

Parcelamento Urbano Wasny

Setor Habitacional Tororó - SHTo



Brasília, 16 de julho de 2020

PLANTA DE SITUAÇÃO



● Empreendimento Wasny

O presente parcelamento da gleba denominada Wasny, com área de 226.775,00 m² ou 22,6775 ha, está localizado na RA XXVII, Jardim Botânico, inserido no Setor Habitacional Tororó - SHTo.



Objetivo do Projeto

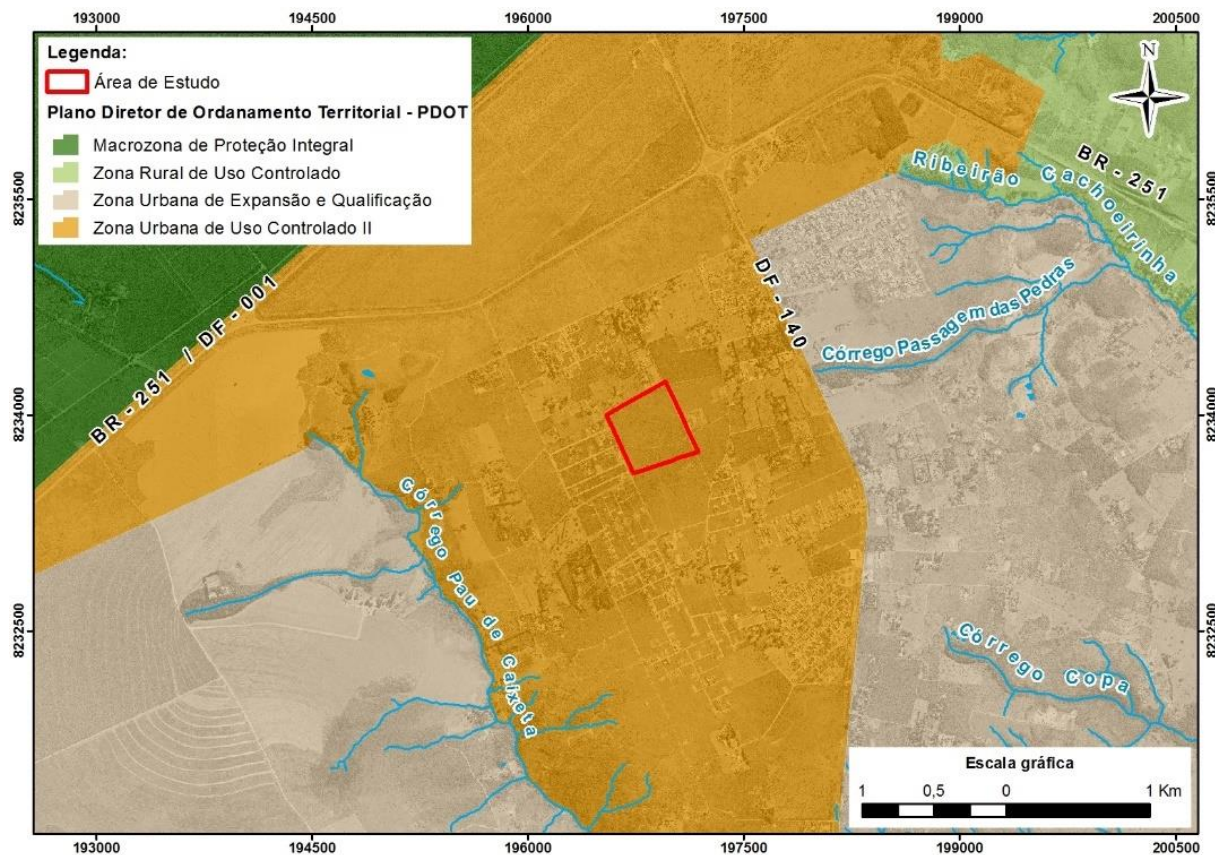
O parcelamento urbano em questão tem como configuração urbana a criação de um parcelamento novo com a formação de quatro condomínios urbanísticos destinados ao UOS RE 2 - Residencial Exclusivo (na categoria habitação multifamiliar em tipologia de casas), fundamentado pela Lei Complementar nº 710/2005 que trata sobre os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas (PDEU) , nesse caso dispensado de EIV devido a área ser inferior a 4 hectares.

Além disso, o empreendimento apresenta oito lotes destinados ao UOS CSII 2 - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, um lote destinado UOS Inst - Institucional, bem como quatro lotes destinado ao UOS Inst EP - Institucional Equipamento Público.

Situação Fundiária

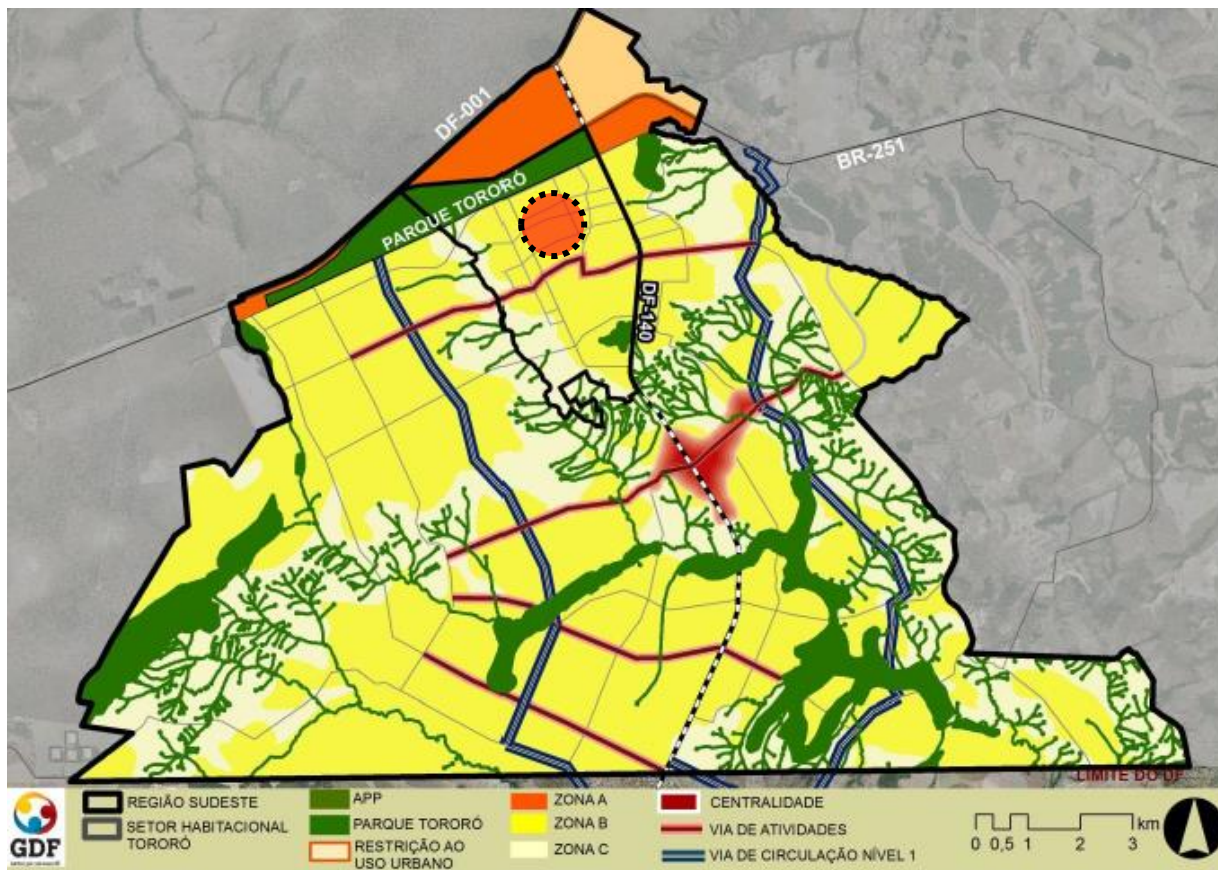
A Terracap informa acerca de regularidade fundiária de gleba localizada no Setor Habitacional Tororó - SHTo, na Região Administrativa de Santa Maria - RA XIII.

Após análise constatou-se que as áreas indicadas encontram-se em TERRAS NÃO PERTENCENTES AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP.



A proposta urbanística está inserida em Zona Urbana de Uso Controlada II – ZUUC II, a qual é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, sujeitas a restrições impostas pela sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água.

Conforme expõe a diretriz urbanística, o empreendimento está localizado na Zona B, que tem como objetivo oferta de áreas para abrigar atividades econômicas de médio e grande porte, com intuito direto para geração de emprego para a região, porém mesclando com a oferta de áreas residenciais.

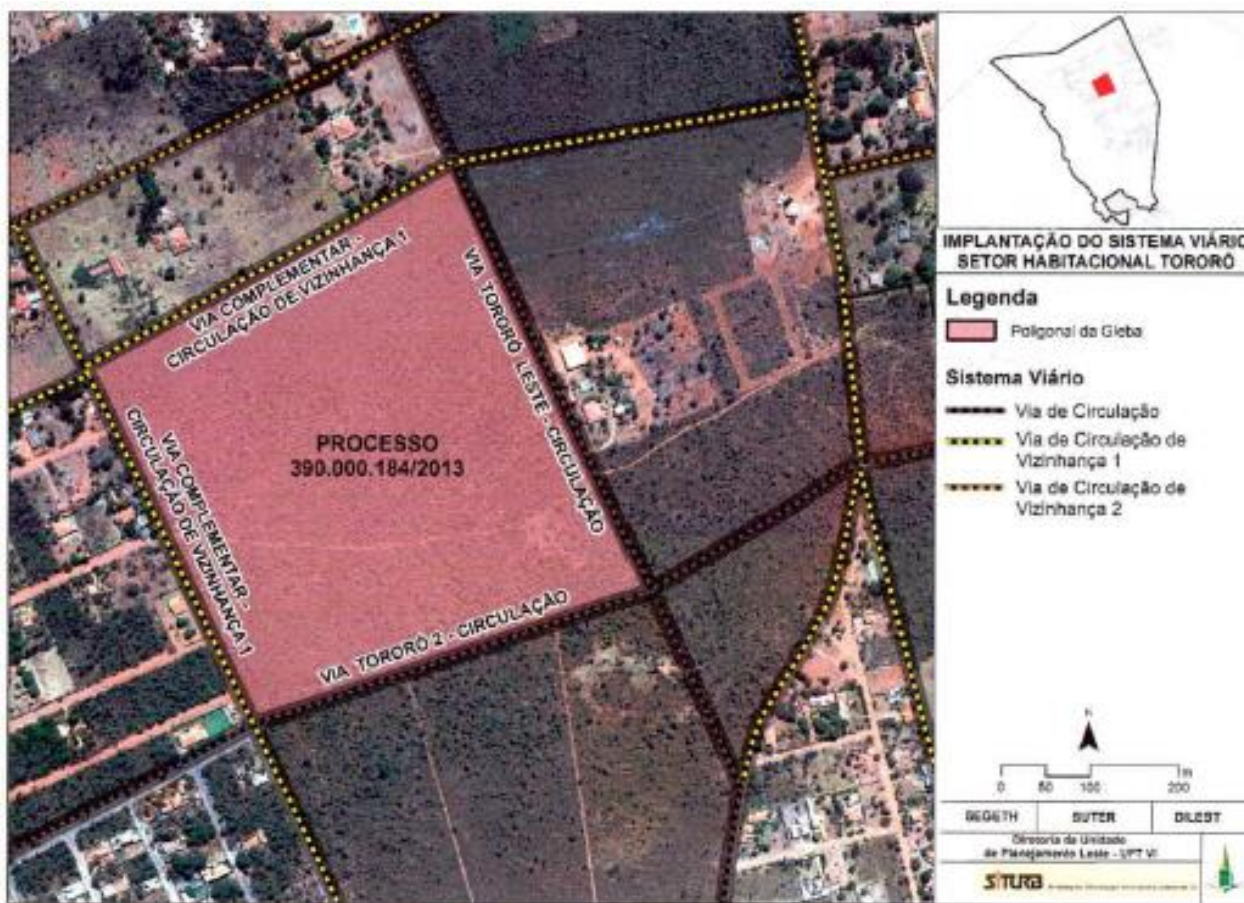


A Diupe estabeleceu percentual mínimo de Área Públicas da seguinte forma:

ÁREA PÚBLICA	PERCENTUAL mínimo*	Quantidade de Lotes
EPC/ EPU	3,5%	01 lote
Espaços Livres de Uso Público-ELUP/Bacia de Contenção	3,0%	-
Áreas Verdes	10,0%	-
TOTAL	16,5%	

(*) 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 16,5% de áreas públicas.

A DIUPE 031/2016 apresenta um traçado viário de forma a garantir a continuidade dos sistemas rodoviários, cicloviário e de pedestres, através da criação de uma via coletora que margeia o empreendimento, bem como uma via de circulação de vizinhança que liga a área às vias arteriais.



Licenciamento Ambiental

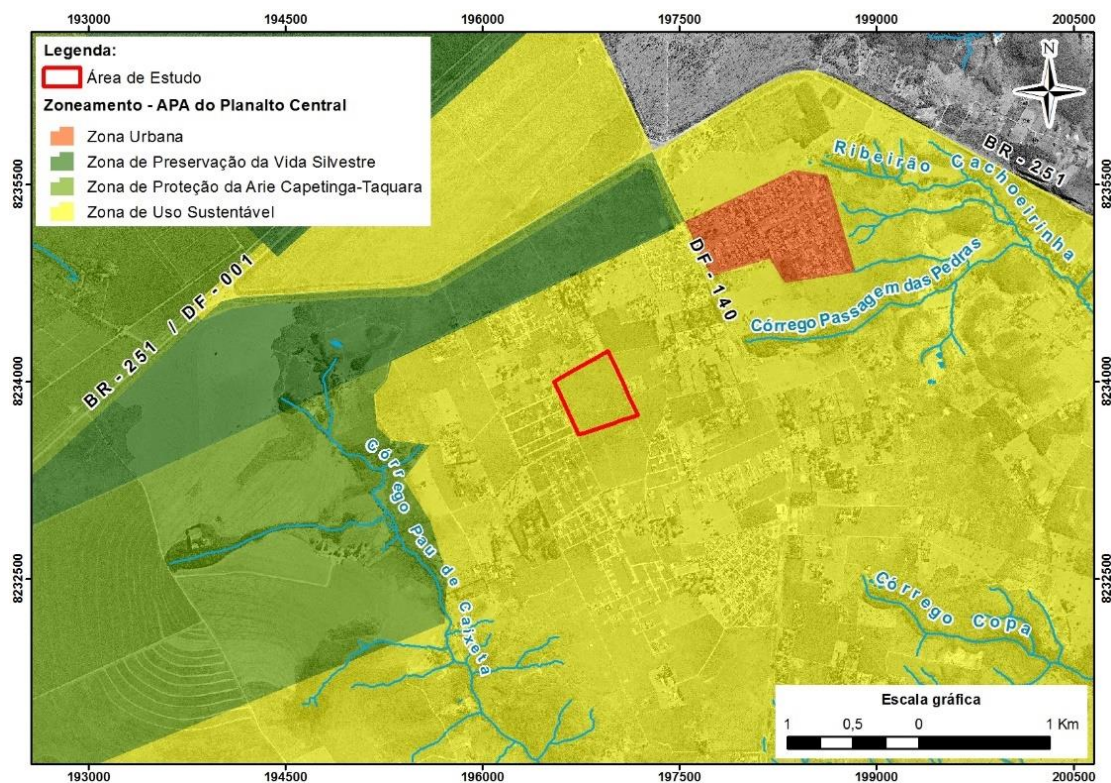
Em 23 de agosto de 2006, em função da aprovação do EIA/RIMA, foi expedida pelo IBAMA a Licença Prévia nº 012/2006 ao Setor Habitacional Tororó, que conferiu a viabilidade ambiental para implantação do setor.

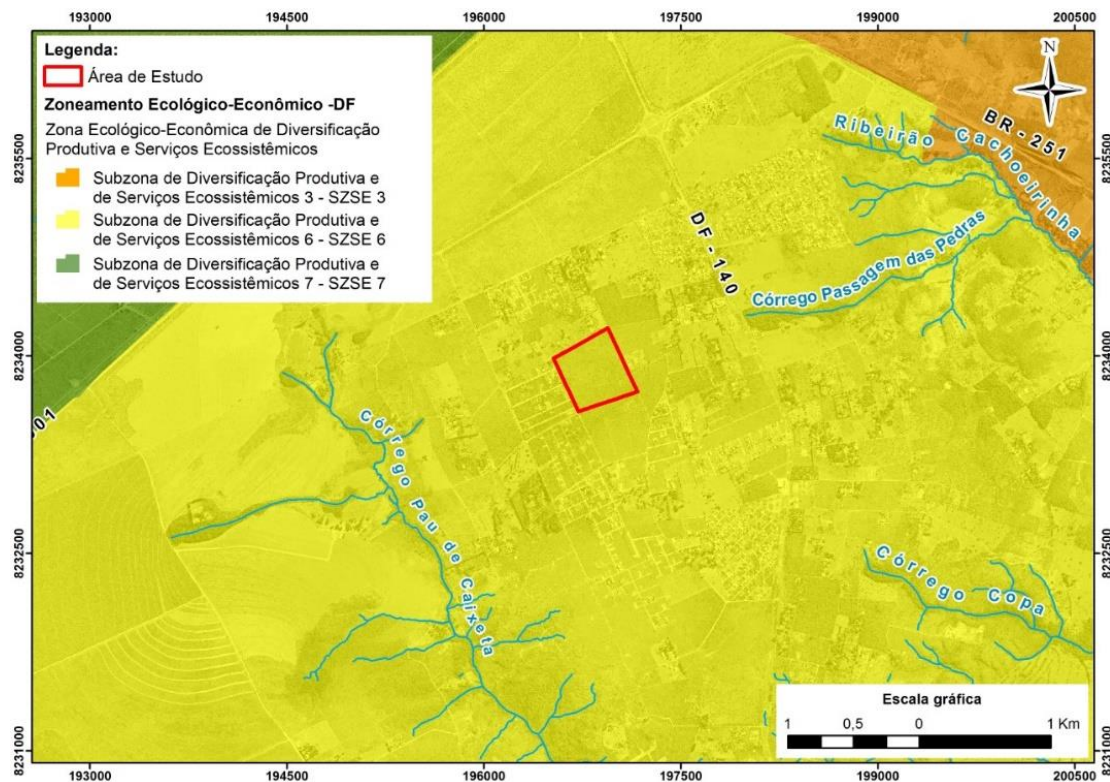
Em 2017, a partir do Processo nº 00391-00022801-2017-90, o IBRAM emite a Licença de Instalação nº 044/2017 para o parcelamento do solo denominado Wasny, com as condicionantes, exigências e restrições a serem desenvolvidas na área do empreendimento.

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) que estabelece que a impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% da área total da gleba do parcelamento.





Consultas

CEB

Informações atualizadas:

A CEB informa que poderá fornecer energia elétrica ao empreendimento, além disso esclareceu que não existe interferência de rede pública de energia elétrica implantada.

Soluções de Projeto:

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

Consultas

Caesb

Informações atualizadas:

A Caesb informa que não há **sistema de abastecimento de água** implantado ou projetado para atendimento do empreendimento, sendo viável o atendimento como sistema de abastecimento de água da Caesb somente após o início da operação do Sistema Produtor Paranoá Sul.

Quanto ao **sistema de esgotamento sanitário**, a Companhia informou que não existem redes de esgotamento sanitário implantadas para o atendimento imediato do empreendimento.

Soluções de projeto:

A Caesb esclarece que para viabilizar o empreendimento será necessário que o empreendedor opte por solução independente de abastecimento. (poço tubular profundo). . A ADASA já outorgou a perfuração do poço nos termos da Outorga Prévia nº 364/2019 – ADASA/SGE.

O sistema de esgotamento sanitário será atendido por meio de fossas sépticas e sumidouros.

Consultas

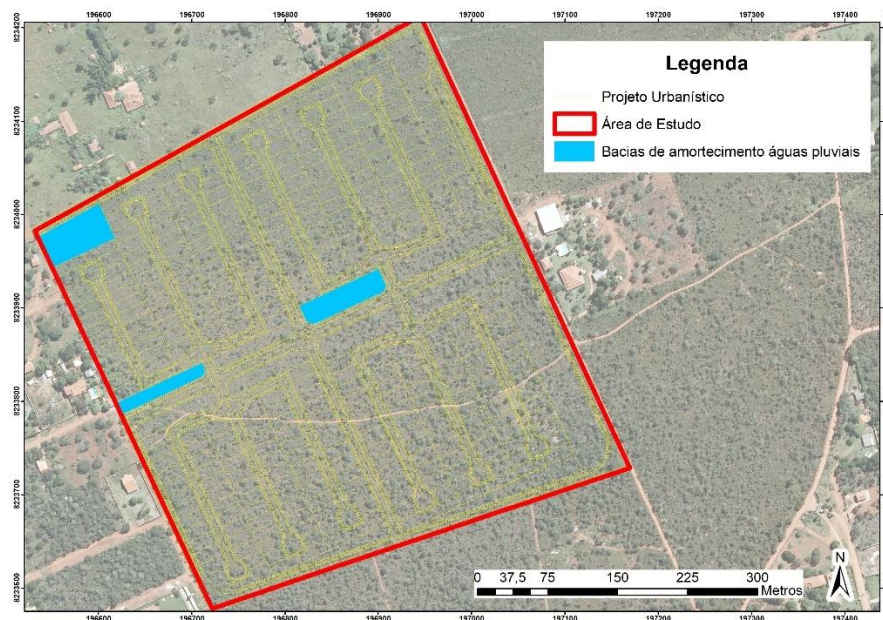
Novacap

Informações atualizadas:

A Novacap informou que não existe interferência de rede pública de águas pluviais implantadas ou projetadas na poligonal demarcada.

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.



Consultas

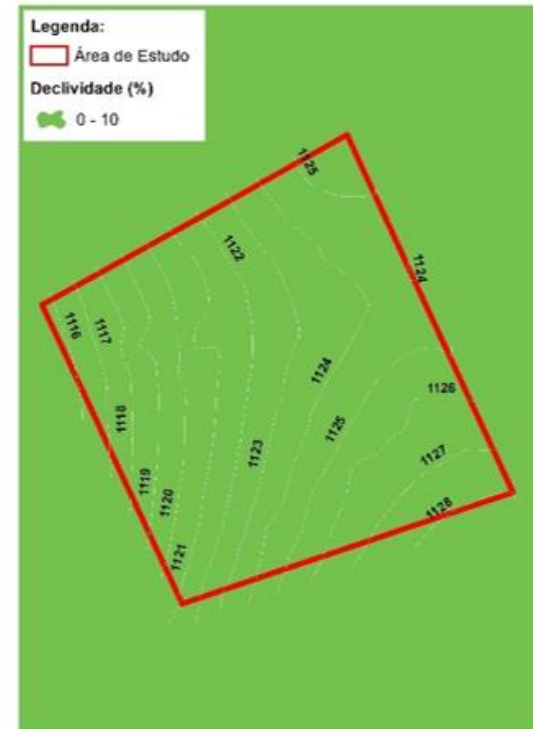
SLU

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.

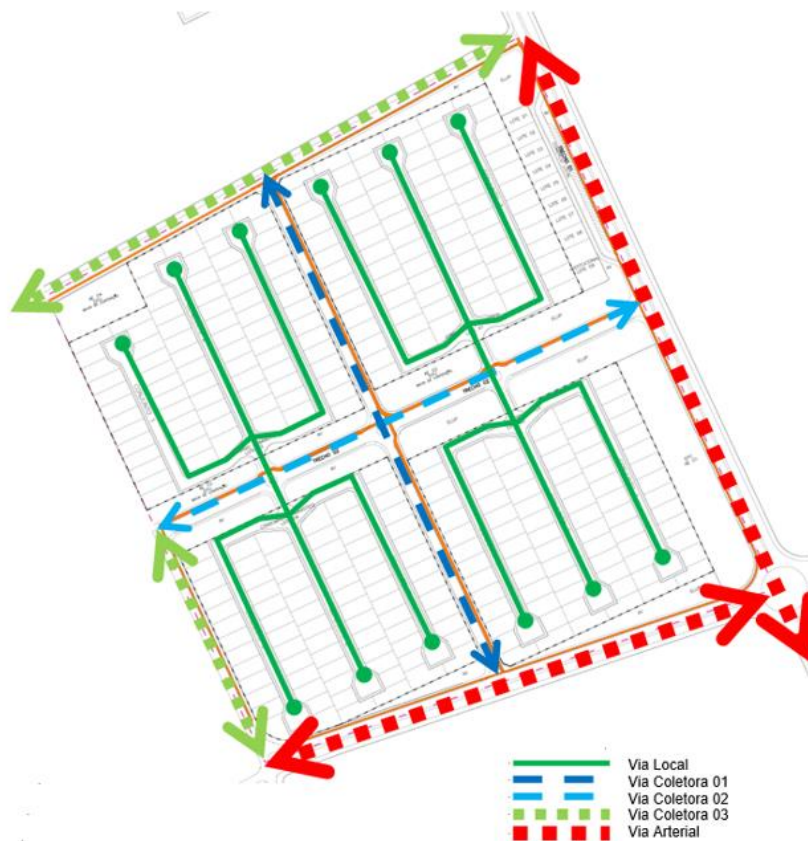
O empreendimento em comento apresenta declividade uniforme entre 3% e 8%, não sofrendo assim qualquer restrição condicionada a declividade do terreno.



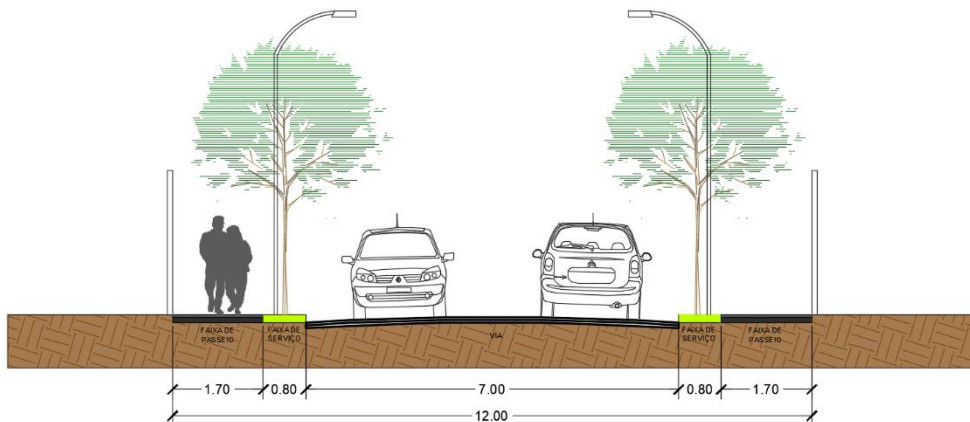
Escala reduzida com identificação das curvas de nível

Sistema viário

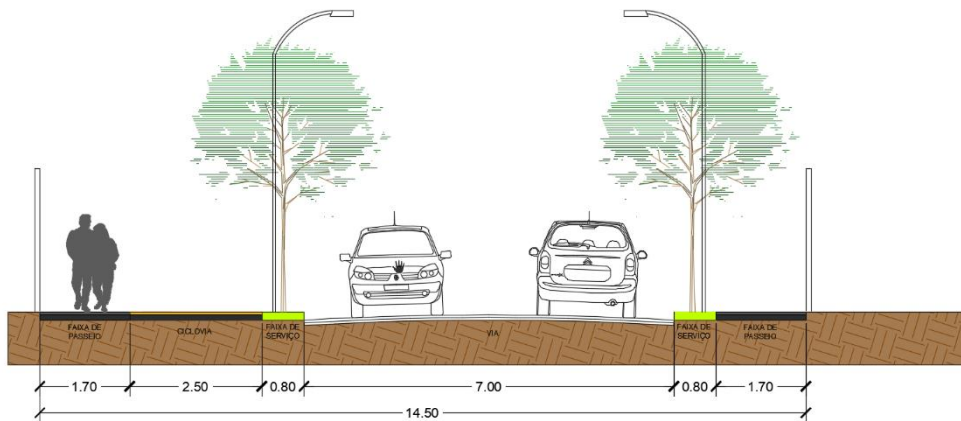
Em conformidade a DIUPE 031/2016, a poligonal da área de parcelamento é delimitada por uma malha viária que irá compor o sistema viário do Setor Habitacional Tororó estabelecido pelo MDE-RP 047/08, sendo ela distribuída da seguinte forma:



Sistema viário

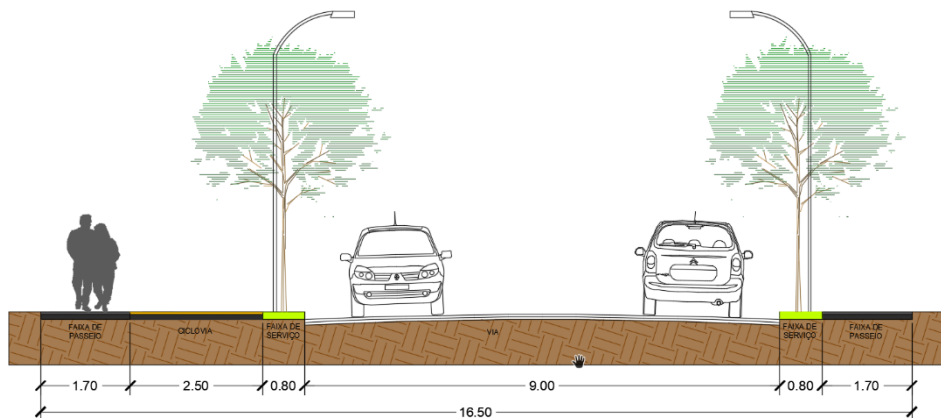


Via Local

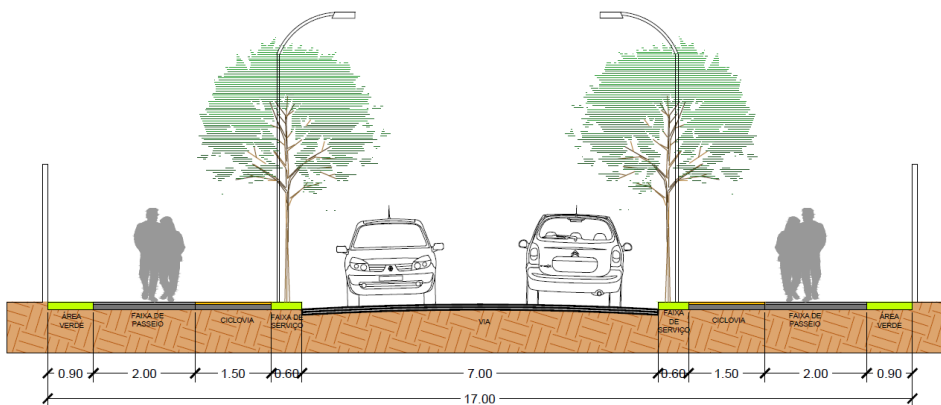


Via Coletora 01

Sistema viário

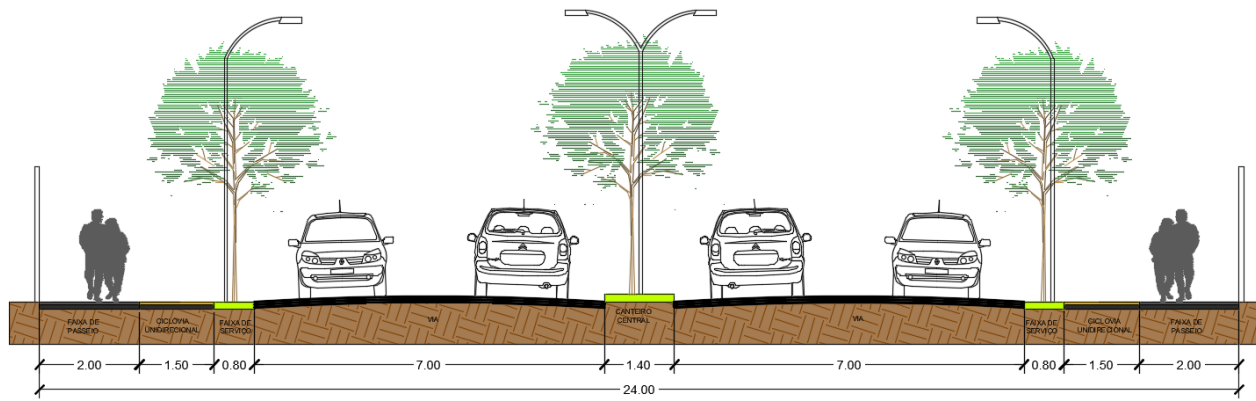


Via Coletora 02



Via Coletora 03

Sistema viário



Via Arterial

LEGENDA

- USO RESIDENCIAL
- USO COMERCIAL
- USO INSTITUCIONAL
- USO INSTITUCIONAL - EQUIPAMENTO PÚBLICO
- ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO - ELUP
- ÁREAS VERDES + FAIXAS DE SERVIÇO
- CICLOVIA

**Uso do Solo**

- 4 Condomínios Urbanísticos com área até 4 ha cada, contendo 318 unidades autônomas ao todo, com área média 400m² cada unidade.
- 1 lote de Uso Institucional para clube (992m²)
- 8 lotes de Uso Comercial (397m² cada)
- 4 lotes de Uso Institucional (Equipamento Público)

Uso do Solo

QUADRO DE ÁREAS DO PARCELAMENTO

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	ÁREAS (%)
I. ÁREA TOTAL DA POLIGONAL DE PROJETO	226.775,00	100,00%
II. ÁREA NÃO PASSÍVEL DE PARCELAMENTO	0	0,00%
III. ÁREA PASSÍVEL DE PARCELAMENTO: I - II	226.775,00	100,00%

QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	ÁREA (%)
ÁREA PASSÍVEL DE PARCELAMENTO		226.775,00	100,00%
1. Unidades Imobiliárias			
a. RE 02 (Residencial - hab. multifamiliar (casas) (PDEU)	4	157.316,29	69,37%
b. CSII 2 (Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial)	8	3.177,04	1,40%
c. <u>Inst</u> (Institucional)	1	992,82	0,44%
d. <u>Inst</u> EP (EPC)	1	8.083,72	3,56%
e. <u>Inst</u> EP (EPU)	3	6.595,59	2,91%
TOTAL	17	176.165,46	77,68%
2. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		11.510,69	5,08%
3. Área Verde + Faixa de Serviço		12.072,51	5,32%
4. Sistema de Circulação (via + faixa de passeio + ciclovia)		27.026,34	11,92%
Área Pública (1): 1d + 1e + 2 + 3		38.262,51	16,87%
Área Pública (2): 1d + 1e + 2 + 3 + 4		65.288,85	28,79%

(1) Conceito de Área Pública conforme o disposto na Seção IV da Lei Complementar nº 803 (PDOT 2009) atualizada pela Lei Complementar nº 854 (PDOT 2012) e na DIUPE 012/2018.

(2) Conceito de Área Pública conforme Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979

Áreas Permeáveis

Em cumprimento ao estabelecido nas diretrizes específicas da DIUPE 031/2016, com relação ao percentual de áreas não impermeabilizadas, o presente projeto propõe 50,06%, distribuídos conforme tabela abaixo:

QUADRO DE PERMEABILIDADE (EMPREENHIMENTO)

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA TOTAL (m²)	TAXA DE PERMEABILIDADE	ÁREA PERMEÁVEL (m²)	ÁREA (%)
ÁREA TOTAL DA POLIGONAL DE PROJETO	226.775,00			100,00%
a. Área Verde + Faixa de Serviço	12.072,51	90%	10.865,26	4,79%
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP	11.510,69	90%	10.359,62	4,57%
c. <u>Inst EP (EPC)</u>	8.083,72	50%	4.041,86	1,78%
d. <u>Inst EP (EPU)</u>	6.595,59	90%	5.936,03	2,62%
e. CSII 02	3.177,04	50%	1.588,52	0,70%
f. Inst.	992,82	50%	496,41	0,22%
g. RE 02	157.316,29	51%	80.231,31	35,38%
TOTAL DE ÁREA PERMEÁVEL			113.689,44	50,06%

QUADRO DE PERMEABILIDADE (SOMATÓRIO DOS LOTES PDEU)

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA TOTAL (m²)	TAXA DE PERMEABILIDADE	ÁREA PERMEÁVEL (m²)	ÁREA (%)
ÁREA TOTAL DOS <u>PDEUs</u>	157.316,29		80.231,31	51,00%
RE 02 (unidades autônomas)	121.334,39	55%	66.733,91	42,42%
RE 02 (faixa de serviço)	4.363,02	86%	3.751,46	2,38%
RE 02 (faixa de passeio permeável)	9.745,94	100%	9.745,94	6,20%

Densidade Populacional

Considerando a área total da poligonal com 22,6775 ha, a densidade de 47,5 hab/ha (DIUPE 12/2018) e o índice de habitantes por unidades habitacionais calculado pelo IBGE 2000 de 3,3 hab./unid.hab.

A memória de cálculo para ocupação máxima na área em questão é:

- $22,6775 \text{ ha (ÁREA)} \times 47,5 \text{ hab/ha (DENSIDADE)} = 1.077,18 \text{ habitantes}$
- $1.077 \text{ (HABITANTES)} / 3,3 \text{ (ÍNDICE DE DOMICIALIDADE)} = 326 \text{ unidades habitacionais}$

No entanto, o presente projeto urbanístico apresenta quantitativo de 318 unidades habitacionais, com uma população total de 1.049,40 habitantes, ou seja, apresenta densidade de 46,27 habitantes por hectare, ou seja, abaixo do percentual máximo exigido pelo MDE-RP 047/08 e pela DIUPE 31/2016.

Quadro Síntese dos Parâmetros Urbanísticos

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO / JARDIM BOTÂNICO														
UOS	FAIXA ÁREA LOTES (m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX (m)	AFR (m)	AFU (m)	AF LAT (m)	AF OBS (m)	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
RE 2 – Wasny	38.000<a≤40.000	1	1	49	51	9,5	1,5	1,5	1,5	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	-
CSII 2 – Wasny ⁽⁵⁾	300<a≤600	1	2	50	50	15	-	1,5	-	-	proibida	obrigatória	ponto médio da testada frontal	Permitido-tipo 1
Inst – Wasny	900<a≤1.000	1	1	50	50	15	-	1,5	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	-

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.
- 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.

PROJETO: MDE, URB e NGB		
Nome/Forma e Participação	Categoria Profissional	CAU ou Matrícula
Coordenação: Adriano Bueno Machado	Arquiteto	CAU A44059-0
Equipe Técnica: Adriano Bueno Machado	Arquiteto	CAU A44059-0