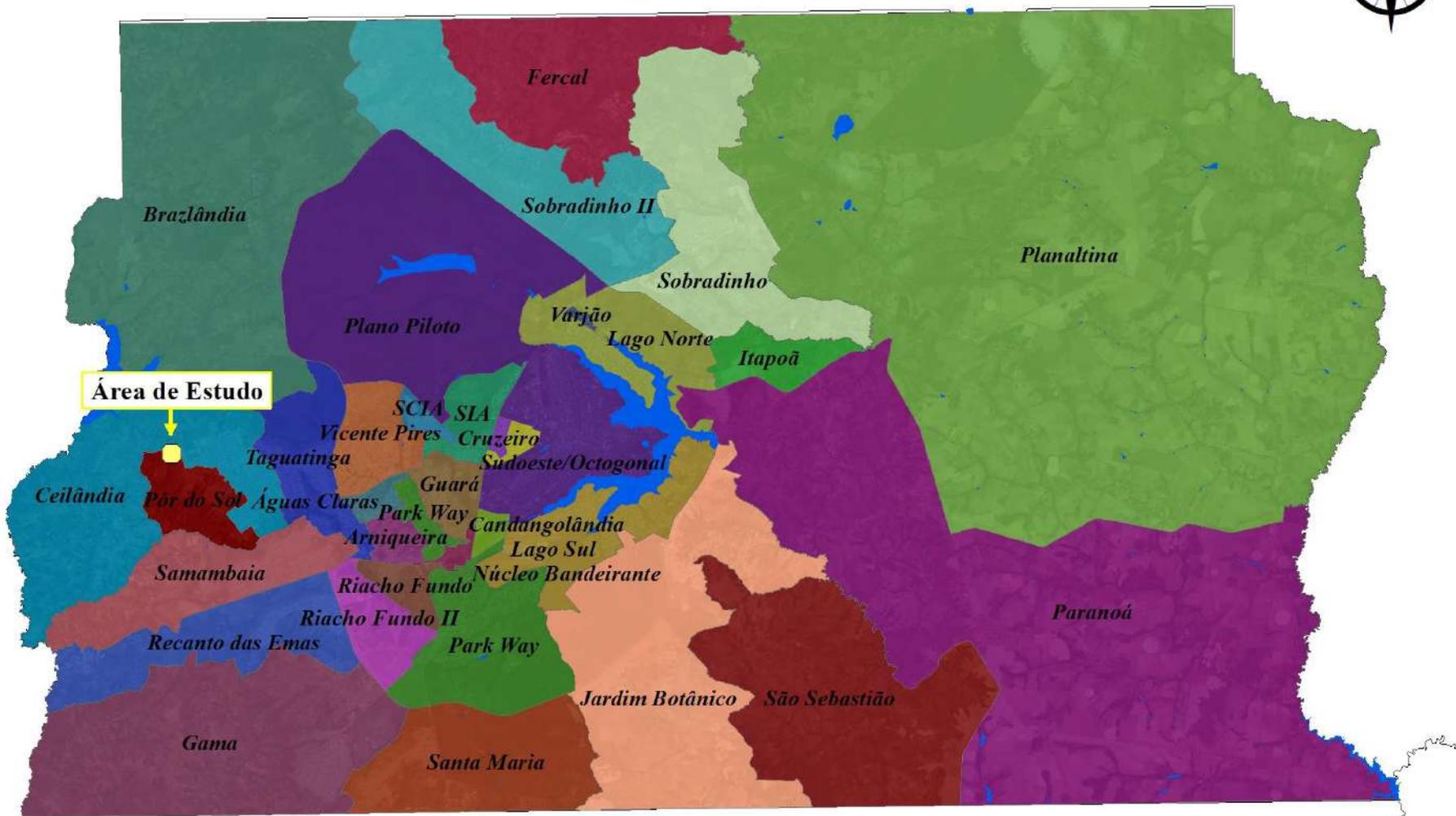


COMPLEXO RESIDENCIAL E COMERCIAL IKEDA

- ✓ Parcelamento de solo urbano
- ✓ Gleba particular (Munique Empreendimentos Imobiliários Ltda)
- ✓ 51,3518 ha (área topográfica)
- ✓ Lote 496, da Gleba 04, do PICAG, Ceilândia (atual Pôr do Sol), Distrito Federal
- ✓ Acesso pelo Km 13 da rodovia BR-070 (Ceilândia - Plano Piloto)

COMPLEXO RESIDENCIAL E COMERCIAL IKEDA

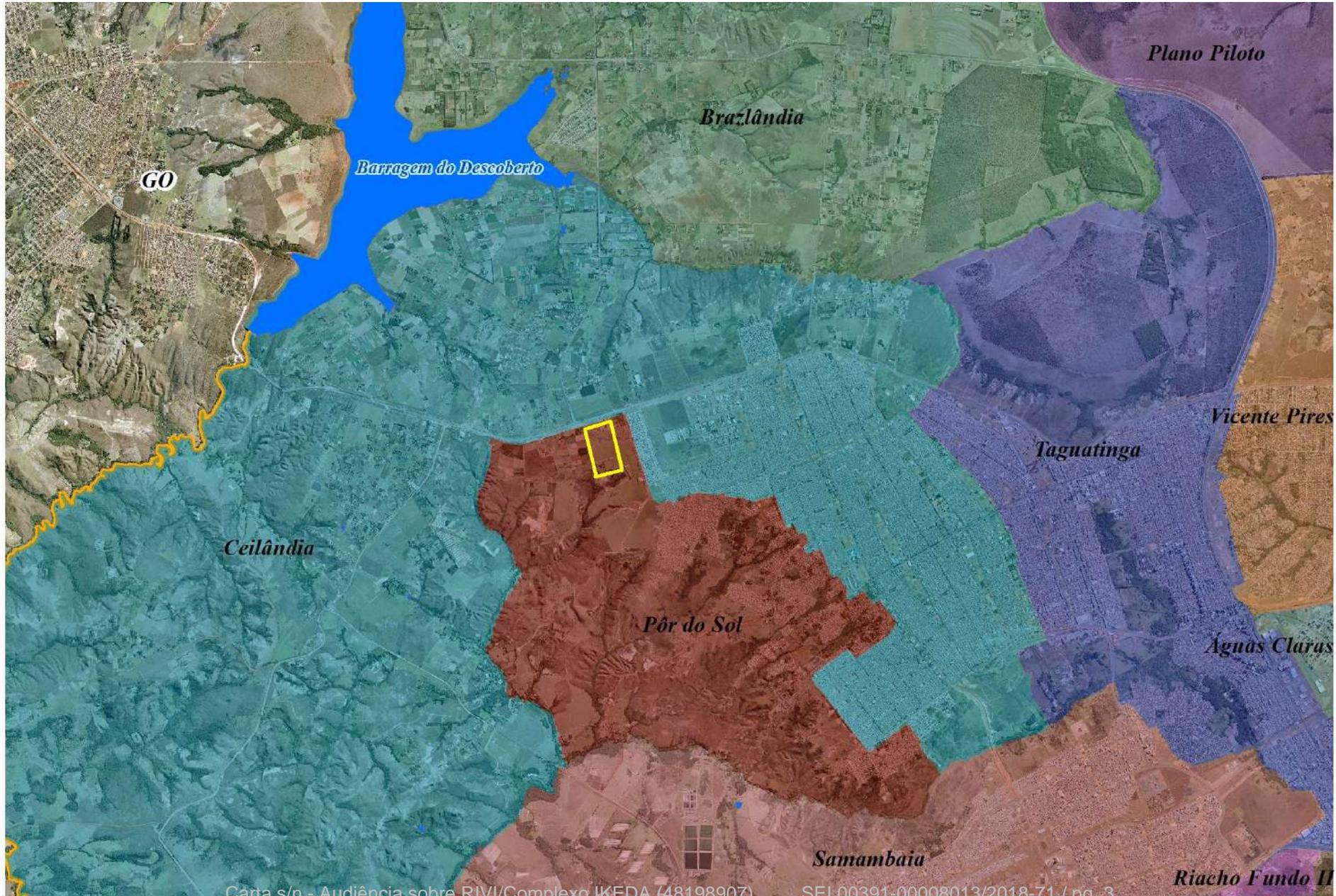
LOCALIZAÇÃO



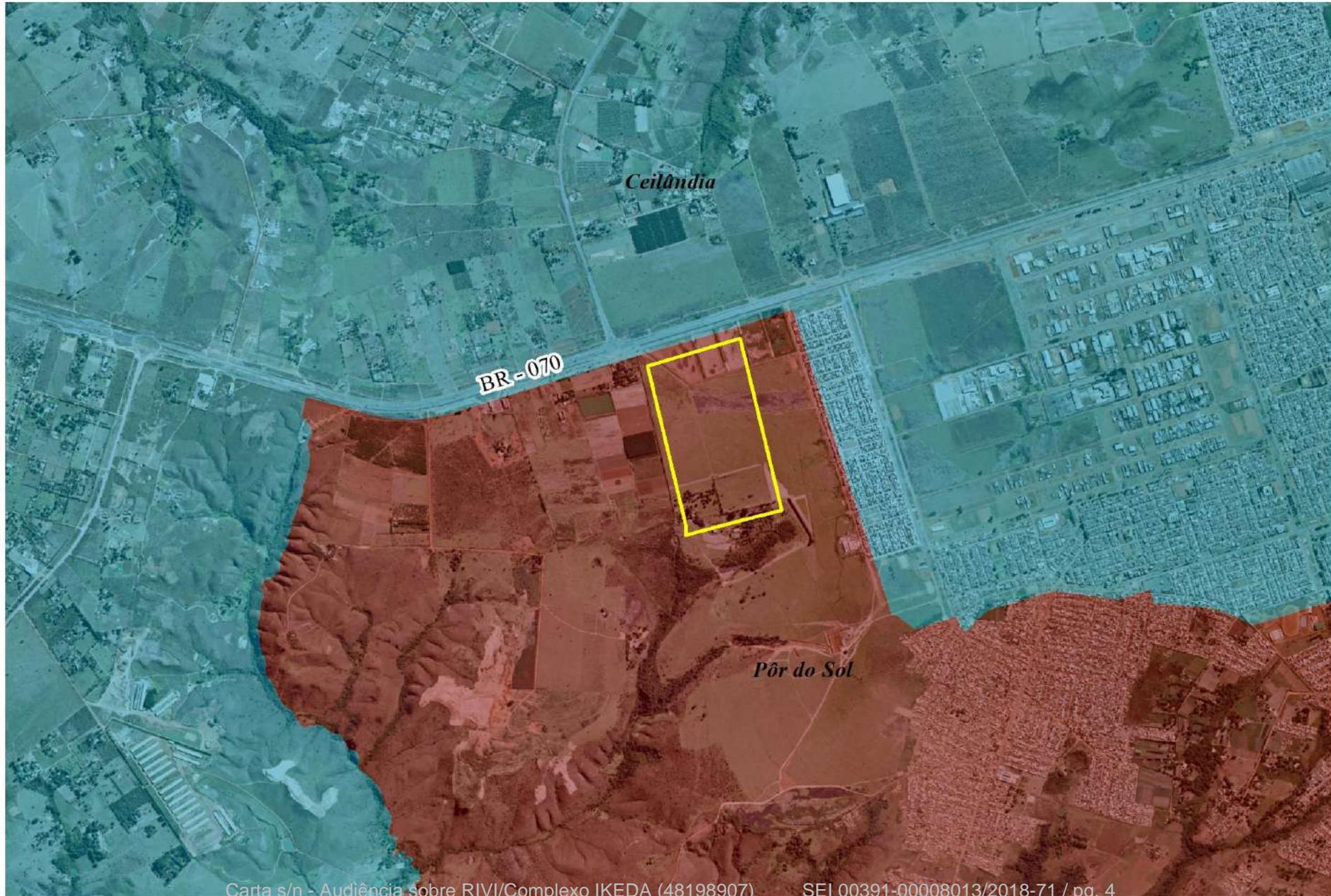
GO

MG

LOCALIZAÇÃO



LOCALIZAÇÃO E ACESSO

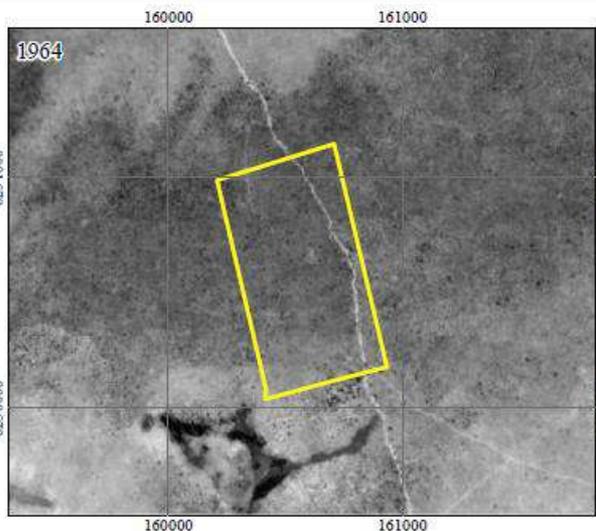


COMPLEXO RESIDENCIAL E COMERCIAL IKEDA

HISTÓRICO DE USO DA GLEBA

- ✓ Até a década de 1960 era coberta por vegetação do Cerrado
- ✓ Entre as décadas de 1960 e 1970, com a implantação do PICAG, a vegetação do Cerrado foi substituída por culturas agrícolas e pastagem
- ✓ Na década de 2000 foram escavadas 3 bacias de retenção do sistema de drenagem urbana do Setor O de Ceilândia ao norte da gleba e mantida a atividade rural no restante da área

HISTÓRICO DE USO E OCUPAÇÃO DA GLEBA



COMPLEXO RESIDENCIAL E COMERCIAL IKEDA

USO ATUAL DA GLEBA

- ✓ 10 ha ocupado pelas 3 bacias de detenção
- ✓ 26 ha coberto por pastagem em desuso
- ✓ 11 ha utilizados na produção de hortaliças
- ✓ 4 ha pomar abandonado com árvores isoladas de mangueiras, ruínas de edificações e parte da APP da nascente de um afluente do córrego das Corujas
- ✓ Gera de 30 a 40 empregos diretos e indiretos

USO ATUAL DA GLEBA



 Área Diretamente Afetada

 Bacias de Detenção

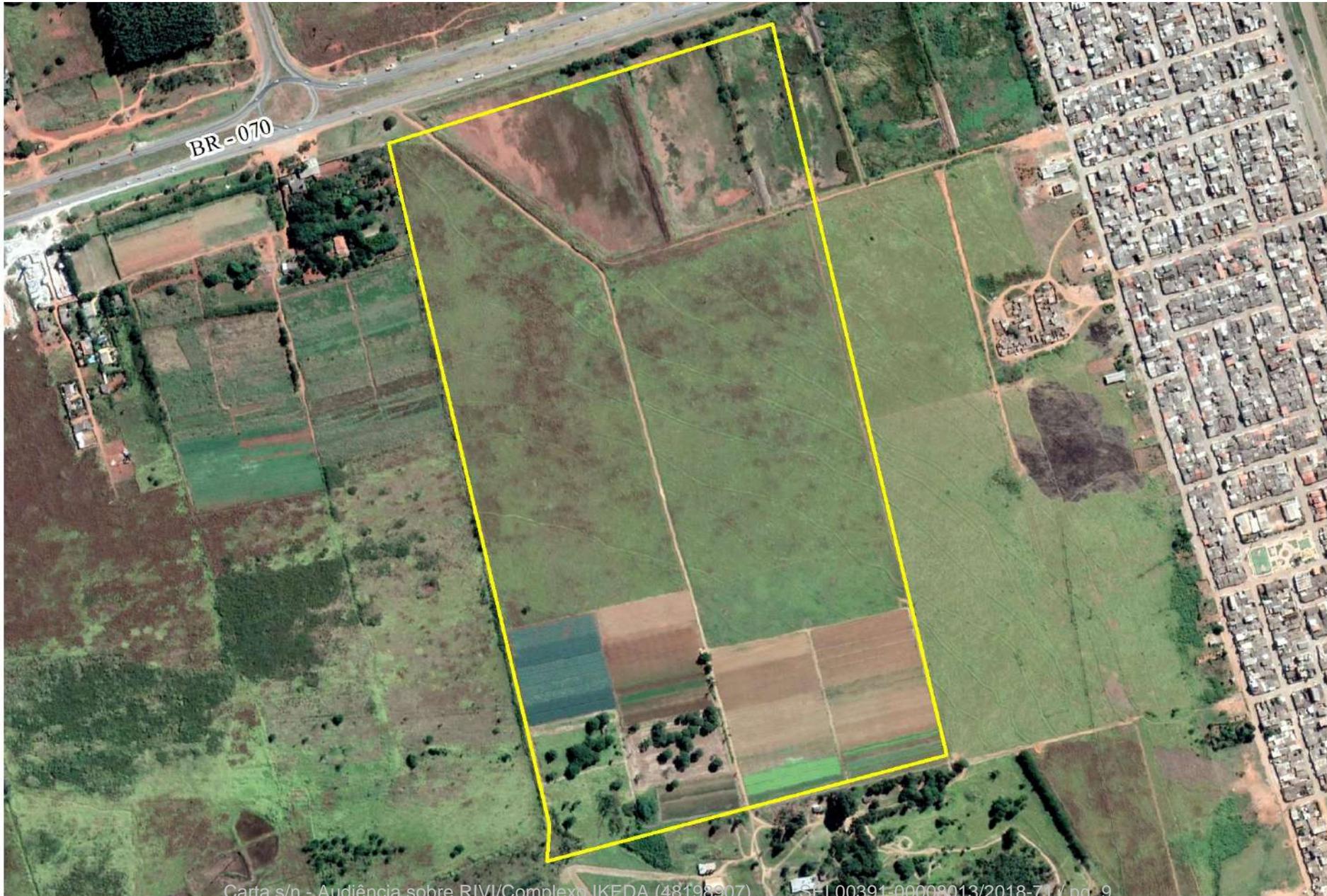
 Árvores Isoladas

 APP de Nascente

 Pastagem

 Plantio de Hortaliças

USO ATUAL DA GLEBA E ACESSO

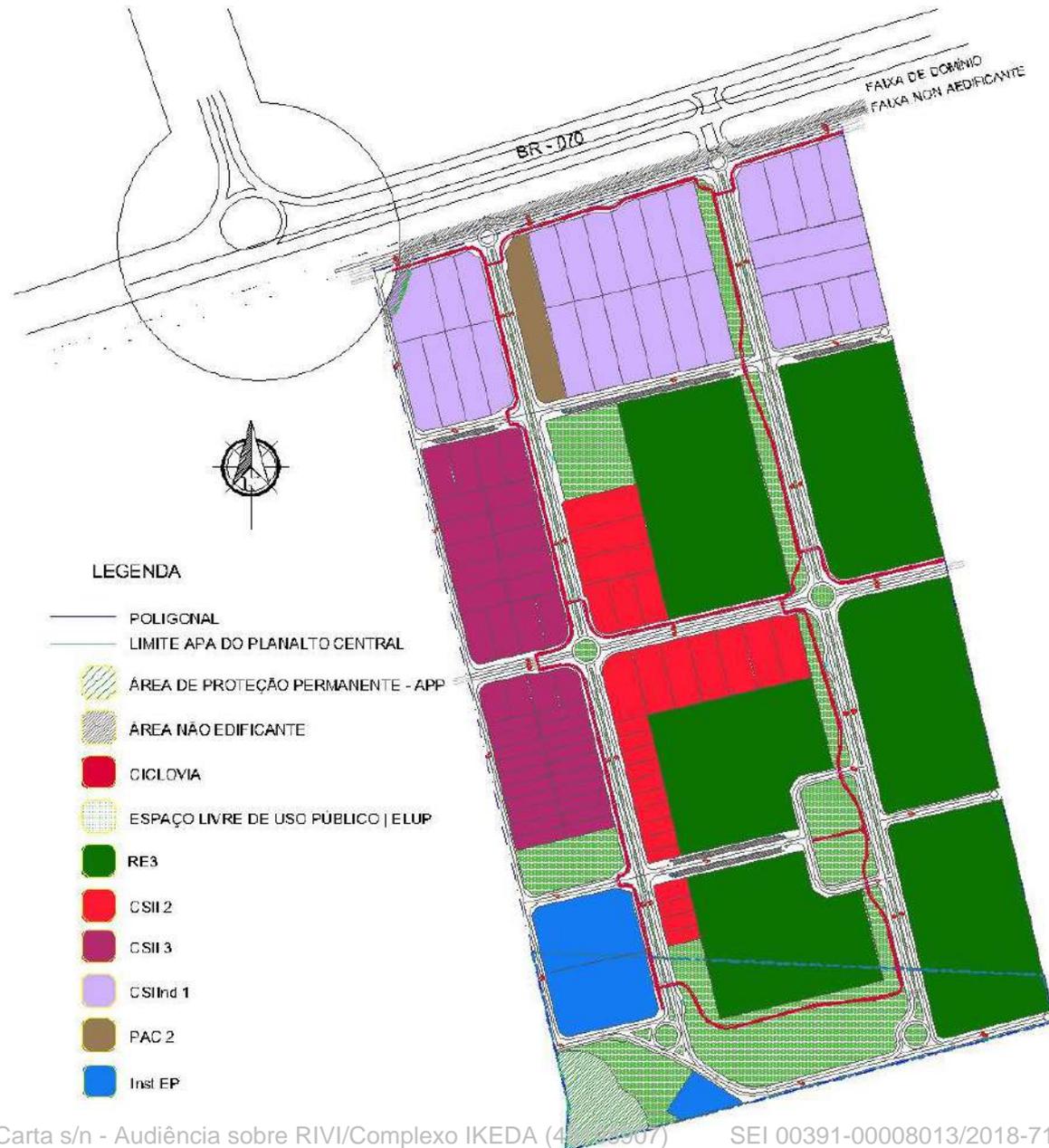


COMPLEXO RESIDENCIAL E COMERCIAL IKEDA

USO PROJETADO PARA A GLEBA – MDE/URB 173/20

- ✓ 6 Lotes residenciais (17 ha)
- ✓ 98 Lotes para comércio, serviços, indústria e institucional (16 ha)
- ✓ 1 Lote para posto de abastecimento de combustíveis (> 5.000 m²)
- ✓ 3 Lotes para equipamentos públicos (< 2 ha)
- ✓ Espaços Livres de Uso Público (< 6 ha)
- ✓ Sistema de circulação – vias, ciclovia e calçadas (8,5 ha)
- ✓ Prevê-se gerar acima de 1.000 empregos diretos e indiretos, além de assentar mais de 7.700 Habitantes

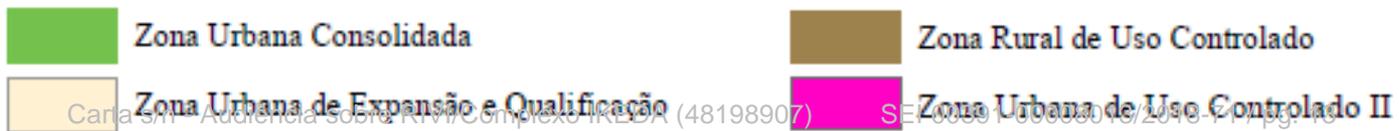
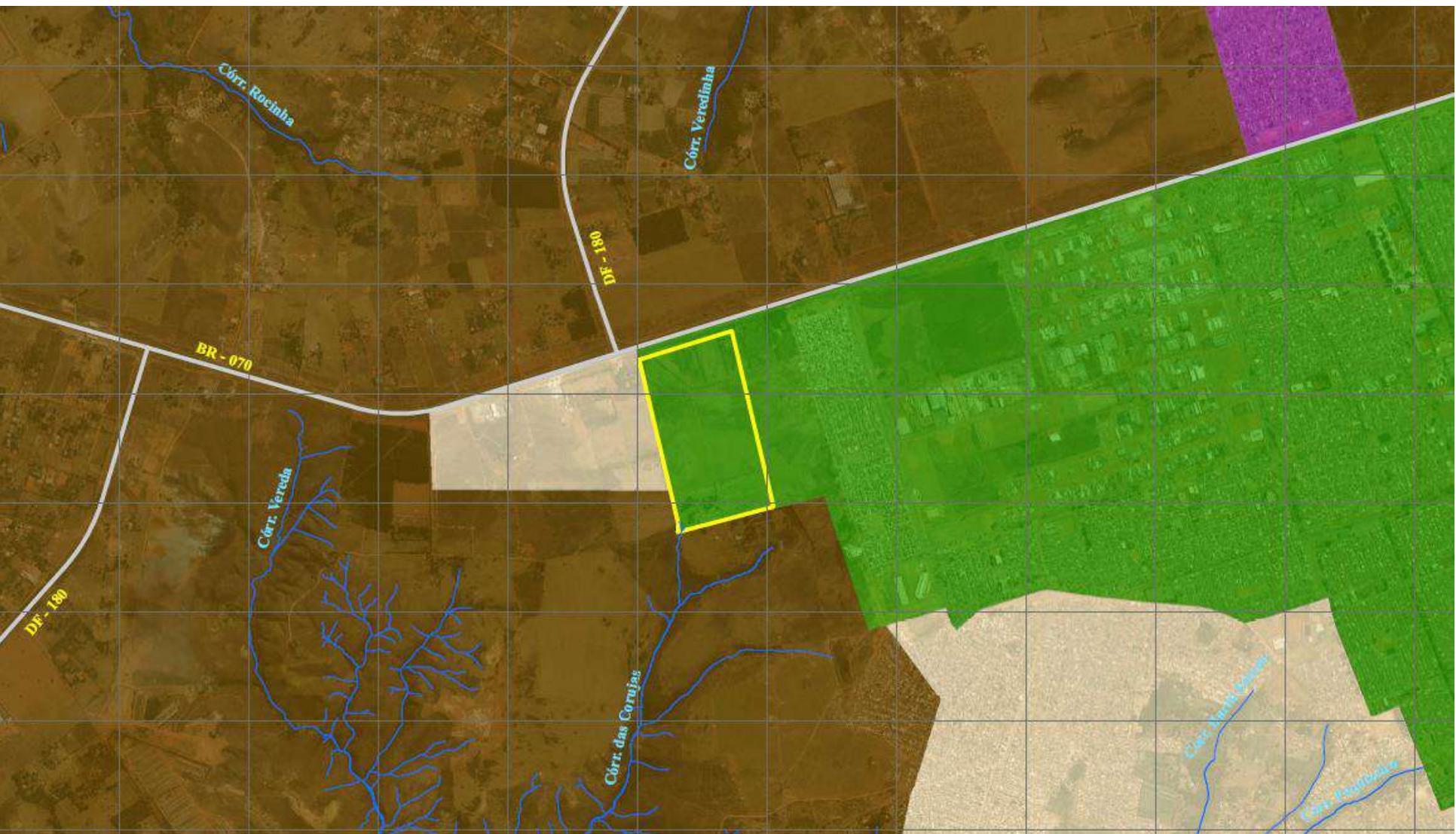
PROJETO DE URBANISMO – URB 173/20



CONDIÇÕES QUE VIABILIZAM O PROJETO

- ✓ Localização no PDOT em Zona Urbana Consolidada – ZUC
 - Áreas em processo de urbanização e de média densidade demográfica
- ✓ Atende as diretrizes da ZUC
 - Desenvolve as potencialidades dos núcleos urbanos
 - Melhora a integração com áreas vizinhas
 - Diversifica o uso do solo para otimizar a oferta de empregos
 - Destina lotes para equipamentos públicos e possibilita otimizar o seu uso
- ✓ Alinha-se com a Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais
- ✓ Situa-se ao longo do corredor de transporte (rodovia BR-070)
- ✓ Está no eixo de conexão entre os núcleos urbanos consolidados de Águas Lindas de Goiás, Ceilândia e Taguatinga
- ✓ Vetor de expansão urbana

ZONEAMENTO TERRITORIAL



CONDIÇÕES QUE VIABILIZAM O PROJETO

- ✓ Diretrizes Urbanísticas – DIUR 05/2018 (Zona B)
 - Função de integrar a ocupação urbana existente na Ceilândia com os novos parcelamentos de solo
 - Permite os usos residencial, comercial, de prestação de serviços, misto, industrial e institucional

- ✓ Diminui custos de implantação, operação e manutenção da infraestrutura urbana nas localidades sujeitas à ocupação
 - Área de Desenvolvimento Econômico – ADE Descoberto
 - Setor de Indústria de Ceilândia
 - Setor de Materiais de Construção

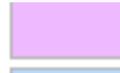
ZONEAMENTO DA DIUR 05/2018



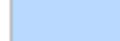
Zona A



Zona B



Zona C



Zona D

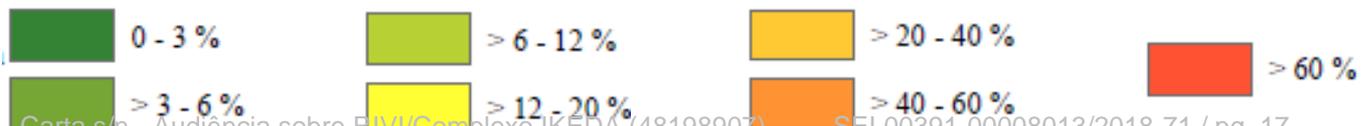
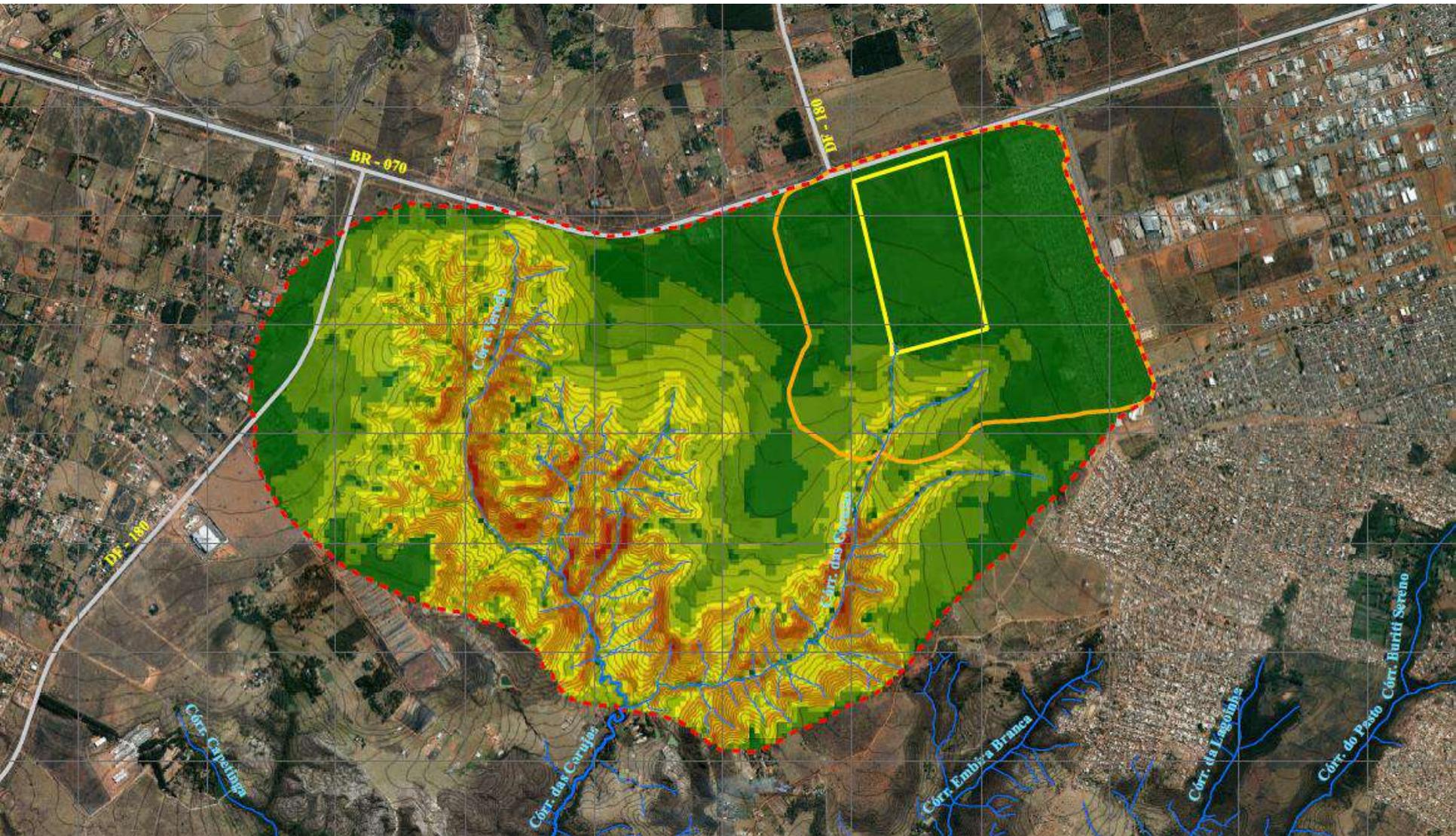


Faixa de Domínio da Rodovia

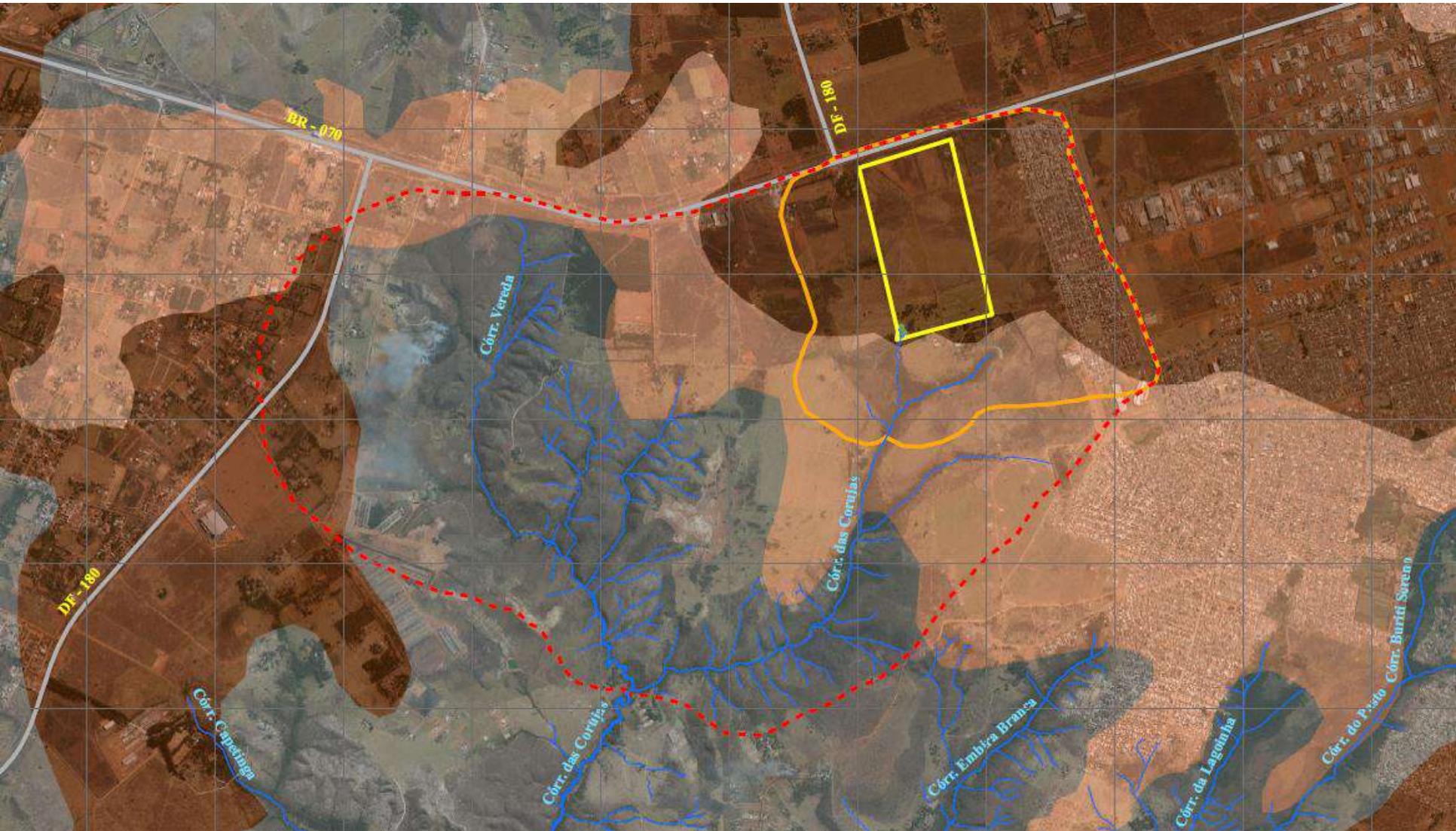
CONDIÇÕES QUE VIABILIZAM O PROJETO

- ✓ Situa-se em terreno predominantemente plano
- ✓ Solo apresenta características geotécnicas sem restrições à ocupação urbana proposta
- ✓ Predomínio do Latossolo Vermelho (> 99% da gleba)
 - Sistema hidrogeológico P1
 - Condutividade hidráulica superficial alta (ensaio de infiltração)
 - Condutividade hidráulica moderada a baixa em maiores profundidades (ensaio de infiltração)
 - Latossolo + Declividade = favorece infiltração e recarga de aquífero livre
- ✓ Rochas da unidade MNPpr4 (Grupo Paranoá)
 - Sistema hidrogeológico R4
 - Baixa condutividade hidráulica
- ✓ Não configura área de recarga de aquífero regional

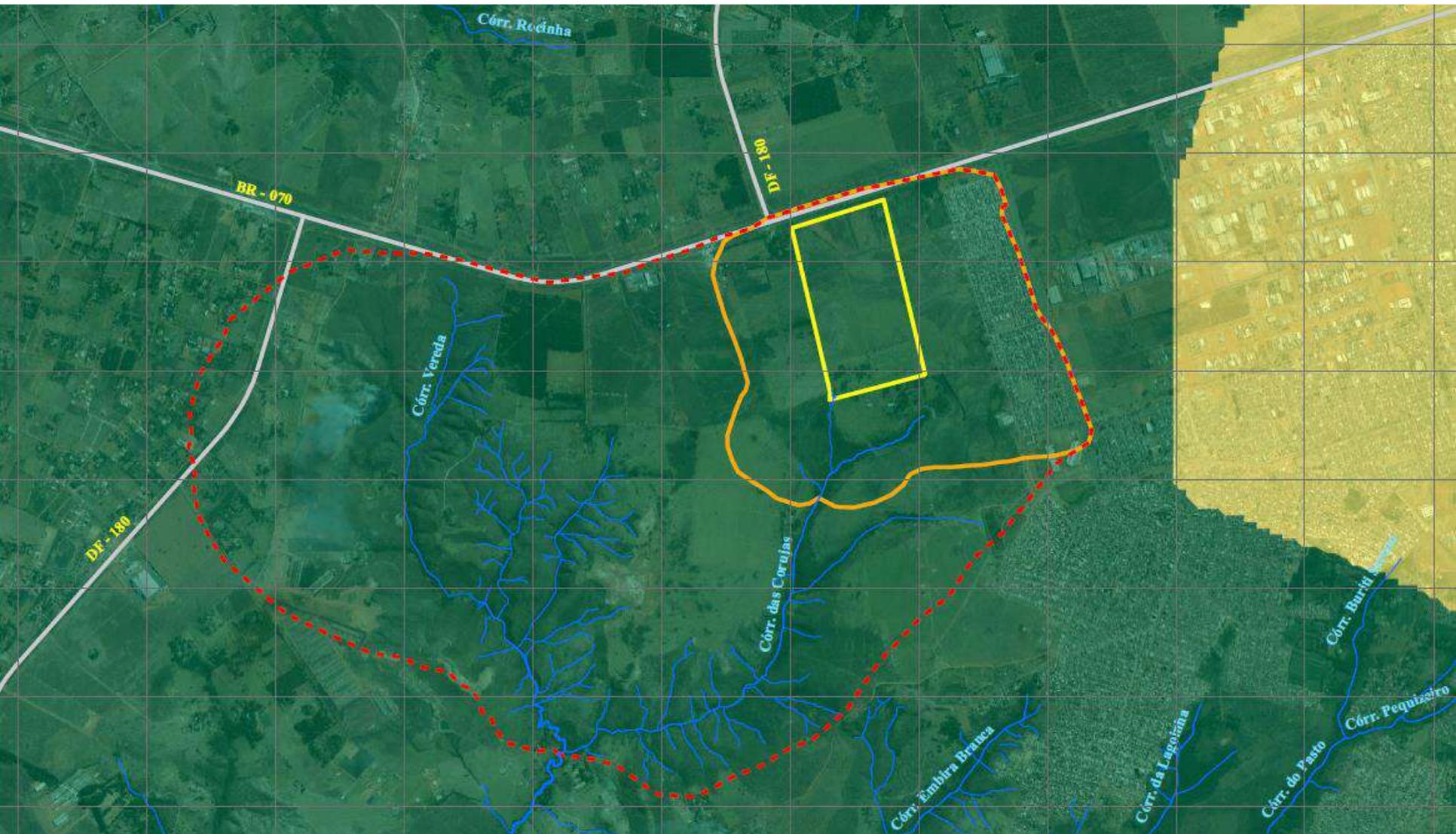
DECLIVIDADE



SOLOS



GEOLOGIA



MNPpr 4



MNPpr3

HIDROGEOLOGIA



Domínio Poroso



P1



P4

Subsistema / Grupo Paranoá



R3/Q3

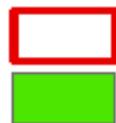
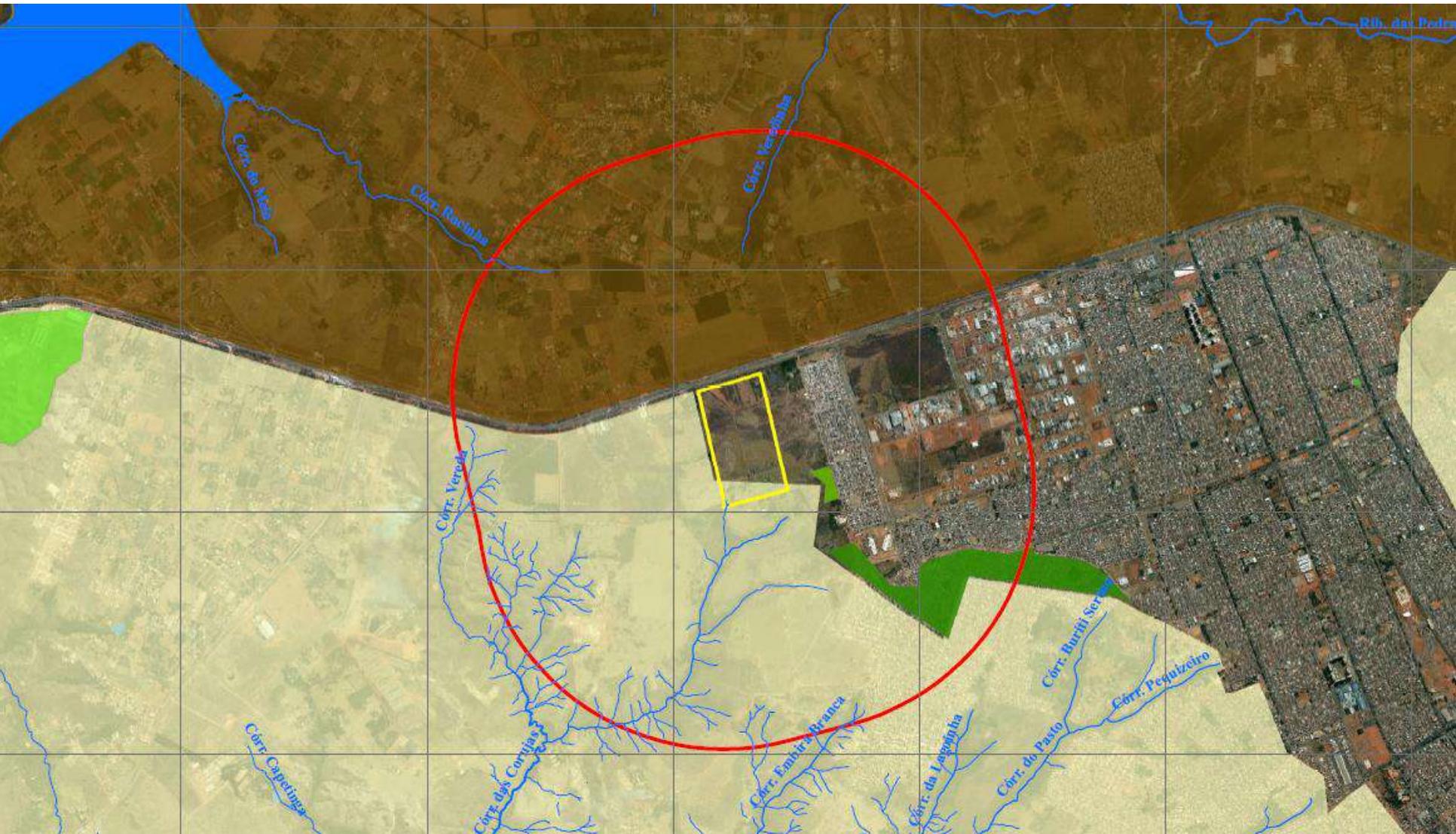


R4

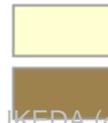
CONDIÇÕES QUE VIABILIZAM O PROJETO

- ✓ Alteração das características naturais (Flora e Fauna) nas décadas de 1960/1970
 - Diminui os impactos sobre esses recursos naturais
 - Evita a ocupação de áreas preservadas e conservadas de Cerrado
- ✓ Resguarda a APP de nascente do afluente do córrego das Corujas (6.660 m²) e obriga a sua recuperação (área degradada)
- ✓ APA do Planalto Central (7 ha)
 - Regular o parcelamento do solo
 - Zona de Uso Sustentável (impermeabilização máxima em áreas urbanas = 50%)
 - Não há incompatibilidade com as diretrizes do Plano de Manejo

ZONEAMENTO AMBIENTAL



Limite de 2.000 metros da ADA



APA do Planalto Central



Parque Urbano Corujas



Parque Ecológico do Rio Descoberto

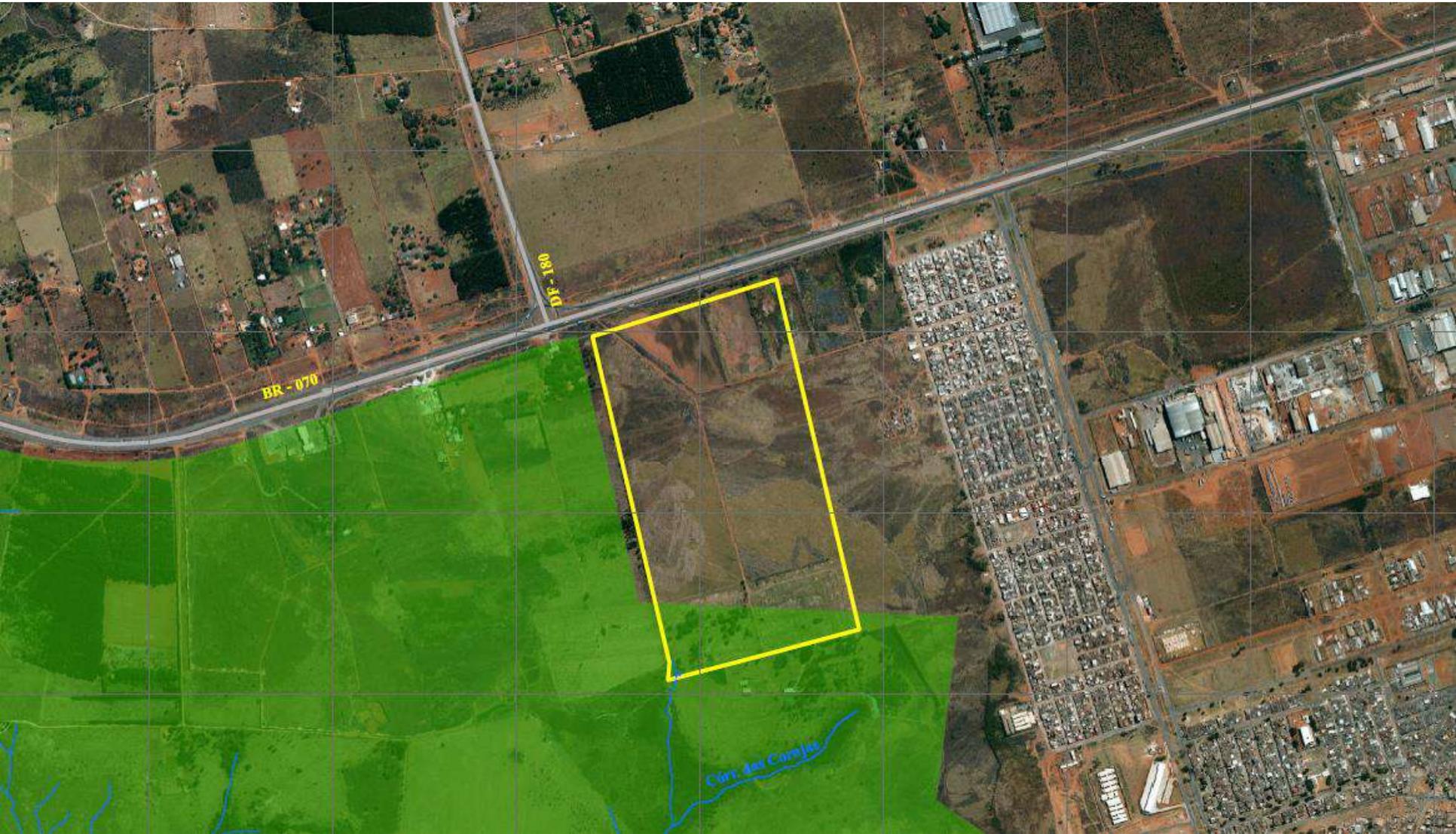


APA do Rio Descoberto



Parque Urbano Lagoinha

ZONEAMENTO DA APA DO PLANALTO CENTRAL



 Zona de Uso Sustentável

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – APP



Legenda

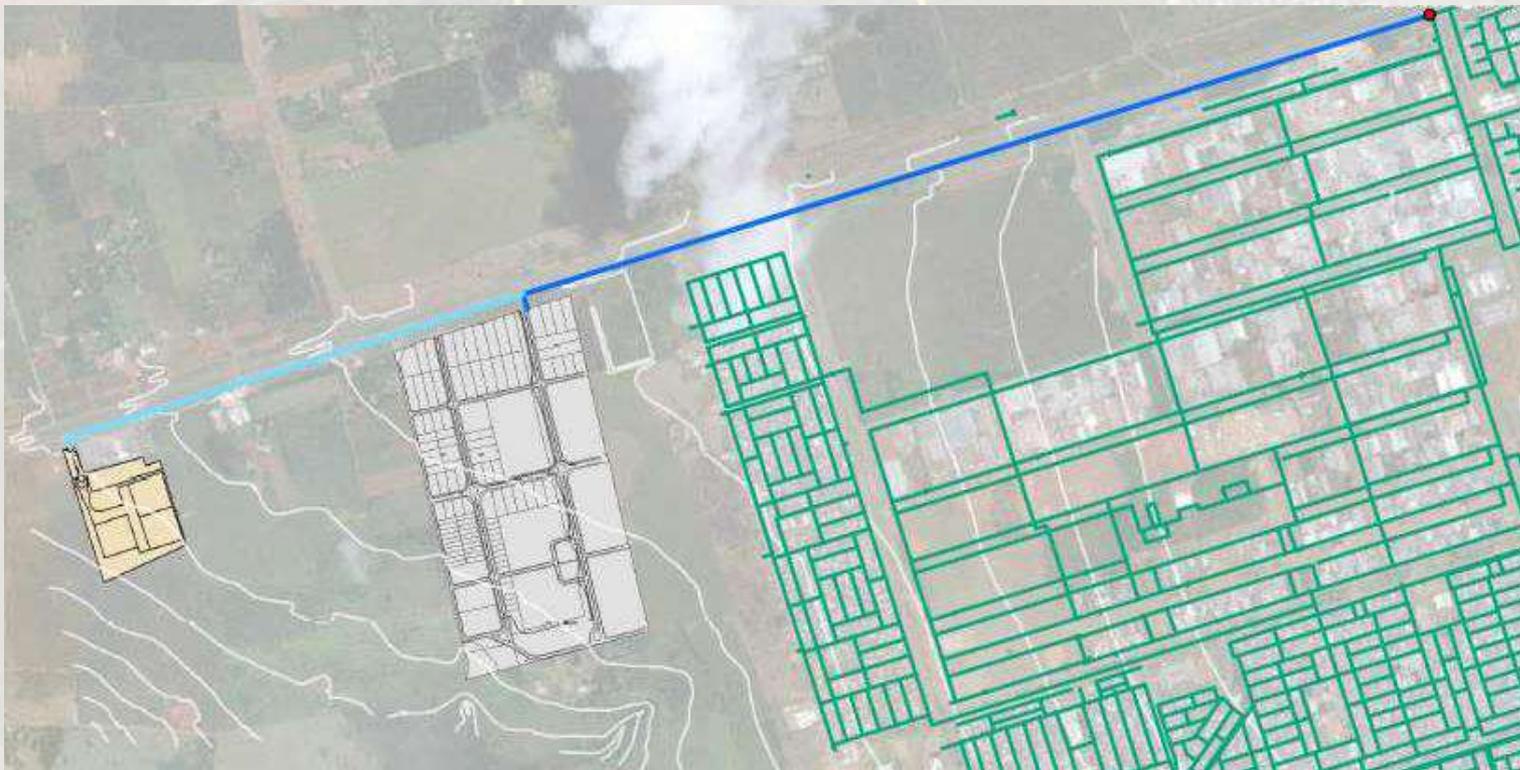
- APP Nascente
- Área Diretamente Afetada

CONDIÇÕES QUE VIABILIZAM O PROJETO

- ✓ Não existem impedimentos na legislação ambiental para esse parcelamento de solo
- ✓ ZEE-DF – atende as diretrizes
 - Observa a legislação ambiental e os instrumentos de ordenamento territorial
 - Promoção de núcleos urbanos compactos
 - Baixo risco de perda de solo por erosão
 - Alto risco de contaminação do solo
 - Ausência de risco de perda de remanescente de vegetação nativa

CONDIÇÕES QUE VIABILIZAM O PROJETO INFRAESTRUTURA SANITÁRIA

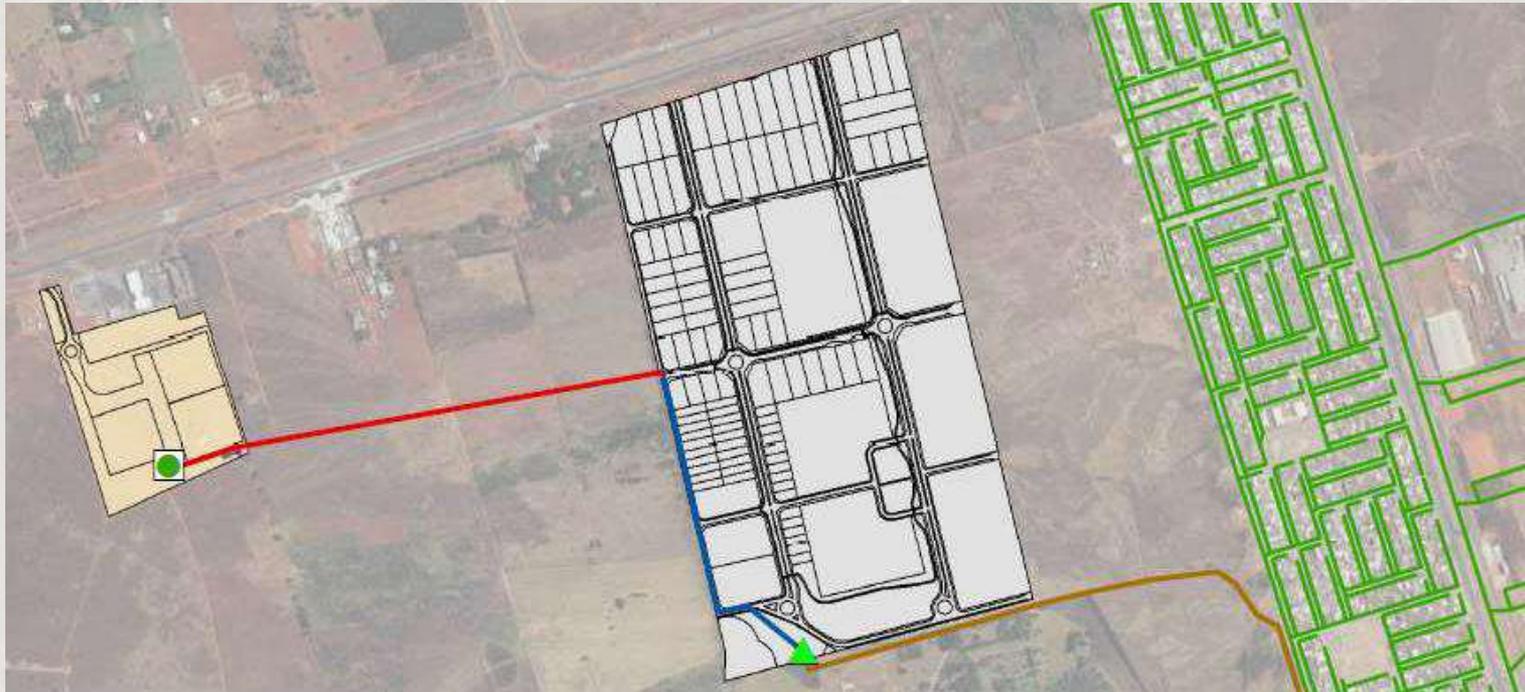
- ✓ Abastecimento de Água
 - Sistema produtor da CAESB (ETA Rio Descoberto)
 - Estudo de concepção aprovado pela Carta nº 1.626/2020 – CAESB



CONDIÇÕES QUE VIABILIZAM O PROJETO INFRAESTRUTURA SANITÁRIA

✓ Esgotamento Sanitário

- Interligação ao sistema da CAESB (ETE Melchior) após a sua ampliação (prevista em 2022)
- Estudo de concepção aprovado pela Carta nº 1.626/2020 – CAESB

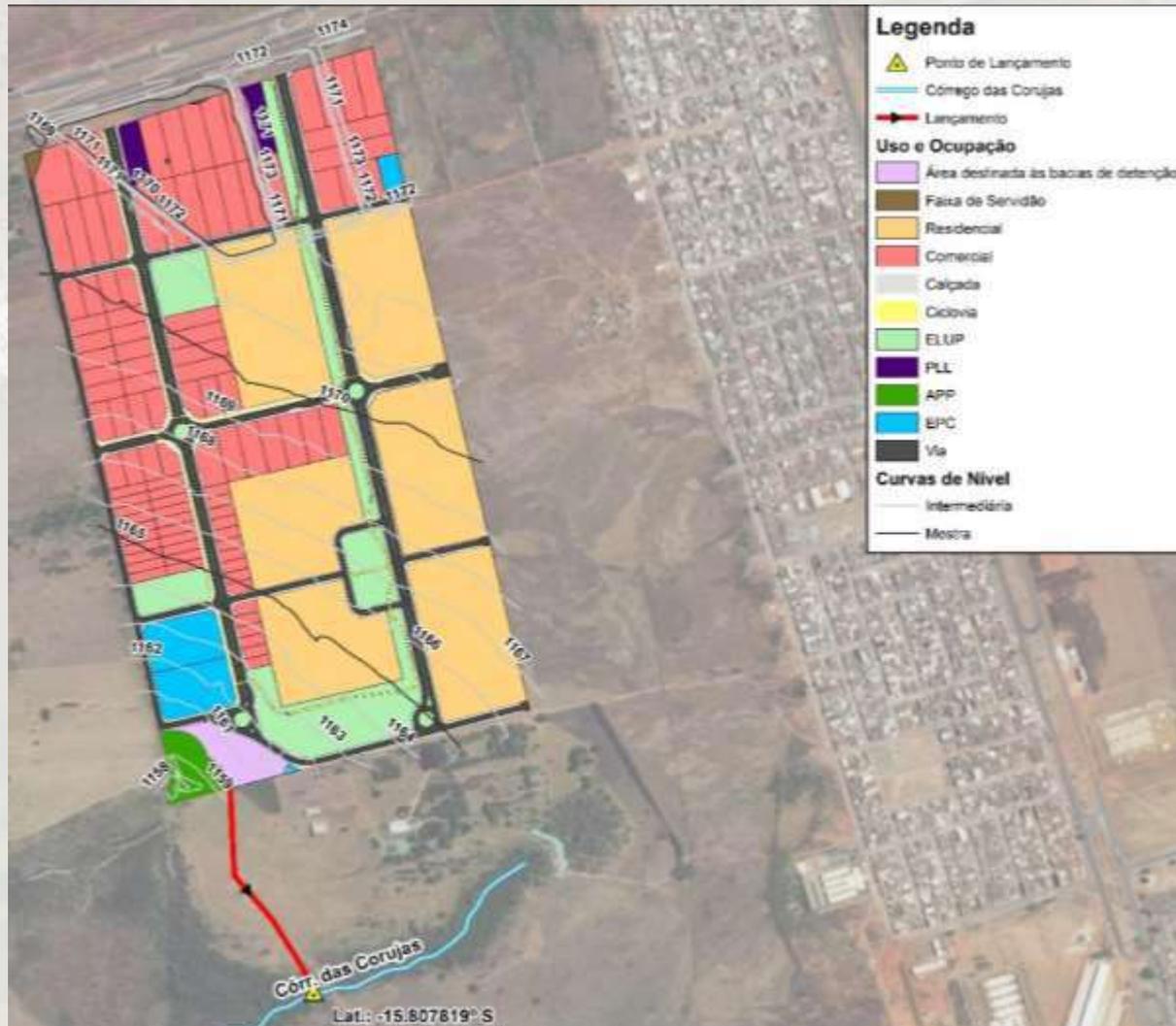


CONDIÇÕES QUE VIABILIZAM O PROJETO INFRAESTRUTURA SANITÁRIA

✓ Drenagem Pluvial

- Sistema independente, contendo: dispositivos instalados dentro dos lotes para reter/deter o deflúvio de águas pluviais e reduzir as vazões de picos; e uma bacia de retenção para amortecer todo o deflúvio do Complexo IKEDA
- Lançamento final das águas pluviais no córrego das Corujas, respeitando a vazão de pré-desenvolvimento estabelecida pela ADASA
- Estudo de concepção aprovado pelo Documento SEI/GDF 24852280 – NOVACAP
- ADASA emitiu a Outorga Prévia nº 269/2019
- Rearranjo das bacias de retenção do sistema de drenagem urbana do Setor O da Ceilândia aprovado pela TERRACAP (Decisão 619/2019) e NOVACAP (Despacho SEI/GDF - 31977583)

CONDIÇÕES QUE VIABILIZAM O PROJETO INFRAESTRUTURA SANITÁRIA



IMPACTOS NEGATIVOS EFETIVOS E POTENCIAIS

- ✓ Retirada da vegetação (114 árvores exóticas e 23 árvores nativas)
- ✓ Poluição sonora
- ✓ Poluição atmosférica
- ✓ Poluição do córrego das Corujas e seu afluente
- ✓ Contaminação do solo e da água subterrânea
- ✓ Consumo de água (abastecimento e diluição de esgoto)
- ✓ Compactação e impermeabilização do solo
- ✓ Erosões
- ✓ Consumo de insumos minerais
- ✓ Geração de resíduos sólidos (resíduos da construção civil)
- ✓ Atração de animais indesejáveis
- ✓ Aumento da demanda por EPU e EPC

IMPACTOS POSITIVOS

- ✓ Valorização das terras
 - Conversão do uso rural para o uso urbano
 - Aumento na oferta de lotes residenciais, comerciais e equipamentos públicos
- ✓ Ocupação ordenada do solo
 - Aproveitamento de vazios urbanos
 - Evita a ocupação de áreas naturais (modificação de características originais)
 - Melhor aproveitamento do espaço, em termos urbanísticos e de infraestrutura
- ✓ Recuperação da área degradada
 - Urbanização
 - Reposição da cobertura vegetal
- ✓ Geração de empregos, renda e tributos

CONSIDERAÇÕES E CONCLUSÃO

- ✓ Mais 50 ha da gleba são passíveis de uso e ocupação
- ✓ O projeto urbanístico atende as diretrizes da legislação ambiental, do PDOT e a DIUR 05/2018
- ✓ Não há características geológicas, geomorfológicas, hidrográficas, hidrogeológicas, de declividade, da flora e fauna que impeçam a implantação do Complexo IKEDA
- ✓ Os impactos ambientais negativos identificados podem ser controlados por meio de medidas preventivas, corretivas, mitigadoras e compensatórias indicadas no RIVI
- ✓ A equipe técnica avaliou como viável a implantação e a ocupação do COMPLEXO IKEDA conforme o estudo de urbanismo (MDE/URB 173/2020) e atendidas as medidas de controle ambientais













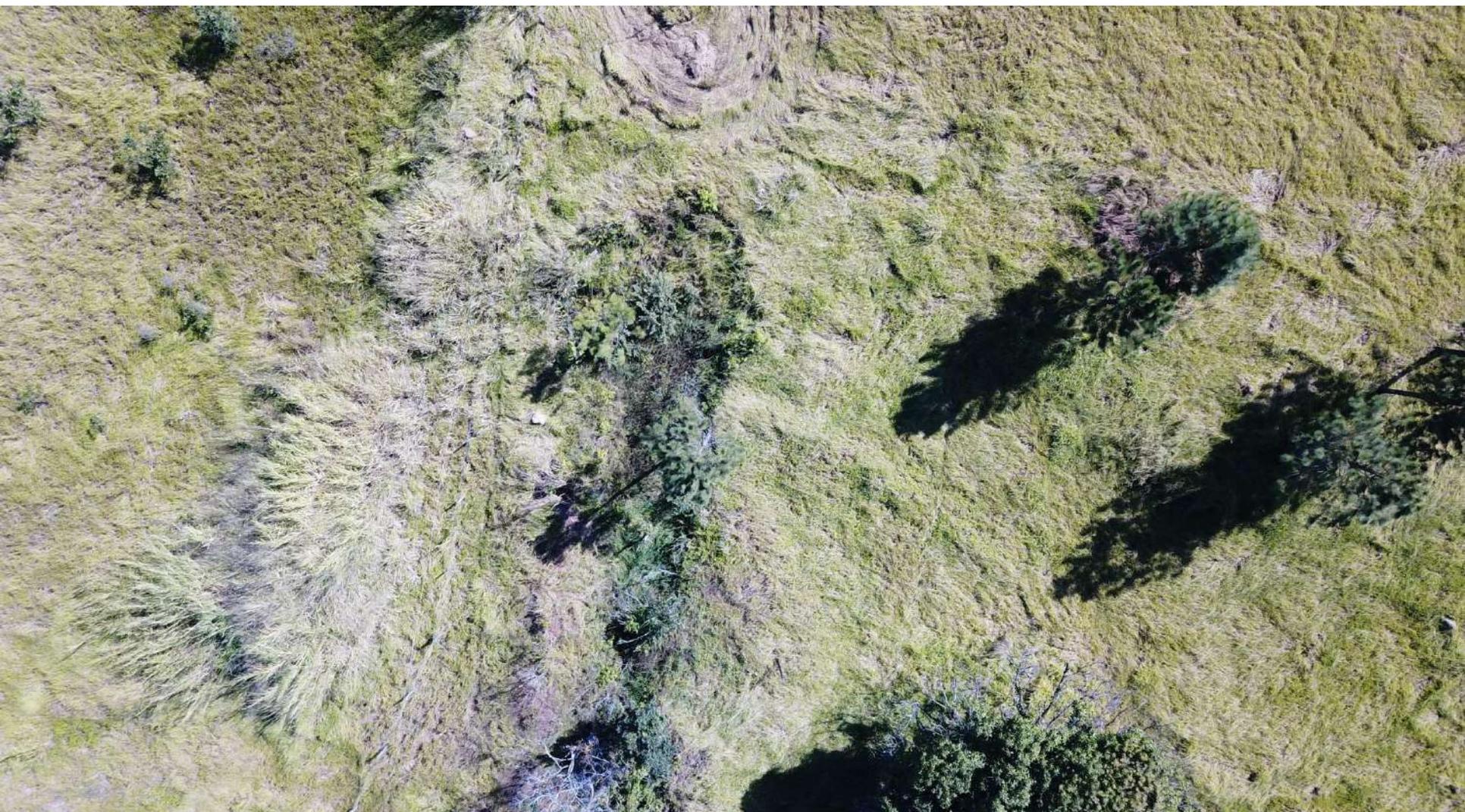








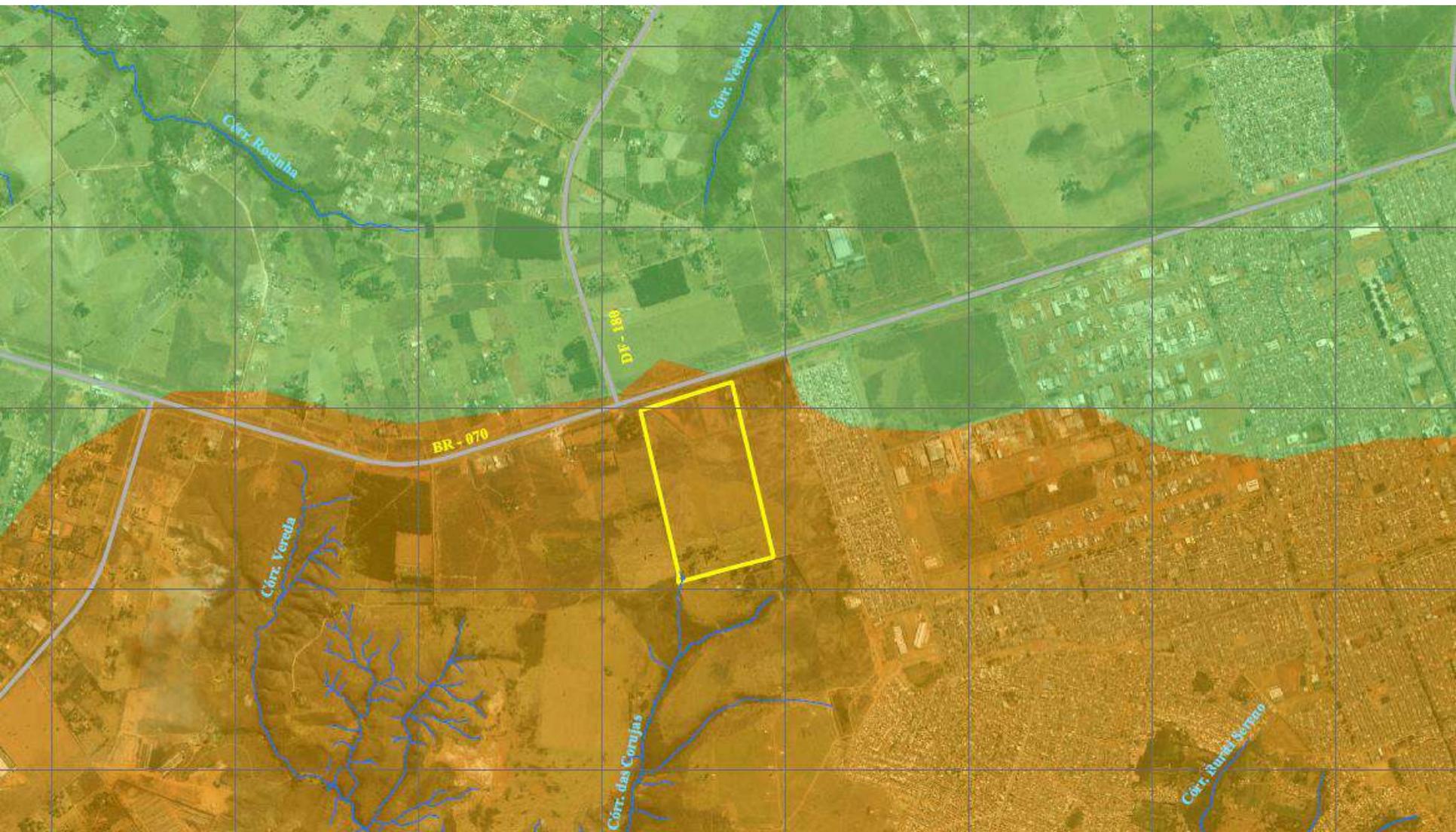


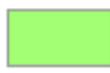






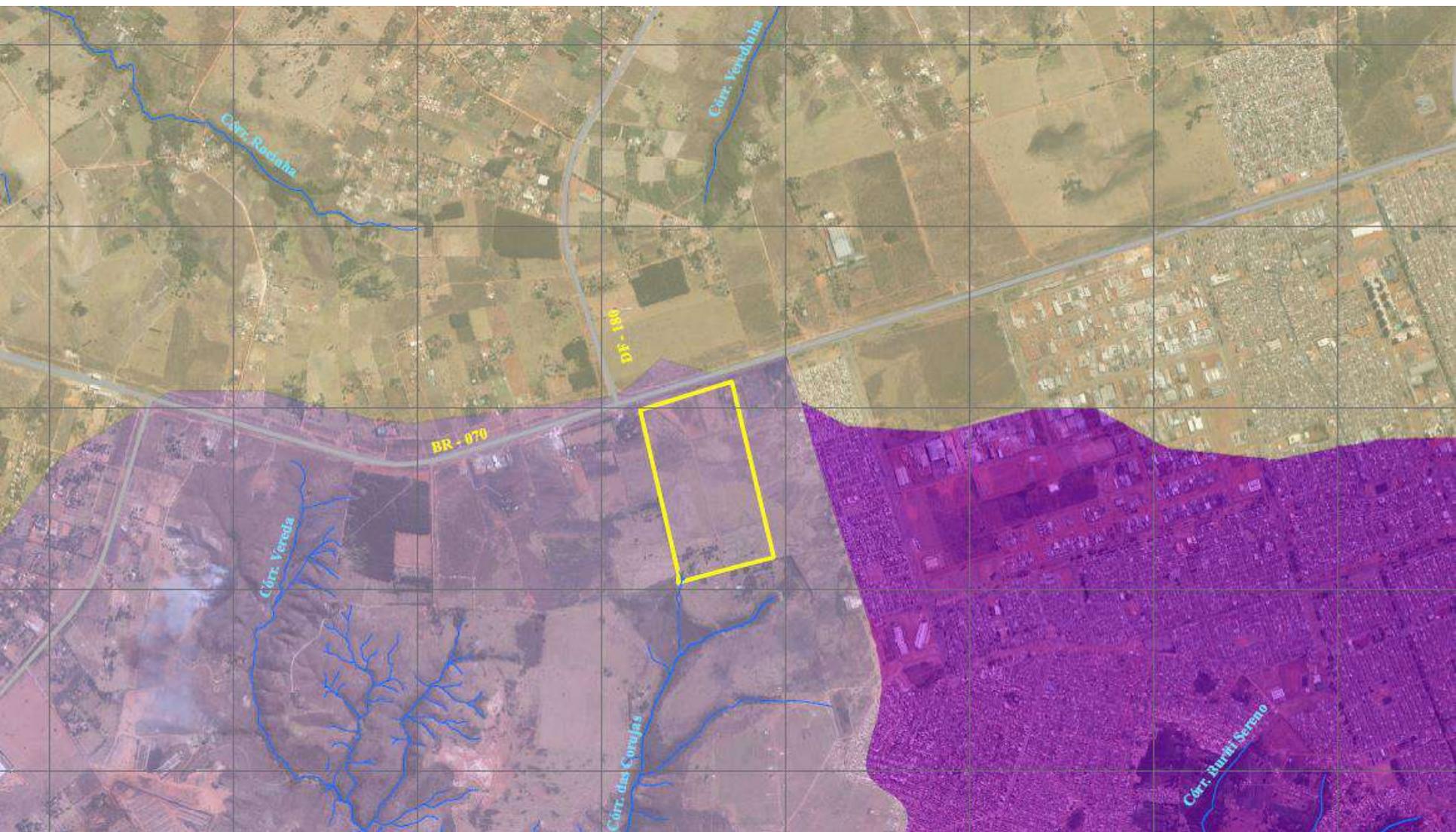
ZONEAMENTO ECOLÓGICO-ECONÔMICO



 Zona Ecológica-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos - ZEEDPSE

 Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE

SUBZONEAMENTO ECOLÓGICO-ECONÔMICO

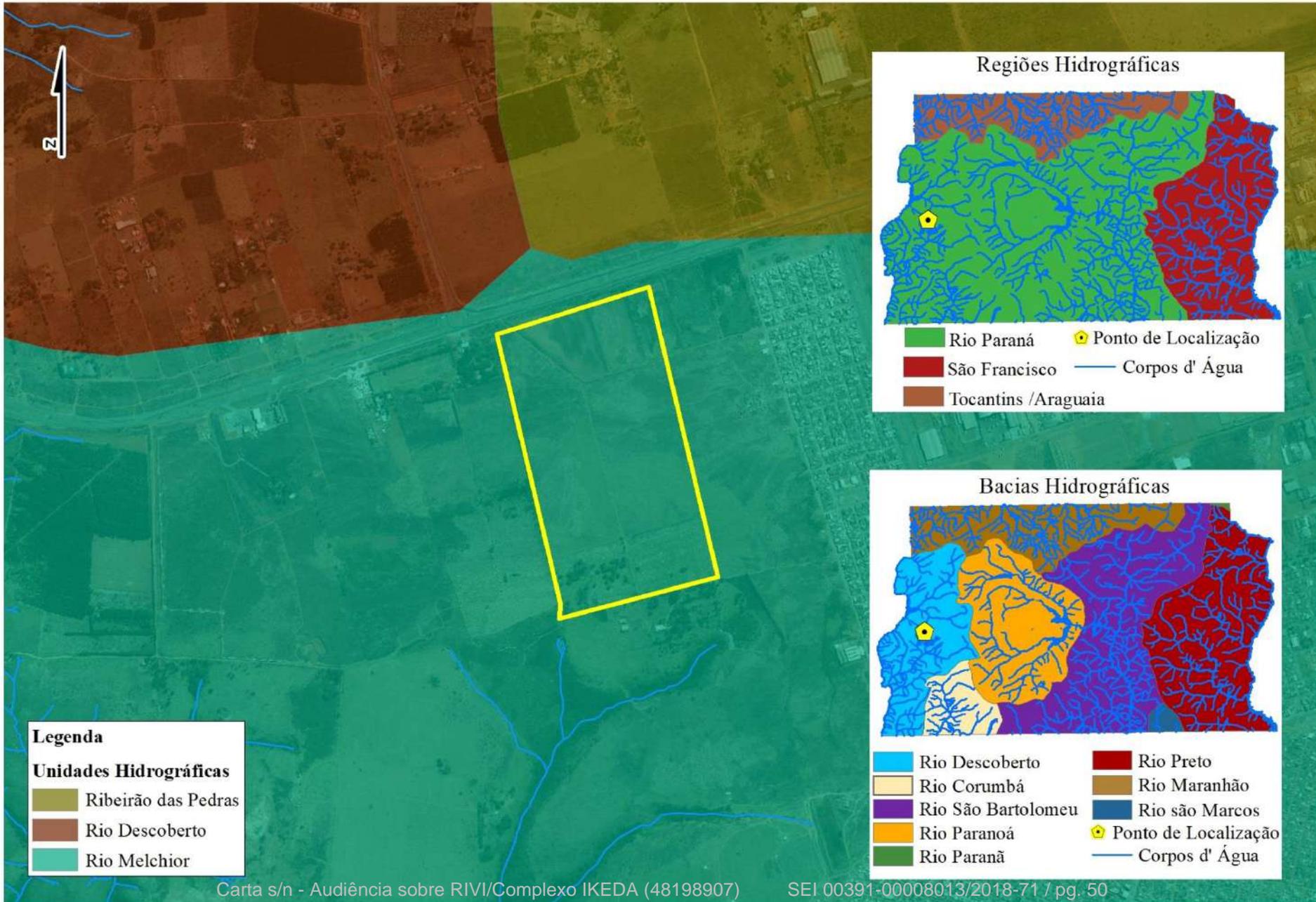


 SZDPE 1

 SZDPE 2

 ZEEDPSE

ZONEAMENTO HIDROGRÁFICO



GEOMORFOLOGIA



 Pediplano de Brasília 950 a 1200 m

 Pediplano Contagem Rodeador - 1200 a 1400 m

 Planícies Aluviais e Alveolares

 Depressões Interplan. Pediplan. e Planalto
Dissec. do Alto Maranhão-800 a 950m