



Apresentação Conplan

01/fevereiro/2023

EMPREENDIMENTO SOBRADINHO II



Processo SEI nº 0390-000170/2014

- gleba de **3,2587 ha**, matrícula nº 5.741 do 7º Cartório de Registro de Imóveis
- localizada no **Setor de Mansões** Sobradinho na Região Administrativa de Sobradinho II – **RA XXVI**

PDOT/2009

- **Zona Urbana de Expansão e Qualificação 1 – ZUEQ1**
- faz parte das Áreas Estratégicas de Regularização Fundiária (**classificada como** Área de Regularização de Interesse Social - **ARIS**)



Objetivos do Projeto

- oferta de **lotes regulares** - moradia (faixas de renda diversas) e criação de áreas comerciais e de serviços locais e regionais
- promoção da **articulação do tecido urbano** - conexão Norte-Sul e Leste-Oeste (como determinam as diretrizes urbanísticas)
- qualificação e **criação de espaços com usos diversos, na forma de loteamento** (espaços públicos abertos à população)



Consulta às Concessionárias

- realizadas durante o andamento do processo e **atualizadas** no período próximo à aprovação;
- obtidas respostas de **não existência de interferência** ou de **não haver óbice** para a pretendida implantação;
- recebidas as orientações para projetos de infraestrutura e os alertas para cumprimento de dispositivos legais;

Destaques:

- **Novacap** – orienta **lagoas de drenagem** (obtida a **anuência do DER** para a liberação da área);
- **DER** – criação de faixa interna auxiliar na entrada junto à via principal, evitando conflito com alça de viaduto



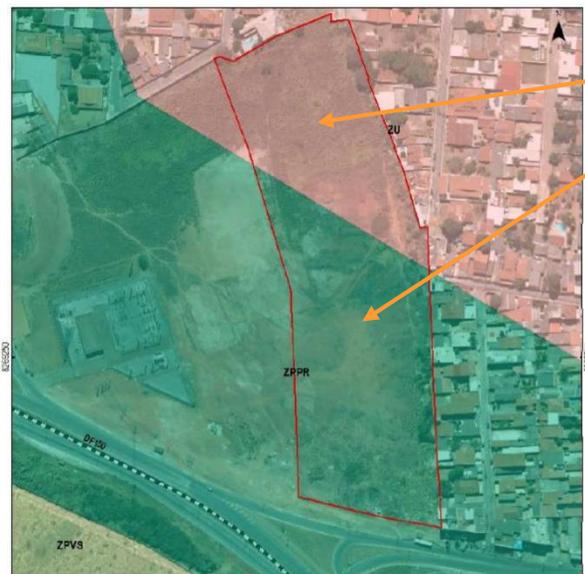
Água e esgoto CAESB

- sistema de abastecimento de água - **ligação com a rede pública**, aguardando a sua implantação (2025)
- coleta do esgoto – as obras serão realizadas (pelo empreendedor), prevendo a **ligação com a rede pública**, (CAESB será consultada quanto à etapa de projeto e forma de execução da coleta)
- CAESB informou constar interferência de rede de esgoto, porém tais redes **estão localizadas fora da poligonal de projeto**, pois a poligonal apresentada na consulta trata do cercamento (muro) e não do limite registrado em cartório



Condicionantes ambientais

- localizada na **APA do Planalto Central**



Plano de Manejo da APA:

- Zona Urbana- ZU
- Zona de Proteção do Parna de Brasília e da Rebio da Contagem – ZPPR

não permitido:

- **alterar densidades** de ocupação ou **gabaritos** de construções definidos pela LC nº 803/2009
- **prédios espelhados e novas edificações maiores que 4 andares**

ZEE

Zoneamento Ecológico–Econômico

- parcelamento encontra-se em área prioritária de combate à grilagem e ocupações do território
- riscos ecológicos:

- perda de área de recarga de aquíferos

BAIXO

+ de
95%
da
área

- contaminação do subsolo

MUITO BAIXO

- perda de solo por erosão e assoreamento

MUITO ALTO

71%

porém, LP emitida: **sem** condicionante à erosão

MÉDIO

29%

- perda áreas remanescentes Cerrado Nativo

ausência de Cerrado Nativo



Declividade e Licença Ambiental

- pequenas áreas **pontuais** com + de 30%



Análises do Estudo:
resultantes de ação antrópica,
não representa **situação**
natural do terreno

IBRAM:
não vê óbice,
LP sem condicionante sobre
ocupação áreas + 30%

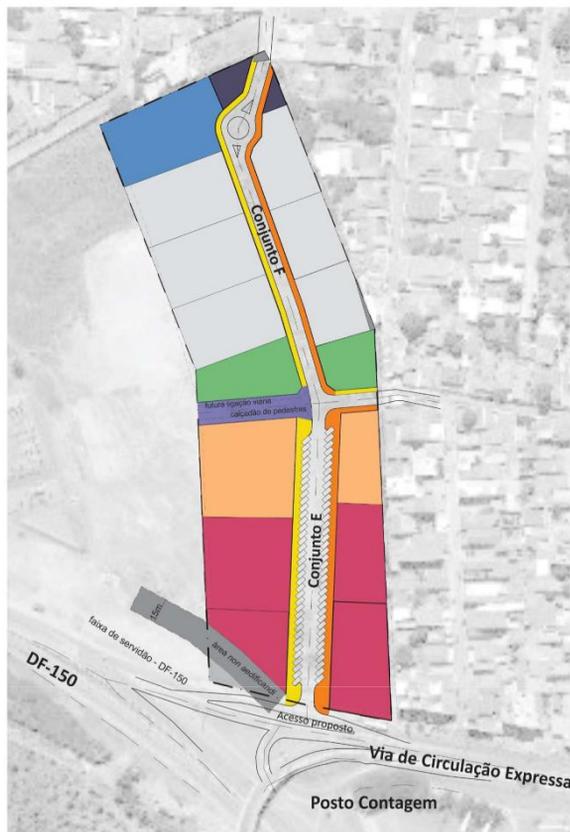
- Licença Ambiental Prévia: nº 2/2023 - IBRAM/PRESI

LP - sem condicionantes
relacionados ao uso e ocupação
ou ao Projeto Urbano



Projeto Urbanístico

legislação atendida – PDOT, DIUR 08/2012, DIUPE 05/2020, faixa domínio...



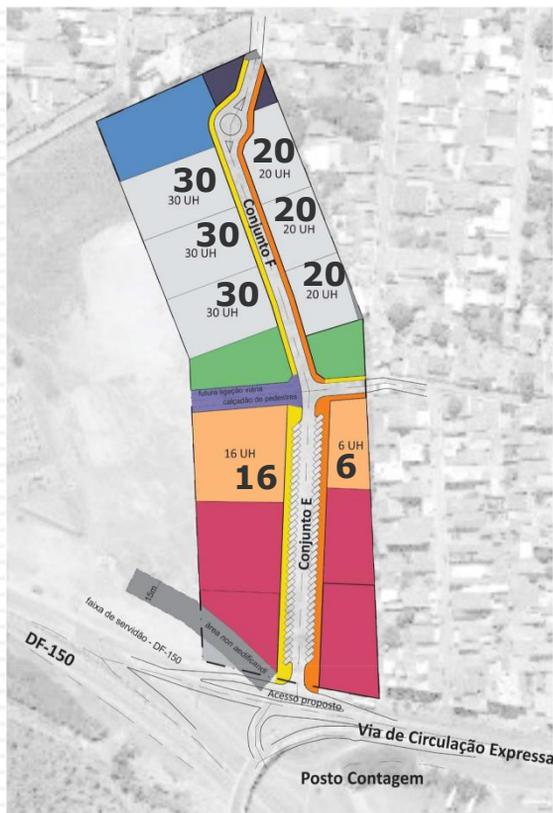
- — Poligonal registrada
- - - - Poligonal levantamento

pequenos
ajustes

	quantidades lotes	tamanho médio
 Inst EP	1	2.300 m ²
 ELUP		
 EPU		
 CSII 3	4	1.100 - 2.300 m ²
 CSIIR 3	2	1.000 - 2.500 m ²
 CSIIR 1NO	6	1.100 - 1.900 m ²
 Área non aedificandi		
 Calçada compartilhada		
 Calçada		



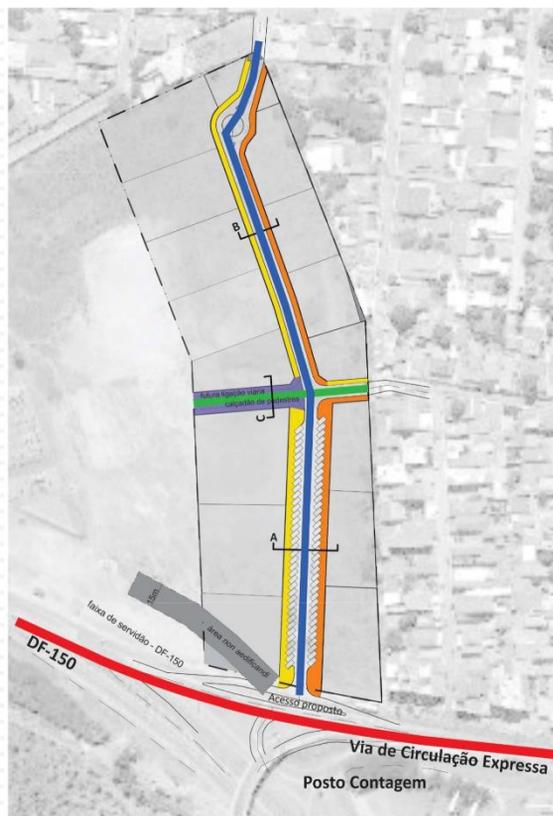
Densidade e número máximo de UH



- PDOT
150 hab/ha
- DIUPE nº 05/2020
487 habitantes
- máximo de U.H.
172 unidades habitacionais



Concepção do Sistema Viário



 Via de Circulação Expressa

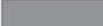
 Via de Circulação
de Vizinhança 1

 Via de Circulação
de Vizinhança 2

 Calçada compartilhada

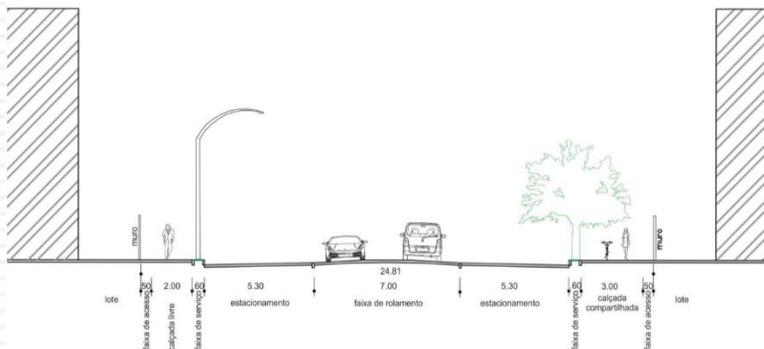
 Calçada

 Poligonal registrada

 Área non aedificandi

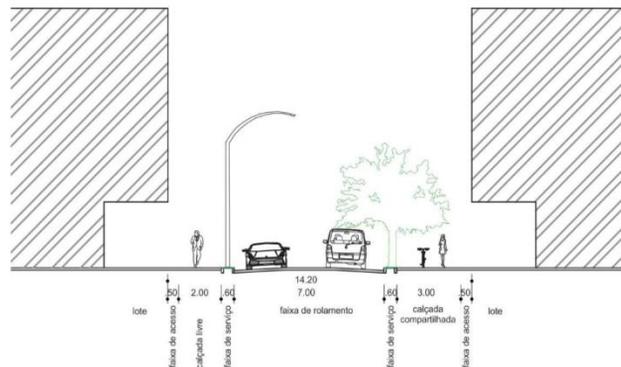


Detalhe vias: Circulação Vizinhança -1 **technum** consultoria



Parte Sul - próxima à entrada

Parte Norte - interna





Síntese - áreas

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		32.452,45	100
1. Unidades Imobiliárias			
a. CSII 3	4	7.073,74	21,80
b. CSIIR 3	2	3.511,11	10,82
c. CSIIR 1 NO	6	9.066,11	27,94
d. Inst EP (EPC)	1	2.306,69	7,11
2. Áreas Públicas			
a. Espaços Livres de Usos Público - ELUP		2.111,44	6,51
b. EPU (EPU, esgoto, drenagem)		455,84	1,40
c. Áreas Verdes [3]		-	-
d. Sistema de Circulação (vias, ciclovias, calçadas)		7.927,52	24,43

67,66 %

32,24 %

Inst EP + ELUP + EPU [1]: 1d + 2a + 2b	4.873,97	15,02
Inst EP + ELUP + EPU + Área Verde Pública + Circulação [2]: 1d + 2a + 2b + 2c + 2d	12.801,49	39,45

área permeável total do parcelamento:

16,76%



Equipe Técnica

■ elaboração

PROJETO:		
Nome/Forma de Participação	Categoria Profissional	Registro Profissional
Autora: Izabel Neves da Silva Cunha Borges	Arquiteta e Urbanista	CAU A4982-4
Autora: Joana Borges Doyle Lontra	Arquiteta e Urbanista	CAU A53436-6
Autora: Juliana Mendes Aguiar Monteiro	Arquiteta e Urbanista	CAU A26654-0

■ análise e acompanhamento

Nome	Órgão Setorial	Função	Registro Profissional
Arq. Alessandra Leite Marques	UPAR/COPAR	Coordenadora	CAU A25068-6
Arq. Ana Karina Passos	UPAR/COPAR	Assessora	CAU A42729-2
Arq. Tassiana Casagrande	UPAR/COPAR	Assessora	CAU A53060-3

Obrigada!

TECHNUM CONSULTORIA SS
SHIS QI 09 BLOCO I SALA 201 – LAGO SUL
71625-181 BRASÍLIA – DF
CNPJ 03.449.662/0001-31
(61) 3364-0087 98155-2010 98137-1352

www.technumconsultoria.com.br

technum@technum.com.br

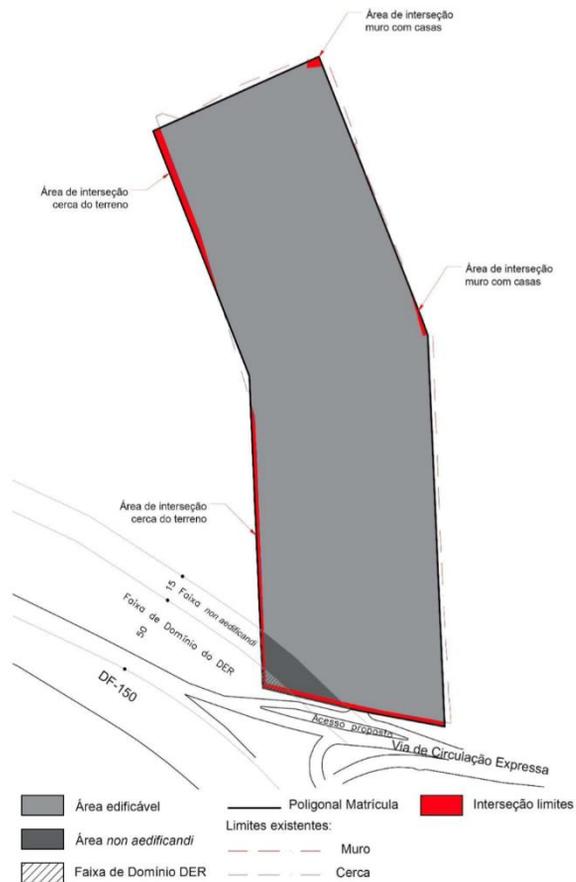


Figura 32 – Área poligonal e área de parcelamento
Fonte: Autoral.