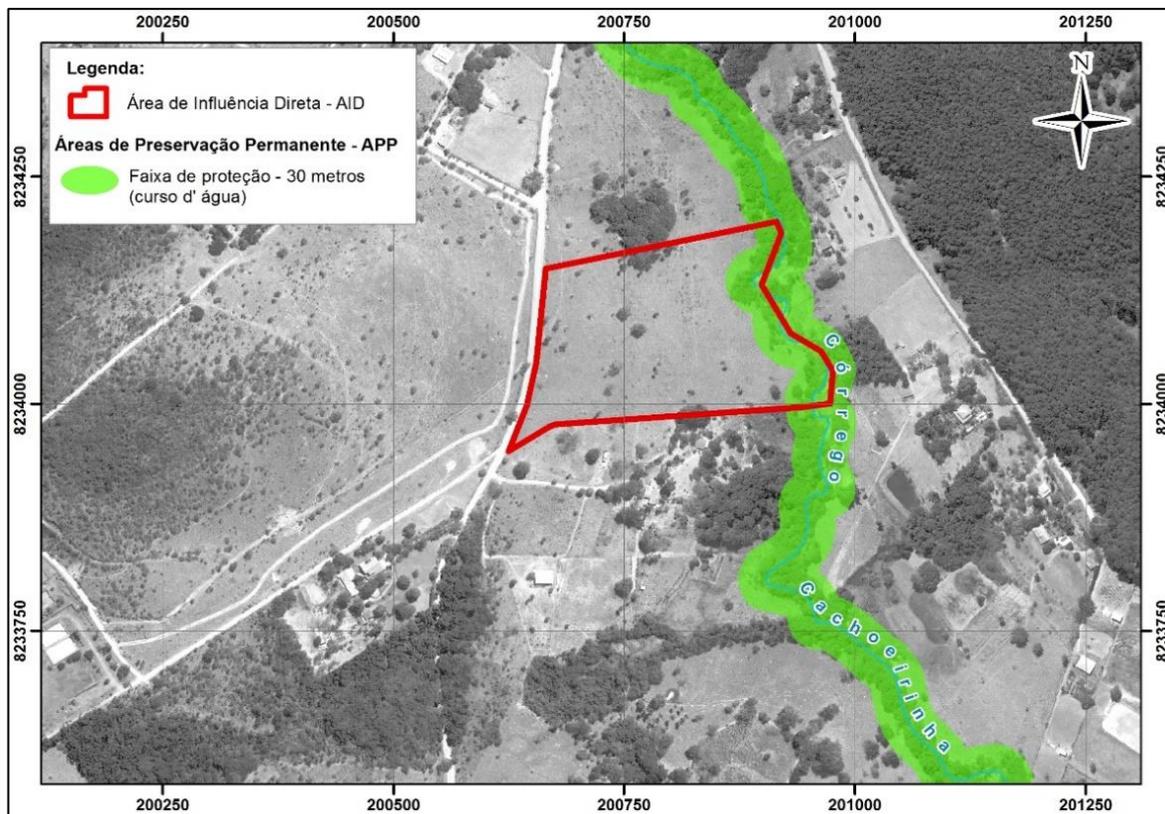
Zona	População (hab/ha)	Área (ha)	População Máxima (hab/ha)
Zona de Influência da Via de Circulação	90 hab/ha	1,73	155
Zona fora da área de Influência das Vias de Circulação e Atividades	15 a 50 hab/ha	3,62	181
<b>TOTAL</b>			<b>336</b>

## Licenciamento Ambiental

O parcelamento dispõe da Licença Prévia - LP SEI-GDF n.º 13/2021 - IBRAM/PRESI.

### Área de Preservação Permanente – APP

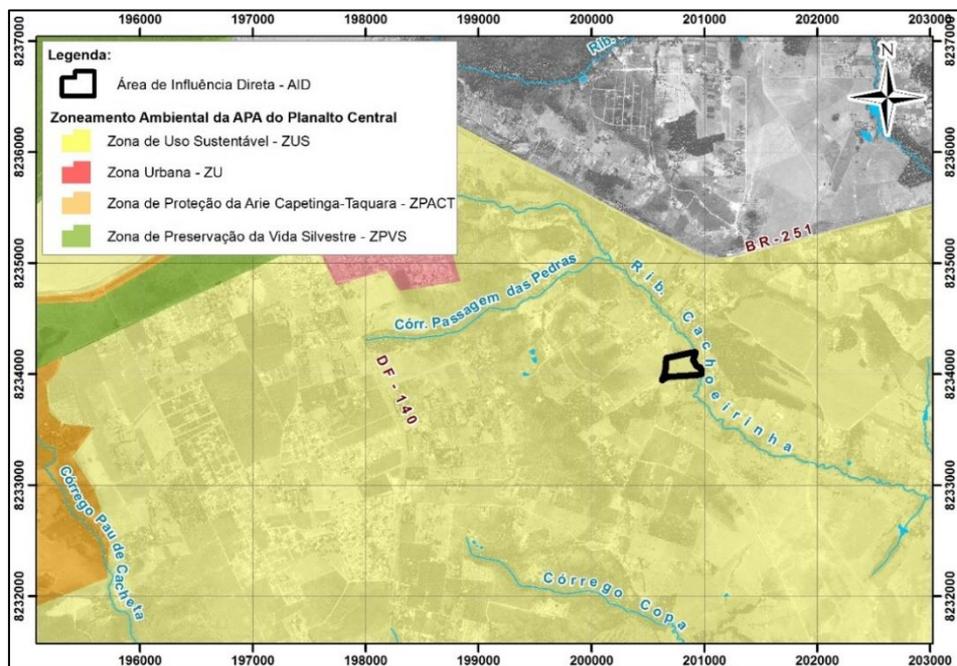
O mapa a seguir indica a área delimitada do projeto 53.460,04m<sup>2</sup>, além das Áreas de Preservação Permanente (APP) com área de 9.157,22m<sup>2</sup>, correspondendo, 17,13% do poligonal.



## APA do Planalto Central

A área de estudo se encontra na Área de Proteção Ambiental do Planalto Central, unidade de conservação de uso sustentável criada pelo Decreto s/ nº de 10 de janeiro de 2002.

De acordo com o referido Plano, o empreendimento está situado em Zona de Uso Sustentável (ZUS).

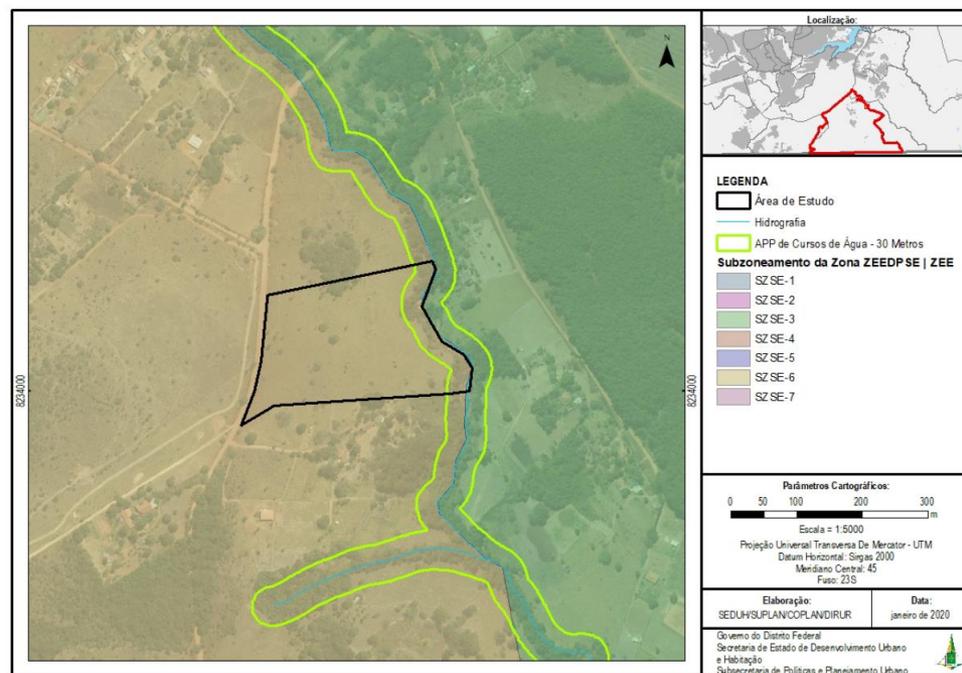


- A impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% da área total da gleba do parcelamento.
- Os parcelamentos urbanos deverão adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água.
- As atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos.
- Fica proibido o corte de espécies arbóreas nativas existentes nas áreas verdes delimitadas pelos projetos de urbanismo de novos empreendimentos imobiliários.

### Zoneamento Econômico-Ecológico – ZEE/DF

O parcelamento insere-se em Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecológicos - ZEEDPSE, destinada a assegurar atividades produtivas que favoreçam a proteção do meio ambiente, a conservação do Cerrado remanescente e a manutenção do ciclo hidrológico.

A ZEEDPSE está subdividida em subzonas, e o empreendimento em questão está inserido na Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecológicos 6 - SZSE 6, destinada à proteção da integridade da área-núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado, corredores ecológicos e conectores ambientais, por meio do controle da impermeabilização do solo,.



## Consultas

### CEB

#### **Informações atualizadas:**

A CEB-D informou que poderá fornecer energia elétrica ao empreendimento, desde que atendidas às condições de fornecimento, as quais serão definidas por meio de estudo técnico que será elaborado após a formalização do pedido por parte do interessado.

Conforme Laudo Técnico SEI-GDF - CEB-D/DD/DR/CGB n.864, a CEB informou que não existem trechos de rede elétrica dentro do polígono que envolve a área.

#### **Soluções de Projeto:**

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

**Caesb****Informações atualizadas:**

A Caesb informou que não constam interferências com rede(s) de água e esgoto existente(s).

O Termo de Viabilidade de Atendimento EPR – TVA Nº 20/068 informa que não há sistema de abastecimento de água implantado ou projetado para atendimento do empreendimento.

Quanto ao sistema de esgotamento sanitário (SES) a região na qual está localizado o empreendimento está inserida na Bacia de atendimento da ETE São Sebastião, porém não há sistema de esgotamento sanitário implantado ou projetado para atendimento do empreendimento, embora existam redes nas proximidades. Não existe previsão a curto/médio prazo para implantação de sistema de esgotamento sanitário para região em questão.

**Soluções de projeto:**

Para viabilizar o atendimento, o empreendedor opte por solução independente de abastecimento. (poço tubular profundo) e o esgotamento sanitário será atendido por meio de fossas sépticas e sumidouros.

## Novacap

### Informações atualizadas:

A Novacap informou que não existe interferência com rede pública implantada e ou projetada.

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

A Novacap instruiu ainda que no projeto de urbanismo deverá ser reservada área para instalação dessa estrutura.

### Soluções de projeto:

Quanto à possibilidade de atendimento, a Novacap informa ser necessária a elaboração de um projeto de drenagem específico para o local, inclusive lançamento final, de forma a obedecer ao previsto na Resolução nº 09, da ADASA, de 08 de abril de 2011, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha.



## **SLU**

A Autarquia afirma que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, uma vez que o SLU encontra-se equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista.

## **DER**

O DER/DF informou que a gleba não faz interferência com as faixas de domínio e “*non aedificandi*” do SRDF.

**ADASA**

A ADASA informou que emite **outorga prévia para o sistema de drenagem urbana** no Parcelamento Urbano Residencial Âncora – Etapa II, para lançamento de águas pluviais em 01 (um) ponto de descarga no ribeirão Cachoeirinha, na Bacia Hidrográfica do Rio São Bartolomeu, tendo as seguintes características:

Nº	Área de contribuição		Coordenadas (SIRGAS 2000)		Volume mínimo de amortecimento (bacias de detenção)		Vazões máximas de lançamento
	Área de drenagem (hectares)	Nível de impermeabilidade (%)	Longitude X	Latitude Y	Volume 01 (Bacia de qualidade) m³	Volume 02 (Bacia de quantidade) m³	Chegada ao corpo hídrico L/s
1	3,82	60	-47,793355	-15,955165	1.435		94

**ADASA**

A ADASA informou que emite **outorga prévia para reservar o direito de uso de água subterrânea** a Âncora Participações Empresariais S/A, mediante a perfuração de 01 (um) poço tubular, para fins de abastecimento humano, localizado na Área de 5,35 hectares da Fazenda Santa Bárbara, Jardim Botânico - Distrito Federal, tendo as seguintes características:

Captação	Ponto de	Bacia Hidrográfica	Unidade Hidrográfica	Coordenadas do Ponto de Captação (SIRGAS 2000)	
				Latitude	Longitude
Poço 1		Rio São Bartolomeu	Ribeirão Cachoeirinha	-15.955138	-47.795900

I – Tabela dos limites outorgados.

Limites outorgados		Jan	Fev
Q Max	(L/h)	6.750	6.750
	(m <sup>3</sup> /h)	6,75	6,75
T. max. (h/dia)		14	14
V. max. dia (m <sup>3</sup> /dia)		94,50	94,50
P. (dias/mês)		31	28
V. max. mês (m <sup>3</sup> /mês)		2.929,50	2.646

Q. max: Vazão máxima em litros por hora e em metros cúbicos por hora;

T. max: Tempo máximo de captação em horas por dia;

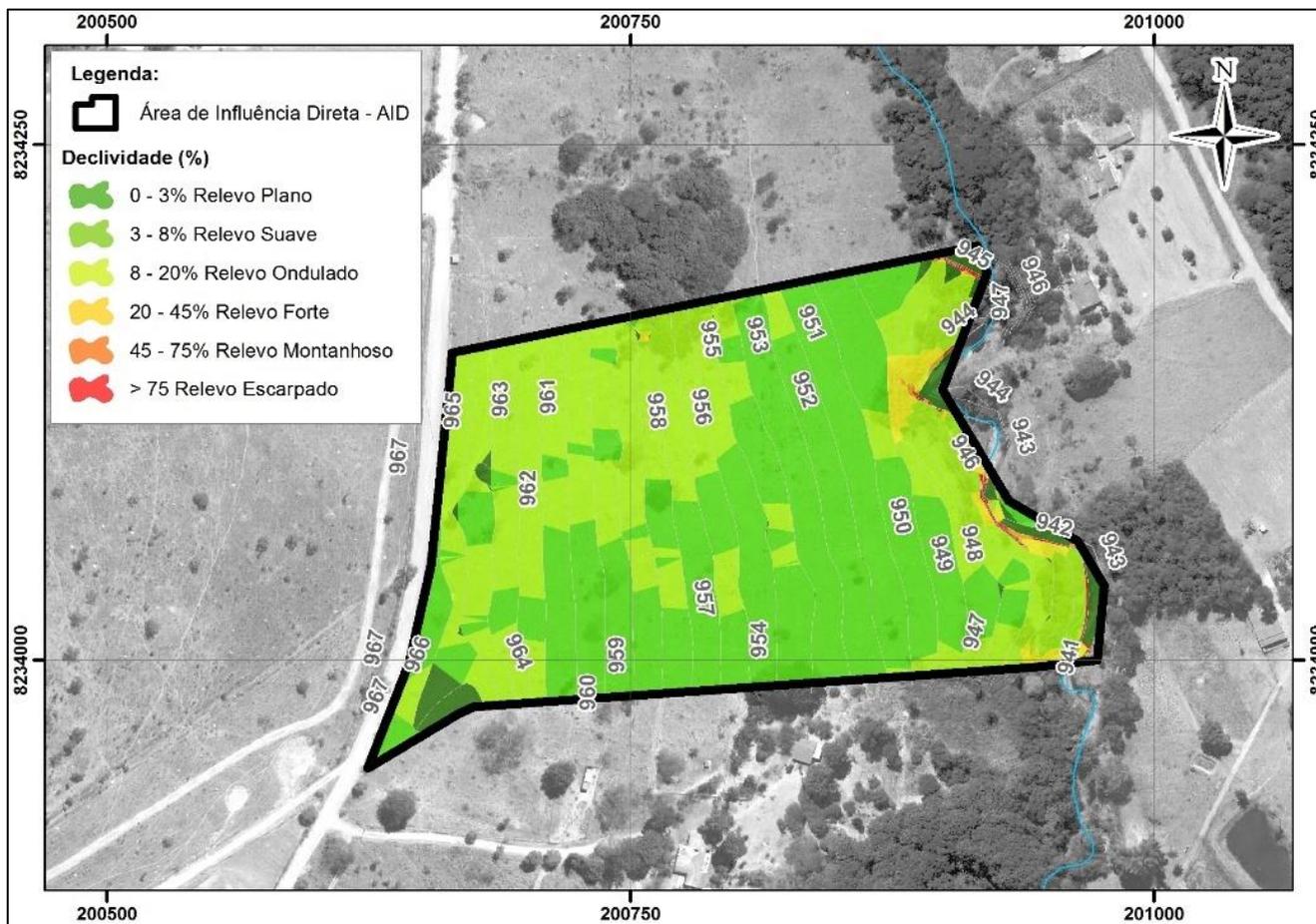
V. max. dia: Volume máximo em metros cúbicos por dia;

P: Dias de captação por mês; e

V. max. mês: Volume máximo em metros cúbicos por mês.

\* 1 m<sup>3</sup> (um metro cúbico) corresponde a 1.000 L (mil litros)

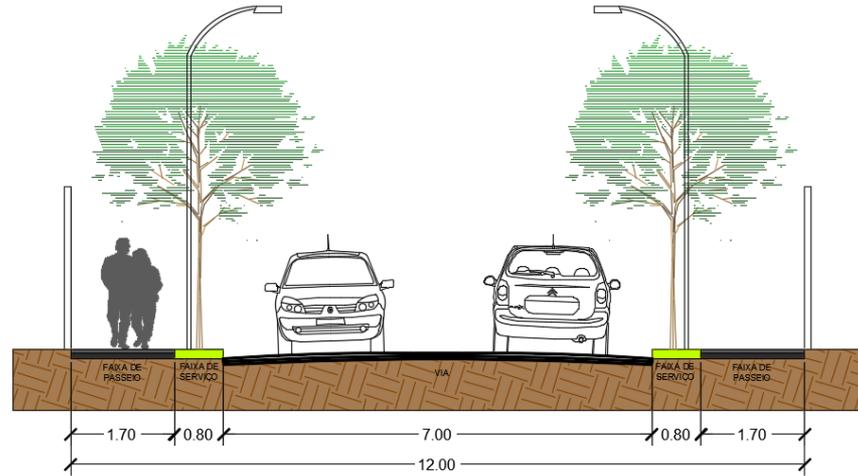
A gleba encontra-se em área com percentual baixo de declividade, conforme mapa abaixo:



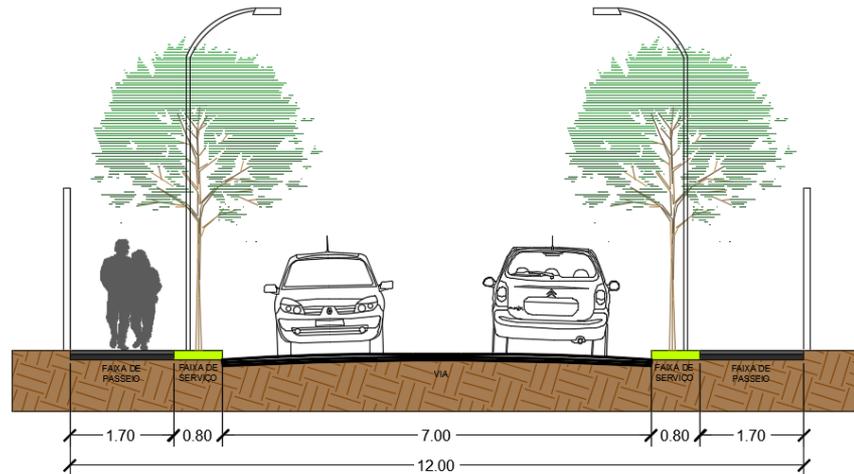
Em conformidade a DIUPE 004/2020, a poligonal da área de parcelamento é delimitada por uma malha viária externa e interna ao condomínio urbanístico, sendo ela distribuída da seguinte forma:



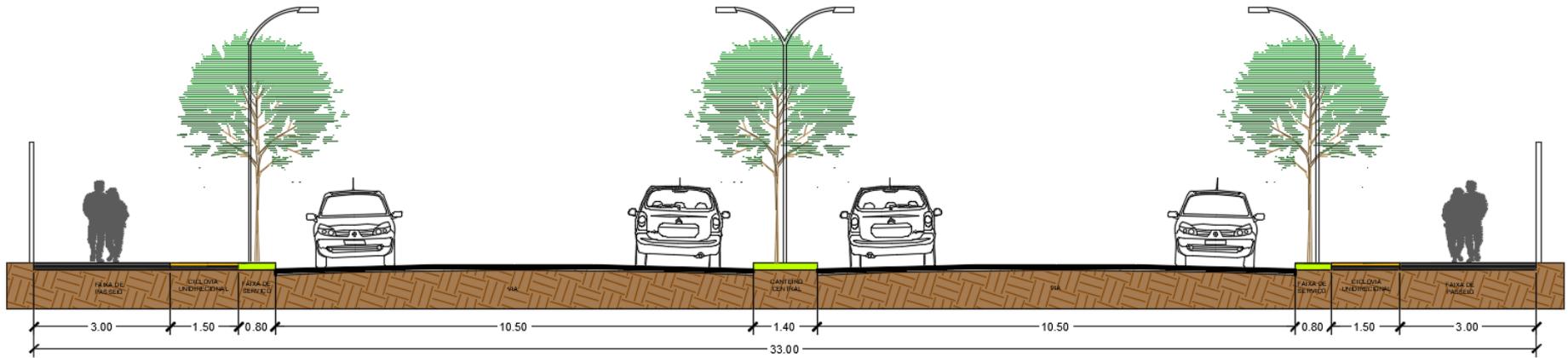
PROJETO URBANÍSTICO – SISTEMA VIÁRIO



Via de Circulação de Vizinhaça 2 – Vias Locais (PDEU)



Via de Circulação de Vizinhaça 02 (Zona 30)

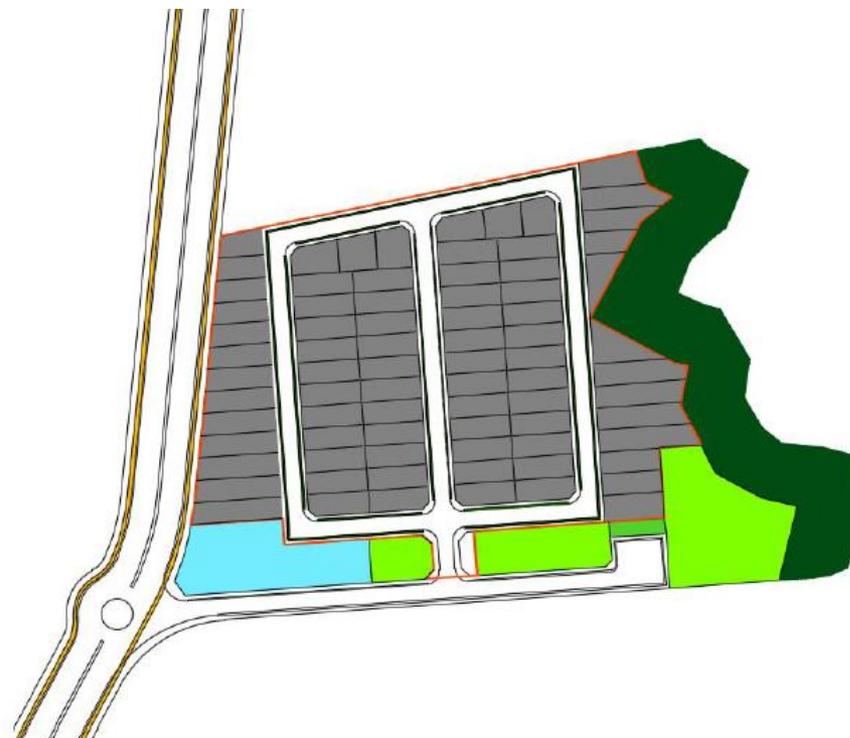


Via de Circulação Nível 01

O sistema cicloviário localizado na Via de Circulação Nível 01 e tem a função de locomoção e lazer, com ciclovias unidirecionais, pois são vias de tráfego mais intenso e possuem maior integração com outros parcelamentos.

O sistema viário e cicloviário do projeto urbanístico foram desenvolvidos em concordância com o Decreto n.º 38.047, de 09 de março de 2017 e na Nota Técnica n.º 02/2015-DAUrb/SUAT.





## LEGENDA

	UOS CSIIR 01 NO
	UOS INST EP
	ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP
	ÁREA VERDE
	ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO - ELUP
	CICLOVIA

## Uso do Solo

- 1 Condomínio Urbanístico com área de 30.770,58m<sup>2</sup>, contendo 78 unidades autônomas ao todo, com área média entre 210 e 400m<sup>2</sup>.
- 1 lote de Uso INST EP (Equipamento Público)

### QUADRO DE ÁREAS DO PARCELAMENTO

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m <sup>2</sup> )	ÁREAS (%)
I. ÁREA TOTAL DA POLIGONAL DE PROJETO	53.460,04	100,00%
II. ÁREA NÃO PASSÍVEL DE PARCELAMENTO (APP)	9.157,22	17,13%
III. ÁREA PASSÍVEL DE PARCELAMENTO: I - II	44.302,82	82,87%

### QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	ÁREA (%)
ÁREA PASSÍVEL DE PARCELAMENTO		44.302,82	82,87%
<b>1. Unidades Imobiliárias</b>			
a. CSIR 01 NO	1	30.770,58	69,46%
b. INST EP (EPC)	1	2.229,42	5,03%
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>33.000,00</b>	<b>74,49%</b>
<b>2. Áreas Públicas</b>			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		1.754,19	3,96%
b. EPU (bacia)		2.776,22	6,27%
c. Área Verde Pública (3)		175,00	0,40%
d. Sistema de Circulação		6.597,41	14,89%
<u>Inst EP + ELUP + EPU (1): 1b + 2a + 2b</u>		6.759,83	15,26%
<u>Inst EP + ELUP + EPU (2): 1b + 2a + 2b + 2c + 2d</u>		13.532,24	30,54%

(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. 4º, parágrafo II, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

(3) Áreas verdes que não façam parte do Sistema de Circulação.

Em cumprimento ao estabelecido nas diretrizes específicas da DIUPE 004/2020, com relação ao percentual de áreas não impermeabilizadas, o presente projeto propõe 50,06%, distribuídos conforme tabela abaixo.

O parcelamento atende a Taxa de Permeabilidade de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento), conforme disposto para ZUS da APA do Planalto Central.

**QUADRO DE PERMEABILIDADE (Parcelamento)**

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	TAXA DE PERMEABILIDADE	ÁREA PERMEÁVEL (m <sup>2</sup> )	ÁREA (%)
<b>ÁREA TOTAL DA POLIGONAL DE PROJETO</b>	<b>53.460,04</b>			<b>100,00%</b>
a. Área Verde Pública	175,00	90%	157,50	0,29%
b. Faixa de Serviço	342,44	90%	308,20	0,58%
c. Espaços Livres de Uso Público - ELUP	1.754,19	90%	1.578,77	2,95%
d. EPU	2.776,22	90%	2.498,60	4,67%
e. CSIR 01 NO	30.770,58	41%	12.615,94	23,60%
f. Inst/EP	2.229,42	20%	445,88	0,83%
g. APP	9.157,22	100%	9.157,22	17,13%
<b>TOTAL DE ÁREA PERMEÁVEL</b>			<b>26.762,11</b>	<b>50,06%</b>

**QUADRO DE PERMEABILIDADE (Condomínio Urbanístico)**

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	TAXA DE PERMEABILIDADE	ÁREA PERMEÁVEL (m <sup>2</sup> )	ÁREA (%)
<b>ÁREA TOTAL DA POLIGONAL DE PROJETO</b>	<b>30.770,58</b>	<b>41%</b>	<b>12.615,94</b>	<b>41,00%</b>
Unidades autônomas	22.182,95	53%	11.721,61	38,09%
Áreas Livres	0,00	0%	0,00	0,00%
Faixa de serviço	993,70	90%	894,33	2,91%
Outros	0,00	0%	0,00	0,00%

Considerando a área total da poligonal com 53.460,04m<sup>2</sup> ou 5,3460ha e o índice de 3,3 habitantes por moradia, conforme exposto na DIUR 07/2018, o projeto apresenta uma ocupação uniforme.

O parcelamento adotou a densidade média de 50 hab/ha, apresentando a distribuição da população máxima, da seguinte forma:

- $5,3460\text{ha (Área Total)} * 50 \text{ hab/ha (Densidade média)} = \text{máximo de 267 habitantes}$
- $267 \text{ (Habitantes)}/3,3 \text{ (Índice de Domicialidade)} = \text{máximo de 80 unidades habitacionais}$

Considerando a densidade máxima permitida, o projeto apresenta a seguinte memória de cálculo:

- 78 unidades habitacionais, 257 habitantes, ou seja, 48,14hab/ha.

Quadro Síntese dos Parâmetros Urbanísticos

UOS	FAIXA ÁREA LOTES (m <sup>2</sup> )	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX (m)	AFR (m)	AFU (m)	AF LAT (m)	AF OBS (m)	MARQUISE	GALERIA	SUBSOLO
CSIIR 01 NO – Âncora 2	30.000<a≤35.000	1	1	49	41	9,5	1,5	1,5	1,5	-	proibida	-	-

## LEGENDA:

a	ÁREA	ALT MAX	ALTURA MÁXIMA
-	NÃO EXIGIDO	AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	AFU	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	AF LAT	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AF OBS	OBSERVAÇÃO DE AFASTAMENTO
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	COTA SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16, LUOS)
(5) GALERIA: Galeria obrigatória de 3,00m nas divisas voltadas para logradouro público.			

## NOTAS GERAIS

- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido tipo-2 no art. 22 da Lei Complementar 948/2019.
- Ver definição de cota de soleira na NGB específica do PDEU.
- 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.

<b>ESTUDO PRELIMINAR DE URBANISMO</b>		
<b>Nome/Forma e Participação</b>	<b>Categoria Profissional</b>	<b>CAU ou Matrícula</b>
<b>Coordenação:</b> Adriano Bueno Machado	Arquiteto	CAU A44059-0
<b>Equipe Técnica:</b> Adriano Bueno Machado	Arquiteto	CAU A44059-0
Helena Danik Vidigal	Estagiária de Arquitetura	-
Ana Luiza Cardoso Lanat	Estagiária de Arquitetura	-