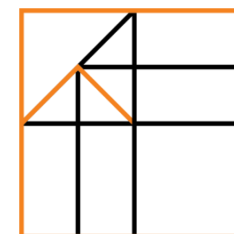




RIVI

Relatório de Impacto de Vizinhança

Centro de Educação Profissional – CEP
Planaltina SENAC/DF



C A D M O
E N G E N H A R I A

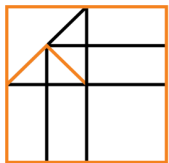
RESPONSÁVEIS PELO PROJETO



**Empreendedor
responsável**

**SERVIÇO NACIONAL DE APRENDIZAGEM COMERCIAL –
ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DO DISTRITO FEDERAL –
SENAC/AR/DF**

CNPJ nº 03.296.968/0001-03



C A D M O
E N G E N H A R I A

**Empresa
responsável pelo
Estudo Ambiental**

CADMO ENGENHARIA S/S LTDA

CNPJ nº 97.522.311/0001-52

EQUIPE TÉCNICA – Licenciamento Ambiental

PROFISSIONAL	FORMAÇÃO	FUNÇÃO	ART	REGISTRO PROFISSIONAL
Glauco Fernandes de Medeiros	Bacharel em Engenharia Civil	Coordenação Geral	0720250039850	CREA 2105406491/D-RN
João Batista Chaves Neto	Bacharel em Engenheiro Ambiental	Coordenação Geral dos Estudos Ambientais Coordenador de Geoprocessamento	0720250029823	CREA 15.790/D-DF
Nathália Fernandes de Azevedo	Administradora	Planejamento e Gestão	-----	-----
Alexandre Campos de Toledo	Bacharel em Engenharia Florestal	Consolidação dos estudos de Diagnóstico Coordenação e Elaboração do estudo de Flora	0720250031971	CREA 32.823/D-DF
Alexandre de Souza Portella	Bacharel em Biologia	Coordenação e Elaboração do estudo de Fauna	20251000105849	CRBio 37.850/04-D
Joyce Ribeiro Silva	Bacharel em Geofísica	Geoprocessamento	-----	-----
Lucas Santos Batista Teles	Bacharel em Geologia	Coordenação e Elaboração do estudo do Meio Físico	0720250035742	CREA 26.194/D-DF
Alícia de Almeida Silva	Bacharel e Licenciatura em Geografia	Coordenação e Elaboração do estudo do Meio Socioeconômico	0720250038370	CREA 31.569/D-DF
Célia Farias de Almeida	Bacharel em Engenharia Ambiental	Consolidação e elaboração do Prognóstico Apoio técnico, Levantamento de dados e informações, Revisão bibliográfica.	0720250036695	CREA 16.749/D-DF

EQUIPE TÉCNICA – Infraestrutura

PROFISSIONAL	FORMAÇÃO	FUNÇÃO	REGISTRO PROFISSIONAL
Davi Navarro de Almeida	Engenheiro Civil	Responsável Técnico	CREA 12.602/D-DF
Enzo D'Angelo Arruda Duarte	Engenheiro Ambiental	Projetista	CREA 35.454/D-DF

EQUIPE TÉCNICA – Urbanismo

PROFISSIONAL	FORMAÇÃO	FUNÇÃO	REGISTRO PROFISSIONAL
Alba Rodrigues Grilo	Arquiteta e Urbanista	Elaboração do urbanismo	CAU A75909-0

ÍNDICE

1. Caracterização Geral do Empreendimento
2. Instrumento de Planejamento Territorial
3. Diagnóstico Ambiental
 1. Meio Físico
 2. Meio Biótico
 3. Meio Socioeconômico
4. Urbanismo
5. Infraestrutura
6. Prognóstico Ambiental
7. Programas Ambientais Propostos
8. Conclusão

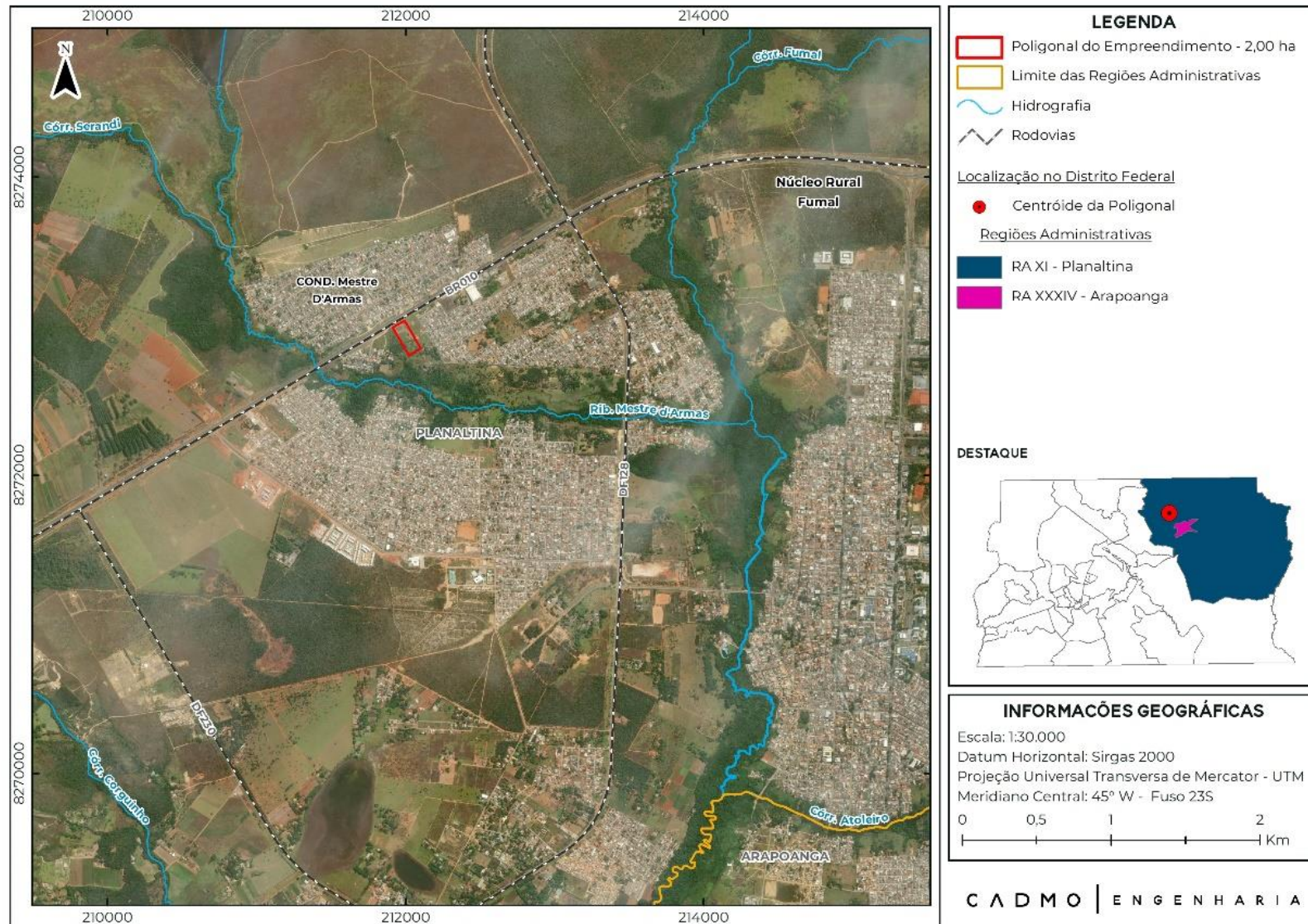
DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE

O empreendimento em questão é um **Parcelamento de Solo Urbano** de um lote destinado à criação do Centro de Educação Profissional – CEP PLANALTINA, do SENAC DF, localizado na **Região Administrativa de Planaltina**, RA-VI.

PROCESSOS RELACIONADOS

IBRAM	
Licença Prévia	00391-00003339/2025-31
SEDUH	
Aprovação de Projeto	00390-00002476/2023-15
IPHAN	
Arqueologia	01551.000143/2025-12

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



Região Administrativa de
Planaltina, RA-VI

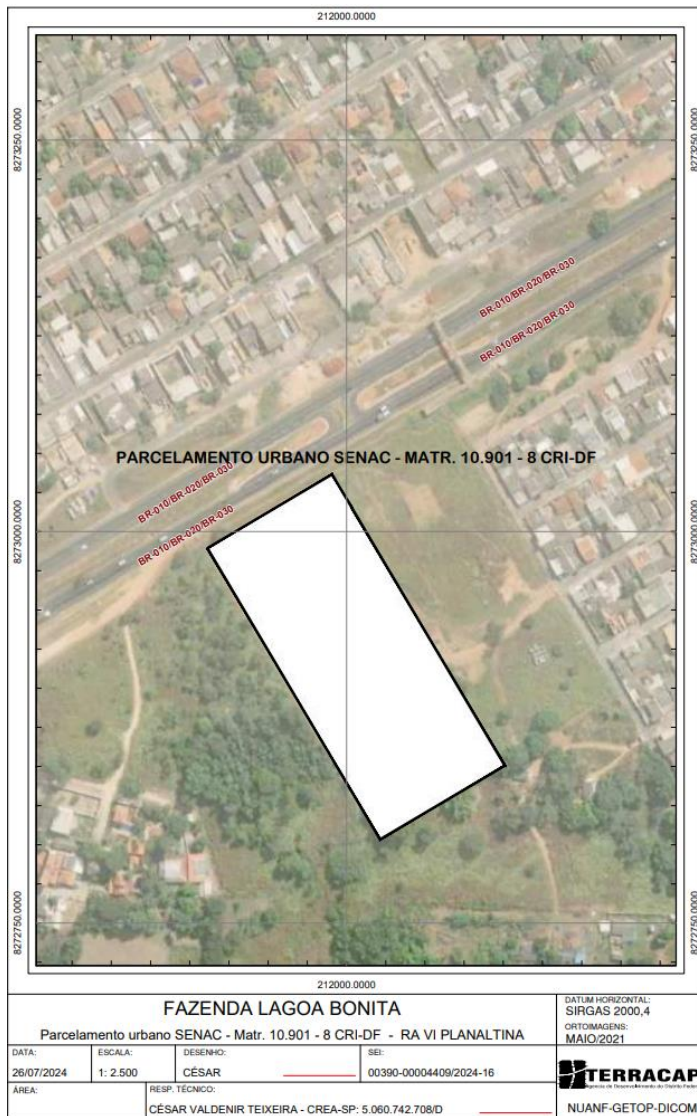
**Setor Habitacional
Mestre D'armas**

Gleba de matrícula
nº 10.901

8º Ofício de Registro de Imóveis - ORI

ÁREA DE 1,997 ha

TITULARIDADE DA ÁREA

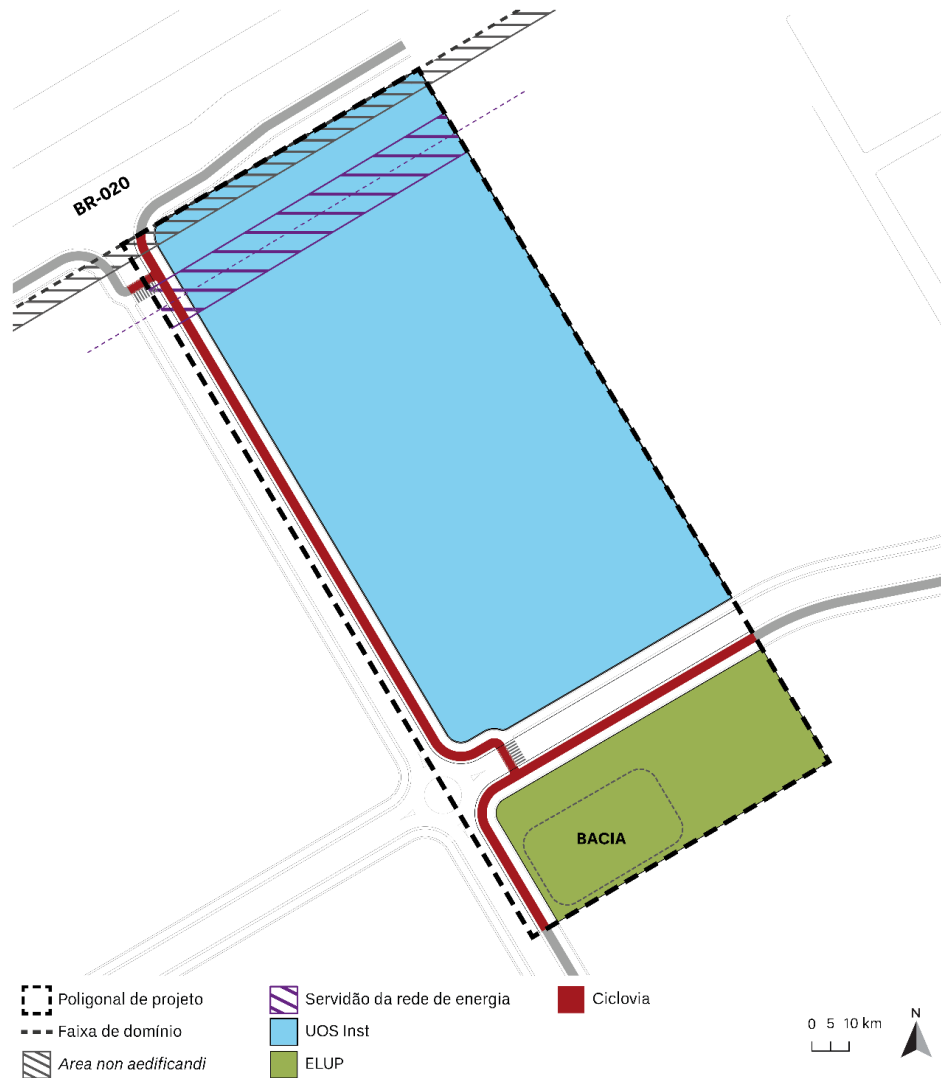


A TERRACAP, por meio do **Ofício N° 2413/2024** - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM (Doc. SEI 147443279) e **Croqui Fundiário** (Doc. SEI 146954495), informa a seguinte situação fundiária:

Imóvel: LAGOA BONITA (destaque em branco)

Situação: **IMÓVEL NÃO PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP.**

CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO

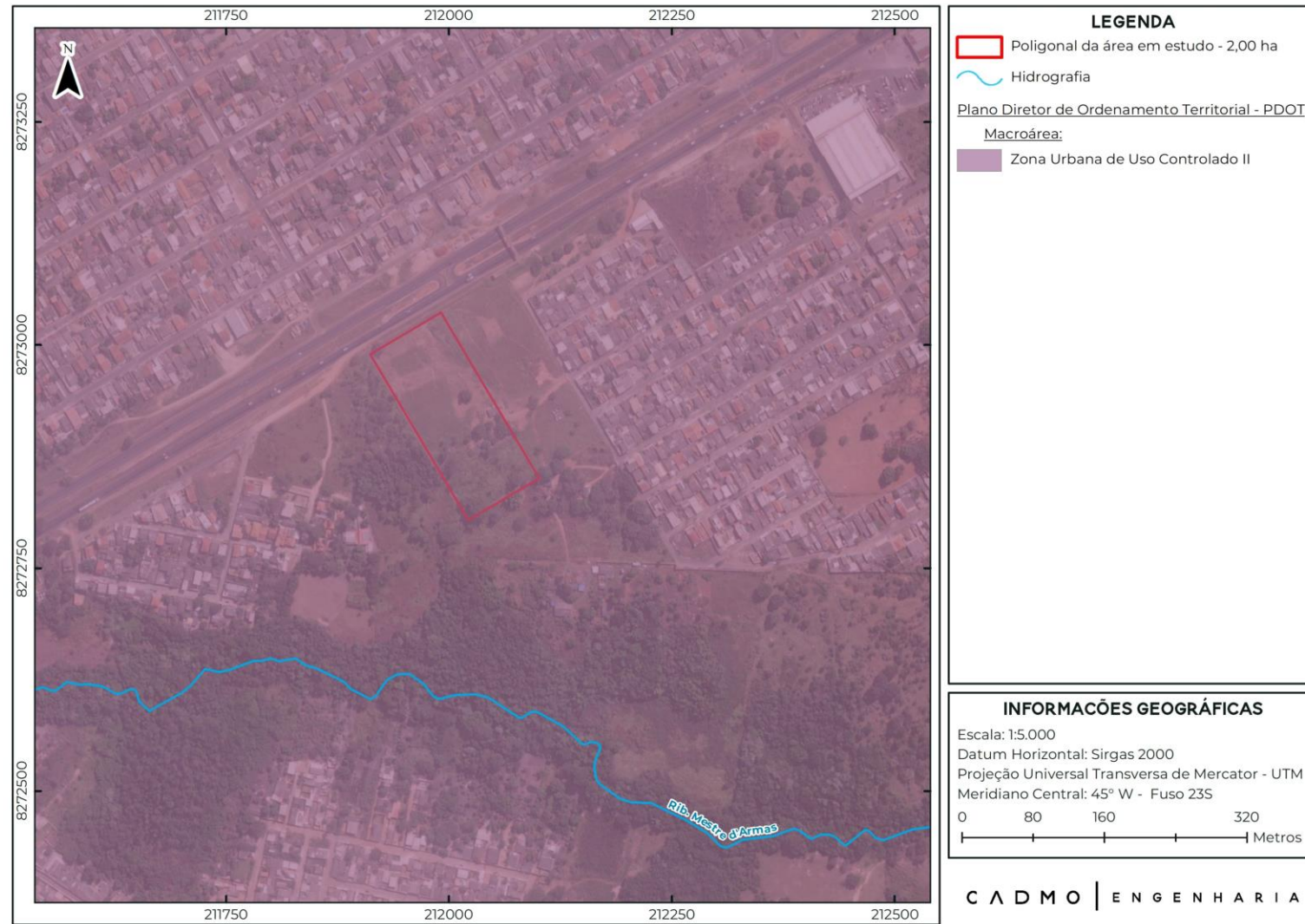


O projeto contempla um lote, **com área de 13.872,61 m², destinada ao uso institucional (UOS Inst)**, onde será implantado o Centro de Educação Profissional do SENAC/DF.

Além disso, **inclui área destinada para Espaço Livre de Uso Público (ELUP)**, para lazer e recreação da população, bem como a Bacia de Retenção de águas pluviais do parcelamento.

PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

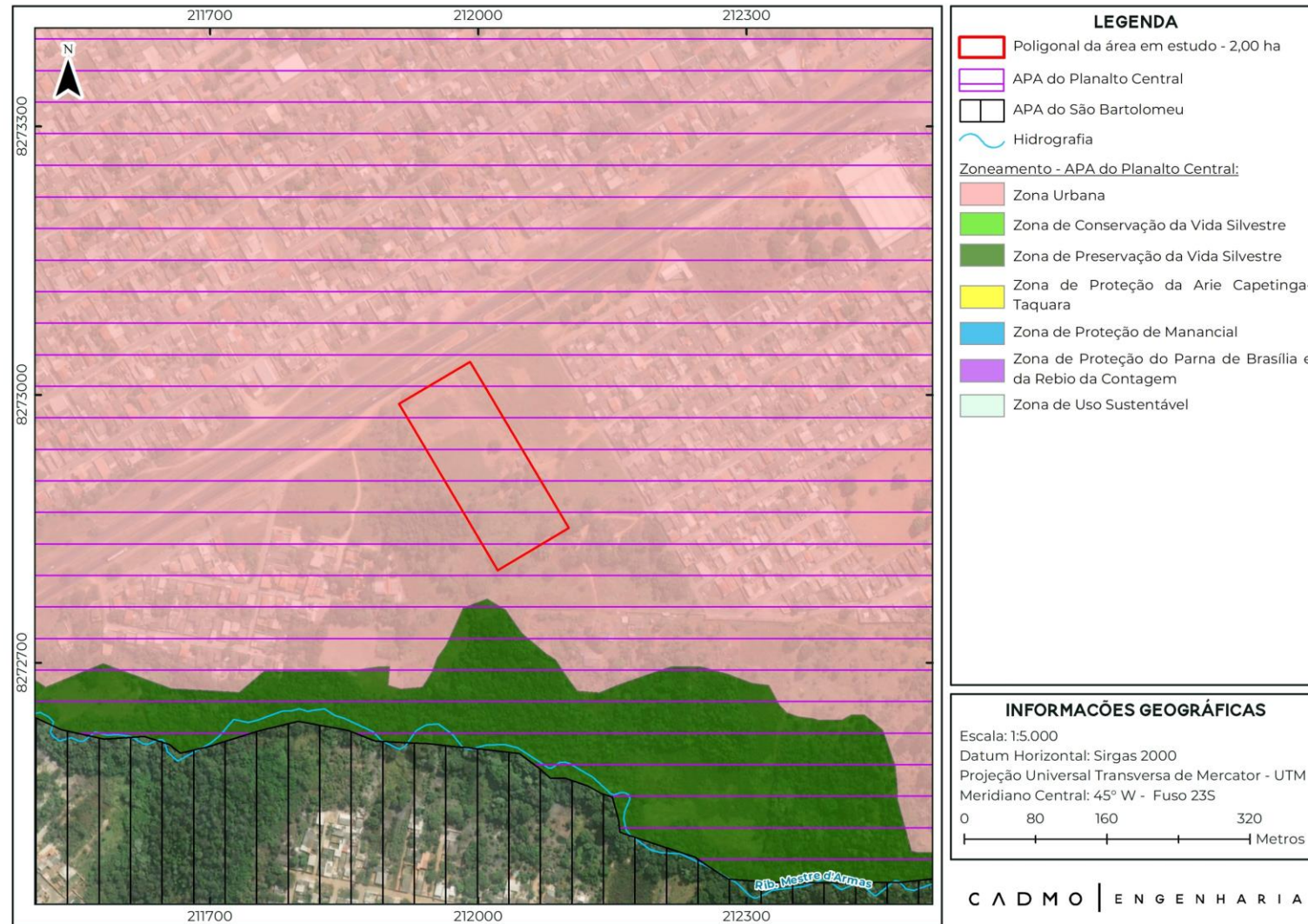
PDOT - Lei Complementar nº 803/2009



Zona Urbana de Uso Controlado II – 2 (ZUUC)

- A ZUUC II tem como objetivo compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, promovendo recuperação ambiental e proteção dos recursos hídricos.
- Permite uso habitacional de baixa e média densidade, com comércio, serviços e equipamentos públicos, respeitando restrições ambientais e legislações específicas.

UNIDADE DE CONSERVAÇÃO DIRETAMENTE AFETADA

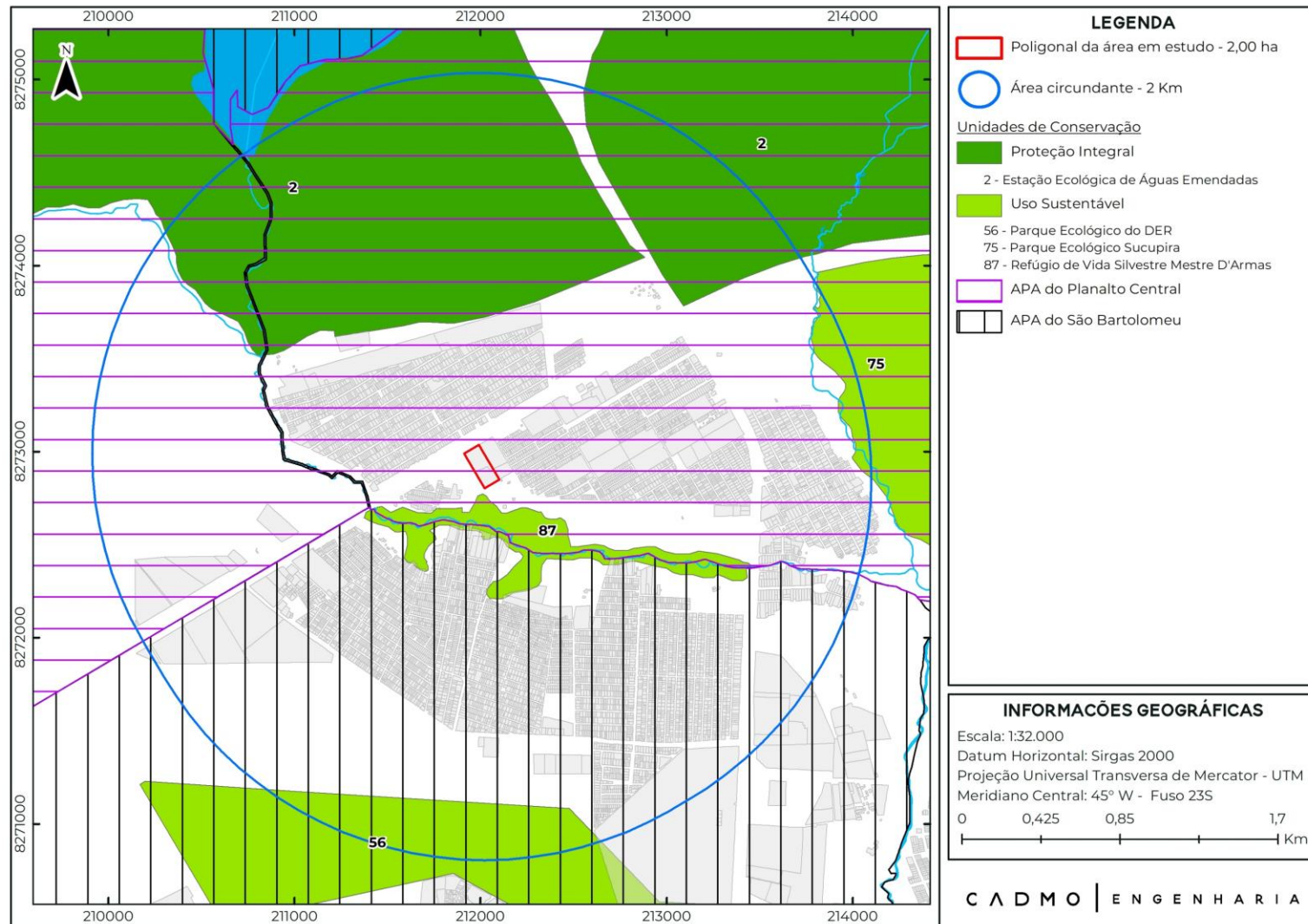


APA do Planalto Central (Decreto nº 10/2002)

Zona Urbana da Área
de Proteção Ambiental

**Não há incompatibilidade
do parcelamento de solo** em
relação ao estabelecido no
zoneamento da APA do
Planalto Central.

UNIDADES DE CONSERVAÇÃO – RAIO 2KM



PROTEÇÃO INTEGRAL

- Estação Ecológica de Águas Emendadas (Decreto nº 771/1968)

USO SUSTENTÁVEL

- Parque Ecológico do DER
- Parque Ecológico Sucupira
- Refúgio de Vida Silvestre Mestre D'Armas

Não há incompatibilidade do parcelamento de solo, com as Ucs.

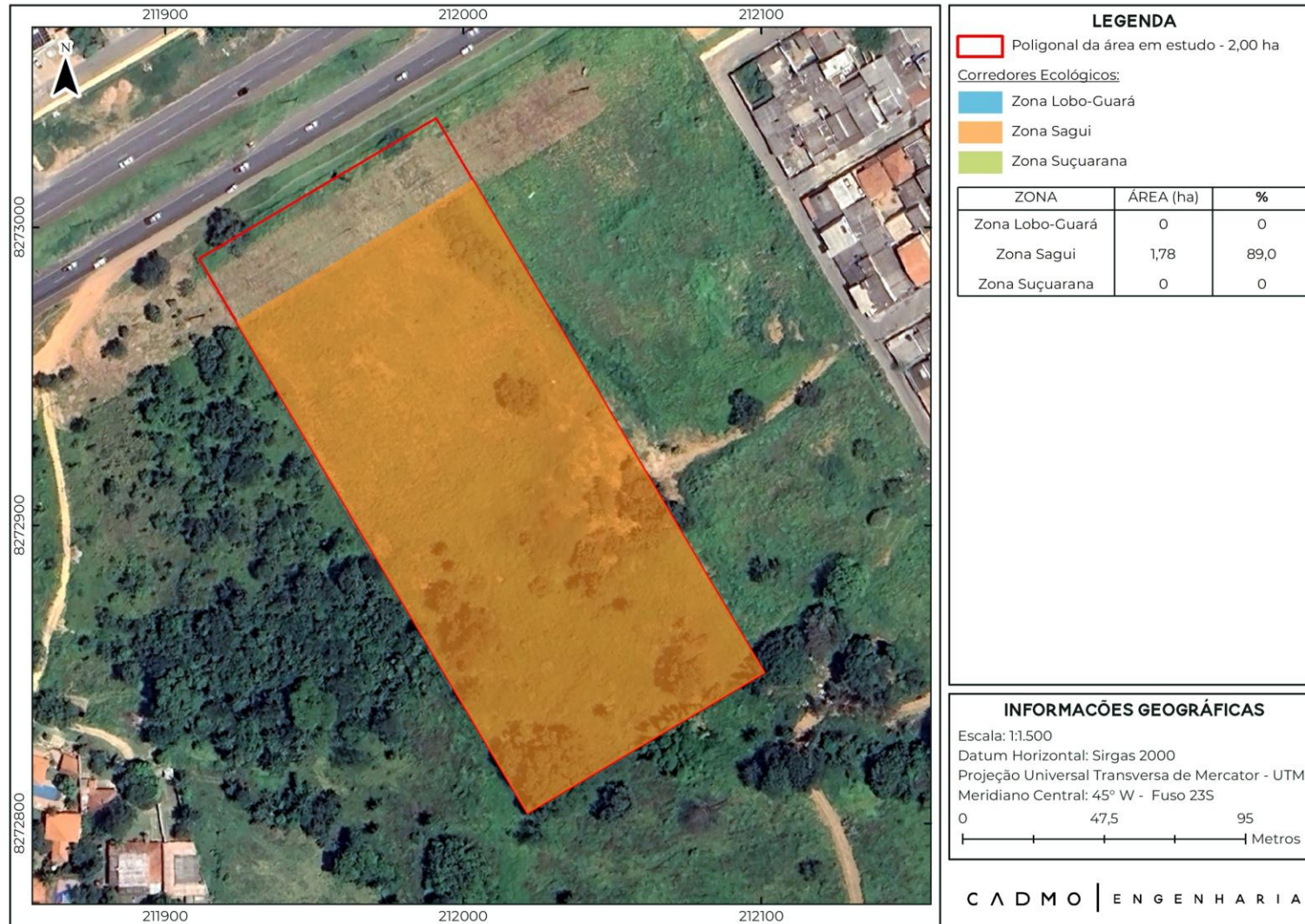
ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO - ZEE



Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecossistêmicos 6 - SZDPE 6

A SZDPE 6 é destinada à intensificação e diversificação das atividades produtivas para a garantia da geração de emprego e renda por meio do desenvolvimento de atividades.

CORREDORES ECOLÓGICOS - ZEE



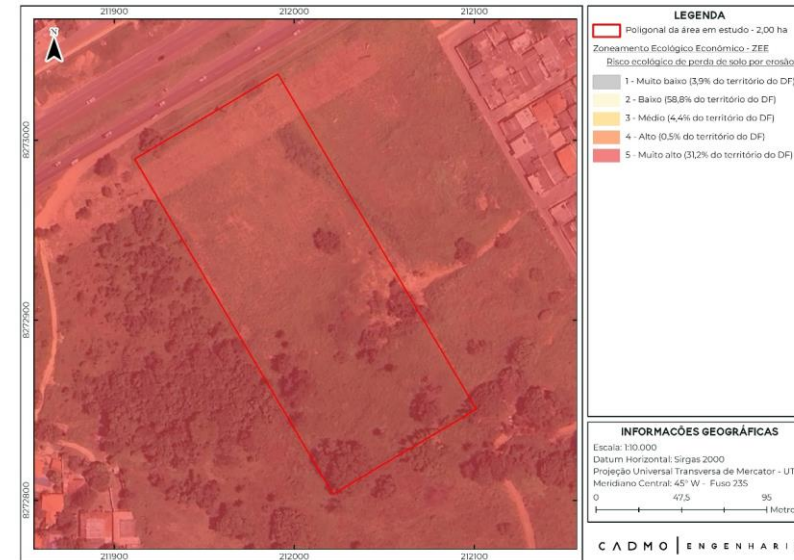
Zona Sagui

A Zona Sagui é composta por remanescentes de Cerrado com algum grau de intervenção e potencial para recuperação, inclusive em ambientes urbanos (Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019).

RISCOS ECOLÓGICOS - ZEE



Perda de Recarga de Aquífero
Muito Baixo



Perda de Solo por Erosão
Muito Alto



Contaminação do Subsolo
Muito Baixo



Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo
Ausência de Cerrado

RISCOS ECOLÓGICOS - ZEE



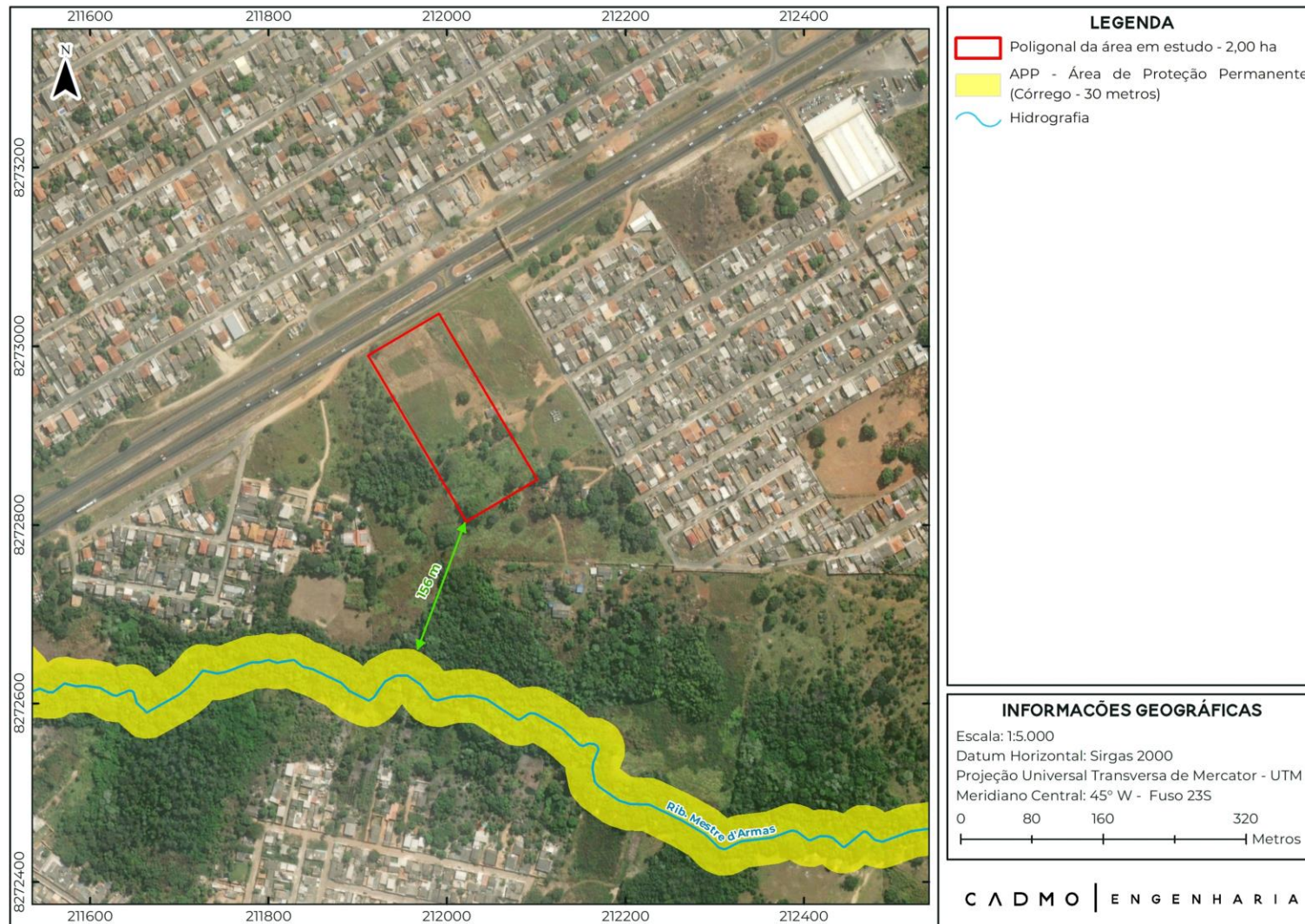
01 (um) risco ambiental muito alto, co-localizado, que ocorre em 60,3% do território do Distrito Federal.

MEDIDAS MITIGADORAS

- Programa de Gestão de Impactos sobre o meio físico;
- Plano de Monitoramento de Processos Erosivos;
- Programa de Arborização.

FATOR	RISCO
Contaminação do Subsolo	Muito Baixo
Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo	Ausência de Cerrado
Perda de Solo por Erosão	Muito Alto
Perda de Área de Recarga de Aquífero	Baixo

ÁREA DE PROTEÇÃO PERMANENTE - APP



Na área do imóvel **não existe Área de Proteção Permanente – APP**, definida nos termos da Lei nº 12.651/2012.

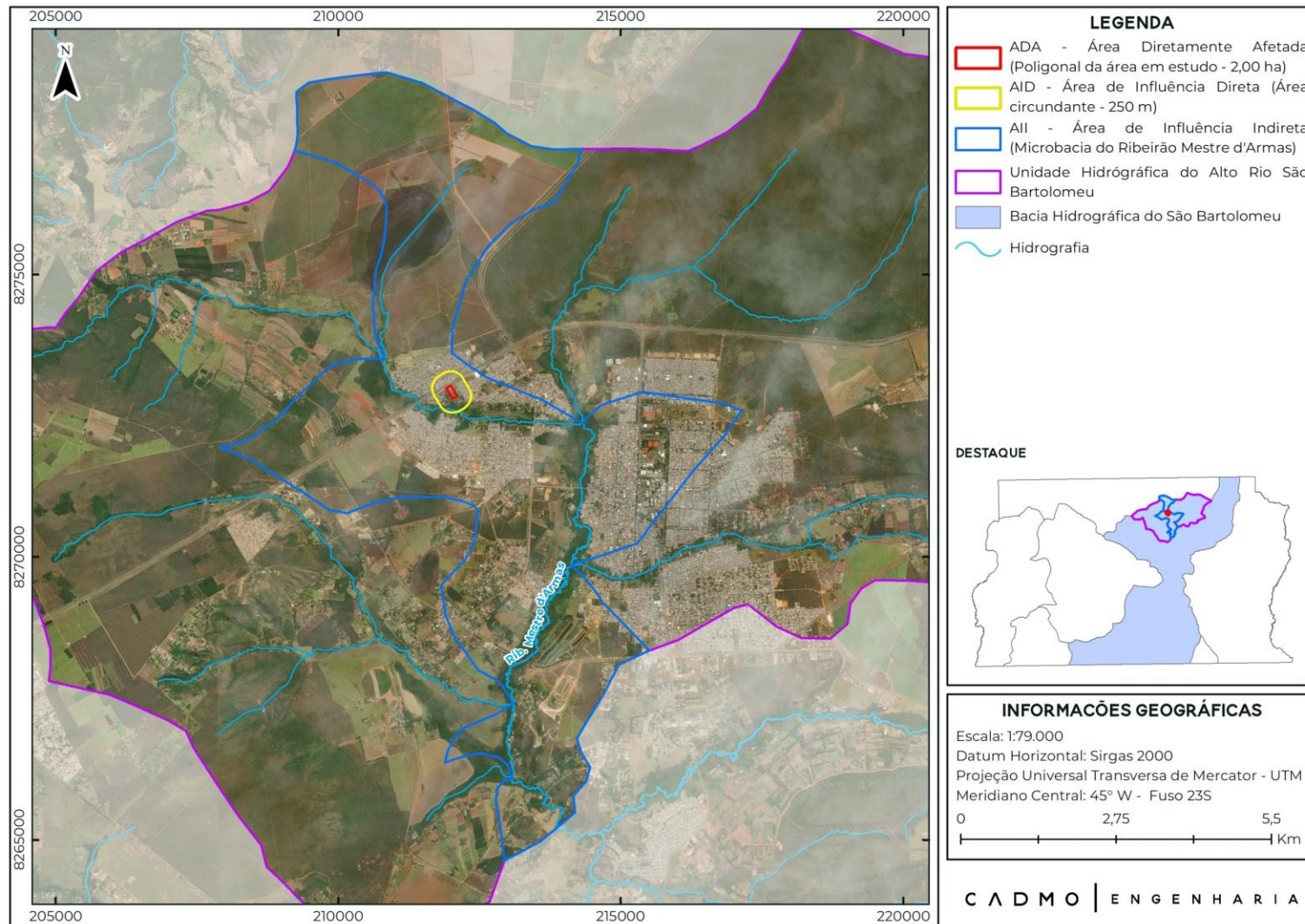
Existe uma APP de curso hídrico, a 156 metros do limite da poligonal.

Esta APP aplica-se a cursos d'água naturais, com largura inferior a 10 metros, possuindo uma faixa de proteção de 30 metros.

DIAGNÓSTICO MEIO-FÍSICO



DIAGNÓSTICO MEIO-FÍSICO



Áreas de Influência

Área Diretamente Afetada (ADA): compreende os limites que contêm o empreendimento;

Área de Influência Direta (AID): buffer de 250 metros a partir da poligonal do empreendimento;

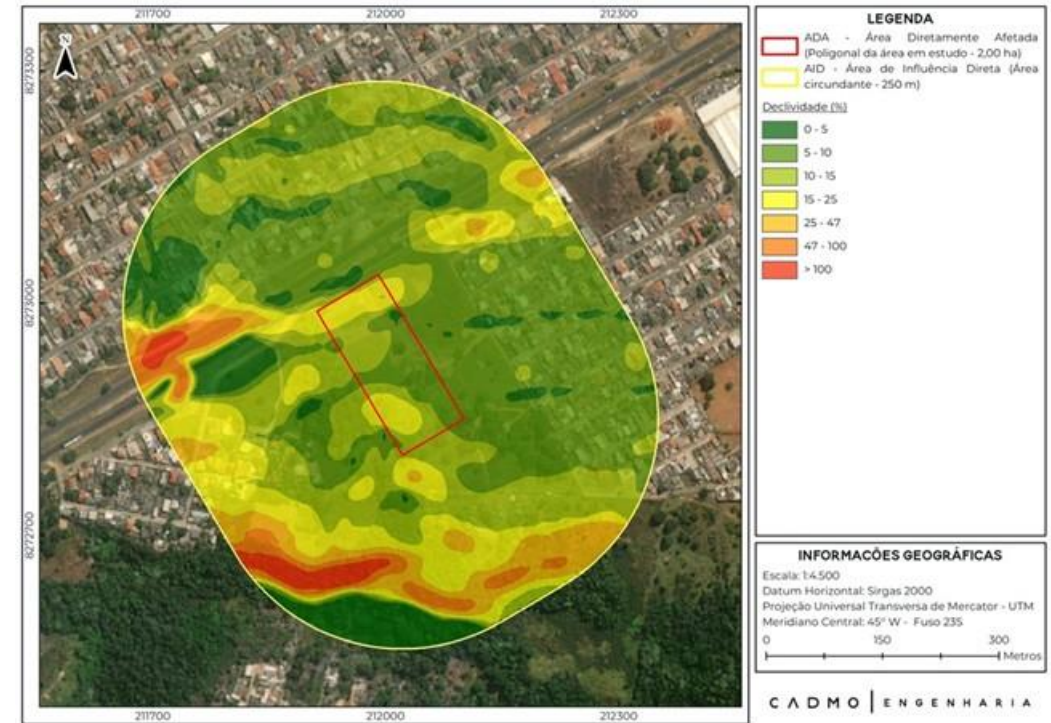
Área de Influência Indireta (AII): Microbacia do Ribeirão Mestre D'Armas.

DIAGNÓSTICO MEIO-FÍSICO

Pedologia



Hidrogeologia

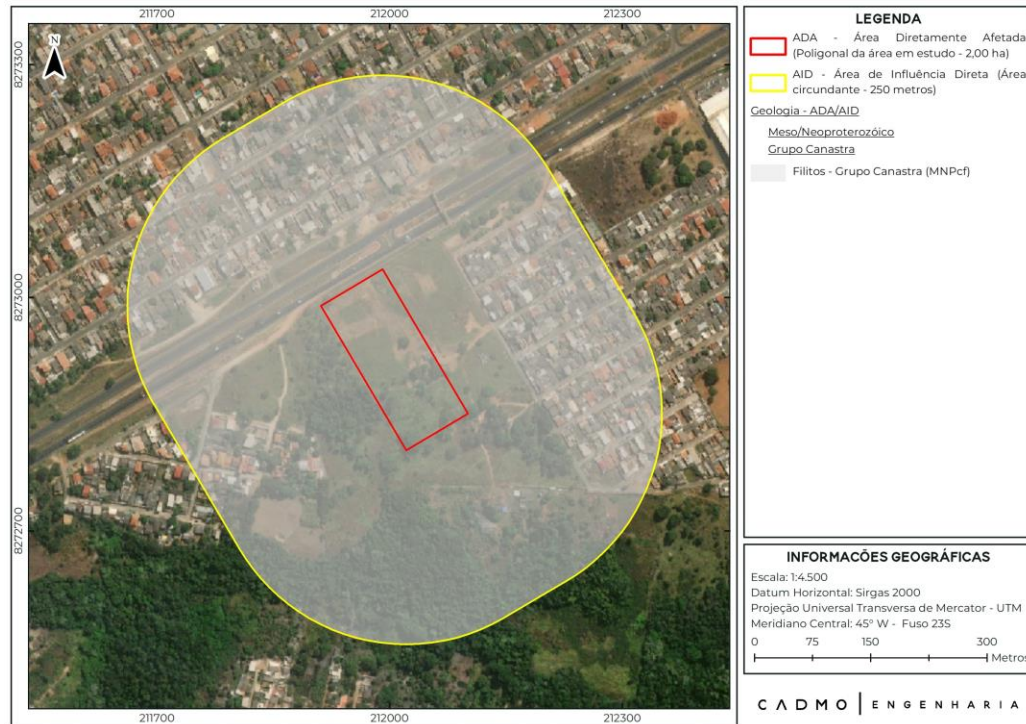


A ADA e a AID são caracterizadas, exclusivamente, por **cambissolos háplicos**.

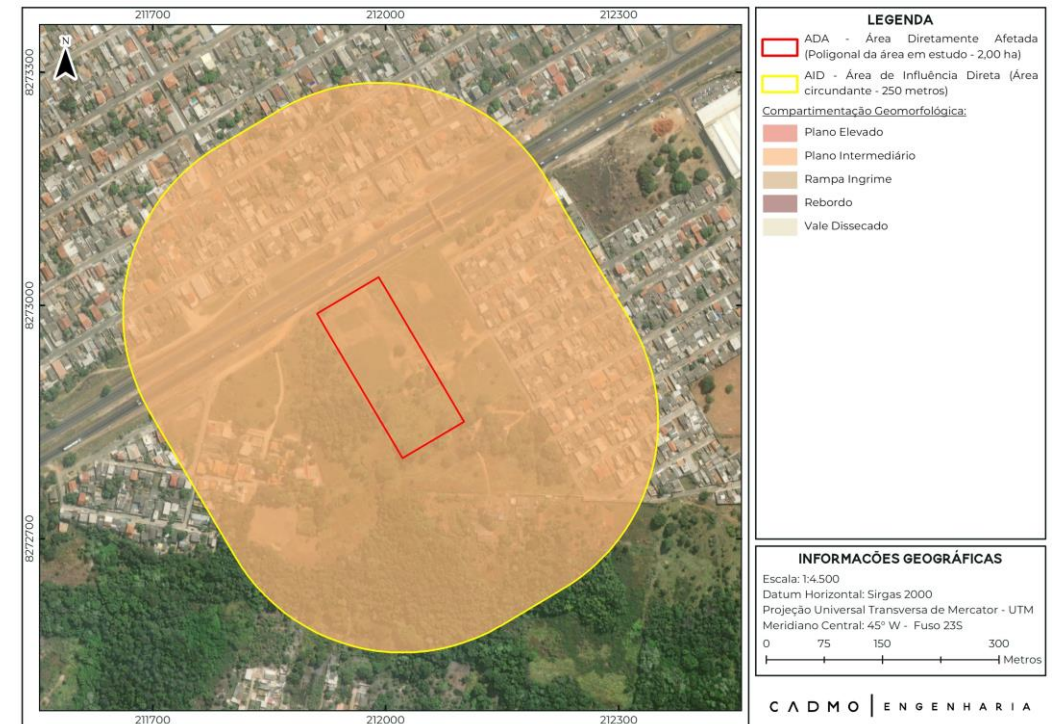
Classe de predominância em torno de **5-10% de declividade**.

DIAGNÓSTICO MEIO-FÍSICO

Geologia



Geomorfologia

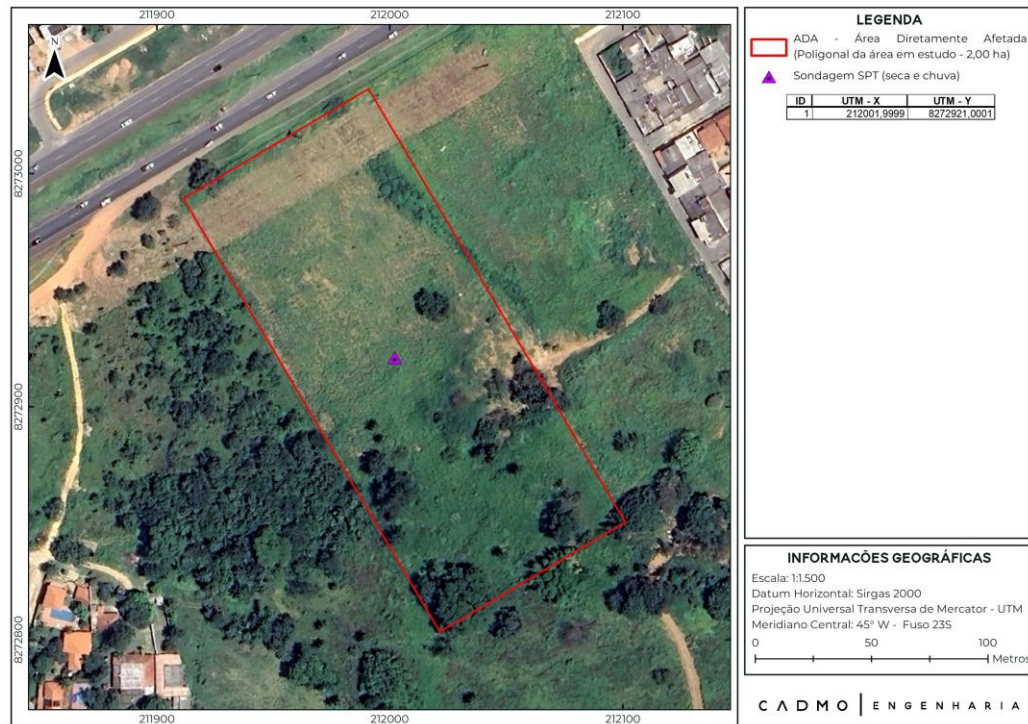


Ocorrência da **morfologia filitos** – Grupo Canastra.

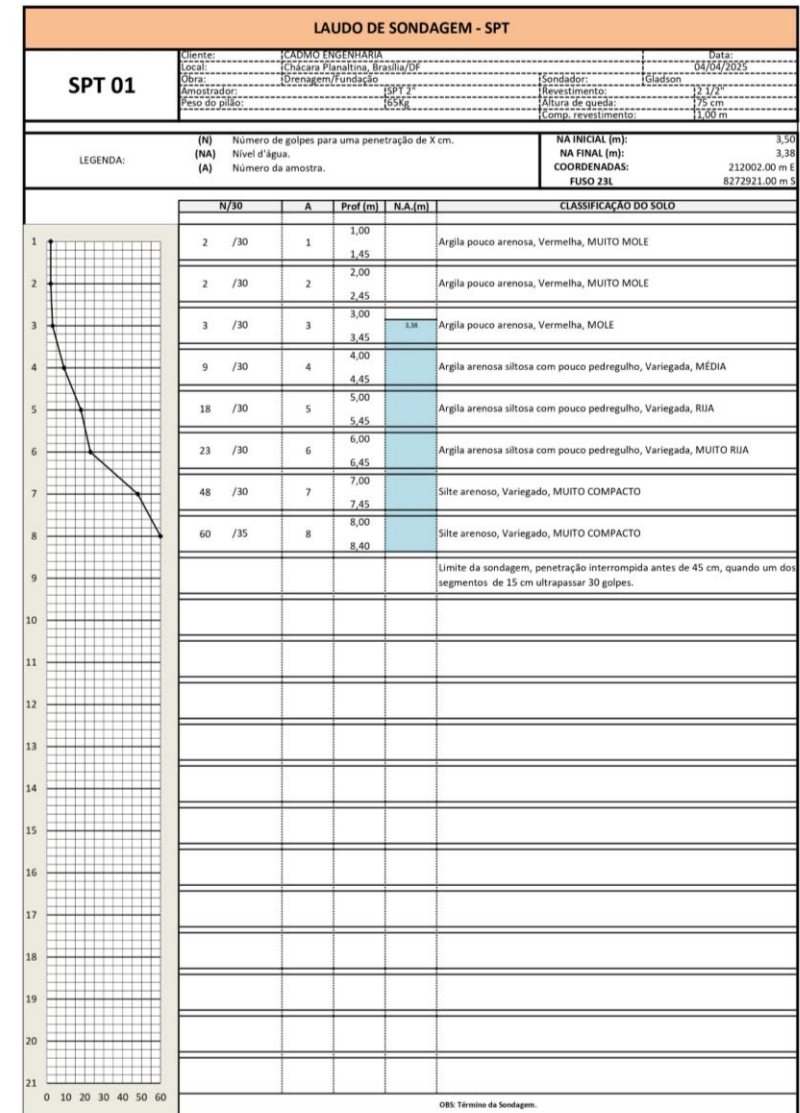
Inserção no compartimento geomorfológico de **Plano Intermediário**.

DIAGNÓSTICO MEIO-FÍSICO

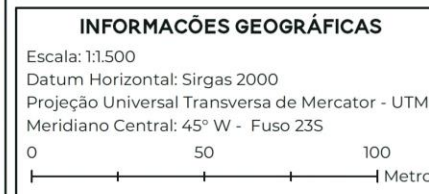
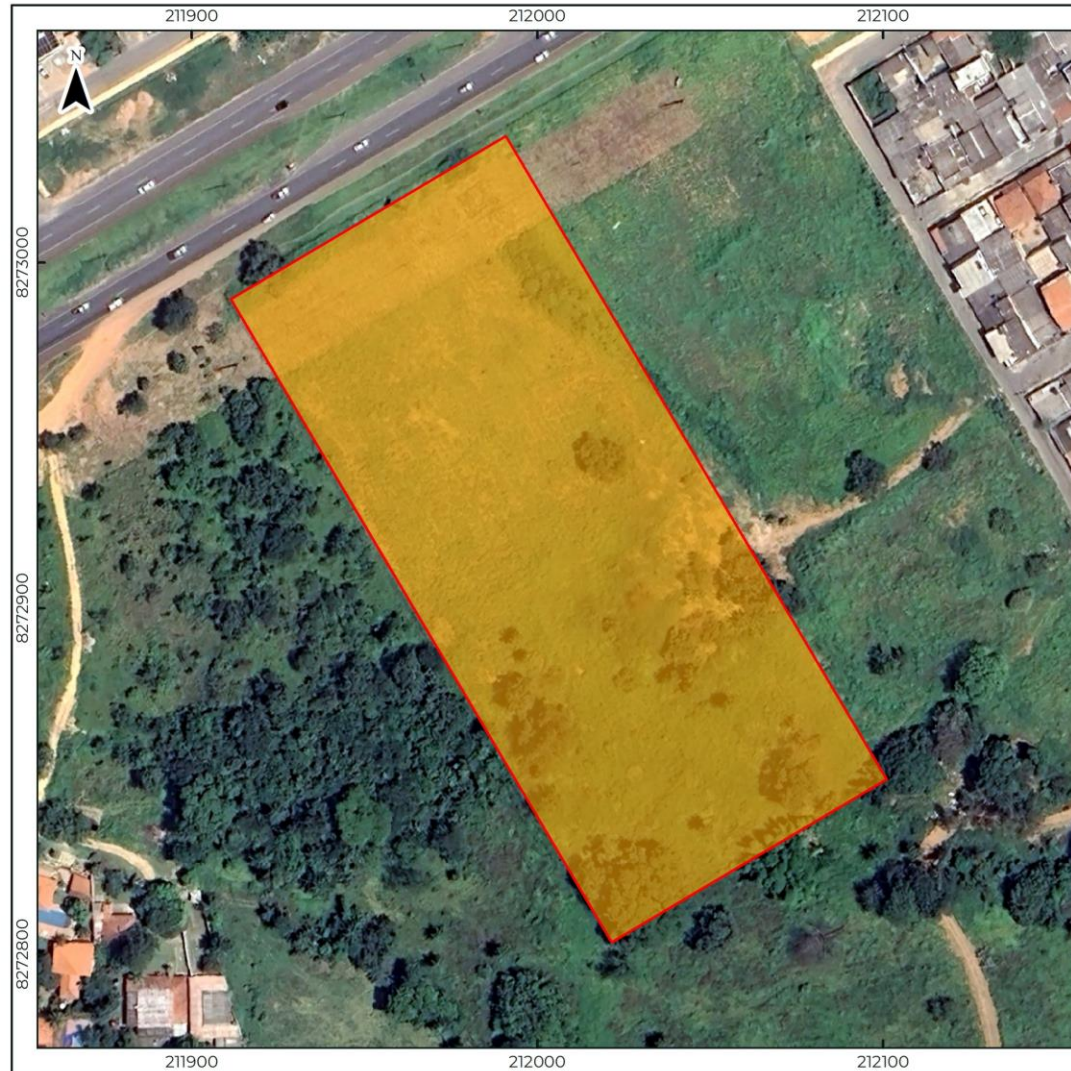
Ensaio de penetração à percussão - SPT



Profundidade **impenetrável** em **8,40 metros**, com nível d'água constatado em 3,38 metros.



DIAGNÓSTICO MEIO-FÍSICO



SUSCEPTIBILIDADE À EROSÃO

O empreendimento se configurou na **Classe Média** de Susceptibilidade à Erosão.

Essa classificação é sustentada pela presença de cambissolos em relevo suave ondulado, associada a um padrão de uso e ocupação que apresenta poucos trechos com solo exposto em áreas degradadas.

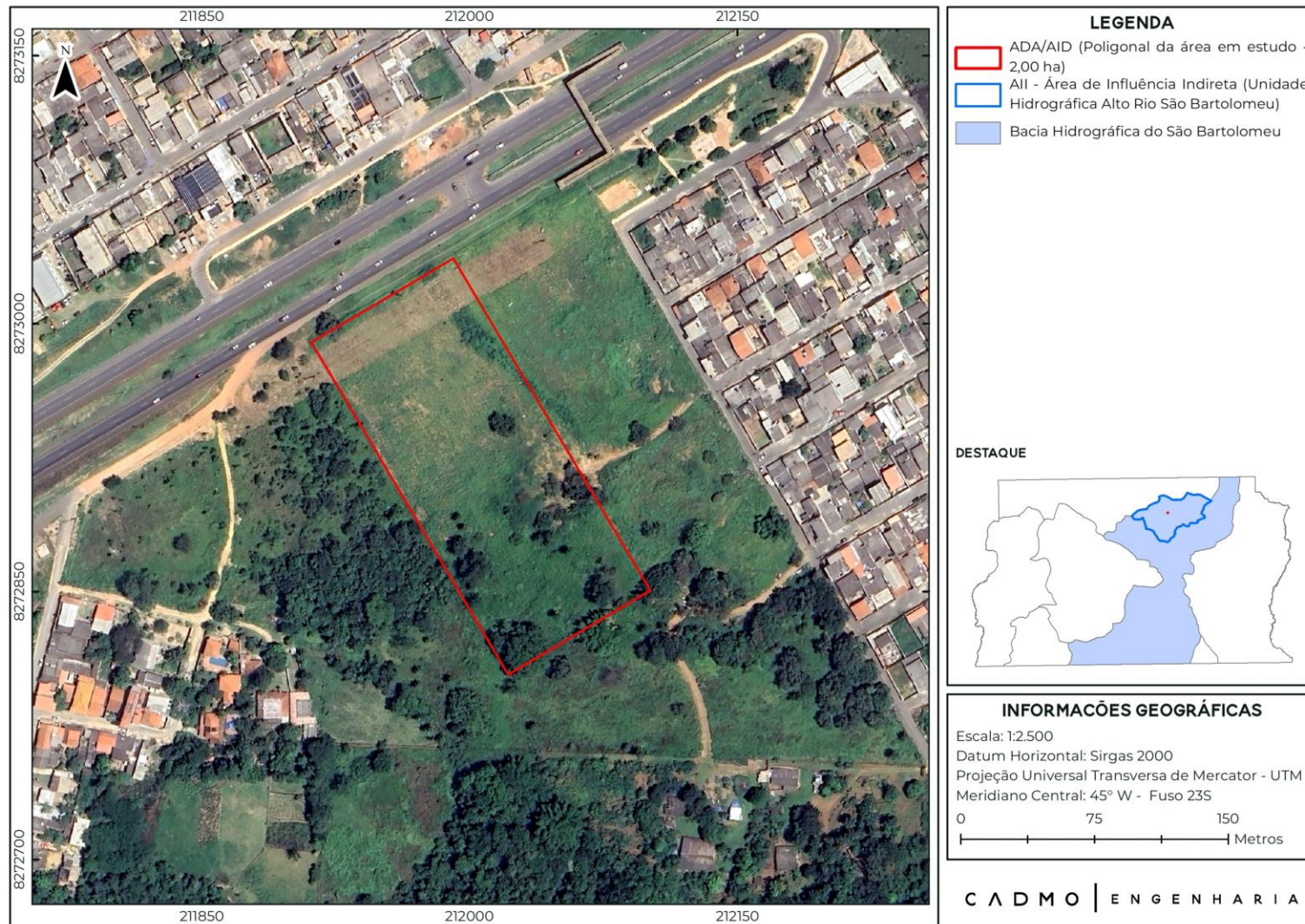
MEDIDAS MITIGADORAS

- Programa de Gestão de Impactos sobre o meio físico;
- Plano de Monitoramento de Processos Erosivos.

DIAGNÓSTICO MEIO BIÓTICO



DIAGNÓSTICO MEIO BIÓTICO



Áreas de influência

ADA - compreende os limites que contêm o empreendimento;

AID - Área de Influência Direta: corresponde à poligonal do empreendimento;

AII - Área de Influência Indireta: Unidade Hidrográfica do Alto Rio São Bartolomeu

DIAGNÓSTICO MEIO BIÓTICO

FLORA



DIAGNÓSTICO MEIO BIÓTICO



ANÁLISE MULTITEMPORAL

As características da vegetação, já alterada antes de 2008 (Marco Legal Florestal), foram mantidas, em sua maior parte.

Nos últimos 15 anos, manteve a mesma estrutura florestal.

Poucos indivíduos em área degradada.

DIAGNÓSTICO - FLORA

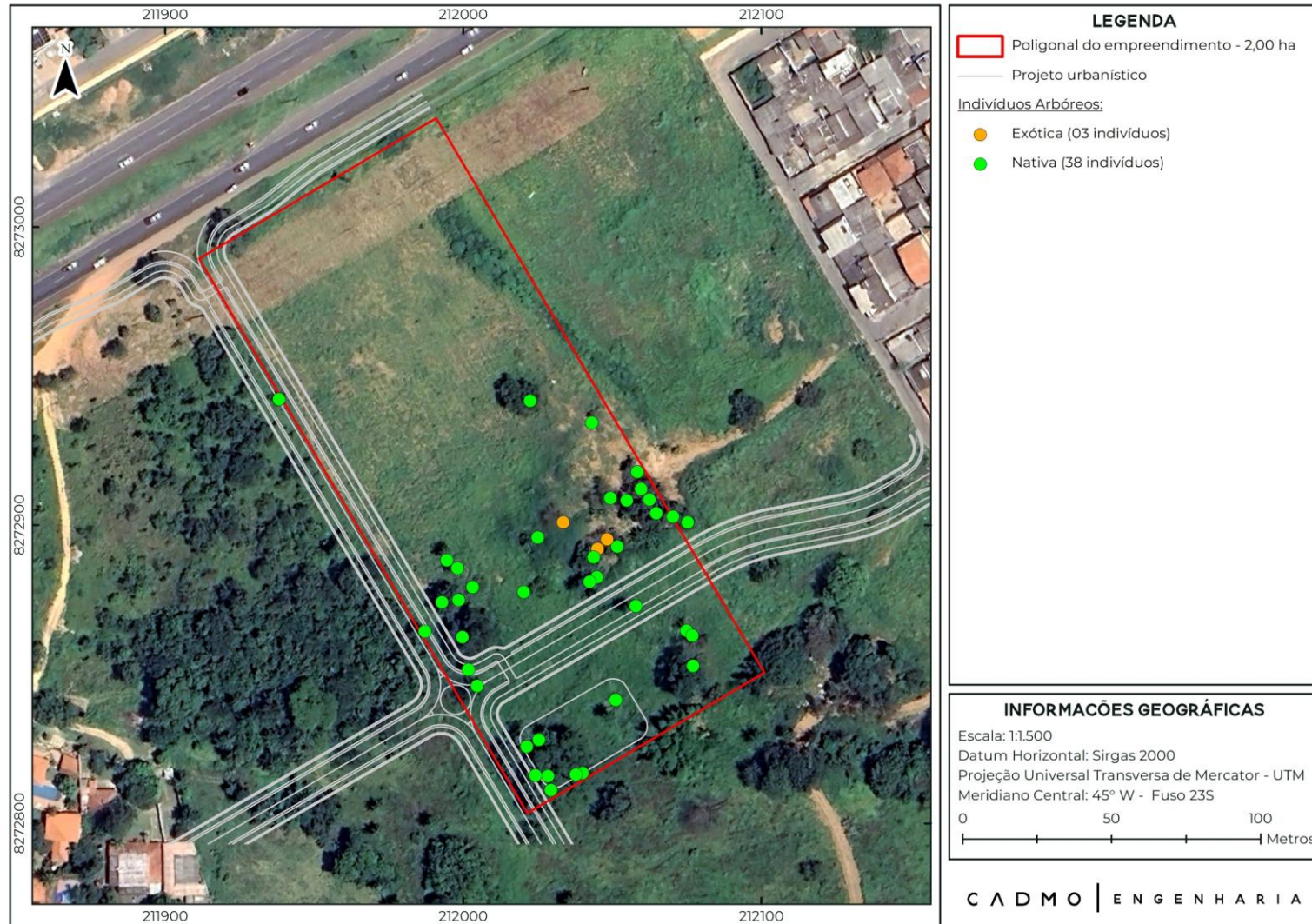


FITOFISIONOMIA

A área não apresenta remanescente de Cerrado, devido à perda de suas características naturais, não apresentando características fitofisionômicas.

Vegetação composta, em sua maioria, por gramíneas exóticas e poucos indivíduos lenhosos isolados.

DIAGNÓSTICO - FLORA



Árvores Inventariadas

Foram registrados 42 indivíduos arbóreos, sendo 3 exóticos e 38 nativos do Cerrado.

Serão removidos com a devida mitigação e compensação florestal, seguindo o processo específico de supressão.

A compensação será realizada na **proporção de 1:5, por cada indivíduo derrubado.**

TOTALIZANDO 190 INDIVÍDUOS

DIAGNÓSTICO MEIO BIÓTICO

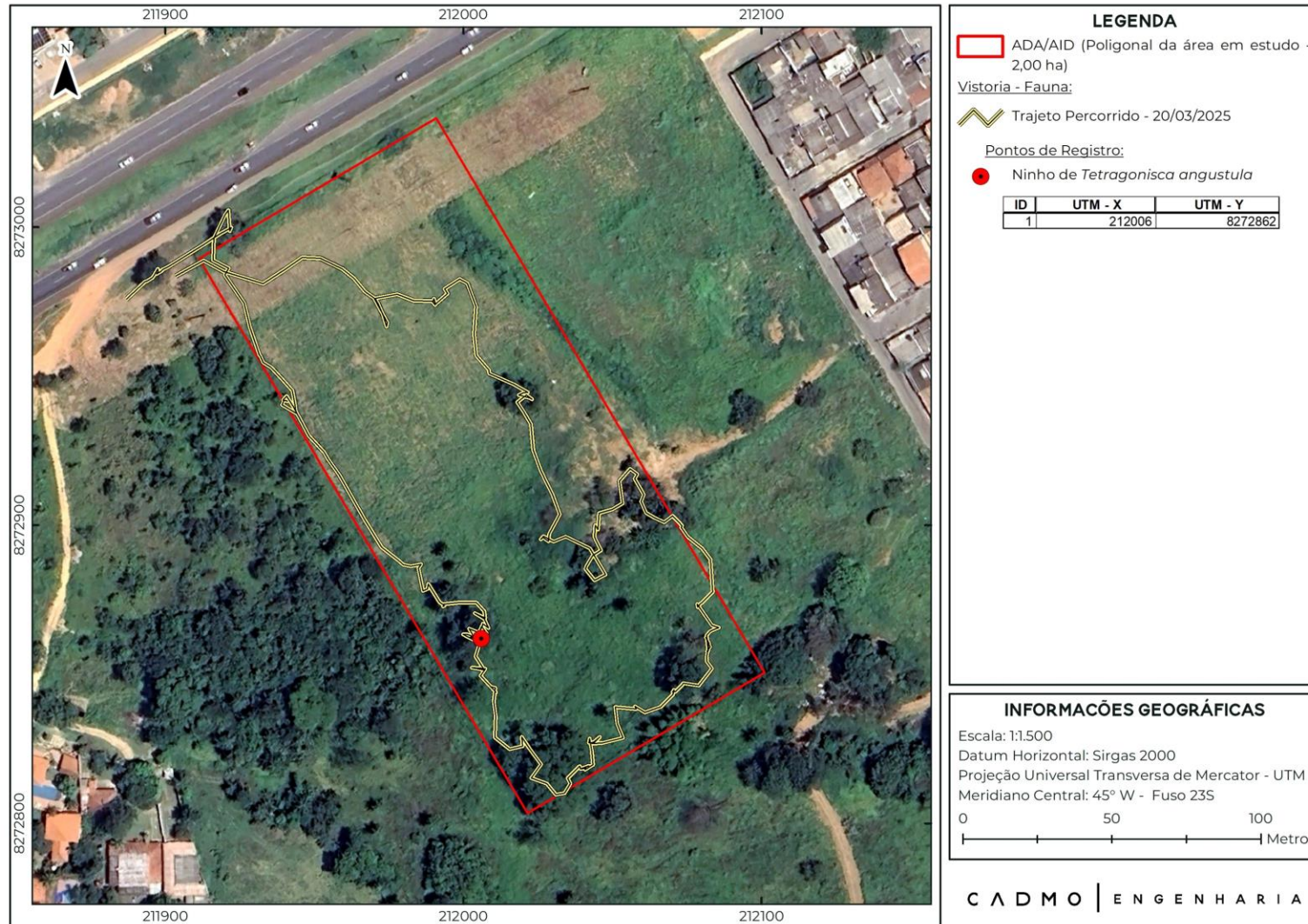
FAUNA



DIAGNÓSTICO - FAUNA

De acordo com o Art. 9º da Instrução Normativa N° 12 de 09/06/2022 do IBRAM, que estabelece os procedimentos para os estudos de fauna no âmbito do Licenciamento Ambiental e da Autorização para Supressão de Vegetação no DF, **o empreendimento se enquadra na dispensa de levantamento de fauna**, com coleta de dados primários, por (1) **possuir área menor do que dois hectares** e (2) **por estar localizado na Zona Urbana de Uso Consolidado - ZUUC II – 2.**

DIAGNÓSTICO - FAUNA



VISTORIA

Uma vistoria foi conduzida, para verificar a ocorrência de abrigos e espécies ameaçadas.

Foram encontradas **oito espécies de aves silvestres e um ninho de abelhas nativas.**

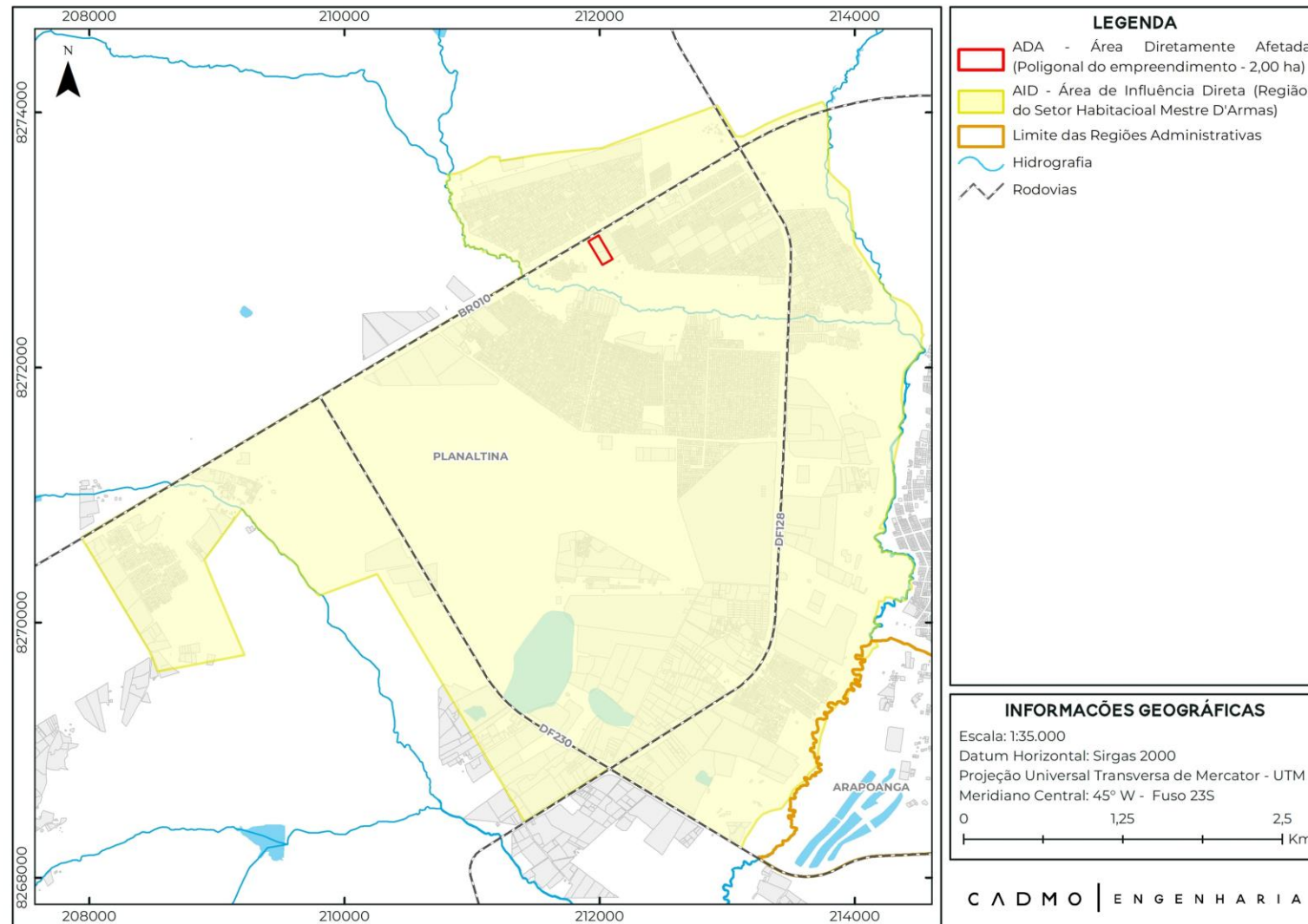
Nenhuma das espécies registradas está ameaçada de extinção e todas têm seu risco de extinção classificado como Menos Preocupante (LC) (MMA, 2022; ICMBIO, 2025; IUCN, 2025).

DIAGNÓSTICO MEIO SOCIOECONÔMICO



Fonte: Google, 2025.

DIAGNÓSTICO MEIO SOCIOECONÔMICO



Áreas de Influência

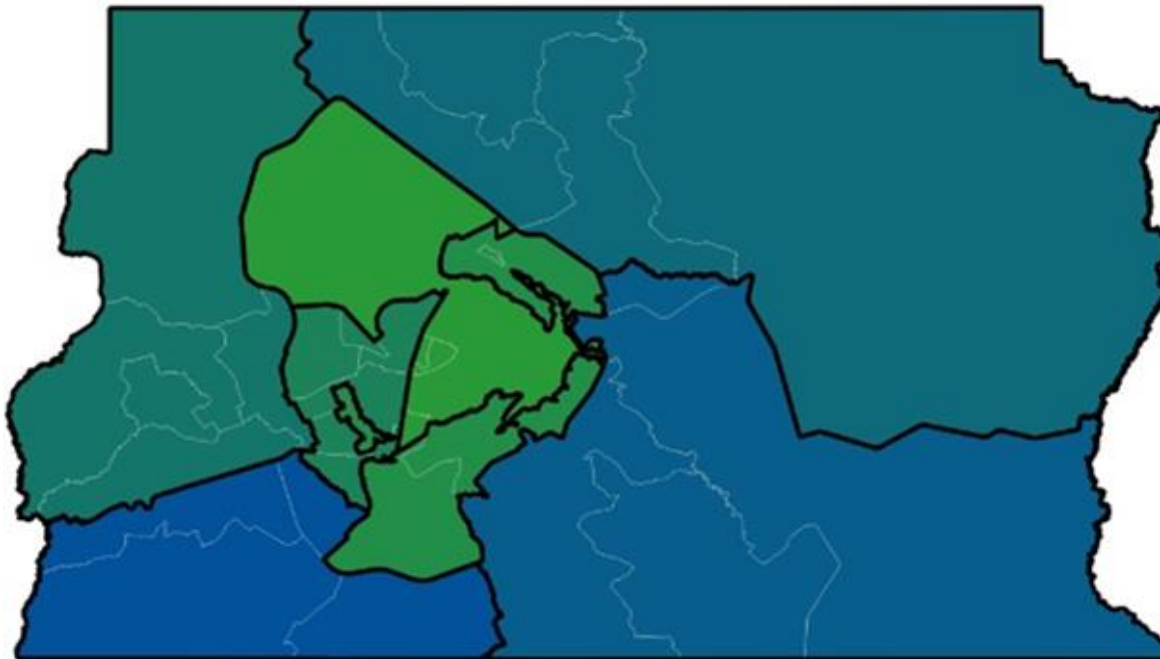
ADA - Compreende os limites que contém o empreendimento;

AID - Área de Influência indireta - Setor Habitacional Mestre D'Armas, com áreas de uso rural e urbano, próximo à Rodovia BR-020;

AII - Área de Influência Indireta: Região Administrativa de Planaltina – RA VI.

DIAGNÓSTICO MEIO SOCIOECONÔMICO

UNIDADES DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL
Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009



Sistema de Coordenadas Geográficas
Datum: SIRGAS 2000 | EPSG: 4674
Fonte: PDOT 2009 Adaptado (Art. 103)

Responsável: Codeplan/DIEPS/GEED
Elaborado em: Abril de 2022

UPTs

Central	Oeste
Central Adjacente 1	Norte
Central Adjacente 2	Leste
	Sul

UPT Norte

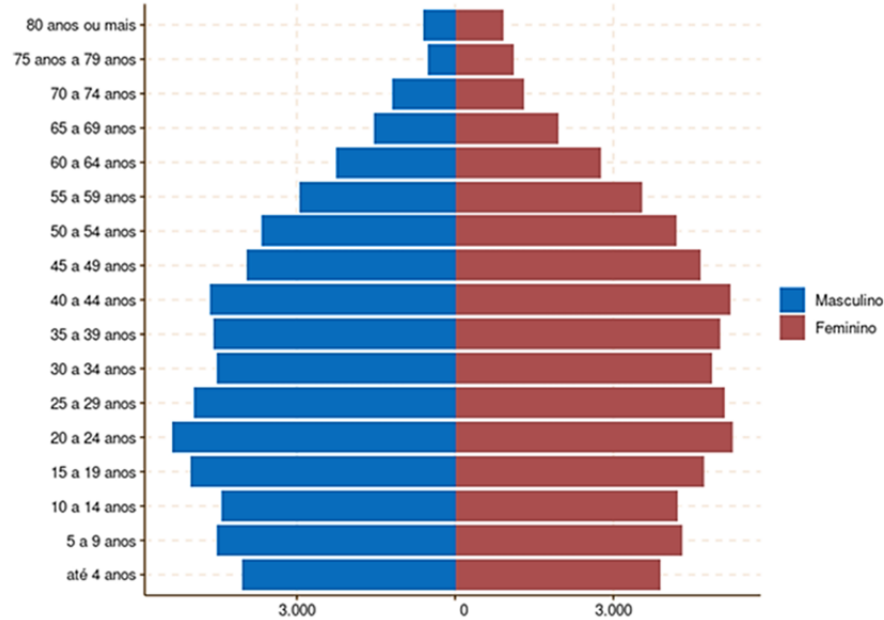
Planaltina apresentou a maior Taxa Média anual de crescimento considerando os anos de 2020-2025 e de 2025-2030 da UPT Norte

Tende a ter um acréscimo populacional nos próximos anos passando a ocupar o 4º lugar no DF

DIAGNÓSTICO MEIO SOCIOECONÔMICO

LOCALIDADE	SEXO (%)		COR/RAÇA (%)					MÉDIA DE IDADE (anos)	OPAS/OMS 15 A 44 ANOS
	FEMININO	MASCULINO	BRANCA	PARDA	PRETA	AMARELA	INDÍGENA		
DF	52,4	47,6	40	46,6	11,6	1,3	0,5	34,7	Jovem
RA VI	51,8	48,2	27,3	59	12,3	Insuficiência Amostral	Insuficiência Amostral	33,5	

Fonte: IPEDF/DIEPS/COEPS/PDAD-A 2024; OPAS/OMAS, 2002.



Fonte: IPEDF/DIEPS/COEPS/PDAD-A 2024.

População urbana de Planaltina (RA VI) de acordo a PDAD Ampliada (2024) era de 121.856 pessoas, em que 51,8% eram do sexo feminino e 48,2%, do sexo masculino.

A população da RA VI - Planaltina é considerada jovem, com a faixa etária de 20 a 24 anos com maior participação.

DIAGNÓSTICO MEIO SOCIOECONÔMICO

Faixas de Salário-Mínimo	Planaltina	DF
	(%)	(%)
Até 1	18,6	8
Mais de 1 até 2	26,9	20,9
Mais de 2 até 5	37,5	32,7
Mais de 5 até 10	12,5	19,3
Mais de 10 até 20	Amostra insuficiente	13,4
Mais de 20	Amostra insuficiente	5,8
Índice de Gini	0,48	0,53

[1] Salário-Mínimo: equivalia R\$ 1.100,00, em 2021.

[2] O coeficiente de Gini é uma medida de desigualdade que varia entre 0 e 1, em que o valor nulo indica igualdade total e o valor unitário indica desigualdade total.

A PDAD-A 2024 não apresentou dados e/ou informações relativos à renda e desigualdade (renda média domiciliar e índice de Gini), por isso, foram utilizados os da PDAD de 2021. O resultado da renda domiciliar média foi a seguinte:

- A população de **Planaltina** apresentou **renda domiciliar média estimada em R\$3.558,20**, que resulta em um valor médio **por pessoa de R\$1.529,50**, resultando num **coeficiente de Gini igual a 0,48**.
- No DF, a renda domiciliar média foi de R\$6.938,40, com valor médio por pessoa de R\$3.001,50, resultando num coeficiente de Gini igual a 0,53.

DIAGNÓSTICO MEIO SOCIOECONÔMICO

ESCOLARIDADE	Planaltina	DF
	(%)	(%)
Fundamental completo	5,6	4,8
Fundamental incompleto	18,1	14,2
Médio completo	36,8	29,7
Médio incompleto	7,2	4,7
Superior completo	20,9	38,8
Superior incompleto	9,1	6,3
Sem escolaridade	2,2	1,5

Fonte: IPEDF (PDAD-A, 2024).

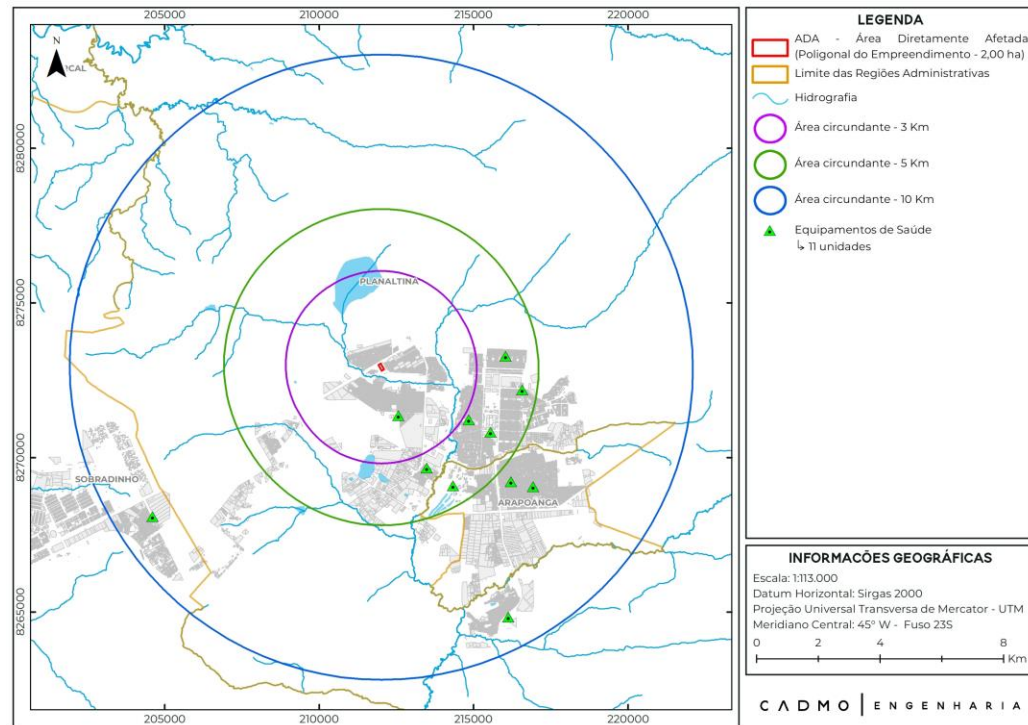
Distribuição da escolaridade da população com 25 anos ou mais:

- 36,8% com ensino médio completo (acima do DF, 29,7%);
- 20,9% com superior completo (abaixo do DF, 38,8%)
- 2,2% sem escolaridade (acima do DF, 1,5%).

É necessário mais investimento em educação e capacitação, pois a baixa escolaridade limita empregos e qualidade de vida.

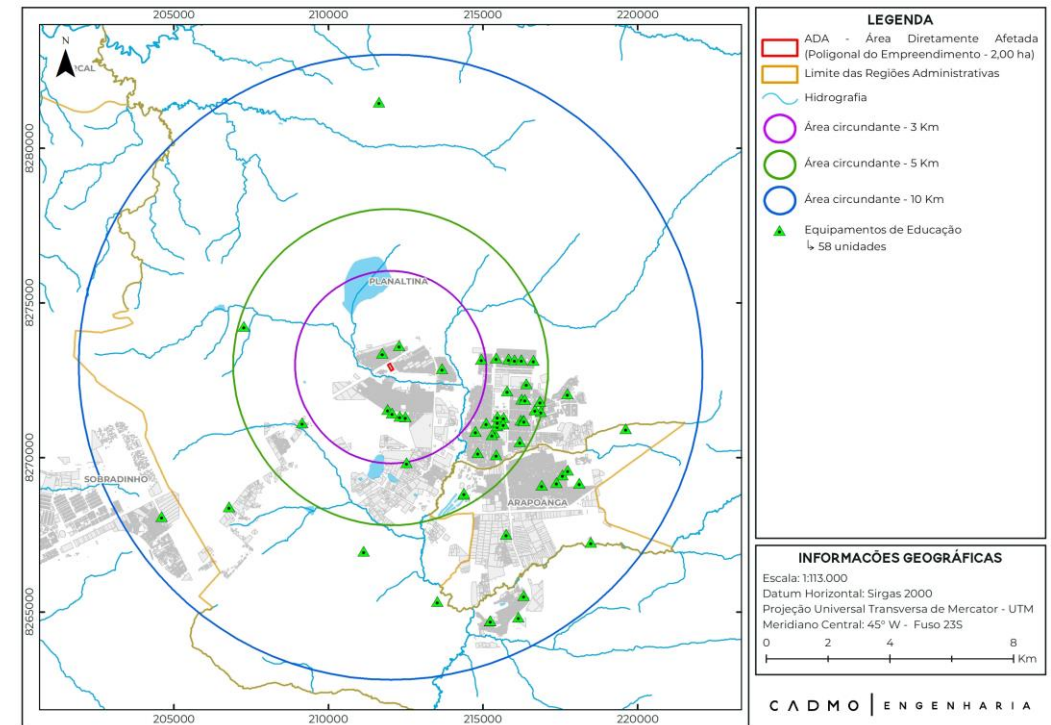
DIAGNÓSTICO MEIO SOCIOECONÔMICO

Saúde



Foram identificados **11 equipamentos**, sendo um deles o Hospital Regional de Planaltina.

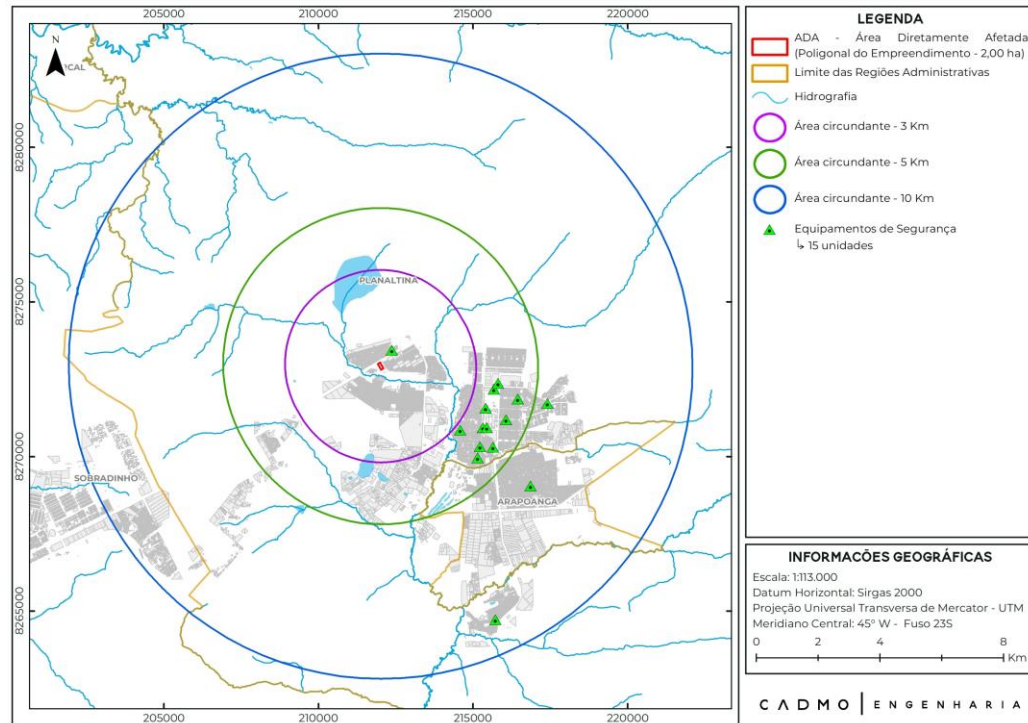
Educação



A RA disponibiliza **58 escolas públicas**, com 8 localizadas no raio de 3Km a partir do empreendimento.

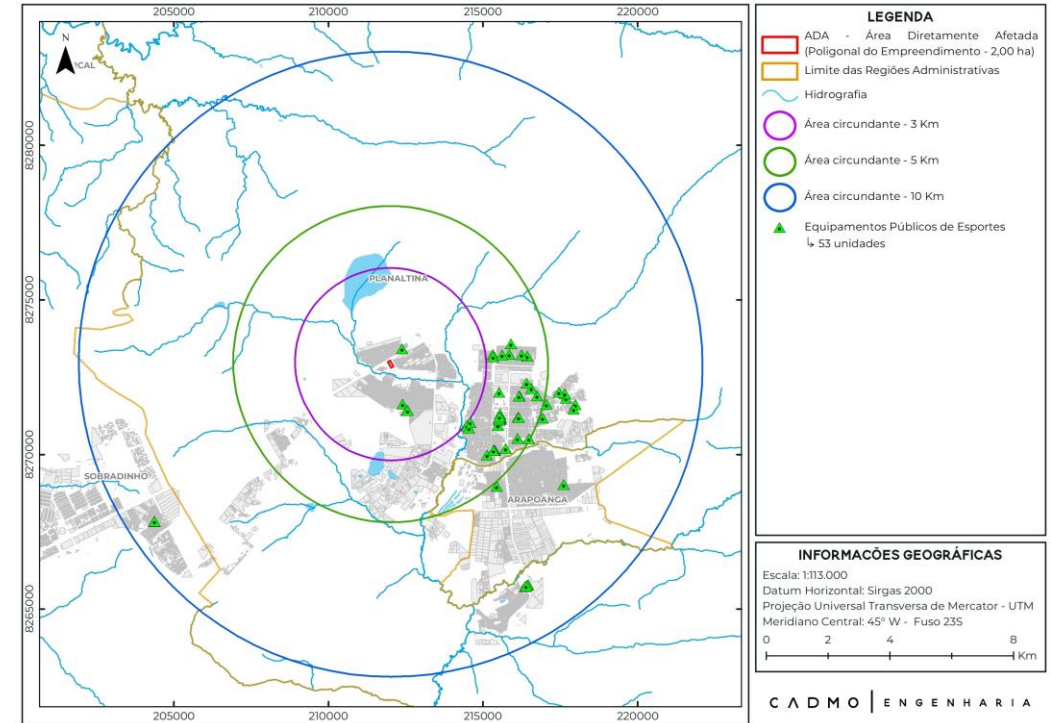
DIAGNÓSTICO MEIO SOCIOECONÔMICO

Segurança



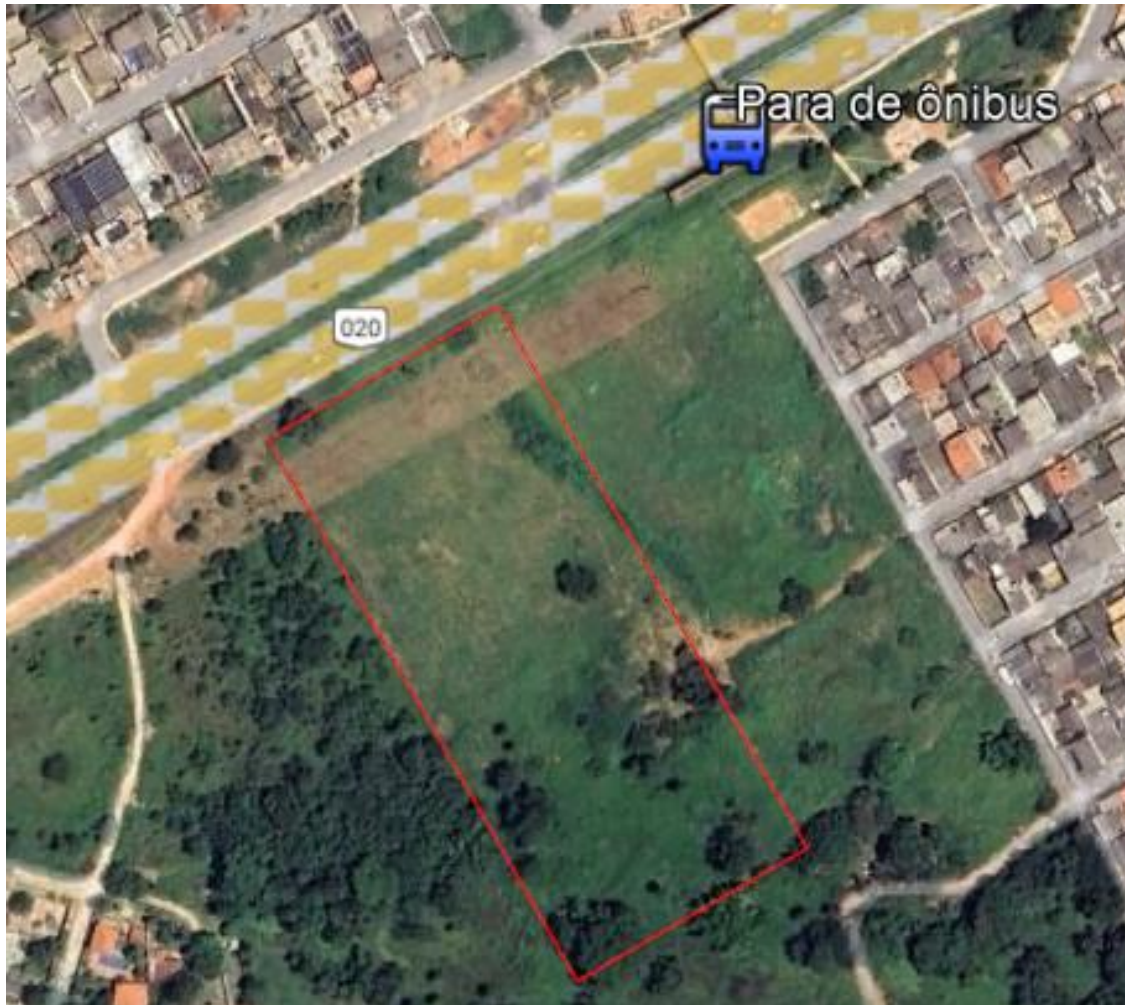
Foram identificados **15 unidades** na RA, com uma unidade no raio de 3km.

Lazer



A RA disponibiliza **53 equipamentos públicos de esporte**, com 4 localizadas no raio de 3Km a partir do empreendimento.

DIAGNÓSTICO MEIO SOCIOECONÔMICO



Linhas de Ônibus

Parada de ônibus localizada a, aproximadamente, 91 metros de distância do futuro parcelamento, na BR-020.

Por meio de pesquisa no aplicativo *Moovit*, verificou-se que há 9 linhas que atendem ao Setor Habitacional Mestre D'Armas com itinerário para a Rodoviária do Plano Piloto.

E três linhas que passam na BR-020 ao lado do futuro parcelamento.

616.2
Eixo Norte/Sul
0.620
Eixo Via Norte
620.1
Eixo Via Norte
600.7
Eixo Norte/Sul
600.8
L2 Norte/Sul
640.2
W3 Norte/Sul
0.622
Eixo Norte/Sul

Fonte: © 2025 Moovit - Todos os direitos reservados. Disponível em: <https://moovitapp.com/>. Acesso em: março de 2025.

URBANISMO



URBANISMO – Objetos do Projeto



A proposta de parcelamento urbano visa a criação de um lote destinado ao **Centro de Educação Profissional – CEP Planaltina**, do SENAC DF, a ser realizado em terreno urbano objeto da matrícula nº 10.901 registrado no 8º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, com área topográfica de 19.973,56 m² (kr: 1.0004494).

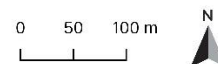
A gleba objeto desse projeto está **localizada às margens da Rodovia BR-020, no Setor Habitacional Mestre D'Armas**, na Região Administrativa de Planaltina – RA VI, na porção Norte do Distrito Federal. A gleba limita-se a Noroeste com a Faixa de Domínio da Rodovia BR-020 e a Nordeste, Sudoeste e Sudeste com propriedades particulares em zona urbana e ainda não parceladas.

O Setor Habitacional Mestre D'Armas engloba áreas de propriedade privada e pública, havendo uso rural, com atividades de agricultura e pecuária, e uso urbano, com presença de Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS.

URBANISMO – Diretrizes PDOT/09



□ Poligonal do projeto
■ Zona Urbana de Uso Controlado II

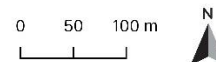


De acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009, Lei Complementar no 803, de 25 de abril de 2009 e Lei Complementar no 854 de 15 de outubro de 2012, **a poligonal do projeto se encontra na Zona Urbana de Uso Controlado II (ZUUC II)**, definida pelo Art. 70 como zona “composta por **áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica**, com enclaves de alta densidade, (...), **sujeitas a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais** destinados ao abastecimento de água” e, conforme o Art. 71, “**deverá compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais**, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos”.

URBANISMO – Diretrizes PDOT/09



-  Poligonal do projeto
-  Zona Urbana de Uso Controlado II



I – permitir o uso predominantemente habitacional de baixa e média densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação urbana, respeitadas as restrições de uso determinadas para o Setor Militar Complementar e o Setor de Múltiplas Atividades Norte;

II – respeitar o plano de manejo ou zoneamento referente às Unidades de Conservação englobadas por essa zona e demais legislação pertinente;

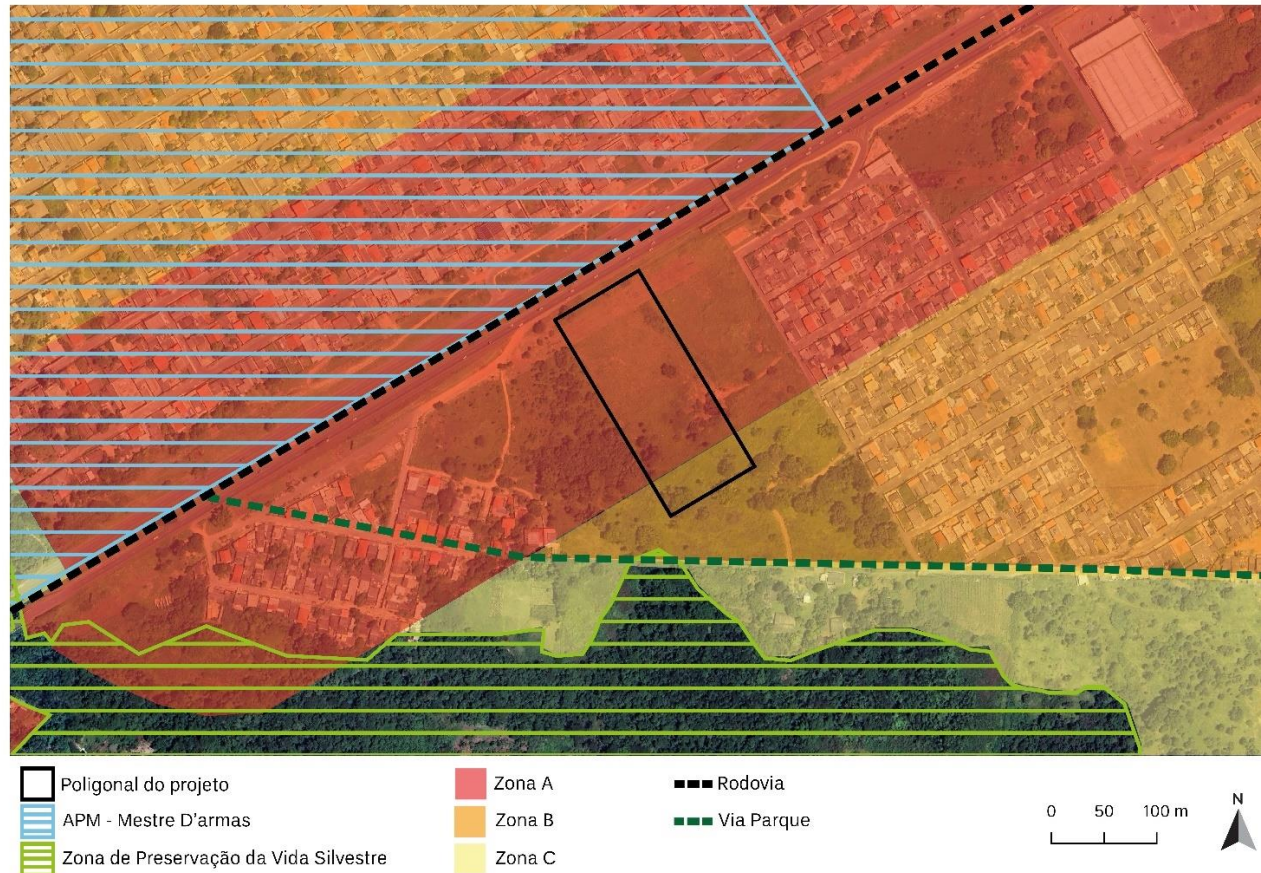
III – regularizar o uso e a ocupação do solo dos assentamentos informais inseridos nessa zona, conforme estabelecido na Estratégia de Regularização Fundiária, no Título III, Capítulo IV, Seção IV, considerando-se a questão urbanística, ambiental, de salubridade ambiental, edilícia e fundiária;

IV – qualificar e recuperar áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais de modo a minimizar danos ambientais;

V – adotar medidas de controle ambiental voltadas para o entorno imediato das Unidades de Conservação de Proteção Integral e as Áreas de Relevante Interesse Ecológico inseridas nessa zona, visando à manutenção de sua integridade ecológica;

VI – adotar medidas de controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais. (...) (PDOT/2009)

URBANISMO – DIUR 05/2016



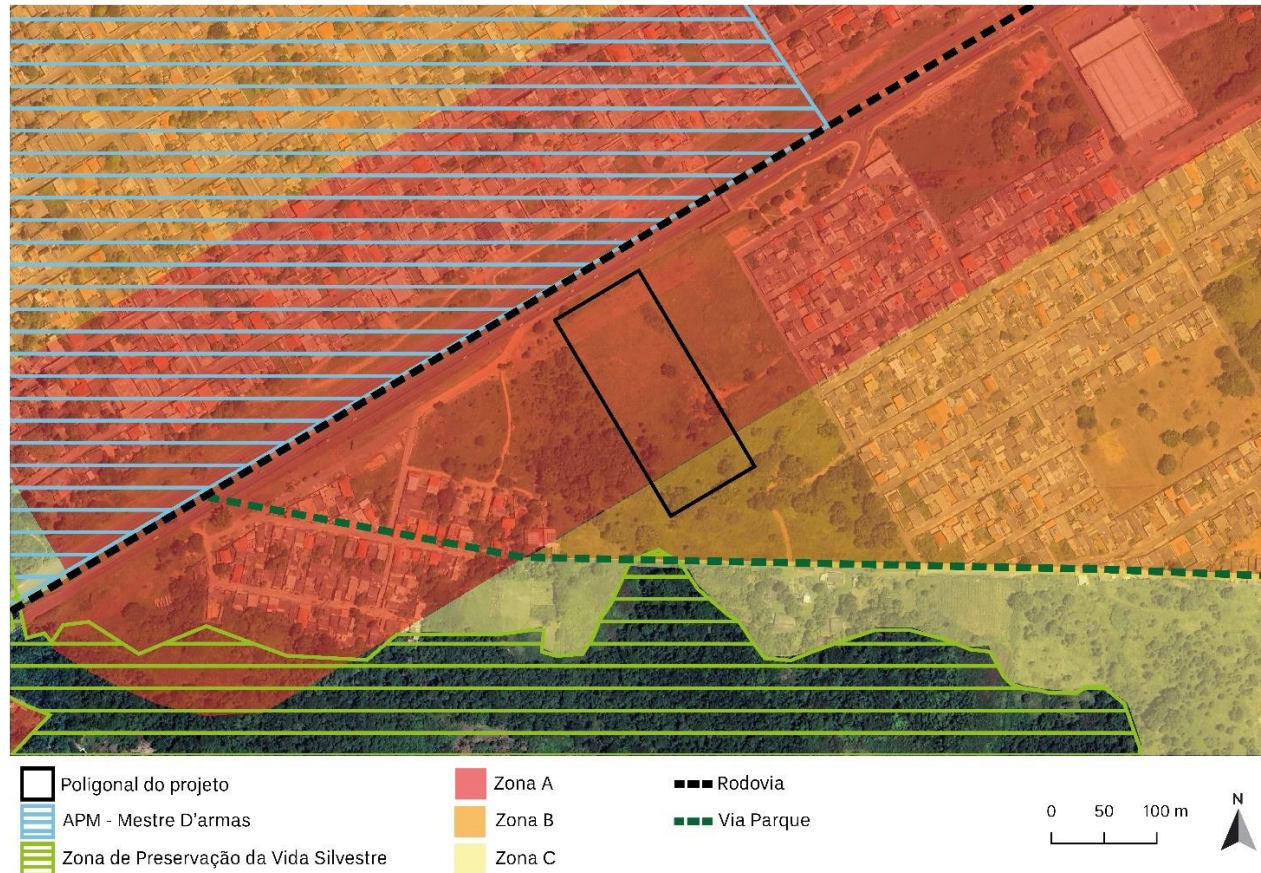
Diretrizes Urbanísticas da Região do Setor Habitacional Mestre D'Armas

De acordo com o Zoneamento da DIUR 05/2016, a **poligonal desse projeto encontra-se situada nas Zona A e B**. De acordo com a DIUR 05/2016:

A Zona A corresponde às áreas lindeiras às BR-020 e DF-230- numa faixa de, no mínimo, em torno de 100m (cem metros). Devido à sua acessibilidade ao sistema rodoviário e via troncal de transporte coletivo, tem localização estratégica para atividades econômicas de médio e grande porte, que podem proporcionar oferta de emprego a população residente na região. (DIUR 05/2016).

Para tanto, áreas nesta Zona devem ser destinadas “preferencialmente, a atividades econômicas – comércio, serviços, indústria e institucional ou comunitário - de médio e grande porte nos lotes voltados para a BR-020 e DF-230. O projeto de urbanismo deve prever a criação de lotes com dimensões de aproximadamente 5.000m² a 10.000m².” (DIUR 05/2016).

URBANISMO – DIUR 05/2016

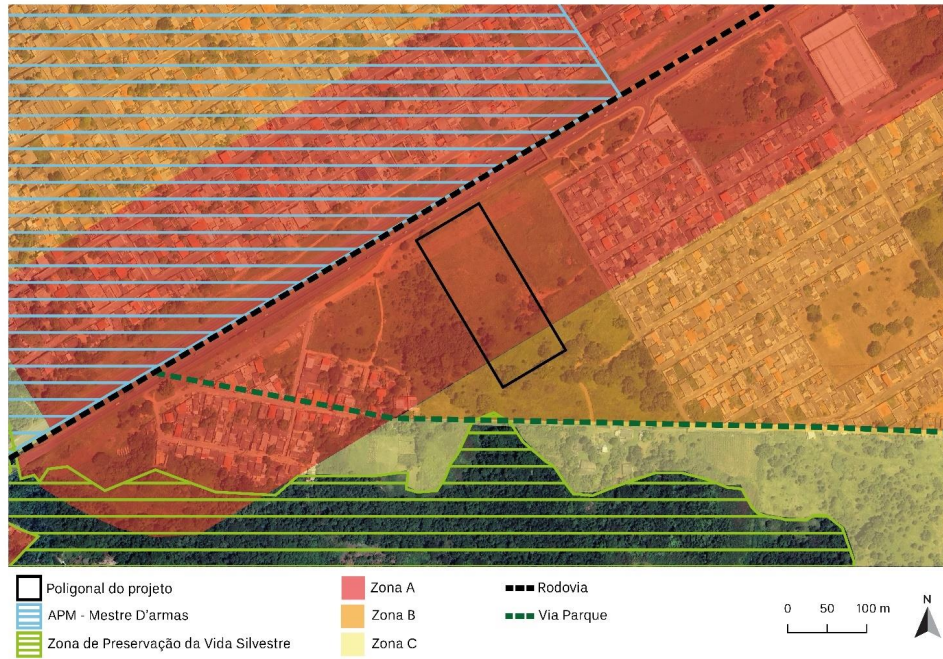


Diretrizes Urbanísticas da Região do Setor Habitacional Mestre D'Armas

Em relação a Zona B das Diretrizes Urbanísticas da Região do Setor Habitacional Mestre D'Armas – DIUR 05/2016:

A Zona B deve ser destinada a usos diversificados, sendo admitidos usos institucional, comércio, serviços e industrial compatível com a escala residencial. Ressalta-se a relevância de se mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda, bem como propiciar a diversidade de tipologias de habitação que componham a paisagem urbana. (DIUR 05/2016).

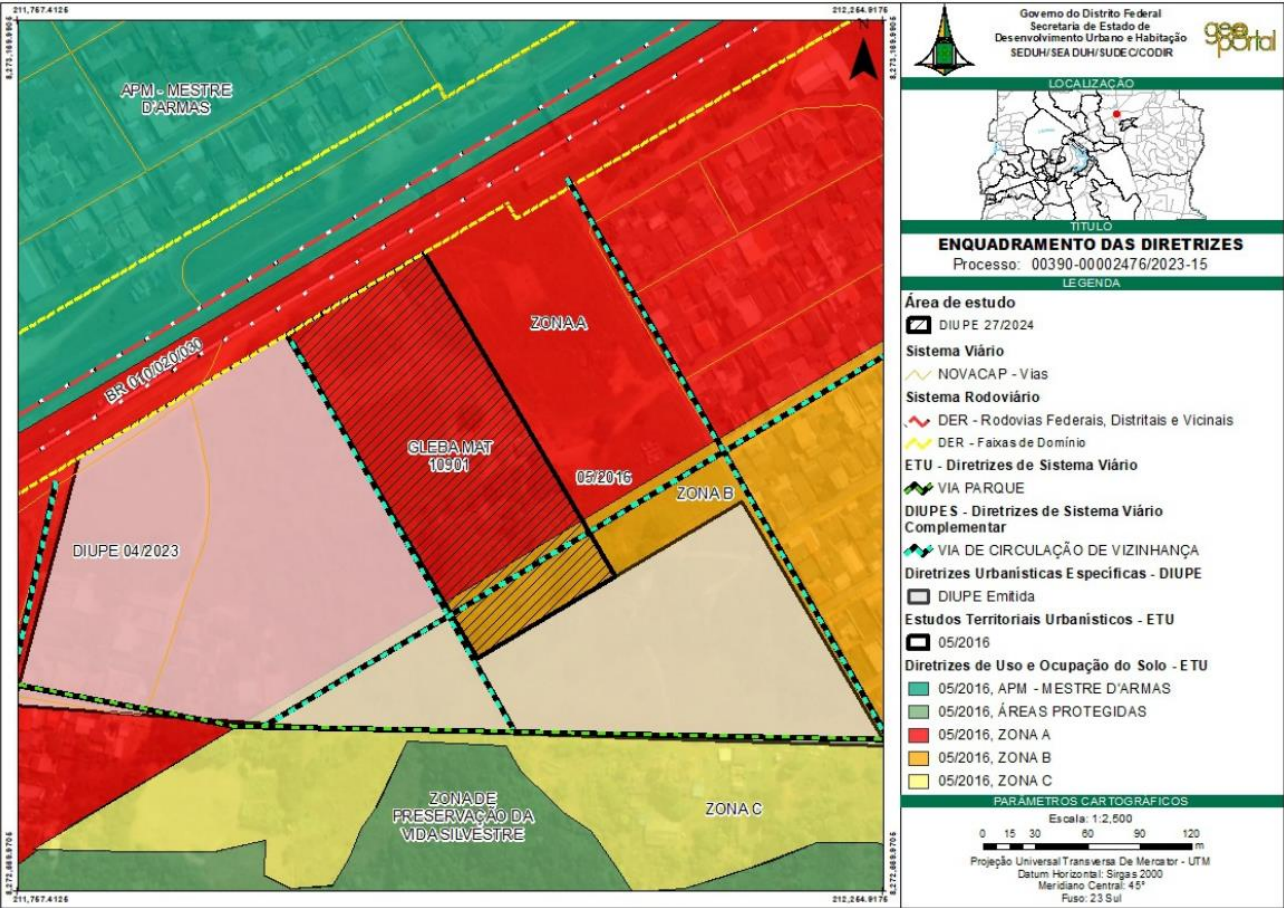
URBANISMO – DIUR 05/2016



Zona	UOS	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de Permeabilidade ¹ (% Mínimo)
ZONA A	Comércio Bens/Prestação de Serviços de médio e grande porte	1,00	2,00	30	-
	Institucional ou Comunitário	1,00	2,00	30	10%
	Misto	1,00	2,00	30	
	Industrial	1,00	2,00	30	-
ZONA B	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1,00	2,00	23	-
	Institucional ou Comunitário	1,00	2,00	23	10%
	Misto	1,00	2,00	23	
	Residencial – Habitação Coletivas (casas e apartamentos) ²	1,00	2,00	23	
	Residencial – Habitação Unifamiliar ²	1,00	2,00	10	
	Industrial de baixa incomodidade	1,00	2,00	23	-

1. Ajustável de acordo com estudo ambiental ou indicações da ADASA.
2. Não é permitido o uso residencial unifamiliar nos lotes voltados para as **Vias de Atividades**.

URBANISMO – DIUPE 27/2024



Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo desta DIUPE.
Fonte: DIUPE 27/2024

Tabela 1: Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo por zona. Fonte: DIUPE 27/2024.

Zona	UOS	CFA Básico	CFA Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de Permeabilidade (% Mínima)
Zona A	Inst	1	2	12	20
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			
Zona B	Inst	1	2	12	20
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			

Em relação as **Diretrizes de Sistema Viário e Circulação**, a DIUPE 27/2024 estabelece que:

4.1.1.1. A BR-020 é uma Via de Circulação Expressa e visa a integração do sistema rodoviário;

4.1.1.2. As Vias de Circulação de Vizinhança visam distribuir fluxos e proporcionar acessibilidade na esfera da vizinhança. Comporta vias de menor porte, voltadas à conectividade interna das áreas predominantemente residenciais;

O parcelamento deverá destinar espaço suficiente para implantação de caixas viárias com todos os componentes, considerando também os projetos de sistema viário de parcelamentos aprovados adjacentes, caso existam, para compatibilização e concordância dos traçados viários.

Além disso, os eixos das caixas das vias limítrofes à gleba devem coincidir com o limite da gleba a ser parcelada ou com o eixo da via existente.

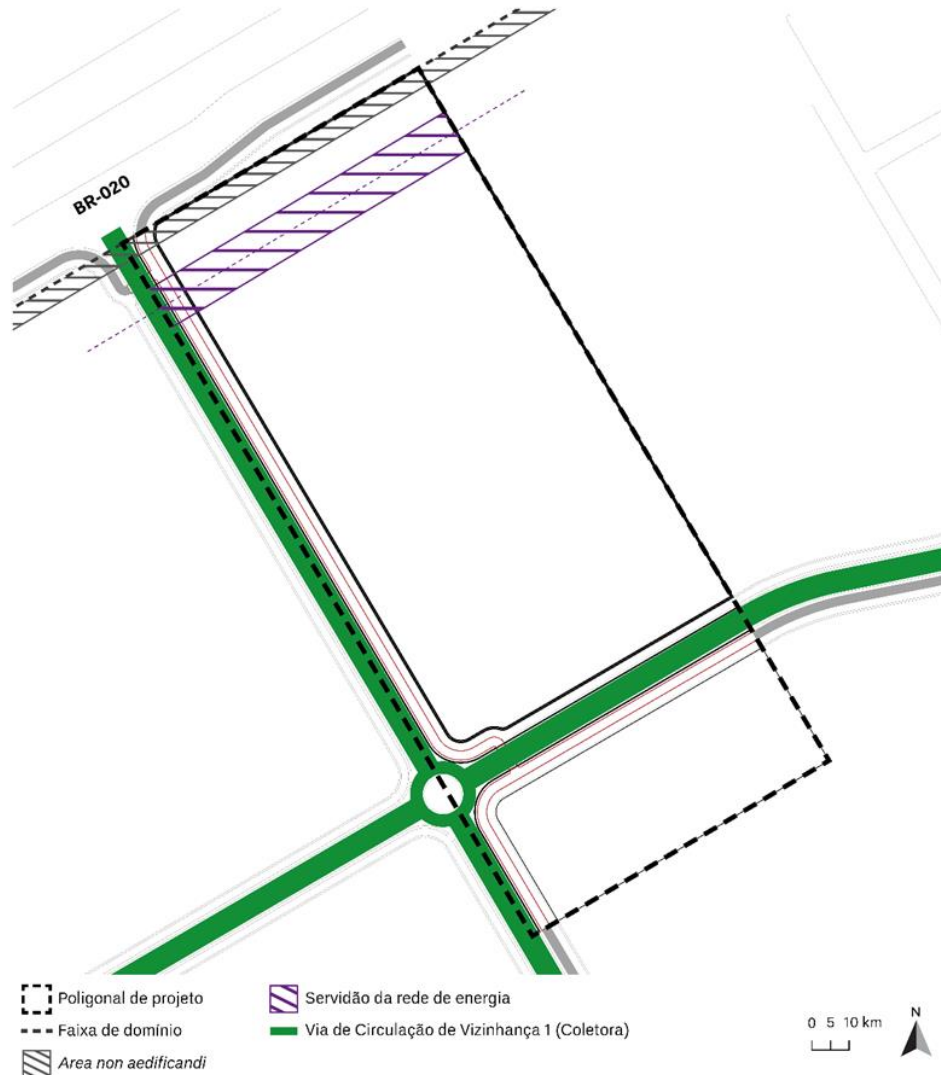
URBANISMO – PARCELAMENTO E USOS



O projeto está fundamentado nas legislações vigentes, e obedece às exigências relativas ao sistema viário e criação de áreas públicas complementares estabelecidas pela DIUPE 27/2024. As atividades propostas atenderão as necessidades da população e contribuirão para a região.

Dessa forma, **o projeto apresenta 1 lote com área de 13.872,61 m², destinado ao uso Institucional – UOS Inst**, onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado. Neste terreno **será implantado o Centro de Educação Profissional, vinculado ao Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial – SENAC/DF**, onde, além de constituir espaços qualificados de lazer e recreação para a população, será locada a Bacia de Retenção do parcelamento

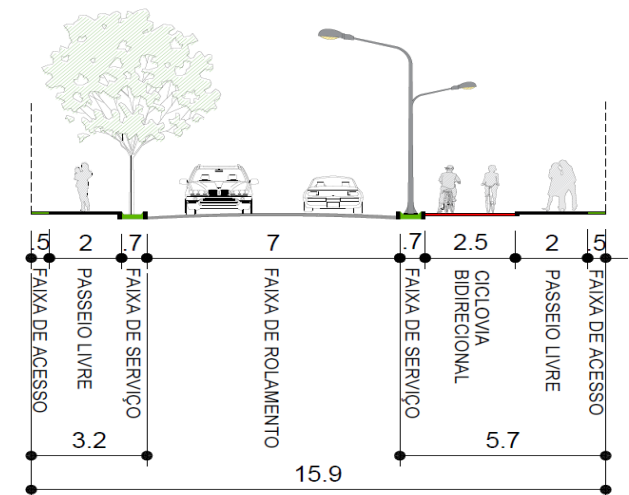
URBANISMO – PARCELAMENTO E USOS



O sistema viário proposto considerou as diretrizes de sistema viário previstas pela DIUR 05/2016, bem como o sistema viário complementar da DIUPE 27/2024 e demais DIUPEs adjacentes. Dessa forma, o traçado viário foi estruturado por Vias de Circulação, classificadas neste projeto como Vias de Circulação de Vizinhança 1 (vias coletoras).

A poligonal do parcelamento é acessada por uma destas vias coletoras, localizada na porção Sudoeste da poligonal e que se conecta à BR-020 (Via de Circulação Expressa), visando a integração do parcelamento ao sistema rodoviário, conforme estabelecido pela DIUPE 27/2024.

Na porção Sudeste, esta via se liga à outra Via de Circulação de Vizinhança 1 do projeto, proposta pela DIUPE 27/2024, que garante franco acesso à área destinada ao ELUP e proporciona acessibilidade as áreas adjacentes ao parcelamento.



URBANISMO – QUADRO SÍNTESE

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		19.973,56	100
1. Unidades Imobiliárias			
a. Inst	1	13.872,61	69,45
Total	1	13.872,61	69,45
2. Áreas Públicas*			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		2.996,03	15,00
b. EPU ¹		0,00	0,00
c. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		3.104,92	15,55
ELUP + EPU ¹ = 2a + 2b		2.996,03	15,00
ELUP + EPU ¹ + Circulação ² = 2a + 2b + 2c		6.100,95	30,55

(1) Em atendimento ao disposto no Art. 43, parágrafo I, da Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012 (PDOT 2012).

(2) Em atendimento ao disposto no Art. 9º, parágrafo 2º, inciso III da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

URBANISMO – QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

USO	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUIS E	GALERI A	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
Inst	13.800 <a<13.900	1,00	2,00	70%	20%	12,00	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido - Tipo 2

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	AF OBS	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE	COTA DE SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16)

INFRAESTRUTURA

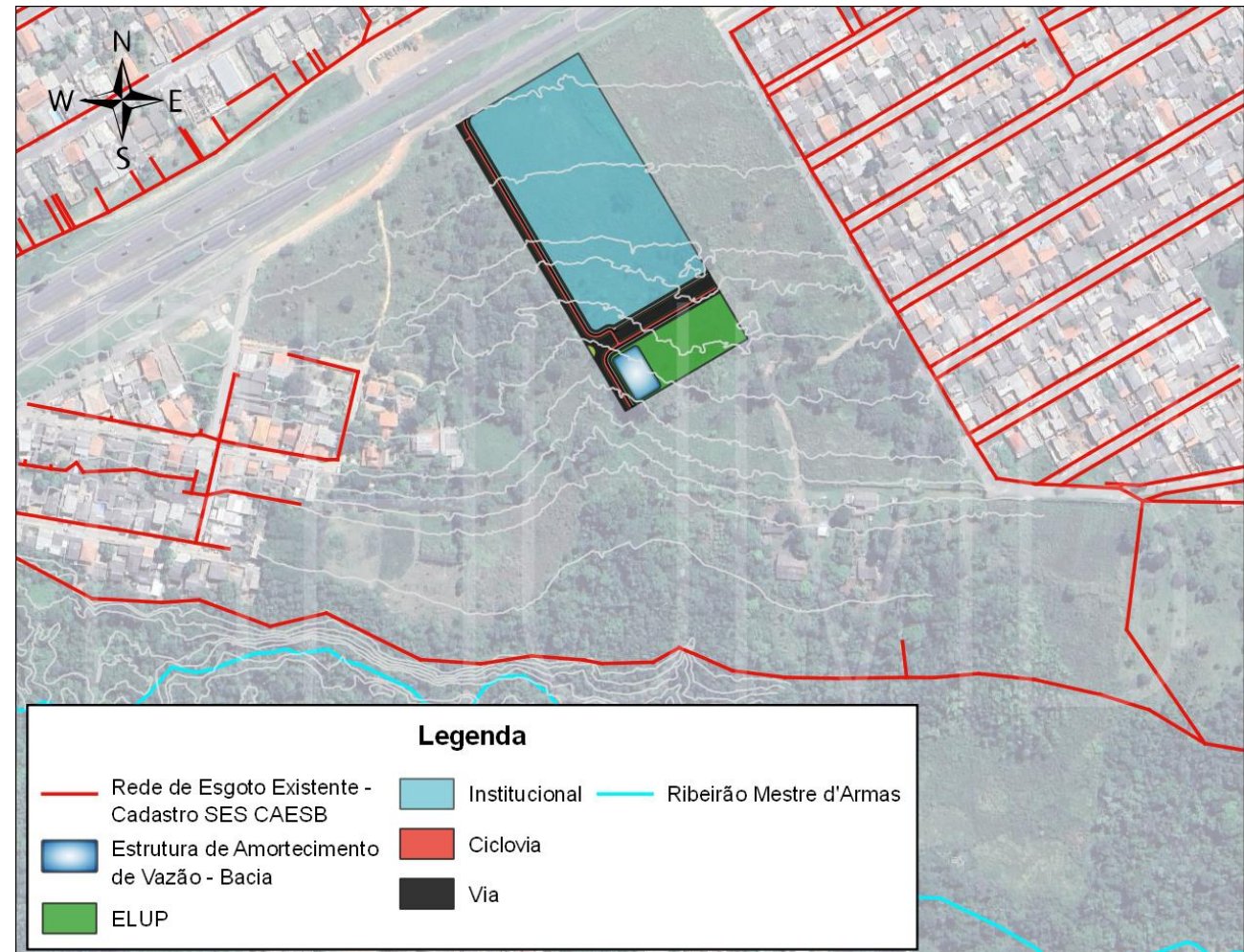
INFRAESTRUTURA – ESGOTAMENTO SANITÁRIO

❑ **CAESB** - Termo de Viabilidade Estratégica – **TVE N° 044/2024**, de 20/08/2024, com validade de 2 anos.

Não Consta interferência com redes implantadas de esgotamento sanitário.

Esgotamento sanitário: existência de esgotamento sanitário implantado nas adjacências do empreendimento, com atendimento condicionado a análise do Estudo Preliminar de Urbanismo aprovado pela SEDUH.

Soluções de projeto: o empreendedor elaborará projeto de SES para o parcelamento interligando com a rede existente e doando a companhia para futura operação pela CAESB.



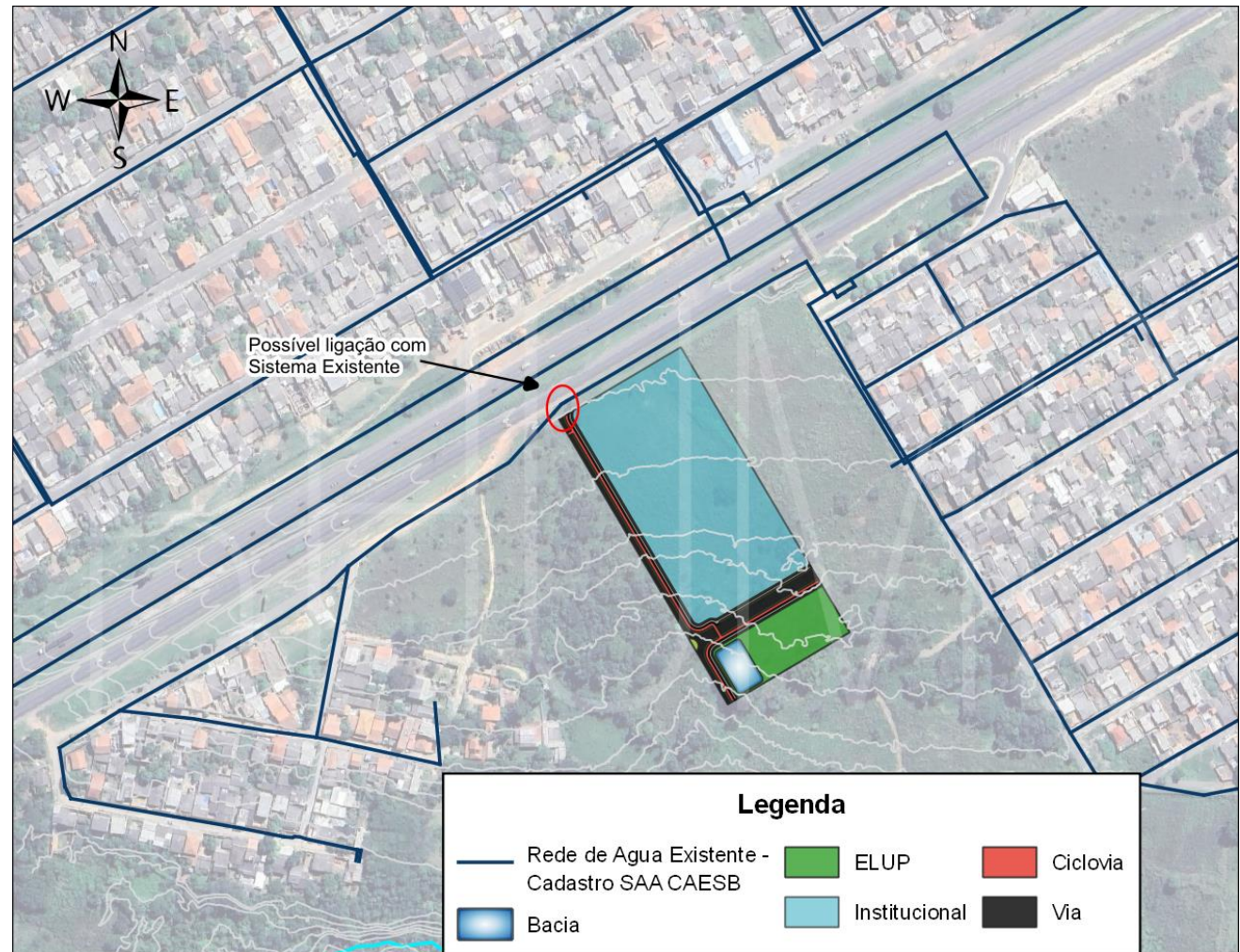
INFRAESTRUTURA – ABASTECIMENTO DE ÁGUA

❑ **CAESB** - Termo de Viabilidade Estratégica – **TVE N° 044/2024**, de 20/08/2024, com validade de 2 anos.

Não Consta interferência com redes implantadas de abastecimento de água.

Abastecimento de água: existência de redes de abastecimento de água potável implantada nas adjacências do empreendimento, com atendimento condicionado a análise do Estudo Preliminar de Urbanismo aprovado pela SEDUH.

Soluções de projeto: o empreendedor elaborará projeto de SAA para o parcelamento se adequando com a ligação com o sistema existente, caso haja disponibilidade da rede existente.



INFRAESTRUTURA – DRENAGEM

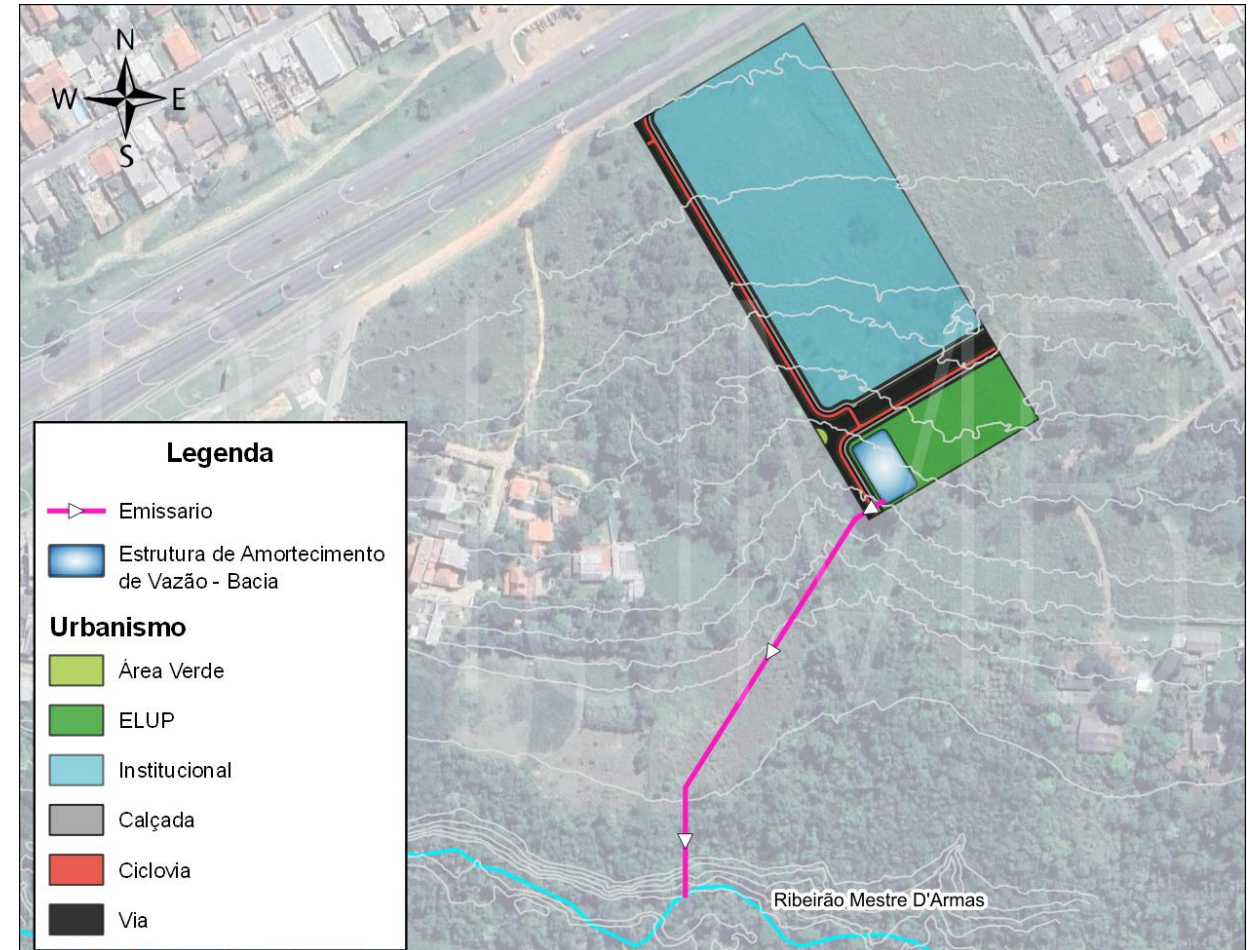
❑ **NOVACAP** – Processo 00390-00004409/2024-16

Despachos nº 147374750 e 147893965, de agosto de 2024;

Informações prestadas: não existe interferência com rede pública de águas pluviais implantada e projetada na poligonal de estudo.

- **Não há capacidade de atendimento**, o empreendedor deverá elaborar projeto completo e específico para o local, de acordo com Termo de Referência da Companhia, no qual deverá ser utilizada estrutura de amortecimento de vazão dentro da poligonal em questão, obedecendo a Resolução nº26 de 17 de agosto de 2023 da ADASA.

Soluções de projeto: O projeto de drenagem será concebido de forma a se adequar às condições físicas e hidrológicas da região, bem como às características urbanísticas previstas para o empreendimento.



INFRAESTRUTURA – DRENAGEM

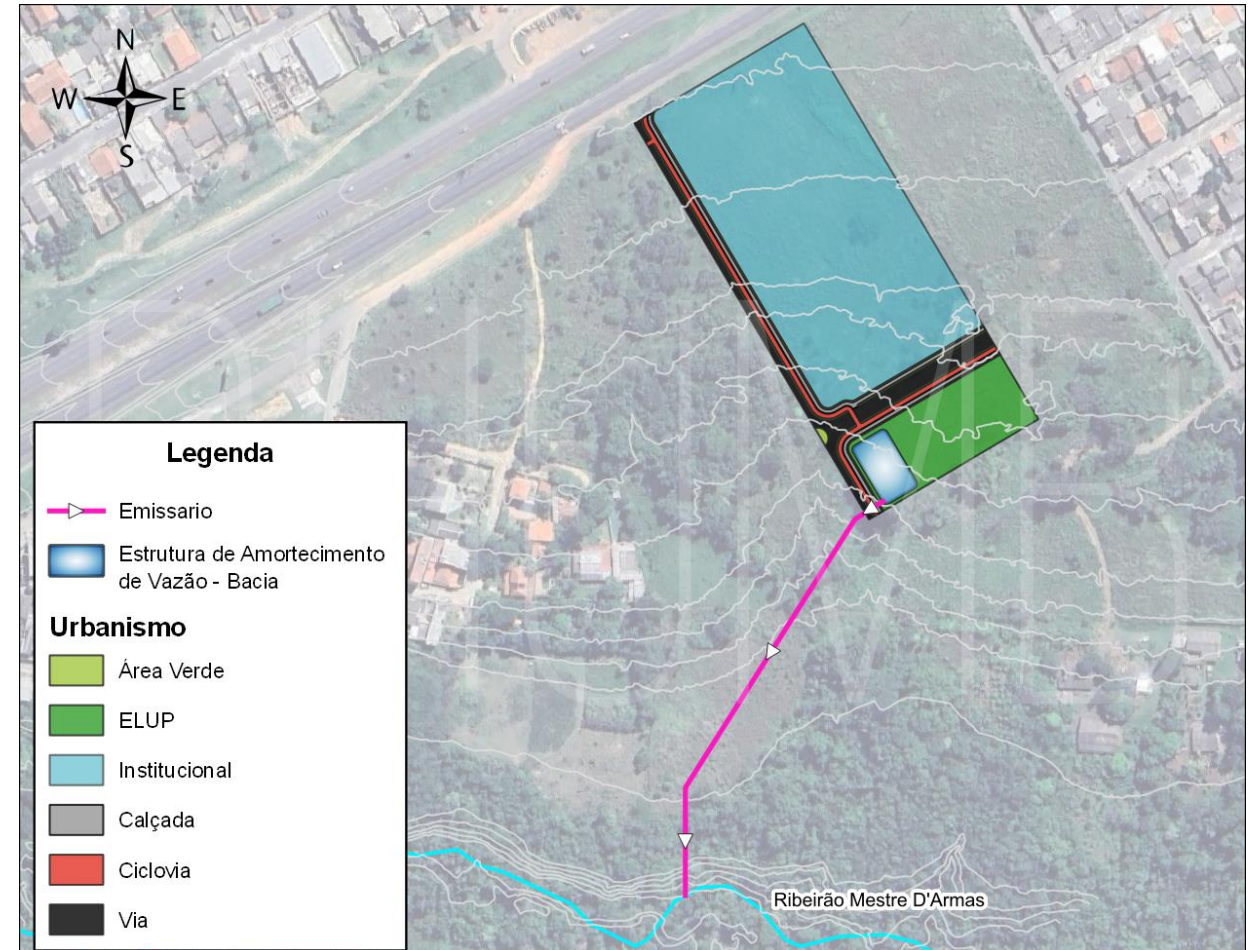
❑ **BACIA DE DETENÇÃO:** 675,88 M³

Será implantado um sistema de **amortecimento interno ao lote institucional**, atendendo ao critério de quantidade das águas pluviais (24,4 L/s/ha).

Além disso, está prevista a construção de uma bacia de detenção dimensionada para controlar, simultaneamente, os parâmetros de **quantidade e qualidade** das águas pluviais de todo o empreendimento.

O sistema de detenção será projetado para limitar a vazão de lançamento no corpo hídrico à taxa máxima de **24,4 L/s/ha**, conforme exigido pela ADASA, considerando chuvas com tempo de recorrência de 10 anos.

Após o controle do escoamento, o deflúvio será conduzido por meio de um emissário até o corpo hídrico mais próximo.



INFRAESTRUTURA – REDE ELÉTRICA

❑ **Neoenergia Brasília:** Processo 00390-00004409/2024-16

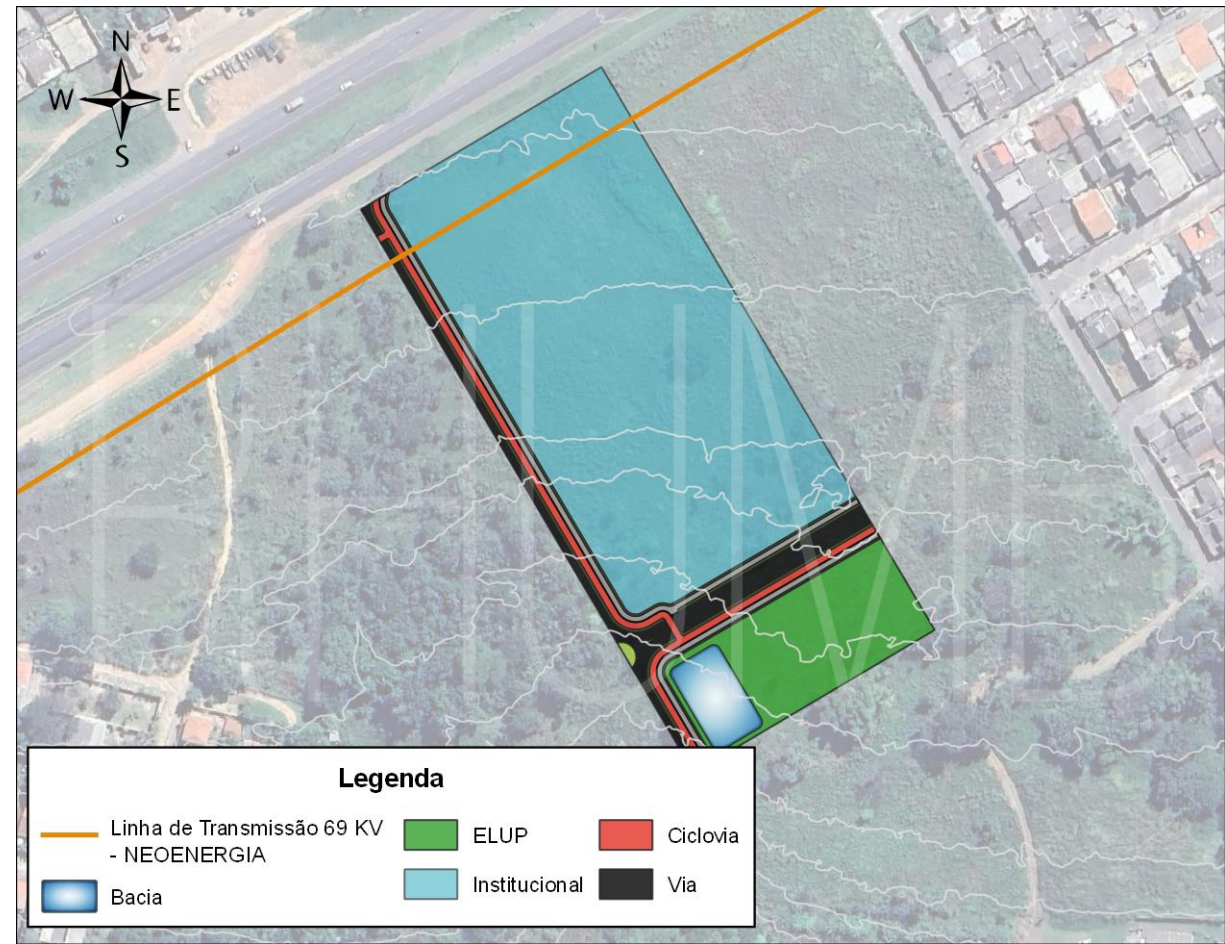
Carta nº 347/2024-DGC, 17 de setembro de 2024;

Laudo Técnico nº 80426084/2024 de 13 de agosto de 2024.

Informações prestadas: Há viabilidade de fornecimento de energia elétrica, sendo necessário submeter projeto para aprovação da distribuidora e implantar a infraestrutura básica das redes de distribuição de energia e de iluminação pública, cujos investimentos são de responsabilidade do empreendedor.

Existe interferência com rede aérea existente dentro do polígono que envolve a área.

Soluções de projeto: o empreendedor elaborará projeto de rede de abastecimento de energia e o submeterá à aprovação da concessionária.



PROGNÓSTICO AMBIENTAL

MEDIDAS MITIGADORAS

MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS DO MEIO FÍSICO

Nº	IMPACTO	MEDIDA MITIGADORA E/OU COMPENSATÓRIA
1	Alterações microclimáticas	Projeto urbanístico, utilização de aspersores de umidade e plantio de árvores em pontos estratégicos durante obra de implantação.
2	Aumento da concentração de particulados atmosféricos	Utilização de aspersores de umidade, revegetação e tamponamento dos locais de obra após sua finalização.
3	Aumento de vazão das águas pluviais	Instalação de dissipadores de fluxo, utilização de pavimentação que favoreça a infiltração e criação de recargas subterrâneas induzidas.
4	Comprometimento da recarga de aquífero	Criação de recargas subterrâneas induzidas e utilização de pavimentação que favoreça a infiltração
5	Contaminação das águas subterrâneas	Destinação correta dos efluentes e monitoramento da bacia de infiltração.
6	Erosão na ADA e entorno	Instalação de dissipadores de fluxo, utilização de pavimentação que favoreça a infiltração, criação de recargas subterrâneas induzidas e proteção do solo à exposição às intempéries.

MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS DA FLORA

Nº	IMPACTO	MEDIDA MITIGADORA E/OU COMPENSATÓRIA
1	Perda da biodiversidade da flora local.	Executar e propor projeto de arborização e paisagismo, com indivíduos nativos, sempre que possível.
2	Fragmentação e isolamento das áreas com vegetação nativa.	Implantar ações voltadas para a conscientização, sensibilização e participação integradas ao PEA.
3	Introdução e/ou invasão de espécies exóticas da flora.	Implantação de projeto de arborização e paisagismo com espécies nativas do Cerrado.

MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS DA FAUNA

Nº	IMPACTO	MEDIDA MITIGADORA E/OU COMPENSATÓRIA
1	Perda e/ou degradação de habitats da fauna	Sugere-se um Programa de Afugentamento e Resgate de Fauna para o período em que se desenvolva a supressão vegetal.
2	Afugentamento e morte de animais	
3	Perda de biodiversidade da fauna	Executar Programa de Recuperação de Áreas Degradadas e intervenções paisagísticas, com o plantio de espécies de árvores nativas frutíferas e implantação de jardins.
4	Introdução e/ou surgimento de fauna exótica	Implementar ações de educação ambiental e Programa de Recuperação de Áreas Degradadas, priorizando a arborização urbana e paisagismo com elementos da vegetação, pertencentes às espécies nativas do bioma cerrado.

MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS GERAIS

Nº	IMPACTO	MEDIDA MITIGADORA E/OU COMPENSATÓRIA
1	Sobrecarga no sistema de coleta e tratamento de esgotos e de abastecimento de água	Ações de educação ambiental de conscientização em relação ao consumo consciente de água pelos funcionários, trabalhadores e terceirizados. Recomenda-se, ainda, o aproveitamento de água da chuva.
2	Sobrecarga no sistema de coleta e destinação final dos resíduos sólidos	Recomenda-se adoção do Programa de Gerenciamento dos Resíduos Sólidos (PGRS) – para orientar os procedimentos e atendimento aos requisitos legais durante as etapas de implantação e operação do empreendimento - e Programa de Educação Ambiental.
3	Aumento da pressão sobre o sistema viário	Sinalização correta nas vias e acessos ao empreendimento, conforme o planejado pela Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação.

MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS GERAIS

Nº	IMPACTO	MEDIDA MITIGADORA E/OU COMPENSATÓRIA
4	Geração de emprego e renda	O Programa de Comunicação Social poderá maximizar os efeitos positivos deste impacto, na medida em que deverá dar suporte à seleção e recrutamento de mão de obra local, através da divulgação dos postos de trabalho disponíveis em função do empreendimento.
5	Valorização imobiliária e incremento do comércio.	Programa de Comunicação Social para integração da comunidade local durante o planejamento.

PLANOS AMBIENTAIS

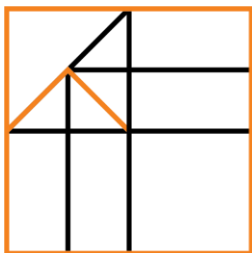
De acordo com os possíveis impactos ambientais mapeados e suas medidas mitigatórias correspondentes, surge a necessidade da criação de procedimentos ambientais que visem a total solução ou a diminuição máxima dos efeitos desses impactos.

Planos Ambientais	
Meio Físico	Programa de Gestão de Impactos sobre o meio físico
	Plano de Monitoramento de Processos Erosivos (PMPE)
Meio Biótico Flora	Programa de arborização
Meio Biótico Fauna	Programa de Afugentamento e Resgate de Fauna
Meio Socioeconômico	Programa de Comunicação Social - PCS
	Programa de Educação Ambiental - PEA
	Programa de Gestão Ambiental de Obras - PGO

CONCLUSÃO

Este estudo de impacto ambiental assegura a adoção de tais medidas para reduzir efeitos negativos. Assim, propomos pela aprovação da implementação do empreendimento junto ao órgão ambiental, com base no Diagnóstico e Prognóstico Ambientais, que detalham os impactos e comparam cenários.

As ações preventivas, corretivas e compensatórias, organizadas nos Programas Ambientais e na Planilha de Compensação, visam garantir a sustentabilidade do empreendimento em suas fases de instalação e operação, equilibrando desenvolvimento urbano e preservação ambiental.



C A D M O
E N G E N H A R I A

SGAS 902 | Ed. Athenas | Bloco B Salas 128 a 130
Brasília | DF CEP: 70390-020
(61) 3223.5792
contato@cadmoengenharia.com.br
www.cadmoengenharia.com.br

