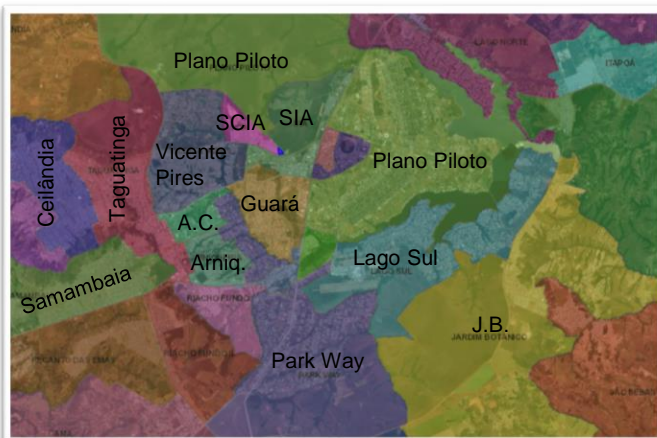




URB 022/2012
QUADRA 16 DO SCIA
RA XXV – SCIA

CONPLAN
MARÇO 2023



- Acesso pela Estrada Parque Ceilândia (DF-095, Estrutural)
- Confrontações: Qd 14 do SCIA (norte), Qd 15 (oeste), Parque Nacional de Brasília (leste), e linha ferroviária (sul).



O projeto tem como objetivo o **desenvolvimento comercial e econômico** através da oferta de lotes mistos, com uso obrigatório de comércio, prestação de serviços e pequenas indústrias em seu pavimento térreo e com possibilidade de residência nos pavimentos superiores, além da criação de lote para o **Instituto Federal de Brasília**, instalado em área cedida por esta Terracap.

Área parcelada: **10,38 ha** (103.835,10m²)



SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

QUADRA 16 – SCIA

Imóvel: BANANAL

Situação: imóvel incorporado ao patrimônio da
TERRACAP

Transcrição: 94, Fls. 77, Livro 3, Cartório do 1º Ofício de
Registro de Imóveis - DF

Proprietário: TERRACAP - COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE
BRASÍLIA



NOVACAP

- SEI nº 00111-00000220/2020-83 Ofício nº 266/2020;
- **Interferência:** A NOVACAP informou que não existe interferências na poligonal de projeto e nem nas proximidades e que por se tratar de um novo empreendimento não tem capacidade de atendimento.
- **Solução:** Será contratado projeto de drenagem seguindo o Termo de Referência da NOVACAP e a Resolução nº 09 da ADASA.

SEMOB

- SEI nº 00111-00000220/2020-83 DESPACHO-SEMOB;
- **Interferência:** Não há projeto de infraestrutura cicloviária, apenas traçados preliminares, sem previsão de implantação ou de elaboração de projeto.

SLU

- SEI nº 00111-00000220/2020-83 Ofício nº 26/2020;
- **Interferência:** Não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços, pois já realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades.

DER

- SEI nº 00111-00000441/2018-37 Ofício nº 682/2022;
- **Interferência:** Houve interferência do novo traçado da rodovia DF-010 no projeto de parcelamento do solo.
- **Solução:** A interferência com a alteração de traçado da rodovia foi analisada no âmbito do projeto, e foi apresentada alternativa para o DER-DF, que anuiu com a proposta e com o projeto urbanístico em desenvolvimento

CEB-IPES

- SEI nº 00111-00000220/2020-83 Carta nº 9/2022;
- **Interferência:** Há iluminação pública instalada nas mediações da poligonal.
- **Solução:** a rede de iluminação pública não interfere com lotes previstos no projeto, e não haverá necessidade de remanejamentos.



Neoenergia

- SEI nº 00111-00000220/2020-83 - Carta nº 279/2020 CEB-D/DG/DC/SAC/GRGC, Carta nº 427/2022- CGR e Laudo Técnico nº 639/2022
- **Interferência:** “Existem Linhas de Distribuição Aérea (LD) de 138 kV nas proximidades da poligonal [devendo ser adotadas] as faixas horizontais de segurança [...] de 8 metros para cada lado do eixo da LD...”.
“Consta interferência com rede aérea primária e secundária nas proximidades do transformador FX5437”.
- **Solução:** as redes foram mantidas em sistema viário ou áreas verdes públicas, e o desenho urbano foi adaptado de forma a não exigir remanejamentos.
- **Capacidade de atendimento:** há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento, mas o empreendedor deve submeter projeto elétrico para aprovação da distribuidora.



LEGENDA

— — Poligonal de projeto



Poste

— — Linha de transmissão

— — Trecho de rede

CAESB

SEI nº 00111-00000220/2020-83 - Carta n.º 14/2021 e Termo de Viabilidade de Atendimento - TVT 032/2022;

- **Interferência:** Há interferência com redes de abastecimento de água e com as redes de esgotamento sanitário.
- **Solução:** A interferência existente está locada na área destinada às calçadas no projeto e a rede já atende ao IFB. Portanto, não haverá necessidade de alteração na mesma.



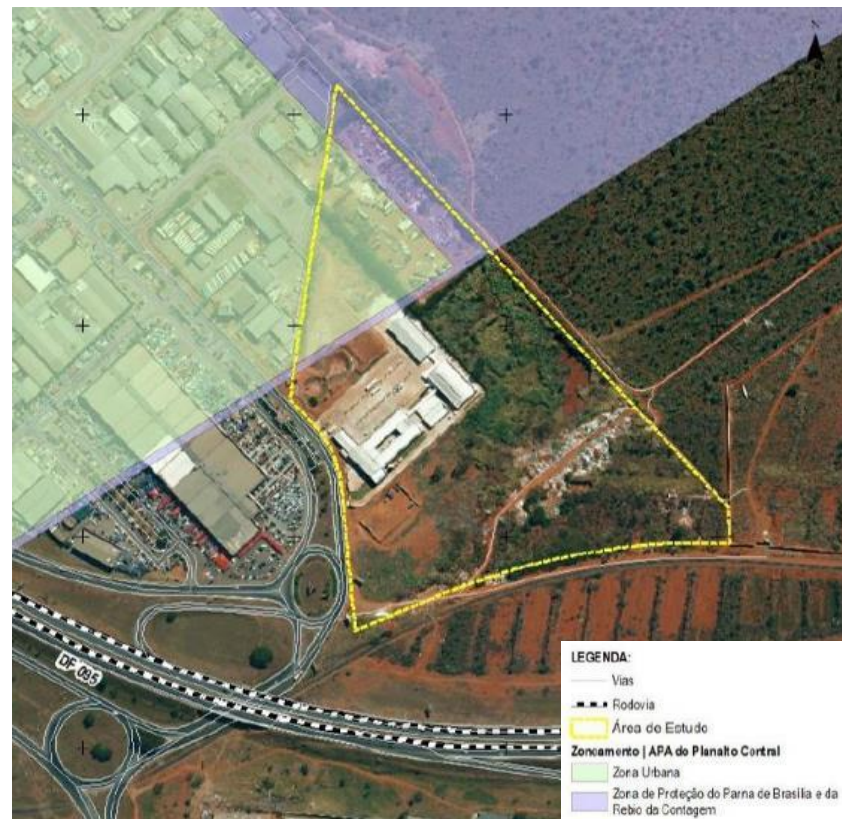
CAESB

SEI nº 00111-00000220/2020-83 - Carta n.º 79/2022 - CAESB/DE e Termo de Viabilidade de Atendimento - TVT 032/2022;

- **Capacidade de atendimento:** Somente o IFB é atendido.
Sistema de abastecimento de água (SAA): Sistema Produtor Torto/Santa Maria. Existem redes de água nas proximidades do empreendimento, porém não apresentam capacidade de absorver novas demandas. Assim, o atendimento com abastecimento de água só será possível após reforço de todo o sistema da região.
Sistema de Esgotamento Sanitário (SES): ETE Brasília Sul. Há viabilidade de atendimento do empreendimento por meio de interligação ao sistema da Caesb.
- **Solução:** Água: será implantado uma subadutora que derivará de adutora existente (AAT.GUA.010); Esgoto: e no sistema de esgotamento será implantado um interceptor a partir do PV localizado em rede de PVC-300.



- Parte inserida na **Área de Proteção Ambiental - APA do Planalto Central**, criada pelo Decreto Federal (sem número) de 10 de abril de 2009, e também na Zona de Proteção do Parque Nacional (PARNA) de Brasília e da Reserva Biológica (REBIO) da Contagem - ZPPR;
- Parte inserida na **Zona Urbana – ZU** da APA do Planalto Central, cujo objetivo da zona de manejo é contribuir com a promoção do **uso sustentável da cidade**, com a melhoria da qualidade ambiental urbana;
- **Zona de Proteção do Parna de Brasília e da Rebio de Contagem (ZPPR)**: visa **minimizar os impactos ambientais** gerados na região do entorno do PARNA e do REBIO, que possam afetar negativamente as áreas com sensibilidade ambiental.



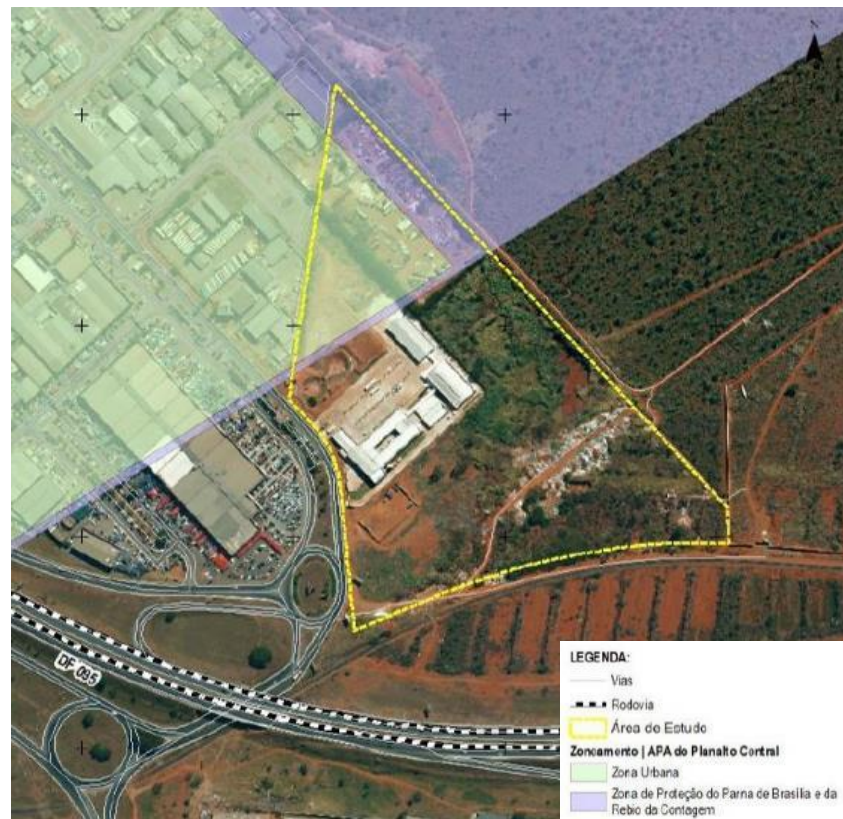
Normas Gerais definidas para a ZPPR pelo Plano de Manejo da APA do Planalto Central que podem impactar no projeto:

Uso Urbano

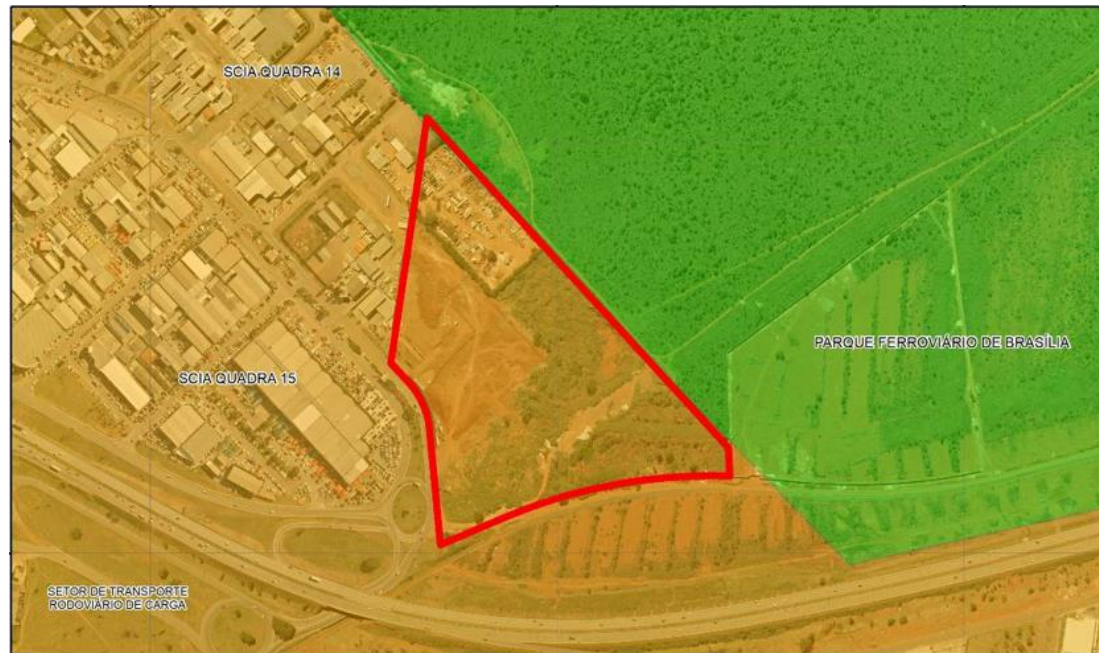
- O uso urbano será permitido exclusivamente na Macrozona Urbana, assim definida pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009.
- Não serão permitidas alterações de densidades de ocupação, tampouco mudanças de gabarito de construções, daquelas diretrizes definidas na Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009.
- Não será permitida a implantação de prédios espelhados e de novas edificações maiores do que quatro andares

Indústrias

- Não é permitida a instalação de novas indústrias potencialmente poluidoras ou degradadoras na faixa de 1km do Parna de Brasília e da Rebio da Contagem.




- **SZPDE 3** – Subzona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade;
- Incentivo às atividades:
 - N1 – extrativismo vegetal, turismo rural e de aventura e agroindustriais;
 - N2 – agricultura, agroindústria, mineração, pesca e pecuária;
 - **N3 – comércio, educação, saúde, telecomunicações, transporte e turismo.**

**Legenda**

 SCIA Quadra 16

Zoneamento - ZEE-DF

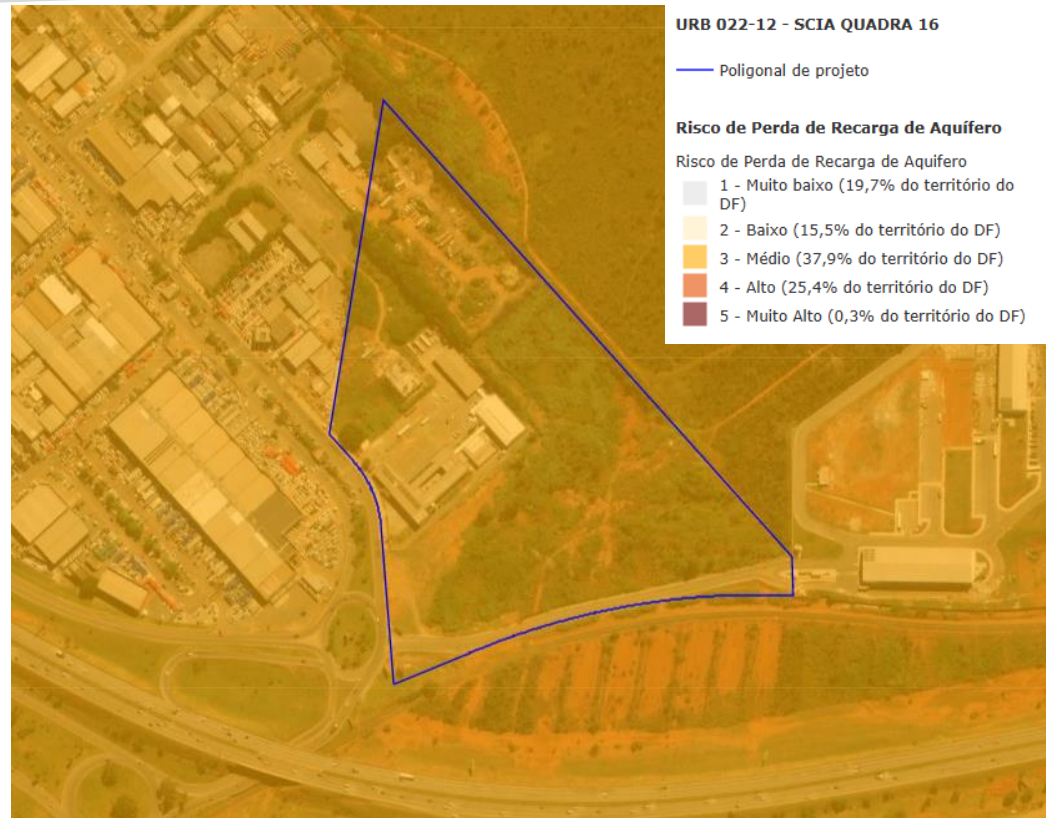
 ZEEDEPE - Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade

 ZEEDEPSE - Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecológicos

Zoneamento ZEE Fonte: DIUPE 023/2020 – SEDUH

Perda de área de recarga de aquífero

O parcelamento está inserido na região de **médio risco**, sendo recomendável a manutenção da permeabilidade dos solos à infiltração de águas pluviais para manutenção do ciclo hidrológico.



Risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero - ZEE

Fonte: SISDIA – SEMA/GDF.

Contaminação do aquífero

O parcelamento está inserido na região de **alto risco**, onde se observam regiões com baixa declividade e baixa densidade de drenagem favorecendo a infiltração pluvial, portanto não é recomendada a implementação de usos com alto potencial poluidor.

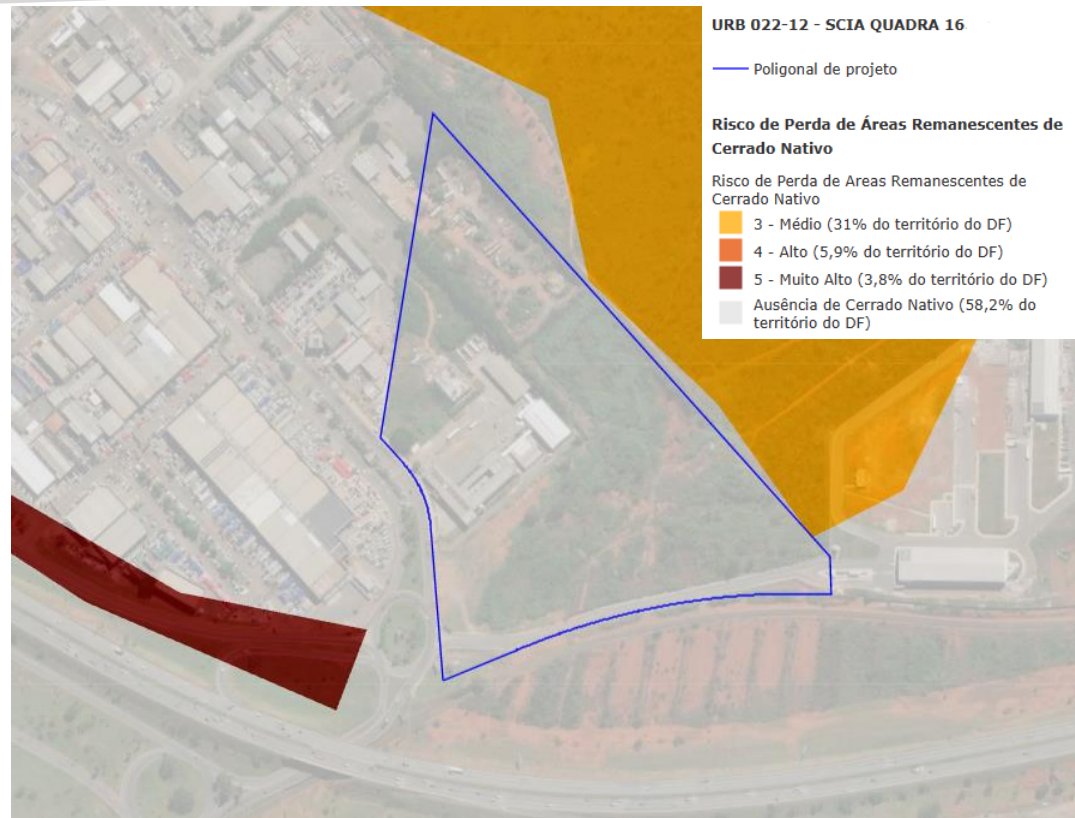


Risco ecológico de contaminação de aquífero - ZEE

Fonte: SISDIA – SEMA/GDF.

Remanescentes de cerrado nativo

O parcelamento está inserido na região de **ausência de cerrado nativo**, que corresponde a áreas em maior grau de antropização.

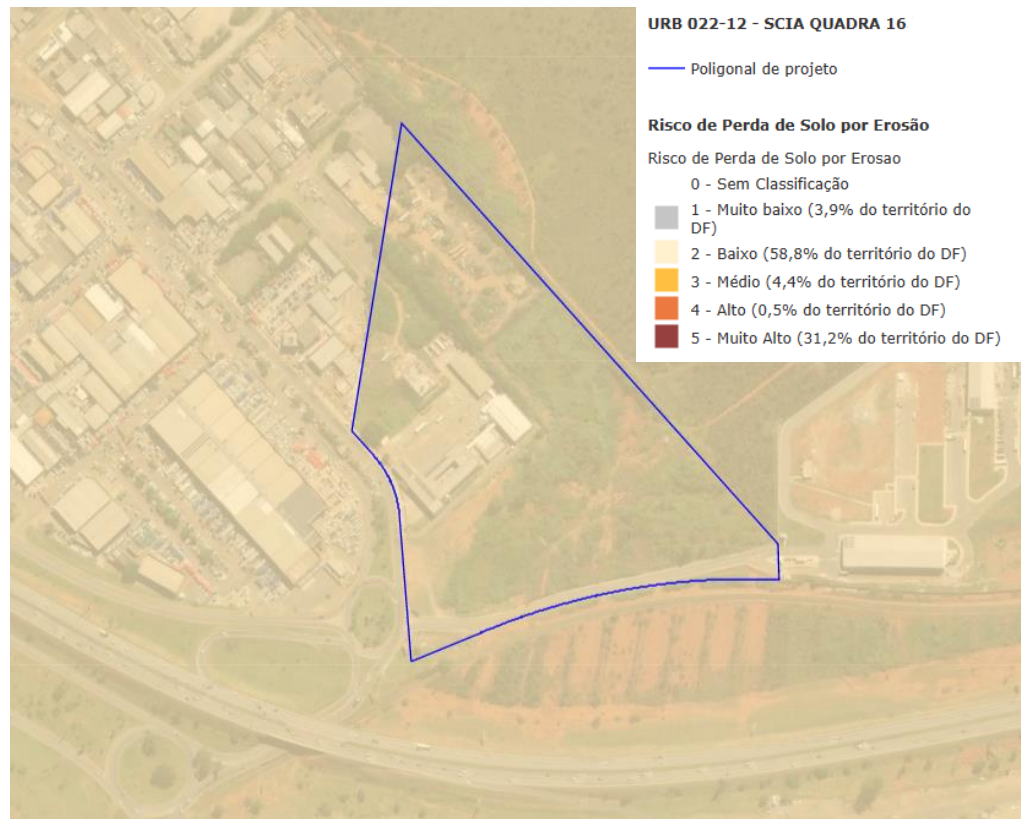


Risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo - ZEE

Fonte: SISDIA – SEMA/GDF.

Perda de solo por erosão

O parcelamento está inserido na região de **baixo risco**, risco que corresponde a solos bem estruturados e relevos menos acidentados, e maior capacidade de suportar usos mais intensivos.



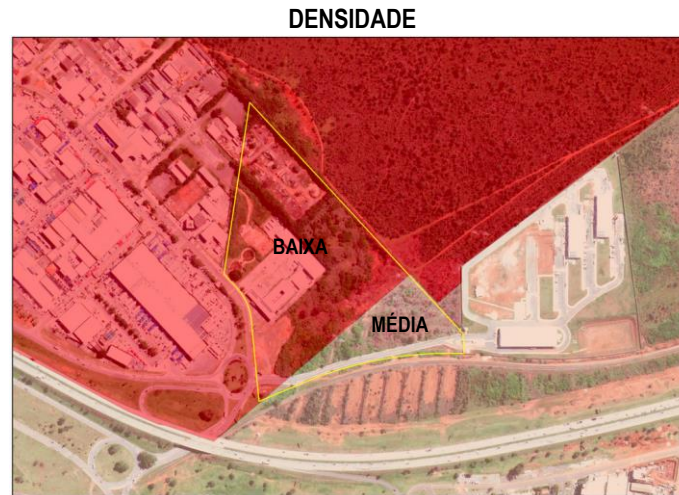
Risco ecológico de perda de solo por erosão - ZEE.

Fonte: SISDIA - SEMA/GDF.

- A maior parte da poligonal está inserida na **Zona Urbana de Uso Controlado II** e a outra porção está em **Zona Urbana Consolidada**;
- A poligonal de projeto se encontra nas zonas de **baixa densidade** - 15 a 50 hab/ha - e de **média densidade** - 50 a 150 hab/ha



Fonte: DIUPE 023/2020 SEDUH/GDF



Fonte: GEOPORTAL SEDUH/GDF, 2022.

- **DIUPE 23/2020**, de 06/07/2020;
- Zona A, corresponde à Zona Urbana de Uso Controlado II, com usos permitidos CSIIInd 1, CSIIIndR, e Inst EP;
- Zona B, inserida na Zona Urbana Consolidada, com mesmos usos da Zona A;
- Zona C, inserida na Zona de Proteção do Parna de Brasília e na Rebio da Contagem - ZPPR da APA do Planalto Central, com gabarito mais restrito e mesmos usos permitidos.
- 10% de EPC e 5% de ELUP;
- População máxima de 755 habitantes, sendo 402 nas Zonas A e C, de baixa densidade, e 354 na Zona B, de média densidade.



Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo. Fonte: DIUPE 023/2020 SEDUH/GDF.

Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

Zona	Uso	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa máxima de ocupação
Zona A	CSInd 1	1	2,1	12,0	70%
	CSIndR	1	2,4	12,0	80%
	Inst EP	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS			
Zona B	CSInd 1	1	2,1	12,0	70%
	CSIndR	1	2,4	12,0	80%
	Inst EP	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS			
Zona C	CSInd 1	1	2,1	8,5	70%
	CSIndR	1	2,4	8,5	80%
	Inst EP	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS			

Observações:

- Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela; e
- Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem.

Densidade populacional por Zona

ZONA	Área (ha)	Densidade (hab./ha)	População mínima (hab)	População máxima (hab)
Zona A e C	8,03	Baixa >15 e <50	120	401
Zona B	2,36	Média >50 e <150	118	354
TOTAL			238	755

A população definida deve ser confirmada na etapa do licenciamento do projeto urbanístico por meio de consulta às concessionárias.

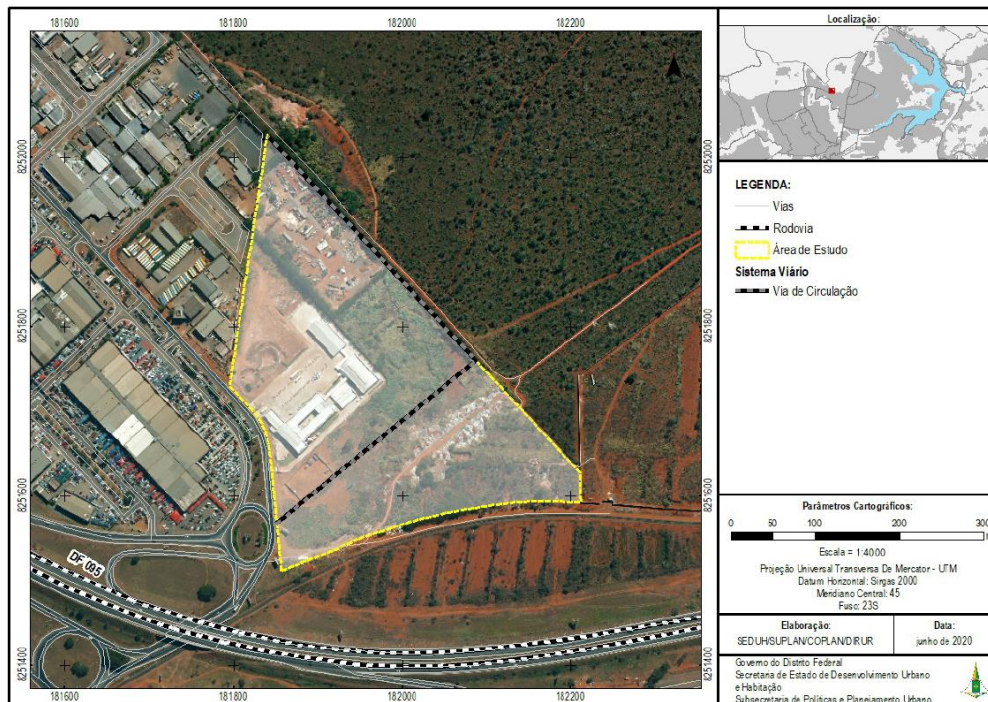
Percentual por tipologia de áreas públicas

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO*
Equipamento Público Comunitário (EPC)	10%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	0%
Equipamento Público Urbano (EPU)	5%
Total mínimo exigido	15%

* Os percentuais da tabela acima poderão ser alterados após consultas técnicas às concessionárias de serviços públicos, realizadas pela SUPAR, 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.

Fonte: DIUPE 23/2020

Diretrizes de Sistema Viário e de Circulação



Fonte: DIUPE 23/2020

- Prevê a criação **93 unidades imobiliárias**, sendo:
- 11 lotes CSIIInd1, com áreas entre 632,25m² e 1.033,46m²;
- 81 lotes CSIIIndR, com áreas entre 164,00m² e 219,32m².
- 01 lote INST EP, com área de 25.362,21 m²

Também foram previstos **Espaços Livres de Uso Público** - ELUP que perfazem uma área de **24.947,09 m²** destinados a implantação de equipamentos de lazer e áreas verdes.

LEGENDA:

 CSIIIndR  InstEP  CSIIInd1  ELUP  POLIGONAL DE PROJETO

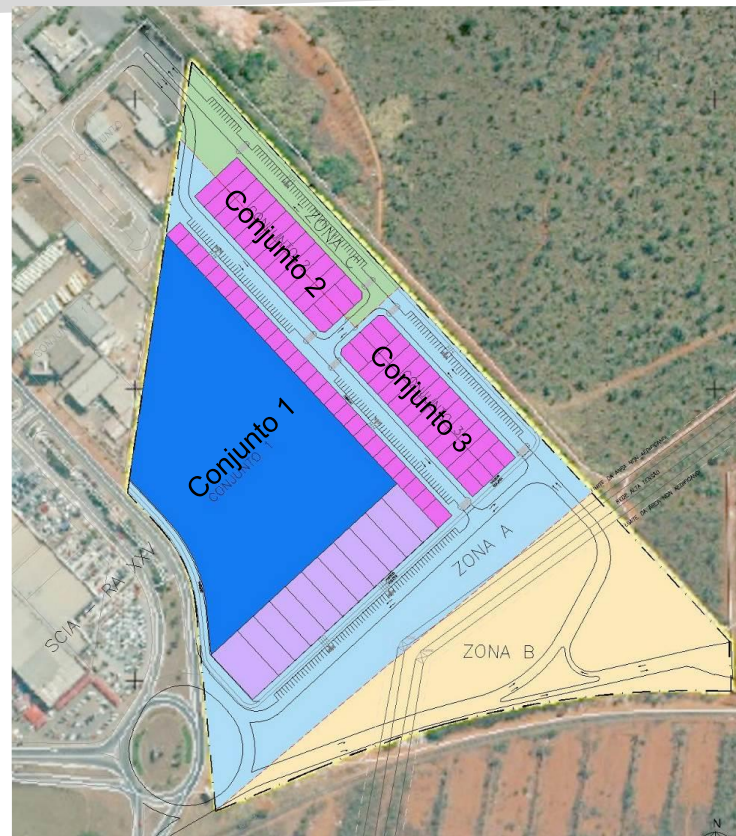


Croqui de usos Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ

- Densidade baixa, de 15 a 50 hab./ha;
- População máxima: 401 habitantes (DIUPE 23/2020)
- População por unidade domiciliar: 3,52 hab./ud (PDAD 2018 - CODEPLAN/DF)
- Conjuntos 1 e 2 comportarão no máximo 1 unidade residencial por lote (53 u.r.);
- Conjunto 3 comportará até 2 unidades residenciais por lote (56 u.r.);
- **Total de 109 unidades residenciais, com 383 habitantes;**
- Densidade efetiva do projeto: 37 habitantes/hectare.

LEGENDA:

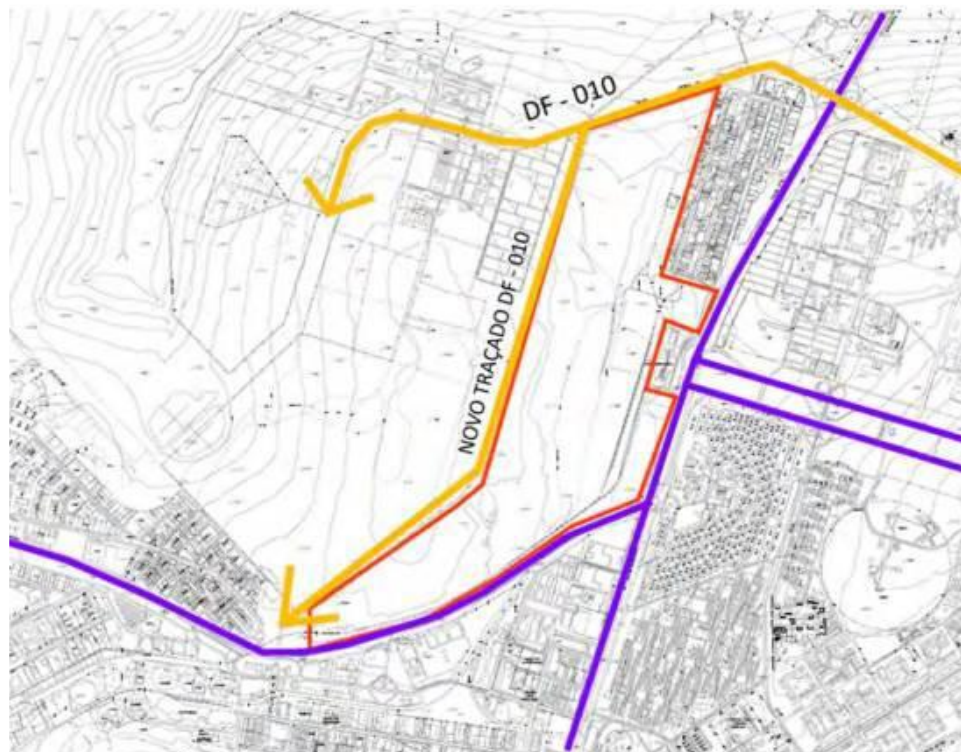
CSIIIndR InstEP CSIIInd1 ELUP [] POLIGONAL DE PROJETO



Croqui de zoneamento e densidade Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		103.835,10	100%
1. Unidades Imobiliárias			
a. CSIIInd1	11	7.355,96	7,08%
b. CSIIIndR	81	14.120,64	13,60%
c. Inst. EP	1	25.362,21	24,43%
Total	93	46.838,81	45,11%
2. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		25.250,27	24,32%
3. Sistema de Circulação		31.746,02	30,57%
Inst. EP + ELUP ¹ : (1c + 2)		50.612,48	48,74%
Inst. EP + ELUP + Circulação ² : (1c + 2 + 3)		82.358,50	79,32%

Fonte: MDE 022/2012



Proposta de alteração do traçado da DF-010. Fonte: Plano de Ocupação do Pátio Ferroviário



Ampliação da rotatória de acesso ao parcelamento.
Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ



■ SISTEMA VIÁRIO DO PROJETO URB 022/12 - TERRACAP

■ SISTEMA VIÁRIO DER - 1ª ETAPA

■ SISTEMA VIÁRIO DER - 2ª ETAPA

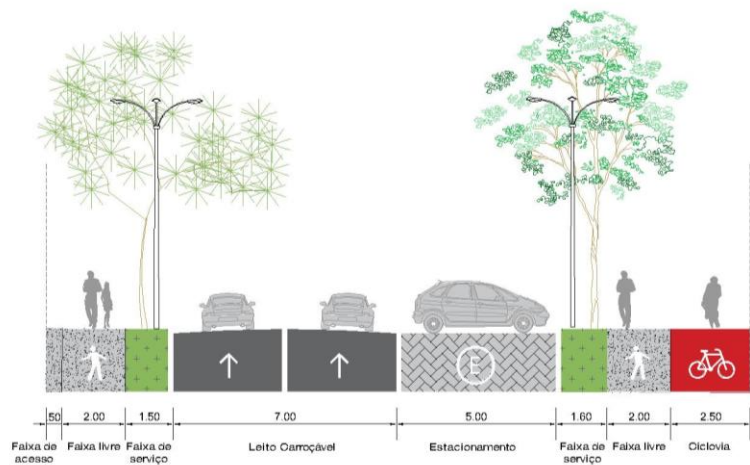
■ SISTEMA VIÁRIO DO PROJETO A SER ELIMINADO

Sistema viário compatibilizado com futuro traçado da rodovia. Fonte: NUARQ.

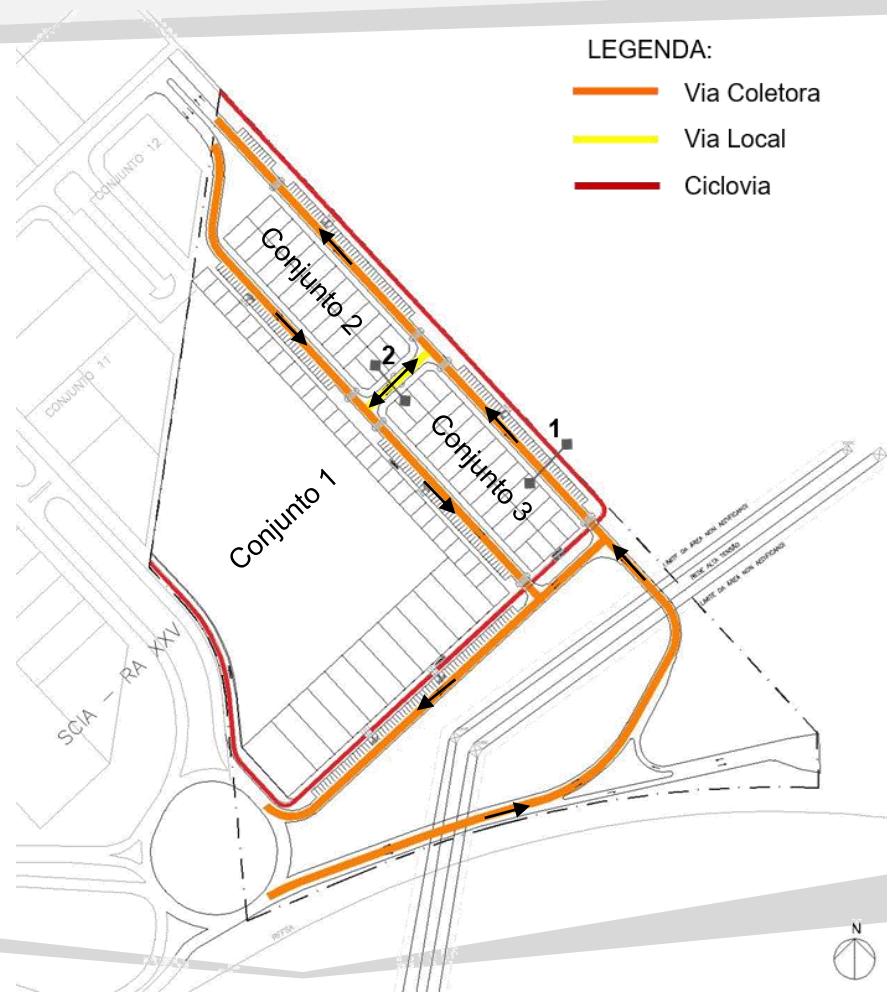
SISTEMA VIÁRIO

QUADRA 16 – SCIA

O projeto do sistema viário do parcelamento em questão visa **garantir a continuidade e conexão entre o sistema viário já existente e as vias de circulação propostas**, bem como a prioridade do deslocamento de pedestres e de ciclistas em relação ao deslocamento dos veículos motorizados.



CORTE 1



- LEGENDA:
- Via Coletora
 - Via Local
 - Ciclovia



PERSPECTIVA 1

QUADRA 16 – SCIA





PERSPECTIVA 3

QUADRA 16 – SCIA



- Processo SEI-GDF **00391-00013832/2017-50**;
- Foi elaborado Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI, submetido à audiência pública em 06/09/2022;
- Licença Prévia – **LP SEI-GDF nº 322/2022 – IBRAM/PRESI**;
- Aprova a concepção e localização do empreendimento;
- Não será permitida a implantação de prédios espelhados e de novas edificações maiores do que quatro andares na Zona de Proteção do Parna de Brasília e da Rebio da Contagem - ZPPR da APA do Planalto Central;
- Para emissão da Licença de Instalação, foram solicitados Programa de Educação Ambiental, cronograma físico de implantação, projeto básico e memorial de obras das infraestruturas do empreendimento, inventário florestal e planilha de compensação ambiental.



Projeto

Aynnã Ataíde Ribeiro Fagundes - CAU A240420-6

Themis Marinho da Silva - CAU A68478-3

Natália Oliveira de Freitas - CAU A132466-7

Supervisão

Bianca Ilha Pereira - CAU A69891-1

Coordenação

Hamilton Lourenço Filho - CREA 8558/D-DF