



# PARANOÁ PARQUE

## Quadra 4 Conjuntos 2, 4, 6 e 8

### RA VII – Paranoá

CONPLAN

JULHO 2021

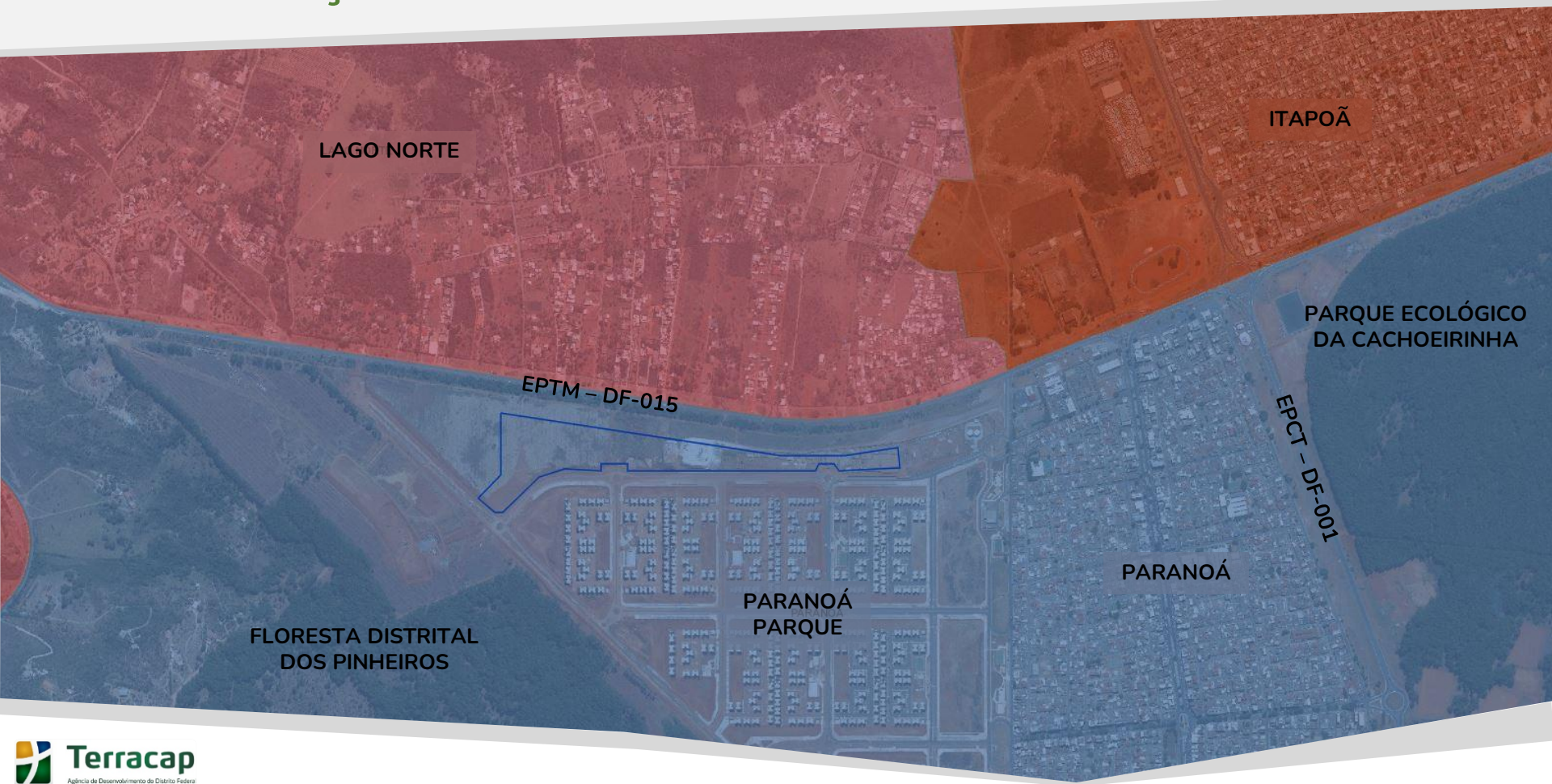


**Terracap**

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

# LOCALIZAÇÃO

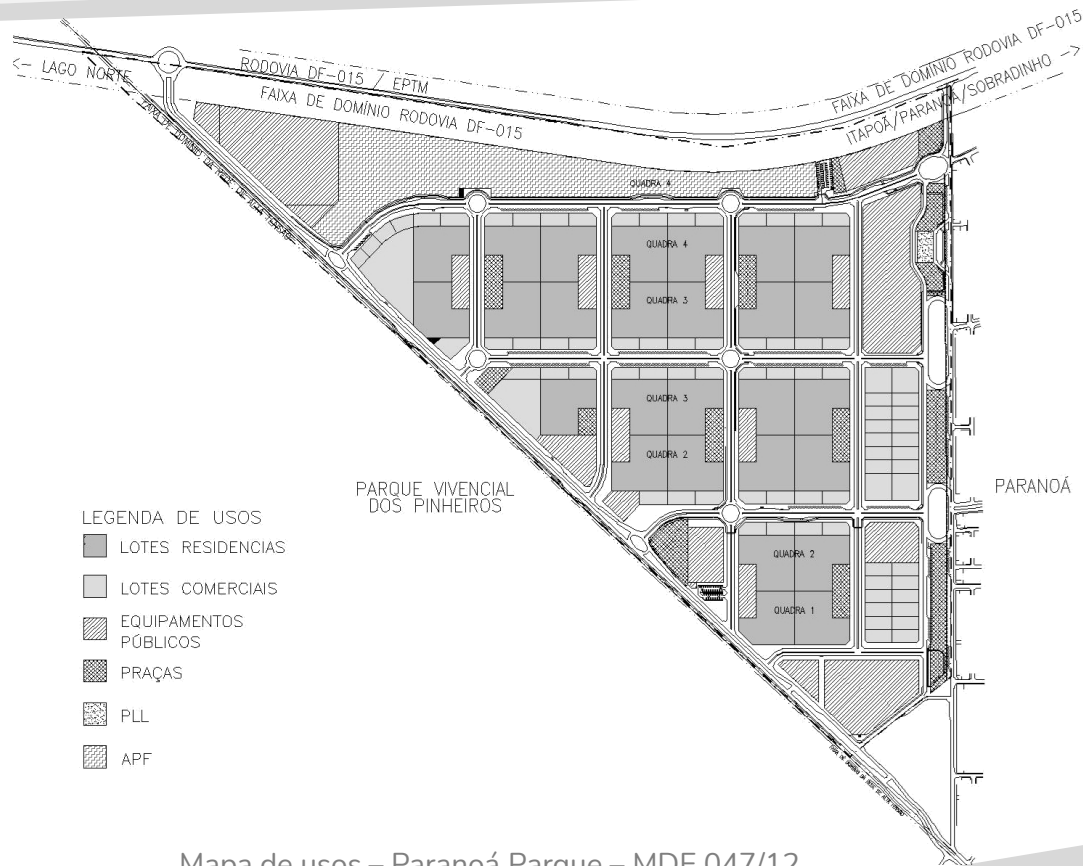
## QUADRA 4 - PARANOÁ PARQUE



# HISTÓRICO E OBJETIVO

## QUADRA 4 - PARANOÁ PARQUE

- Próximo à DF-015/EPTM, a porção Norte do Paranoá Parque foi reservada como área de parcelamento futuro, na URB 047/12;
- Visa abrigar área de desenvolvimento econômico;
- Para lotes de maiores dimensões destinados a atividades mais incômodas, como indústria e estocagem;
- Com o objetivo de gerar emprego e renda;
- Serve de suporte para a área ocupada do Paranoá Parque e para a área de regularização adjacente.



Mapa de usos – Paranoá Parque – MDE 047/12

# SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

## QUADRA 4 - PARANOÁ PARQUE

- Parcelamento do solo compreende área total de 9ha 26a 4ca;
- Localizada no imóvel desapropriado denominado Fazenda Retiro ou Barra Alta;
- Delimitado como Área de Parcelamento Futuro no Projeto de Urbanismo parcelamento URB 047/12 – Paranoá Parque;
- Descrita no Registro 2 da Matrícula nº 129716, do 2º Cartório de Registro de Imóveis do DF;
- De propriedade desta Terracap.



Situação fundiária – APF do Paranoá Parque

### NOVACAP

- Ofício SEI-GDF nº 272/2019 – NOVACAP/PRES/SECRE, de 13/02/2019;
- Não há interferência de rede;
- Empreendedor elaborará projeto de drenagem pluvial;
- Não é necessário estrutura de amortecimento de vazão, visto que a contribuição já estava prevista no Paranoá Parque.

### CEB

- Carta nº 2254/2020 – CEB-D/DG/DC/SAC/GRGC, de 12/03/2021;
- Não há interferência de rede;
- O fornecimento de energia será viável desde que atendidas as condições de fornecimento a serem definidas em estudo.

### CAESB

- Carta nº 8/2021 – CAESB/DE, de 12/01/2021 e termo de viabilidade EPR-TVA nº 20/156 de 22/12/2020;
- Possui poucas interferência de redes, que serão consideradas em projeto;
- Há viabilidade de atendimento, que será ligado ao Sistema Paranoá, tanto para o abastecimento de água quanto para esgotamento sanitário.

### SLU

- Ofício SEI-GDF nº 54/2019 – SLU/PRESI, de 18/01/2019;
- SLU é responsável por coletar resíduos sólidos, não perigosos e não inertes;
- O gerador deverá providenciar os recipientes necessários para o acondicionamento dos resíduos gerados.

### DER

- Ofício nº 596/2020 – DER-DF/DF/CHGAB/NUADM, de 21/05/2019;
- Está em fase de análise e aprovação o projeto da duplicação da DF-015 (EPTM), no âmbito do Itapoã Parque;
- Anuiu os dois acessos unidirecionais propostos pelo presente projeto, até que se finalize a implantação do projeto de duplicação.

### IPHAN

- Ofício nº 146/2021 – IPHAN/DF/IPHAN, de 10/03/2021;
- Considerou que a proposta impacta na paisagem do CUB, portanto, quando da licença ambiental, será elaborado paisagismo que:
  - Propõe arborização ao longo da faixa não edificável, entre a via de serviço e a faixa de domínio da DF-015;
  - Cria massa vegetal que minimiza o impacto visual na paisagem, garantindo a boa visibilidade e ambiência local;
  - Áreas destinadas à ELUP também serão vegetadas para minimizar o impacto visual;
- Diante de tais condições, o IPHAN aprovou a proposta de intervenção do parcelamento.

### EIA/RIMA DO PARANOÁ PARQUE

- Elaborado em 2012 pela empresa Ecotech Tecnologia Ambiental e Consultoria Ltda;
- Compreende a totalidade do Paranoá Parque, incluindo a área do presente projeto;
- Diagnóstico ambiental da área do empreendimento, nos meios físicos, biótico e antrópico, avalia os impactos da ocupação proposta, apresenta medidas de controle para os impactos negativos e propõe programas de monitoramento ambiental para aqueles que são mais relevantes sob o ponto de vista ambiental.
- Licença ambiental vigente: LO SEI-GDF nº 67/2018 – IBRAM/PRESI/SULAM/GEREC, válida até 2024.

### LICENCIAMENTO AMBIENTAL

- Informação Técnica nº 4/2021 – IBRAM/PRESI/SULAM;
- Licenciamento Ambiental Simplificado – LAS – Resolução CONAM nº 01/2018;
- Baseado no Relatório Ambiental Simplificado – RAS APF Paranoá Parque;
- Não há óbice de viabilidade do empreendimento, desde que observadas as restrições da ZUS – APA do Planalto Central, ZOEP – APA do Lago Paranoá e ZEE-DF;
- Não exigirá a Autorização de Supressão de Vegetação – ASV, por não apresentar espécies nativas do cerrado;
- O rito cumprido no âmbito da licença ambiental para o Paranoá Parque dispensa nova audiência pública.

### APA DO PLANALTO CENTRAL

- Gestão do ICMBio;
- **Zona de Uso Sustentável – ZUS;**
- Impermeabilização máxima do solo de 50%;
- Parcelamentos deverão impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água;
- Favorecer recarga natural e artificial de aquíferos;
- Proibido corte de espécies arbóreas nativas existentes em áreas verdes do projeto de urbanismo.

### APA DO LAGO PARANOÁ

- Gestão do IBRAM;
- Decreto n 33.537/2012 definiu o zoneamento ambiental;
- Encontra-se na Zona de Ocupação Especial do Paranoá – ZOEP;
- Destinado à expansão do Paranoá por usos institucionais, residenciais, comerciais e industriais não poluentes.



APA do Lago Paranoá - IBRAM

### ZONEAMENTO ECOLÓGICO-ECONÔMICO – ZEE/DF

- SZDPE-5: Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 5;
- Desonerar o Plano Piloto e minimizar os fluxos de mobilidade e transporte;
- Compatibilizar os empreendimentos com a permeabilidade do solo, produção hídrica, riscos ecológicos e serviços ecossistêmicos;
- Saneamento ambiental compatível com as condições da subzona;
- Conservação e preservação do Lago Paranoá;
- Atividades:
  - N1 – Produção, distribuição e consumo de bens e serviços com autossustentabilidade;
  - N2 – Produção agropecuária e processamento de produtos;
  - N3 – comércio, serviços e industrial de pequeno porte.



Subzoneamento **SZDPE-5** - ZEE/DF



Risco Ecológico de perda de solo por erosão - ZEE/DF Verde – **baixo** - 58,8% do DF



Risco de perda de remanescente de cerrado nativo - ZEE/DF Laranja - **ausência de cerrado nativo** – 58,2% do DF



Risco Ecológico de contaminação do subsolo - ZEE/DF  
Roxo - **alto** - 58,8% do território do DF



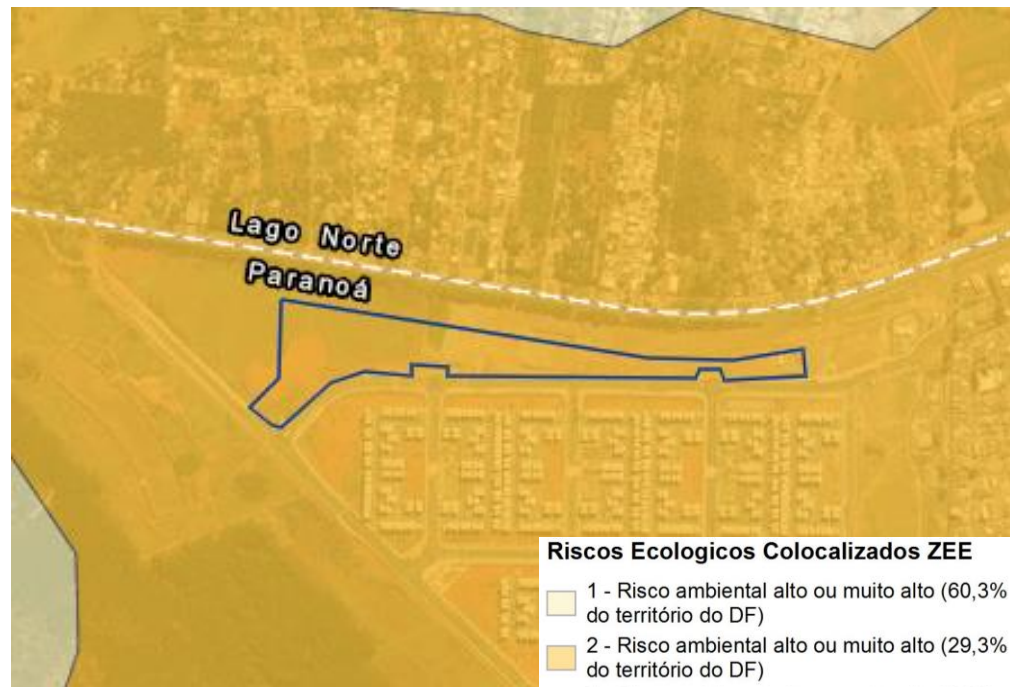
Risco Ecológico de perda de área de recarga de aquífero - ZEE/DF  
Azul - **alto** - 25,4% do território do DF

### RISCOS ECOLÓGICOS COLOCALIZADOS – ZEE/DF

- O projeto situa-se em zona de alto risco de:
  - Contaminação de subsolo;
  - Recarga de aquífero.

### DIRETRIZES AMBIENTAIS

- Não é recomendável a implantação de usos com alto potencial poluidor;
- Deve-se preferir o sistema de esgotamento sanitário através de rede de coleta e tratamento;
- Lotes com maiores dimensões e maiores permeabilidades de solo;
- Adotar estratégias para recarga artificial de aquífero.

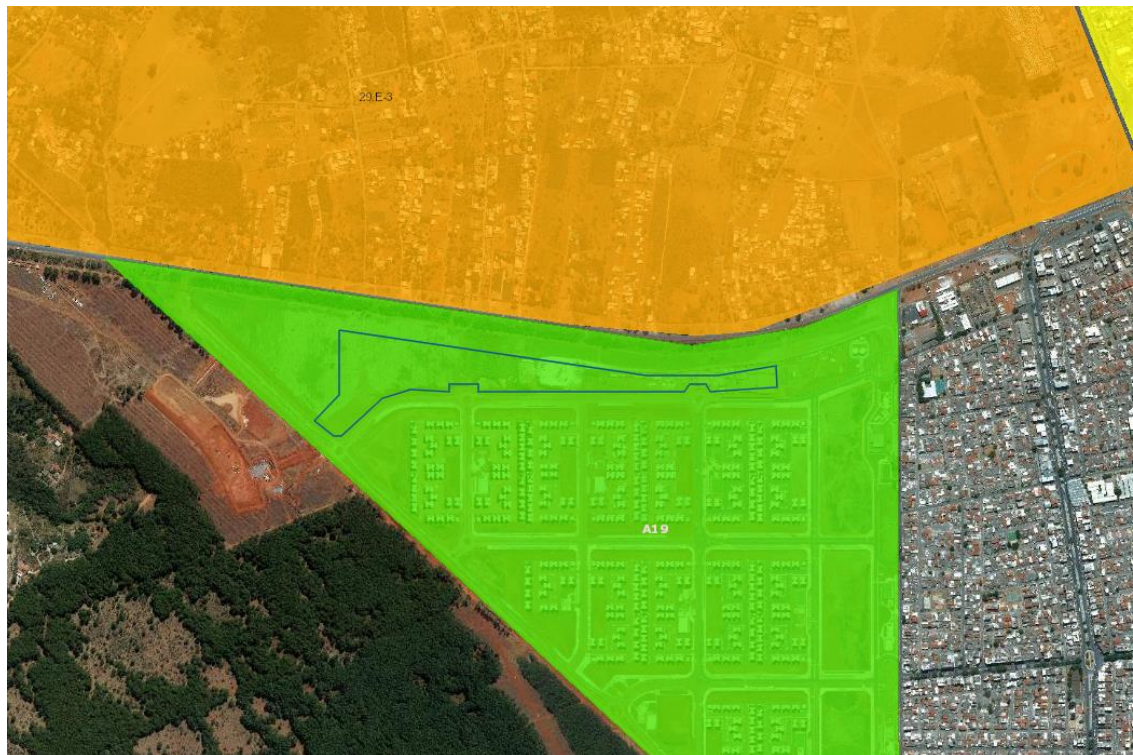


Riscos Ecológicos Alto ou Muito Alto Colocalizados - ZEE/DF

Inserido na **Zona Urbana de Uso Controlado I** – uso urbano compatível com as restrições de sensibilidade ambiental da área;

O Paranoá Parque encontra-se contemplado na estratégia A19 – Expansão Paranoá – de **oferta habitacional** do PDOT 2009;

Área de baixa declividade, com variação máxima de 4% de inclinação.



Estratégias do PDOT 2009 – Geoportal SEDUH

### DIUR 01/2020

- Portaria nº 16 de 10/02/2020.

### ZONA A:

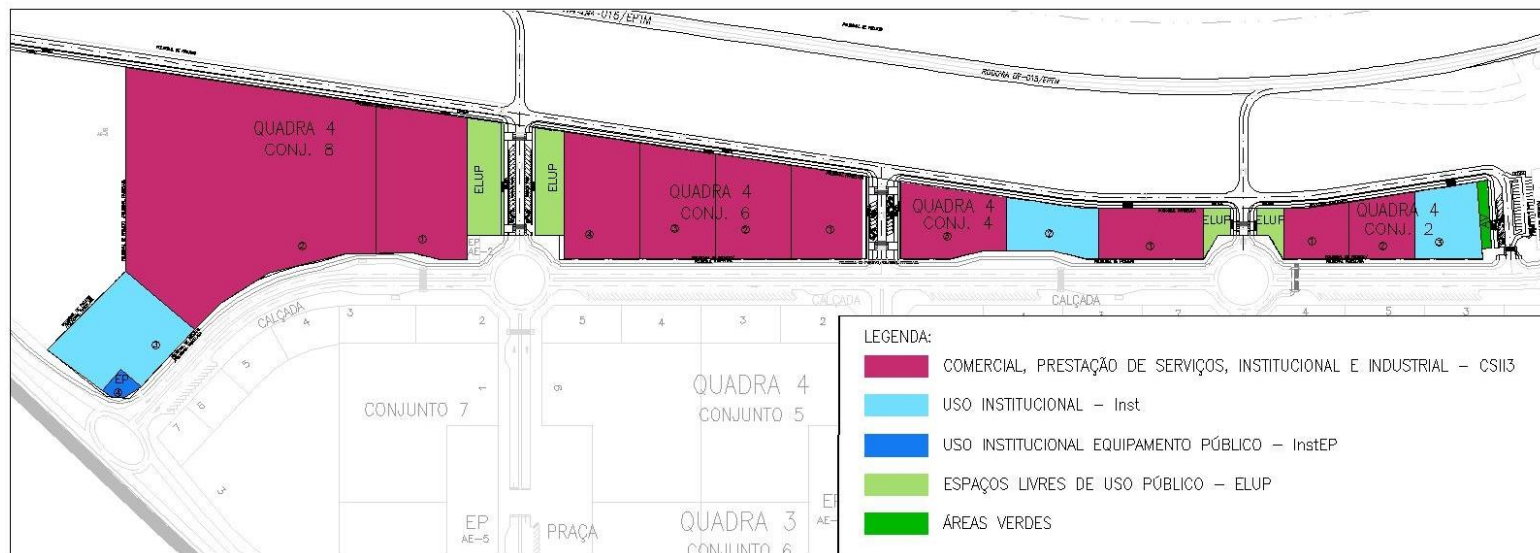
- Instalação de atividades econômicas não poluentes, geradoras de trabalho e renda, de caráter local e regional;
- Não é permitido o uso residencial;
- Admitidos os usos CSII e INST;
- Permeabilização máxima de 50% da área de parcelamento;
- CA máximo 2,1;
- Não é necessário prever espaços públicos, uma vez o percentual de áreas públicas no Paranoá Parque é de aproximadamente 20%.



Zoneamento e Sistema Viário - DIUR 01/2020 - SEDUH

A poligonal de projeto contempla **14 unidades imobiliárias**, sendo:

- 10 lotes CSII 3, com áreas de 2.000m<sup>2</sup> a 30.000m<sup>2</sup>, totalizando 70.276,18m<sup>2</sup>;
- 03 lotes INST, totalizando 11.353,03m<sup>2</sup>;
- 01 lote INST EP, de 359,84m<sup>2</sup>.



Mapa de uso do solo - MDE 015/19

| DESTINAÇÃO                                                               | LOTES (unid.) | ÁREA (m²)        | PERCENTUAL (%) |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|----------------|
| Área Passível de Parcelamento                                            |               | 92.639,40        | 100            |
| 1. Unidades Imobiliárias                                                 |               |                  |                |
| a. Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial – CSII 3 | 10            | 70.276,18        | 75,86%         |
| b. Uso Institucional - Inst                                              | 3             | 11.358,03        | 12,26%         |
| c. Uso Institucional Equipamento Público - InstEP                        | 1             | 359,84           | 0,39%          |
| <b>Total</b>                                                             | <b>14</b>     | <b>81.994,05</b> | <b>88,51%</b>  |
| 2. Espaços Livres de Uso Público - ELUP                                  |               | 5.349,46         | 5,77           |
| 3. Área Verde Pública                                                    |               | 630,39           | 0,68           |
| 4. Sistema de Circulação                                                 |               | 4.665,50         | 5,04           |

Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo / Área de Parcelamento Futuro do Paranoá Parque

| UOS                   | FAIXA ÁREA(m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR  | AFU  | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA              | SUBSOLO          |
|-----------------------|----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|------|------|--------|--------|----------|---------|---------------------------|------------------|
| CSII 3 <sup>(1)</sup> | 2000≤a≤8500    | 1,00  | 2,00  | 40          | 50,00       | 12,00   | -    | 5,00 | 5,00   | -      | -        | -       | ponto médio da edificação | permitido-tipo 1 |
| CSII 3 <sup>(1)</sup> | 30000≤a≤40000  | 1,00  | 2,00  | 40          | 50,00       | 12,00   | 5,00 | 5,00 | 5,00   | -      | -        | -       | ponto médio da edificação | permitido-tipo 1 |
| Inst <sup>(1)</sup>   | 2500a≤5000     | 1,00  | 2,10  | 40          | 50,00       | 12,00   | -    | 5,00 | 5,00   | -      | -        | -       | ponto médio da edificação | permitido-tipo 1 |

### 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 DO AFASTAMENTO                                              |
| TX PERM | TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA        | COTA SOLEIRA | COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16 da Lei Complementar 948/2019) |

### NOTAS / NOME LOCALIDADE: Área de Parcelamento Futuro do Paranoá Parque

(1) ALT MAX: Altura máxima inclui a cobertura, caixa d'água, casa de máquinas, etc

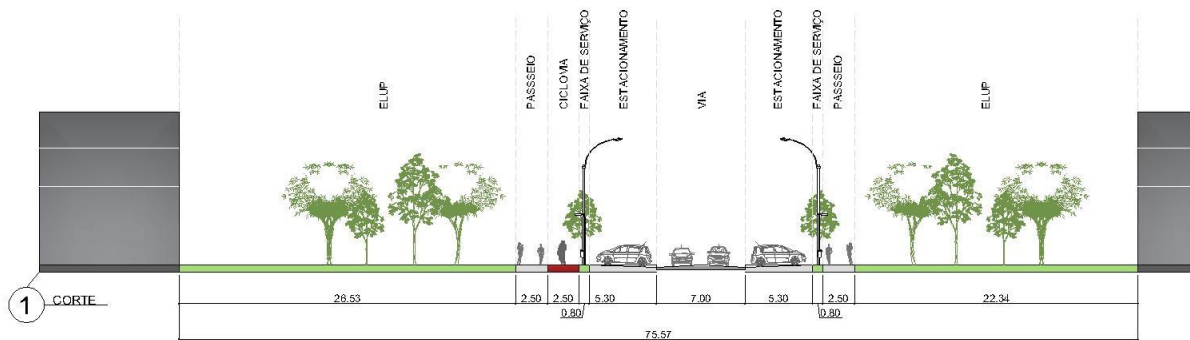
### NOTAS GERAIS: Área de Parcelamento Futuro do Paranoá Parque

- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24 da Lei Complementar 948/2019.
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22 da Lei Complementar 948/2019.
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, 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.
- Nas UOS InstEP, serão obedecidos o disposto no art. 11 da Lei Complementar 948/2019.

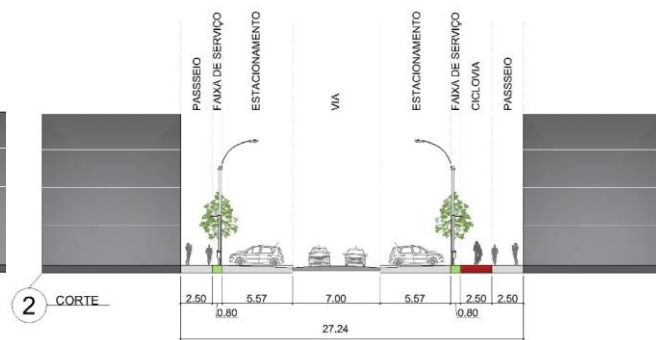
Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo - NGB 015/19



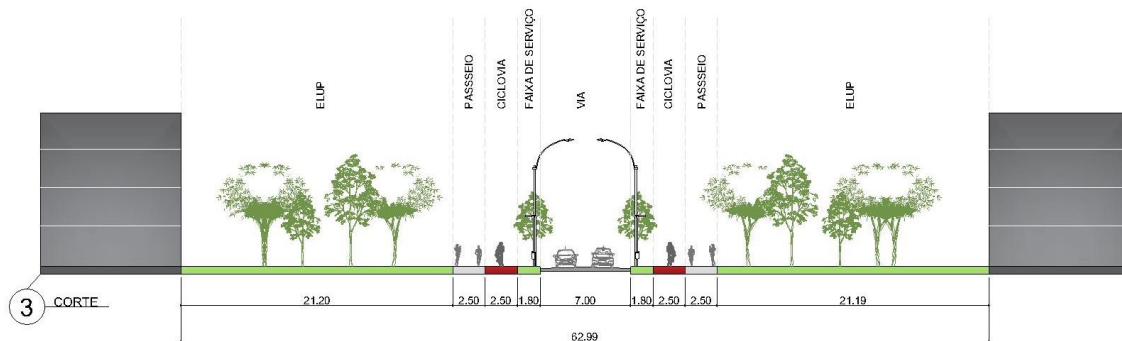
Hierarquia viária - MDE 015/19



Via Coletora – conexão com a DF 015



Via Local – conexão entre a via de serviço e via arterial



Via Coletora – conexão com a DF 015



Via Local – de serviço







### **Projeto**

Natália Oliveira de Freitas - CAU A132466-7 – RT

Wenceslau Bilu Rodrigues Neto - CAU A21414-0

Julliana Pires Tavares Bontempo – CAU A76842-1

Lício Tavares – desenhista

Yan Chermonte – estagiário

Álvaro Azevedo Orion - estagiário

### **Supervisão**

Bianca Ilha Pereira - CAU A69891-1

Giulliano Magalhães Penatti - CAU A26719-8

### **Coordenação**

Hamilton Lourenço Filho - CREA 8558/D-DF