



PROJETO PÁTIO FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA



Plano de Ocupação –
Parcela 1

Pátio Ferroviário de
Brasília

Arq Monique Blaudt



ÁREA EM ESTUDO



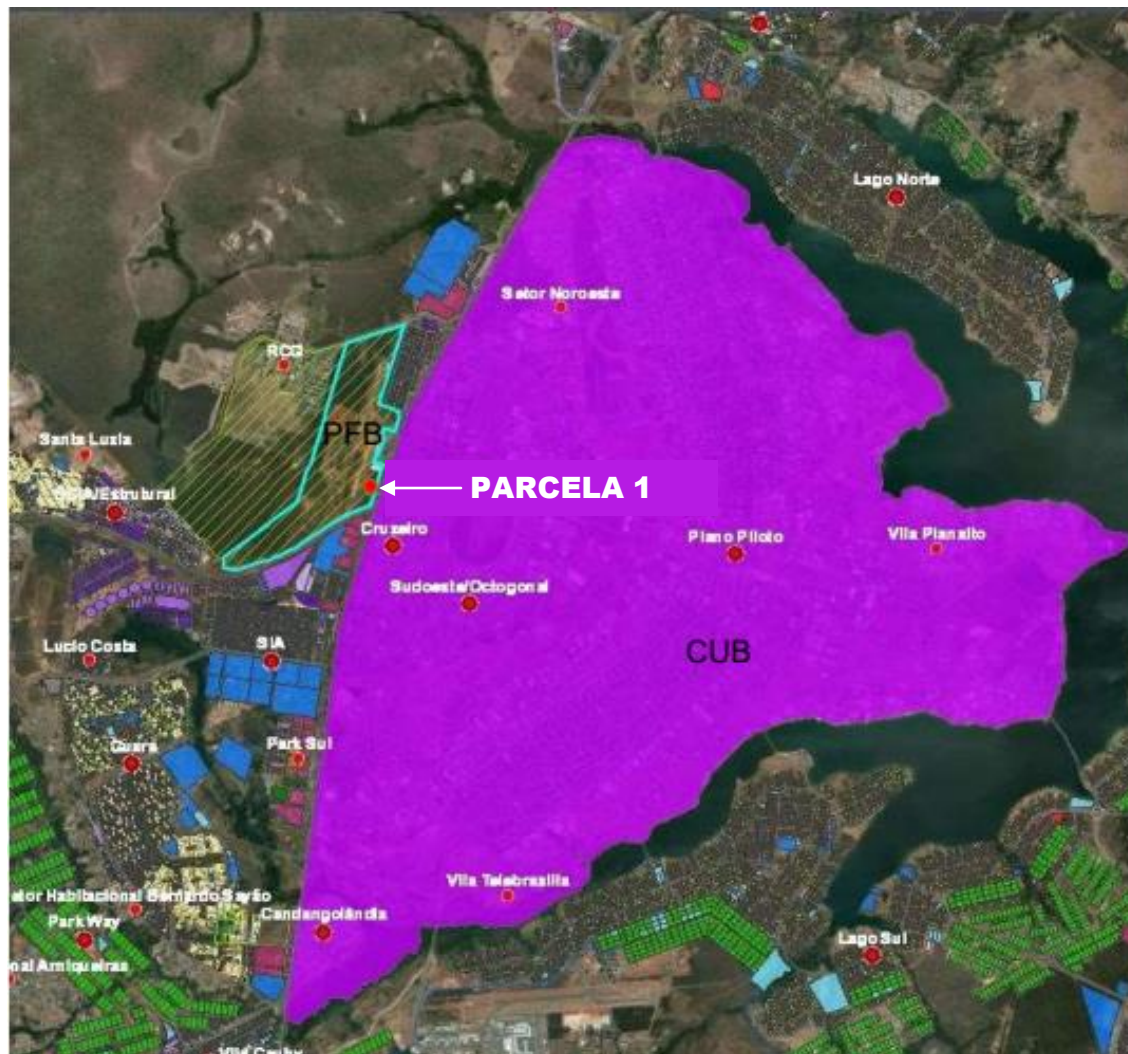
PARCELA 1 – Lotes 1 a 7



PROJETO PÁTIO
FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA



LOCALIZAÇÃO



A área em estudo apresenta proximidade com o Conjunto Urbanístico de Brasília (CUB)



PROJETO PÁTIO
FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA



CARACTERÍSTICAS TERRITORIAIS FÍSICAS

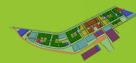


HIDROLOGIA:

O único corpo hídrico existente próximo a área é o Córrego do Acampamento, que deságua no Ribeirão Bananal.



PROJETO PÁTIO
FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA



CARACTERÍSTICAS TERRITORIAIS FÍSICAS

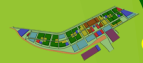


HIDROGEOLOGIA:

Área inserida no Sistema P1 – aquíferos rasos e livres, moderadamente susceptíveis à contaminação por agentes externos, sendo, em geral, usados em sistemas isolados de abastecimento público (áreas rurais e periurbanas).



PROJETO PÁTIO
FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA



CARACTERÍSTICAS TERRITORIAIS FÍSICAS



FLORA:

Apresenta, basicamente, dois estratos: o superior, onde estão presentes árvores e arbustos e o estrato inferior, formado por uma vegetação rasteira, como gramíneas.



PROJETO PÁTIO
FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA



CARACTERÍSTICAS TERRITORIAIS FÍSICAS

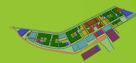


CORREDORES ECOLÓGICOS:

Próximo à área de estudo existem 2 corredores ecológicos que são contribuintes do Lago Paranoá.



PROJETO PÁTIO
FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA



CARACTERÍSTICAS TERRITORIAIS FÍSICAS



ÁREAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL:

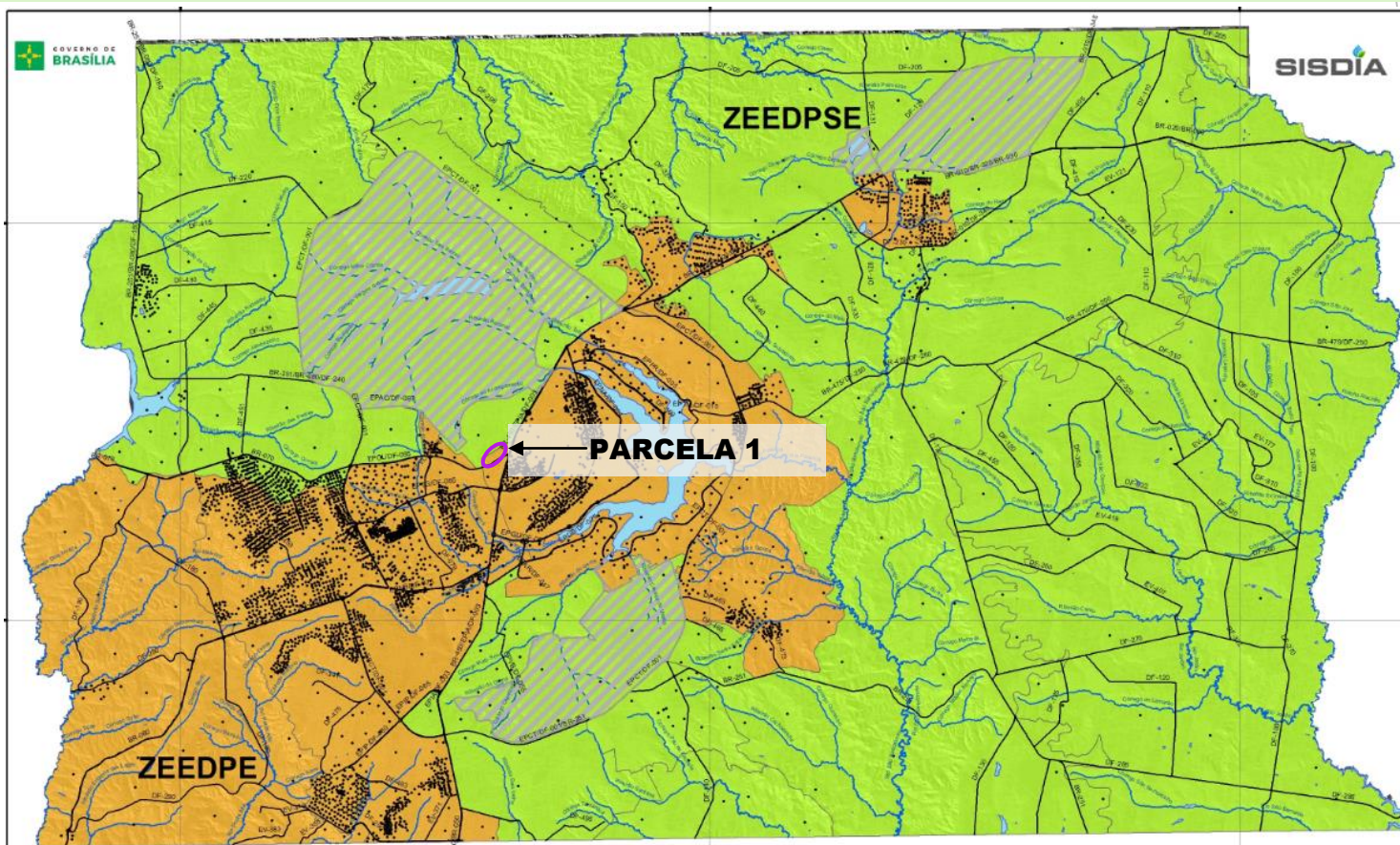
A área do Pátio Ferroviário não está dentro de nenhuma APA, mas localiza-se próxima à APA do Planalto Central e do Parque Nacional.



PROJETO PÁTIO
FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA



CARACTERÍSTICAS TERRITORIAIS FÍSICAS

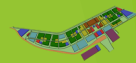


ZONEAMENTO ECOLÓGICO E ECONÔMICO – ZEE:

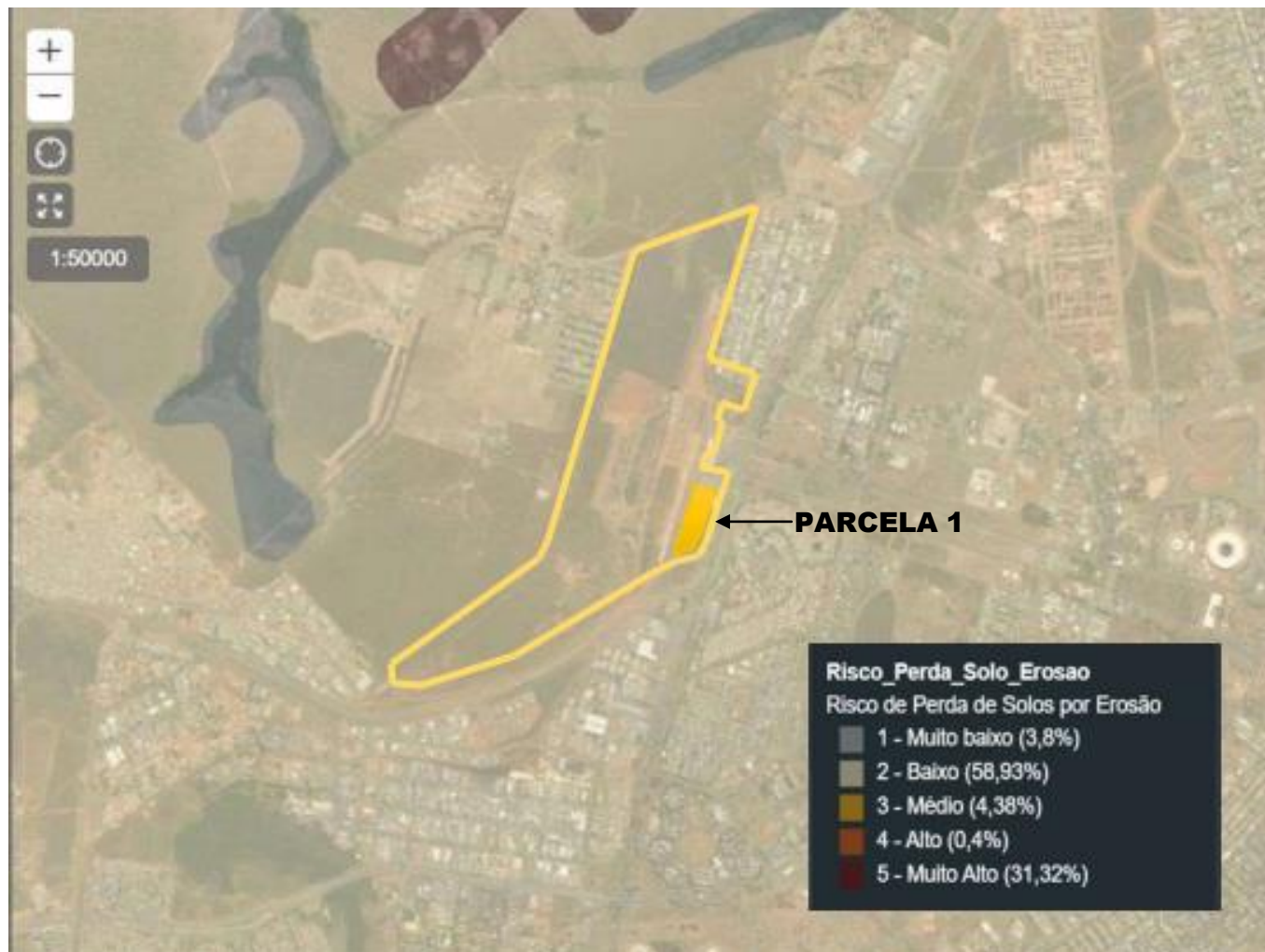
Faz parte da Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade (ZEEDPE): destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e os serviços ecossistêmicos, ou seja, gerar mais e melhores empregos para dinamização da economia distrital.



PROJETO PÁTIO
FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA



CARACTERÍSTICAS TERRITORIAIS FÍSICAS

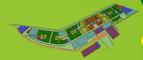


RISCO DE PERDA DE SOLOS POR EROSÃO:

Verifica-se que a área em estudo se encontra em risco baixo de erosão. (ZEE, 2018).



PROJETO PÁTIO
FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA



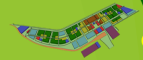
CARACTERÍSTICAS TERRITORIAIS FÍSICAS



RISCO NATURAL DE CONTAMINAÇÃO DO SUBSOLO:
O risco de contaminação de subsolo na área de estudo é alto.



PROJETO PÁTIO
FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA



CARACTERÍSTICAS TERRITORIAIS FÍSICAS

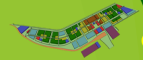


RISCO DE PERDA DE ÁREAS PRIORITÁRIAS PARA RECARGA DE AQUÍFEROS:

O risco ecológico de perda de recarga de aquífero para a área é médio.



PROJETO PÁTIO
FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA



CARACTERÍSTICAS TERRITORIAIS FÍSICAS

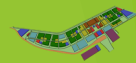


RISCO DE PERDA DE VEGETAÇÃO REMANESCENTE NATIVA DE CERRADO:

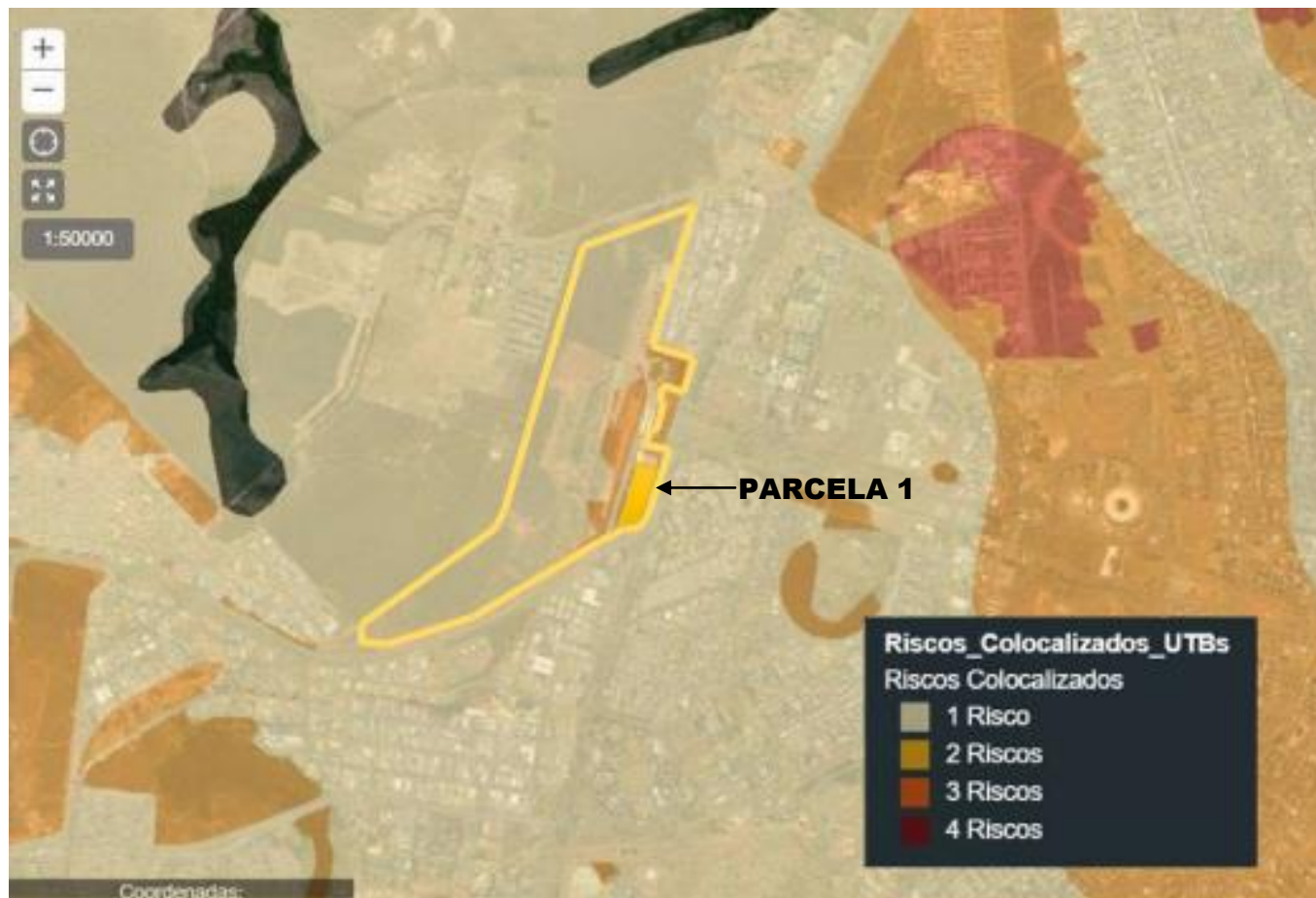
A área de estudo está inserida em grau alto de perda de remanescente de Cerrado nativo.



PROJETO PÁTIO
FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA



CARACTERÍSTICAS TERRITORIAIS FÍSICAS



UNIDADES TERRITORIAIS BÁSICAS, A PARTIR DAS UNIDADES HIDROGRÁFICAS E DOS RISCOS ECOLÓGICOS DO TERRITÓRIO:

O local encontra-se em área de comprometimento moderado.



PROJETO PÁTIO
FERROVIÁRIO DE BRÁSILIA



CARACTERÍSTICAS TERRITORIAIS FÍSICAS

ÁREAS DE PROTEÇÃO ARQUEOLÓGICAS:

Na área em estudo não existe notícia da existência de sítios arqueológicos existentes.

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA:

Não há pendências fundiárias com a área em estudo.

INFRAESTRUTURA – CONSULTAS:

1) CAESB (Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal):

- **Até o presente momento não houve retorno.**

2) CEB (Companhia Energética de Brasília S.A. - Holding e CEB Distribuição S.A.)

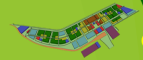
- **Até o presente momento não houve retorno.**

3) NOVACAP (Companhia Urbanizadora da Nova Capital)

- **A Companhia informou a inexistência de interferência com redes de águas pluviais implantadas e projetadas com a Parcela 1.**



**PROJETO PÁTIO
FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA**



CARACTERÍSTICAS TERRITORIAIS FÍSICAS

4) DER-DF (Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal)

- **Não há interferência.**

5) SODF (Secretaria de Estado de Obras e Infraestrutura do Distrito Federal)

- **Não há interferência.**

6) SEMOB (Secretaria de Mobilidade do Distrito Federal)

- **Não há projetos relativos ao Plano de Ocupação destinado ao local.**

7) SLU (Serviço de Limpeza Urbana do Distrito Federal)

- **Não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados.**

8) TERRACAP (Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal)

- **A área não interfere com estudos ou projetos em desenvolvimento, nem com áreas cedidas cadastradas em banco de dados.**



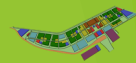
CARACTERÍSTICAS TERRITORIAIS FÍSICAS

9) Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN

- **Conforme descrito no Parecer Técnico SEI/IPHAN - nº 4077259, de 27 de dezembro de 2022, o IPHAN indica a anuência para o parcelamento proposto.**



**PROJETO PÁTIO
FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA**



PARÂMETROS URBANOS

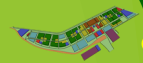
QUANTO AO USO:

CSII 3 – localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos ou próxima a áreas industriais, situada em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, sendo de abrangência regional; (UOS).

Somando-se aos parâmetros citados, tendo em vista a proximidade da área com a DF-003 (EPIA), via de tráfego intenso, inclusive de veículos pesados, entende-se não ser recomendada a atividade residencial, como aventado no Parecer Técnico SEI/GDF n° 88349495, de 05 de setembro de 2022.



PROJETO PÁTIO
FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA



PARÂMETROS URBANOS

QUANTO À OCUPAÇÃO:

UOS	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	PAVIMENTOS	AFR AFU AF LAT AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
CSII 3	1	2	50	30	12	térreo + 3 pavimentos	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido - tipo 2

Em alinhamento ao exposto no Parecer Técnico SEI/GDF nº 88349495, de 05 de setembro de 2022, entende-se que deverá ser evitada a criação de sistema viário que interfira com a DF-003 (EPIA) e com o Eixo Monumental.

O acesso às frações da Parcela 01 deverá ocorrer pelo sistema viário existente.

Soluções recomendadas para infraestrutura:

- **Rede elétrica subterrânea;**
- **Energia renovável;**
- **Sistema de captação de água pluvial;**
- **Pavimentação drenante; e**
- **Soluções para segurança e trânsito**



PROJETO PÁTIO
FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA

