

PROJETO DE PARCELAMENTO
DO **LOTE A — AE 4N**
SETOR NORTE DE BRAZLÂNDIA



Coordenação de Elaboração de Projetos/SUPROJ
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação/SEDUH

LOTE A - AE 4N - BRAZLÂNDIA

APRESENTAÇÃO

- Projeto de regularização fundiária da área ocupada pelas **oficinas e pequenas indústrias**.
- Lote A – AE 4N, do Setor Norte de Brazlândia - RA IV.
- Registrado pelo projeto **CSB PR 62/1**, que constitui lote único de 60.000m².
- Previsto para abrigar o "Quartel da Polícia Militar do Distrito Federal – PMDF", onde foi instalada a **18ª Delegacia de Polícia**.
- Entre os anos de 1997 e 1998, foi se consolidando a ocupação irregular que ficou conhecida como **Expansão do Setor de Oficinas**.



- Processo [0133-000564/1998](#), que foi autuado em 1998 visando a regulamentação da Lei nº 1.450/1997, que foi alterada pela Lei nº 1.856/1997, a qual criou a expansão do Setor de Oficinas e Pequenas Indústrias no Lote A, Área Especial 4 Norte, consubstanciado no projeto urbanístico URB-MDE-NGB 156/98. No entanto, a Lei sofreu Ação Direta de Inconstitucionalidade por vício de iniciativa, que compete ao Executivo e não ao Legislativo.
- Área prevista no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT como “Área Econômica Consolidada”, na qual *“será incentivada a instalação de atividades geradoras de trabalho e renda por meio de programas governamentais de desenvolvimento econômico, com o objetivo de oferta de empregos, de qualificação urbana, de articulação institucional e de formação de parcerias público-privadas”*.

O PDOT dispõe:

“Art. 35. Nas Áreas Econômicas, serão implementadas ações que busquem:

I – urbanizar e qualificar os espaços públicos por meio da reestruturação, complementação ou implantação da infraestrutura urbana, dos equipamentos públicos e do sistema de transporte público coletivo;

II – possibilitar a implementação do uso misto e a revisão das atividades, de modo a melhorar a escala de aproveitamento da infraestrutura instalada e a relação entre oferta de empregos e moradia;

III – estimular a geração de empregos por meio de atração de investimentos privados;

IV – instituir programas de qualificação de mão de obra e capacitação gerencial;

V – incentivar a renovação de edificações e promover a integração urbanística das Áreas Econômicas aos núcleos urbanos e rurais;

VI – incentivar a oferta de serviços;

VII – promover incentivos e parcerias com os beneficiários de programas institucionais de desenvolvimento econômico, a fim de viabilizar a implementação de projetos e programas de desenvolvimento urbano e rural.”



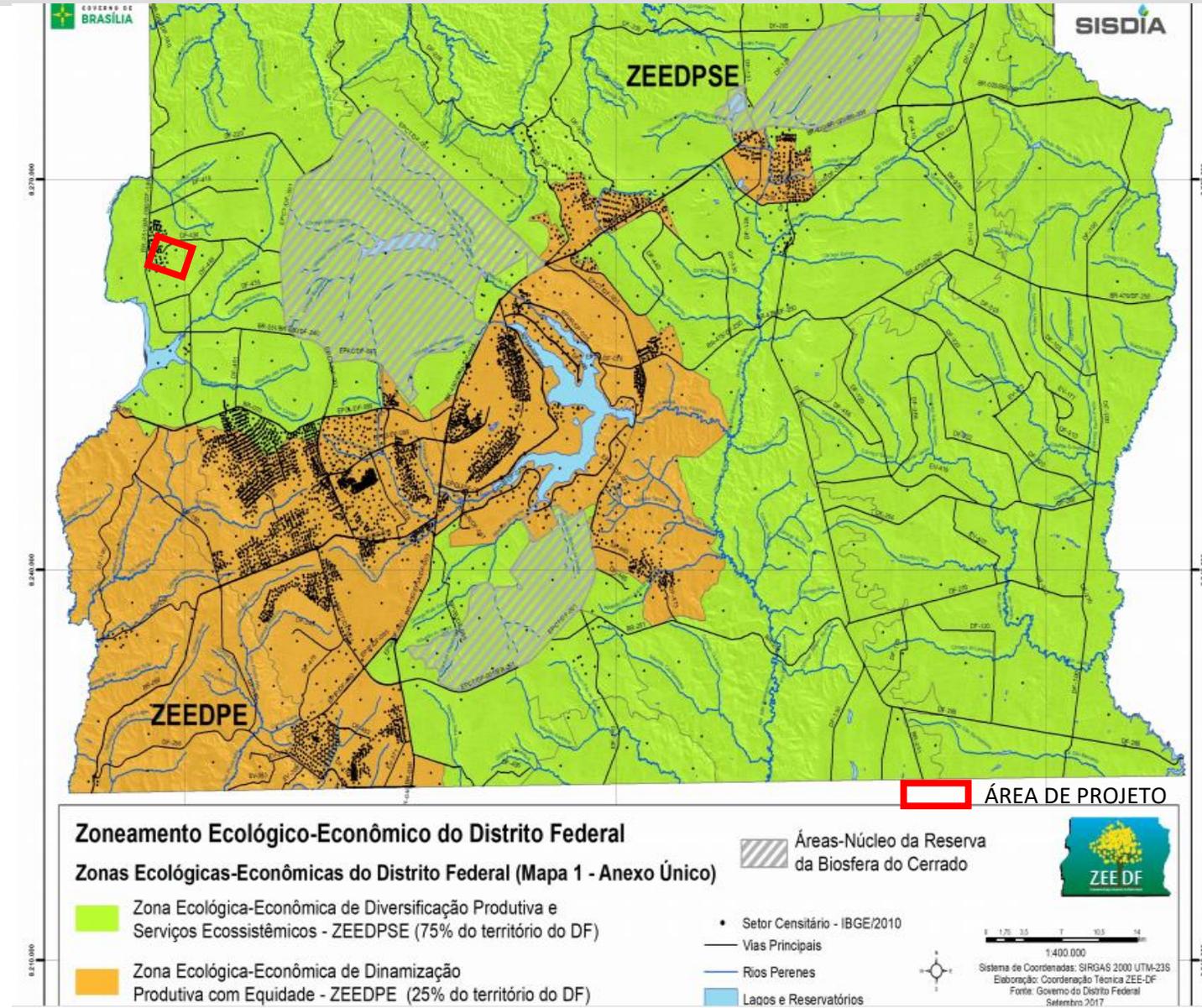
- Foi realizada reunião entre os técnicos do IPDF, Adm. Regional de Brazlândia, Polícia Civil e Polícia Militar, ocorrida no dia 04/11/99, onde foi acordado que o lote ocupado pela Delegacia seria desmembrado para permitir a regularização.
- O projeto atual foi encaminhado à PCDF, que por meio da Manifestação 6126, de 29/03/2022, dá anuência para o parcelamento do restante do terreno, desde que reservada a área necessária para construção de uma nova sede para a 18ª DP neste local.

LOTE A - AE 4N - BRAZLÂNDIA

Zoneamento Ecológico-Econômico do DF - ZEE

Em relação ao ZEE, a área encontra-se na **Zona Ecológica-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE**, destinada a assegurar atividades produtivas que favoreçam a proteção do meio ambiente, a conservação do Cerrado remanescente e a manutenção do ciclo hidrológico.

Encontra-se na **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 1 - SZSE 1**, destinada à garantia da produção hídrica em qualidade e quantidade, compatíveis com o abastecimento público e com o desenvolvimento de atividades N1 e N2, prioritariamente; e à preservação do Parque Nacional de Brasília, área-núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado.



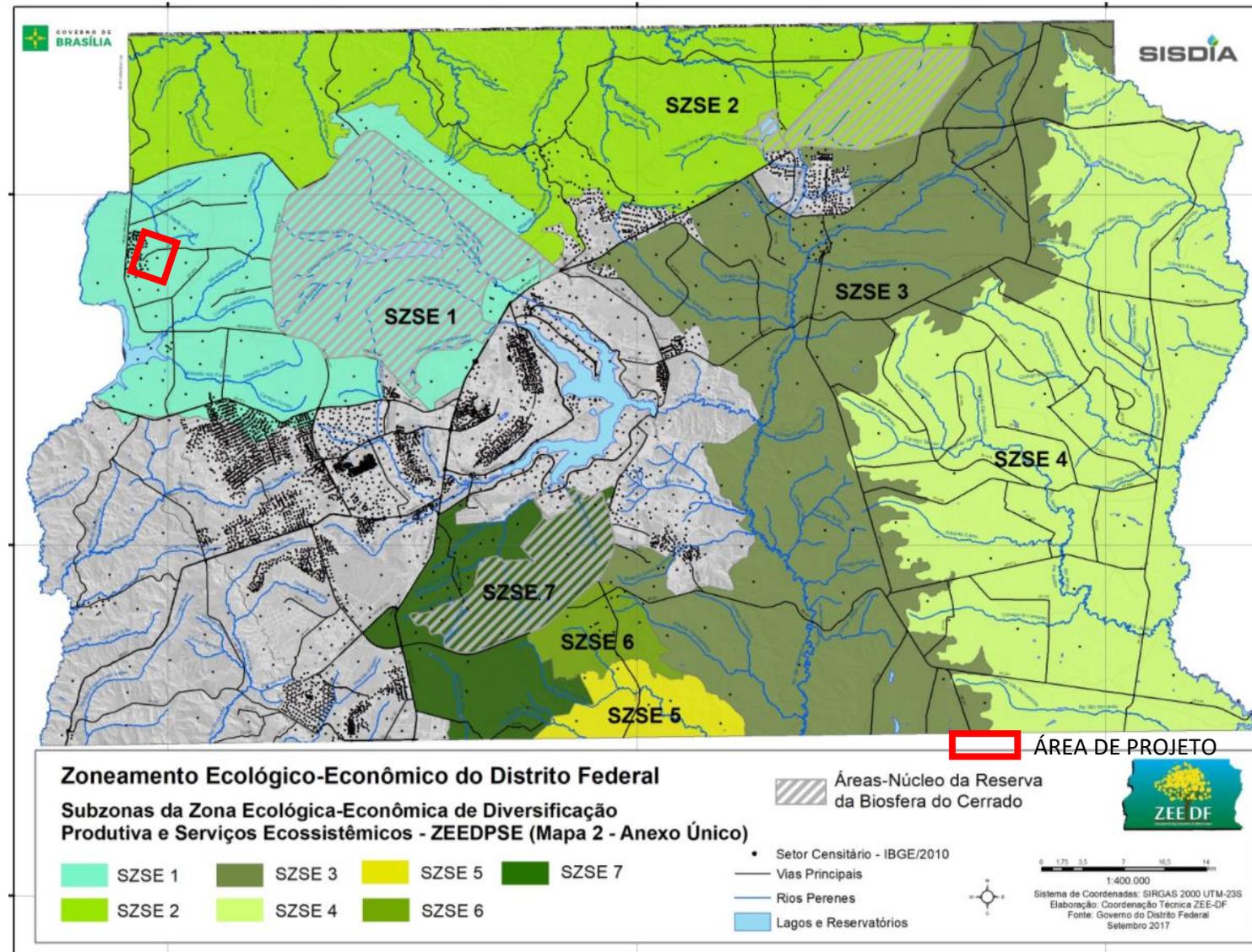
LOTE A - AE 4N - BRAZLÂNDIA

Zoneamento Ecológico-Econômico do DF - ZEE

Entre as diretrizes para a área, destaca-se a compatibilização dos níveis de permeabilidade do solo com a prestação dos serviços ecossistêmicos e o incentivo à implantação e ampliação de calçadas e ciclovias, permitindo o transporte não motorizado.

A área apresenta na matriz ecológica **Riscos ambientais nível 1**, sendo os mais críticos os riscos de perda de área de recarga de aquífero e de contaminação do subsolo.

A área está inserida na Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio Descoberto, mas **não se encontra em Área de Preservação Permanente – APP.**



- IBRAM confirmou a Dispensa de Licenciamento Ambiental para projetos de parcelamento do solo com baixo ou nenhum impacto ambiental, por não serem necessárias obras e intervenções para implantar a alteração de parcelamento, tampouco para a operação das atividades, que já se encontram em funcionamento.

5/19/2021

SEI/GDF - 56859562 - Ofício



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS HÍDRICOS DO
DISTRITO FEDERAL

Presidência

Superintendência de Licenciamento Ambiental

Ofício Nº 155/2021 - IBRAM/PRESI/SULAM

Brasília-DF, 01 de março de 2021.

Senhor Secretário,

Em resposta ao Ofício 532/2021 - SEDUH/GAB (56288751) que solicita a este Instituto confirmação acerca do enquadramento realizado para os projetos de parcelamento do solo com baixo ou nenhum impacto ambiental exarado pelo Parecer Técnico n.º 181/2020 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I (42097936) processo nº 00390-00002665/2020-45.

Informamos que ratificamos o referido Parecer Técnico que em suma conclui o seguinte:

"Concluimos que todos os casos elencados pelo Relatório Técnico SEDUH/SUPLAN/COPROJ (39849990) podem ser enquadrados na Dispensa de Licenciamento Ambiental, bem como as futuras obras que por ventura necessitam ocorrer nos futuros lotes para construção de edificações e melhoria/requalificação das áreas públicas existentes no seu entorno, conforme itens 12, 13, 14, 15, 88 e 89 da [Resolução 10 de 20/12/2017](#)."

Atenciosamente,

ALISSON SANTOS NEVES

Superintendente de Licenciamento Ambiental

- O projeto foi atualizado conforme a legislação ora vigente e seguiu os parâmetros definidos nas Diretrizes Urbanísticas – DIUR:

- Divisão do parcelamento em 06 conjuntos.*
- Com um lote de aproximadamente 21.000,00 m² destinado a Equipamento Público Comunitário – EPC.*
- Demais lotes com área entre 150,00 m² e 1.000,00 m² destinados ao uso misto.*



LOTE A - AE 4N - BRAZLÂNDIA

CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

Ocupação Atual



LOTE A - AE 4N - BRAZLÂNDIA

CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

Ocupação Atual



LOTE A - AE 4N - BRAZLÂNDIA

O PROJETO

Lotes

UOS: Inst EP (Equipamento Público)

- 1 lote de **21.168,00m²**

UOS: CSIIIndR (Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial)

- 82 lotes de 162,00 m²
- 3 lotes de 297,00 m²
- 2 lotes de 272,25 m²
- 3 lotes de 544,50m²
- 9 lotes de 324,00 m²
- 1 lote de 600,00m²
- 28 lotes de 150,00m²
- 2 lotes de 300m²

TOTAL: **131 LOTES**





- Foi criada uma praça linear com passeios acessíveis
- O espaço atualmente é utilizado como depósito de lixo e estacionamento irregular
- Os espaços ocupados pelos quiosques existentes foram mantidos
- As calçadas acessíveis se estendem por todo o setor de forma a garantir rota contínua, livre e acessível ao usuário



O sistema viário foi complementado com vistas a regularizar as vias implantadas, e foram reconfiguradas as vagas de estacionamento e calçadas de forma a abrigar a arborização do setor. A indicação de arborização visa mitigar os riscos ambientais envolvidos de perda de área de recarga de aquífero e risco de contaminação do subsolo, indicados no ZEE, bem como a ausência de cerrado nativo. Dessa forma, devem ser utilizadas prioritariamente espécies de cerrado nativo ou bem adaptadas ao clima.

TOTAL DE VAGAS DE CARROS: **508**

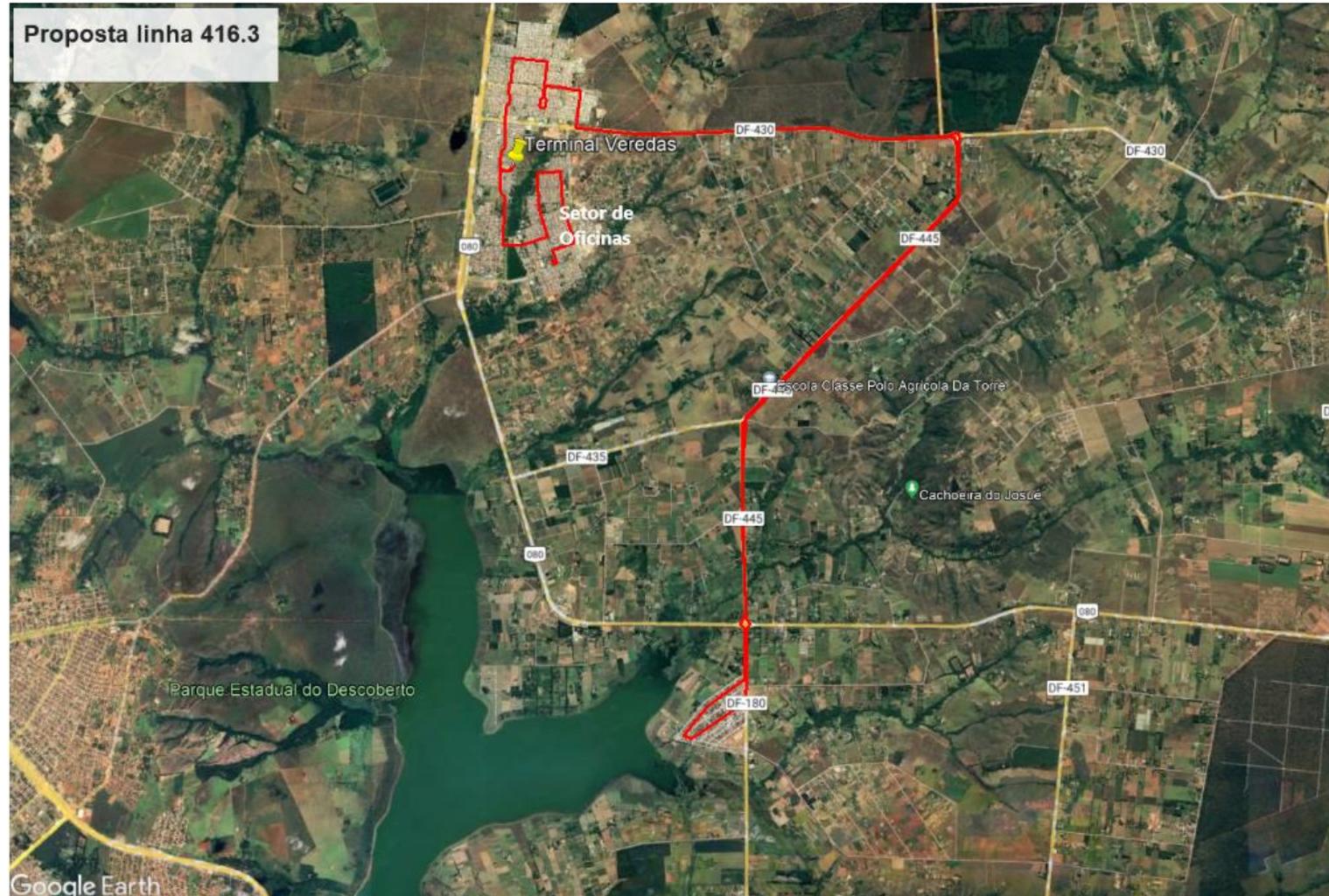
VAGAS DE IDOSOS: 40

VAGAS DE PDC: 38

VAGAS DE MOTOS: 126

SEMOB INFORMOU QUE:

- O Setor de Oficinas de Brazlândia conta com a operação de três linhas:
 1. **0.420** - Brazlândia (DF-430) / Rodoviária do Plano Piloto (Estrutural - EPVL - Eixo);
 2. **0.421** - Brazlândia (DF-430) / W3 Norte (Estrutural);
 3. **0.423** - Brazlândia (DF-430) / W3 Sul (Estrutural - EPIA - SIG).
- Percorrem a via entre EQ 02/04 e o Setor de Oficinas.
- Caminhada de aproximadamente 400 metros desde a última rua do setor de oficinas, distância compatível as demais linhas do sistema de transporte público.
- Criação da linha 416.3 Brazlândia:
 - percurso pela DF-445/Incrá 8
 - vigência para o dia 09/05.



Foram realizadas consultas às concessionárias de serviços públicos quanto à capacidade de atendimento, interferências com redes existentes ou projetadas. Em resposta obtivemos:

CAESB - Água e Esgoto: Em resposta ao Ofício 50, documento SEI (54648663) a CAESB/DE/ESE/ESET, informa que **há redes de distribuição de água e coleta de esgoto** dentro da poligonal de projeto. Pelas Plantas de Cadastro enviadas, observa-se que as **redes existentes são as que atendem a área e encontram-se sob as vias e calçadas.**

CEB: Em resposta ao Ofício 51, documento SEI (54648974) a CEB encaminha Laudo nº 59032259, documento SEI (59032259), informando que **existem interferências com a rede elétrica. Por tratar-se de área com abastecimento de energia consolidado,** existem diversos trechos de rede aérea de iluminação pública e de Linha de Distribuição dentro do polígono que envolve a área.

NOVACAP: Em resposta ao Ofício 52, documento SEI (54649603) A NOVACAP encaminha o Despacho NOVACAP/PRES/DU, documento SEI (56447411), informando que **NÃO existe interferência** de redes públicas de águas pluviais implantadas e projetadas na poligonal do projeto proposto.

Redes de telecomunicações: Em resposta ao Despacho - SEDUH/SUPLAN (54521391), a SEDUH/SUPAR/ULINF/COLINF, encaminha documento SEI (54753862), informando que **não foi encontrado nenhum requerimento ou processo de licenciamento** para implantação ou regularização de infraestruturas de telecomunicações nas áreas públicas próximas à área de projeto demarcada.

As respostas indicam que as interferências apontadas são referentes às redes existentes que atendem a área e encontram-se sob as vias e calçadas, não constituindo impedimento à regularização dos lotes.

EQUIPE TÉCNICA: URB-MDE-NGB		
Nome/ Forma e participação	Categoria Profissional	CREA ou matrícula
Supervisão:		
Vitor Recondo Freire Subsecretário de Projetos e Licenciamento de Infraestrutura - SUPROJ	Arquiteto e Urbanista	CAU/DF: A31485-4
Coordenação:		
Juliana Braga de S. Manganelli Antunes Coordenadora de Elaboração de Projetos	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A33369-7
Revisão:		
Eliane P. Victor Ribeiro Monteiro Diretora de Parcelamento do Solo	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A23568-7
Projeto:		
Hadália Katarini de Oliveira e Sousa	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A119127-6