



Carta nº 457/2018

Brasília, 28 de agosto de 2018

A/C

ANTÔNIO QUEIROZ BARRETO

Superintendente de Licenciamento

Superintendência de Licenciamento Ambiental - SULAM

Instituto Brasília Ambiental - IBRAM

SEPN 511 - Bloco C - Edifício Bittar - Brasília/DF

CEP: 70.750-543

Assunto: Encaminha Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI)

Interessado: Josival Bezerra Barreto.

Processo SEI –GDF nº 00391-00019383/2017-53

Em atenção ao Termo de Referência (Doc. SEI/GDF 2452871), emitido para elaboração de estudo ambiental para fins de licenciamento de parcelamento de solo em áreas urbanas encaminhado 01 (uma) mídia de armazenamento (CD) com seguinte conteúdo digital (arquivo em formato .pdf):

- **Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI) e Anexos.**

Colocamo-nos à disposição para quaisquer dúvidas ou esclarecimentos por meio do telefone (61) 3327-1777 ou pelo e-mail: verena2@geologicadf.com.br

Atenciosamente,


Verena Felipe Mello
Gerente Técnica
CREA/DF-16.460/D
Geológica Consultoria Ambiental

ANEXO A

Confere com o arquivo desta serventia. N.º do Pedido: 687.600

2.º Ofício do Registro de Imóveis

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Brasília - Distrito Federal

matrícula

160.186

ficha

01

ficha

01

matrícula

160.186

MATRICULA DO IMÓVEL: Gleba de terras com a área de 4ha.38a.81ca., desmembrada de área maior na Fazenda "Santa Bárbara", com as seguintes coordenadas georreferenciadas: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice CWM-P-E223 de coordenadas N 8.228.905,31m e E 199.228,83m situado no limite da GLEBA 83 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA, com o limite da GLEBA 68 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA; deste, segue confrontando com a GLEBA 68 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA, proprietário JOSIVAL BEZERRA BARRETO, matrícula nº 12380, com o azimute de 144°37'25" e distância 191,40m, até o vértice CWM-P-E229 de coordenadas N 8.228.749,25m e E 199.339,64m; situado no limite da GLEBA 68 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA com o limite da GLEBA 57 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA, deste, segue confrontando com a GLEBA 57 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA, proprietário JOSIVAL BEZERRA BARRETO, matrícula nº 12381, com o azimute de 237°56'44" e distância 36,85m, até o vértice CWM-P-E224 de coordenadas N 8.228.729,70m e E 199.308,41m; 135°25'47" e 202,26m, até o vértice CWM-P-E228, de coordenadas N 8.228.585,61m e E 199.450,35m; situado no limite da GLEBA 57 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA, com o limite da GLEBA 47 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA; deste, segue confrontando com a GLEBA 47 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA, proprietário CAD TRADE E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, matrícula nº 12208, com o azimute de 227°12'57" e distância 96,42m, até o vértice CWM-M-1659 de coordenadas N 8.228.520,12m e E 199.379,59m; situado no limite da GLEBA 47 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA, com o limite da GLEBA 55 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA; deste, segue confrontando com a GLEBA 55 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA, proprietário DOMINGOS REGIS VALENTE, matrícula nº 12234, com os seguintes azimutes e distâncias: 310°41'11" e 160,70m, até o vértice CWM-P-E226 de coordenadas N 8.228.624,88m e E 199.257,74m; 267°58'17" e 96,80m, até o vértice CWM-M-1661, de coordenadas N 8.228.621,45m e E 199.161,00m; situado no limite da GLEBA 55 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA, com o limite da GLEBA 66 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA; deste, segue confrontando com a GLEBA 66 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA, proprietário LAURO DA SILVA DE AQUINO, matrícula nº 12379, com os seguintes azimutes e distâncias: 55°10'42" e 113,60m, até o vértice CWM-P-E227 de coordenadas N 8.228.686,32m e E 199.254,26m; 326°16'40" e 206,65m, até o vértice CWM-M-1660, de coordenadas N 8.228.858,20m e E 199.139,53m; situado no limite da GLEBA 66 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA, com o limite da GLEBA 83 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA, proprietário SHIGUEYUKI OGA, matrícula nº 13482, com o azimute de 62°11'00" e distância 100,96m, até o vértice CWM-P-E223 de coordenadas N 8.228.905,31m e E 199.228,83m; situado no limite da GLEBA 68 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA, vértice inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas foram obtidas a partir do serviço disponibilizado pelo IBGE - Posicionamento por Ponto Preciso, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45° WGr, tendo como S.G.R.(Sistema Geodésico de Referência) o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM." O Memorial Descritivo foi elaborado e assinado pelo profissional Engenheiro Agrônomo, Leonardo Henrique Mendes Braga, CREA 14360/D-DF.

PROPRIETÁRIOS: JOSIVAL BEZERRA BARRETO, CPF/MF nº 005.589.314-72, e sua mulher, MARIA JOSÉ ANDRADE DE SOUZA BARRETO, CPF/MF nº 055.694.274-49, brasileiros, bancários, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/1977, residentes e domiciliados nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: nºs R.3 e Av.4/12382, na Matrícula nº 12382, deste Serviço Registral.

CÓDIGO DO IMÓVEL (CCIR): 941.018.042.609-0.-----
DOU FÉ. Brasília, DF, em 20 de junho de 2018. OFICIAL,

Av.1/160186 - GEORREFERENCIAMENTO - A presente matrícula foi aberta em

(CONTINUA NO VERSO)

cumprimento ao disposto no parágrafo 5º, do Artigo 9º, do Decreto 4.449/1992, tendo em vista o georreferenciamento objeto da Av.5/12382, feita na Matrícula 12382. OBS: O imóvel de que trata esta Matrícula está Inscrito no Cadastro Ambiental Rural - CAR sob o nº DF-5300108-1A00.677E.1C7F.41D6.ABC5.23A7.7CE4.8A93, Data de Cadastro: 23/08/2016 17:27:44. DOU FÉ. Em, 20/06/2018. Escrevente,  

2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL

CERTIDÃO

CERTIFICO que, revendo os livros de registros e arquivos deste Serviço Registral, deles não constam quaisquer ônus reais, bem como registros de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias sobre o imóvel objeto desta Matrícula.

A presente cópia confere com o original aqui arquivado. DOU FÉ. Brasília, DF, 29 de junho de 2018

Selo: TJDFT20180290046728AHRV

Para consultar o selo acesse www.tjdft.jus.br

Último ato praticado: 1

CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade no endereço:

<http://www.registrodeimoveisdft.com.br/validar-certidao>

Esta certidão tem prazo de validade de 30 dias.

Confere com o arquivo desta serventia. N.º do Pedido: 687.599

2.º Ofício do Registro de Imóveis

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Brasília - Distrito Federal

matricula

160.187

ficha

01

ficha

01

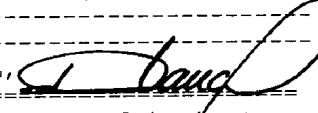
matricula

160.187

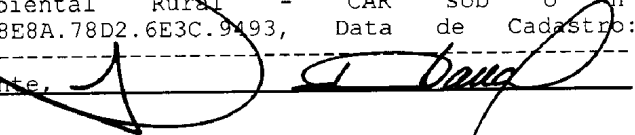
MATRICULA DO IMÓVEL: Gleba de terras com a área de 2ha.10a.59ca., desmembrada de área maior na Fazenda "Santa Bárbara", com as seguintes coordenadas georreferenciadas: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice CWM-M-1657 de coordenadas N 8.228.961,326m e E 199.334,988m situado no limite da GLEBA 84 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA, com o limite da GLEBA 69 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA; deste, segue confrontando com a GLEBA 69 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA, proprietário PAULO VOLNEI BERNARDES XAVIER, matrícula nº 13477, com o azimute de 148°09'40" e distância 179,69m, até o vértice CWM-P-F165 de coordenadas N 8.228.808,677m e E 199.429,778m; situado no limite da GLEBA 69 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA com o limite da GLEBA 57 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA; deste, segue confrontando com a GLEBA 57 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA, proprietário JOSIVAL BEZERRA BARRETO, matrícula nº 12381, com o azimute de 236°36'24" e distância 107,97m, até o vértice CWM-P-E229 de coordenadas N 8.228.749,254m e E 199.339,635m; situado no limite da GLEBA 57 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA, com o limite da GLEBA 56-67 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA; deste, segue confrontando com a GLEBA 56-67 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA, proprietário JOSIVAL BEZERRA BARRETO, matrícula nº 12382, com o azimute de 324°37'25" e distância 191,40m, até o vértice CWM-P-E223 de coordenadas N 8.228.905,314m e E 199.228,826m; situado no limite da GLEBA 56-67 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA, com o limite da GLEBA 84 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA; deste, segue confrontando com a GLEBA 84 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA, possuidor: JOSÉ MARIA RODRIGUES DE MORAES, matrícula nº 12204, com o azimute de 62°11'00" e distância 120,03m, até o vértice CWM-M-1657 de coordenadas N 8.228.961,326m e E 199.334,988m; situado no limite da GLEBA 84 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA, com o limite da GLEBA 69 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA, vértice inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas foram obtidas a partir do serviço disponibilizado pelo IBGE - Posicionamento por Ponto Preciso, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45° WGr, tendo como S.G.R. (Sistema Geodésico de Referência) o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM." O Memorial Descritivo foi elaborado e assinado pelo profissional Engenheiro Agrônomo, Leonardo Henrique Mendes Braga, CREA 14360/D-DF.

PROPRIETÁRIOS: JOSIVAL BEZERRA BARRETO, CPF/MF nº 005.589.314-72, advogado, e sua mulher, MARIA JOSÉ ANDRADE DE SOUZA BARRETO, CPF/MF nº 055.694.274-49, bancária, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/1977, residentes e domiciliados nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: nº R.3/12380, na Matrícula nº 12380, deste Serviço Registral.

CÓDIGO DO IMÓVEL (CCIR): 941.018.042.609-0.-----
DOU FÉ. Brasília, DF, em 29 de junho de 2018. OFICIAL, 

Av.1/160187 - **GEORREFERENCIAMENTO** - A presente Matrícula foi aberta em cumprimento ao disposto no parágrafo 5º, do Artigo 9º, do Decreto 4.449/1992, tendo em vista o georreferenciamento objeto da Av.4/12380, feita na Matrícula 12380. **OBS:** O imóvel de que trata esta Matrícula está inscrito no Cadastro Ambiental Rural - CAR sob o nº DF-5300108-4DCC.322B.0FA4.4D64.8E8A.78D2.6E3C.9493, Data de Cadastro: 23/08/2016 17:25:49.

DOU FÉ. Em, 29/06/2018. Escrevente, 

2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL

CERTIDÃO

CERTIFICO que, revendo os livros de registros e arquivos deste Serviço Registral, deles não constam quaisquer ônus reais, bem como registros de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias sobre o imóvel objeto desta Matrícula.

A presente cópia confere com o original aqui arquivado. DOU FÉ. Brasília, DF, 29 de junho de 2018

Selo: TJDFT20180290046727BBZH

Para consultar o selo acesse www.tjdft.jus.br

Último ato praticado: 1

CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade no endereço:

<http://www.registrodeimoveisdf.com.br/validar-certidao>

Esta certidão tem prazo de validade de 30 dias.

Confere com o arquivo desta serventia. N.º do Pedido: 688.162

2.º Ofício do Registro de Imóveis

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Brasília - Distrito Federal

matrícula

160.188

ficha

01

ficha

01

matrícula

160.188

MATRICULA DO IMÓVEL: Gleba de terras com a área de 2ha.43a.86ca., desmembrada de área maior na Fazenda "Santa Bárbara", com as seguintes coordenadas georreferenciadas: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice CWM-P-F165 de coordenadas N 8.228.808,677m e E 199.429,778m situado no limite da GLEBA 68 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA, com o limite da GLEBA 58 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA; deste, segue confrontando com a GLEBA 58 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA, proprietário FLORA BARRETO DA ROCHA LICKER, matrícula nº 12225, com o azimute de 146°19'19" e distância 176,35m, até o vértice CWM-M-1658 de coordenadas N 8.228.662,890m e E 199.533,856m; situado no limite da GLEBA 58 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA com o limite da GLEBA 47 NA FAZ. SANTA BÁRBARA; deste, segue confrontando com a GLEBA 47 NA FAZ. SANTA BÁRBARA, proprietário CAD TRADE E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, matrícula nº 12208, com o azimute de 227°12'57" e distância 113,78m, até o vértice CWM-P-E228 de coordenadas N 8.228.585,607m e E 199.450,352m; situado no limite da GLEBA 47 NA FAZ. SANTA BÁRBARA, com o limite da GLEBA 56 e 67 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA; deste, segue confrontando com a GLEBA 56 e 67 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA, proprietário JOSIVAL BEZERRA BARRETO, matrícula nº 12382, com os seguintes azimutes e distâncias: 315°25'47" e 202,26m, até o vértice CWM-P-E224 de coordenadas N 8.228.729,699m e E 199.308,406m; 57°56'44" e 36,85m, até o vértice CWM-P-E229, de coordenadas N 8.228.749,254m e E 199.339,635m; situado no limite da GLEBA 56 e 67 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA, com o limite da GLEBA 68 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA; deste, segue confrontando com a GLEBA 68 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA, proprietário JOSIVAL BEZERRA BARRETO, matrícula nº 12380, com o azimute de 57°56'44" e distância 113,78m, até o vértice CWM-P-F165 de coordenadas 8.228.808,677m e E 199.429,778m; situado no limite da GLEBA 68 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA, com o limite da GLEBA 58 NA FAZENDA SANTA BÁRBARA, vértice inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas foram obtidas a partir do serviço disponibilizado pelo IBGE - Posicionamento por Ponto Preciso, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45° WGr, tendo como S.G.R.(Sistema Geodésico de Referência) o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM." O Memorial Descritivo foi elaborado e assinado pelo profissional Engenheiro Agrônomo, Leonardo Henrique Mendes Braga, CREA 14360/D-DF.

PROPRIETÁRIOS: JOSIVAL BEZERRA BARRETO, CPF/MF nº 005.589.314-72, advogado, e sua mulher, MARIA JOSÉ ANDRADE DE SOUZA BARRETO, CPF/MF nº 055.694.274-49, bancária, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/1977, residentes e domiciliados nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: nº R.3/12381, na Matrícula nº 12381, deste Serviço Registral.

CÓDIGO DO IMÓVEL (CCIR): 941.018.042.609-0.

DOU FÉ. Brasília, DF, em 29 de junho de 2018. OFICIAL,

Av.1/160188 - **GEORREFERENCIAMENTO** - A presente Matrícula foi aberta em cumprimento ao disposto no parágrafo 5º, do Artigo 9º, do Decreto 4.449/1992, tendo em vista o georreferenciamento objeto da Av.4/12381, feita na Matrícula 12381. **OBS:** O imóvel de que trata esta Matrícula está Inscrito no Cadastro Ambiental Rural - CAR sob o nº DF-5300108-87C0.57F6.641F.4811.93D4.0CE5 05E3.3CAE, Data de Cadastro: 23/08/2016 17:26:48.

DOU FÉ. Em, 29/06/2018. Escrevente,

2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL

CERTIDÃO

CERTIFICO que, revendo os livros de registros e arquivos deste Serviço Registral, deles não constam quaisquer ônus reais, bem como registros de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias sobre o imóvel objeto desta Matrícula.

A presente cópia confere com o original aqui arquivado. DOU FÉ. Brasília, DF, 03 de julho de 2018

Selo: TJDF201802900475290IGO

Para consultar o selo acesse www.tjdft.jus.br

Último ato praticado: 1

CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE.



A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade no endereço:

<http://www.registrodeimoveisdft.com.br/validar-certidao>

Esta certidão tem prazo de validade de 30 dias.

ANEXO B



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Habitação,
Regularização e Desenvolvimento
Urbano do Distrito Federal

Subsecretaria de Planejamento Urbano - SUPLAN
Diretoria de Planejamento Urbano - DIPLU
Gerência de Estudos Territoriais - GETER



Diretrizes Urbanísticas

Região Sul/Sudeste

DIUR-07/2013

Regiões Administrativas de Santa Maria e de São Sebastião

Processo nº 390.000.377/2013

Data: Dezembro de 2013

Portaria SEDHAB

DODF Nº

Coordenação Técnica:

Gerência de Estudos
Territoriais
GETER/ DIPLU/SUPLAN

Coordenação Geral:

Diretoria de Planejamento
Urbano
DIPLU/SUPLAN/SEDHAB

Supervisão:

Subsecretaria de Planejamento
Urbano
SUPLAN / SEDHAB

APROVO:

GERALDO MAGELA
Secretário de Estado



Diretrizes Urbanísticas REGIÃO SUL/SUDESTE

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	2
1. INTRODUÇÃO.....	3
2. DIRETRIZES PARA OS SISTEMAS ESTRUTURANTES DO ESPAÇO URBANO.....	7
2. 1. SISTEMA VIÁRIO E DE CIRCULAÇÃO	8
2. 2. SISTEMA DE CENTRALIDADES	12
2. 3. SISTEMA DE ESPAÇOS VERDES	15
3. DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	18
3.1. USO DO SOLO	18
3.1.1. Centralidades	19
3.1.2. Zona de ocupação na Via de Atividades	21
3.1.3. Zona de ocupação na Via de Circulação Nível 1 e DF-140.....	21
3.1.4. Zona A	22
3.1.5. Zona B	23
3.1.6. Zona C	24
3.1.7. Parque Tororó e APP	24
3.2. OCUPAÇÃO DO SOLO.....	25
3.2.1. Áreas Públicas	25
3.2.2. Unidades imobiliárias (lotes)	29
3.2.3. Subsolo	34
3.2.4. Tratamento de divisas das unidades imobiliárias	34
3.2.5. População e Densidade Demográfica	35
4. DIRETRIZES PARA O SISTEMA DE TRANSPORTE URBANO.....	39
5. DIRETRIZES DE DRENAGEM URBANA SUSTENTÁVEL.....	42
6. APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	44
7. RECOMENDAÇÕES RELATIVAS AO SANEAMENTO AMBIENTAL E ENERGIA ELÉTRICA	44
7.1. Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário	44
7.2. Drenagem Pluvial	45
7.3. Tratamento dos Resíduos Sólidos	45
7.4. Distribuição de Energia Elétrica	45
8. DISPOSIÇÕES GERAIS	45
EQUIPE TÉCNICA.....	45
APÊNDICE A	48

Diretrizes Urbanísticas REGIÃO SUL/SUDESTE

APRESENTAÇÃO

A Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal - SEDHAB, órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, tem a competência de definir diretrizes urbanísticas para novos parcelamentos urbanos, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, e do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e sua atualização por meio da Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012.

As diretrizes urbanísticas se caracterizam como uma das ferramentas de planejamento urbano e territorial, sendo elaboradas à luz das estratégias de ocupação do território do Distrito Federal. O presente documento, elaborado pela Gerência de Estudos Territoriais - GETER, da Diretoria de Planejamento Urbano - DIPLU, unidade subordinada à Subsecretaria de Planejamento Urbano - SUPLAN, estabelece as diretrizes urbanísticas para a área denominada Região Sul/Sudeste (DF-140), a serem observadas na elaboração de planos de ocupação e projetos urbanísticos de parcelamentos inseridos na região.

A Região Sul/Sudeste do Distrito Federal abrange extensa área destinada à expansão urbana no Distrito Federal, cuja dimensão é de aproximadamente 17.054,74 hectares. Essa porção do território é caracterizada por sua posição geográfica limítrofe ao Estado de Goiás, vizinha aos distritos do ABC e Mesquita do município de Cidade Ocidental. A área compreende terras, predominantemente, de propriedade particular, cerca de 80%.

O potencial de uso urbano da região foi inicialmente estabelecido no PDOT de 1992, na porção a oeste da DF-140, identificada como Zona Urbana de Expansão. O caráter urbano da área foi confirmado no PDOT de 1997, como Zona Urbana de Dinamização. No PDOT de 2009, o zoneamento inclui na macrozona urbana porção a leste da DF-140, reconhecendo o papel desse eixo como indutor da ocupação, e retorna a macrozona rural área de vegetação de cerrado preservada, no extremo oeste (Figura 1).

Atualmente, encontram-se em tramitação na SEDHAB cerca de 50 processos solicitando parcelamento do solo de glebas situadas nessa mancha urbana. Torna-se, então, oportuno o estabelecimento de regramento para a ocupação da região.

Nessa perspectiva, as diretrizes visam ordenar o uso e ocupação dessa região, de forma a constituir uma área urbana completa, com oferta habitacional, comércio, serviços, indústrias, lazer, e qualidade de vida para a população. Visam, também, orientar a formação de um espaço urbano integrado, composto por parcelamentos articulados e que se completam na oferta de serviços urbanos para a população local e para o Distrito Federal. Com isso, evita-se a configuração de um mosaico de parcelamentos isolados, desarticulados, alheios ao ambiente urbano em que se inserem.

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

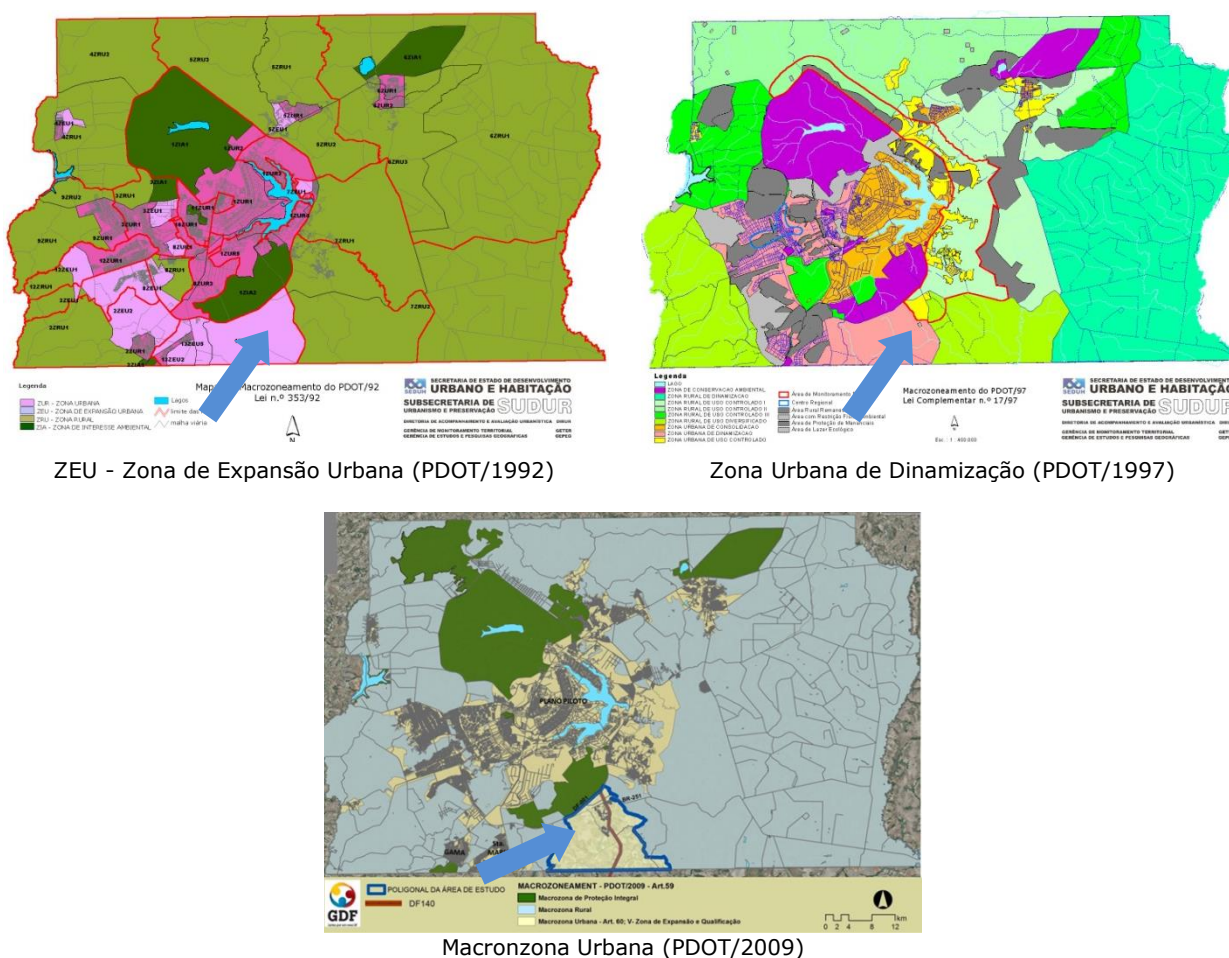


Figura 1 – Zoneamento dos PDOT 1992, 1997 e 2009

Estas diretrizes têm prazo de validade de 4 (quatro) anos, conforme estabelece o parágrafo único do art. 7º da Lei Federal 6.766/79, podendo ser reavaliadas em prazo inferior, de acordo com o interesse público ou salvo mudanças de legislação que impliquem alteração de uso e ocupação do solo.

1. INTRODUÇÃO

As diretrizes urbanísticas aqui apresentadas visam orientar a ação do Poder Público e dos empreendedores privados no uso e ocupação urbana da área denominada Região Sul/Sudeste (DF-140), complementando o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT.

Estas diretrizes urbanísticas referem-se à porção do território destinada à expansão urbana no Distrito Federal de aproximadamente 17.054,74 hectares. O acesso à região se faz pelas rodovias: DF-140, seu principal eixo viário; DF-001 (Estrada Parque do Contorno - EPCT); e BR-251 (Figura 2). A área se caracteriza por sua posição geográfica entre áreas urbanas do Entorno do DF (Figura 3), que inclui distritos do ABC e Mesquita, e os municípios de Cidade Ocidental, Valparaíso e Luziânia e o Plano Piloto de Brasília, conferindo-lhe dimensão regional.

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

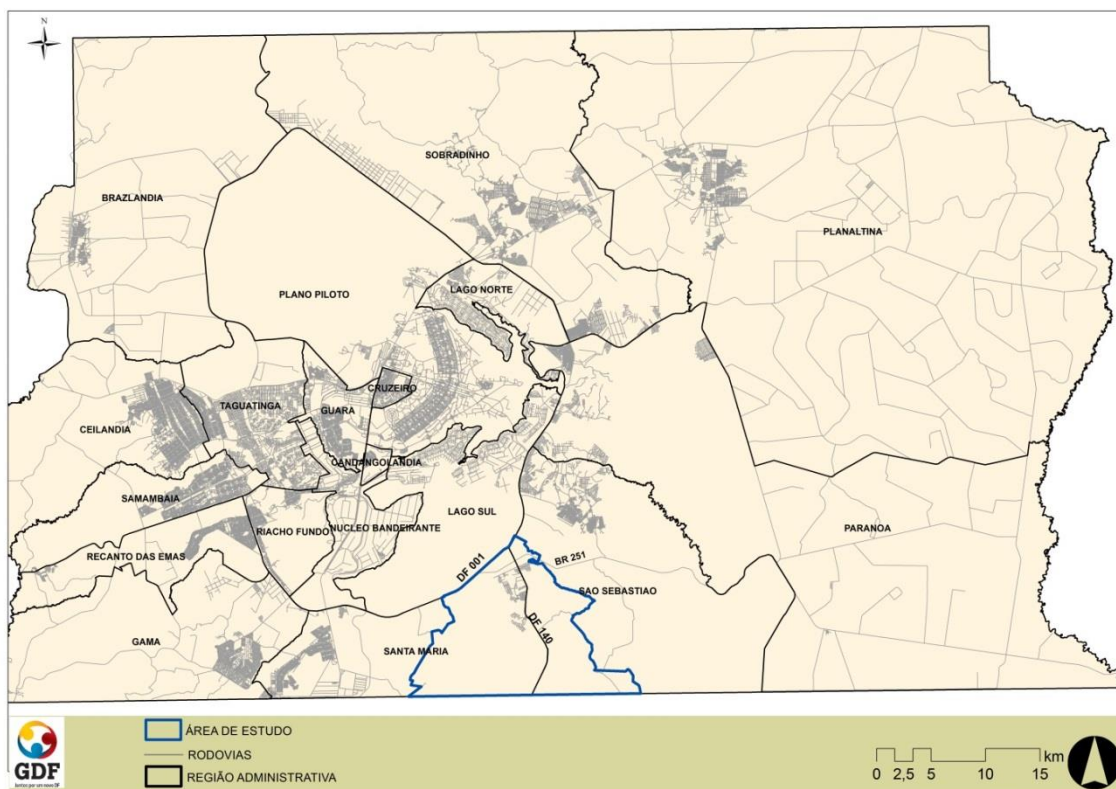


Figura 2 - localização da área de estudo – região Sul/Sudeste

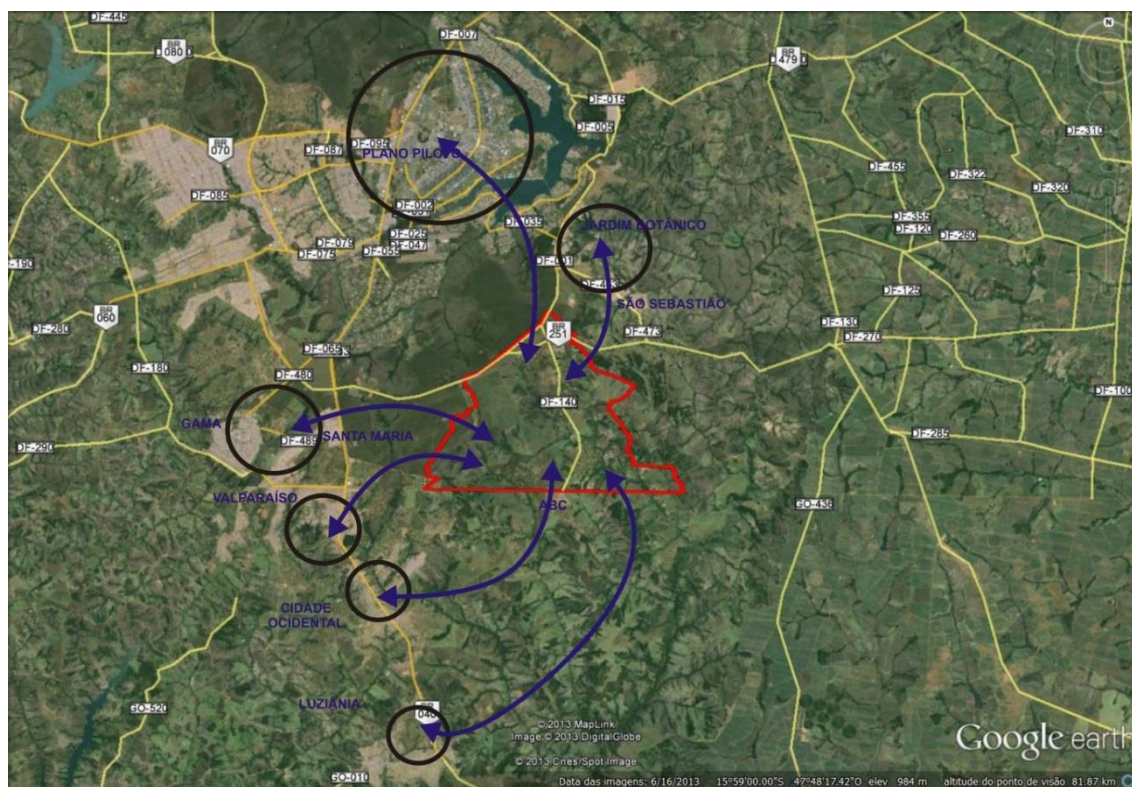


Figura 3 –Relação geográfica da Região Sul/Sudeste com o DF e Entorno do DF

A Região Sul/Sudeste apresenta diversidade com relação aos aspectos físico-territoriais e quanto à sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo urbano (Figura 4), de acordo com dados provenientes do diagnóstico do Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE/DF. Próximo à DF-001 a área é de plano elevado, com latossolos profundos, em cujos limites estão as **Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste** Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB. Governo do Distrito Federal - GDF

nascentes dos ribeirões Santana, Cachoeirinha e Maria Pereira, e do córrego Pau de Cacheta. As áreas de menor altitude correspondem ao vale dissecado e modelado pela drenagem, formada de afluentes do rio São Bartolomeu, onde predominam solos mais rasos. Entre o vale dissecado e o plano elevado, ocorre encosta com declives acentuados.

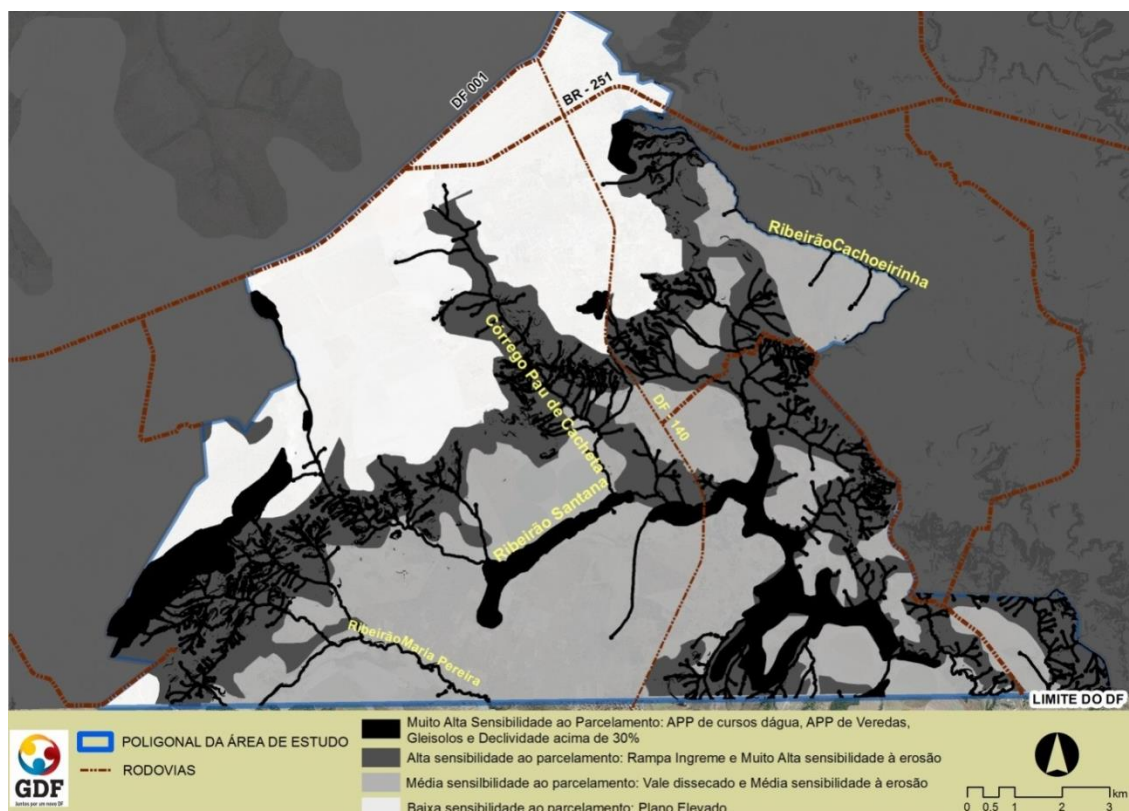


Figura 4 - Mapa de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo urbano - Região Sul/Sudeste

Segundo o PDOT, a Região Sul/Sudeste insere-se na Macrozona Urbana, parte em Zona Urbana de Uso Controlado II e parte em Zona de Expansão e Qualificação (Figura 5). Na região ocorrem poucas ocupações de natureza urbana, prevalecendo usos rurais de pastagem e alguns plantios, além de chácaras de lazer. Em parte da região, que corresponde ao Setor Habitacional Tororó, sucedem parcelamentos urbanos do solo que se implantaram de forma irregular e integram a Estratégia de Regularização Fundiária do PDOT, como Áreas de Regularização de Interesse Específico - ARINE, onde predominam população de média e alta renda. Nota-se, também, a existência de alguns poucos parcelamentos do solo urbanos regulares, devidamente registrados em Ofício de Registro de Imóveis, em fase de ocupação.

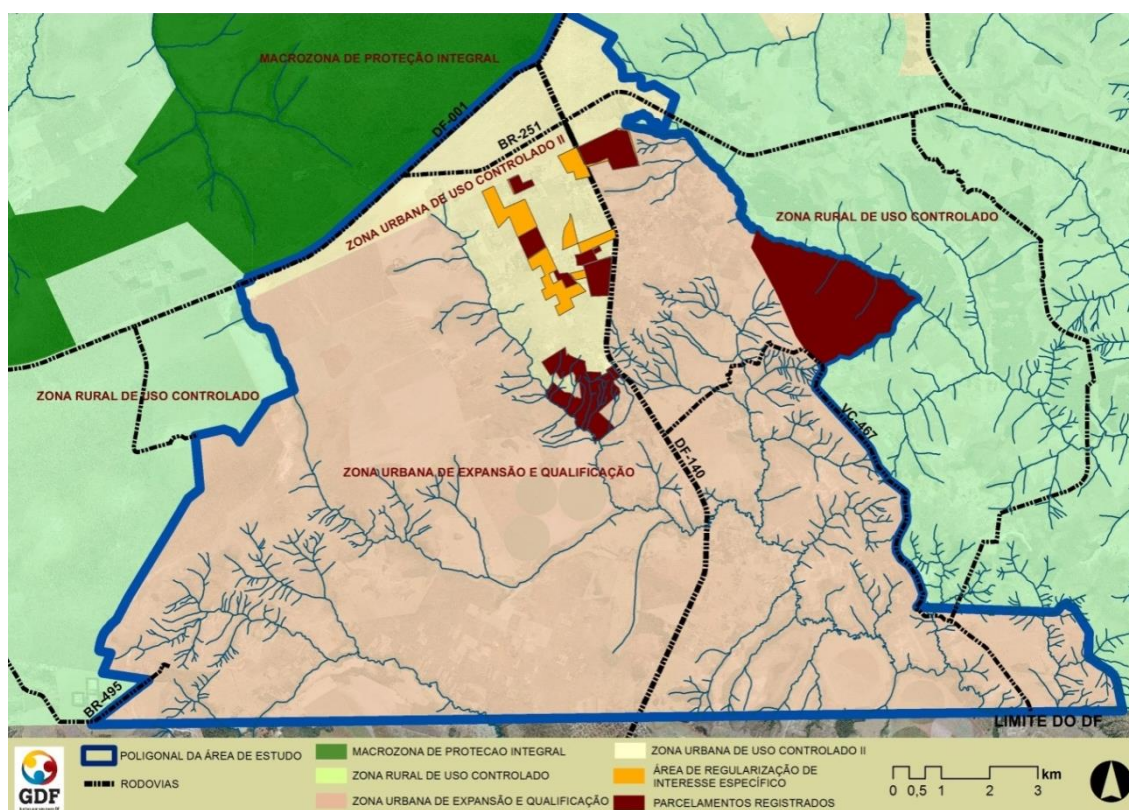


Figura 5 - Zoneamento PDOT, Áreas de Regularização e Parcelamentos Registrados – Região Sul/Sudeste

Nesse contexto, destaca-se a importância das diretrizes urbanísticas como instrumento de planejamento urbano na promoção da ocupação ordenada da região e do bem estar coletivo. As intenções com relação ao desenvolvimento urbano para a região, que estão refletidas nestas diretrizes urbanísticas, incluem previsão de áreas habitacionais para todas as faixas de renda; diversificação de usos e geração de emprego e renda na região; inserção dos atributos básicos que caracterizam a qualidade da cidade sob a ótica da urbanidade; promoção da sustentabilidade ambiental, conciliando a ocupação urbana com a sensibilidade ambiental do território; recuperação da valorização imobiliária obtida no processo de urbanização, mediante a aplicação de instrumentos urbanísticos; articulação da ocupação urbana da região com as localidades do Entorno do Distrito Federal; promoção da mobilidade urbana; e implantação de sistema de transporte urbano.

As diretrizes urbanísticas para a Região Sul/Sudeste, considerando as disposições da Lei Federal 6.766/79¹ e do PDOT, visam:

- ☐ Ordenar o uso e ocupação da região, tendo em vista sua inserção e articulação com as demais áreas urbanas do Distrito Federal e Entorno, de modo a orientar a ação do Poder Público e do particular;
- ☐ Indicar parâmetros de uso e ocupação do solo para novos parcelamentos urbanos;
- ☐ Indicar traçado viário principal;

¹Art. 7º - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis. Em conformidade com o PDOT/2009, compete às diretrizes urbanísticas definir. (Lei Federal nº 6766/79)

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

- ❑ Indicar parâmetros para definição de áreas destinadas a equipamentos públicos e espaços livres de uso público;
- ❑ Apontar diretrizes para implantação de sistema de transporte;
- ❑ Associar a ocupação urbana a mecanismos de proteção ao meio ambiente; e
- ❑ Prever a aplicação de instrumentos urbanísticos e de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território e recuperação para a coletividade da valorização imobiliária proveniente da ação do poder público.

A elaboração das diretrizes urbanísticas fundamenta-se na análise integrada dos aspectos ambientais e da dinâmica urbana relacionadas à região. Com esse enfoque entre os procedimentos metodológicos adotados estão: a identificação das áreas de maior sensibilidade ambiental; a caracterização da situação atual de ocupação da região; o enquadramento da área de acordo com as Macrodiretrizes do PDOT/2009; elaboração de propostas relativas aos sistemas estruturantes do espaço urbano; e a definição propriamente dita de diretrizes e parâmetros específicos de uso e ocupação do solo, diretrizes para saneamento, energia elétrica e transporte coletivo.

Salienta-se, ainda, que para a elaboração destas diretrizes foram realizadas consultas à órgãos do Governo do Distrito Federal e diversas reuniões - com órgãos do GDF, demais diretorias e gerências da Subsecretaria de Planejamento Urbano SUPLAN/SEDHAB, interessados (proprietários de gleba e empreendedores), universidades e faculdades - conforme documentação constante do processo.

Integra este documento o **Apêndice A**, que reúne informações acerca de aspectos ambientais, situação de ocupação atual, situação fundiária e macrodiretrizes do PDOT, e estudos específicos realizados no âmbito das diretrizes com finalidade de subsidiar suas proposições. Ressalta-se que, além destas diretrizes, os projetos urbanísticos a serem elaborados devem considerar a legislação em vigor no que concerne aos temas afetos ao parcelamento do solo urbano.

Nos próximos tópicos são apresentadas diretrizes para os sistemas estruturantes do espaço urbano, diretrizes de uso e ocupação do solo, diretrizes para o transporte urbano, diretrizes para drenagem sustentável, diretrizes para a aplicação de instrumentos urbanísticos e recomendações para saneamento ambiental e energia elétrica.

Os aspectos e parâmetros expostos estão relacionados ao potencial urbano da Região Sul/Sudeste, conforme conferido pelo PDOT, abordado de maneira preliminar nestas diretrizes, uma vez que parâmetros relacionados à conservação ou à preservação ambiental podem ser adequados em decorrência de estudos ambientais.

2. DIRETRIZES PARA OS SISTEMAS ESTRUTURANTES DO ESPAÇO URBANO

A concepção urbana para a Região Sul/Sudeste parte do princípio de que esta grande área virá a conformar um espaço urbano completo com: malha viária permeável e articulada; modais de transporte conferindo mobilidade à população; áreas de polarização e concentração de atividades diversificadas de comércio, serviços e habitação que contribuam para a ordenação da ocupação; distribuição equilibrada de usos e atividades ao longo do tecido urbano; valorização e integração de

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

espaços ambientalmente sensíveis no contexto urbano; e espaços públicos qualificados. Nessa perspectiva, foram definidas relativamente à região diretrizes para os elementos considerados estruturantes da cidade.

Segundo Villaça (2001, p. 21), a estrutura urbana pode ser caracterizada a partir dos seguintes elementos: o centro principal (a maior aglomeração diversificada de empregos, ou de comércio e serviços), os subcentros de comércio e serviços (réplicas menores do centro principal), os bairros residenciais e as áreas industriais. Esta classificação relaciona-se com os usos urbanos, que, segundo o PDOT (art. 44) são: residencial, comercial de bens e prestação de serviços, institucional ou comunitário, industrial e misto (combinação dos anteriores).

A esses elementos que compõem a estrutura urbana se relacionam outras estruturas territoriais² como sistema viário, que se refere à articulação e fluxos de pessoas e mercadorias na cidade; e os espaços ambientalmente sensíveis, cuja proteção é otimizada se forem tratados como componentes de um sistema integrado e, sempre que possível, conectados entre si (por exemplo, por intermédio das faixas de APP de cursos d'água).

Dessa forma, no âmbito deste trabalho, os sistemas estruturantes da cidade, considerados essenciais à adequada formação desses espaços, são: sistema viário e de mobilidade urbana; sistema de centralidades; e sistema de espaços verdes. Esses sistemas são os elementos-chave para funcionamento do conjunto urbano, valorização do espaço público e qualidade de vida. O foco, nessa abordagem, volta-se para a dimensão global da cidade.

Com o intuito de estruturar a ocupação na região e conferir identidade ao espaço urbano, foram elaboradas proposições e definidas diretrizes para esses sistemas a serem adotadas e seguidas pelos planos de ocupação e projetos urbanísticos de parcelamentos do solo, conforme apresentado nos itens a seguir.

2. 1. SISTEMA VIÁRIO E DE CIRCULAÇÃO

O sistema viário e de circulação deve proporcionar permeabilidade, fluidez e integração ao conjunto do espaço urbano da região. O traçado viário estruturante consiste no conjunto de vias principais propostas, com papel central de estruturação da malha urbana, responsáveis pela articulação das diferentes áreas do tecido urbano e por conferir mobilidade satisfatória à população.

Esse sistema é norteador da ocupação, na medida em que possibilita a integração espacial entre os diversos parcelamentos e outros núcleos urbanos do DF. Mas, também, deve proporcionar acessibilidade, garantindo mobilidade com a integração dos diferentes modais de transporte, especialmente dos modais não motorizados (pedestre e ciclista) ao modal de transporte coletivo, a ser planejado e implantado.

A proposta das diretrizes para o sistema viário da região reconhece o papel da DF-140 como principal eixo viário condutor da ocupação. Considerando a dimensão da área urbana, são então traçadas alternativas à DF-140, de ligação entre essa área urbana e outras áreas do DF e Entorno, bem como vias transversais de atividades, com intuito de propiciar integração e coesão do tecido

²O próprio Villaça (2001, p. 12) acrescenta que aquela estrutura inicial (vinculada aos usos urbanos) está imbricada a outras estruturas territoriais.

urbano interno à região. O objetivo é criar uma malha urbana permeável, tanto em suas ligações externas como internas, capaz de dar suporte à ocupação (Figura 6).

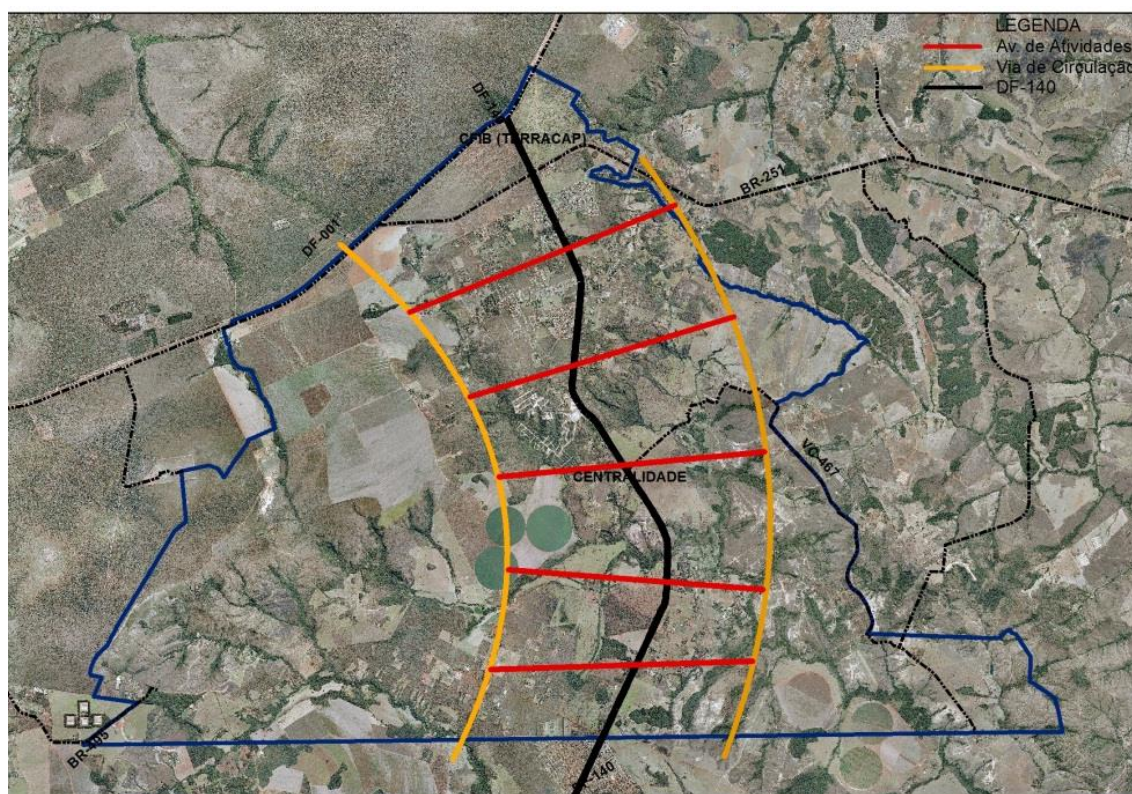


Figura 6 – Modelo esquemático do sistema viário estruturante

Com base nessa concepção, a proposta de traçado viário estruturante buscou atender aos seguintes critérios:

- ☐ Promoção de permeabilidade viária;
- ☐ Adaptação do traçado viário ao relevo (topografia);
- ☐ Conservação/preservação de áreas com maior sensibilidade ambiental;
- ☐ Adaptação ao sistema rodoviário existente;
- ☐ Adaptação às divisas das ocupações existentes (glebas e chácaras);
- ☐ Criação de alternativas de circulação viária que evitem sobrecarga de tráfego na DF-140; e
- ☐ Promoção de adequada articulação no espaço urbano: acessibilidade às atividades lindeiras à via, circulação e mobilidade (permitir implantação de sistema de transporte coletivo).

De acordo com o Plano Diretor de Transporte Urbano do DF - PDTU, o sistema de mobilidade urbana deve ir além do objetivo de fluidez de veículos, devendo considerar o contexto circundante e os usos do solo adjacentes e, principalmente, os modais de transporte não poluentes, e acessibilidade às pessoas de todas as idades e habilidades físicas. A acessibilidade universal nas calçadas, logradouros e vias públicas deve ser garantida, obrigatoriamente. Ao se fazer o dimensionamento das vias, as opções e facilidades para os pedestres e ciclistas devem ser tão ou mais atrativas do que as facilidades para o automóvel individual. As vias devem ser seguras e, sempre que possível, os modos não motorizados devem ter prioridade sobre os demais modos em pontos de conflito – interseções.

Com relação ao transporte rodoviário de carga na DF-140, de acordo com estudos de tráfego elaborados a pedido do DER-DF, esse tipo de tráfego é hoje de pequeno volume nessa rodovia. No

entanto, diante da hipótese de aumento do trânsito de caminhões, considera-se a possibilidade futura de utilização da DF-135 para o transporte rodoviário de carga. Esse tipo de transporte é previsto para a DF-001 e BR-251, que integram o anel viário planejado para o DF em trechos que atravessam a região.

DIRETRIZES QUANTO AO SISTEMA VIÁRIO E DE MOBILIDADE URBANA

Para a Região Sul/Sudeste é proposto traçado viário estruturador, constituído das principais vias de conexão às quais os parcelamentos do solo urbanos deverão estar articulados, conforme apresentado no **Mapa 1 - Sistema Viário Estruturante**. As vias principais propostas são classificadas, de acordo com o contexto urbano, em Via de Circulação Expressa, Vias de Circulação (nível 1 e 2) e Vias de Atividades, cujas definições constam da **Nota Técnica nº 572.000.002/2013 – GETER/DIPLU/SUPLAN**. O traçado e suas dimensões, no entanto, poderão adequar-se às necessidades técnicas, tais como implantação de um sistema de transporte coletivo ou exigências do processo de licenciamento ambiental.

A **DF-140**, Via de Circulação Expressa, por integrar o sistema rodoviário do Distrito Federal, está sujeita a diretrizes específicas com relação à sua dimensão. No entanto, considerando sua inserção no contexto urbano, essa rodovia deverá dar suporte à implantação de um sistema de transporte coletivo de alto desempenho, como o BRT, integrado a circuitos internos de transporte. Devido às suas dimensões e características tão peculiares, deverão ser planejados cruzamentos/transposições, especialmente com as vias de atividades, que atendam a critérios da integração urbana e segregação de fluxos, da continuidade das vias e do transporte público e privado local, de forma a garantir maior fluidez do tráfego motorizado e rodoviário, conferindo segurança aos pedestres e ciclistas. Esses cruzamentos/transposições têm a finalidade de evitar que a DF-140 se torne barreira física, dissociando algumas porções internas da região.

Com a função de circulação e ligação da região com áreas urbanas consolidadas como a área Central de Brasília, São Sebastião e Jardim Botânico, Santa Maria e Gama, assim como com a região do Entorno do DF, são previstas **Vias de Circulação** paralelas à DF-140. As Vias de Circulação também atendem ao objetivo de integração dos diversos parcelamentos na própria região, responsáveis por criar articulação interna do tecido urbano e acesso às diversas áreas, em especial às centralidades e Vias de Atividades. As Vias de Circulação foram classificadas conforme ocupação lindeira e fluidez, sendo **Nível 1** a de maior fluidez com ocupação mais diversificada, e **Nível 2** a de menor fluidez e ocupação menos concentrada e diversificada, conforme Item 3 destas diretrizes.

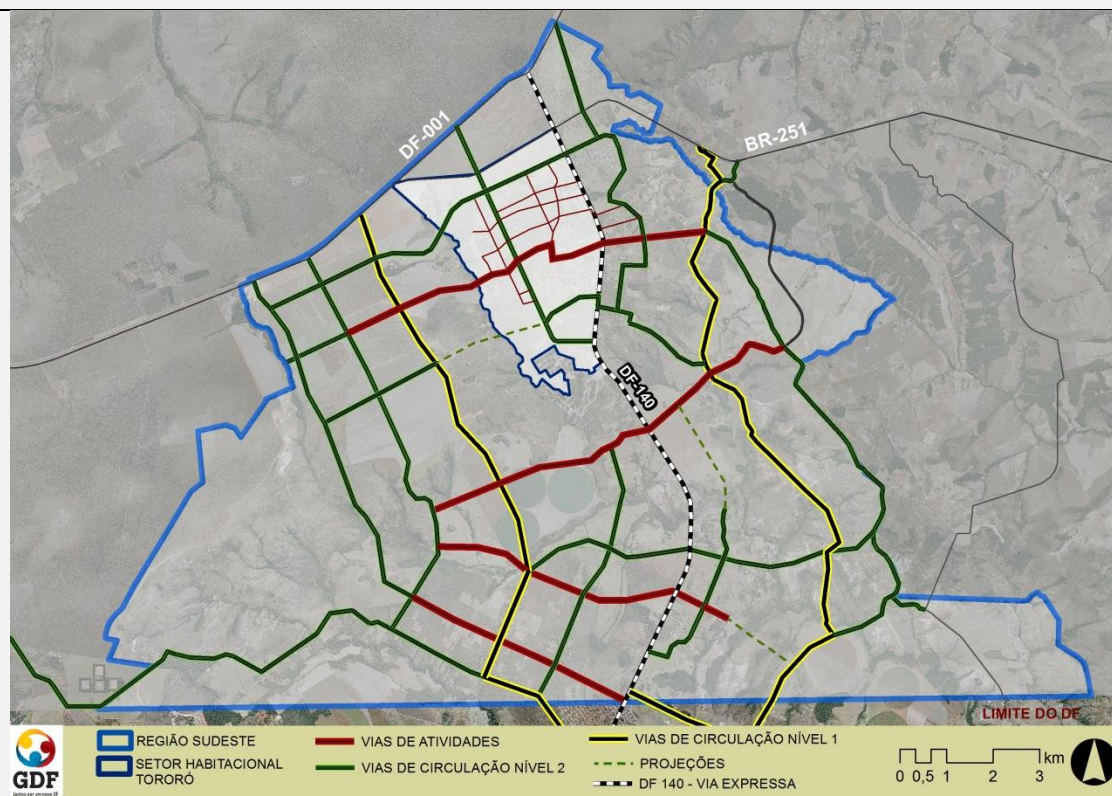
As **Vias de Atividades** se caracterizam como eixos de comércio, serviços e instituições que perpassam o tecido urbano no sentido perpendicular à DF-140. O objetivo é incentivar as atividades a se direcionarem para o interior da região, de forma a atender a toda a população residente.

As **Vias de Circulação Nível 1** e **Vias de Atividades** na Região Sul/Sudeste deverão ter no mínimo **3 (três) faixas** de rolamento por sentido.

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

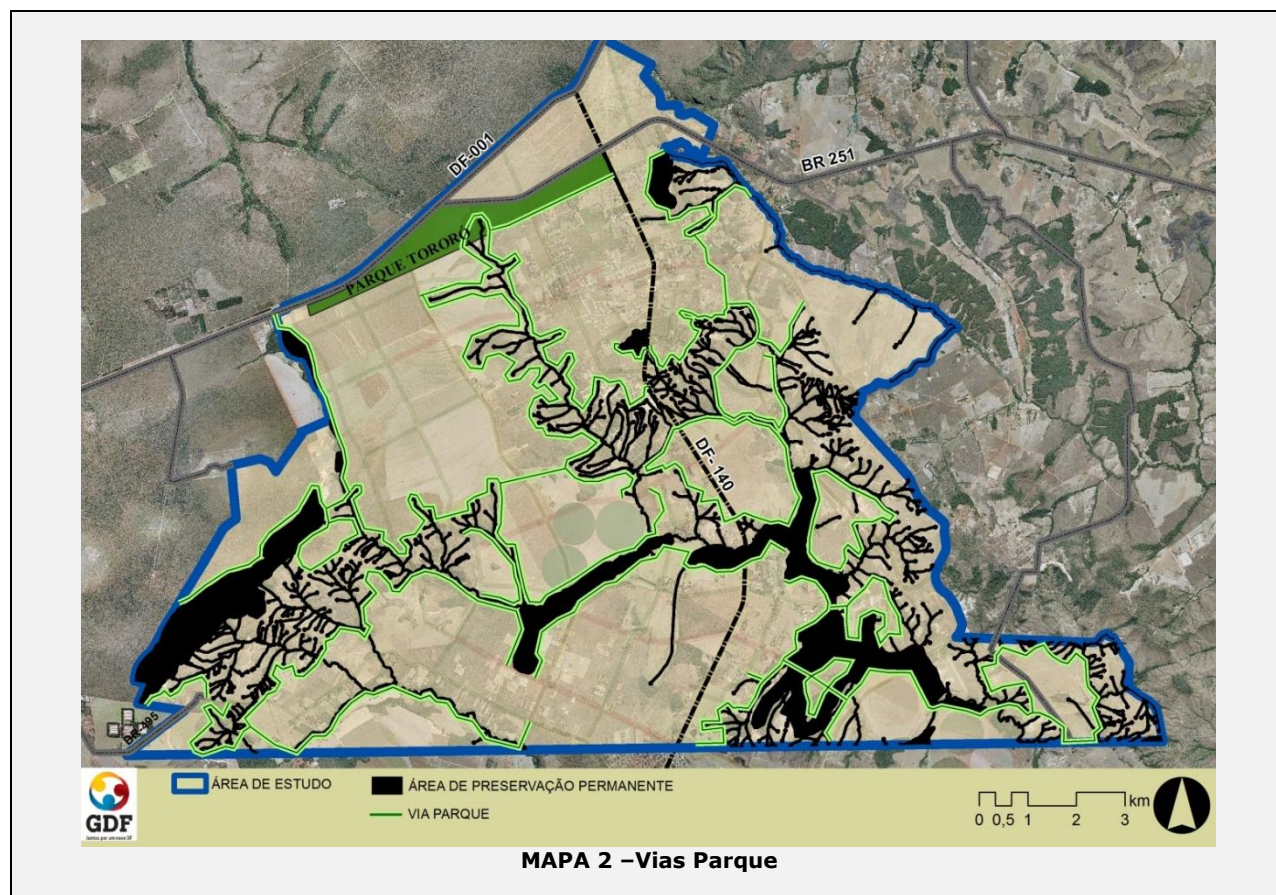
Os projetos deverão prever ligações do sistema viário estruturante proposto nestas diretrizes com as vias do parcelamento, criando sistema viário complementar de acordo com categorias previstas na **Nota Técnica nº 572.000.002/2013 – GETER/DIPLU/SUPLAN**. As vias planejadas deverão contribuir para conferir permeabilidade viária ao tecido urbano, garantindo circulação e mobilidade para a população. Documento de Diretrizes Urbanísticas ao Parcelamento do Solo Específicas – DIUPE, a ser emitido para cada solicitação de parcelamento do solo protocolada na SEDHAB, elaborado com base nestas Diretrizes Urbanísticas, poderá indicar sistema viário complementar que deverá ser incorporado ao projeto de urbanismo.



MAPA 1 Sistema Viário Estruturante

Considerando as características físico-territoriais da região, com a ocorrência de encosta íngreme e drenagem densa em algumas partes, sugere-se a implantação de **Vias Parque** no contorno de Espaços Livres de Uso Público - ELUP, parques urbanos e áreas protegidas. Essas vias têm o objetivo de garantir acesso da população às áreas com sensibilidade ambiental e valorizá-las como elemento da paisagem urbana, configurando limite visível entre o ambiente público e o privado. As vias Parque são de tráfego lento e devem propiciar em suas margens atividades de lazer ativo e contemplativo, podendo ter pavimentação diferenciada, ou constituir vias exclusivas para pedestres ou mesmo ciclovias.

No **Mapa 2 - Vias Parque** encontra-se apresentado, de forma esquemática, estudo de vias Parque, que ilustra como essas vias podem configurar um sistema articulado de mobilidade na região.



2. 2. SISTEMA DE CENTRALIDADES

A centralidade urbana é formada pela concentração e a diversidade de atividades, associadas à atração e à irradiação de fluxos. As centralidades são espaços que reúnem atividades, que promovem o convívio social, constituindo lugares de referência urbana. Esses espaços gregários, por sua arquitetura e urbanismo, sua escala e diversidade de usos, caracterizam-se pelo elevado grau de urbanidade. Para Lefebvre (1999, p. 110) não existe realidade urbana sem um centro comercial, simbólico, de informação e de decisão. Na sua concepção, o centro deveria ser a expressão mais característica da variedade da vida social na cidade, o lugar por excelência do encontro.

No espaço das grandes cidades brasileiras, a centralidade tem se transformado. O centro tradicional já não consegue continuar comandando, ele só, o complexo processo de construção metropolitano, novas centralidades surgem distribuídas no tecido urbano (TOURINHO, 2007, p. 23). Nessa perspectiva, na Região Sul/Sudeste, por sua dimensão e articulação a outras áreas urbanas no DF e Entorno, a formação de um sistema de centralidades **visa organizar a ocupação urbana, distribuir fluxos e deslocamentos, criando referências espaciais e lugares de convívio.**

A formação de novas centralidades é enfatizada no PDOT, que tem como um dos seus objetivos gerais a *"promoção do desenvolvimento de novas centralidades no território do Distrito Federal"* (PDOT/2009, art. 8º, inciso XII). A consolidação de novas centralidades são propostas como forma de *"reduzir a segregação sócio espacial e a estabelecer relações com os municípios limítrofes"*

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

(PDOT/2009, art. 104, inciso II). As novas centralidades podem constituir em alternativa para uma melhor distribuição de atividades, serviços e de empregos no tecido urbano, diminuindo inclusive as necessidades de deslocamentos diários, os custos e o tempo despendidos com eles.

Observa-se, também, que existe relação entre formação de centralidades com a implantação de atividades de porte regional, cujas atividades por sua própria natureza atraem fluxos e geram polaridade. O PDOT (art. 52) apresenta uma lista indicativa de equipamentos regionais, dos quais se cita a seguir aqueles que podem ser associados às áreas de centralidade:

- ❑ Educação: faculdades, escolas públicas e privadas, bibliotecas, conforme o porte;
- ❑ Saúde: hospitais regionais e unidades de vigilância sanitária;
- ❑ Transporte: estações de transferências; e
- ❑ Cultura: teatros, centros culturais, casas de cultura, bibliotecas, museus e cinemas.

Villaça (2001, p. 239) define o centro urbano como o ponto que otimiza os deslocamentos socialmente condicionados da comunidade como um todo, que são os deslocamentos da população como força de trabalho (mão-de-obra) e como consumidores de produtos e serviços. Com base nesse conceito, buscou-se identificar as áreas com vocação para a formação de um equivalente a centro urbano para a região, por meio de metodologia explicitada no **Apêndice A**. A localização desse centro de comércio e serviços se aproxima do centro geográfico da região, local que é acessível igualmente a todas as demais áreas da grande mancha urbana, e está conectado à DF-140, principal eixo indutor da ocupação nessa porção territorial e principal corredor de transporte urbano previsto.

Além do centro principal, as proposições quanto ao sistema de centralidade para a Região Sul/Sudeste envolvem, também, a criação de um centro especializado com atividades econômicas de abrangência regional em área da Terracap³ próxima à DF-001; e outras centralidades de abrangências localizadas (modelo esquemático de centralidade - Figura 7).

Considerando que a centralidade está associada diretamente a maior acessibilidade urbana, a localização das áreas de centralidade são propostas nas conexões entre vias de atividades e vias de circulação (nível 1 e nível 2).

A concepção urbanística adotada tem o objetivo de prover a região de espaços necessários ao pleno atendimento das demandas da sua futura população, tanto na criação de emprego e renda (mercado de trabalho), como na oferta de bens e serviços (necessidades de consumo). A intenção é possibilitar maior autonomia urbana e, conseqüentemente, reduzir os deslocamentos dos seus moradores para a área central de Brasília.

³Processo nº 111.001.979/2012 (TERRACAP)

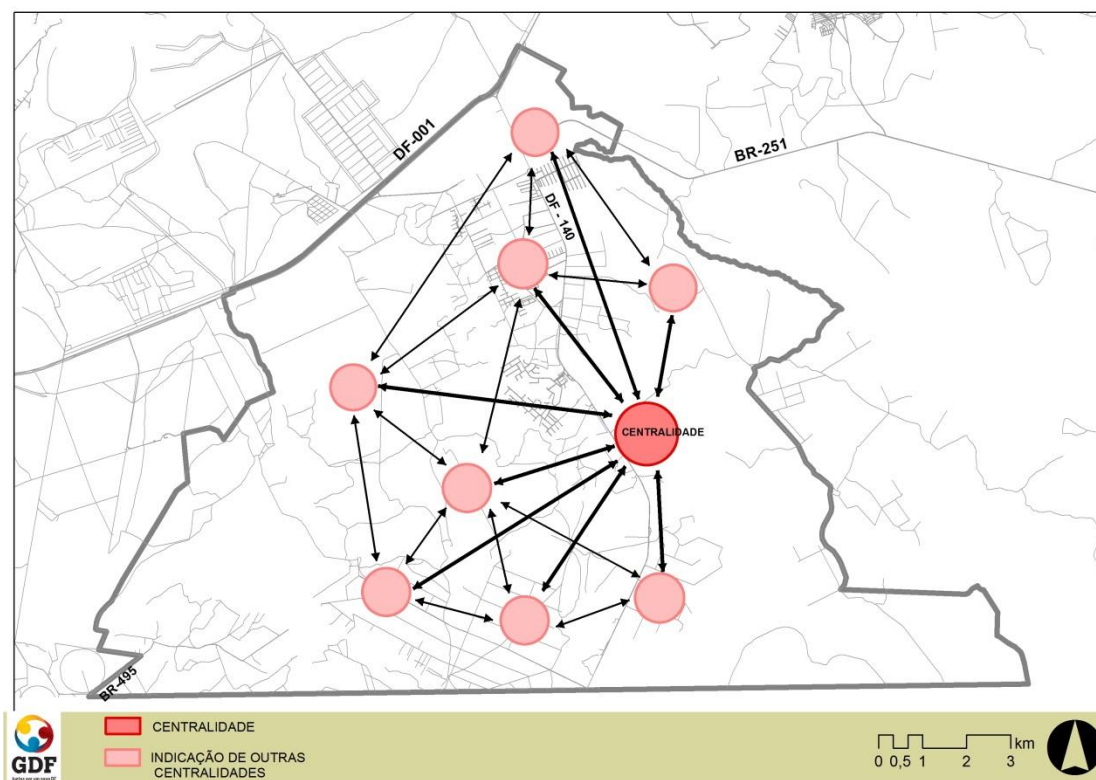


Figura 7 - modelo esquemático de sistema de centralidades

DIRETRIZES QUANTO AO SISTEMA DE CENTRALIDADES

Os planos de ocupação e projetos de parcelamentos do solo na Região Sul/Sudeste deverão atender às indicações propostas nestas diretrizes com o intuito de constituir um sistema de centralidades. O centro de comércio e serviços e o centro especializado têm localização indicada no **Mapa 4 -Zoneamento de Usos**. As demais áreas de centralidade deverão ser localizadas em conexões entre vias do sistema viário estruturante (vias de atividades, vias de circulação – nível 1 e 2), sendo sua proposição facultada aos planos de ocupação e/ou projetos de parcelamento, com a decorrente aprovação pela SEDAHB.

O planejamento das centralidades nos projetos de urbanismo deve considerar o conjunto da ocupação, buscando possibilitar articulação com os demais parcelamentos, obrigatoriamente.

Na elaboração dos projetos de urbanismo dos parcelamentos, as áreas de centralidades devem atender às seguintes diretrizes:

ELEMENTOS	DIRETRIZES
Escala Urbana	Criar diversidade urbanística, arquitetônica e paisagística, tipologia verticalizada, com edifícios mais elevados e arquitetura de destaque, visando diferenciar as áreas de centralidade do conjunto da área urbana. Tornar as centralidades referências urbanas, pontos de orientação no conjunto do espaço urbano com valor simbólico, proporcionando qualidade visual da paisagem urbana e assim evitar uma escala homogênea e monótona.
Uso e Ocupação do Solo	Admitir a diversidade de usos e sua concentração, com áreas para a implantação de comércio, serviços - de grande e médio porte - residencial misto, instituições públicas e privadas, e EPC. Possibilitar flexibilidade aos parâmetros de uso e ocupação no sentido de permitir a criação arquitetônica e urbanística para a localização de

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

	equipamentos públicos e privados (escolas de ensino superior, hospitais, clínicas e outros) que, por suas características, devam localizar-se em áreas centrais. Evitar tipologias que demandam grandes lotes sem abertura para o espaço público e amplos estacionamentos em solo, geralmente fechados, que dificultam a circulação de pessoas, pedestres, e diminuem a conexão das calçadas com os usos lindeiros e portanto da vitalidade urbana. Privilegiar o espaço público como espaço de convivência, atrativos ao encontro, por meio da implantação de Espaços Livres de Uso Público (ELUP) compatíveis com a área central. Prover a centralidade de espaços de lazer ativo e contemplativo e interação social; com funções de drenagem natural e conforto ambiental urbano.
Circulação e Mobilidade	Promover articulação viária local do centro com as vias de atividades e vias de circulação, devidamente dimensionadas para a demanda de mobilidade local. Por abrigar polos geradores de tráfego, o centro e subcentros devem estar bem integrados dentro da hierarquia viária do bairro. Garantir um fluxo contínuo de ônibus e automóveis, ciclovias e amplas calçadas para pedestres, todos com solução adequada de acessibilidade, conforme a legislação em vigor. Prever estacionamentos públicos arborizados e, sempre que possível, garagens privadas em subsolo ou em pavimentos superiores, de modo a propiciar a livre circulação de pedestres nas áreas centrais. Criação de percursos sinalizados de Ciclovias - contínuos e seguros - integrando a centralidade com as vias de atividades, com as áreas habitacionais, as áreas verdes e as vias parque. Panejar rede pedonal, rotas acessíveis, para circulação de pedestres, com espaços adequados, interligados, com passeios largos, nivelados, sombreados e seguros.
Densidade residencial e de ocupação	Admitir maiores densidades residencial, associando estes espaços a maior urbanidade, com maior concentração de pessoas e atividades, que sustente um eficiente sistema de mobilidade urbana. Criar uma densidade de ocupação que destaque as centralidades do conjunto urbanístico, de modo a se obter áreas compactas no espaço urbano, com seus benefícios: proximidade, sociabilidade, segurança pública, mobilidade urbana, com redução dos custos de urbanização, paisagismo e infraestrutura.
Aspectos da paisagem	Valorizar a paisagem urbana gerando diversidade de ocupação e arquitetônica, de forma a criar referências visuais e espaciais, particularmente com relação às centralidades e vias de atividades. Garantir livres os visuais de paisagem natural e a linha do horizonte, onde a conformação do relevo permitir, com a criação de mirantes e belvederes. Preservar - por meio da arquitetura, do urbanismo e do paisagismo - elementos da paisagem natural do sítio e de belezas cênicas: morros, vales, veredas, rios, córregos, cachoeiras.

2. 3. SISTEMA DE ESPAÇOS VERDES

Os espaços verdes caracterizam-se pela predominância de espécies vegetais, sendo elementos de integração entre o meio natural e o meio urbano. Esses espaços visam, além da proteção de áreas ambientalmente sensíveis⁴, aliar a oferta de áreas para uso público, destinadas a atividades lúdicas, esportivas, culturais e de integração social, a promoção do conforto ambiental urbano, ou seja: regulação térmica, ventilação natural, iluminação natural e níveis de umidade adequados.

⁴São consideradas áreas de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo nessa região as bordas de chapada, encostas íngremes, áreas com solos hidromórficos, mananciais destinados ao abastecimento público (APM), e áreas de risco à erosão, conforme levantamentos preliminares elaborados no âmbito destas diretrizes com base nos mapas do ZEE/DF e SITURB – Apêndice A.

A manutenção e criação de espaços verdes na Região Sul/Sudeste visam: o fortalecimento da estratégia de conectores ambientais do PDOT; manutenção de permeabilidade do solo para recarga dos aquíferos; proteção de encostas; e a conciliação do desenvolvimento urbano com a conservação dos recursos naturais e a qualidade de vida.

Os espaços que compõem este sistema estruturante dividem-se em duas categorias, com características e objetivos diferenciados:

Espaços Ambientalmente Protegidos	OBJETIVO	TIPOS DE ESPAÇOS
	Conservação e/ou preservação da natureza e recursos ambientais.	Unidades de Conservação ⁵ (Unidades de Proteção Integral ou Unidades de Uso Sustentável, conforme o disposto no Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC, Lei Federal nº 9.985/2000) de âmbito federal ou distrital (Sistema Distrital de Unidades de Conservação da Natureza – SDUC, Lei Distrital nº 827/2010); Áreas de Preservação Permanente - APP; Áreas de Proteção de Mananciais ⁶ - APM; Outras áreas instituídas por normas específicas.
Espaços Públicos	Propiciar áreas de lazer e recreação para a população associado à presença de vegetação, nativa ou não.	<u>Áreas Verdes</u> : são espaços "com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, nas Leis de Zoneamento Urbano e Uso do Solo do Município, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais" ⁷ . É elemento urbanístico vital que alia função recreativa a promoção do equilíbrio do meio ambiente urbano, de forma a contribuir com qualidade de vida da população. "O que caracteriza as áreas verdes é a existência de vegetação contínua, amplamente livre de edificações, ainda que recortada de caminhos, vielas, brinquedos infantis e outros meios de passeios e divertimentos leves...." ⁸ , admitindo-se certos tipos de construção, mas em proporção reduzida. A vegetação nessas áreas é, portanto, destinada, em regra, à recreação e ao lazer, configurando em elemento essencial ao conceito.
		<u>Parques Urbanos</u> : espaços delimitados que conjugam funções vivenciais à qualidade do ambiente urbano. A constituição de um sistema de parques urbanos deve estar associada à manutenção de áreas de vegetação natural ou não. Os parques urbanos buscam criar um atrativo paisagístico para a cidade, qualificando-a ambientalmente, e provendo os parcelamentos de áreas adequadas para a prática de esporte, cultura, recreação e lazer contemplativo. Isto proporcionará uma maior qualidade de vida para os seus usuários. Os parques urbanos podem ser classificados em dois grupos: parque de âmbito local, de uso dos moradores do setor ou bairro; e parque de âmbito regional, de uso dos moradores da cidade, independente de sua proximidade.

DIRETRIZES QUANTO AO SISTEMA DE ESPAÇOS VERDES

Na categoria de **Espaços Ambientalmente Protegidos**, relativamente a Região Sul/Sudeste, se enquadram hoje as Áreas de Preservação Permanente – APP e o Parque Tororó, conforme identificadas no **Mapa 3 – Sistema de Espaços Verdes**. Outras unidades de conservação e espaços especialmente protegidos poderão ser constituídos, com o objetivo de proteger áreas ambientalmente sensíveis e manter coberturas vegetais remanescentes, conforme apontar estudos específicos.

Por meio da categoria de **Espaços Públicos**, busca-se a configuração na região de um

⁵ Unidade de conservação é o espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção.

⁶ As Áreas de Proteção de Mananciais (APM) pertencem à categoria dos espaços especialmente protegidos, afetadas à proteção e ao manejo adequado das áreas de captação de água do Distrito Federal.

⁷ Definição da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, art. 1º, inciso XX.

⁸ SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. São Paulo, Ed. Maleiros, 2ª edição, 1995. p. 247

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

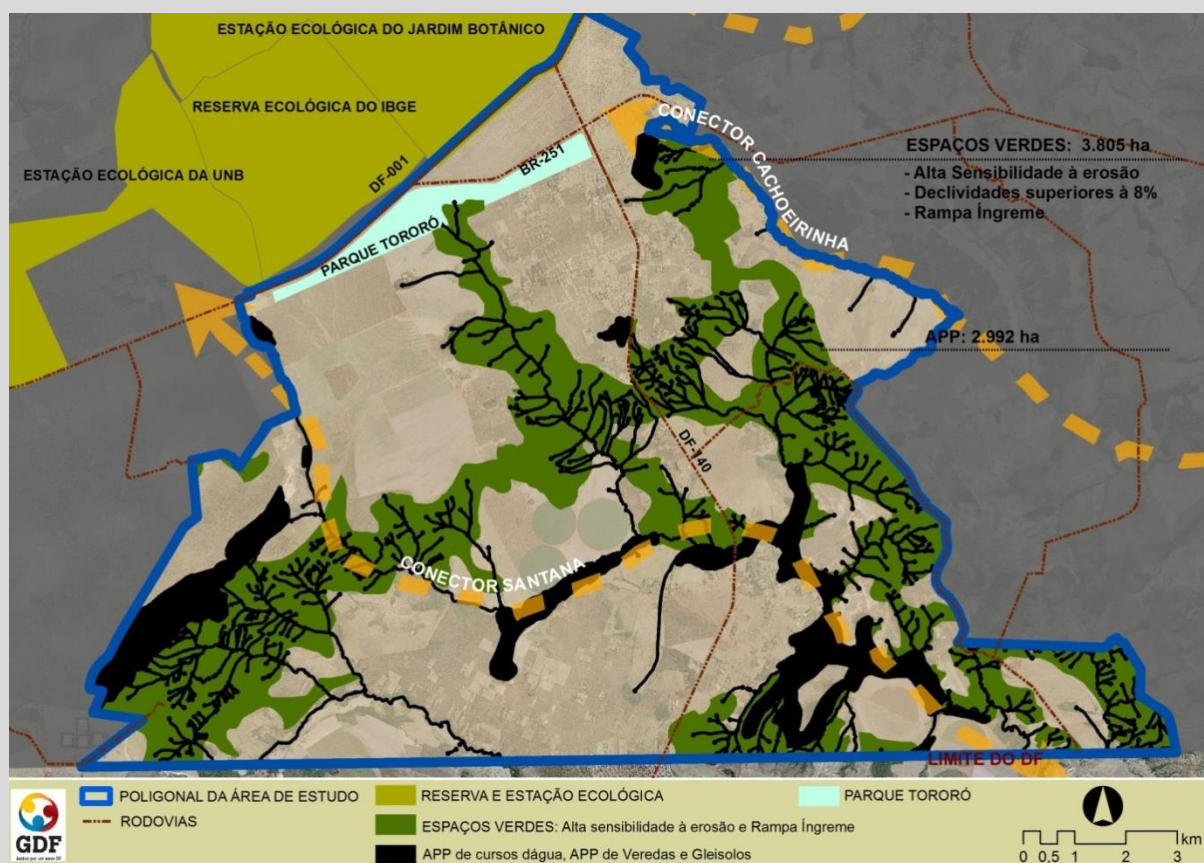
sistema de áreas verdes e parques urbanos que favoreçam a implementação dos conectores ambientais identificados no PDOT – o Cachoeirinha e o Santana. As áreas identificadas com alta sensibilidade à erosão e rampa íngreme são espaços preferenciais para implantação de áreas verdes e Parques Urbanos, que compõem o Sistema de Espaços Verdes, nas franjas das APP e das unidades de conservação. A intenção é constituir um “cinturão verde”, com uso público, de amortecimento entre as áreas de uso urbano e as áreas ambientalmente sensíveis.

No caso da criação de parques urbanos, esses podem incluir em sua poligonal porção de espaços ambientalmente protegidos (APP) ou mesmo áreas com remanescentes de flora ou fauna nativas, que devem ser destinadas à conservação ou preservação⁹.

A localização e implantação de parques urbanos e áreas verdes devem valorar os seguintes potenciais inerentes às áreas:

- ❑ Vegetação nativa conservada ou preservada;
- ❑ Recursos hídricos conservados ou preservados;
- ❑ Remanescentes de fauna nativa conservada ou preservada;
- ❑ Locais de exuberante beleza cênica: mirantes, belvederes e outros; e
- ❑ Áreas de rampa íngremes ou com alta sensibilidade à erosão.

Os parques e outras áreas verdes devem ser integrados ao tecido urbano por meio de vias Parque, ciclovias e transporte coletivo, de forma a favorecer o acesso da população a essas áreas.



MAPA 3 - Sistema de Espaços Verdes

⁹Nas áreas destinadas a Parques Urbanos, ao se proceder o método do planejamento ambiental (que envolve levantamentos das características do espaço geográfico), são definidas inicialmente duas grandes zonas:

- Zona intangível- destinada a conservação e preservação, tais como: Áreas de Preservação Permanente (APP), Áreas de Proteção de Mananciais (APM), Áreas com solos hidromórficos, áreas com remanescentes de flora ou fauna nativas conservadas ou preservadas;
- Zona de uso intensivo - áreas já antropizadas, destinada ao uso público, equipadas para atividades tais como: recreação, cultura, esporte, lazer ativo e contemplativo ao ar livre.

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

3. DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

As diretrizes de uso e ocupação do solo para a Região Sul/Sudeste seguem as proposições dos sistemas estruturantes do espaço urbano (Item II) que refletem a concepção urbana para essa porção territorial, cujos principais pilares são: mobilidade da população no interior da região e com relação às demais áreas urbanas do DF e Entorno; a constituição de centralidades que se articulem num sistema capaz de ofertar à população tanto empregos como comércio e serviços; e a valorização e proteção de áreas ambientalmente sensíveis, tornando-as integradas ao contexto urbano.

A definição de diretrizes de uso e ocupação tem como base as macrodiretrizes do PDOT, os aspectos ambientais da região, a situação de ocupação atual, conforme informações apresentadas no **Apêndice A**. Complementarmente, foram realizadas vistorias que auxiliaram na compreensão do território ajudando a identificar algumas das suas características.

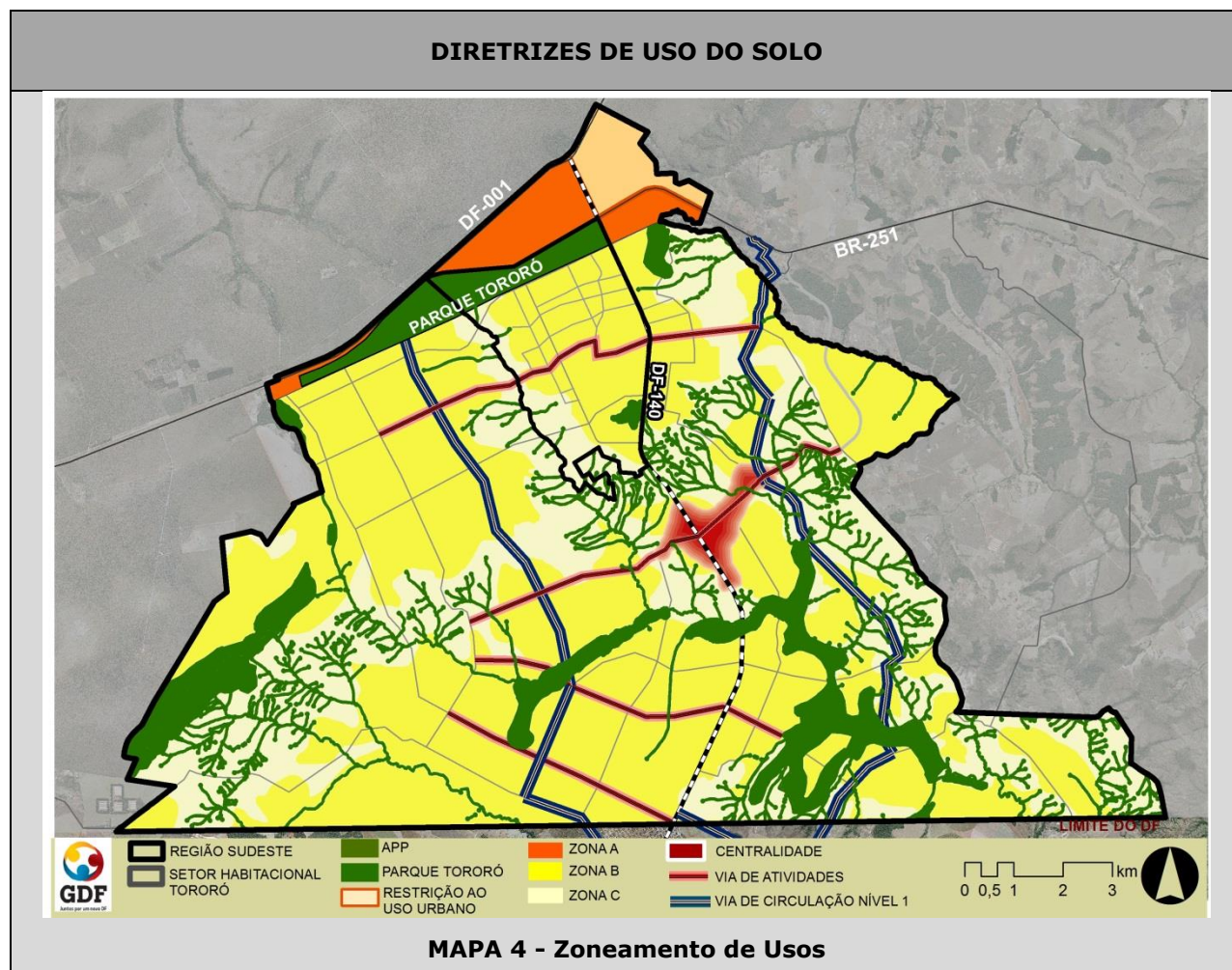
Os parâmetros de uso e ocupação tratados consideram as disposições do PDOT, que delega às diretrizes urbanísticas definir:

- ❑ Variação de densidade demográfica para cada porção territorial, quando couber (art. 39);
- ❑ Valores dos coeficientes de aproveitamento máximo, podendo este ficar abaixo do limite máximo para a zona em que se insere (art. 42); e
- ❑ Demais índices urbanísticos (além do percentual mínimo de 15% da gleba de área para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público; e tamanho mínimo e máximo de lotes, já estabelecidos no art. 43).

3.1. USO DO SOLO

Os usos admitidos na Região Sul/Sudeste estão apresentados por zona conforme indicadas no **Mapa 4 – Zoneamento de Usos**. A delimitação das zonas propostas não é precisa, podendo ser ajustada na elaboração do projeto de urbanismo. Os usos admitidos são compatíveis com os sistemas estruturantes da cidade, também apontados nestas diretrizes. A nomenclatura de usos e atividades utilizada está baseada no PDOT, art. 44, e no Decreto n.º 19.071, de 6 de março de 1998, que aprova a Classificação de Usos e Atividades para o Distrito Federal.

O planejamento da ocupação nas áreas que são limítrofes à APP deve considerar a proximidade com essas áreas sensíveis do território e a necessidade de medidas que visem a sua proteção, tais como clara delimitação entre a área a ser ocupada e aquelas a serem protegidas e conservadas em seus atributos naturais.



3.1.1. Centralidades

As centralidades definidas por estas diretrizes para a Região Sul/Sudeste correspondem ao Centro Urbano, principal área de comércio e serviços, e a outras centralidades, integrantes de um sistema articulado. As centralidades devem configurar áreas urbanas mais compactas, com maior densidade de ocupação e diversidade de usos, constituindo elemento de referência na paisagem urbana.

Deve-se, portanto, ser reforçada sua destinação para atividades que promovam a atratividade de pessoas e o encontro social. Essas atividades são, em geral, relacionadas aos usos comerciais (lojas, centros comerciais, restaurantes, lanchonetes), prestação de serviços, e institucionais ou comunitários (público ou privados, especialmente atividades culturais e de entretenimento tais como: centros culturais, casas de cultura, cinemas, teatros, museus e bibliotecas).

O uso misto (comercial/serviços e/ou institucional associado ao uso residencial) é permitido, uma vez que promove a vitalidade desses espaços em todas as horas do dia. Nesses casos, o uso residencial multifamiliar deve ocorrer, preferencialmente, nos pavimentos superiores da edificação, para garantir atividades comerciais/serviços e institucionais no pavimento térreo, em contato com o espaço público aberto.

A localização do Centro Urbano, representada no **Mapa 4 – Zoneamento de Usos**, parte do entroncamento da DF-140 com Via de Atividades proposta, e se estende tanto ao longo da DF-140, nos sentidos norte e sul, como em direção ao eixo transversal da Via de Atividades, até os

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

entroncamentos com vias de circulação previstas. A convergência desses eixos viários em questão, potencial de polarização e irradiação de fluxos, fatores fundamentais na formação de centralidades e também corrobora para o fortalecimento da acessibilidade da área em relação à região como um todo. Contudo, essa localização do Centro Urbano deve ser compreendida como ponto de partida para o seu planejamento, uma vez que os limites apresentados não são precisos, sendo que o seu dimensionamento varia em torno de 300 ha (trezentos hectares)¹⁰, para que não seja extrapolada a média de densidade para a região, de 50hab/ha. Salienta-se, ainda, que a localização e dimensionamento desse centro devem respeitar restrições e condicionantes ambientais, como Áreas de Preservação Permanente - APP.

As outras centralidades deverão se localizar nas conexões entre Vias de Atividades e de Vias de Circulação (níveis 1 e 2), sendo que a proposição e o planejamento dessas centralidades ocorrerão quando da elaboração dos projetos de parcelamento, desde a etapa de estudos preliminares.

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
CENTRALIDADE	Comércio de bens e prestação de serviços (ver exceções¹¹); Institucional ou Comunitário; Residencial – habitação coletiva; Misto (ver exceções¹¹); Industrial de baixa incomodidade; EPC, ELUP.	• Delimitar, de acordo com os critérios acima referidos, a área destinada à centralidade nos parcelamentos, definindo articulação do sistema viário principal e os parâmetros de uso e ocupação do solo, em conformidade com parâmetros estabelecidos nas diretrizes; • Destinar na zona proporção da área para uso comercial/serviços/institucional/industrial de baixa incomodidade em torno de 40%; • Associar os usos previstos para a zona a uma ocupação mais densa e verticalizada, compatível com a maior densidade demográfica conferida para o centro principal; • Incentivar fachadas integradas ao ambiente urbano mediante usos comerciais no térreo com acessos direto pela calçada; • Garantir a constituição das vias por meio da abertura das fachadas das edificações para esses espaços; • Restringir as fachadas cegas (muros, cercas ou paredes sem janelas) bem como acessos de garagens, que desqualifiquem ou deprecie os espaços públicos; • Qualificar os espaços públicos e os espaços abertos voltados para via; • Garantir mobilidade com permeabilidade viária e articulação viária com o seu entorno; • Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão(*) em torno de 40.000m². Não será exigida essa permeabilidade para os casos que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e para atividades de grande porte, conforme dispuser Diretrizes Urbanísticas Específicas ao Parcelamento do Solo - DIUPE. • Aplicar instrumentos urbanísticos para recuperação da valorização imobiliária; e • Proibir o parcelamento no formato de condomínios urbanísticos (casas).

(*) porção do parcelamento circundada por elementos que propiciem a circulação por meios motorizados ou não.

¹⁰ Estudo da Centralidade – Apêndice A

¹¹ Tendo como base a Tabela de Classificação de Usos e Atividades, aprovada pelo Decreto n.º 19.071, de 06 de março de 1998, as exceções ou **usos e atividades não admitidos** são as listadas a seguir:

- abate e preparação de produtos de carne de pescado (15.1);
- produção de óleos e gorduras vegetais e animais (15.3);
- moagem, fabricação de produtos amiláceos e rações balanceadas para animais (15.5);
- fabricação e refino de açúcar (15.6)
- comércio a varejo e atacado de veículos automotores (50-A/ 50.1);
- manutenção e reparação de veículos automotores (50-A/ 50.2);
- comércio por atacado (51-B);
- intermediários do comércio das classes 51.11-0, 51.12-8 e 51.14-4
- comércio por atacado dos grupos 51.2-A, 51.2-B, 51.5 e 51.9
- comércio atacadista de combustíveis (51.51-9)
- comércio atacadista de produtos químicos (51.49)
- comércio varejista de gás liquefeito de petróleo (GLP) (52/ 52.4-B);
- motéis (55-A/ 55.1-B);
- movimentação e armazenamento de cargas (63.A/ 63.1);
- aluguel de outros meios de transporte [que não sejam veículos automotores] (71-A. 71.2);
- aluguel de máquinas e equipamentos das classes 71.22-6, 71.23-4, 71.31-5 e 71.32-3

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

3.1.2. Zona de ocupação na Via de Atividades

A Zona corresponde aos usos e ocupação de lotes lindeiros e voltados para a Via de Atividades. As Vias de Atividades, eixos de comércio e serviços, visam propiciar a distribuição de atividades na Região Sul/Sudeste, possibilitando a integração e coesão do tecido urbano. Esses espaços, também, se caracterizam pela escala gregária, onde deve ser promovida maior diversidade de usos, densidade populacional e de ocupação, e verticalização. No caso de uso misto, é admitido acessos distintos para uso residencial e os demais usos (comércio, serviços, institucional), podendo, o acesso ao uso residencial ser efetuado por vias laterais ou paralelas à Via de Atividades.

O uso misto (comercial/serviços e/ou institucional associado ao uso residencial) é desejável, uma vez que promove a vitalidade da área nas diversas horas do dia. O uso misto visa criar maior urbanidade e segurança nos espaços públicos. Nesses casos, o uso residencial deve ser permitido apenas nos pavimentos superiores da edificação, garantindo comércio, serviços e usos institucionais no mínimo nos dois primeiros pavimentos térreo e sobreloja, em contato com o espaço público aberto da via.

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
VIA DE ATIVIDADES	Comércio de bens e prestação de serviços (ver exceções¹¹); Institucional ou Comunitário; Misto (não é admitido habitação no pavimento térreo e sobreloja). (ver exceções¹¹); Industrial de baixa incomodidade; EPC, ELUP, EPU.	• Destinar proporção da área para uso comercial/serviços/institucional/industrial de baixa incomodidade em torno de 30%. • Proibir uso residencial exclusivo; • Associar os usos previstos para a zona a uma ocupação mais densa e verticalizada, compatível com a maior densidade demográfica conferida para a área; • Incentivar fachadas integradas ao ambiente urbano mediante usos comerciais no térreo com acessos direto pela calçada; • Garantir a constituição das vias por meio da abertura das fachadas das edificações para esses espaços; • Restringir as fachadas cegas (muros, cercas ou paredes sem janelas) bem como acessos de garagens, que desqualifiquem ou depreciem os espaços públicos; • Admitir uso misto com comércio e serviços no mínimo nos dois primeiros pavimentos; • Qualificar os espaços públicos e os espaços abertos voltados para via; • Aplicar instrumentos urbanísticos para recuperação da valorização imobiliária. • Proibir o parcelamento no formato de condomínios urbanísticos (casas); e • Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão(*) em torno de 40.000m². Não será exigida essa permeabilidade para os casos em que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e para atividades de grande porte, conforme dispuser Diretrizes Urbanísticas Específicas ao Parcelamento do Solo - DIUPE.

(*) porção do parcelamento circundada por elementos que propiciem a circulação por meios motorizados ou não.

3.1.3. Zona de ocupação na Via de Circulação Nível 1 e DF-140

A DF-140 tem caráter regional, como principal ligação do Entorno do DF e da Região Sul/Sudeste com o Plano Piloto de Brasília e demais áreas urbanas do DF. As áreas ao longo da DF-140 devem ser destinadas a grandes comércios, serviços e instituições de abrangência regional, geradoras de emprego. Devem ser previstas, também, áreas para a instalação de atividades de comércio e serviços para atendimento de demanda própria do tráfego regional e rodoviário, tais como postos de combustíveis, oficinas, pequenos comércios e serviços.

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

As Vias de Circulação Nível 1 são caracterizadas por permitir maior fluidez ao trânsito, de maneira que as atividades lindeiras devem ser compatíveis com sua capacidade, evitando-se o comércio e serviços de pequeno porte, de abrangência local. Os acessos a lotes residenciais, também, devem ser evitados ao longo dessas vias.

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
VIA DE CIRCULAÇÃO NÍVEL 1 E DF-140	Comércio de bens e prestação de serviços; Institucional ou Comunitário; Residencial – habitação coletiva; Residencial – habitação unifamiliar; Industrial; EPC,ELUP, EPU.	• Destinar preferencialmente ao comércio/serviços/instituições de porte regional às áreas ao longo da DF-140; • Admitir áreas de serviços e comércio de apoio ao tráfego rodoviário regional ao longo da DF-140; • Proibir o uso residencial – habitação unifamiliar ao longo da DF-140; • Proibir acesso direto dos lotes à DF-140; • Permitir área econômica para implantação de comércio, serviços de médio e grande porte, e indústrias de médio porte; • Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico ao longo das Vias de Circulação Nível 1 e DF-140; • Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão(*) de até 60.000m². Não será exigida essa permeabilidade para os casos em que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e para atividades de grande porte, conforme dispuser Diretrizes Urbanísticas Específicas ao Parcelamento do Solo - DIUPE; e • Aplicar instrumentos urbanísticos para recuperação da valorização imobiliária.

(*) porção do parcelamento circundada por elementos que propiciem a circulação por meios motorizados ou não.

3.1.4. Zona A

A Zona situa-se, em sua grande parte, entre a DF-001 e a DF-251, sendo limítrofe na porção norte à Estação Ecológica do Jardim Botânico e Reserva Ecológica do IBGE, unidades de conservação de proteção integral, e na porção sul ao Parque Tororó. Porção nordeste da Zona situa-se na Área de Proteção Ambiental do rio São Bartolomeu, para a qual o zoneamento ambiental, estabelecido pela Lei Distrital nº 1.149 de 11 de Julho de 1996, não permite o uso para fins urbanos. A ocupação da zona deverá ser compatibilizada com a proteção dessas unidades de conservação.

O PDOT, em sua atualização por meio da Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, conferiu para a área média densidade demográfica (na faixa de 50 a 150 hab/ha). Considerando tratar-se de propriedade da TERRACAP, aquela companhia elaborou estudos para a implantação na área de um centro financeiro internacional, assunto objeto do processo nº111.001.979/2012.

Tendo em vista sua localização, de fácil acesso, a zona tem potencial para a implantação de equipamentos regionais de grande porte, como campus universitário, hospital, centro cultural e outros. Admitem-se, também, atividades econômicas não poluentes, que podem ser associadas ao uso residencial, possibilitando a formação de uma centralidade especializada, a exemplo do centro financeiro.

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA A	Comércio de bens e prestação de serviços; Institucional ou Comunitário; Residencial – habitação coletiva; Residencial - habitação unifamiliar; Misto; Industrial não poluentes; EPC, ELUP.	- Prever área de transição, cinturão verde, ao longo da DF-001, limítrofe à Reserva Ecológica do IBGE e Estação Ecológica do Jardim Botânico- mínimo de 300m (trezentos metros); - Associar os usos previstos para a zona a uma ocupação mais densa e verticalizada, compatível com a maior densidade demográfica conferida para a área; - Incentivar fachadas integradas ao ambiente urbano mediante usos comerciais no térreo com acessos direto pela calçada; - Garantir a constituição das vias por meio da abertura das fachadas das edificações para esses espaços; - Restringir as fachadas cegas (muros, cercas ou paredes sem janelas) bem como acessos de garagens, que desqualifiquem ou depreciem os espaços públicos; - Qualificar os espaços públicos e os espaços abertos voltados para via; - Garantir acessibilidade com permeabilidade viária e articulação viária com o seu entorno; - Proibir o parcelamento no formato de condomínios urbanísticos (casas); - Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão(*) em torno de 40.000m². Não será exigida essa permeabilidade para os casos em que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e para atividades de grande porte, conforme dispuser Diretrizes Urbanísticas Específicas ao Parcelamento do Solo – DIUPE; e - Atender as recomendações dos planos de manejo das UC, quando for o caso.

(*) porção do parcelamento circundada por elementos que propiciem a circulação por meios motorizados ou não.

3.1.5. Zona B

Corresponde às maiores extensões de área na região, onde ocorre baixa ou média sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo. Na Zona estão previstos uso residencial (unifamiliar e multifamiliar), institucional, bem como de comércio, serviços e industrial.

Admite-se também a oferta de áreas para abrigar a implantação de atividades econômicas de médio e grande porte, com o intuito de garantir a geração de emprego na região, e assim possibilitar sua maior autonomia em relação ao Plano Piloto, evitando-se a produção de uma cidade dormitório. Contudo, o planejamento dessas áreas deve ser efetuado de forma a não suscitar conflitos com uso residencial.

Ressalta-se a importância de se mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda na Zona, bem como propiciar a diversidade de tipologias de habitação que componham a paisagem urbana.

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA B	Residencial – habitação coletiva; Residencial – habitação unifamiliar; comércio de bens; prestação de serviços; Institucional ou Comunitário; Industrial; Misto; EPC, EPU, ELUP.	- Permitir o comércio local compatível com a escala residencial; - Permitir área econômica para implantação de comércio, serviços de médio e grande porte, e indústrias de médio porte; - Mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda; - Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico; e - Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão(*) de até 60.000m². Não será exigida essa permeabilidade para os casos em que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e para atividades de grande porte, conforme dispuser Diretrizes Urbanísticas Específicas ao Parcelamento do Solo – DIUPE.

(*) porção do parcelamento circundada por elementos que propiciem a circulação por meios motorizados ou não.

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

3.1.6. Zona C

A Zona é constituída das áreas que contornam ou estão nas proximidades dos espaços ambientalmente protegidos – encostas e APP – e inclui áreas de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo¹², com risco de erosão, onde o uso e ocupação deverão ser compatíveis com a proteção do meio ambiente e em especial do solo e dos recursos hídricos, observadas as recomendações e restrições provenientes do procedimento do licenciamento ambiental.

Aplicam-se a essa Zona as diretrizes definidas para o Sistema de Espaços Verdes no que tange aos espaços públicos.

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA C	Residencial – habitação unifamiliar; Residencial – habitação coletiva; Comércio de bens, compatível com o uso residencial; Prestação de serviços, compatível com o uso residencial; Industrial de baixa incomodidade compatível com o uso residencial; Institucional ou Comunitário; Misto, com atividades de comércio, serviços e industrial de pequeno porte compatíveis com a escala residencial; EPC, ELUP, EPU.	- Baixa densidade demográfica associada a menor intensidade de ocupação do solo; - Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico; - Fortalecer Estratégia de Conectores Ambientais (PDOT) com a criação de áreas verdes e outras ELUP, parques lineares ao longo dos conectores Santana e Cachoeirinha; e - Delimitar, sempre que possível, as áreas de maior sensibilidade ambiental com vias parques.

(*) porção do parcelamento circundada por elementos que propiciem a circulação por meios motorizados ou não.

3.1.7. Parque Tororó e APP

As Áreas Ambientalmente Protegidas têm como objetivo principal a conservação ou preservação de recursos ambientais, como solo e água. Na região ocorrem grandes extensões de APP, com grande número de nascentes que necessitam ser preservadas.

Nas APP e no Parque Tororó não é admitido o uso direto dos recursos naturais, estando sujeitas à legislação específica. Portanto, essas áreas não são passíveis de parcelamento.

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
PARQUE TORORÓ* APP	Não admitido o uso direto dos recursos ambientais.	Sujeitas a legislação específica (ambiental)

¹² Análise efetuada no âmbito destas diretrizes urbanísticas a partir de informações do diagnóstico do ZEE/DF.

3.2. OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de ocupação do solo indicados nestas Diretrizes para a Região Sul/Sudeste correspondem a: população e densidade demográfica; percentual de área pública a ser destinada nos parcelamentos; conjunto de parâmetros a que estão sujeitas as edificações nas unidades imobiliárias; Subsolo; e tratamento de divisas.

3.2.1. Áreas Públicas

As áreas públicas do parcelamento correspondem às áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de Equipamento Público Urbano (EPU) e Comunitário (EPC), bem como aos Espaços Livres de Uso Público (ELUP).

Consideram-se Equipamentos Comunitários os equipamentos públicos de lazer, cultura, educação, saúde, segurança e similares. Consideram-se Equipamentos Urbanos (também conhecidos como serviços públicos) os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Os parâmetros para destinação de áreas públicas para a implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários e para Espaços Livres de Uso Público atendem ao disposto no art. 43 do PDOT quanto ao mínimo de 15% (quinze por cento) para os novos parcelamentos:

Art. 43. Para novos parcelamentos urbanos, fica estabelecido:

I – percentual mínimo de 15% (quinze por cento) da área da gleba para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, à exceção da Zona de Contenção Urbana, das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e de parcelamentos de características industriais, que terão parâmetros próprios estabelecidos pelo órgão de planejamento urbano do Distrito Federal; (...)

Para o Setor Habitacional Tororó, incluído na Estratégia de Regularização Fundiária Urbana, o PDOT definiu o percentual mínimo de 10% (dez por cento) para a implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários e para Espaços Livres de Uso Público.

No PDOT não foram definidos percentuais mínimos de área do parcelamento para a implantação de sistema de circulação, o que deve ser estabelecido no projeto urbanístico.

DIRETRIZES PARA ÁREAS PÚBLICAS

Para o planejamento e implantação do sistema viário e de circulação, os projetos de parcelamento do solo na região devem atender às diretrizes contidas na **Nota Técnica nº 572.000.002/2013 – GETER/DIPLU/SUPLAN.**

Para o cálculo das áreas públicas destinadas a Equipamentos Públicos Urbanos e Comunitários e a Espaços Livres de Uso Público devem ser considerados os seguintes critérios:

- O cálculo do percentual mínimo destinado ao uso público deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento da gleba: área total da gleba, excluídas as Áreas de Preservação Permanente – APP e as faixas de domínio de rodovias, redes de infraestrutura, dentre outros;
- Não serão computadas como Espaços Livres de Uso Público (praças, jardins públicos, áreas de lazer, recreação e áreas verdes) as nesgas de terra onde não se possa inscrever um círculo com raio mínimo de 10 (dez) metros.

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

Para os novos parcelamentos deverão ser elaborados projeto de paisagismo com a finalidade de padronizar calçadas, garantir percursos seguros e sombreados e inibir ocupações irregulares de áreas públicas.

Deve-se buscar, no planejamento e na implantação das áreas públicas (sistema de viário e de circulação e equipamentos públicos), padronização de seus elementos, como mobiliário urbano, revestimentos em calçadas, iluminação, e outros, com a finalidade de garantir qualificação desses espaços e a continuidade de tratamento das áreas públicas nos diversos parcelamentos.

Diretrizes para Espaços Livres de Uso Público - ELUP

O desenho urbano deve considerar e promover o papel das áreas públicas na valorização da paisagem urbana e propiciar o seu uso pela comunidade. Nessa perspectiva, os ELUP devem permear o tecido urbano, tendo em vista a qualificação da paisagem e o conforto ambiental (diminuindo efeitos da insolação, favorecendo a ventilação, minimizando a propagação de ruídos e contribuindo para a melhor qualidade do ar). Ressalta-se que o dimensionamento desses espaços deve levar em consideração as atividades previstas, evitando-se dimensões exageradas, para que não se tornem ociosos.

Deve-se considerar o papel das ELUP na conformação do Sistema de Espaços Verdes (Item 2.3), especialmente na formação de um "cinturão verde", com uso público, de amortecimento entre as áreas de uso urbano e as áreas ambientalmente protegidas, franjas das APP e das unidades de conservação, especialmente, na Zona C (Mapa 4 – Zoneamento de Usos).

Recomenda-se a realização de levantamento *in loco* das áreas com vegetação natural remanescente, visando incorporá-las como parte de ELUP (como praças, bosques).

Nos Espaços Livres de Uso Público - como praças, jardins públicos, áreas de lazer e de recreação - deverão ser garantidos o mínimo de 50% (cinquenta por cento) de áreas permeáveis.

Diretrizes para Equipamentos Públicos Comunitários - EPC

Os lotes indicados no projeto de urbanismo para EPC terão sua destinação específica para educação, saúde, cultura, lazer, esportes, segurança, assistência social e administração pública, efetivada na medida da demanda dos órgãos públicos.

Na Tabela I é apresentado, como referência, quantitativo de lotes para EPC na Região Sul/Sudeste, identificados por abrangência (regional, intermediária ou local) e dimensão, conforme estudo realizado no âmbito destas diretrizes, **Apêndice A**. Esses dados visam tão somente orientar a elaboração dos projetos de urbanismo dos parcelamentos inseridos na Região Sul/Sudeste, considerando a ausência de norma que disponha sobre o tema. Quando da abertura de processo de parcelamento, poderão ser efetuadas consultas aos órgãos do Governo do Distrito Federal para levantamento de necessidades específicas quanto a EPC.

TABELA I - Referência de lotes para EPC na Região Sul/Sudeste

HIERARQUIA	Metragem do Lote estimada (m2)	RAIO DE INFLUÊNCIA (m)	QUANTIDADE ESTIMADA
REGIONAL	600,00	Região (*)	2
REGIONAL	1.000,00	Região (*)	1
REGIONAL	1.200,00	Região (*)	1

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

REGIONAL	1.500,00	Região (*)	1
REGIONAL	2.000,00	Região (*)	1
REGIONAL	3.000,00	Região (*)	3
REGIONAL	7.000,00	Região (*)	1
REGIONAL	12.000,00	Região (*)	1
REGIONAL	15.000,00	Região (*)	1
REGIONAL	20.800,00	Região (*)	1
REGIONAL	30.500,00	Região (*)	1
INTERMEDIÁRIO	450,00	3.000	21
INTERMEDIÁRIO	600,00	3.000	21
INTERMEDIÁRIO	900,00	3.000	48
INTERMEDIÁRIO	1.000,00	3.000	21
INTERMEDIÁRIO	1.500,00	3.000	21
INTERMEDIÁRIO	2.000,00	3.000	42
INTERMEDIÁRIO	2.500,00	3.000	63
INTERMEDIÁRIO	3.000,00	3.000	21
INTERMEDIÁRIO	4.000,00	3.000	13
INTERMEDIÁRIO	4.500,00	3.000	5
INTERMEDIÁRIO	9.500,00	3.000	113
INTERMEDIÁRIO	10.000,00	3.000	32
INTERMEDIÁRIO	15.000,00	3.000	21
INTERMEDIÁRIO	16.150,00	3.000	5
LOCAL	700,00	800,00	76
LOCAL	2.600,00	800	106
LOCAL	4.800,00	3.000	63
LOCAL	6.200,00	3.000	45
LOCAL	7.000,00	800	89
LOCAL	8.000,00	800	59
LOCAL	8.480,00	800	74

(*) corresponde a área de abrangência destas diretrizes

O percentual mínimo de EPC sugerido nestas diretrizes é de 3,5% (três e meio por cento), com base em estudo apresentado no **Apêndice A**. Esse percentual poderá variar de acordo com Diretrizes Urbanísticas Específicas para o Parcelamento do Solo - DIUPE.

As áreas destinadas a EPC devem ser situadas preferencialmente em local de franco acesso, articuladas aos eixos mais integrados no conjunto do sistema viário e não poderão estar no interior de condomínio urbanístico, levando em consideração princípios de mobilidade e acessibilidade de todos.

As unidades imobiliárias destinadas a Equipamentos Públicos que tenham limites confrontantes, localizadas nas divisas de glebas, poderão ser lembradas com o objetivo de obter área de dimensão maior, necessária para atender à demanda por Equipamentos Públicos (Figura 8). Os projetos de urbanismo deverão prever essa possibilidade de lembramento.

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

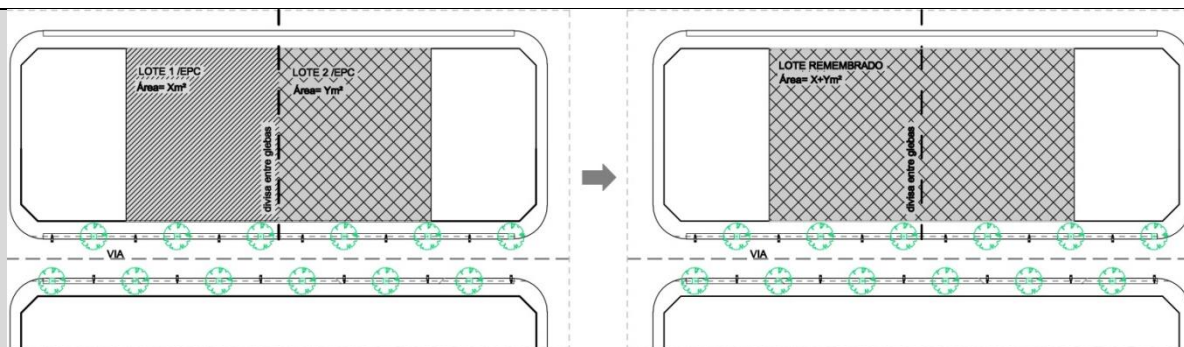
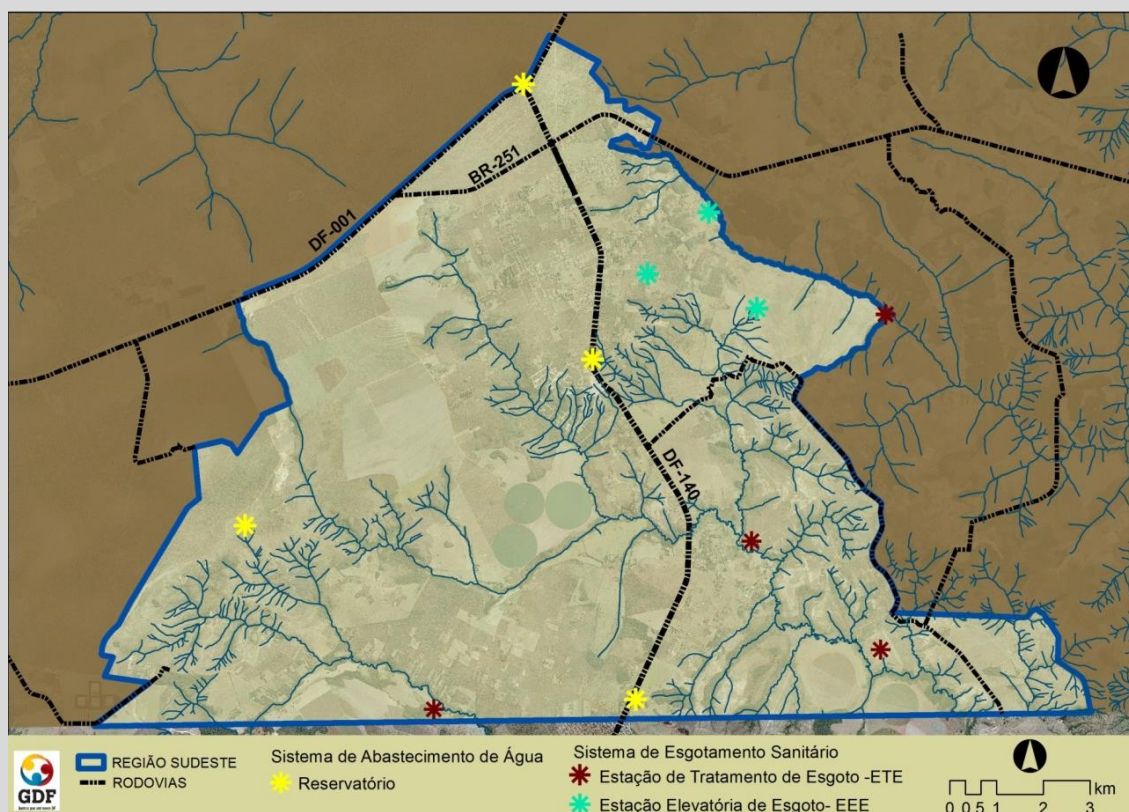


Figura 8 – Ilustração de remembramento de lotes de EPC

Diretrizes para Equipamentos Públicos Urbanos - EPU

Deverão ser destinadas áreas nos novos parcelamentos para a EPU de saneamento (abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem) e de energia elétrica. Nessas diretrizes são apresentadas indicações gerais, de planejamento, dos EPU de abastecimento de água e esgotamento sanitário encaminhados pela CAESB; e de distribuição de energia elétrica conforme apresentado pela CEB. O dimensionamento e a localização precisa desses equipamentos devem ser confirmados em consulta às Concessionárias de Serviços Públicos correspondentes.

A localização preliminar de Estações de Tratamento de Esgotos, Estação Elevatória de Esgotos e Reservatório de Águas estão apresentadas no **Mapa 5**.

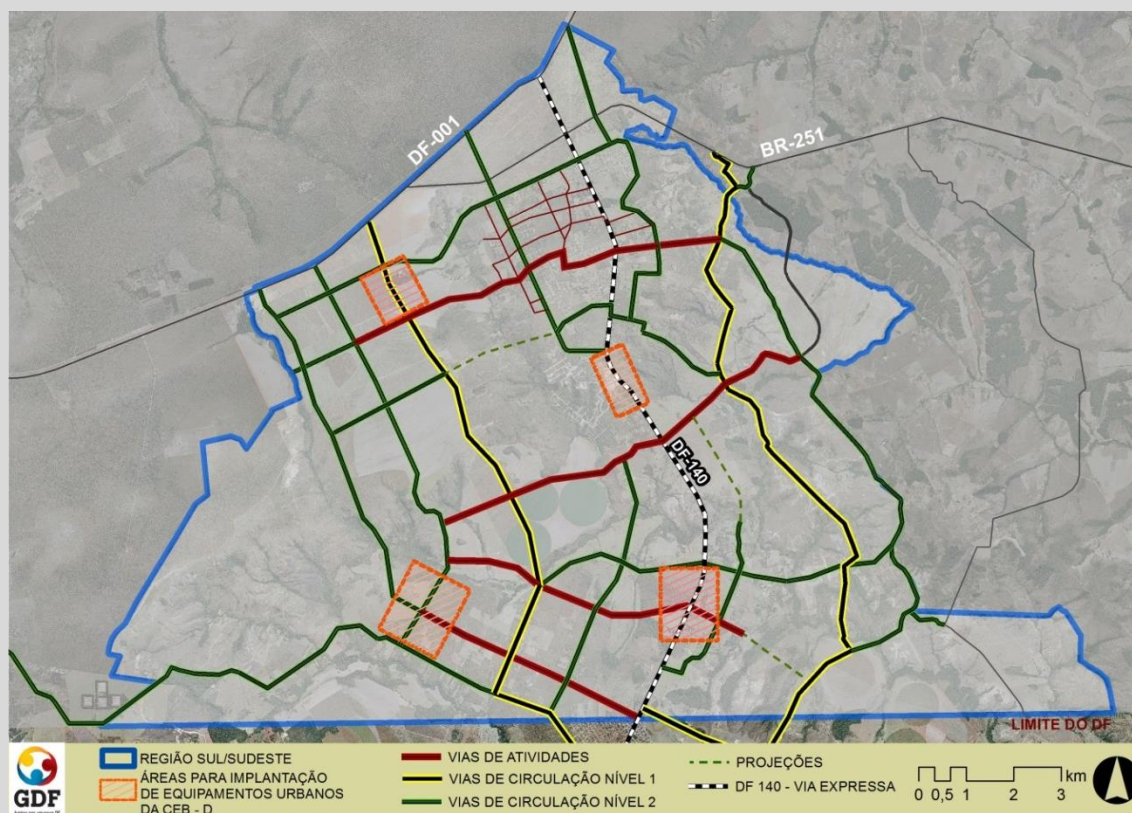


MAPA 5 – EPU Saneamento Básico¹³

¹³ Coordenadas geográficas de localização aproximada para implantação de equipamentos de saneamento constam da Carta nº 086/2013-DE da CAESB (777.000.029/2013) anexada ao processo destas diretrizes.

As áreas de bacias de contenção/retenção exigidas no estudo ambiental poderão ser computadas no percentual de áreas permeáveis desde que constituam espaços com cobertura vegetal.

Para o fornecimento de energia elétrica na região, faz-se necessária a destinação de, no mínimo, quatro áreas para subestações de distribuição, com tamanho mínimo de 70m por 70m, ou 80m por 60m, nas localizações indicadas no **Mapa 6**¹⁴, a seguir. Essas áreas devem estar situadas em esquinas de grandes vias, para possibilitar a saída dos circuitos alimentadores por mais de uma rua, contribuindo assim para que não ocorra acúmulo de circuitos nas mesmas posteações. Ressalta-se que a destinação da área deve ser precedida de análise técnica da CEB.



MAPA 6 – EPU Subestações de Distribuição de Energia

3.2.2. Unidades imobiliárias (lotes)

Os parâmetros urbanísticos a serem aplicados às unidades imobiliárias (lotes) situadas na Região Sul/Sudeste englobam coeficiente de aproveitamento básico, coeficiente de aproveitamento máximo, número de pavimentos admitido, altura máxima, taxa de permeabilidade mínima, e tamanho mínimo e máximo de lote.

O **coeficiente de aproveitamento** corresponde à relação entre a área edificável e a área do terreno. O coeficiente de aproveitamento básico corresponde ao potencial construtivo definido para o lote, outorgado gratuitamente. O coeficiente de aproveitamento máximo representa o limite máximo edificável do lote, sendo previsto que a diferença entre o coeficiente máximo e básico pode ser outorgada onerosamente (PDOT, art. 40).

¹⁴ De acordo com informações contidas na Carta nº 040/2013-DE, da CEB (777.000.068/2013).

O PDOT definiu coeficiente de aproveitamento máximo para a Zona Urbana de Expansão e Qualificação de 6 (seis) e para a Zona Urbana de Uso Controlado II de 4 (quatro). No entanto, de acordo com o §5º do Art. 42 do PDOT, os valores dos coeficientes de aproveitamento para novos projetos urbanísticos serão definidos nas Diretrizes Urbanísticas, estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, podendo ficar abaixo do limite máximo para a zona em que se inserem.

A **Taxa de Permeabilidade Mínima** corresponde ao mínimo percentual da área que não pode ser edificado ou pavimentado, permitindo a absorção das águas pluviais diretamente pelo solo e a recarga dos aquíferos subterrâneos. No parcelamento deverá ser atendida Taxa de Permeabilidade no mínimo de 10%. Esse valor poderá variar de acordo com Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE, a serem emitidas pela SEDHAB para os projetos de parcelamento do solo, desde que preservado o valor mínimo de 10% dentro uma mesma trecho da Região, definido em conjunto com a Adasa. Para as unidades imobiliárias (lotes), a Taxa de Permeabilidade Mínima será definida nos projetos de urbanismo compatível com a Taxa de Ocupação, devendo ser igual ou superior a 20% para lotes residenciais e 10% nos demais usos. Estudo ambiental poderá definir percentual diferente que o indicado nestas Diretrizes.

A **altura máxima** admitida para as edificações é a medida vertical máxima permitida para uma edificação, contada a partir do ponto definido como cota de soleira. A cota de soleira é a cota altimétrica do lote que determina o pavimento térreo, medida no perfil natural do terreno, de acordo com as curvas de nível de SICAD em escala 1:2000.

A **cota de soleira** é a cota ou nível altimétrico do lote ou projeção que determina o pavimento térreo, medida no perfil natural do terreno, de acordo com as curvas de nível do SICAD em escala 1:2000, a partir da qual se define a altura máxima e o número de pavimentos. A cota de soleira é estabelecida de acordo com um dos seguintes métodos definidos em conformidade com os aspectos físicos do terreno:

- I – ponto médio da edificação: cota altimétrica correspondente ao ponto médio da projeção da área da edificação no lote ou projeção;
- II – cota altimétrica média do lote: resultante do somatório das cotas altimétricas dos vértices do lote ou projeção, dividido pelo número de vértices, sendo que nos casos em que não existam vértices utiliza-se a média das cotas altimétricas mais alta e mais baixa do lote ou projeção;
- III – ponto médio da testada frontal: corresponde à cota altimétrica medida no meio da testada frontal do lote ou projeção;
- IV – ponto mais alto do terreno: corresponde a mais alta cota altimétrica do lote ou projeção.

O **número de pavimentos máximo** corresponde a parâmetro associado à altura máxima. O objetivo desses parâmetros é o controle da altura das edificações, as quais devem observar as diversas perspectivas do ambiente urbano.

Relativamente ao **tamanho mínimo e máximo de lote**, o PDOT estabelece para os novos parcelamentos do solo:

Art. 43. Para novos parcelamentos urbanos, fica estabelecido:

[...]

II – área mínima de lote igual a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5m (cinco metros) na macrozona urbana, à exceção das ZEIS e da Zona de Contenção Urbana; (Inciso com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)

[...]

V – área máxima do lote igual a 10.000m² (dez mil metros quadrados) para habitação unifamiliar e a 60.000m² (sessenta mil metros quadrados) para habitação coletiva ou condomínio

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

urbanístico, exceto nas áreas integrantes da Estratégia de Regularização Fundiária. (Inciso acrescido pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)

Os projetos urbanísticos devem considerar o papel das edificações na constituição da paisagem, na valorização do espaço construído e na inserção do parcelamento no conjunto do espaço urbano, prevendo tratamento adequado a aspectos como iluminação, ventilação, insolação e percepção visual e acústica. Nessa perspectiva, deverão definir parâmetros complementares de ocupação do solo, tais como: taxa de ocupação máxima e afastamentos mínimos laterais, frontais e de fundos dos lotes, quando couber. Em função desses parâmetros complementares adotados nos projetos, o coeficiente de aproveitamento máximo admitido nestas diretrizes pode não ser alcançado.

A **taxa de ocupação** é o percentual que determina a superfície do lote ocupada pela projeção horizontal da edificação ao nível do solo. O **afastamento** é a distância exigida para a localização da edificação dentro do lote, em relação à sua frente, às divisas laterais e/ou de fundo, medida perpendicularmente.

Na Estratégia de Regularização Fundiária Urbana, o PDOT estabelece, no Anexo VI, os parâmetros de ocupação do solo que se aplicam às Áreas de Regularização de Interesse Específico do Tororó. Esses parâmetros englobam tamanho máximo e mínimo dos lotes residenciais, coeficientes de aproveitamento básico e máximo discriminados para os diferentes usos, conforme constam da **Tabela II**.

TABELA II - Parâmetros de Ocupação do Solo das Unidades Imobiliárias nas ARINE Tororó

PONTE DE TERRA, ARNIQUEIRA, REGIÃO DOS LAGOS, GRANDE COLORADO, ALTO DA BOA VISTA, NOVA COLINA, ALTIPLANO LESTE, SÃO BARTOLOMEU, BERNARDO SAYÃO, TORORÓ, JARDIM BOTÂNICO, DOM BOSCO E TAQUARI											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m²)		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico					Coeficiente de aproveitamento máximo			
	Máximo	Mínimo	R≤400m²	R>400m²	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Reg. Interesse Específico – ARINE (2.E-1 ;4.E-1; 7.E-1;9.E-1;13.E-1;14.E-1;14.E-2; 19.E-1; 19.E-2;20.E-1; 22.E-1;25.E-1; 25.E-2; 25.E-3; 25.E-4; 25.E-5; 25.E-6; 26.E-1;28.E-1;28.E-2; 29.E-1;29.E-2;29.E-3)	2.500	125	1	0,8	1	1	1	1	2	4	2

Legenda: R – Residencial; C – Comercial; I – Institucional; M – Mista; CH – Chácara; Ind – Industrial; EU – Equipamento Urbano; EC – Equipamento Comunitário; ELUP – Espaço Livre de Uso Público

OBS: 01 – Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a 2.500m², com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3.

Observa-se, no entanto, que de acordo com as disposições do PDOT, relativamente à fixação dos índices urbanísticos das Áreas de Regularização, deve-se considerar a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambiental e social (art. 131).

Os parâmetros urbanísticos a serem aplicados às unidades imobiliárias (lotes) de novos parcelamentos situados na Região Sul/Sudeste estão apresentados na **Tabela III** para as diferentes zonas constantes do zoneamento de uso.

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

TABELA III: Parâmetros de Ocupação do Solo das Unidades Imobiliárias.

ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS				
	Uso/Atividade	Coefficiente básico	Coefficiente de aproveitamento máximo	Nº de pavimentos máximo	Altura máxima (m)
Centralidades	Comércio Bens/Prestação de Serviços (CENTRO URBANO)	1	4	15	55,5
	Institucional ou Comunitário (CENTRO URBANO)				
	Indústria de baixa incomodidade (CENTRO URBANO)				
	Residencial – habitação coletiva (CENTRO URBANO)				
	Misto (CENTRO URBANO)				
	Comércio Bens/Serviços (OUTRAS CENTRALIDADES)	1	3,5	12	45
	Institucional ou Comunitário (OUTRAS CENTRALIDADES)				
	Indústria de baixa incom. (OUTRAS CENTRALIDADES)				
	Residencial – habitação coletiva (OUTRAS CENTRALIDADES)				
	Misto (OUTRAS CENTRALIDADES)				
Vias de Atividades	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	3	8	30,5
	Institucional ou Comunitário				
	Indústria de baixa incomodidade				
	Misto				
Vias de Circulação Nível 1 e DF-140	Residencial – habitação unifamiliar	1	1	--	10
	Residencial – habitação coletiva	1	2,5	8	30,5
	Comércio Bens/Prestação de Serviços				
	Institucional ou Comunitário (lote)				
	Industrial				
	Misto				

ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS				
	Uso/Atividade	Coefficiente básico	Coefficiente de aproveitamento máximo	Nº de pavimentos máximo	Altura máxima (m)
ZONA A	Residencial – habitação Unifamiliar	1	1,5	--	10
	Residencial – habitação coletiva	1	2	6	23,5
	Comércio Bens/Prestação de Serviços				
	Institucional ou Comunitário				
	Misto				
	Indústria	1	2	--	23,5
ZONA B	Residencial – habitação Unifamiliar	1	1	--	10
	Residencial – habitação coletiva	1	1,5	8	30,5
	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	2	8	30,5
	Institucional ou Comunitário				
	Misto				
	Indústria	1	2	--	30,5
ZONA C	Residencial – habitação Unifamiliar	1	1	--	10
	Residencial – habitação coletiva	1	1	4	16
	Comércio Bens/Prestação de Serviços				
	Institucional ou Comunitário				
	Misto				
	Indústria	1	1	--	16

Observações:

- A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cálculo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios.
- No caso da unidade imobiliária (lote) apresentar área igual ou superior a 10.000m², o coeficiente de aproveitamento básico será de 0,7;
- No caso de condomínio urbanístico em tipologia de casas, constituído nos termos da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o Coeficiente de Aproveitamento Básico igual a 1 se aplica à área de utilização exclusiva do condômino; e as áreas específicas destinadas às edificações comuns, como guaritas, administração, lazer e esportes.
- Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela; e
- Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem.

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

O **desdobro** de unidades imobiliárias constituídas por meio do projeto de regularização fundiária não deve ser admitido. O **remembramento** somente deve ser permitido para unidades imobiliárias inseridas em Áreas de Regularização de Interesse Específico e entre unidades de mesmo uso.

O **desdobro** e o **remembramento** de unidades imobiliárias constituídas nos novos parcelamentos serão admitidos nos termos de legislação específica do Distrito Federal que dispuser sobre o parcelamento do solo urbano.

3.2.3. Subsolo

É permitida a construção de subsolo nos lotes dos parcelamentos da Região desde que Estudo Ambiental não apresente objeção.

Considera-se subsolo qualquer pavimento da edificação situado abaixo da cota de soleira, inferior ao pavimento térreo, que apresenta 60% (sessenta por cento) ou mais de seu volume enterrado em relação ao perfil natural do terreno. O subsolo aflorado é o pavimento da edificação, aflorado do solo e situado abaixo da cota de soleira, imediatamente inferior ao pavimento térreo, que apresenta menos de 60% (sessenta por cento) de seu volume enterrado em relação ao perfil natural do terreno.

Os projetos urbanísticos devem definir quanto à utilização do subsolo nas unidades imobiliárias especificando as situações nas quais o subsolo: não é permitido; é permitido, respeitados todos os parâmetros definidos para o lote; e é permitido, respeitados todos os parâmetros definidos para o lote, exceto os afastamentos mínimos obrigatórios e a taxa de ocupação.

3.2.4. Tratamento de divisas das unidades imobiliárias

Nas divisas de unidades imobiliárias (lotes) voltadas para vias e outros logradouros públicos, deve ser garantida a permeabilidade visual mínima de 70% (setenta por cento), de forma a promover a integração, a visibilidade, a qualidade estética e a segurança do espaço público. O cercamento murado (sem permeabilidade visual) será admitido apenas nas divisas entre lotes, devendo respeitar altura máxima de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros). Não deve ser admitido cercamento de lotes com 100% (cem por cento) de ocupação.

Os acessos para pedestres às unidades imobiliárias lindeiras a espaços abertos – como ruas, praças e outros espaços livres de uso público – devem ser dispostos nas divisas voltadas para esses espaços, tendo em vista sua animação e a maior segurança dos usuários.

Ao longo das divisas dos lotes com as vias principais (vias de circulação, de atividades e coletoras) e praças e outros espaços livres de uso público devem ser evitadas fachadas cegas, de forma a garantir a integração, a visibilidade, a qualidade estética do parcelamento e a segurança dos usuários.

Os projetos de parcelamento devem promover uma disposição de lotes e quadras que evitem a constituição de becos e vazios intersticiais entre si, uma vez que constituem espaços sem vitalidade e inseguros, que não se articulam com o tecido urbano.

3.2.5. População e Densidade Demográfica

A Região Sul/Sudeste enquadra-se em sua maior extensão na categoria de baixa densidade populacional, conforme estabelecido pelo PDOT, variando entre 15 e 50 habitantes por hectare (ha), na Zona Urbana de Uso Controlado II do Setor Habitacional Tororó e na Zona Urbana de Expansão e Qualificação. Apenas na porção ao longo da DF-001 é prevista média densidade demográfica, de 50 a 150 habitantes por hectare, em Zona Urbana de Uso Controlado II (Figura 8).

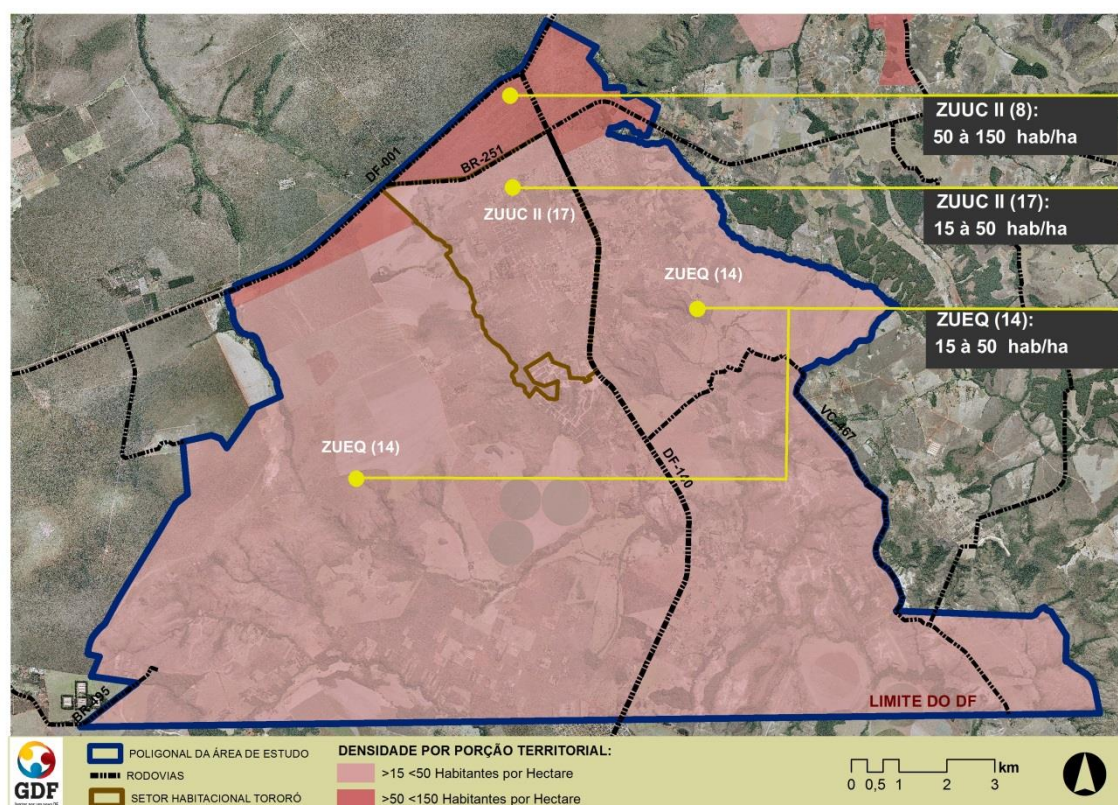


Figura 8: – Densidades do PDOT/2009

Para a área total abrangida por estas Diretrizes, de 17.054,6ha, a população máxima admitida, considerando as densidades máximas das faixas de baixa e média densidade, é de 956.677 habitantes. Tendo em vista a média de 3,3 moradores por domicílio, calculada para o Distrito Federal (IBGE, censo de 2010), a área comportaria no máximo 289.902 unidades habitacionais, conforme **Tabela IV**, a seguir.

Tabela IV – Densidade Demográfica por Zona Urbana do PDOT

Zona Urbana	Áreas (ha)	Faixas de densidade PDOT (hab/ha)	População máxima	Unidades Habitacionais máxima
Uso Controlado II (ZUUC II)	988,5821	50 a 150	148.287	44.936
Uso Controlado II/ Setor Habitacional Tororó (ZUUC II)	1.269,7877	15 a 50	63.351	19.197
Expansão e Qualificação (ZUEQ)	14.796,2392	15 a 50	745.039	225.769
TOTAL	17.054,6090	-----	956.677	289.902

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

De acordo com o PDOT, a densidade demográfica pode variar dentro de uma mesma porção territorial de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que preservado, como média, o valor de referência estipulado pelo Plano Diretor e que sejam observadas as condicionantes ambientais (Parágrafo único do art. 39).

Estas diretrizes, tendo em vista o pleno desenvolvimento do potencial urbano da Região Sul/Sudeste, estabelecem variação de densidade demográfica para as seguintes porções territoriais: do Setor Habitacional Tororó (Zona Urbana de Uso Controlado II); e da Zona Urbana de Expansão e Qualificação.

O procedimento de variação de densidade previsto no PDOT, na sua aplicação na região, visa: a distribuição equitativa da densidade, observando densidade bruta igual para a área parcelável; e sustentação da proposta de ocupação urbana para a região, conferindo maior densidade demográfica onde está prevista maior concentração de usos e maior potencial construtivo.

Nessa perspectiva, para variação de densidade na região, foram observados os seguintes pressupostos:

- ❑ Garantia, para a área parcelável da gleba, da densidade máxima definida pelo PDOT de 50 habitantes por hectare;
- ❑ Criação de categorias de densidade correspondentes ao potencial construtivo e diversidade de usos, conforme previsto no zoneamento de usos, particularmente com relação às vias de atividades, vias de circulação nível 1 e centralidade;
- ❑ Observância da situação específica de cada gleba – a densidade bruta da área parcelável da gleba varia caso a caso, de acordo com a maior ou menor presença de APP e devido à previsão na sua poligonal de vias de atividades, circulação de nível 1 e mesmo de centralidade; e
- ❑ Garantia, para a área total da gleba, da densidade correspondente ao limite mínimo definido pelo PDOT de 15 habitantes por hectare.

Para a Zona Urbana de Uso Controlado II, no limite norte da região, o PDOT definiu densidade demográfica média, entre 50 a 150 habitantes por hectare. Nessa porção territorial não foi estabelecido, nestas diretrizes, processo de variação de densidade, que poderá ocorrer no âmbito do respectivo projeto de parcelamento.

VARIAÇÃO DE DENSIDADE DEMOGRÁFICA ADMITIDA PARA A REGIÃO

A variação de densidade, conforme admitida no PDOT, para a Região Sul/Sudeste deverá atender aos limites estabelecidos pelo Plano e às disposições destas Diretrizes, conforme discriminado nos **Quadros I e II** e no **Mapa 7**, para as seguintes porções territoriais: da Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II (Setor Habitacional Tororó) e da Zona Urbana de Expansão e Qualificação - ZUEQ.

O cálculo de densidade demográfica das glebas é efetuado em dois procedimentos. O primeiro se aplica a todas as glebas, e o segundo apenas àquelas onde está previsto o centro, via de atividades e via de circulação nível 1.

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

1º procedimento – cálculo da densidade demográfica para a área parcelável

Esse procedimento se aplica igualmente a todas as glebas situadas nas porções territoriais ZUUC II (Setor Habitacional Tororó) e ZUEQ na Região Sul/Sudeste. O cálculo da densidade demográfica da gleba é efetuado aplicando-se o limite superior da faixa de densidade, de 50hab/ha, à área parcelável da gleba (área parcelável = área total da gleba – APP legal e ambiental). Obtém-se, desse cálculo, o limite máximo de população admitido na gleba a ser considerado nos projetos de urbanismo.

Quadro I – Variação de densidade demográfica

PORÇÃO TERRITORIAL	DENSIDADE MÁXIMA ZUUC – II (Tororó)	DENSIDADE MÁXIMA ZUEQ
Área Parcelável da gleba	50hab/ha	50hab/ha
APP + Parque Tororó	0	0

2º procedimento – cálculo da densidade acrescida à gleba

Esse procedimento se aplica apenas às glebas que apresentam em sua poligonal via de atividades e/ou via de circulação nível 1 e/ou centralidade. A densidade demográfica nesses casos está associada a um maior potencial de ocupação dessas áreas admitido nas diretrizes, onde se pretende maior diversidade e concentração de usos. Os usos residencial e misto (com residência nos pavimentos superiores) visam conferir maior vitalidade a esses espaços, além de estar vinculado ao planejamento do transporte urbano. A densidade populacional acrescida está diretamente associada ao maior potencial construtivo (coeficiente de aproveitamento), sujeito à recuperação da valorização imobiliária mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Nas zonas de centralidade e ao longo das vias de atividades e vias de circulação nível 1 é admitido o acréscimo de densidade demográfica. A densidade acrescida se aplica **exclusivamente** às áreas correspondentes a essas categorias de uso e ocupação, não sendo admitida sua distribuição no restante da gleba. Ressalta-se que não há obrigação quanto à utilização dessa densidade, o projeto de urbanismo poderá prever nessas áreas usos exclusivamente de atividades econômicas sem residência.

A densidade a ser acrescida, nesse processo de variação de densidade, provém do saldo referente às áreas de APP na região, conforme mapeadas a partir de dados do Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal – SITURB. A distribuição do saldo de densidade foi efetuada em planilha, preservando, como média para as porções territoriais, o valor de referência estipulado pelo

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

Plano Diretor, de 50 habitantes por hectare, conforme Tabela constante do **Apêndice A**.

O cálculo da densidade acrescida deverá ser efetuado utilizando os valores discriminados no Quadro II a seguir por porção territorial e zoneamento de uso das diretrizes.

Quadro II – Variação de densidade demográfica

PORÇÕES TERRITORIAIS POR ZONA DE USO E OCUPAÇÃO	ÁREA (ha)	DENSIDADE MÁXIMA
Centro Urbano (dimensionamento varia em torno de 300 ha (trezentos hectares))	300 ha	200
Via de Atividades em ZUUC II/Setor HabTororó (faixa de 200m ao longo da via)	100 m de cada lado da via	135
Via de Atividades em ZUEQ (faixa de 200m ao longo da via)	100 m de cada lado da via	120
Via de Circulação Nível 1 ZUEQ (faixa de 200m ao longo da via)	100 m de cada lado da via	90

O Quadro a seguir deverá ser utilizado para cálculo de densidade demográfica por gleba, acompanhado de mapa, onde deverão estar assinaladas as áreas onde a densidade acrescida será aplicada no projeto.

CÁLCULO DE DENSIDADE	Zonas de uso e ocupação	Área	Densidade admitida	População máxima admitida	UH máximo admitido (3,3 hab/domic.)
Densidade da área parcelável da gleba	Área parcelável		50hab/ha		
Densidade acrescida	Via de atividades				
	Via de circulação nível 1				
	Centralidade				
TOTAL					

O controle de densidade demográfica por porção territorial será efetuado pela SEDHAB, que fará registro da densidade conferida para cada gleba, de acordo com Diretrizes Urbanísticas Específicas do Parcelamento do Solo – DIUPE, em planilha de monitoramento do processo de variação de densidade, específica para cada porção territorial, conforme exemplo a seguir.

Planilha de controle de variação de densidade demográfica da ZUEQ

Nome do Parcelamento	Área total	Nº DIUPE	Data DIUPE	Área Parceláv. (A)	Densidade (D)	Populaç. máx. (A x D=P)	Área variação densidade (A')	Densidade acrescida (D')	Populaç.máx acrescida (A' x D'=P')	População total (P+P'=Pt)
					50hab/ha					

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

e ambientalmente sustentável, e isto por meio da priorização dos modos não motorizados e coletivos de transporte.

Na região Sul/Sudeste deverá ser planejado sistema de transporte coletivo, associado a implementação de integração multimodal dos seus serviços. Em sua concepção, o sistema a ser proposto deve calcado nos modos coletivos de transporte, composto de um eixo troncal (eixo leste), ao longo da DF-140, de caráter regional, e de linhas circulares (alimentadoras e distribuidoras), vinculadas ao transporte coletivo local.

O eixo troncal de transporte coletivo (DF-140), tem abrangência regional, estabelecendo ligação entre a região, o entorno do DF e a área do Plano Piloto. Nesse eixo, sugere-se a implantação de modal de alta capacidade, a exemplo de um Veículo Leve sobre Trilho – VLT, ou similar, proposta inversa à visão automobilística, que torna a mobilidade cada vez mais um desafio a ser vencido no dia a dia da população, além dos prejuízos que causa ao meio ambiente.

Ancorado no transporte regional, da DF-140, o sistema de transporte coletivo local proposto é formado por uma linha circular central, e outras duas linhas circulares de maior alcance, nos sentidos transversal e longitudinal, conforme modelo esquemático da Figura 9. De forma que toda a região venha a ser atendida por linhas distribuidoras e coletoras de transporte coletivo. É preciso considerar que, no contexto de elevado potencial de demanda por habitação, e de melhoria de qualidade de urbanização, poderá haver a necessidade da implantação de novas linhas de transporte, constituindo forte elemento de indução da ocupação do solo.



Figura 9 – Modelo esquemático de transporte coletivo

Para fins de planejamento integrado do sistema de transporte, o PDOT estabelece Rede Estrutural de Transporte Coletivo em todo o território do Distrito Federal (Anexo II, Mapa 3 e Tabela 3A). A função dessa rede é a de propiciar os deslocamentos da população entre as principais

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

localidades do território, considerando diferentes modalidades e capacidades (PDOT/2009, art. 19). Essa rede é classificada em:

- Rede primária: vias utilizadas para o transporte coletivo de alta capacidade, destinadas à articulação de grandes núcleos urbanos e do entorno imediato, incluindo-se nesta classificação o sistema metropolitano;
- Rede secundária: vias utilizadas para o transporte coletivo de alta e média capacidade, destinadas à integração dos núcleos urbanos no território, interligando-se à rede viária primária;
- Rede terciária: vias utilizadas para o transporte coletivo de média capacidade, destinadas à integração de localidades internas aos núcleos urbanos, interligando-se à rede secundária.

Para a região, o PDOT/2009 não define vias integrantes da Rede Estrutural de Transporte Coletivo. Com relação ao sistema viário estruturante proposto nestas diretrizes, indica-se a DF 140 como rede primária, e o trecho composto pela DF 465 e via de atividades que liga essa rodovia à DF-140 como rede secundária (Figura 10). A rede terciária e demais vias que poderão compor a rede secundária serão apontados na medida da aprovação dos projetos urbanísticos e implantação dos parcelamentos, de acordo com o planejamento do sistema de transporte urbano.



Figura 10 – Rede Estrutural de Transporte Coletivo

Com o intuito de favorecer modos não motorizados de transporte, propõe-se a elaboração de uma ampla rede de ciclovias, com capilaridade na malha urbana e que seja conectada aos outros modos de transporte, sendo que a sua integração com o modo de transporte coletivo é fundamental para torná-la uma alternativa efetiva de deslocamento neste setor. Além da implantação de ciclofaixas e ciclovias, precisam ser previstos paraciclos e bicicletários ao longo do percurso e, principalmente,

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

próximo às estações e terminais dos diferentes modos de transporte. Os usuários devem ser recebidos com estrutura e segurança nas estações multimodais, e se deslocar com segurança no interior bairro.

Os projetos de parcelamento devem incorporar, no que couber, estas diretrizes com relação a implantação de um sistema de transporte urbano, observadas as orientações constantes da Nota Técnica nº 572.000.002/2013-GETER/DIPLU/SUPLAN.

5. DIRETRIZES DE DRENAGEM URBANA SUSTENTÁVEL

Na elaboração das diretrizes, em razão das características ambientais da região, com diversas nascentes e áreas de relevo sinuoso, buscou-se explicitar diretrizes de drenagem urbana sustentável, a serem observadas nos projetos urbanísticos. O objetivo primordial é diminuir os impactos da urbanização no meio ambiente, seja diminuindo o nível das inundações, seja não comprometendo a qualidade da água, especialmente no tocante ao escoamento pluvial.

Na concepção tradicional, a urbanização causa destruição da drenagem natural. O sistema modificado passa a ser formado por ruas, bueiros, condutos e canais que aceleram o escoamento e aumentam as vazões máximas em várias vezes, além de lavar as superfícies, transportando o poluente gerado pelas emissões atmosféricas de descartes, lançamentos irregulares, entre outros. Visando mudança desse quadro, almeja-se a implantação de um projeto de drenagem urbana sustentável, que tenha como filosofia diminuir a magnitude da vazão de escoamento superficial e a sua velocidade, e principalmente, não transferir para jusante os impactos decorrentes do parcelamento.

Os princípios de desenvolvimento sustentável, aplicáveis ao manejo de águas pluviais, abrangem várias iniciativas: recuperação ou manutenção das funções naturais do escoamento pluvial como a infiltração, ravinamento natural desenvolvido pelo escoamento, redução das fontes de poluição difusas, como contaminação dos postos de gasolina, estacionamento de áreas industriais, superfícies poluentes em geral.

Para buscar uma solução ambientalmente sustentável, é necessário o gerenciamento integrado da infraestrutura urbana, que inicia no planejamento da ocupação, na fase do projeto preliminar, quando se deve procurar preservar o ravinamento natural existente. Ao contrário do que se projeta atualmente, baseando-se apenas na maximização da exploração do espaço independente da rede de drenagem natural, o projeto sustentável preserva o sistema natural, mantém uma maior área verde comum, retira o meio-fio das ruas de menor movimento, integrando o asfalto a gramados ou a outros sistemas naturais vegetais, para que toda a água se infiltre.

Além do apelo ambiental, é importante que as áreas utilizadas para a locação dos dispositivos de controle de escoamento e as tecnologias aplicadas tenham, na medida do possível, uma segunda função. É imprescindível que a sociedade se aproprie destes espaços e do uso de novas tecnologias, e assim se sinta motivada a implantá-las em suas residências, ao mesmo tempo que exija do empreendedor soluções inovadoras no desenho urbano do bairro.

Com destaque para a questão econômica, no âmbito das medidas de retenção na fonte, o reuso da água pluvial é o procedimento mais recomendável a ser adotado. O procedimento é baseado num processo pelo qual a água possa ser utilizada novamente, podendo haver ou não um tratamento

da água dependendo da finalidade para a qual vai ser reutilizada. Um exemplo prático de reuso da água numa residência é utilizar a água captada para lavagem de quintal, descarga em vasos sanitários, rega de jardins e lavagem de automóveis. Já existem sistemas simplificados no mercado que fazem a captação, armazenamento e filtragem deste tipo de água. Os dispositivos de percolação dentro de lotes permitem, também, aumentar a recarga e reduzir o escoamento superficial. O armazenamento depende da porosidade e da percolação.

No âmbito da microdrenagem, as bacias de percolação ou trincheira de infiltração devem ser utilizadas em prol da valorização e integração social dos espaços públicos. Dentre os possíveis aproveitamentos das áreas destinadas ao dispositivo de controle de escoamento estão: quadras esportivas, quadras de skate, estacionamentos para veículos leves, jardins, áreas verdes e espelhos d'água. O seu uso integrado, junto a parques, pode permitir um bom ambiente recreacional, uma vantagem de utilização do dispositivo seco que pode ser utilizado para estas finalidades.

No quesito da valorização da paisagem urbana, dentre as medidas de microdrenagem destacam-se os reservatórios. Os reservatórios podem ser dimensionados para manterem uma lâmina permanente de água (retenção), ou secarem após o seu uso, durante uma chuva intensa para serem utilizados em outras finalidades (detenção ou retenção). O partido do projeto arquitetônico, principalmente dos relacionados aos grandes lotes, deve incorporar estes dispositivos criando formas e soluções lúdicas que integrem, de forma harmônica, as medidas de controle à paisagem urbana.

Outra medida de controle que deve ser implantada é aumento da infiltração e diminuição da capacidade de escoamento através de dispositivos como pavimentos permeáveis, valas e planos de infiltração, rugosidade da seção de escoamento, declividades, entre outros. Estas medidas contribuem para a melhoria ambiental, reduzindo o escoamento superficial das áreas impermeabilizadas.

Os empreendedores devem pensar na integração entre o projeto de implantação no espaço, o projeto arquitetônico e as funções da infraestrutura de água em um ambiente urbanizado, e não apenas a busca de espaço de infiltração dentro do design de um projeto. As dificuldades das soluções com infiltração ocorrem quando o lençol freático é muito alto, o solo tem baixa capacidade de infiltração, ou as áreas drenadas são poluídas, o que poderia contaminar o aquífero.

A Resolução da ADASA nº 009, de 08 de abril de 2011, que trata de sistema de drenagem de águas pluviais apresenta entre suas diretrizes:

- Planejar as redes de drenagem de águas pluviais considerando a declividade natural do terreno, a proteção e recuperação dos fundos de vale e dos corpos d'água, proporcionando menor impacto ao meio ambiente;
- Observar a obrigatoriedade de previsão de áreas para execução das estruturas de infiltração, detenção ou retenção das águas pluviais no parcelamento;
- Dar prioridade ao uso de pavimentos permeáveis e outras medidas de controle visando à redução dos impactos ambientais da urbanização;
- Propor medidas que visem à eliminação de eventuais lançamentos clandestinos de efluentes líquidos e resíduos sólidos de qualquer natureza nos sistemas de drenagem pluvial;
- A vazão máxima de saída de um loteamento deve ser mantida igual ou inferior àquela na situação natural em todos os desenvolvimentos urbanos como novas edificações ou parcelamentos. Para isto deve-se apresentar estudo que comprove a situação; e
- Recomenda-se que o volume de detenção ou a medida compensatória necessária à manutenção da vazão máxima citada no item anterior sejam fornecidos pelo empreendedor.

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

Por fim, salienta-se que os Estudos de Impacto Ambiental dos empreendimentos deverão aprofundar estas diretrizes que, somadas às soluções de macrodrenagem, atenderão de forma sustentável à gestão da drenagem urbana da bacia do rio São Bartolomeu.

6. APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Poderão ser adotados, nos parcelamentos urbanos inseridos na Região, os instrumentos de política urbana previstos no PDOT e outros que venham a ser criados por legislação pertinente.

Os instrumentos de Outorgas Onerosas do Direito de Construir (ODIR) e de Alteração de Uso (ONALT) visam justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização e de recuperação da valorização imobiliária que advém com o potencial urbano conferido às diferentes áreas.

Incide o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODIR) nas unidades imobiliárias (lotes) onde for definido Coeficiente de Aproveitamento Básico diferente do Coeficiente de Aproveitamento Máximo. Nos casos de oferta de unidades habitacionais que visam atender à Política de Habitação de Interesse Social do Distrito Federal a cobrança de ODIR não deve ocorrer sobre as unidades imobiliárias destinadas a habitação unifamiliar.

Incide a Outorga Onerosa de Alteração de Uso (ONALT) nos casos dos novos parcelamentos, onde ocorre a transformação de uso rural em urbano, a ser efetivada no momento da aprovação do projeto de parcelamento do solo, nos termos do inciso.

7. RECOMENDAÇÕES RELATIVAS AO SANEAMENTO AMBIENTAL E ENERGIA ELÉTRICA

As concessionárias de serviços públicos devem ser consultadas quanto à:

- Existência de interferências com redes e serviços existentes e/ou projetados para a área do parcelamento;
- Capacidade de atendimento à demanda prevista pelo projeto; e
- Necessidades de áreas para uso da respectiva concessionária, se for o caso.

Serão consultadas as seguintes concessionárias: Companhia Urbanizadora da Nova Capital – NOVACAP (sistema viário e drenagem pluvial); Companhia Energética de Brasília – CEB (abastecimento de energia elétrica); Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB (abastecimento de água e esgotamento sanitário) e de Serviço de Limpeza Urbana – SLU (resíduos sólidos) e as empresas de telefonia.

São indicados, a seguir, princípios básicos relativos ao saneamento ambiental e energia elétrica:

7.1. Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário

Os parcelamentos urbanos na região ficam condicionados à viabilidade de abastecimento de água por sistema ou autorizados pela ADASA, ou operado pela Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB.

A solução de esgotamento sanitário deverá ser definida igualmente pela CAESB e autorizado pela ADASA, que avaliará as condições específicas de atendimento à população de projeto, considerando os limites dos corpos d'água receptores e a proteção da bacia hidrográfica.

7.2. Drenagem Pluvial

O manejo das águas pluviais para a área compreende a captação, a coleta, o transporte, a reserva ou contenção para amortecimento de vazões de cheias, o tratamento e o lançamento final das águas pluviais. O projeto urbanístico deve considerar os princípios do Plano Diretor de Drenagem Urbana do Distrito Federal - PDDU, em especial o Manual de Drenagem Urbana (Distrito Federal, 2009) e a Resolução da ADASA nº 009, de 08 de abril de 2011, devendo ser aprovado pela NOVACAP ou pela ADASA.

7.3. Tratamento dos Resíduos Sólidos

Devem ser respeitados os princípios, procedimentos, normas e critérios referentes à geração, acondicionamento, armazenamento, coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos sólidos do Distrito Federal, dispostos pela Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305, de 2 de agosto de 2010), pelo Plano Diretor de Resíduos Sólidos do Distrito Federal (Lei Distrital nº 2.232 de 3 de dezembro de 2003) e legislação pertinente.

7.4. Distribuição de Energia Elétrica

Devem ser respeitadas as normas e regulamentações vigentes quanto à distribuição de energia elétrica. Dentre elas destaca-se a Resolução Normativa nº 414/2010 – ANEEL, que disciplina as obras de infraestrutura básica das redes de distribuição de energia elétrica.

Os projetos de infraestrutura básica de fornecimento de energia e os projetos de instalações internas deverão ser previamente apresentados à distribuidora, e deverão ser aprovados para a conexão ao sistema de distribuição. Estudo avaliará a capacidade de atendimento da rede existente e poderá indicar a necessidade de melhorias e expansão do sistema de distribuição, cuja responsabilidade pela implantação também está definida na REN nº 414/2010- ANEEL.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

O Setor Habitacional Tororó foi tratado nestas diretrizes em conjunto com a área de estudo, contudo, para ele, continua vigente Decreto nº 30.067, de 18 de fevereiro de 2009, que aprova Projeto de Urbanismo de Regularização de Parcelamento – URB-RP 047/08 e respectivo Memorial Descritivo – MDE-RP 047/08. As diretrizes ora elaboradas poderão se aplicar ao Setor Habitacional Tororó mediante revogação do referido Decreto.

Os projetos urbanísticos deverão ser submetidos à avaliação e aprovação da Diretoria de Parcelamento Urbano – DIPAR, da Subsecretaria de Planejamento Urbano - SUPLAN/ SEDHAB. Os projetos urbanísticos deverão ser submetidos à apreciação do CONPLAN (Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal). Projetos de infraestrutura deverão ser submetidos à avaliação e aprovação dos Órgãos Setoriais.

Os casos omissos nestas Diretrizes deverão ser analisados pela Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano - SEDHAB.

EQUIPE TÉCNICA – dezembro/2013

Elaboração:

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

Paula Anderson	Chefe de Núcleo de Estudos e Métodos para Diretrizes Urbanísticas -	GETER/DIPLU/SUPLAN	(até abril de 2013)
Bey Ayres da Silva	Auditor de Atividades Urbanas	GETER/DIPLU/SUPLAN	(até setembro de 2013)
Yamila Khrisna O. do Nascimento	Chefe de Núcleo de Estudos e Métodos de Análise da Paisagem Natural	GETER/DIPLU/SUPLAN	

Coordenação Técnica:

Cláudia Varizo Cavalcante	Gerente de Estudos Territoriais	GETER/DIPLU/SUPLAN
---------------------------	---------------------------------	--------------------

Coordenação Geral:

Moema Pereira Rocha de Sá	Diretora de Planejamento Urbano	DIPLU/SUPLAN
---------------------------	---------------------------------	--------------

Supervisão:

Rômulo Andrade de Oliveira	Subsecretário de Planejamento Urbano	SUPLAN/SEDHAB
----------------------------	--------------------------------------	---------------

Colaboração:

Angélica dos Santos Sales	Chefe de Núcleo de Estudos e Métodos para Reestruturação Territorial	GETER/DIPLU/SUPLAN
Giovanna de O. Cardoso	Analista de Planejamento e Gestão Urbana	GETER/DIPLU/SUPLAN
Hermínio Medeiros de Oliveira	Especialista em Políticas Públicas e Gestão Governamental	GETER/DIPLU/SUPLAN
Michel Silva de Oliveira	Analista de Planejamento e Gestão Urbana	DIPLU/SUPLAN
Heloísa Pereira Azevedo	Gerente de Monitoramento Territorial	GEMOT/DIPLU/SUPLAN
Camila de Carvalho P. Lammers	Chefe do Núcleo de Estratégias de Estruturação Viária Transporte e Mobilidade Urbana -	GEMOT/DIPLU/SUPLAN
Glauco Cezar de Souza Ferreira	Chefe do Núcleo de Estratégias de Dinamização e Requalificação Urbana	GEMOT/DIPLU/SUPLAN
Mônica Lobo Burle	Analista de Planejamento e Gestão Urbana	GEESP/DIPLU/SUPLAN
Yara Lucia Belo P. Barbosa	Analista de Planejamento e Gestão Urbana	GEESP/DIPLU/SUPLAN
Tereza da Costa Ferreira Lodder	Diretoria de Análise de Parcelamento Urbano do Solo	DIPAR/SUPLAN
Cristina Maria Correia de Mello	Gerência de Análise do Parcelamento do Território II	DIPAR/SUPLAN
Dione Pinto da Silveira Fico	Diretoria de Análise de Parcelamento Urbano do Solo	DIPAR/SUPLAN

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

Alessandra Leite Marques	Diretoria de Análise de Parcelamento Urbano do Solo	DIPAR/SUPLAN
Maria das Graças Medeiros de Oliveira	Diretoria de Desenvolvimento Urbano Local II	DIDUL II/SUPLAN
Eni Wilson de Barros Gabriel	Diretoria de Desenvolvimento Urbano Local I	DIDUL I/SUPLAN
Marcio Brito Silva Ferreira	Gerência de Unidade de Planejamento Territorial Sul	GESUL/DIDUL II/SUPLAN

APÊNDICE A

DIRETRIZES URBANÍSTICAS – REGIÃO SUL/SUDESTE

APÊNDICE A:

1. MACRODIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

1.1. Macrozoneamento- PDOT

De acordo com o macrozoneamento estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, Lei Complementar nº 803/2009 e atualização mediante Lei Complementar nº 854/2012, a área em estudo está inserida em duas zonas: Zona Urbana de Expansão e Qualificação (ZUEQ) e Zona Urbana de Uso Controlado II (ZUUC-II)(Figura 1A).

A **Zona Urbana de Expansão e Qualificação** abrange áreas vocacionadas para ocupação urbana por possuírem relação direta com núcleos já implantados ou por estarem situadas ao longo de corredores de transporte ou de eixos conexão entre núcleos urbanos. São diretrizes para essa zona:

- estruturar e articular a malha urbana de forma a integrar e conectar as localidades existentes;
- aplicar o conjunto de instrumentos de política urbana adequado para qualificação, ocupação e regularização do solo;
- qualificar as áreas ocupadas para reversão dos danos ambientais e recuperação das áreas degradadas;
- constituir áreas para atender às demandas habitacionais;
- consolidar a permanência das chácaras preservadas com uso rural, utilizando tecnologias adequadas de preservação, de acordo com os critérios estabelecidos nos arts. 278 a 283 das Disposições Gerais e Transitórias desta Lei Complementar, excetuando-se as áreas previstas para instalação de equipamentos públicos;
- na Área de Proteção Ambiental do rio Descoberto, compatibilizar o zoneamento ambiental com a ocupação urbana consolidada e planejar as ocupações futuras de acordo com a capacidade de suporte da bacia hidrográfica do lago Descoberto; e
- planejar previamente a infraestrutura de saneamento ambiental para a ocupação, considerando-se a capacidade de suporte socioambiental da bacia hidrográfica de contribuição do lago Paranoá.

A **Zona Urbana de Uso Controlado II** (Art. 70) é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, conforme Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, sujeitas a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água. São diretrizes para essa zona:

- Art. 71. A Zona Urbana de Uso Controlado II deverá compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos, de acordo com as seguintes diretrizes:
- 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, considerando-se a questão urbanística, ambiental, de salubridade ambiental, edificação 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.

O PDOT também define para essas zonas:

Art. 42 (...)

III – na Zona Urbana de Uso Controlado II, o limite máximo a ser atingido pelos coeficientes de aproveitamento é 4 (quatro);

[...]

V – na Zona Urbana de Expansão e Qualificação, o limite máximo a ser atingido pelos coeficientes de aproveitamento é 6 (seis);

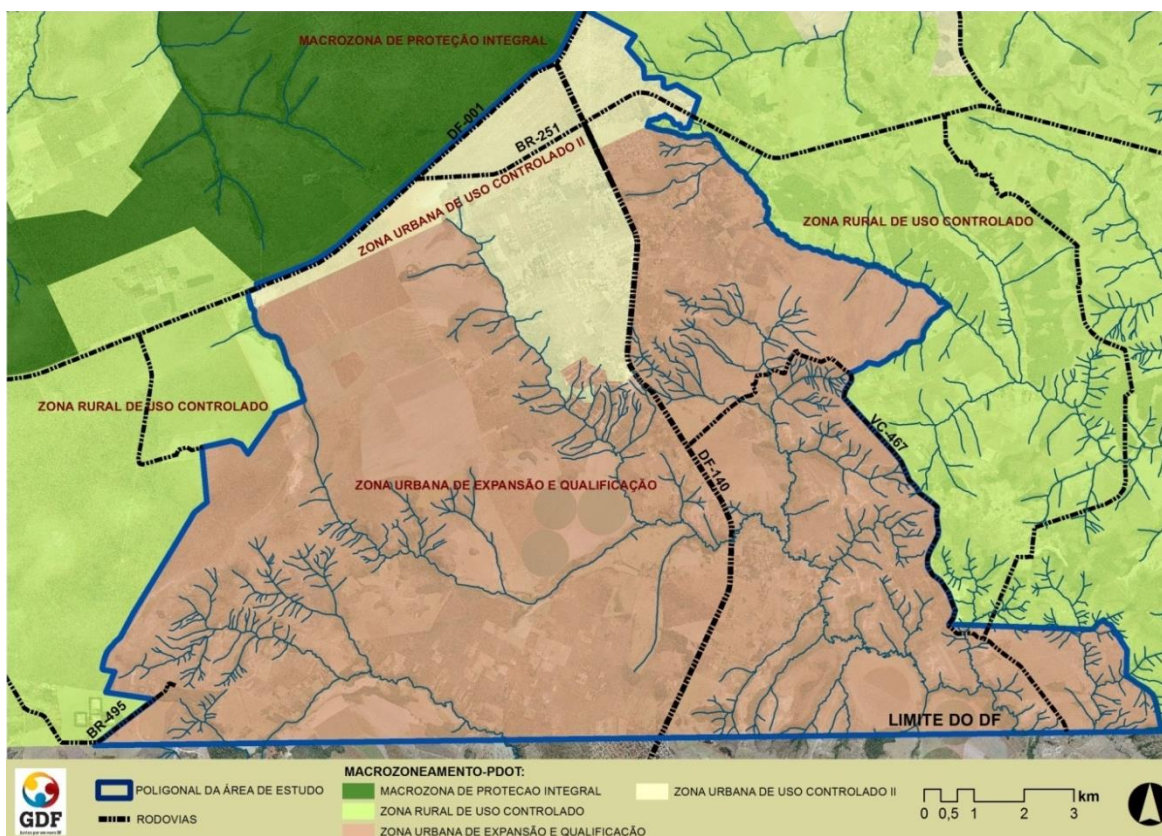


Figura 1A: Macrozoneamento do PDOT 2009

Parte da área, também, está inserida na Área de Proteção de Manancial - APM Cabeça de Veado (Figura 2A), para a qual o Plano define:

Art. 95. Ficam definidas as Áreas de Proteção de Manancial – APM como porções do território que apresentam situações diversas de proteção em função da captação de água destinada ao abastecimento público.

Parágrafo único. A APM é aquela destinada à recuperação ambiental e à promoção do uso sustentável nas bacias hidrográficas a montante dos pontos de captação de água destinada ao abastecimento público, sem prejuízo das atividades e ações inerentes à competência da concessionária de serviço público autorizada a captar e distribuir água de boa qualidade e em quantidade suficiente para o atendimento da população.

Art. 96. São as seguintes as APMs definidas na presente Lei Complementar: do Alagado, do Bananal, do Barroão (Brazlândia), do Brejinho, do Cabeça de Veado, do Cachoeirinha, do Capão da Onça, do ribeirão do Gama (Catetinho), do Contagem, do Corguinho, do Crispim, do Currais, do Engenho das Lages, do Fumal, do Mestre d'Armas, do Olho d'Água, do Paranoazinho, do Pedras, do Pipiripau, do Ponte de Terra, do Quinze, do Santa Maria, do São Bartolomeu (partes Norte e Sul), do Taquari e do Torto.

§ 1º As APMs encontram-se configuradas no Anexo I, Mapa 1A, desta Lei Complementar.

§ 2º Poderão ser definidas novas APMs mediante lei complementar específica, para proteção de novas captações implantadas por concessionária autorizada, devendo o sistema de abastecimento ser aprovado previamente pelos órgãos outorgantes e licenciadores.

§ 3º As APMs definidas por poligonal nesta Lei Complementar poderão ser extintas após a desativação da captação por parte da concessionária de serviço público autorizada, mediante lei específica.

§ 4º Nas APMs extintas, serão aplicadas as diretrizes de uso definidas para as respectivas zonas em que se inserem, podendo ser estabelecidas diretrizes mais restritivas para sua ocupação mediante estudos ambientais específicos.

Art. 97. São diretrizes para as APMs definidas nesta Lei Complementar:

- I – manter preservadas as áreas com remanescentes de vegetação nativa, admitida a supressão mediante estudo prévio a ser avaliado pelo órgão gestor;
- II – recuperar, prioritariamente, as áreas degradadas localizadas em Áreas de Preservação Permanente e em áreas destinadas à reserva legal;
- III – incentivar a implantação de sistemas agroflorestais e a ampliação da área de vegetação nativa, cujo manejo favoreça a conservação do solo e a proteção dos corpos hídricos;
- IV – proibir o parcelamento do solo urbano e rural, exceto os parcelamentos com projetos já registrados em cartório, aqueles incluídos na Estratégia de Regularização Fundiária de que trata a Seção IV do Capítulo IV do Título III desta Lei Complementar e aqueles em que haja necessidade de adequação em parcelamentos regulares já existentes;
- V – implantar obras de saneamento básico e drenagem de águas pluviais, de coleta e varrição de lixo e atividades mitigadoras dos impactos causados pelo processo de urbanização;
- VI – proibir o lançamento de sistemas de drenagem de águas pluviais a montante do ponto de captação de água do manancial, à exceção das APMs do São Bartolomeu e do Engenho das Lages;
- VII – exigir, nas áreas com atividades agropecuárias, a utilização de tecnologias de controle ambiental para a conservação do solo e para a construção de estradas;
- VIII – proibir a instalação de indústrias poluentes e postos de combustíveis, sendo que os postos de combustíveis já instalados e devidamente licenciados devem adotar tecnologias para controle de poluição;
- IX – proibir as atividades de forte impacto sobre os recursos hídricos, tais como suinocultura em escala comercial, matadouros e abatedouros, à exceção das APMs do Pipiripau e do Engenho das Lages, onde tais empreendimentos podem ser aprovados mediante processo de licenciamento ambiental;
- X – proibir a exploração de minerais;
- XI – proibir, nos corpos hídricos, práticas potencialmente poluidoras ou geradoras de risco à captação;
- XII – promover programas específicos de educação ambiental.

Art. 98. As Áreas de Regularização e Parcelamentos Urbanos Isolados, conforme definido no Título III, Capítulo IV, Seção IV, relacionadas no parágrafo único deste artigo, situadas nas APMs nele indicadas, terão os critérios específicos de regularização definidos por grupo de trabalho coordenado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, com participação do órgão gestor da política rural do Distrito Federal e da concessionária de serviço público autorizada e responsável pela captação.

Parágrafo único. As Áreas de Regularização e Parcelamentos Urbanos Isolados sujeitas aos critérios a serem definidos conforme este artigo são:

- I – na APM Mestre d'Armas: ARIS Mestre d'Armas I;
- II – na APM Cachoeirinha: ARINE La Font, ARIS Itapoã e ARINE Itapoã;
- III – na APM Brazlândia: ARIS Expansão da Vila São José;
- IV – nas APMs Olho d'Água e Ponte de Terra: ARINE Ponte de Terra;
- V – na APM São Bartolomeu: ARIS Aprodarmas III e ARIS Vale do Amanhecer.

Art. 99. A gestão, o monitoramento e a fiscalização das APMs competem ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano e ao órgão gestor da política ambiental do Distrito Federal.

§ 1º Deverão cooperar com os órgãos gestores os órgãos responsáveis pela política rural do Distrito Federal e o órgão gestor da fiscalização, bem como a Agência Reguladora de Águas e Saneamento do Distrito Federal – ADASA/DF e a concessionária de serviço público autorizada e responsável pela captação.

§ 2º Os órgãos gestores estabelecerão o programa anual de gestão das APMs, incluindo ações de monitoramento e de educação ambiental, com a participação dos órgãos citados no § 1º deste artigo e de entidades representativas das comunidades nelas residentes.

§ 3º A gestão das APMs deverá estar integrada com o processo de gestão de bacias hidrográficas.

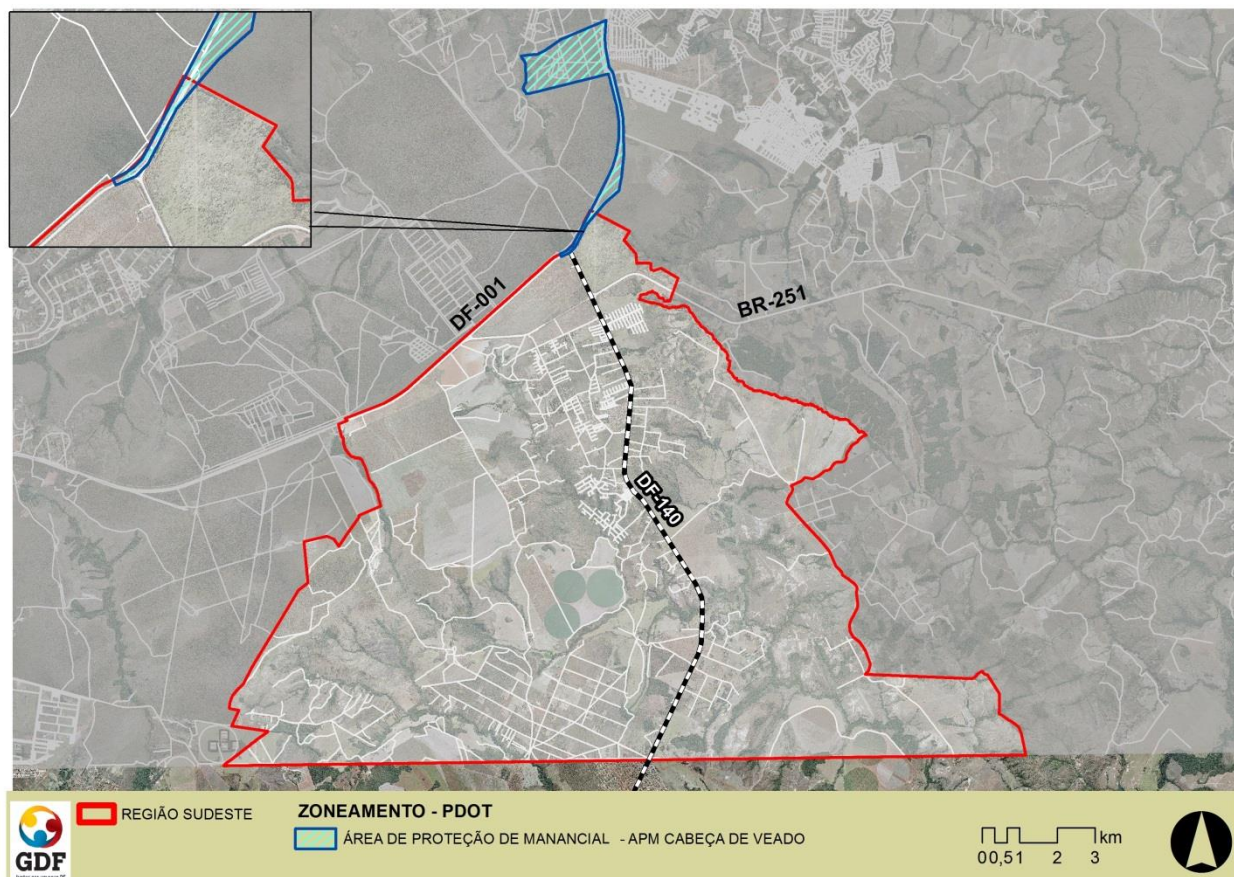


Figura 2A - Área de Proteção de Manancial - PDOT

1.2. Densidade demográfica do PDOT/2009

Conforme estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009, a área enquadra-se nas categorias de baixa e média densidade populacional, devendo, portanto, ser adotada a densidade entre 15 e 50 habitantes por hectare (ha), aplicadas à Zona Urbana de Uso Controlado II do Setor Habitacional Tororó e à Zona Urbana de Expansão e Qualificação. Apenas na porção ao longo da DF-001 é prevista média densidade demográfica, de 50 a 150 habitantes por hectare, em Zona de Uso Controlado II.

Sendo a área total de aproximadamente 17.054ha, a população máxima admitida é de 956.677 habitantes. Tendo em vista a média de 3,3 moradores por domicílio apurada para o Distrito Federal (IBGE, censo de 2010), a área comporta o máximo de 289.902 unidades habitacionais.

Vale ressaltar que este cálculo de população e de unidades habitacionais considera apenas a densidade prevista no PDOT, podendo este valor ser alterado devido à capacidade de suporte do território, no que se refere ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais, como também outros aspectos urbanísticos e ambientais que vierem a ser identificados.

1.3. Estratégias de Ordenamento Territorial

1.3.1. Estratégia de Regularização Fundiária Urbana

Conforme estabelecido no art. 117 do PDOT/2009, a Estratégia de Regularização Fundiária visa à adequação de assentamentos informais preexistentes às conformações legais, de modo a garantir o direito à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. Duas categorias de assentamento compõem essa estratégia: Área de Regularização e Setor Habitacional de Regularização.

As Áreas de Regularização *"correspondem às unidades territoriais que reúnem assentamentos informais a partir de critérios como proximidade, faixa de renda dos moradores e similaridade das características urbanas e ambientais, com o objetivo de promover o tratamento integrado do processo de regularização dos assentamentos informais"* (PDOT/2009, art. 118, inciso II). As Áreas de Regularização são classificadas em: (i) Áreas de Regularização de Interesse Social, voltadas à regularização de assentamentos de baixa renda; e (ii) Áreas de Regularização de Interesse Específico, voltadas à regularização de assentamentos de média e alta renda.

Os Setores Habitacionais de Regularização *"correspondem à agregação de Áreas de Regularização e áreas não parceladas, com o objetivo de auxiliar a promoção do ordenamento territorial e o processo de regularização a partir da definição de diretrizes mais abrangentes e parâmetros urbanísticos, de estruturação viária e de endereçamento"* (PDOT, art. 118, inciso III).

Na Região Sul/Sudeste está situado o Setor Habitacional Tororó que integra a Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT como Setor de Regularização, para o qual o PDOT/2009 definiu baixa densidade populacional (de 15 a 50 habitantes por hectare) e o percentual mínimo de 10% de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e de espaços livres de uso público (PDOT, Anexo II, Tabela 2A). Para fins de regularização, as áreas ocupadas por parcelamentos informais no Setor foram definidas como Áreas de Regularização de Interesse Específico/ARINE Tororó I, II, III, IV, V e VI. (Figura 3A). Por meio do Decreto nº 30.067, de 18 de fevereiro de 2009, foi aprovado o Projeto de Urbanismo de Regularização – URB-RP Nº 047/08 e respectivo Memorial Descritivo MDE-RP Nº 047/08 do Setor Habitacional Tororó. A SEDHAB também emitiu Diretrizes Urbanísticas Complementares para o Setor Habitacional Tororó – DIUR 03/2012, que define parâmetros complementares de ocupação para o parcelamento do solo. Alguns parcelamentos inseridos em ARINE tiveram sua aprovação junto ao Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamento do Solo e Projetos Habitacionais – GRUPAR. Ocorre, ainda, na Região a Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Mônaco, fora de Setor de Regularização, também com aprovação do projeto de regularização junto ao GRUPAR.

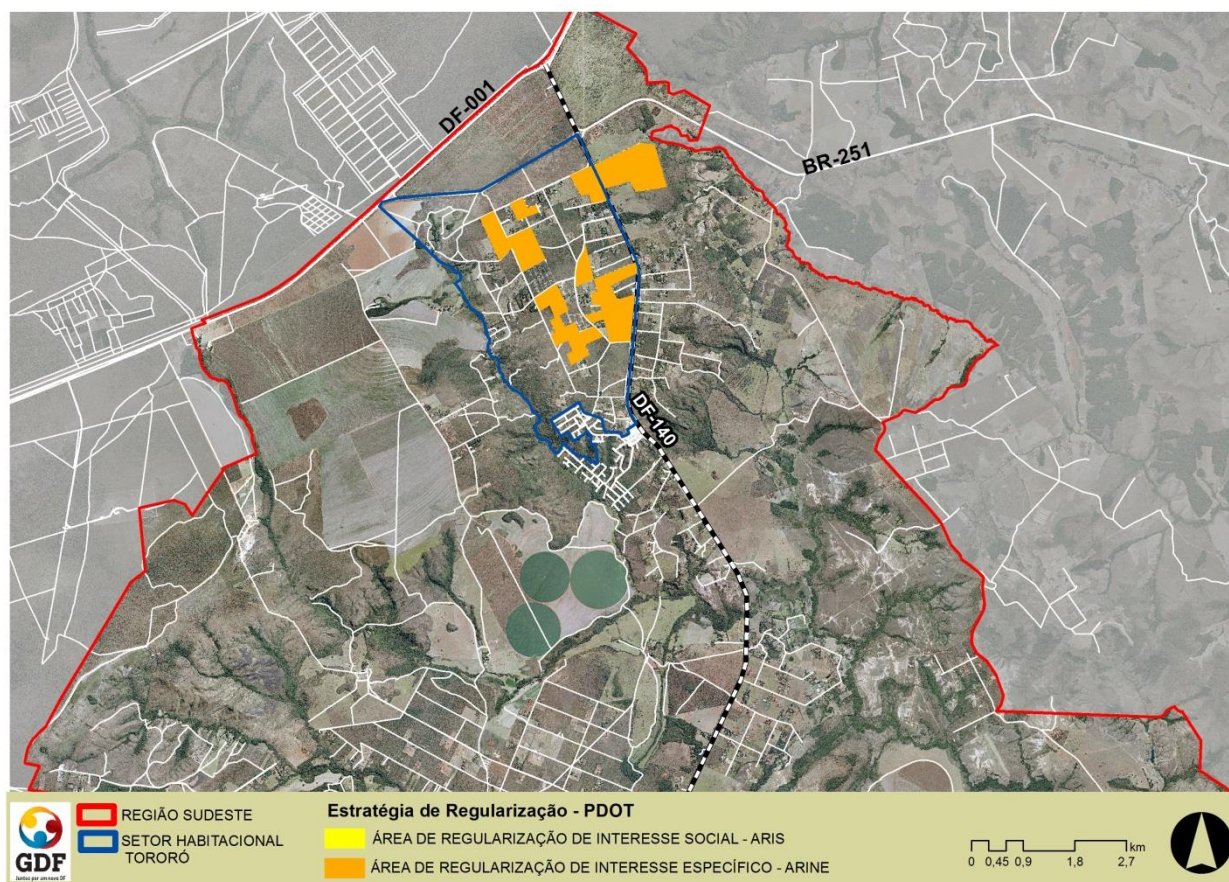


Figura 3A – Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT

1.3.2. Estratégias de Integração Ambiental.

Dentre as definições do PDOT 2009 para a área em estudo destacam-se dois conectores ambientais, do PDOT (**Mapa 3 - Sistema de Espaços Verdes**), que “*consistem em um conjunto de espaços lineares que, por seus atributos naturais, tais como vales fluviais e fragmentos de vegetação nativa, favorecem a interligação de sistemas naturais*”. Os dois conectores ambientais existentes na gleba possuem como eixo os ribeirões Santana e Cachoeirinha, englobando as respectivas de Áreas de Preservação Permanente – APP. Esta estratégia de integração ambiental do território comporta, dentre outras, as seguintes ações.

- criação de parques lineares com a finalidade de interligar unidades e áreas protegidas já constituídas e de estabelecer espaços contínuos que reforcem a vocação de conexão;
- recuperação e manutenção das Áreas de Preservação Permanente ao longo dos cursos d’água compreendidos em conectores localizados em ambiência rural ou urbana;
- demarcação das reservas legais de propriedades rurais em áreas que estabeleçam, sempre que possível, espaços contínuos e compatíveis com a função de conexão entre ecossistemas;
- incentivo ao desenvolvimento de atividades compatíveis com a proteção do meio ambiente, tais como ecoturismo e agroecologia;
- integração e articulação de equipamentos e parques urbanos e ecológicos com os demais espaços naturais protegidos, por meio da valorização e ampliação da arborização urbana de áreas públicas e particulares;
- conscientização da população, com vistas à criação e à manutenção de áreas verdes e espaços arborizados em lotes urbanos residenciais, comerciais, industriais e de prestação de serviços, bem como à manutenção de vegetação nativa em sítios e chácaras situadas em áreas urbanas; e
- incentivo à arborização urbana por meio da ampliação da arborização de vias e espaços públicos e da venda orientada e apoio técnico para o plantio de mudas de espécies nativas.

2. DIRETRIZES DE PLANOS SETORIAIS

2.1. Plano Diretor de Transporte Urbano – PDTU

O Relatório Técnico do Plano Diretor de Transporte Urbano- PDTU (outubro de 2010), da Secretaria de Estado de Transporte do DF, indica as Estratégias para o Eixo Leste composta pelas Regiões Administrativas do Jardim Botânico, São Sebastião, Paranoá, Lago Sul e Itapoã.

Devido a sua configuração geográfica, dispersa ao longo da DF-001 e tendo como uma barreira natural o Lago Paranoá, a demanda se distribui por vários acessos, como a ligação com Plano Piloto através das Pontes Presidente Médici, Costa e Silva e Juscelino Kubitschek, Estrada Parque Dom Bosco (EPDB) e pela Estrada Parque Paranoá (EPPR). Para as demais regiões do Distrito Federal, utiliza-se a DF-001, que interliga, de maneira perimetral, a todos os eixos, conforme ilustrado na Figura 4A.

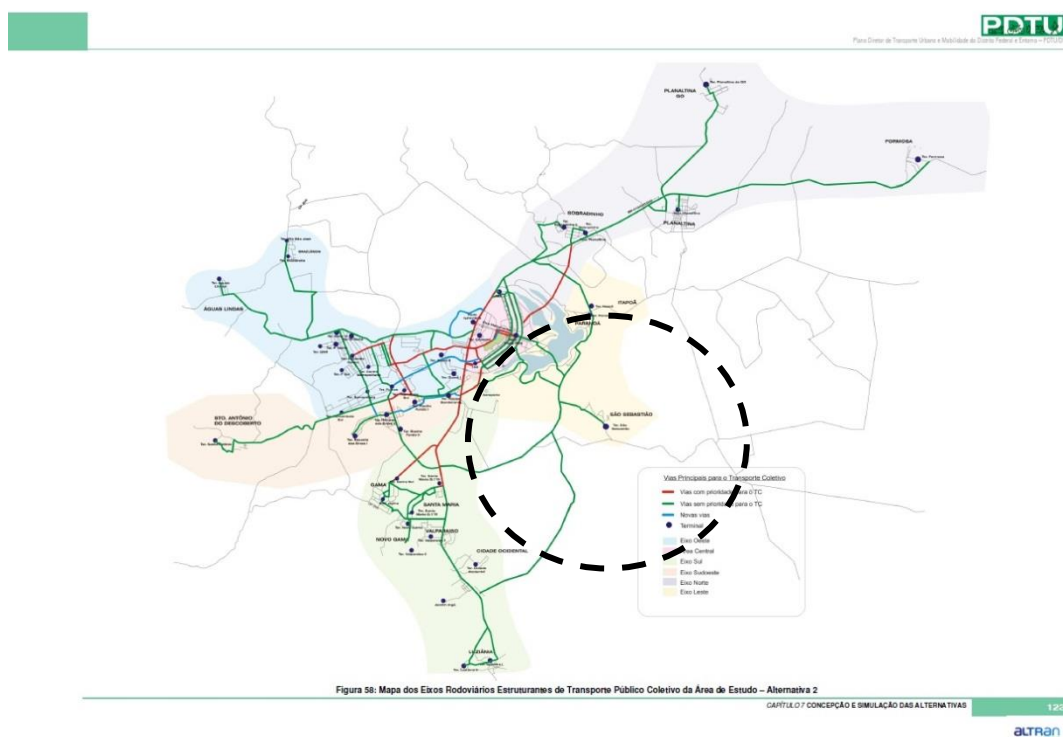


Figura 4A – PDTU – Eixo Leste

Analisaram-se três alternativas de sistemas de transporte – 1A, 1B e 2. A alternativa 1A considerou a implantação de tratamento prioritário para o transporte coletivo nos principais corredores de transporte, a implantação do metrô leve (VLT) ligando o Aeroporto JK aos terminas Asa Sul (TAS) e Asa Norte (TAN), via W3, o aumento da capacidade operacional do metrô (aquisição de 12 novos trens e a abertura de seis novas estações, inclusive a estação do Setor Comercial Norte, e a implementação da integração operacional e tarifária no DF. A alternativa 1B difere da 1A ao considerar uma faixa exclusiva para ônibus na W3, permitindo a operação de linhas provenientes de outras regiões administrativas. As linhas semiurbanas, do Entorno imediato, são racionalizadas. A alternativa 2 considera a expansão do metrô na Asa Norte, em Ceilândia e em Samambaia, a implantação da

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

segunda linha do metrô leve (VLT), ligando o Eixo Monumental ao Sudoeste e ao SIA, além dos investimentos previstos na alternativa 1A. As linhas semiurbanas estão integradas à rede do DF na alternativa 2, em termos operacionais e tarifários. Esta última, embora não tenha sido à escolhida pelo plano, contempla maior investimento no sistema de transporte público coletivo. Tem as mesmas características da Alternativa 1A, acrescidas de investimentos no setor ferroviário e na integração plena dos sistemas de transporte coletivo.

O plano recomenda adotar, no Distrito Federal, a solução de melhor resultado econômico, ou seja, a Alternativa 1, e no Entorno a solução que promova a melhoria da acessibilidade e da mobilidade daquela população. Isto é, implantar a Alternativa 1 no DF, conforme especificado, e solução operacional e tarifária para as linhas do Entorno imediato, conforme considerado na alternativa 2.

Esta proposição prevê ações de caráter institucional, operacional e física, conforme indicado a seguir:

- Implantação de integração operacional e tarifária do STPC/DF e, posteriormente, deste com as linhas do serviço semiurbano dos municípios do Entorno imediato;
- Implantação de corredores rodoviários de transporte nos Eixos Oeste, Sul, Sudoeste, Norte, com possibilidade de expansão até as cidades do Entorno imediato;
- Implantação de sistema de média capacidade de transporte na W3 (metrô leve / ônibus);
- Aumento da capacidade operacional do metrô – aquisição de 12 novos trens, redução do intervalo no tronco para 3 min.; abertura de cinco novas estações; início da construção da expansão à Asa Norte (estação SCN);
- Fortalecimento da capacidade de gestão do transporte público coletivo;
- Fortalecimento da capacidade gestão e operação do trânsito e do sistema viário;
- Formulação jurídico-institucional para unificar a gestão do transporte público coletivo que serve à região do Entorno com o a do STPC/DF;
- Regularização dos contratos de delegação dos serviços do STPC/DF;
- Renovação e adequação da frota do STPC/DF;
- Implantação da Câmara de Compensação de Receitas e Créditos;
- Consolidação de rede de vias arteriais do Distrito Federal.

2.2. Plano Diretor de Drenagem Urbana – PDDU

As diretrizes do Plano Diretor de Drenagem Urbana do Distrito Federal – PDDU a serem consideradas para o parcelamento do solo urbano são:

- A vazão máxima de saída de um loteamento deve ser mantida igual ou inferior àquela na situação natural em todos os empreendimentos urbanos, como novas edificações ou parcelamentos. Para isto deve-se apresentar estudo que comprove a situação;
- Recomenda-se que o volume de retenção ou a medida compensatória necessária à manutenção da vazão máxima citada no item anterior sejam fornecidos pelo empreendedor. Sugere-se que todo novo loteamento reserve 1 a 2% da sua área, que

pode ser computada dentro da área verde do empreendimento, para retenção ou detenção de acréscimos de vazão pluvial;

- Estabelecer faixa de domínio e condicionantes para novos parcelamentos em torno de cursos d'água naturais.

2.3. Plano de Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos – PGIRH

O Plano de Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos, desenvolvido pela Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento Básico do Distrito Federal – ADASA, compreende: prognóstico das demandas hídricas com cenários tendenciais e alternativos; comparação da disponibilidade versus demanda hídrica; análise da geração de cargas poluidoras; modelagem da qualidade da água para as bacias hidrográficas e o lago Paranoá; e medidas mitigadoras para controle quantitativo e qualitativo dos recursos hídricos. O Plano também propõe enquadramento dos corpos hídricos, com base na Resolução CONAMA 357/2005, alterada pelas Resoluções 410/2009 e 430/2011.

Na proposta de enquadramento dos corpos hídricos das sub-bacias, o PGIRH apresenta as seguintes informações:

- Ribeirão Santana: Para o parâmetro fósforo, em metade das estações os valores médios atendem os padrões estabelecidos pela Resolução CONAMA 357/2005 para corpos d'água Classe 1¹⁵, ou seja, abaixo de 0,1 mg P.L⁻¹. Nas estações 60471185 (Mestre D'Armas), 60480550 (Papuda), 60492000 (Santana) e 60492200 (Bartolomeu - Faz. Recreio) os valores médios atendem a Classe 3¹⁶.
- Ribeirão Cachoeirinha: De um total de oito estações, somente as estações 60480550 (Papuda) e 6049100 (Cachoeirinha) tiveram valores médios de coliformes termotolerantes ora dos padrões estabelecidos pelas Resoluções CONAMA 357/2005 e CONAMA 274/2000 para corpos d'água classe 4 ou seja, acima de 4.000 NMP/100mL. Quanto à análise deste parâmetro, a Resolução CONAMA 357/2005 determina que sejam avaliadas um mínimo de 6 amostras, coletadas no período de um ano com frequência bimestral, no entanto avaliaram aqui apenas os dados disponíveis. Nas demais estações, observaram-se em 4 das 8 estações valores médios abaixo de 1.000 NMP/100mL, ou seja, dentro dos limites estabelecidos pela Resolução CONAMA 274/2000 para corpos d'água Classe 2¹⁷ para uso de recreação de contato primário e nas estações 60471185 (Mestre D'Armas) e 60480310 (Taboca) os valores médios atendem a Classe 1.

¹⁵Resolução CONAMA 357/2005 - Art. 4º

II - classe 1: águas que podem ser destinadas:

a) ao abastecimento para consumo humano, após tratamento simplificado;

b) a proteção das comunidades aquáticas;

c) a recreação de contato primário, tais como natação, esqui aquático e mergulho, conforme Resolução CONAMA nº 274, de 2000;

d) a irrigação de hortaliças que são consumidas cruas e de frutas que se desenvolvam rentes ao solo e que sejam ingeridas cruas sem remoção de película; e

e) a proteção das comunidades aquáticas em Terras Indígenas.

¹⁶Resolução CONAMA 357/2005 - Art. 4º

IV - classe 3: águas que podem ser destinadas:

a) ao abastecimento para consumo humano, após tratamento convencional ou avançado;

b) a irrigação de culturas arbóreas, cerealíferas e forrageiras;

c) a pesca amadora;

d) a recreação de contato secundário; e

e) a dessedentação de animais.

¹⁷Resolução CONAMA 357/2005 - Art. 4º

III - classe 2: águas que podem ser destinadas:

a) ao abastecimento para consumo humano, após tratamento convencional;

b) a proteção das comunidades aquáticas;

c) a recreação de contato primário, tais como natação, esqui aquático e mergulho, conforme Resolução CONAMA nº 274, de 2000;

d) a irrigação de hortaliças, plantas frutíferas e de parques, jardins, campos de esporte e lazer, com os quais o público possa vir a ter contato direto; e

e) a aquicultura e a atividade de pesca.

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

Sobre as Áreas de Proteção de Mananciais, o plano mostra que há certa sobreposição com as Unidades de Conservação, principalmente com APAs. Como se supõe um maior controle da ocupação dessas áreas, em função de sua importância para o abastecimento público de água, devem, em tese, receber uma proteção equiparável às unidades de conservação de uso sustentável, embora já haja, atualmente, grandes pressões demográficas sobre algumas das APM, com algumas delas coincidindo com Áreas de Regularização, segundo o PDOT.

O fato de a área de estudo caracterizar-se como uma região de nascentes faz com que as áreas verdes em geral apresentem extrema importância, principalmente quando se consideram os efeitos da presença dessas áreas sobre a capacidade de infiltração da água da chuva, o que se torna ainda mais significativo ao ter-se em conta a marcada sazonalidade que caracteriza o regime pluviométrico da região. A própria ADASA adota como um dos critérios para a outorga para a captação de água subterrânea, nos condomínios, a taxa de impermeabilização desses empreendimentos, o que revela a relevância das áreas verdes para a gestão dos recursos hídricos da área aqui considerada.

Com relação à captação de água e sistema de esgotamento sanitário do Distrito Federal, o Plano informa que a bacia do rio São Bartolomeu possui 08 captações de água (Fumal, Brejinho, Mestre D'Armas, Corguinho, Pipiripau, Quinze, Paranoazinho e Cachoeirinha) e 05 estações de tratamento de esgotos em operação (ETE Planaltina, Vale do Amanhecer, Paranoá, São Sebastião e Sobradinho 1). E diz ainda, que existe a previsão de serem implantadas as ETEs Tororó, na bacia do rio Santana, e Taboca na bacia do rio Paranoá.

3. ASPECTOS AMBIENTAIS

Para a elaboração destas diretrizes urbanísticas foram levantadas informações acerca de unidades de conservação e dos aspectos físico-territoriais do diagnóstico do Zoneamento Ecológico-Econômico do DF relativamente à poligonal de abrangência das diretrizes. Essa abordagem busca fundamentar a definição de parâmetros de uso e ocupação do solo.

A Região Sul/Sudeste está situada na bacia do rio São Bartolomeu, sub-bacias do ribeirão Santana e Cachoeirinha, ambos afluentes do rio São Bartolomeu. Apenas uma pequena parte, a noroeste, encontra-se na bacia do córrego Saia Velha.

Ao longo dos cursos d'água e das nascentes delimitam-se as Áreas de Preservação Permanente - APPs, definidas no art. 4º da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre o Código Florestal Brasileiro. Ocorrem ainda áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e outras áreas com restrições físico-ambientais identificadas como APP, conforme apresentado no **Mapa 3 - Sistema de Espaços Verdes**.

3.1. Unidades de Conservação

Apresentam-se a seguir as interfaces da área objeto destas diretrizes com unidades de conservação instituídas no território do Distrito Federal, particularmente com relação à Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central, à APA do São Bartolomeu, ao Parque Tororó e outras Unidades de Conservação limítrofes.

a) Áreas de Proteção Ambiental

A Área de Proteção Ambiental (APA) corresponde à categoria de unidade de conservação de uso sustentável, de acordo com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC, Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000. A região encontra-se integralmente inserida em APA, uma pequena porção ao norte na APA do São Bartolomeu e a maior extensão na APA do Planalto Central (Figura 5A).

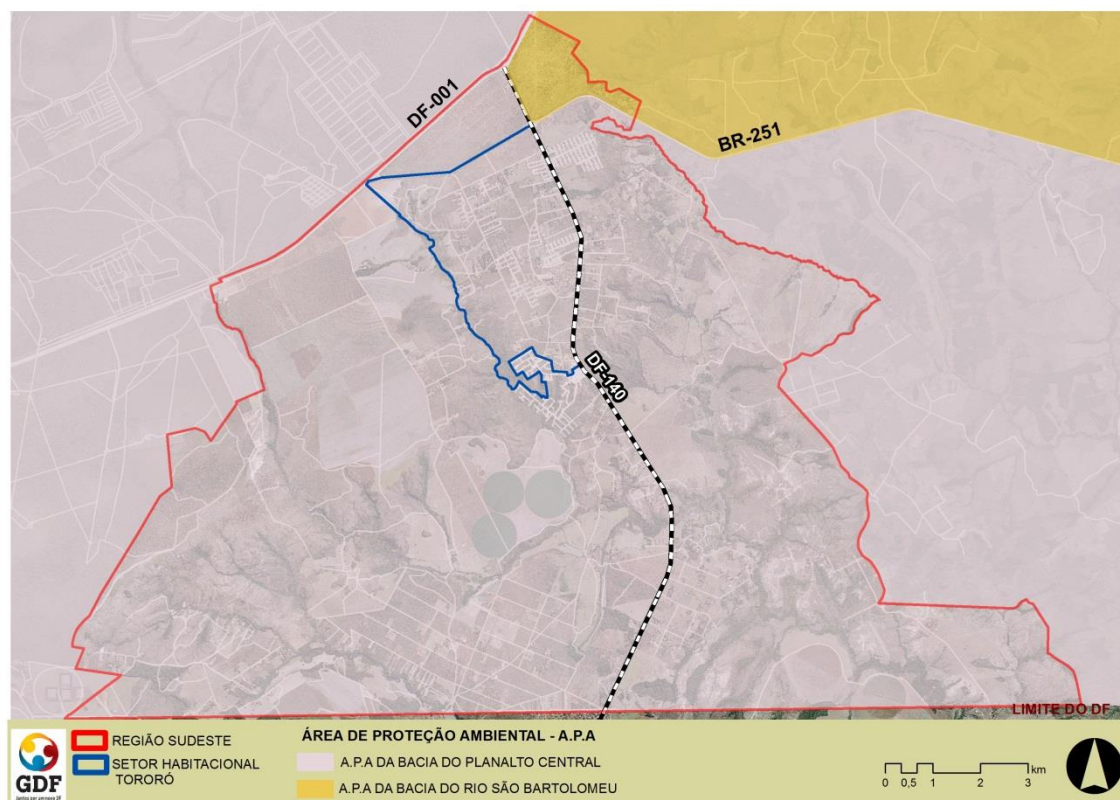


Figura 5A- APA do Planalto Central e APA do São Bartolomeu

A Área de Proteção Ambiental (APA) do Planalto Central constitui unidade de conservação federal (administração de competência do Instituto Chico Mendes), instituída por meio do Decreto Federal s/n de 10 de janeiro de 2002, com a finalidade de proteger os mananciais, regular o uso dos recursos hídricos e o parcelamento do solo, garantindo o uso racional dos recursos naturais e protegendo o patrimônio ambiental e cultural da região. Essa unidade ainda não dispõe de plano de manejo e respectivo zoneamento ambiental, instrumentos que estão em fase de elaboração.

A APA do São Bartolomeu está localizada na porção central do DF e é caracterizada por compreender importantes áreas de recarga de mananciais subterrâneos ali existentes e áreas de relevo acidentado associadas às formações dos principais afluentes do Rio São Bartolomeu. Essa APA foi criada por meio de Decreto Federal nº 88.940, de 07 de novembro de 1983, com o objetivo principal de proteção de mananciais para futuro abastecimento do Distrito Federal. Destaca-se que esta represa foi pensada em 1981 quando o Decreto 13.869 definiu as cotas de represamento com vistas à utilização de suas águas para abastecimento público. O rezoneamento ambiental dessa APA foi instituído após transferência da sua competência administrativa da esfera federal para o GDF, por meio da Lei Distrital nº 1.149, de 11 de julho de 1996, que estabeleceu nove zonas com diferentes características e objetivos.

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

A seguir encontra-se descrita a caracterização do zoneamento ambiental proposto para a APA do rio São Bartolomeu naquelas zonas que ocorrem na área de estudo, conforme Figura 6A.

V - Zona de Uso Especial 2 - ZUE 2, que corresponde às áreas de florestamento e fruticultura remanescentes de projetos implantados pela PROFLOSA S.A. - Florestamento e Reflorestamento, constituindo manchas de interesse especial para proteção, nas quais se permitem os seguintes usos:

- a. Preservação;
- b. Conservação; e
- c. Silvicultura;

VI - Zona de Uso Agropecuário 1 - ZUA1, que corresponde aos sistemas de terra ST4 e ST5 e apresentam ecossistemas mais frágeis e conservados, nos quais se permitem os seguintes usos:

- a. Conservação;
- b. Conservação de pastagem nativa;
- c. Agropecuária extensiva; e
- d. Empreendimentos localizados, das categorias institucionais e de prestação de serviços.

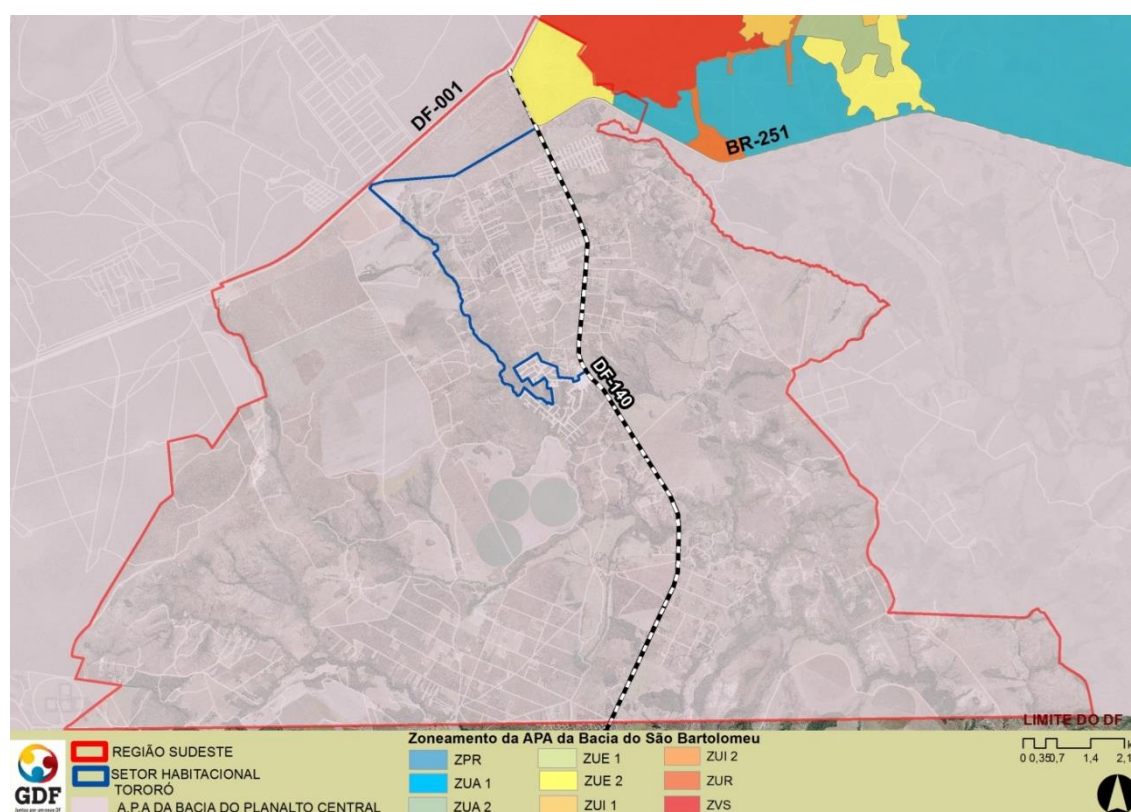


Figura 6A - Zoneamento ambiental da APA do São Bartolomeu

b) Parque Tororó

O Parque Ecológico do Tororó, criado em 2005, teve sua origem no processo de licenciamento ambiental do Setor Habitacional de mesmo nome no qual está inserido (Figura 7A). Sua poligonal foi posteriormente definida e publicada pelo Decreto nº 27.557-A, de 22 de dezembro de 2006 (DODF de 29.12.2006 – republicação DODF de 09.05.2007) com uma área de 370,01 hectares.

Os objetivos do Parque Tororó, como de outros parques ecológicos, são: conservar amostras dos ecossistemas naturais; proteger paisagens naturais de beleza cênica notável, bem como atributos excepcionais de natureza geológica, geomorfológica, espeleológica e histórica; proteger e recuperar recursos hídricos, edáficos e genéticos; promover a recuperação de áreas degradadas e a sua revegetação com espécies nativas; incentivar atividades de pesquisa, estudos e monitoramento

ambiental; e estimular o desenvolvimento da educação ambiental e das atividades de recreação e lazer em contato harmônico com a natureza.

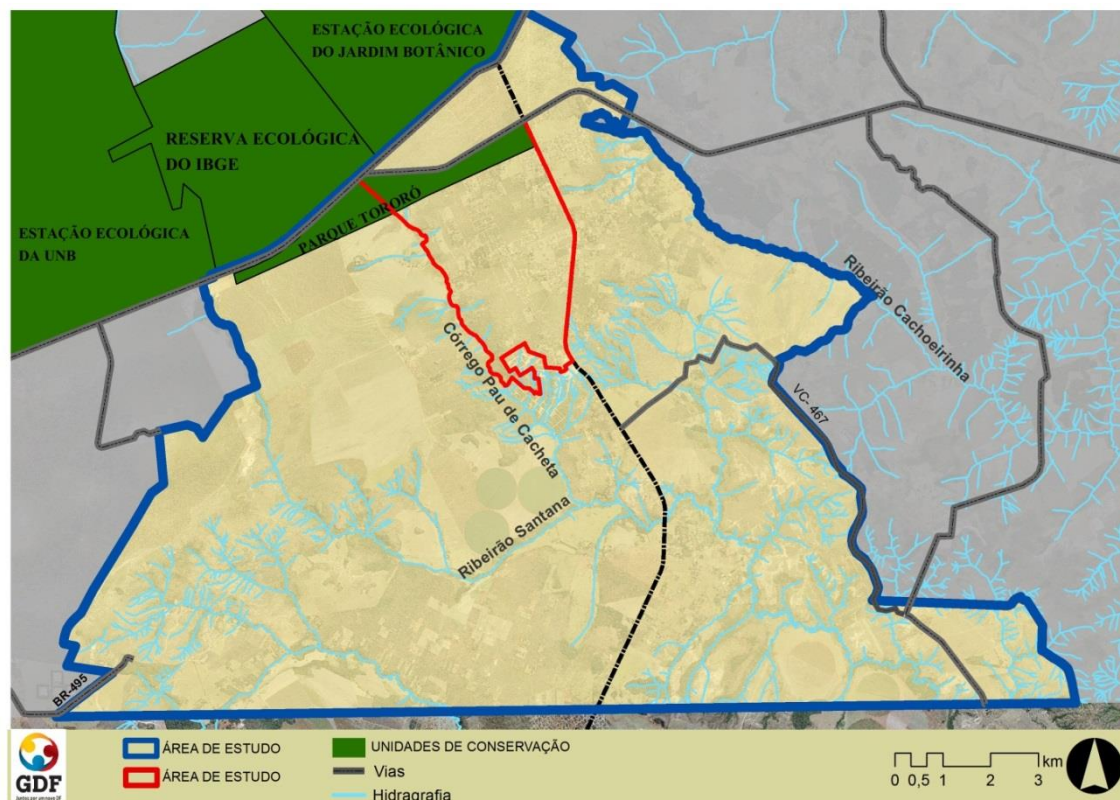


Figura 7A - Parque Tororó

c) Unidades de Conservação limítrofes

No limite norte da Região Sul/Sudeste encontram-se importantes unidades de conservação classificadas, de acordo com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação, como de proteção integral, onde não é admitido o uso direto dos recursos naturais. São essas unidades: a Estação Ecológica do Jardim Botânico e a Reserva Ecológica do IBGE.

A Estação Ecológica do Jardim Botânico é uma unidade de conservação criada pelo Decreto nº 14.422/92 e ampliada pelo Decreto nº 17.277/96, englobando uma área total de aproximadamente 4500 hectares, administrada pelo Jardim Botânico de Brasília. A área também abriga um dos principais remanescentes de vegetação nativa de cerrado e, juntamente com a Reserva Ecológica do IBGE e a Estação Ecológica da UnB, compõe uma das Zonas Núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado Fase I.

Esta unidade de conservação teve seu zoneamento ambiental estabelecido recentemente quando da elaboração do respectivo Plano de Manejo. Os resultados obtidos em todo o processo de estabelecimento do Zoneamento Interno permitiram a definição de seis Zonas de Manejo, conforme demonstra a Figura 7. Também foi estabelecida a zona de amortecimento onde se deve ter um rigor acentuado no controle das atividades ali existentes (Figura 8A). Todavia, o ato legal para o reconhecimento de ambos os zoneamentos propostos para o manejo da UC ainda não foram oficialmente publicados.

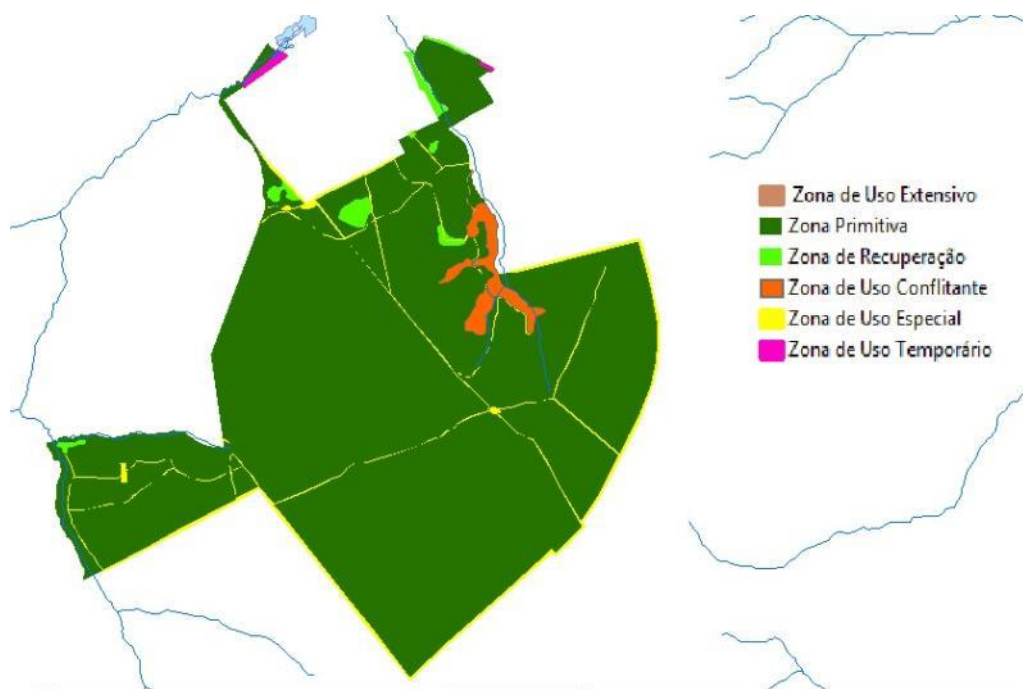


Figura 8A - Zoneamento Ambiental proposto pelo Plano de Manejo para a ESEC Jardim Botânico

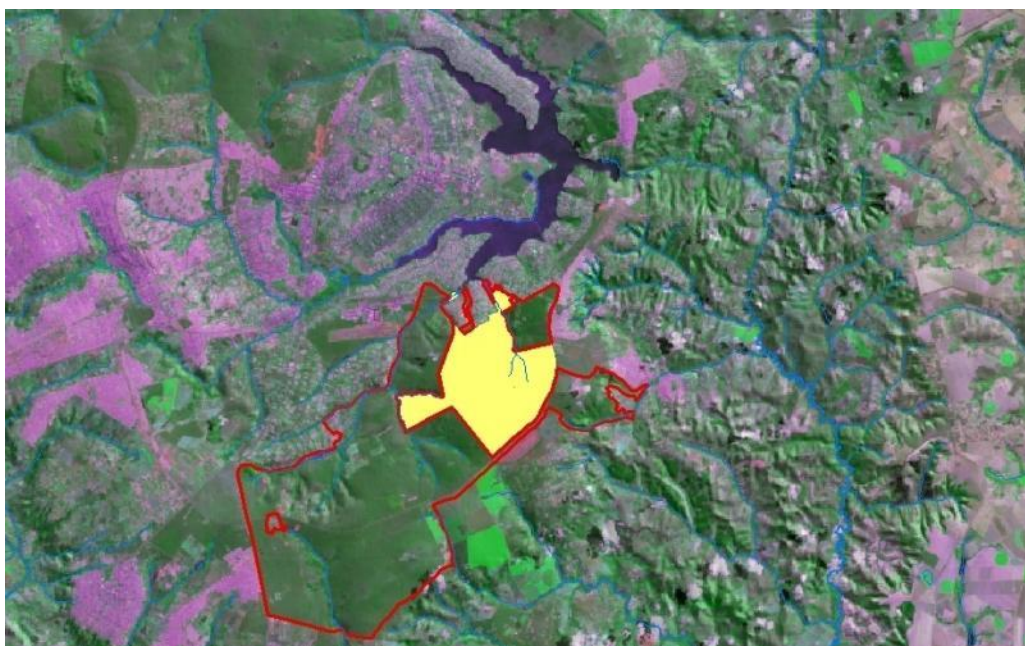


Figura 9A - Representação da Zona de Amortecimento da ESEC Jardim Botânico.

A Reserva Ecológica do IBGE - RECOR possui uma área de 1.400 hectares e apresenta os principais tipos de vegetação do Planalto Central. A área foi doada pelo governo do Distrito Federal em 1961 e transformada em Reserva em 22 de dezembro de 1975. Essa Unidade de Conservação firma-se como referência em pesquisas ecológicas de longa duração e possui importante experiência acumulada na produção de conhecimento científico e na conservação da biodiversidade do bioma Cerrado.

A área da Reserva possui cinco nascentes que formam a sub-bacia do Córrego Taquara, tributário da Bacia do Ribeirão do Gama, e faz limites a noroeste com a Estação Ecológica do Jardim

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

Botânico de Brasília, a sudeste com a Fazenda Água Limpa - área de pesquisa e experimentação da Universidade de Brasília - e a sul com a DF-001.

3.2. Sensibilidade Ambiental – Zoneamento Ecológico-Econômico do DF

Para análise dos aspectos ambientais da Região Sul/Sudeste foram levantadas informações do diagnóstico do Zoneamento Ecológico-Econômico – ZEE/DF referentes ao meio físico e biótico, particularmente acerca da sensibilidade dos solos à erosão, da sensibilidade dos aquíferos à redução de recarga e produção hídrica e da cobertura vegetal remanescente.

Os mapas do ZEE/DF são passíveis de utilização para a definição de diretrizes urbanísticas e **não substituem os estudos de avaliação de impacto ambiental**, a serem solicitados pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental. Nesse sentido, os mapas de sensibilidade têm caráter preliminar, compatível ao planejamento territorial e urbano, não contemplando o detalhamento necessário ao projeto urbanístico. A delimitação mais precisa ou a identificação de áreas ambientalmente sensíveis deve ser objeto de estudos próprios.

O mapa de sensibilidade dos solos à erosão do ZEE/DF analisa os diferentes tipos de solos quanto aos fatores de erodibilidade (facilidade do solo em ser erodido pelas intempéries), tolerância à perda de solo (perda máxima que o solo pode suportar sem que ocorra a sua degradação permanente) e declividade. Com relação à sensibilidade à redução da recarga e produção hídrica foram consideradas as variáveis de condutividade hidráulica do sistema aquífero poroso (solos mais permeáveis e de produção hídrica mais significativa), de compartimentações geomorfológicas existentes no território (áreas de plano elevado, plano intermediário, rebordo e vales dissecados), e de características de vazão registradas para os sistemas e subsistemas que compõem os aquíferos do domínio fraturado e fissuro-cárstico. O mapa de cobertura vegetal remanescente foi elaborado a partir de imagem de satélite de alta resolução de 2009.

A análise integrada dos mapas de sensibilidade à erosão, geomorfológico, de declividade e de restrições legais à ocupação resultou na elaboração de mapa síntese de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo urbano. E a análise particularizada dos mapas de sensibilidade à recarga de aquíferos e de cobertura vegetal remanescente resultou em elementos norteadores de parâmetros urbanos de ocupação do solo.

a) Sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo urbano

A classificação da sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo para fins urbanos considerou as seguintes categorias a partir dos critérios discriminados a seguir:

Muito alta sensibilidade ao parcelamento – áreas com restrições legais à ocupação, inclui as APP, declividade igual ou superior a 30% e solos hidromórficos, veredas.

Alta sensibilidade ao parcelamento – áreas com muito alta ou alta sensibilidade do solo à erosão e situadas em rampa íngreme;

Média sensibilidade ao parcelamento – áreas com média sensibilidade do solo à erosão e situadas no vale dissecado do São Bartolomeu;

Baixa sensibilidade ao parcelamento – áreas com baixa sensibilidade do solo à erosão e situadas no plano elevado.

Os critérios utilizados estão representados nos mapas a seguir (Figuras 10A a 13A), e a análise integrada obtida do cruzamento desses mapas consta do mapa síntese de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo, Figura 14A.

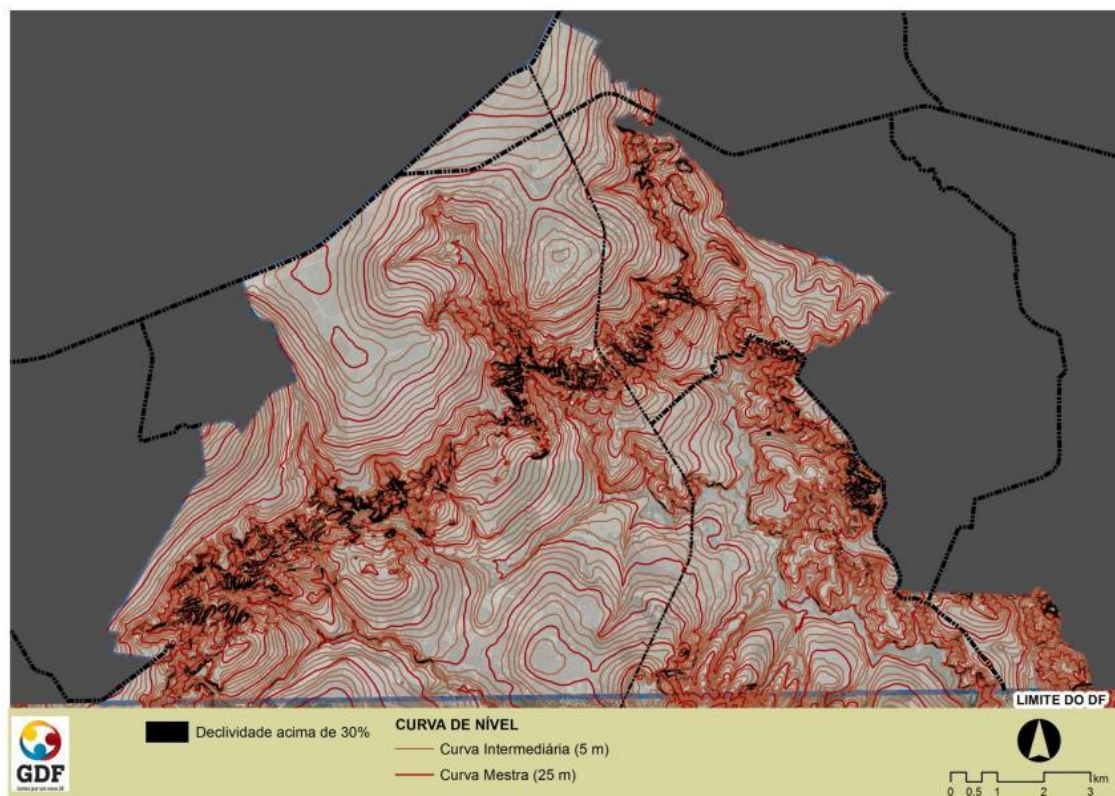


Figura 10A – Declividade superior a 30%.

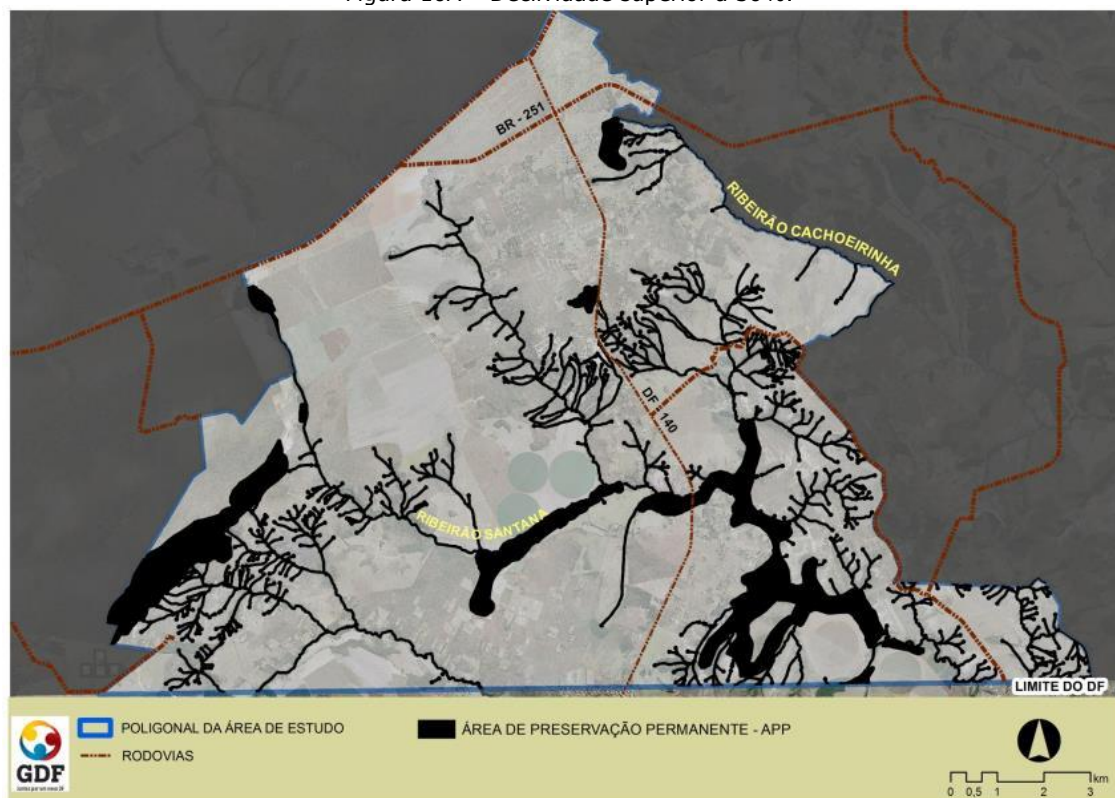


Figura 11A – APP, Declividade superior a 30%, solos hidromórficos e veredas.

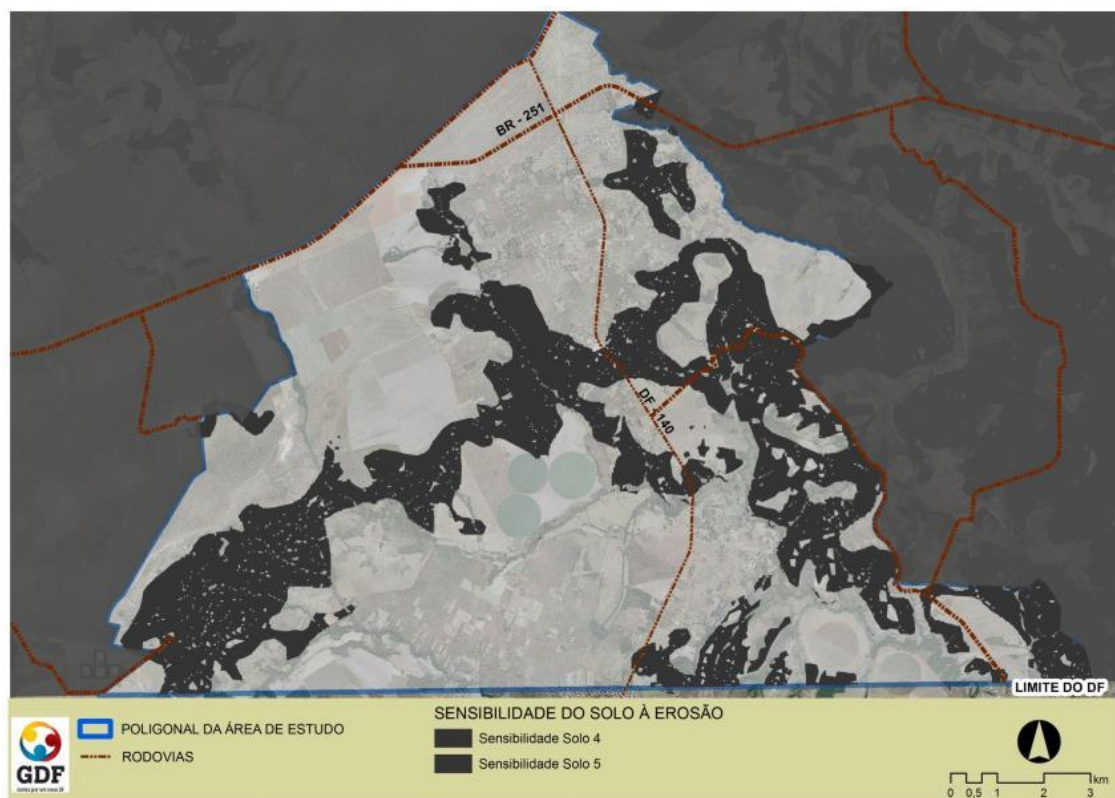


Figura 12A– Sensibilidade dos solos à erosão ZEE/DF.

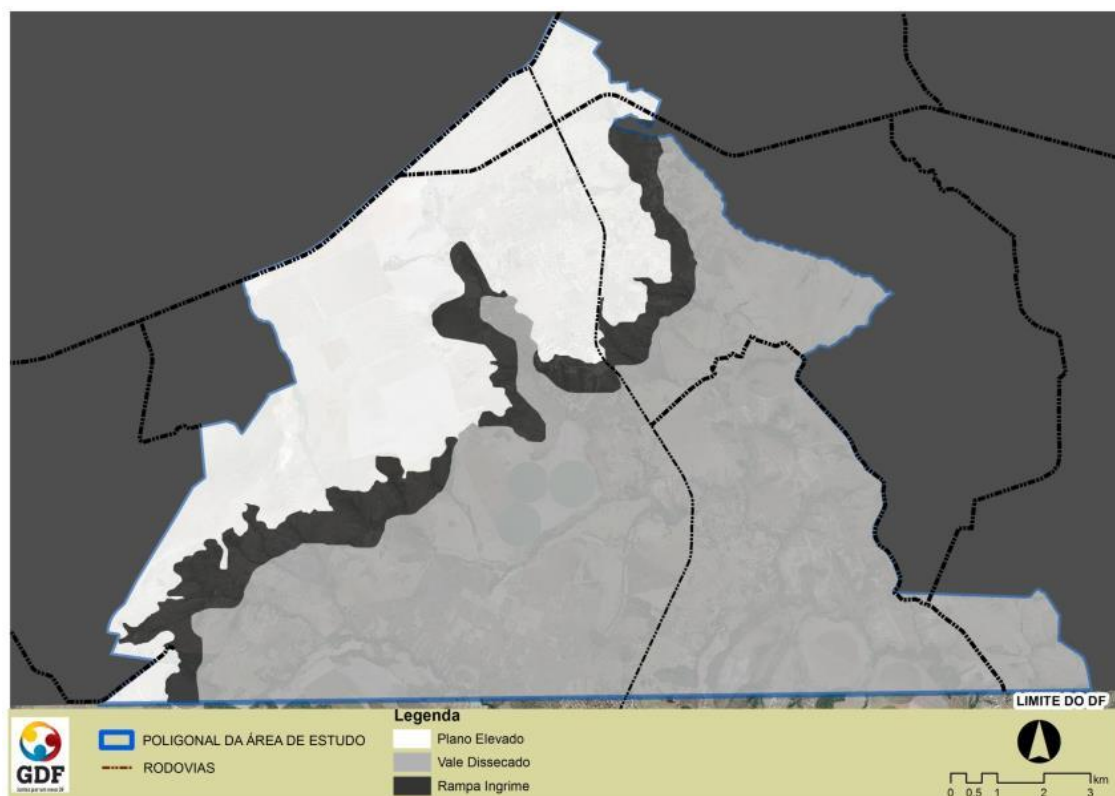


Figura 13A—Mapa de Unidades Geomorfológicas ZEE/DF.

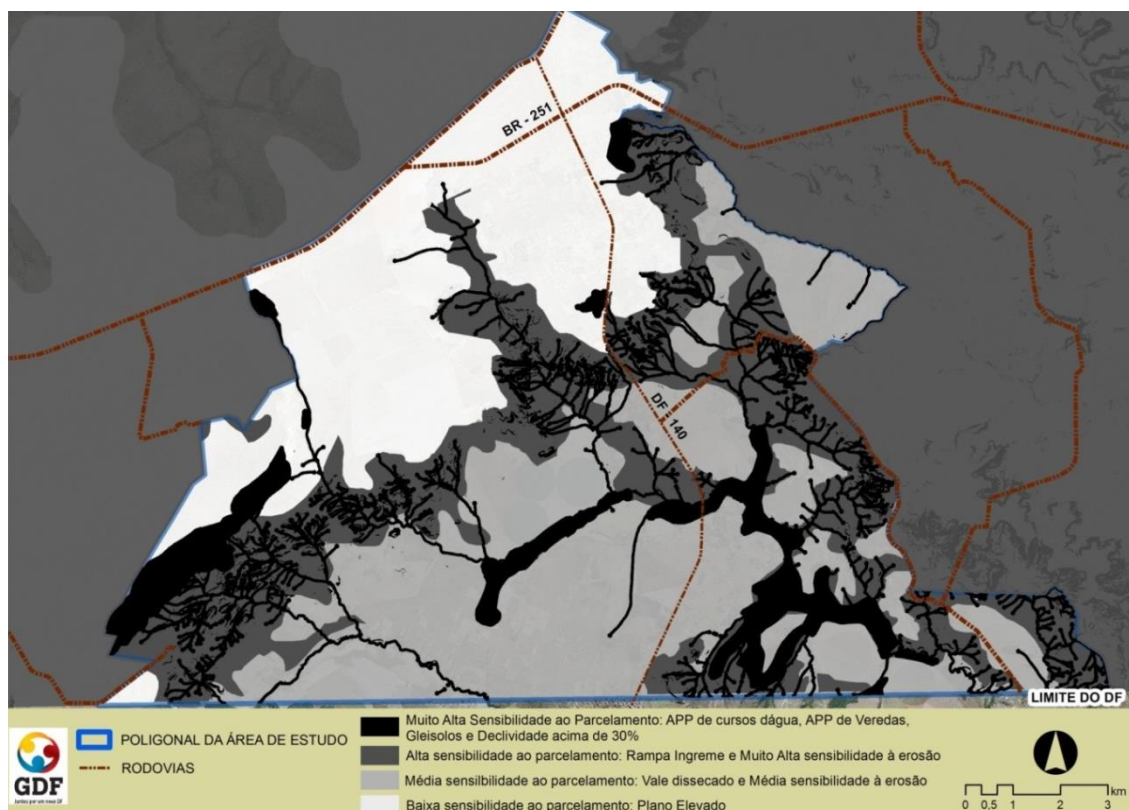


Figura 14A: Mapa de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo.

b) Sensibilidade à recarga de aquíferos

Quanto aos aquíferos, observa-se que nas áreas mais elevadas de chapada da Região, porção norte ao longo da DF-001 (Figura 15A), onde há predomínio de latossolos (solos permeáveis de maior condutividade hidráulica), ocorre maior fluxo vertical e infiltração das águas e consequentemente maior sensibilidade à redução de recarga e produção hídrica.

Em áreas planas do vale dissecado, com declividade inferior a 8%, apesar da presença de solos rasos, cambissolos, a infiltração das águas torna média a sensibilidade à recarga e produção hídrica.

Entre a chapada e o vale dissecado, ocorre faixa de rampa íngreme onde, em decorrência da maior declividade, predomina o escoamento superficial sobre a infiltração de águas pluviais, resultando em baixa sensibilidade à recarga de aquíferos. Da mesma forma, na porção leste da região, de relevo mais sinuoso, também o escoamento superficial prepondera.

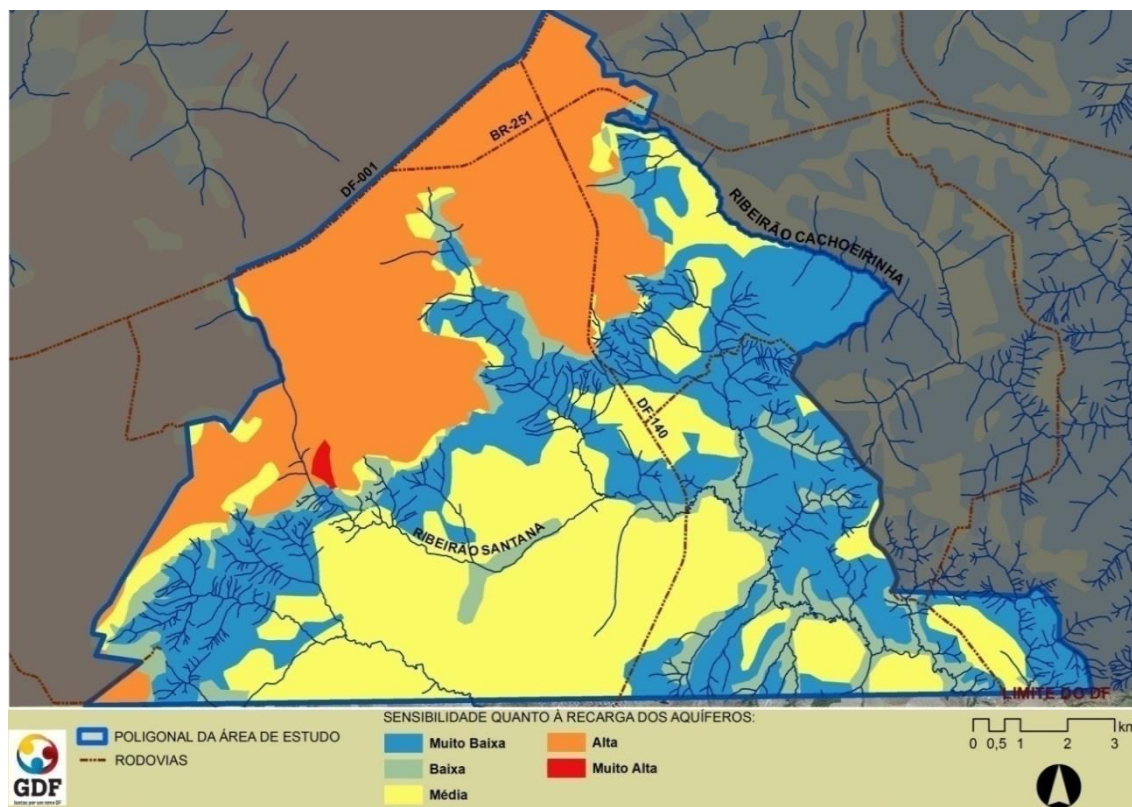


Figura 15A - Mapa de sensibilidade à recarga dos aquíferos (ZEE-DF).

c) Cobertura de vegetação nativa

Segundo mapa de cobertura de vegetação do ZEE/DF (Figura 16A), elaborado com base em imagem de satélite de alta resolução de 2009, a Região possui remanescentes de vegetação nativa, principalmente em áreas de maior declividade ou de relevo sinuoso. Grande parte do Parque Ecológico Tororó tem cobertura vegetal nativa. Há também remanescentes de vegetação natural ao longo dos corpos hídricos, especialmente do ribeirão Santana e do Córrego Pau de Cacheta que favorecem a implantação de conector ecológico.

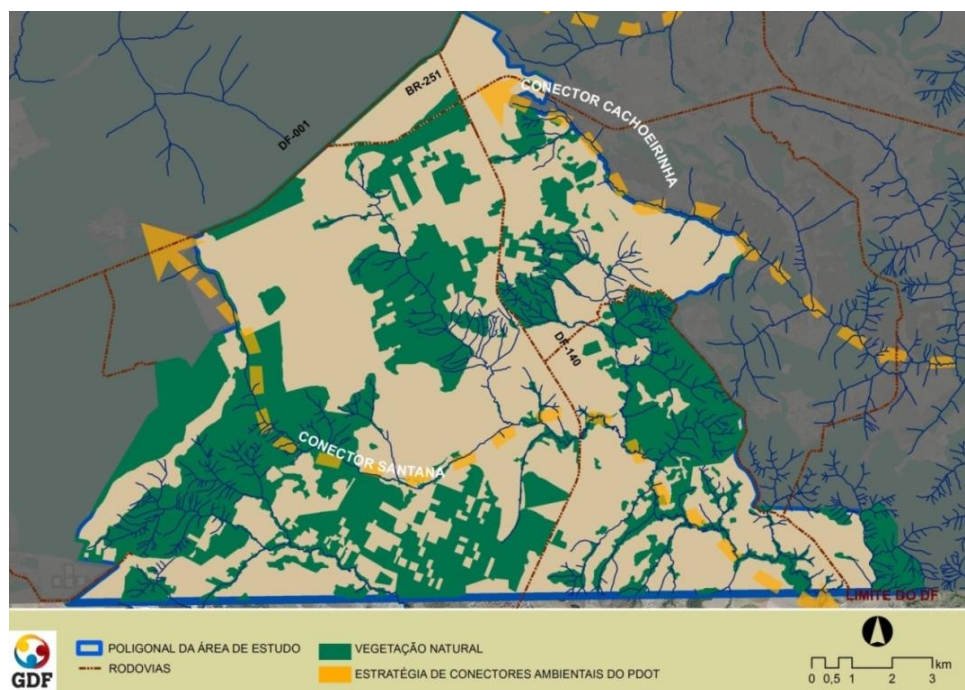


Figura 16A: Mapa de "Conectores ambientais" e cobertura vegetal remanescente.

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

d) Soluções para o sistema de drenagem urbana - planejamento urbano com técnicas de desenvolvimento de baixo impacto - LID

O desenvolvimento urbano tem ocorrido com forte densificação, resultando em grande cobertura de áreas impermeáveis, grande demanda de água e de esgoto em pequenas áreas. O conflito transmite-se para as águas urbanas com a canalização do escoamento pluvial e inundações, sistemas de esgoto inadequados, com baixo nível de tratamento, resultando em risco para o abastecimento de água.

Para evitar estes problemas as áreas não podem ocorrer sem a busca da sustentabilidade do espaço após a ocupação da população. Para isso, devem ser definidas regras de uso e ocupação que preservem condicionantes da natureza. Além disto, a ocupação deve contemplar o abastecimento de água, o esgotamento sanitário, o tratamento, a drenagem urbana e a coleta, o processamento e a reciclagem dos resíduos.

O abastecimento de água deve ser realizado de fontes confiáveis que não são contaminadas a partir de outras fontes de montante. O esgoto sanitário deve ser coletado e tratado para que a água utilizada não esteja contaminada e o sistema hídrico tenha condições de se recuperar. A drenagem urbana deve preservar as condições naturais de infiltração, evitar transferência para jusante de aumento de vazão, volume e carga de contaminação no escoamento pluvial e erosão do solo. Os resíduos sólidos devem ser reciclados na busca da sustentabilidade e da renda econômica dessa riqueza, e a disposição do restante deve ser minimizada.

A ocupação tradicional não procura compreender como solo, água e plantas estão integradas à natureza para buscar mitigar os efeitos adversos da introdução de superfícies impermeáveis de telhados, passeios, ruas, entre outros. Na natureza, a precipitação que não se infiltra tende a formar ravinamentos naturais, de acordo com a intensidade e a frequência da precipitação, da cobertura e da resistência do solo. Assim, a água que infiltra escoar pelo subsolo e pelo aquífero até chegar aos rios. Com a destruição da drenagem natural, o novo sistema passa a ser formado por ruas, bueiros, condutos e canais que aceleram o escoamento e aumentam as vazões máximas em várias vezes, além de lavar as superfícies, transportando o poluente gerado pelas emissões de carros, caminhões, ônibus, indústrias e hospitais.

A visão integrada inicia no planejamento do desmembramento e da ocupação do espaço na fase do loteamento, quando o projeto deve procurar preservar o ravinamento natural existente. Ao contrário do que se projeta atualmente, baseando-se apenas na maximização da exploração do espaço independente da rede de drenagem natural, o projeto sustentável preserva o sistema natural e distribui a ocupação em lotes menores, mantém uma maior área verde comum, retira o meio-fio das ruas de menor movimento, integrando o asfalto a gramados ou a outros sistemas naturais vegetais, para que toda a água se infiltre.

Um projeto dessa natureza retira a divisa das propriedades (como nas propriedades rurais, no projeto de pequenas bacias e na conservação do solo). Dessa forma, é reduzido o escoamento às condições preexistentes para as chuvas frequentes, e a água se infiltra, não transferindo quantidade e qualidade para jusante. Essa é a característica de um projeto residencial, enquanto áreas industriais e comerciais exigem projetos específicos de controle, mas ainda conformes a uma integração conceitual dos projetistas.

Para buscar uma solução ambientalmente sustentável, é necessário o gerenciamento integrado da infraestrutura urbana, iniciando-se pela definição da ocupação do espaço, com

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

preservação das funções naturais, como a infiltração e a rede natural de escoamento. Esse tipo de desenvolvimento tem recebido a denominação de LID (Low Impact development) nos Estados Unidos.

Os princípios dos desenvolvimentos sustentáveis nas águas pluviais abrangem várias iniciativas: recuperação ou manutenção das funções naturais do escoamento pluvial como a infiltração, ravinamento natural desenvolvido pelo escoamento, redução das fontes de poluição difusas, como contaminação dos postos de gasolina, estacionamento de áreas industriais, superfícies poluentes em geral.

Os empreendedores devem pensar na integração entre o projeto de implantação no espaço, o projeto arquitetônico e as funções da infraestrutura de água em um ambiente urbanizado, e não apenas a busca de espaço de infiltração dentro do design de um projeto.

Apesar de representar um projeto mais sofisticado e exigir maior qualificação interdisciplinar, o custo final é inferior ao das medidas anteriores. A canalização tende a representar custos de 6 a 10 vezes maiores que o amortecimento do escoamento quanto às soluções corretivas. As medidas de infiltração tendem a ser ainda 25% inferiores ao amortecimento. As dificuldades das soluções com infiltração ocorrem quando o lençol freático é muito alto, o solo tem baixa capacidade de infiltração, ou as áreas drenadas são poluídas, o que poderia contaminar o aquífero.

É importante caracterizar que o desenvolvimento sustentável urbano envolve a minimização do impacto da alteração natural do meio ambiente formado por clima, solo, ar, água, biota, entre outros. Para atingir esse objetivo, é necessário compreender primeiro os impactos que produzem cada uma das intervenções e buscar soluções em que tal impacto se restrinja a um universo mínimo local, por meio da formulação de um projeto de intervenção sustentável ao longo do tempo.

No âmbito do esgotamento sanitário, deve-se desenvolver a ligação de redes de esgoto com padrão adequado, tarefa a ser executada por empresa de serviços de água e saneamento. Dessa forma, evitam-se ligações inadequadas, mantém-se o tratamento de esgoto segundo os padrões indicados e procede-se, regularmente, à avaliação desse tratamento e dos sistemas hídricos que recebem efluentes.

Quanto aos resíduos sólidos, devem-se buscar aprimorar a coleta domiciliar e a limpeza das ruas, a disposição automática de retenção de lixo e a educação da população com sistemas de reciclagem economicamente eficientes.

No escoamento pluvial, o custo de uma infraestrutura sustentável tende a ser menor que o custo de um sistema corretivo, e este ainda menor que o da infraestrutura tradicional, graças à retirada de vários sistemas, como a eliminação de redes de condutos de drenagem, sarjetas, entre outros, que seriam substituídos por gramados que infiltram, valos gramados e sistemas naturais protegidos.

A atuação preventiva no desenvolvimento urbano reduz o custo da solução dos problemas relacionados com a água. Planejando a cidade com áreas de ocupação e controle da fonte da drenagem, a distribuição do espaço de risco e o desenvolvimento dos sistemas de abastecimento e esgotamento, os custos serão muito menores do que durante as crises, com custos inviáveis para o DF.

4. Caracterização da Situação Atual

Na ocupação atual da região, verifica-se grande extensão de áreas de uso rural, parcelamentos urbanos parcialmente implantados - como a Área de Regularização de Interesse Específico ARINE Mônaco, ARINE Tororó I, II, III, IV, V e VI e Condomínio Santa Mônica - e áreas sem ocupação. Quanto aos equipamentos públicos dentro da poligonal de estudo, existe apenas uma

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

escola pública rural e um posto policial situados no Núcleo Rural Barreiros, na DF-140, abaixo do cruzamento da rodovia com o Ribeirão Santana. Ao longo da DF-140 existem algumas poucas atividades comerciais e de serviços.

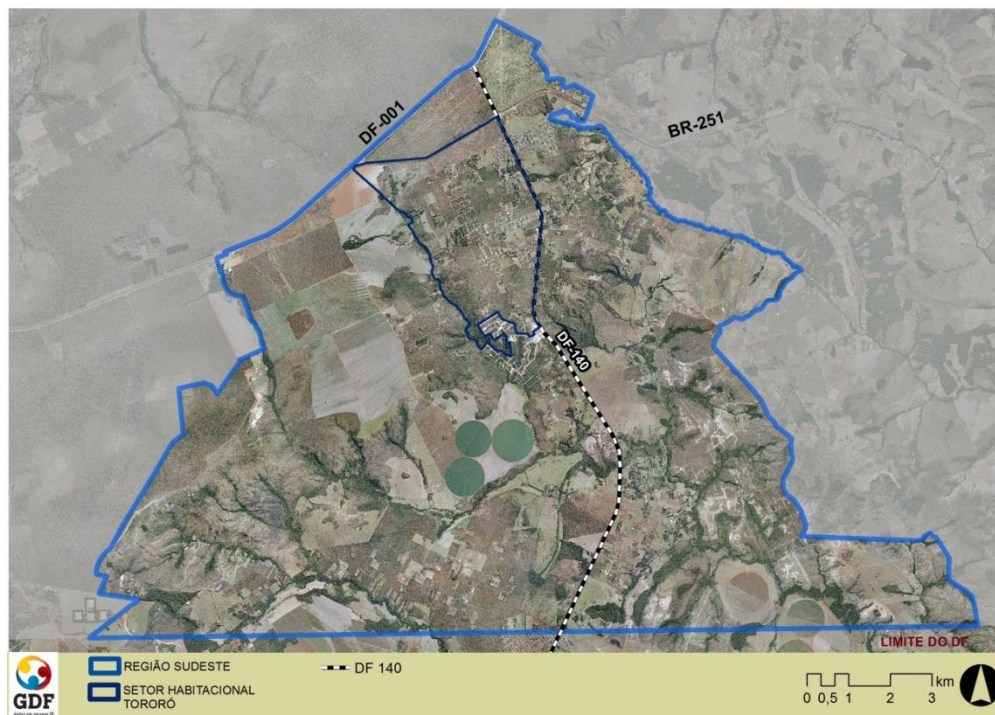


Figura 17A: Imagem de satélite 2013.

4.1. Situação Fundiária

A área é formada em sua maioria por terras particulares, no entanto existem glebas de terras desapropriadas da TERRACAP (Figura 18A).

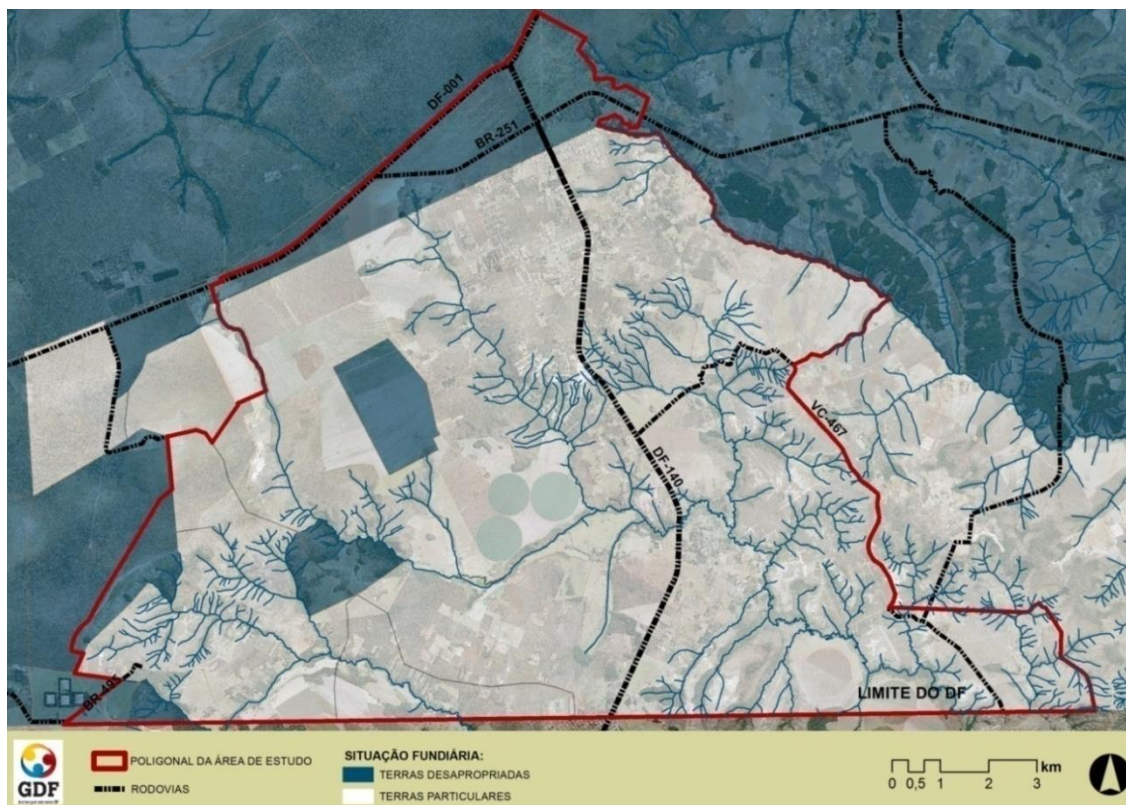


Figura 18A - Situação Fundiária (fonte: TERRACAP/SIURB).

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

4.2. Sistema viário existente

As vias existentes na Região correspondem àquelas que integram o Sistema Rodoviário do Distrito Federal – DF 001 (Estrada Parque Contorno); DF 140; DF 346; e VC 467 – e rodovias federais – BR 251 e BR 495. Existe, ainda, vias de acesso de propriedades rurais e de parcelamentos rurais e urbanos (regulares e irregulares). Está prevista a implantação de anel viário do Distrito Federal ao longo da DF 001 e BR 251.



Figura 19A: Sistema viário existente.

4.3. Processos com pedido de parcelamento do solo, na DIPAR/SUCON

Tramitam na Diretoria de Análise de Parcelamento do Solo – DIPAR, unidade da Subsecretaria de Planejamento Urbano da Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano, 48 processos de parcelamento para fins urbanos situados na região Sul/Sudeste, que estão aguardando a emissão das diretrizes urbanísticas para aprovação de projeto preliminar de urbanismo.

Tabela I- Processos de parcelamento do solo na SEDHAB

LOCALIZAÇÃO	QUANTIDADE (processos autuados)	Σ ÁREA (ha) (aproximada)
ZUUC II - Setor Hab. Tororó	22	211
ZUEQ DF-140	26	2.824
TOTAL	48	3.035

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

Outros interessados foram identificados durante o processo de elaboração das diretrizes urbanísticas, cujas poligonais das glebas encontram-se mapeadas como subsídios aos estudos realizados.

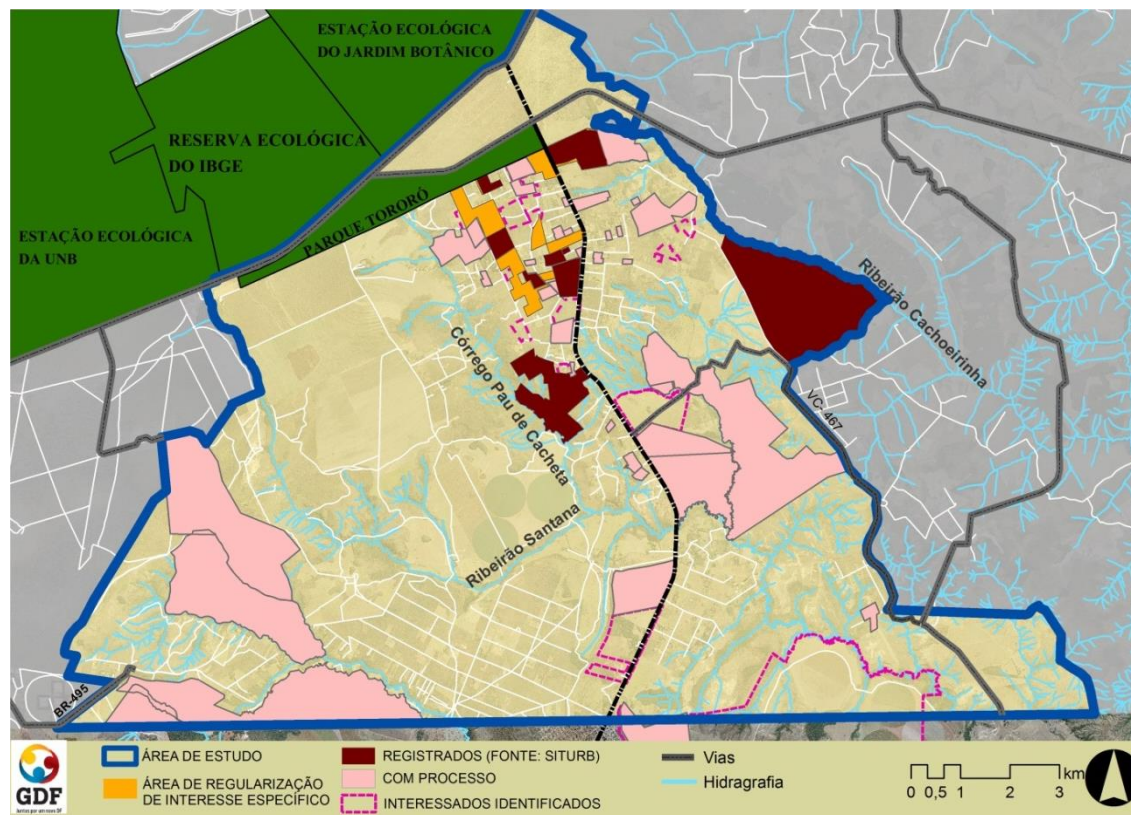


Figura 20A: Mapa dos processos, na DIPAR, com pedido de parcelamento do solo.

4.4. População

A população residente na Região Sul/Sudeste é de 5.517 habitantes, em 1.663 domicílios, de acordo com levantamento dos microdados¹⁸ do Censo Demográfico de 2010 (IBGE) e corresponde em grande parte aos habitantes residentes em parcelamentos irregulares. O perfil dessa população é de média renda, diferente do perfil da população de Santa Maria e de São Sebastião, Regiões Administrativas onde estão situadas as porções a oeste e a leste da DF 140, respectivamente, e mais próximo ao da Região Administrativa do Jardim Botânico (Tabela II – Dados Demográficos do DF).

¹⁸ Levantamento realizado pela Gerência de Monitoramento Territorial / DIPLU em 10.12.2013

Tabela II - Dados demográficos do DF (PDAD 2011/CODEPLAN).

Indicadores Socioeconômicos – População – Distrito Federal – 2010/2011														
Regiões Administrativas		Caracterização da População												
		Total da População	TMGCA 2004/2011	Nº médio de Pessoas por domicílio	Naturais do DF(%)	Analfabetos (%)	População Ensino Fundamental Incompleto (%)	População com Curso Superior Completo (1) (%)	Mulheres responsáveis pelos domicílios	Grupos de Idade (%)				
										Abs.	Taxa	(%)	0 a 9	10 a 14
IV	Brazlândia	53.874	2,9	3,8	56,2	3,2	38,8	4,7	34,5	14,2	10,1	18,1	47,7	9,9
IX	Ceilândia	398.374	3,1	3,8	50,1	3,0	36,4	4,5	34,2	15,8	8,7	16,3	48,0	11,2
XII	Samambaia	193.485	3,9	3,8	52,8	3,2	38,2	3,9	31,1	15,3	9,7	19,1	46,5	9,4
XV	Recanto das Emas	125.206	2,9	4,0	52,9	2,0	39,3	2,1	32,2	17,5	10,1	20,9	45,6	5,9
XVII	Riacho Fundo	30.809	2,4	3,9	50,9	2,4	28,1	9,1	36,4	12,9	7,0	18,9	50,0	11,2
XX	Águas Claras	135.685	20,8	3,2	41,5	0,5	17,6	30,4	19,0	13,7	5,8	16,7	53,3	10,5
XXI	Riacho Fundo II	38.936	12,2	3,9	49,9	2,5	35,7	3,9	28,2	13,6	9,7	21,2	48,0	7,5
XXX	Vicente Pires	75.162	-	3,8	50,0	1,1	24,2	18,8	17,7	14,1	7,7	15,4	52,1	10,7
III	Taguatinga	221.909	-	3,4	48,2	1,4	23,3	17,1	34,2	10,3	6,1	15,6	49,7	18,3
II	Gama	127.121	1,8	3,6	55,2	2,9	28,8	10,3	32,0	12,5	7,9	16,1	45,0	18,5
XIII	Santa Maria	115.607	3,7	3,8	53,2	2,4	35,7	6,2	29,5	13,9	9,3	20,5	48,3	8,0
XIX	Candangolândia	16.196	2,5	3,8	51,3	2,6	29,3	9,1	28,8	11,8	7,7	18,4	48,0	14,1
VIII	Núcleo Bandeirante	26.086	2,2	3,3	45,8	1,2	22,1	19,0	36,4	11,1	7,1	15,8	49,6	16,4
XXV	SCIA - Estrutural	25.732	8,5	4,1	47,6	2,2	52,6	0,5	28,6	20,9	14,3	20,7	40,9	3,2
XXVIII	Itapoã	50.339	1,2	3,9	44,3	3,1	49,9	0,4	25,0	21,6	12,2	18,9	42,9	4,4
VII	Paranoá	46.527	2,3	4,0	52,6	2,6	42,6	3,2	33,2	16,4	8,9	21,1	45,0	8,4
X	Guará	125.703	1,5	3,3	48,1	0,9	18,6	23,7	35,7	10,0	5,7	15,8	50,9	17,6
XXIII	Varjão	5.371	-1,4	3,7	49,5	2,9	46,0	1,8	33,4	17,7	11,9	20,5	44,9	5,0
XIV	São Sebastião	71.779	-	3,8	42,3	2,4	42,7	2,4	26,1	16,1	10,3	21,7	46,5	5,2
V	Sobradinho	85.491	4,9	3,4	51,2	1,1	23,5	18,4	33,9	10,8	6,5	15,7	49,8	17,2
XVI	Sobradinho II	105.363	5,6	3,7	48,5	2,2	26,4	15,3	26,0	14,4	7,5	19,4	48,1	10,6
XXVII	Jardim Botânico	22.726	-	3,6	44,5	0,6	12,3	47,3	19,9	11,6	5,9	13,2	55,4	13,9
VI	Planaltina	164.939	2,3	3,7	52,4	3,2	40,6	4,5	29,7	14,1	9,8	20,0	45,2	10,9
Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios - PDAD 2010/2011														
(1) Estão incluídos curso de especialização, mestrado e doutorado.														

Com relação às perspectivas de ocupação da Região Sul/Sudeste, essas se configuram de longo prazo, haja vista a previsão de crescimento populacional do Distrito Federal que tende a crescer num ritmo mais lento nas próximas décadas, com estimativa de alcançar um acréscimo de 680.694 habitantes no período de 2010 a 2030, conforme dados de crescimento populacional apresentados na Tabela III.

Tabela III – Crescimento populacional do Distrito Federal 1960 a 2010 e Projeções para 2020 e 2030

Ano	População DF	Cresc. Abs.	Cresc. %	Taxa Cresc. Anual % DF	Taxa Cresc. Anual % BR
1960	141.742	--	--	--	3,06
1970	537.492	395.750	279	14,39	2,91
1980	1.176.908	639.416	119	8,22	2,50
1991	1.601.094	424.186	36	2,66	1,94
2000	2.051.146	450.052	28	2,82	1,64
2010	2.570.160	519.014	25	2,28	1,17
2020	3.016.507	446.347	17	1,59	--
2030	3.250.854	234.347	8	0,95	--

Fonte: Censo Demográfico IBGE - 1960 a 2010.

2020 - Projeções do Documento Técnico do PDOT - SEDHAB 2009.

2030 - Projeções dos Cenários Territoriais do DF - SEDHAB 2006.

4.5. Ocupações do Entorno do DF

Os municípios do Entorno do Distrito Federal que são diretamente conectados à Região Sul/Sudeste pela DF-140 são: Cidade Ocidental, cujo distrito Jardim ABC é limítrofe à região, e Luziânia. No limite sul do DF, ainda na área de influência da região, estão também Val Paraíso e Novo Gama (Figura 21A).

O crescimento populacional dessas cidades tem ocorrido num ritmo bem mais acelerado do que do Distrito Federal (Tabela IV). Essa é uma tendência que deve se confirmar nos próximos anos.

Tabela IV – Crescimento populacional de Municípios do Entorno do DF/limite sul Período 2000-2010

Municípios RIDE – limite Sul	População Censo 2000	População Censo 2010	Cresc. Absoluto	Cresc. %	Taxa Cresc. Anual %
Cidade Ocidental	40.377	55.915	15.538	38	3,31
Luziânia	141.082	174.531	33.449	24	2,15
Novo Gama	74.380	95.018	20.638	28	2,48
Valparaíso de Goiás	94.856	132.982	38.126	40	3,44
TOTAL	350.695	458.446	107.751	30	3,07

Fonte: Censo Demográfico IBGE - 2010.

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

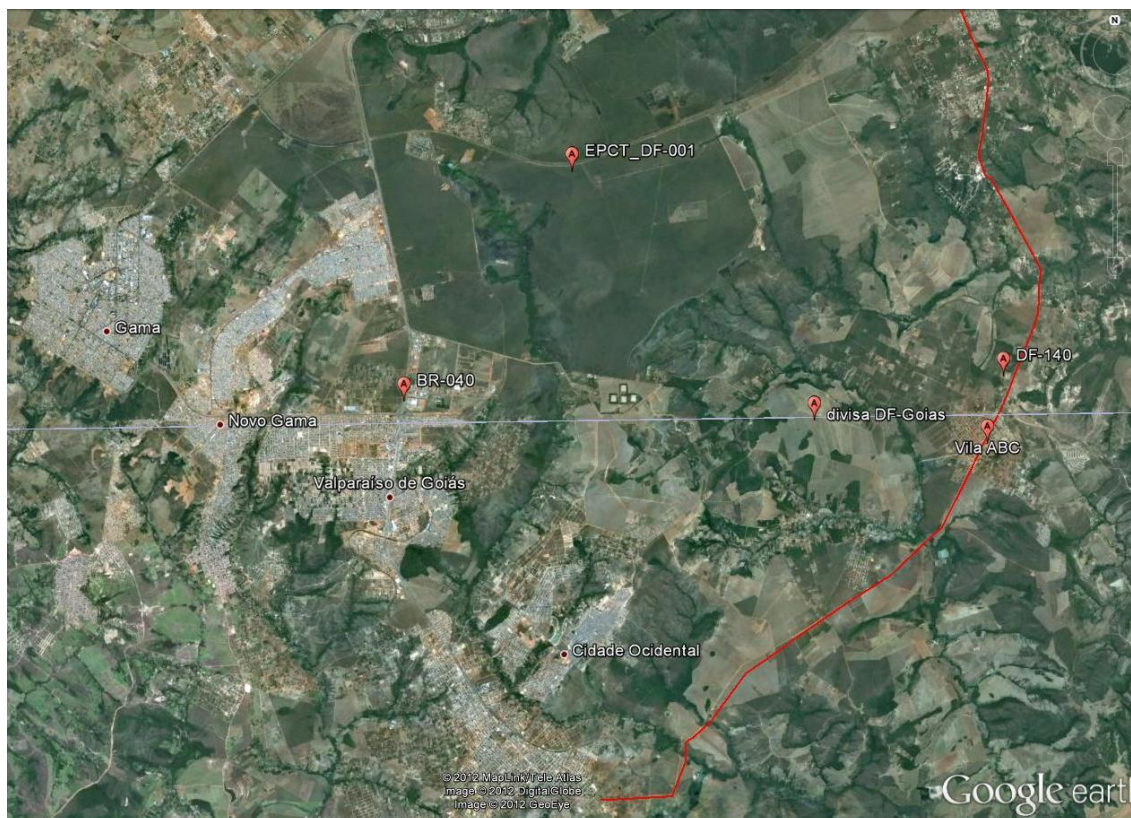


Figura 21A: Ocupações do entorno (GO).

5. ESTUDOS URBANÍSTICOS

Estudos desenvolvidos como subsídio à elaboração das diretrizes urbanísticas para a Região Sul/Sudeste.

5.1. Estudo do Sistema de Centralidades

A concepção de um sistema de centralidades na Região Sul/Sudeste, considerando a dimensão dessa área de expansão urbana e o seu contexto regional, visa organizar a sua ocupação, distribuir fluxos e deslocamentos, criando referências espaciais e lugares de convívio. As centralidades urbanas são espaços que reúnem atividades, que promovem a atratividade e o convívio social, constituindo lugares de referência urbana, e de atração e distribuição de fluxos (pessoas e mercadorias).

A formação de novas centralidades no DF foi reforçada no PDOT, que tem como um dos seus objetivos gerais a *"promoção do desenvolvimento de novas centralidades no território do Distrito Federal"* (PDOT/2009, art. 8º, inciso XII).

Nessa perspectiva, foi realizado estudo com o objetivo de identificar as área com vocação para a formação de um equivalente a centro principal da região. A metodologia aplicada foi baseada em conceitos de Flávio Villaça (2001) acerca do centro urbano e sua formação. Ele define o centro como o ponto que otimiza os deslocamentos socialmente condicionados da comunidade como um todo, que são os deslocamentos da população como força de trabalho (mão-de-obra) e como consumidores de produtos e serviços. A partir dessa concepção, ilustra o processo de formação do centro no texto reproduzido a seguir:

O desenvolvimento da vida social faz com que surjam atividades que exigem o deslocamento de muitos, para o mesmo ponto, às vezes ao mesmo tempo (governo, religião,

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

comércio). Para o atendimento ótimo da maioria dos membros da comunidade (da totalidade, no caso do nosso exemplo hipotético), tais atividades devem localizar-se no ponto que minimiza o somatório de todos os deslocamentos. O(s) terreno(s) localizado(s) nesse ponto passa(m) a ter excepcional valor de uso. Ao mesmo tempo e pelo mesmo processo dialético, a acessibilidade a esse ponto passa a ser disputada pelos membros da comunidade, o que reforça o valor de uso do centro e, concomitantemente, dos pontos que lhe são mais acessíveis.

A Figura 42 mostra simplificada uma aglomeração de n famílias. Vejamos inicialmente todos os deslocamentos a partir do ponto P_1 , para todos os demais pontos, até P_n . Suponhamos que nesse pequeno aglomerado não haja, ainda, custos de deslocamentos.

- $t-1/2$ é ônus (gasto de tempo e energia) associado ao deslocamento, pelos meios usuais de transporte (a pé no nosso exemplo), do ponto P_1 ao ponto P_2 ;
- $t-1/3$ é ônus associado ao deslocamento do ponto P_1 ao ponto P_3 ;
- $t-1/4$ idem entre os pontos P_1 e P_4 ;
- $t-1/n$ idem entre os pontos P_1 e P_n .

Vejamos agora todos os deslocamentos a partir de P_2 :

- $t-2/1$ idem entre os pontos P_2 e P_1 ;
- $t-2/3$ idem entre P_2 e P_3 ;
- $t-2/4$ idem entre P_2 e P_4 ;
- $t-2/n$ idem entre P_2 e P_n ;
- ... e assim por diante para $P_3, P_4...P_n$.

Chamemos agora de T_1 ao somatório dos ônus de todos os deslocamentos para P_1 .

- T_2 = idem para P_2 ;
- T_3 = idem para P_3 ;
- Até T_n = idem para P_n .

Se $T_1 < T_2 < T_3 < T_4... < T_n$ então P_1 – o ponto que minimiza T – será o centro da nossa aglomeração hipotética.

Note-se que esse centro social nada tem a ver com o centro geométrico, com o centro de gravidade ou qualquer outro. É possível perceber, portanto, a falta de sentido nas confusões entre eles, tais como aparecem em ideias como centro do Rio de Janeiro, ou de Salvador é “excêntrico”, ou “periférico” (IBGE-CNG, 1967, 78).

O(s) terreno(s) em todos os “pontos” ou localizações da aglomeração têm diferentes valores de uso, pois oferecem diferentes possibilidades de contato com todos os demais pontos. Em P_1 esse valor é máximo. Assim existe um ponto – e só um – que minimiza o somatório dos ônus de deslocamento de todas as famílias da aglomeração.

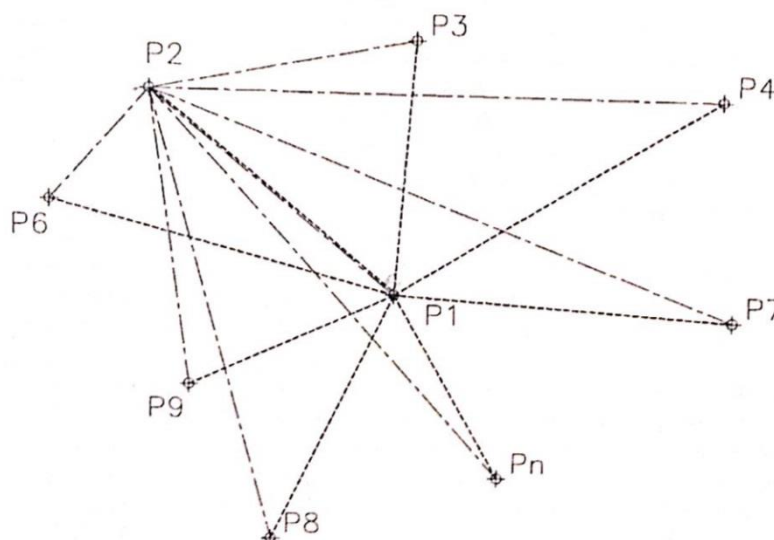


Figura 42 – Formação de um centro urbano ($P_1, P_2, P_3, P_4...P_n$)

Para a Região Sul/Sudeste, com poucas ocupações urbanas, buscou-se uma adaptação do modelo hipotético acima descrito. Diante da impossibilidade de se aferir o ônus dos deslocamentos por meio de custos, utilizou-se de uma relação entre tempo e distância percorrida.

Os passos descritos foram seguidos para a construção do diagrama (Figura 22A e Tabela V):

1. Distribuir pontos (P, P1, P2, P3, ...P7) como possíveis centros. O traçado viário, ainda que insipiente, existente na região e seus entroncamentos foi base para a escolha da localização desses pontos;
2. Traçar todos os deslocamentos de cada ponto para os demais;
3. Calcular distância entre os pontos – obtém ônus associado ao deslocamento (relativo ao gasto de tempo e energia, supondo que ainda não há custo de deslocamento);
4. Calcular o somatório dos ônus de deslocamento relativo a cada ponto; e
5. Identificar o ponto que minimiza os ônus de todos os deslocamentos – o centro da aglomeração.

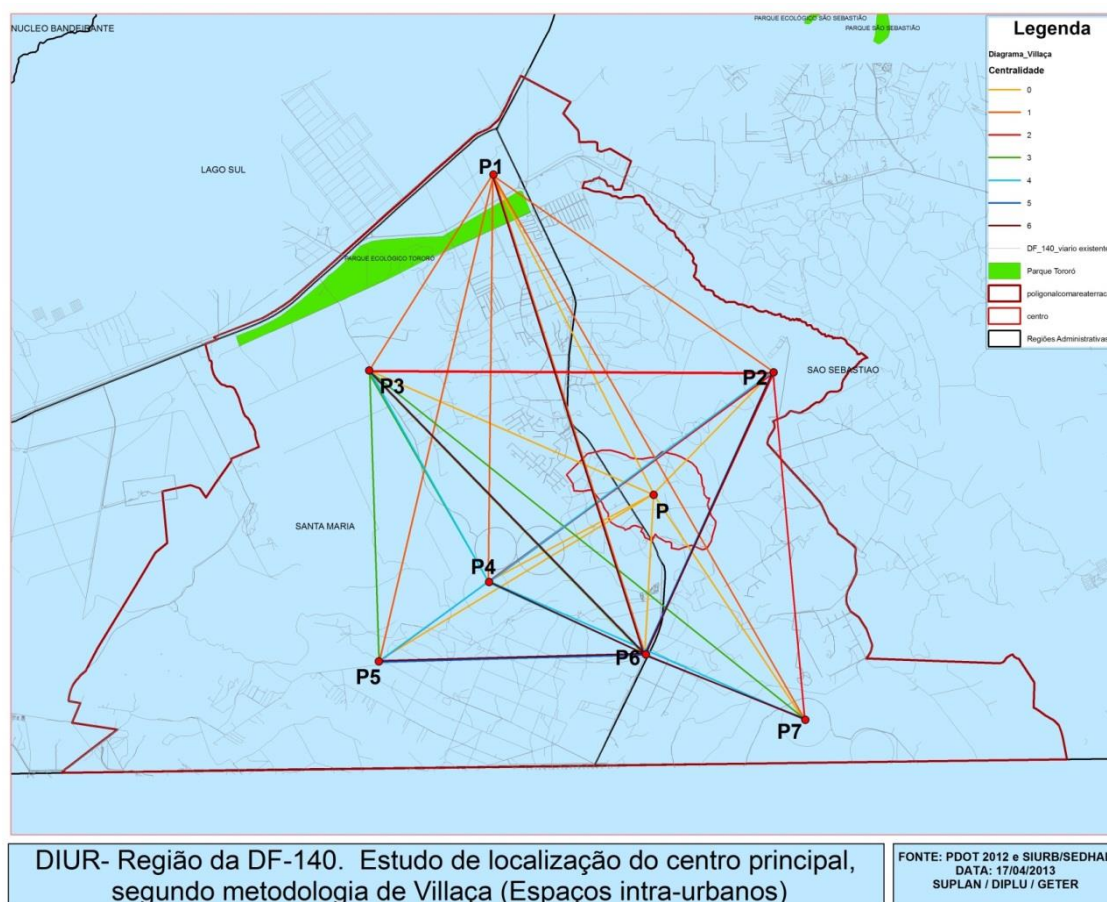


Figura 22A – Diagrama da formação do Centro.

Tabela V – Distâncias entre Pontos do Diagrama da Formação do Centro

ESTUDO DE LOCALIZAÇÃO DO CENTRO PRINCIPAL metodologia de Villaça (Espaços intra-urbanos)								
Centro = P	P-P1	P-P2	P-P3	P-P4	P-P5	P-P6	P-P7	Total
Distâncias (Km)	7,59	3,636	6,589	3,997	6,826	3,407	5,768	37,813
Centro = P1	P1-P	P1-P2	P1-P3	P1-P4	P1-P5	P1-P6	P1-P7	Total
Distâncias (Km)	7,59	7,251	4,899	8,651	10,6	10,7	13,333	63,024
Centro = P2	P2-P	P2-P1	P2-P3	P2-P4	P2-P5	P2-P6	P2-P7	Total
Distâncias (Km)	3,636	7,251	8,604	7,52	10,4	6,595	7,404	51,41

Centro = P3	P3-P	P3-P1	P3-P2	P3-P4	P3-P5	P3-P6	P3-P7	Total
Distâncias (Km)	6,589	4,899	8,604	5,154	6,18	8,44	11,82	51,686
Centro = P4	P4-P	P4-P1	P4-P2	P4-P3	P4-P5	P4-P6	P4-P7	Total
Distâncias (Km)	3,997	8,651	7,52	5,154	2,85	3,69	7,35	39,212
Centro = P5	P5-P	P5-P1	P5-P2	P5-P3	P5-P4	P5-P6	P5-P7	Total
Distâncias (Km)	6,826	10,6	10,4	6,18	2,85	5,67	9,16	51,686
Centro = P6	P6-P	P6-P1	P6-P2	P6-P3	P6-P4	P6-P5	P6-P7	Total
Distâncias (Km)	3,407	10,7	6,595	8,44	3,69	5,67	3,63	42,132
Centro = P7	P7-P	P7-P1	P7-P2	P7-P3	P7-P4	P7-P5	P7-P6	Total
Distâncias (Km)	5,768	13,333	7,404	11,82	7,35	9,16	3,63	58,465

Observa-se que o somatório das distâncias é menor em **P**, ponto que otimiza os ônus totais com o deslocamento na região, e, portanto, acessível igualmente a todas as demais áreas dessa grande mancha urbana. A localização de **P** está nas proximidades da DF 140, principal eixo indutor da ocupação e corredor de transporte urbano.

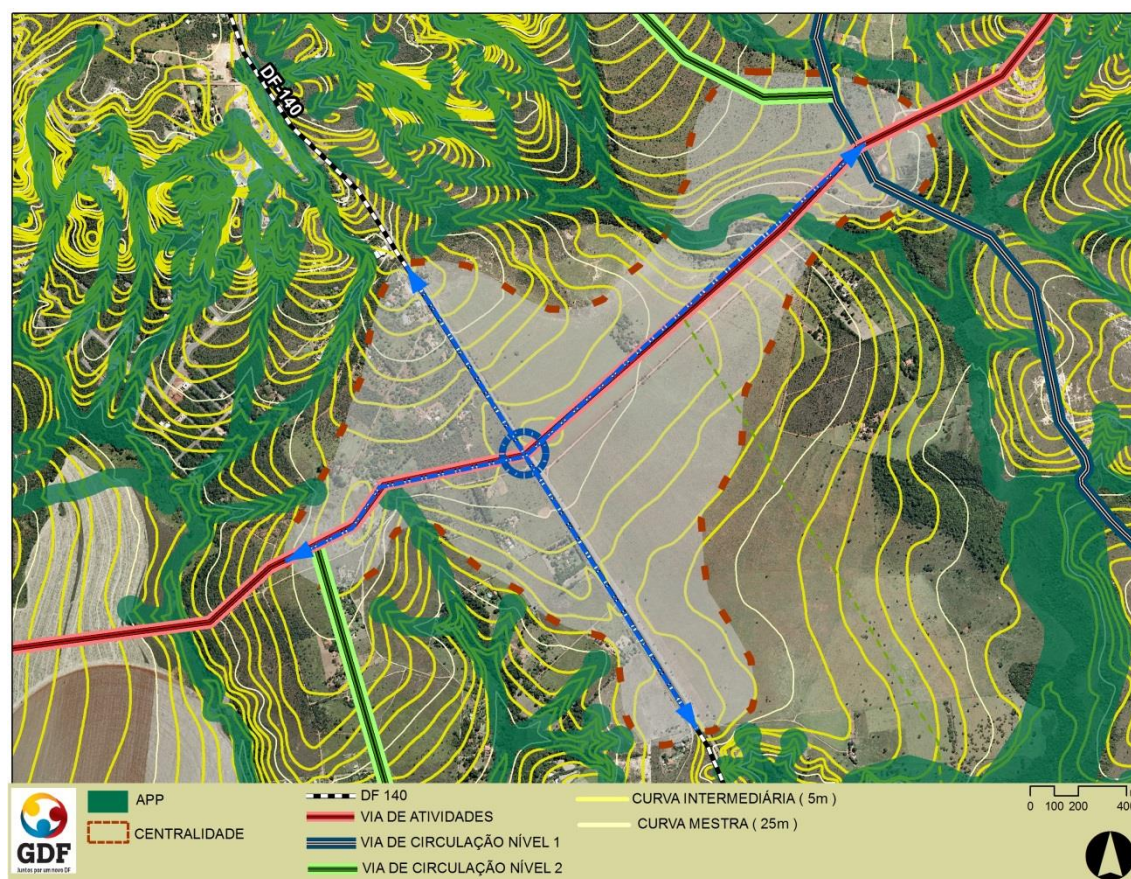


Figura 23A – Localização e dimensionamento indicativo do Centro Urbano

A aplicação de metodologia acima referenciada permitiu a identificação do ponto de partida para a localização de um Centro Urbano na região. Este ponto corresponde ao entroncamento da DF-

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

140 com a via de Atividades proposta, conforme ilustrado na Figura 23A. Buscou-se apontar a área de abrangência do centro, vinculada a maior acessibilidade e convergência de fluxos, propiciadas pelo sistema viário estruturante. Nesse sentido, o centro se estende ao longo da DF-140 e da Via de Atividades, buscando as confluências com vias de circulação (nível 1 e 2). Para uma indicação, ainda que esquemática (sem limites precisos), do centro, foram mapeadas informações físico-territoriais, especificamente a drenagem, Áreas de Preservação Permanente, e curvas de nível, que permitiram circunscrever a área de centro às porções de menor declividade, onde a ocupação urbana encontraria menores restrições ambientais, de acordo com as informações levantadas para a elaboração das diretrizes.

Diante da dimensão da Região Sul/Sudeste, além do equivalente a centro urbano, outras centralidades poderão se desenvolver. Considerando que a centralidade está associada diretamente a maior acessibilidade urbana, a localização dessas centralidades deve ser proposta nas conexões viárias, especialmente entre vias de atividades e vias de circulação.

5.2. Estudo de Densidade Demográfica

O estudo de variação de densidade demográfica, realizado no âmbito destas diretrizes, tem fundamento no Parágrafo único do art. 39 do PDOT:

Parágrafo único. A densidade demográfica definida para cada porção territorial poderá **variar dentro de uma mesma porção, de acordo com as diretrizes urbanísticas** estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que seja preservado, como média, o valor de referência estipulado neste artigo e que sejam observadas as condicionantes ambientais. (Griffo nosso)

Para início deste estudo de densidade demográfica para a Região Sul/Sudeste é prudente lembrar que a busca de uma densidade ideal está associada à construção de uma realidade urbana específica, como bem coloca Jane Jacobs:

“Quais são as densidades apropriadas à áreas residencias em cidades? A resposta para isso é algo como a resposta que Abraham Lincoln deu à questão. ‘Qual deve ser o comprimento das pernas de um homem? Longas o suficiente para alcançarem o chão, disse Lincoln’. Assim é, densidades apropriadas à areas residencias em cidades são uma questão de performance. Elas não podem estar baseadas em abstrações sobre as quantidades de solo urbano que idealisticamente devem ser alocadas para tal-e-tal número de pessoas (vivendo em alguma sociedade dócil e imaginária). Densidades são muito baixas, ou muito altas, quando frustram a diversidade da cidade ao invés de estimulá-la. Nós temos que olhar para densidades muito da mesma maneira como olhamos para calorias e vitaminas. Quantidades certas sao quantidades certas por causa de como se comportam. E o que é correto difere em instâncias específicas”. Janes Jacobs, em “Morte e Vida das Grandes Cidades” (1961).

Acioly (1998, p. 16) considera que “quanto maior a densidade, melhor será a utilização e maximização da infraestrutura e do solo urbano”. No entanto, reconhece que os “assentamentos humanos de alta densidade” poderão aumentar a pressão sobre o solo urbano, contribuindo para a “saturação das redes de infraestrutura e serviços urbanos”. Essa sobrecarga “consequentemente produzirá um meio ambiente superpopuloso e inadequado ao desenvolvimento urbano”. De forma que sempre há que se considerar no planejamento urbano as vantagens e desvantagens relacionadas à alta e baixa densidade demográfica nas ocupações urbanas.

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

Por outro lado, a densidade por si só não revela a configuração urbana de um bairro ou setor. É necessária a análise em paralelo de outros aspectos que incidem na área. Como os índices urbanísticos (coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, recuos, altura máxima, número de pavimentos, taxa de permeabilidade), para entender as possíveis formas que um parcelamento urbano pode apresentar. Uma densidade populacional específica pode ser distribuída de várias maneiras no espaço urbano, através de densidades prediais diferentes, conforme ilustra a figura a seguir.

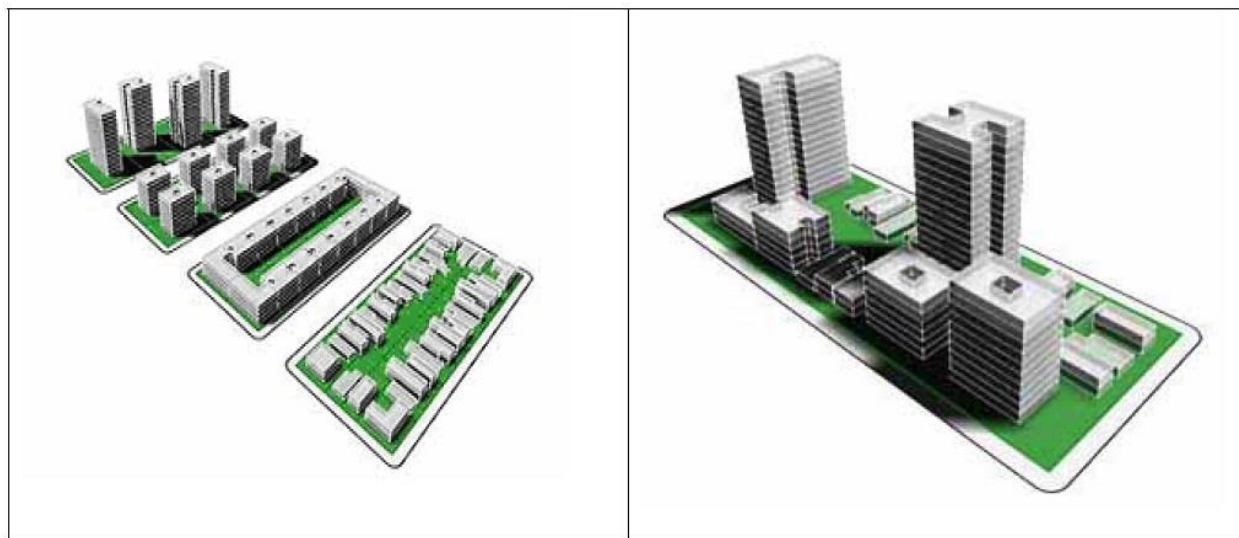


Figura 24A – Simulação de diferentes formas de ocupação de uma quadra em Porto alegre utilizando a mesma densidade líquida – Fonte VARGAS (2003)

O estudo de variação de densidade para a Região Sul/Sudeste considera esses aspectos relacionadas a densidade demográfica na configuração do espaço urbano. Busca relacionar vantagens da alta e baixa densidade com a formação tanto de áreas de concentração e diversificação de usos e atividades, como de áreas preferencialmente residenciais. E também estabelece a necessária correlação entre índices e parâmetros urbanísticos e a densidade populacional.

A justificativa para o estudo é a necessidade de, por um lado, distribuir de forma equitativa a densidade na região, respeitada a sensibilidade ambiental (sem a variação de densidade, justamente nas áreas de maior sensibilidade ambiental, a densidade residencial seria maior em comparação às áreas menos sensíveis); e por outro lado buscar adequada correspondência entre potencial construtivo (coeficiente de aproveitamento) e concentração e diversidade de usos com a densidade demográfica, evitando paradoxo de se admitir grandes quantitativos de área construída incompatíveis com o número de unidades imobiliárias admitida.

Para o desenvolvimento do estudo foram considerados os seguintes conceitos:

- Densidade demográfica: o número de habitantes e a área do território, geralmente expressa em quilômetros quadrados ou habitantes por hectare;
- Densidade habitacional (ou residencial): trata-se do número de unidades residenciais de determinada área, dividida pela área em hectare;
- Densidade residencial bruta: relação entre o número total de habitantes e o total da área onde a população mora, trabalha, circula e descansa. Por área bruta entenda-se a área total ocupada pelos lotes residenciais, pelas vias, áreas de estacionamento, áreas verdes

de uso diário, escolas e as áreas comerciais. Geralmente, excluem-se áreas verdes de uso esporádico (jardim botânico, zoológico, etc.), lagos, rios e usos industriais.

- Densidade residencial líquida: trata-se da mesma relação entre o número total de habitantes e a área líquida na qual reside. Geralmente, entende-se por área líquida a área realmente ocupada pelos lotes residenciais e, geralmente expressa em hab/ha, considerando-se no cálculo da área apenas as porções territoriais destinadas a unidades residenciais, podendo incluir lotes residenciais não edificadas, bem como a área das vias de acesso aos lotes. Quando os lotes residenciais não edificadas são descontados no cálculo, dá-se o nome de densidade imobiliária.
- Faixa de densidade: intervalo de densidade bruta (mínima e máxima) definida pelo PDOT/2009. Entende-se que a norma garante o limite mínimo, o limite máximo pode ser facultado com base na variação de densidade prevista no Plano;
- Porção territorial: refere-se à zona urbana para a qual o PDOT define faixa de densidade bruta. Os Setores Habitacionais estabelecidos no PDOT também podem ser considerados porção territorial para efeitos de cálculo de variação de densidade demográfica;
- Densidade demográfica bruta da gleba: refere-se à densidade calculada com base na área total da gleba, incluídas as áreas de APP;
- Área parcelável: refere-se à área total da gleba subtraídas as áreas de APP (legal e ambiental). Corresponde à área passível de parcelamento do solo para fins urbanos; e
- Densidade demográfica bruta da área parcelável: refere-se à densidade calculada com base na área parcelável. Corresponde ao conceito de densidade residencial bruta, que tem como base de cálculo a área do parcelamento, incluído os Espaços Livres de Uso Público.

Para o estudo de variação de densidade da região Sul/Sudeste foram consideradas as porções territoriais indicadas na Tabela VI.

Tabela VI – Densidade Demográfica do PDOT

PORÇÃO TERRITORIAL	FAIXA DE DENSIDADE PDOT	ÁREA	POPULAÇÃO
Zona Urbana de Uso Controlado II	50 a 150 hab/ha	988,5821	148.287
Zona Urbana de Uso Controlado II – Setor Habitacional Tororó (polígono ZUUC 17)	15 a 50 hab/ha	1.269,7877	63.351
Zona Urbana de Expansão e Qualificação (polígono ZUEQ 14)	15 a 50 hab/ha	14.796,2392	745.039
TOTAL		17.054,6090	956.677

A variação de densidade proposta nesse estudo foi calculada separadamente para a Zona Urbana de Uso Controlado II – Setor Habitacional Tororó e a Zona Urbana de Expansão e Qualificação, e preserva, para cada uma dessas porções territoriais, como média, o valor de referência estipulado pelo PDOT. No entanto, deverão também ser observadas as condicionantes ambientais que forem constatadas a partir de estudos que vierem a ser realizados para a região ou no âmbito do licenciamento ambiental dos parcelamentos do solo.

Na Tabela a seguir, consta, para cada uma das porções territoriais, o cálculo de variação de densidade. Foram dimensionadas as áreas (em hectare) das APP, do Parque Tororó, da área parcelável, do buffer ao longo das vias de atividades (100m) e de vias de circulação nível 1 (100m); e dimensionada a centralidade em uma área de 200 ha.

As densidades conferidas para cada área seguem a gradação do potencial construtivo do zoneamento de usos para a região em ordem crescente: zonas C e B; via de circulação nível 1; via de atividades; e centralidade. A densidade obtida para essas áreas é diferente em cada porção territorial, uma vez que o balanço de densidade foi efetuado separadamente.

Tabela VII – Variação de Densidade Demográfica na Região Sul-Sudeste. CONFERIR DADOS

DF-140 - Estudo de compensação de densidades, com base no zoneamento x sistema viário (variando a densidade estimada por zona) 19/06/2013*						
DF-140: Zonas de densidades	Densidades	Densidade (hab./ha) variável*	Área (ha)	População máxima estimada	Zoneamento PDOT	Habitações máximas: (média DF=3,3 hab. por domicílio)
Via de Atividades (buffer)	Alta	130	65,0290	8.454	ZUUC 17	2562
Rodovia DF-140 (buffer)	Média	50	47,3739	4.737	ZUUC 17	1292
Áreas de Preservação Permanente - APP	Nenhuma	0	63,1157	0	ZUUC 17	0
Áreas residenciais ZUUC17	Baixa	50	1012,6621	50.633	ZUUC 17	15343
Parque Tororó no Setor (exceto TERRACAP)	Nenhuma	0,00	194,1024	0	ZUUC 17	0
Somatório ZUUC-II (Tororó)		49	1269,8802	63.824	ZUUC 17	19197
DF-140: Zonas de densidades	Densidades	Densidade (hab./ha) variável*	Área modificada (ha)	População estimada	Zoneamento PDOT	Habitações máximas (3,3 hab. por domicílio)
Vias de Atividades (buffer)	Alta	120	430,2852	51.634	ZUEQ 14	15647
Vias Circulação Nível 1 (buffer)	Média	90	477,4834	60.224	ZUEQ 14	18250
Áreas de Preservação Permanente - APP	nenhuma	0	2929,1018	0	ZUEQ 14	0
Áreas residenciais ZUEQ14 (bruta)	Baixa	50	11194,4514	593.181	ZUEQ 14	179752
Centralidade	Alta	200	290,0000	40.000	ZUEQ 14	12121
Somatório ZUEQ		50	14123,5532	745.039	ZUEQ 14	225769
Subtotal (ZUEQ + ZUUC)		50	16.062,5938	808.864	ZUUC+ZUEQ	244.967

Para a definição da variação de densidade na área de centralidade, considerou-se estudo realizado pela Secretaria de Planejamento de Porto Alegre (1995), que relaciona níveis econômicos com densidades demográficas e aponta efeitos deles resultantes, apresentando como limite economicamente aceitável 200 habitantes por hectare, que entre seus efeitos estão: serviços públicos econômicos, transporte público eficiente e redução da circulação de carros particulares.

A Figura 25A, a seguir, exemplifica como se aplica a densidade bruta da área parcelável, ou densidade residencial. E na Figura 26A esta ilustrada a densidade acrescida, no caso de interferência com Via de Atividades.

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

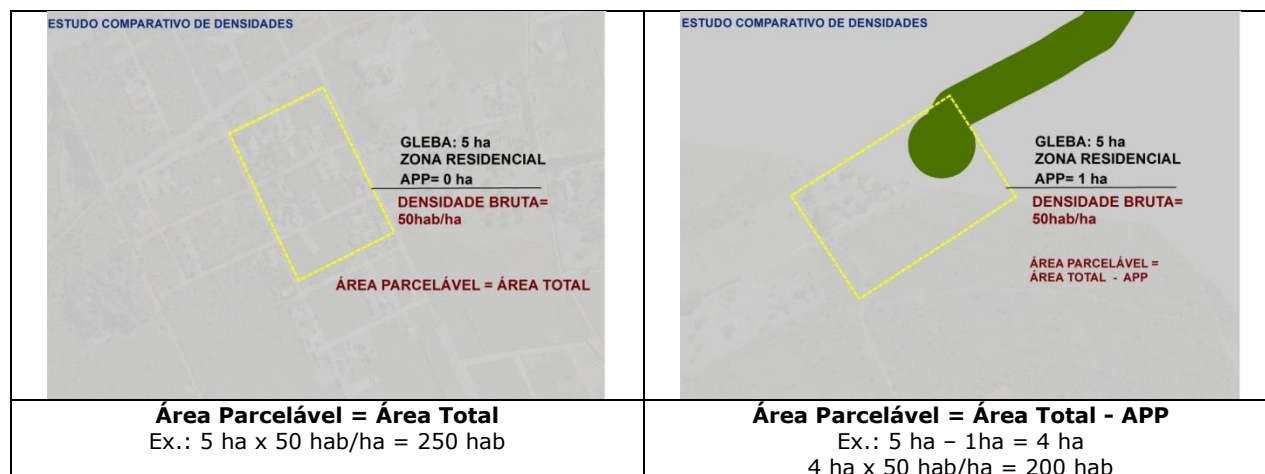


Figura 25A – Densidade da área parcelável.

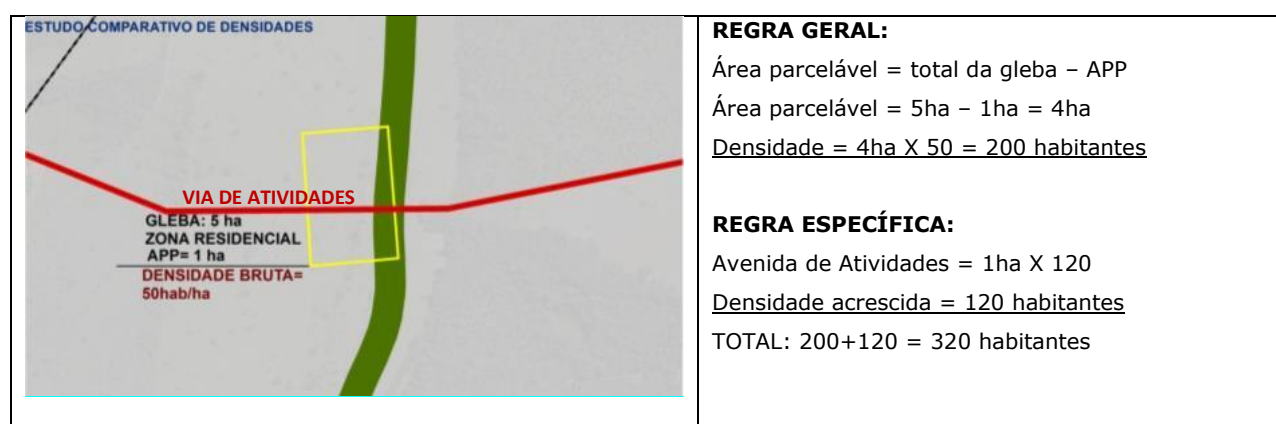


Figura 26A - Densidade com via de Atividades

5.3. Estudo de Equipamentos Públicos Comunitários

O presente estudo buscou referências para a quantificação, o dimensionamento e a distribuição de lotes destinados a Equipamentos Públicos Comunitários – EPC na região de abrangência destas diretrizes. Os dados obtidos têm somente visam orientar a elaboração dos projetos de urbanismo dos parcelamentos, no que toca a destinação de áreas para EPC, tendo em vista a ausência de norma vigente acerca do tema. Certamente que esses dados necessitam de aferição constante diante da ocupação da região, quando as demandas efetivas puderem ser aferidas.

O estudo realizado foi fundamentado em recentes consultas realizadas pela SEDHAB, em decorrência da implementação do Programa Morar Bem de Habitação de Interesse Social, aos órgãos públicos do Governo do Distrito Federal de saúde, educação, assistência social, segurança, esportes, cultura e administrações regionais. A relação de EPC e das metragens de lotes estimada foi atualizada, bem como alguns dados de saturação, como os de equipamentos de saúde, que estão vinculados à política nacional de saúde (saúde da família que equivale às unidades básicas de saúde – UBS e às UPA).

A Norma Técnica nº 03, que define indicadores e índice de equipamentos comunitários, apesar de não estar vigente, foi consultada acerca de parâmetros de ponto de saturação de equipamentos de segurança pública e de educação.

Com o intuito de orientar a localização desses equipamentos comunitários, foram definidas três esferas de abrangência associadas ao raio de influência: regional, intermediária e local. Em cada

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF

caso foi analisada, por comparação com outras áreas urbanas (no caso se utilizou a mencionada relação de demandas para o Programa Habitacional do DF), a abrangência do equipamento, ou utilizada informação da Norma Técnica nº 03.

Para a esfera intermediária foi adotado o raio de influência de 3.000m (aplicado ao Centro de Ensino Médio de acordo com a Norma Técnica nº 03), que resultou em uma cobertura de aproximadamente 21 círculos na região. Na esfera local adotou-se o raio de influência de 800m, cuja cobertura da região é alcançada com 71 círculos. Esses parâmetros foram aplicados aos casos em que não há saturação de população indicada nas fontes consultadas para o equipamento.

Na Tabela VIII estão discriminados os dados relacionados ao estudo.

TABELA VIII – ESTUDO DE DIMENSIONAMENTO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS PARA A REGIÃO SUL/SUDESTE

SECRETARIA	EPC	Metragem do Lote (m2)	HIERARQUIA	SATURACÃO (habitantes)	RAIO DE INFLUÊNCIA (m)	QUANTIDADE ESTIMADA	ÁREA TOTAL ESTIMADA (m²)
TRANSPORTES	Terminal	20.800,00	REGIONAL		região	1	20.800,00
SEDEST	CREAS (Proteção Especial)	2.000,00	REGIONAL		região	1	2.000,00
	CRAS(Proteção Básica)	2.000,00	INTERMEDIÁRIO		3.000	21	42.000,00
	COSE (Proteção Básica)	2.500,00	INTERMEDIÁRIO		3.000	21	42.500,00
	Casa-Lar (Proteção Especial)	1.200,00	REGIONAL		região	1	1.200,00
	Centro-Dia (Proteção Especial)	1.000,00	REGIONAL		região	1	1.000,00
	Cozinha Comunitária	1.500,00	REGIONAL		região	1	1.500,00
SEGURANÇA PÚBLICA	DETRAN	12.000,00	REGIONAL		região	1	12.000,00
	CBMDF -Batalhão de Incêndio	10.000,00	INTERMEDIÁRIO	120.000	3.000	8	79.166,67
	CBMDF - Companhia Regional de Incêndio	4.000,00	INTERMEDIÁRIO	75.000	3.000	13	50.720,00
	PCDF (Delegacias)	10.000,00	INTERMEDIÁRIO	50.000 a 100.000	3.000	19	190.200,00
	PMDf - Destacamento	900,00	INTERMEDIÁRIO	20.000	3.000	48	42.795,00
	PMDf - Companhia	10.000,00	INTERMEDIÁRIO	200.000	3.000	5	47.550,00
	Unidade de Segurança Integrada - USI (DETRAN, CBMDF, PCDF, PMDF)	15.000,00	REGIONAL		região	1	15.000,00
EDUCAÇÃO	Centro de Educação Infantil - CEI	7.000,00	LOCAL	300/escola	800	89	623.000,00
	Escola Classe	8.000,00	LOCAL		800	59	472.000,00
	Centro de Ensino Fundamental	8.480,00	LOCAL	1.050/escola	800	74	627.520,00
	Centro Educacional	9.500,00	LOCAL	1.050/escola	3.000	73	693.500,00
	Centro de Ensino Médio	9.500,00	INTERMEDIÁRIO	1.440/escola	3.000	40	380.000,00
SAÚDE	Clínica da Família para 3 Equipes (SAPS)	2.600,00	LOCAL	9.000	800	106	274.733,33
	Clínica da Família para 5 Equipes (SAPS)	4.800,00	LOCAL	15.000	3.000	63	304.320,00
	Clínica da Família para 7 Equipes (SAPS)	6.200,00	LOCAL	21.000	3.000	45	280.771,43
	Academia da Saúde	450,00	INTERMEDIÁRIO		3.000	21	9.450,00
	CAPS	2.500,00	INTERMEDIÁRIO		3.000	21	52.500,00
	Unidade de Acolhimento	1.500,00	INTERMEDIÁRIO		3.000	21	31.500,00

	CEO		2.500,00	INTERMEDIÁRIO		3.000	21	52.500,00
	UPA		4.500,00	INTERMEDIÁRIO	200.000	3.000	5	21.375,00
	Complexo da Saúde		16.150,00	INTERMEDIÁRIO	200.000	3.000	5	76.712,50
CRIANÇA	Unidade de Atendimento Meio-Aberto - UAMA		600,00	INTERMEDIÁRIO		3.000	21	12.600,00
	Conselho Tutelar		600,00	REGIONAL		região	1	600,00
	Espaço dos Direitos		600,00	REGIONAL		região	1	600,00
IDOSO	Centro de Convivência do Idoso - CCI		1.000	INTERMEDIÁRIO		3.000	21	21.000,00
CULTURA	Praça dos Esportes e da Cultura		700,00	LOCAL		800,00	76	53.200,00
			3.000,00	INTERMEDIÁRIO		3.000	21	63.000,00
			7.000,00	REGIONAL		região	1	7.000,00
ESPORTES	Ginásio Multiuso	Geral	15.000	INTERMEDIÁRIO		3.000	21	315.000,00
		Campo de Grama Sintética	2.000	INTERMEDIÁRIO		3.000	21	42.000,00
	Centro Olímpico		30.500,00	REGIONAL		região	1	30.500,00
ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA	Administração Regional		3.000,00	REGIONAL		região	1	3.000,00
	outros		3.000,00	REGIONAL		região	2	6.000,00
								4.996.813,93

3,67

5.4. Estudo de Parâmetros Urbanísticos

Para definição dos parâmetros urbanísticos de coeficiente de aproveitamento e número de pavimentos foram efetuadas simulações por meio de planilha e de esquemas de ocupação, conforme a seguir apresentadas.

Tabela IX – Simulação de Parâmetros de Ocupação

Zonas do PDOT 2009		ZUEQ 14				ZUUC 17 (Setor Habitacional Tororó)		
	Zonas de densidades (DIUR)	Área residencial 1 e 2 (líquida)	Vias Circulação Nível 1 (buffer)	Avenidas de atividades/Subcentros (buffer)	Centralidade	Parque Tororó no Setor (exceto TERRACAP)	Área residencial 1 e 2 (líquida)	Avenidas de atividades/Subcentros (buffer)
A	Densidade da área parcelável (sem APP e Parques)	50,00	90,00	120,00	200,00	0,00	50,00	130,00
B	Área (ha) por Zona de Uso da DIUR	10.764,17	669,16	430,29	300,00	194,1024	1141,73	65,03
C	População máxima estimada por Zona-DIUR (Densidade PDOT x Área)	538.208	60.224	51.634	60000	0	57087	8454
D	Nº de unidades habitacionais (População máxima estimada/3,3 habitantes por domicílio)	163093	18250	15647	18182	0	17299	2562
E	Área p/ Edificações (ha) = excluída área pública -circulação, EPC, ELUP, EPU (50% da área por Zona)	5382,08	388,11	249,57	174,00		570,87	32,52
F	Área de comércio e serviços (30% da área para edificação)	1614,62	116,43	74,87	52,20		171,26	9,75
G	Área de habitação (70% da área para edificação)	3767,46	271,68	174,70	121,80		399,61	22,76
H	COEFICIENTE APROV. MÁXIMO DEFINIDO NAS DIRETRIZES - CA	1,2(*)	2,5	3	4		1,5	3
I	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS	8	8	8	15		8	8
J	Potencial construtivo p/ comércio/serviços = F*H*10000 (m²)	19.375.498,80	2.910.846,00	2.246.088,74	2088000,00		2568892,50	292635,00
L	Potencial construtivo p/ habitação: G*H*10000 (m²)	45209497,20	6791974,00	5240873,74	4872000,00		5994082,50	682815,00
M	ALTURA MÁXIMA = I*3,6 + 1,5 metros	26,70	26,70	26,70	51,90		26,70	26,70
N	EXEMPLO DE UNID. IMOBILIÁRIA: U.H, com áreas comuns (m²)	250,00(**)	150,00	150,00	120,00		150,00	120,00
O	Nº de unidades habitacionais multifamiliares construídas: A13/A15	180837,99	19405,64	14973,92	17400,00		17125,95	2438,63
P	RELAÇÃO ENTRE Nº DE UH A PARTIR DE CA E Nº DE UH A PARTIR DA DENSIDADE PDOT	1,11	1,06	0,96	0,96		0,99	0,95

(*) valor entre CA = 1,5 da área residencial 1 e CA = 1 da área residencial 2

(**) Obtida unidade habitacional média entre habitação coletiva (150m²) e habitação unifamiliar (350m²)

Diretrizes Urbanísticas para Região Sul/Sudeste

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
Governo do Distrito Federal - GDF



Figura 27A – Simulação da ocupação das diferentes zonas previstas



Figura 28A – Simulação dos parâmetros de ocupação no perfil do terreno



Figura 29A – Simulação dos parâmetros de ocupação na Via de Atividades e Centro Urbano perspectiva do terreno

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ACIOLY Jr, Cláudio e DAVIDSON, Forbes. **Densidade Urbana e Gestão Urbana**. Mauad Editora, Rio de Janeiro, 1998.
- DISTRITO FEDERAL. **Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal**. Brasília, 2009.
- DISTRITO FEDERAL. **Plano Diretor de Transporte Urbano do Distrito Federal**. Brasília,
- DISTRITO FEDERAL. **Plano Diretor de Drenagem Urbana do Distrito Federal**. Brasília,
- DISTRITO FEDERAL. **Plano de Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos do Distrito Federal**. Brasília,
- DISTRITO FEDERAL. **Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal**: Subproduto 3.1 – Relatório do Meio Físico e Biótico. Brasília, 2010.
- DISTRITO FEDERAL. **Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal**: Subproduto 3.5 Relatório de Potencialidades e Vulnerabilidades. Brasília, 2011
- HOLANDA, Frederico de. A Determinação Negativa do Movimento Moderno. In: HOLANDA, Frederico de (org.). **Arquitetura e Urbanidade**. FRBH Edições, 2ª Edição, Brasília, 2011.
- LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.
- TOURINHO, Andréa de Oliveira. Centro e centralidade: uma questão recente. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino (orgs). **Geografias das metrópoles**. São Paulo: Contexto, 2006. p.277-299.
- _____. Do centro às novas centralidades: uma trajetória de permanências terminológicas e rupturas conceituais. In: GITAHY, M. L. Caíra; LIRA, J. T. Correia (orgs.). **Cidade: impasses e perspectivas** (Arquiteses 2). São Paulo: Annablume/FUPAM, 2007.
- VARGAS, Júlio Celso. **Densidade, Paisagem Urbana e Vida da Cidade**: jogando um pouco de luz sobre o debate porto-alegrense. Julho de 2003. Disponível em: www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq000/esp195.asp
- VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

ANEXO C



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Unidades de Planejamento Territorial - SUTER

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
REGIÃO DA DF-140

DIUPE 26/2015

Parcelamento: Matrícula 12.380, 12.381 e 12.382 – 2º Ofício de Registro de Imóveis

Processo: 390.000.375/2011

Interessado: Josival Bezerra Barreto

Data: Setembro/2015

COORDENAÇÃO TÉCNICA:

Paula Anderson de Matos
Diretora da Unidade de Planejamento Territorial VI LESTE
DILEST/SUTER/SEGETH

SUPERVISÃO:

Cláudia Varizo Cavalcante
Subsecretária de Unidades de Planejamento Territorial
SUTER/SEGETH

APROVO:

Thiago de Andrade
Secretário de Estado

Estas Diretrizes Urbanísticas Específicas, em atendimento às determinações da Lei Federal nº 6.766/79 e da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e sua atualização por meio da Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, aplicam-se ao parcelamento de solo com fins urbanos de gleba referente à matrícula 12.380, 12.381 e 12.382, do 2º Ofício de Registro de Imóveis, com área total de 90.402m².

O principal documento adotado para a elaboração das Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, para parcelamentos localizados na Região Sul Sudeste, foi a DIUR 07/2013 (DF-140), a qual deverá ser consultada nos casos de omissão ou complementação de informações dessa DIUPE.

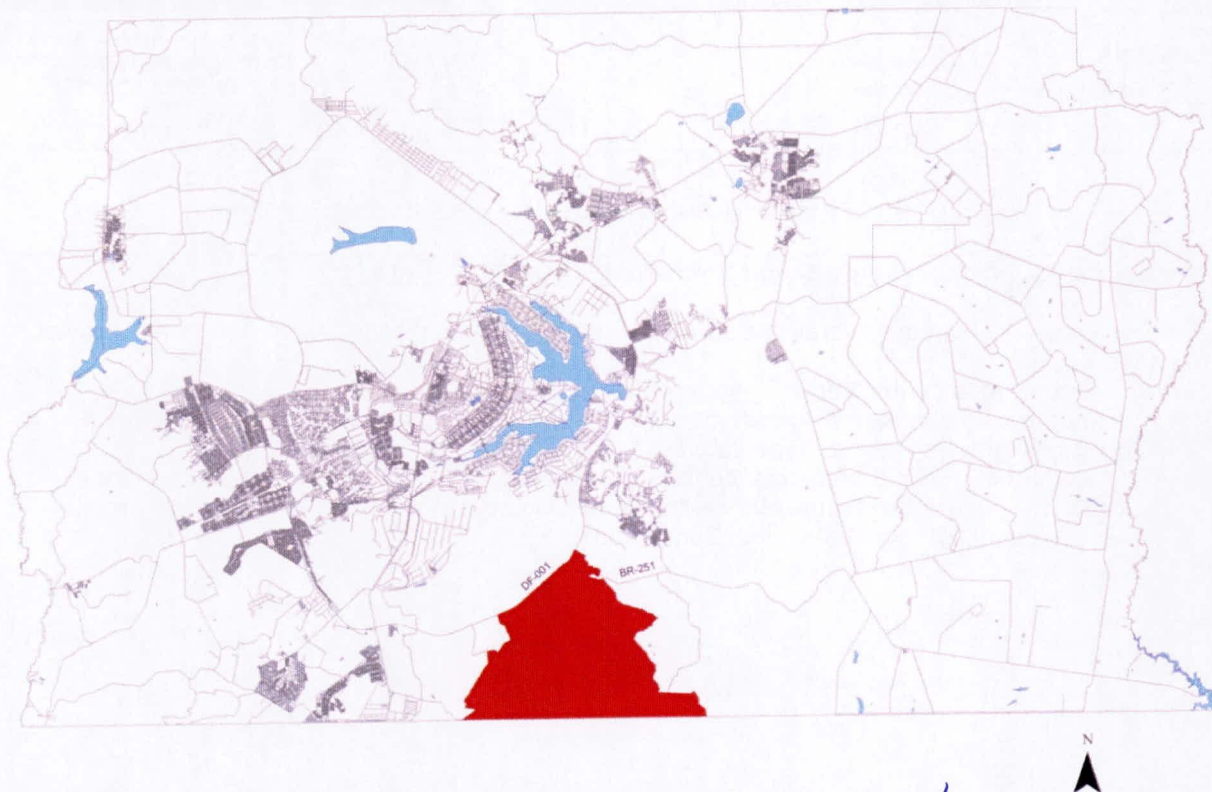


Figura 01 – Localização – Região Sul Sudeste

I – Caracterização da Área

Localização: RA de São Sebastião - XIV

Dimensão total da gleba: 09ha04a02ca

Zoneamento do PDOT/2009: Zona Urbana de Expansão e Qualificação

Zoneamento da DIUR 07/2013: Zona B e Centralidade

Unidades de Conservação: A gleba está inserida na APA do Planalto Central

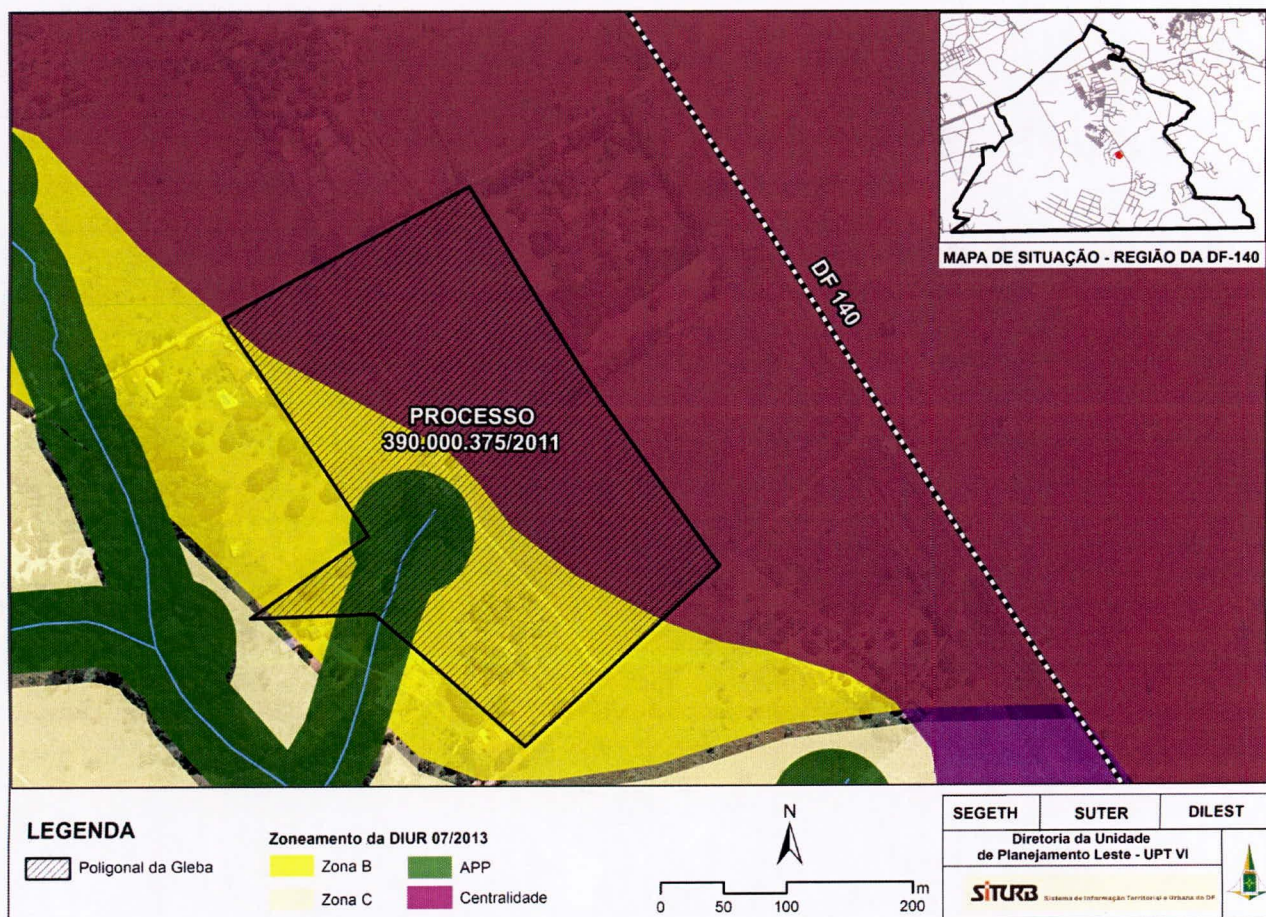


Figura 02 – Localização e Zoneamento – Região Sul Sudeste (DF-140)

II – Diretrizes de Uso, Ocupação do Solo e Densidades (DIUR 07/2013)

De acordo com o zoneamento estabelecido na DIUR 07/2013 a poligonal está inserida em duas zonas: Zona B e Centralidade.

Por situar-se nos limites entre Zonas, o projeto de urbanismo poderá fazer opção:

- pela utilização dos parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos para a **Zona B ou Centralidade** na totalidade da gleba;
- pela utilização dos parâmetros de uso e ocupação para os lotes estabelecidos para **Zona B e para a Centralidade**, conforme partido adotado pelo projeto de urbanismo, sem delimitação rígida entre uma Zona e outra.

QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA A GLEBA

ZONA	PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO PARA O LOTE				
	USO/ATIVIDADE	COEFICIENTE BÁSICO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	Nº DE PAVIMENTOS MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA (m)
Zona B	Residencial – Habitação Unifamiliar	1	1	-	10
	Residencial – Habitação Coletiva	1	1,5	8	30,5
	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	2	8	30,5
	Institucional ou Comunitário	1	2	8	30,5
	Misto	1	2	8	30,5
	Indústria de baixa incomodidade	1	2	-	30,5
Centralidade	Residencial – Habitação Coletiva (Centro Urbano)	1	4	15	55,5
	Comércio Bens/Prestação de Serviços (Centro Urbano)	1	4	15	55,5
	Institucional ou Comunitário (Centro Urbano)	1	4	15	55,5
	Misto (Centro Urbano)	1	4	15	55,5
	Indústria de baixa incomodidade (Centro Urbano)	1	4	15	55,5

O modelo do quadro abaixo representa os cálculos da distribuição das densidades das zonas incidentes na gleba e deve ser preenchido e indicado no documento do Memorial Justificativo que acompanha o Estudo Preliminar no processo de aprovação do parcelamento do solo, de acordo com orientações contidas na DIUR 07/2013.

MODELO DE QUADRO DE DENSIDADES PARA A GLEBA

Porção Territorial	Área Parcelável (m2)	DENSIDADE (máxima)	POPULAÇÃO (máxima)	Unidades Habitacionais-UH (máximo) (3,3 hab/domicílio)
Centralidade	área total da gleba subtraída da área de APP.	250 hab /ha da área parcelável		
Total		--		

III – Diretrizes para o Sistema Viário

Conforme ilustrado na figura 03, a poligonal da área de parcelamento é delimitada e permeada por três vias criadas para complementar o planejamento do sistema viário estruturante da Região da DF-140, estabelecido pela DIUR-07/2013, e são classificadas como **Vias de Circulação de Vizinhança**.

As **Vias de Circulação de Vizinhança** devem funcionar como ligação entre as vias principais estabelecidas no sistema viário estruturante da DIUR 07/2013. No caso deste parcelamento, essas vias conectam-se com a DF 140.

Para o dimensionamento das **Vias de Circulação de Vizinhança** deverão ser adotadas as larguras mínimas para a caixa das vias de **16 metros**, visando promover a continuidade dos sistemas rodoviários, cicloviário e de pedestres, bem como para a implantação de mobiliário urbano e vegetação (Figura 03).

No parcelamento deverá ser previsto afastamento de **8 metros** para fins de implantação das **Vias de**

Circulação de Vizinhança limítrofes à gleba, que correspondem à metade da largura mínima das vias, considerado a partir do limite da poligonal da gleba.

Para os demais parâmetros referentes ao sistema viário devem ser observadas as diretrizes contidas na **Nota Técnica nº 572.000.002/ 2013 – GETER/DIPLU/SUPLAN**.

O mapa a seguir ilustra o traçado das Vias de Circulação de Vizinhança incidentes na gleba. Este desenho é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do projeto de urbanismo desde que garantidas suas continuidades e posições nas porções do parcelamento indicadas no mapa.

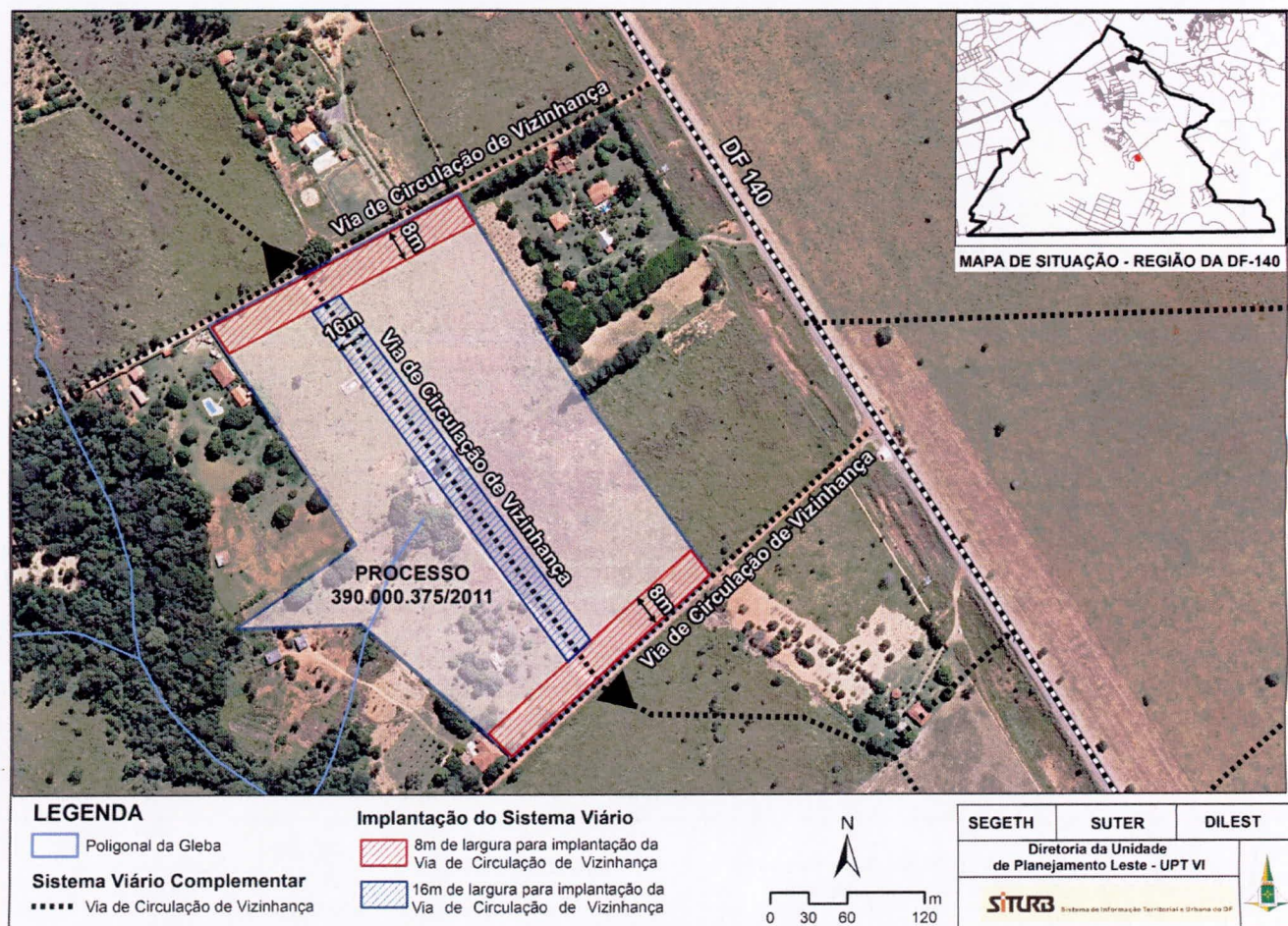


Figura 03 – Interferência do Sistema Viário com a Gleba

IV – Diretrizes para Áreas Públicas

O percentual de áreas públicas deve ser calculado considerando a área passível de parcelamento da gleba. O percentual mínimo de área pública a ser aplicado na Região Sul-Sudeste é de **15%** (não computada área destinada ao sistema viário).

Os 15% da área em questão deverão ser destinados à criação de **EPC, ELUP e EPU**, de uso e domínio público, e deverão ser integrados ao tecido urbano por meio de calçada, via, ciclovia e transporte coletivo, de forma a favorecer o acesso da população a essas áreas.

A definição do percentual de áreas para EPC, ELUP e EPU considera o planejamento para a região como um todo, que visa a distribuição dessas áreas no tecido urbano vinculada às suas dimensões e localização.

A distribuição do percentual de áreas para **EPC, ELUP e EPU** será feita conforme quadro abaixo:

ÁREA PÚBLICA	PERCENTUAL Mínimo (*)	Quantidade de lotes
Equipamentos Públicos Comunitários - EPC	3,5%	01 lote
Espaços Livres de Uso Público - ELUP	11,5%	-
Equipamento Público Urbano - EPU	-	-
TOTAL	15%	

(*) Os percentuais de EPC, ELUP e EPU da tabela acima, bem como a localização e dimensões das faixas de servidão para implantação das redes desses serviços, poderão ser alterados após consultas técnicas às concessionárias de serviços públicos, realizadas pela Central de Aprovação de Projeto – CAP, desde que mantido o somatório de 15% para áreas públicas.

As áreas correspondentes ao **EPC**, **ELUP** e **EPU** deverão localizar-se, preferencialmente, em áreas de franco acesso, articuladas aos eixos mais integrados no conjunto do sistema viário e não poderão estar no interior de condomínio urbanístico, levando em consideração princípios de mobilidade e acessibilidade de todos.

OBSERVAÇÕES:

- 1) Não poderão constituir ELUP as nesgas de terra onde não se possa inscrever um círculo com raio mínimo de 10m;
- 2) Não serão computadas as Áreas Públicas localizadas em área interna aos parcelamentos caracterizados como Condomínios Urbanísticos;
- 3) No cálculo da área reservada à ELUP e EPC, não foi computada APP, faixa de domínio das rodovias e redes de infraestrutura.

V - Considerações Finais

1. No caso de o interessado incorporar no parcelamento o condomínio urbanístico, será necessário a apresentação de seu plano de ocupação junto com o Estudo Preliminar.
2. Para os demais parâmetros não apresentados nestas Diretrizes Específicas de Parcelamento do Solo Urbano deverá ser consultada a DIUR 07/2013.

VI – Equipe Técnica

Luciana Santa Fé Dantas	Gerente III da Diretoria da UPT Leste - VI	DILEST - SUTER -SEGETH
Yamila Khrisna O. do N. Cunha	Assessora da Diretoria da UPT Leste - VI	DILEST - SUTER -SEGETH
Cristina Rodrigues Campos	Gerente II da Diretoria da UPT Leste - VI	DILEST - SUTER -SEGETH

ANEXO D

[EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL NOVO LAGO]

Estudo Preliminar

Matrícula: 12.380, 12.381 e 12.382 (2º CRI)

Processo: 390.000.375/2011



GEO LÓGICA

Sumário

1. INTRODUÇÃO	2
2. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS.....	3
3. CONDICIONANTES FÍSICOS – AMBIENTAIS.....	7
3.1. DECLIVIDADE.....	7
4. CONCEPÇÃO URBANÍSTICA GERAL.....	8
4.1. DIRETRIZES DO PROJETO.....	8
4.2. PARTIDO URBANÍSTICO.....	8
4.2.1. USO RESIDENCIAL HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR (APARTAMENTOS)	9
4.2.2. USO COMERCIAL	9
4.2.3. USO INSTITUCIONAL	10
4.2.4. ÁREAS PÚBLICAS.....	10
4.3. QUADRO DE ÁREAS E UNIDADES IMOBILIÁRIAS.....	10
4.4. DENSIDADE	11
4.5. SISTEMA VIÁRIO	11
5. PARÂMETROS URBANÍSTICOS	12
5.1. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	12
5.2. TAXA DE PERMEABILIDADE	12
5.3. ALTURA MÁXIMA	13
5.4. PAVIMENTOS.....	13
5.5. SUBSOLO	13
5.6. CLASSIFICAÇÃO DE USOS E ATIVIDADES	13
EQUIPE TÉCNICA.....	14

Índice de Figura

Figura 1: Mapa de situação	2
Figura 2: Macrozoneamento do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009	4
Figura 3: Zoneamento de Usos - DIUR 07/2013.....	5
Figura 4: Mapa de declividade	7
Figura 5: Uso e ocupação solo.....	9
Figura 7: Sistema viário	12

1. Introdução

O projeto visa atender às normas e à política urbana adotada pelo governo e integrar-se a Diretriz Urbanística DIUR 007/2013 para as áreas localizadas na região sul/sudeste (DF-140) , bem como a Diretriz Urbanística Específica DIUPE 026/2015 para a área em comento.

Nessa perspectiva, a DIUR 07/2013 tem como objetivo para a Região Sul/Sudeste do Distrito Federal, mais especificamente para a região próxima a DF-140, ordenar o uso e ocupação dessa região, de forma a constituir uma área urbana completa, com oferta habitacional, comércio, serviços, indústrias, lazer, e qualidade de vida para a população.

A Diretriz Urbanística também orienta para a formação de um espaço urbano integrado, composto por parcelamentos articulados e que se completam na oferta de serviços urbanos para a população local e para o Distrito Federal, evitando assim a configuração de um mosaico de parcelamentos isolados, desarticulados, alheios ao ambiente urbano em que se inserem.

Com base nesses princípios o presente parcelamento da gleba denominada Residencial Novo Lago, com área de 90.402,00m² ou 9,0402 ha.

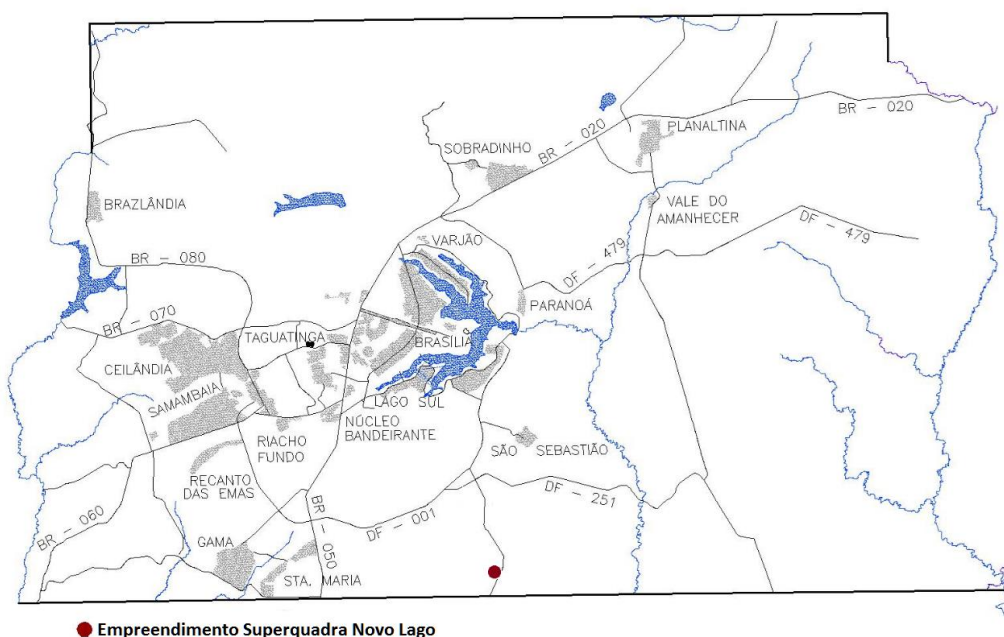


Figura 1: Mapa de situação

O estudo preliminar de urbanismo tomou como principais condicionantes norteadores: a topografia local, além dos parâmetros legais trazidos pela DIUR 07/2013, DIUPE 026/2015 e demais legislações incidentes. Tal pesquisa buscou levantar os aspectos quantitativos e qualitativos dos parcelamentos já implantados na região, além das possibilidades de público alvo, e de outros aspectos urbanos, econômicos e sociais relevantes para nortear o programa de necessidades do projeto.

2. Condicionantes Urbanísticas

A proposta urbanística reafirma a configuração proposta pelo macrozoneamento estabelecido pelo PDOT/2009 - LC 803/2009 (Art.60), a área está inserida em Zona Urbana de Expansão e Qualificação - ZUEQ, a qual é tem por objetivo ser planejada e ordenada para o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, de acordo com as seguintes diretrizes:

- Estruturar e articular a malha urbana de forma a integrar e conectar as localidades existentes;
- Aplicar o conjunto de instrumentos de política urbana adequado para qualificação, ocupação e regularização do solo;
- Qualificar as áreas ocupadas para reversão dos danos ambientais e recuperação das áreas degradadas;
- Constituir áreas para atender às demandas habitacionais;
- Planejar previamente a infraestrutura de saneamento ambiental para a ocupação, considerando-se a capacidade de suporte socioambiental da bacia hidrográfica de contribuição do lago Paranoá.

Nos termos do que estabelece o Lei 6.766/79 e o PDOT/2009 em seu art.43, o loteador está obrigado a reservar áreas para a implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, bem como para espaços livres de uso público, que, em conjunto, deverão apresentar o 15% da área da gleba.

Desta forma, o partido urbanístico adota o modelo de condomínio urbanístico como forma de viabilizar econômica e financeiramente a implantação da proposta.

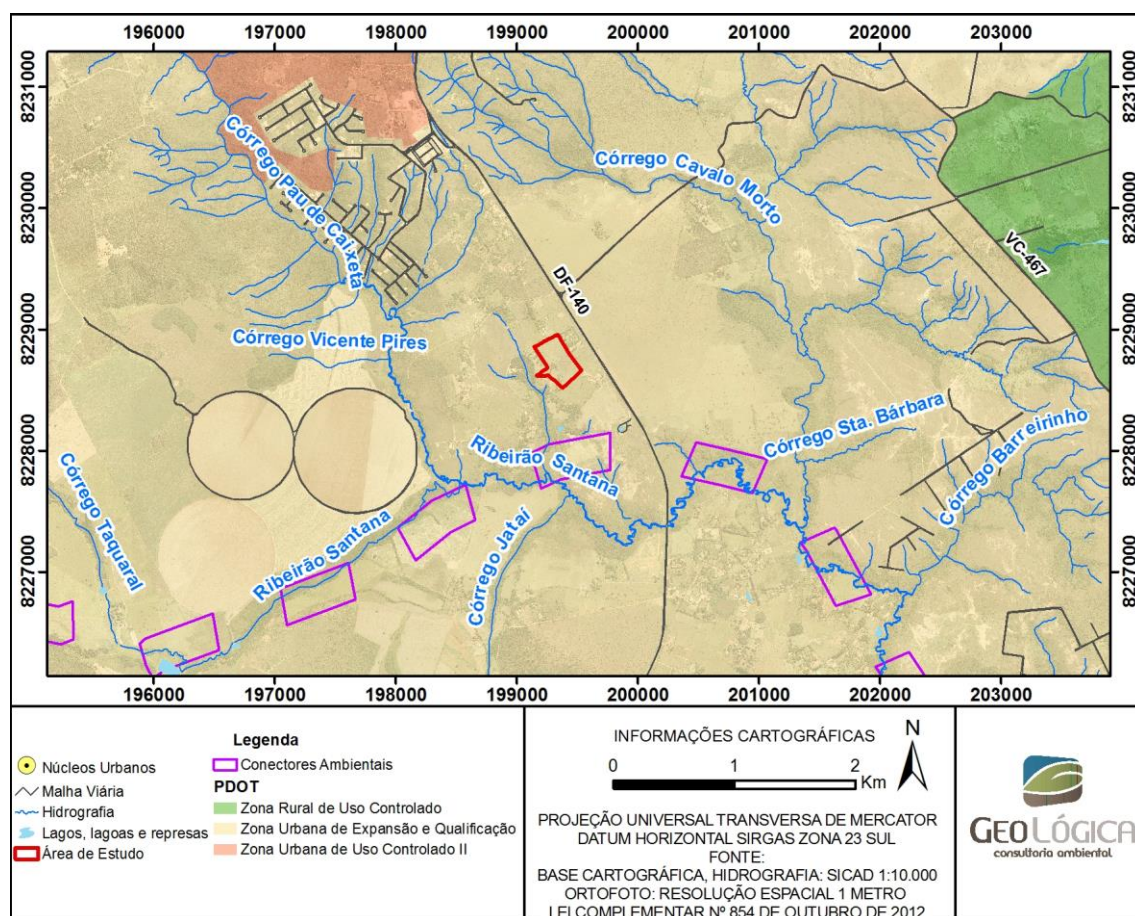


Figura 2: Macrozoneamento do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009

2.1. Diretriz Urbanística Sul/Sudeste (DF 140) – DIUR 07/2013

A área da proposta urbanística está contemplada em sua totalidade na Diretriz Urbanística Sul/Sudeste (DF-140).

Uso do solo

Conforme expõe a diretriz urbanística, o empreendimento está localizado predominantemente na Zona de Centralidade e parte na Zona B

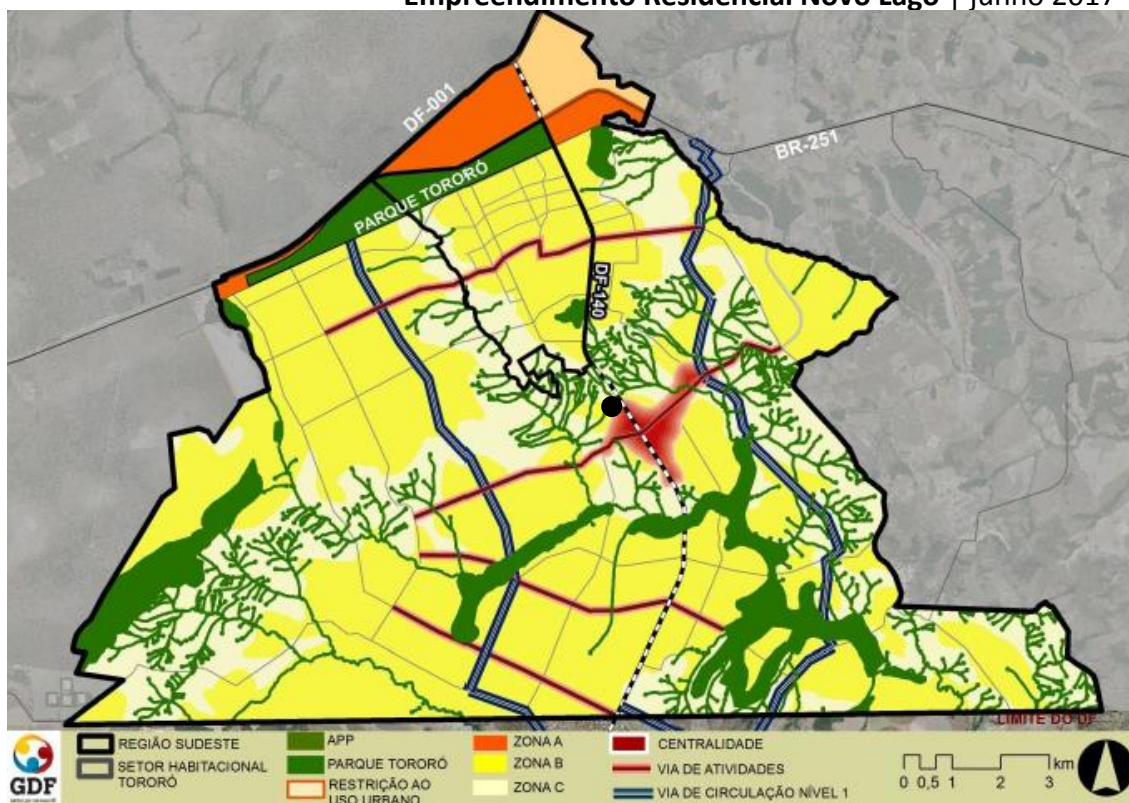


Figura 3: Zoneamento de Usos - DIUR 07/2013

Admite-se também a oferta de áreas para abrigar a implantação de atividades econômicas de médio e grande porte, com o intuito de garantir a geração de emprego na região, e assim possibilitar sua maior autonomia em relação ao Plano Piloto, evitando-se a produção de uma cidade dormitório. Contudo, o planejamento dessas áreas deve ser efetuado de forma a não suscitar conflitos com uso residencial.

Ressalta-se a importância de se mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda na Zona, bem como propiciar a diversidade de tipologias de habitação que componham a paisagem urbana.

Especificamente ao zoneamento da área, a poligonal está inserida em duas zonas distintas definidas pela DIUR 07/2013: Centralidade e Zona B, que possibilitou a adoção de duas opções, conforme exposto na DIUPE 026/2015:

- pela utilização dos parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos para a **Zona B ou Centralidade** na totalidade da gleba; ou
- pela utilização dos parâmetros de uso e ocupação para os lotes estabelecidos para **Zona B e para a Centralidade**, conforme partido

adotado pelo projeto de urbanismo, sem delimitação rígida entre uma Zona e outra.

Sendo assim, o partido urbanístico adotou a primeira opção para o desenvolvido do parcelamento. Ou seja, a aplicação dos parâmetros da Centralidade para totalidade da gleba.

Áreas Públicas

As áreas públicas do parcelamento correspondem às áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de Equipamento Público Urbano (EPU) e Comunitário (EPC), bem como aos Espaços Livres de Uso Público (ELUP).

Consideram-se Equipamentos Comunitários os equipamentos públicos de lazer, cultura, educação, saúde, segurança e similares. Consideram-se Equipamentos Urbanos (também conhecidos como serviços públicos) os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Em consonância ao PDOT, o presente estudo preliminar adota o percentual presente na DIUR 07/2013, bem como na DIUPE 026/2015, especifica que os parâmetros urbanísticos para destinação de áreas públicas para a implantação de áreas verdes, Equipamentos Públicos Urbanos/Comunitários e para Espaços Livres de Uso Público é de no mínimo 15%, sendo que o cálculo do percentual mínimo previsto dentro da área passível de parcelamento da gleba, exclui as áreas de APP, faixas de domínio da rodovia e redes de infraestrutura.

Quanto aos Espaços Livres de Uso Público, estas não serão computadas em negas de terra onde não se possa inscrever um círculo com raio mínimo de 10 (dez) metros.

Especificamente ao empreendimento, ressalta-se que o percentual mínimo definido pela DIUPE 026/2015 é de 15% para Espaços Livres de Uso Público – ELUP, sendo que as áreas devem ser situadas preferencialmente em local de franco acesso, articuladas aos eixos mais integrados no conjunto do sistema viário e não poderão estar no interior de condomínio urbanístico, levando em consideração princípios de mobilidade e acessibilidade de todos.

Densidade

Em atendimento à DIUPE 026/2015, o empreendimento enquadra-se zona de Centralidade, apresentando assim densidade máxima de 250 hab./ha da área parcelável, com índice de domicialidade de 3,3 habitantes/domicílio.

Tendo o empreendimento área de 9,0402 ha, sua população estimada é de 2.260 habitantes, distribuídos em 685 domicílios.

3. Condicionantes Físicos – Ambientais

3.1. Declividade

A gleba encontra-se em área com declividade variável, conforme mapa de declividade abaixo.

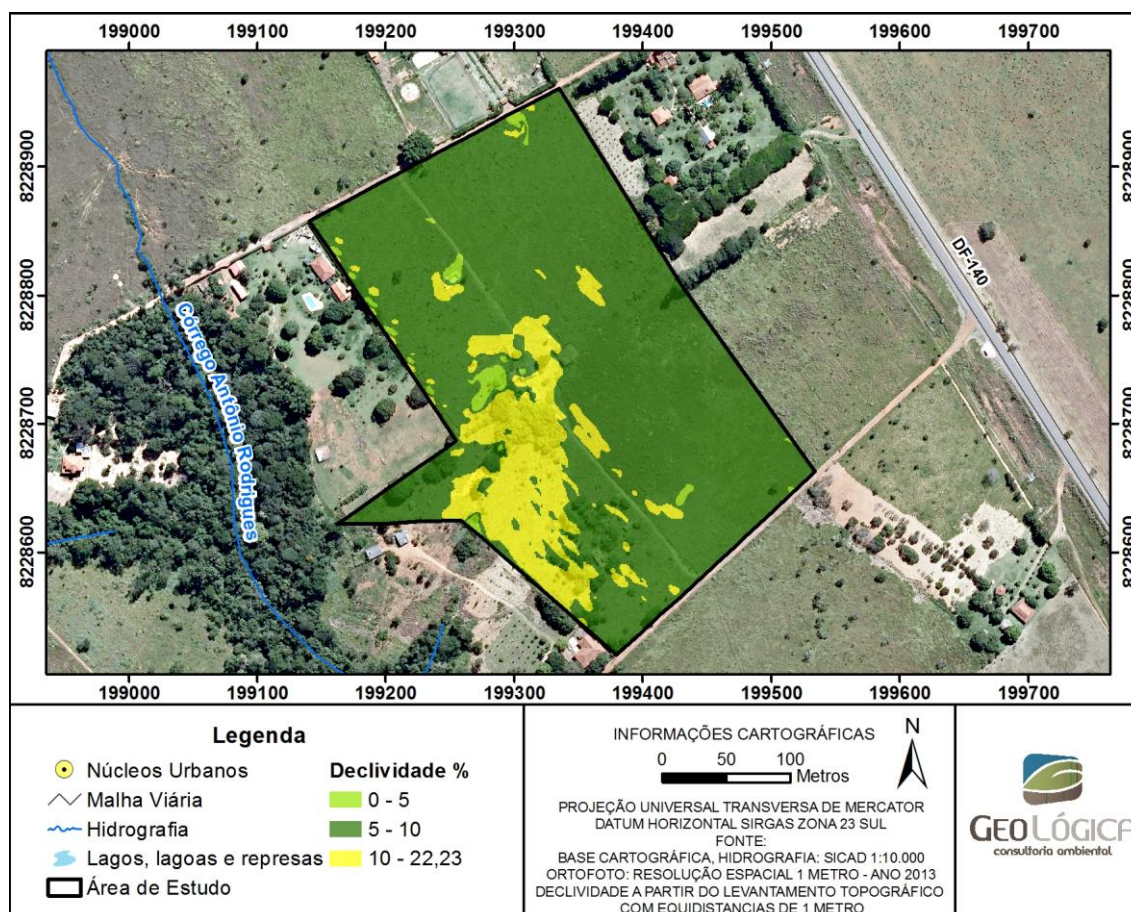


Figura 4: Mapa de declividade

A lei nº 6.766/79 que trata do parcelamento do solo urbano no território nacional estabelece uma série de restrições para parcelamentos urbanos, não

permitindo o parcelamento em: terrenos alagadiços sujeitos a inundações; terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde; ou em terrenos com declividade igual ou superior a 30 % e em áreas de preservação ecológica.

Ressalta-se que o empreendimento em comento não sofre restrição condicionada a declividade do terreno.

4. Concepção Urbanística Geral

4.1. Diretrizes do projeto

- Locar as áreas residenciais na área interna da gleba de modo a protegê-la sonora e visualmente;
- Criar sistema viário simples na porção interior do projeto;
- Criar áreas de lazer e convivência junto aos lotes residenciais de habitação multifamiliar;
- Criar condomínio urbanístico;
- Verticalizar o projeto como forma de minimizar as áreas impermeabilizadas e o impacto ambiental na gleba; e
- Implantação seguindo o relevo do terreno.

4.2. Partido Urbanístico

O projeto de urbanismo tem como objetivo o desenvolvimento de um parcelamento em uma área 9,0402 ha com a distribuição de lotes destinados ao Uso residencial de habitação multifamiliar do tipo condomínio urbanístico (apartamentos) em formato de condomínio urbanístico, Uso comercial, Uso institucional, Equipamento Público Comunitário e Espaços Livres de Uso Público para a implantação de praças e espaços de convivência.



Figura 5: Uso e ocupação solo

4.2.1. Uso residencial habitação multifamiliar (apartamentos)

Os lotes destinados a habitação multifamiliar estão localizados internamente aos condomínios urbanísticos com lotes de área de 900 m², totalizando 16 lotes.

Haverá 2 condomínios urbanísticos com área de 43.111,29m² e 11.626,73m².

4.2.2. Uso Comercial

Os lotes destinados ao uso comercial estão localizados na Via de Circulação de Vizinhança com lotes de área de aproximadamente 890 m², totalizando 2 lotes.

4.2.3. Uso Institucional

Os lotes destinados ao uso institucional estão localizados na Via de Circulação de Vizinhança com lotes de área de aproximadamente 5.476,00 m², totalizando 1 lote.

4.2.4. Áreas Públicas

A Diretriz Urbanística Específica – DIUPE 26/2015, estabelece que o percentual mínimo de áreas públicas é de 15%, sendo distribuído da seguinte forma:

- Equipamento Público Comunitário: 1 lote de área de 3.136,00 m²; e
- Espaços Livres de Uso Público de área de 10.321,00 m².

4.3. Quadro de áreas e unidades imobiliárias

QUADRO SÍNTESE DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS E DAS ÁREAS PÚBLICAS

1 - ÁREA TOTAL DA GLEBA (matrícula)		100%	9,0402
2 – FAIXA DE DOMÍNIO (DIUPE 026/2015)		14,55%	0,9643
ÁREA TOTAL PARCELÁVEL		85,45%	8,0759
DESTINAÇÃO	LOTES (quantidade)	ÁREA (%)	ÁREA (ha)
3 - UNIDADES IMOBILIÁRIAS			
a. Condomínio Urbanístico	2	67,78	5,4738
a.1. Habitação multifamiliar ⁽¹⁾	(16)	(17,83)	(1,4400)
a.2. Sistema de circulação interno ⁽²⁾	-	(17,22)	(1,3907)
a.3. Área Comum ⁽²⁾	-	(32,73)	(2,6431)
b. Uso Institucional	1	6,78	0,5476
c. Uso Comercial	2	2,20	0,1781
d. Equipamento Público Comunitário	1	3,88	0,3136
Subtotal		80,64	6,5131
4 - ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO - ELUP		12,78	1,0321
5 – SISTEMA DE CIRCULAÇÃO		6,58	0,5307
TOTAL			8,0759

ÁREA PÚBLICA ⁽³⁾ (Lei 6.766/79) (4)	16,66	1,3457
---	--------------	---------------

⁽¹⁾ Representa a quantidade de unidades habitacionais (lotes residenciais inseridos nos condomínios urbanísticos).

⁽²⁾ Representa o sistema viário interno e a área comum nos condomínios urbanísticos.

⁽³⁾ Em atendimento às exigências do § 1º do artigo 4º da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, calculada sobre a área total da gleba.

⁽⁴⁾ Em atendimento a DIUPE 026/2015, calculada sobre a área total parcelável.

4.4. Densidade

Conforme estabelecido pela DIUPE 026/2015, a densidade populacional máxima indicada para o empreendimento é de 250 hab./ha, sob o índice de domicialidade de 3.3 hab./residência, estabelecido pela DIUR 07/2013 – IBGE (censo/2010).

Desta forma, sobre a área da gleba de 90.402,00m² ou 9,0402 ha, pode-se estimar o número máximo de lotes habitacionais permitidos para a gleba:

Tabela 1 – Cálculo de densidade

USO	Nº DE LOTES	Nº DE DOMICÍLIOS	POPULAÇÃO
Residencial Habitação multifamiliar do tipo condomínio urbanístico (apartamentos)	16	685	2.260
População = nº de domicílios x 3,30			
Densidade = 2.260 hab. / 9,0402 ha = 249,99 hab/ha			

4.5. Sistema viário

Em conformidade a DIUPE 026/2015, a poligonal da área de parcelamento é delimitada por três vias criadas para complementar o sistema viário estruturante da DIUR 07/2013. As vias são classificadas como Vias de Circulação de Vizinhança.

As Vias de Circulação de Vizinhança devem funcionar como ligação entre as vias principais estabelecidas no sistema viário estruturante da DIUR 07/2013.

No caso deste parcelamento ele conecta-se diretamente com a DF-140.

Para o dimensionamento das vias deverão ser adotadas as larguras mínimas para a caixa das vias de 16 metros, visando promover a continuidade dos sistemas rodoviários, cicloviário e de pedestres, bem como para a implantação de mobiliário urbano e vegetação.

No parcelamento deverá ser previsto afastamento de 8 metros para fins de implantação das Vias de Circulação de Vizinhança limítrofes à gleba, que correspondem à metade da largura mínima das vias, considerado a partir do limite da poligonal da gleba.

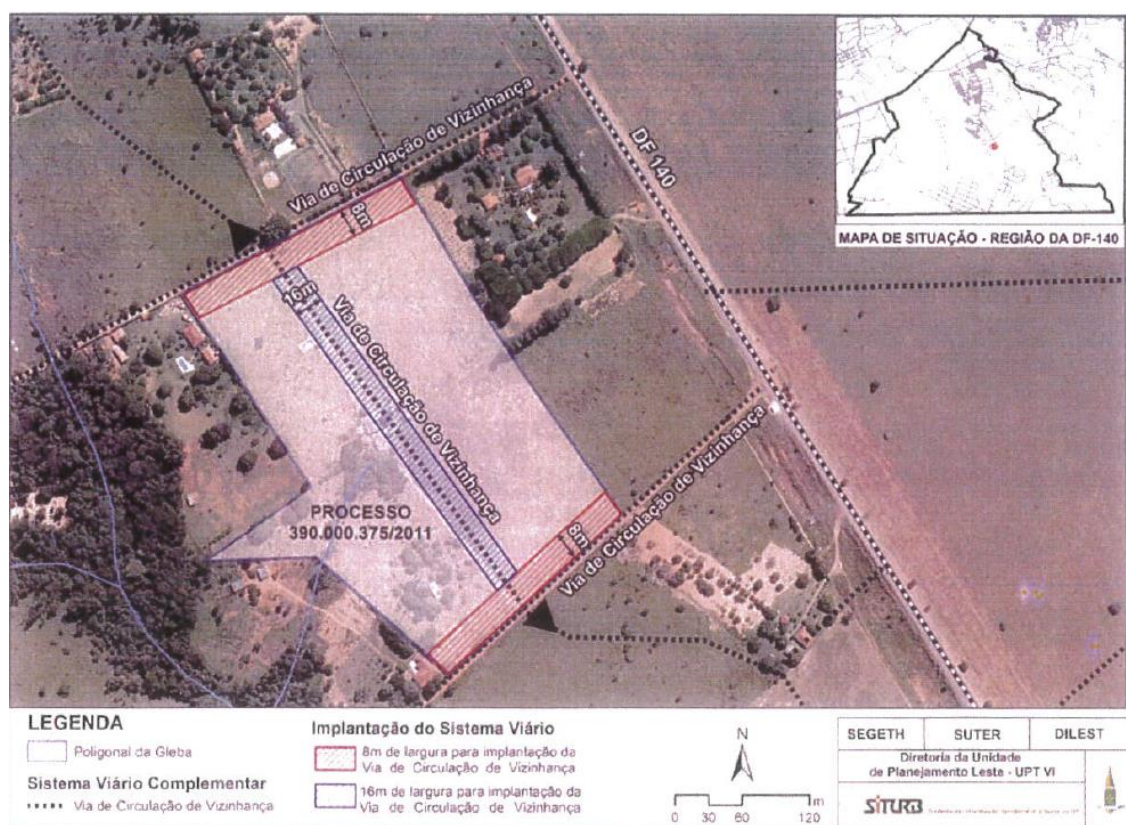


Figura 6: Sistema viário

5. Parâmetros Urbanísticos

5.1. Coeficiente de Aproveitamento

(C.A = Área Total de Construção/Área do Lote)

C.A – Uso residencial habitação multifamiliar do tipo condomínio urbanístico (apartamentos) = 1 (básico) e 4 (máximo).

C.A – Uso Comercial e Institucional = 1 (básico) e 4 (máximo).

- São consideradas no cálculo da área construída todas as áreas cobertas, exceto aquelas cuja exclusão está prevista no Código de Edificações do Distrito Federal.
- Subsolos destinados às garagens não serão computados na área máxima de construção permitida.

5.2. Taxa de Permeabilidade

- A Taxa de Permeabilidade corresponde ao percentual da área que não pode ser edificado ou pavimentado, permitindo a absorção das águas pluviais diretamente pelo solo e a recarga dos aquíferos subterrâneos.

5.3. Altura Máxima

- i. A altura máxima permitida para as edificações dispostas nos lotes de uso residencial habitação multifamiliar do tipo condomínio urbanístico (apartamentos) são de 55,50 metros.
- ii. A altura máxima permitida para as edificações dispostas nos lotes de uso comercial e institucional são de 55,50 metros.

5.4. Pavimentos

- i. O número de pavimentos permitidos para as edificações dispostas nos lotes de uso residencial habitação multifamiliar do tipo condomínio urbanístico (apartamentos) são 15 pavimentos.
- ii. O número de pavimentos permitidos para as edificações dispostas nos lotes de uso comercial e institucional são 15 pavimentos.

5.5. Subsolo

- i. É permitida a construção de subsolo nos lotes dos parcelamentos da Região desde que Estudo Ambiental não apresente objeção.

5.6. Classificação de Usos e Atividades

O projeto urbanístico toma como base a tabela em anexo do Decreto nº 37.966, de 20 de janeiro de 2017, para definição da classificação de uso e atividades para cada lote exposto.

USO	ATIVIDADE	CÓD.
EPC	Sem destinação especificada	-
Residencial	Habitação Multifamiliar (apartamentos)	-
Comercial	Comércio varejista não-especializado	47.1
	Comércio varejista de produtos alimentício, bebidas e fumo	47.2
	Comércio varejista de equipamentos de informática e comunicação; equipamentos e artigos de uso doméstico	47.5
	Comércio varejista de artigos culturais, recreativos e esportivos	47.6
	Comércio varejista de produtos farmacêuticos, perfumaria e cosméticos e artigos médicos, ópticos e ortopédicos	47.7
	Comércio varejista de produtos novos não especificados anteriormente e de produtos usados	47.8
Institucional	Atividade Esportivas e de Recreação e Lazer	93.R

Equipe Técnica

Projeto Urbanístico do Empreendimento Residencial Novo Lago Data: Junho/2017			
Nome	Categoria Profissional	CAU	Rubrica
Adriano Machado	Arquiteto	A44059-0	
José Moacir Resh	Técnico em Estradas	31133/TD-RS	

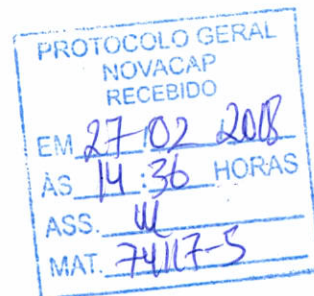
ANEXO E

Brasília, 22 de fevereiro de 2018

Carta nº 72 /2018

Ao Senhor,
DACLIMAR CASTRO
Diretoria de Urbanização (DU)
Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil
Setor de Áreas Públicas - Lote B
Brasília, D.F.- CEP: 71.215-000

Ref: Carta Consulta interferência e atendimento
Interessado: Josival Bezerra Barreto



A empresa Geológica Consultoria Ambiental LTDA está desenvolvendo os projetos para fins de aprovação de parcelamento de solo em uma gleba com cerca de 9,0402ha, objeto das Matrículas Nº12.380, 12.381 e 12.382 e situada na Região Administrativa de São Sebastião - RA XIV

Nesse sentido, atendendo ao disposto no Decreto nº 28.864, de 17 de março de 2008 e suas alterações, e com vistas a subsidiar os estudos em relação ao SISTEMA DE DRENAGEM PLUVIAL, solicitamos uma posição desta Companhia:

- Quanto à existência de interferências de redes ou serviços implantados ou projetados na área especificada;
- Quanto à possibilidade de atendimento ao empreendimento que será implantado;
- Ressalvas ou restrições técnicas e/ou ambientais.
- Outras recomendações ou informações que tiverem sobre a área em questão ou que possam colaborar com o estudo.

Segue em anexo: uma via impressa e uma mídia de armazenamento com a Planta de situação (SICAD) da área em questão.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos no telefone 3327-1777 e, desde já, agradecemos à atenção.

Atenciosamente,

Verena Felipe Mello
Gerente Técnica
CREA/DF-16.460/D
Geológica Consultoria Ambiental



Do

DEINFRA

De ordem, para conhecimento e elaboração das informações requeridas pelo interessado.

6 - 28/2/18


Celio Biavati Filho
Arqº CAU/DF A1496-6
Mat. 57175-0

A DIPROJ,

Para analisar e informar.

Em, 28/02/18.


Engº Civil José Augusto Fázio
Chefe do DEINFRA/DU
CREA 42.853/D-DF

A SEAU,

Para informar, conforme
pedido

Em, 02/03/2018

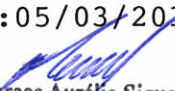

Engº Civil Helma Ribeiro Fischer Meire
CREA 9658/D-DF
Mat. 75.144-8 - NOVACAP

À DIPROJ:

Respondendo, informamos que não existe Sistema de drenagem pluvial implantado e/ou projetado na área demarcada em consulta, destinada a parcelamento de solo.

Isto implica que não existe interferência.

Em: 05/03/2018


Marcos Aurélio Siqueira
Chefe da SEAU/DIPROJ/DEINFRA/DU
Mat. 74.921-4

FOLHA DE DESPACHO

Folha Nº	
Processo Nº	
Código do SISPROT	418606
Matrícula	
Rubrica	

AO DEINFRA,

Informar ao interessado que por se tratar de área nova não temos capacidade de atendimento, deve-se elaborar projeto de drenagem pluvial que atenda a Resolução nº09 da ADASA, após conclusão do projeto urbanístico.

Em 08/03/2018

Belma
Engª Civil Belma Ribeiro Fischer Peim
CREA 9658/D-DF
Mat. 75.144-8 - NOVACAP

À Diretoria de Urbanização:
Com as informações da SEAU/DIPROJ.
Em 13/03/2018

Engº Civil Ricardo Pontes Carminati
Chefe do DEINFRA/DU
CREA nº 7.223/D-DF
Respondendo
NOVACAP

À Empresa

GEOLÓGICA CONSULTORIA AMBIENTAL LTDA

A/C Verena Felipe Mello - Gerente Técnica

Para conhecimento das informações surpa da SEAU/DIPROJ/
DEINFRA/DU.

Em, 15/03/2018

[Assinatura]
Engº Daclimar Azevedo de Castro
Diretor de Urbanização
NOVACAP

ANEXO F

Brasília, 22 de fevereiro de 2018.

Carta nº 70 /2018

A/C

HELIANA KÁTIA TAVARES CAMPOS

Diretora SLU

SCS, Quadra 08, Bloco B 50, 9º andar, Ed. Venâncio 2000.

CEP: 70333-900

Brasília - DF



Ref: Carta Consulta interferência e atendimento

Interessado: Josival Bezerra Barreto

A empresa Geológica Consultoria Ambiental LTDA está desenvolvendo os projetos para fins de aprovação de parcelamento de solo em uma gleba com cerca de 9,0402ha, objeto das Matrículas Nº12.380, 12.381 e 12.382 e situada na Região Administrativa de São Sebastião - RA XIV.

Nesse sentido, atendendo ao disposto no Decreto nº 28.864, de 17 de março de 2008 e suas alterações, e com vistas a subsidiar os estudos em relação ao SISTEMA DE MANEJO DE RESÍDUOS SÓLIDOS solicitamos uma posição desta Companhia:

- Quanto à existência de interferências de redes ou serviços implantados ou projetados na área especificada;
- Quanto à possibilidade de atendimento ao empreendimento que será implantado, com previsão máxima de 2.260 habitantes, distribuídos em 685 unidades habitacionais;
- Ressalvas ou restrições técnicas e/ou ambientais.
- Outras recomendações ou informações que tiverem sobre a área em questão ou que possam colaborar com o estudo.

Segue em anexo: uma via impressa e uma mídia de armazenamento com a Planta de situação (SICAD) da área em questão.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos no telefone 3327-1777 e, desde já, agradecemos à atenção.

Atenciosamente,

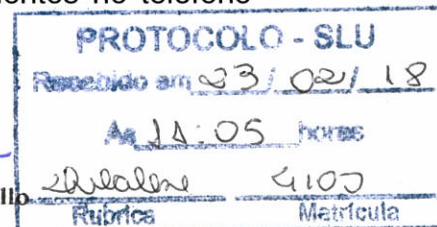
Verena

Verena Felipe Mello

Gerente Técnica

CREA/DF-16.460/D

Geológica Consultoria Ambiental



Ofício SEI-GDF n.º 14/2018 - SLU/PRESI/DIRAD

Brasília-DF, 13 de março de 2018

Senhora Gerente,

Em atenção a Carta nº 70/2018 (6061552), datada de 22 de fevereiro de 2018, a qual solicita consulta quanto a capacidade de atendimento dos serviços de limpeza urbana, na cidade de São Sebastião, localizada na Região Administrativa de São Sebastião RA XIV, em vistas do projeto para parcelamento do solo em uma gleba na citada região, encaminhamos as informações das áreas operacional e técnica do Serviço de Limpeza Urbana, contidas no Despacho SLU/PRESI/DILUR (5669534) e Despacho SLU/PRESI/DITEC (6035626), referente ao pleito.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários por meio dos telefones 3213-0168 e 32130172.

Atenciosamente,

SILVANO SILVÉRIO DA COSTA

Diretor-Adjunto

À Senhora

VERENA FELIPE MELLO

Gerente Técnica

Geológica Consultoria Ambiental

Brasília/DF



Documento assinado eletronicamente por **SILVANO SILVÉRIO DA COSTA - Matr.0268780-1, Diretor(a) Adjunto**, em 19/03/2018, às 19:52, conforme art. 6º, do Decreto nº 36.756, de 16 de Setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[aca=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
verificador= **6061618** código CRC= **F8826BE5**.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SERVIÇO DE LIMPEZA URBANA DO DISTRITO FEDERAL
Presidência
Diretoria de Limpeza Urbana

Despacho SEI-GDF SLU/PRESI/DILUR

Brasília-DF, 01 de março de 2018

Referência: Ofício nº 70/2018

Assunto: A Geológica Consultoria Ambiental solicita consulta ao SLU acerca do parcelamento do solo em uma gleba na Região Administrativa de São Sebastião - RA XIV

À DITEC após encaminhe-se á DIGER,

No que tange a esta **DILUR**, esclarecemos que:

De acordo com a Lei Federal nº 12.305/10 e Lei distrital nº 5.610/16, o SLU encontra-se responsável a coletar resíduos sólidos domiciliares, resíduos não perigosos e não inertes que sejam produzidos por pessoas físicas ou jurídicas em estabelecimentos de uso não residencial em quantidade não superior a 120 (cento e vinte) litros por dia, por unidade autônoma.

Ainda de acordo com a Lei Distrital nº 5.610/16, Art.5º, §1º, e com o Decreto nº 37.568/2016 e Decreto nº 38.021/2017, fica estabelecido que os grandes geradores, isto é, os empreendimentos cuja geração de resíduos sólidos domiciliares, resíduos não perigosos e não inertes seja acima de 120 (cento e vinte) litros por dia, devem assumir a responsabilidade de gestão e gerenciamento dos resíduos sólidos que são por eles gerados. Ressalta-se que a disposição destes resíduos poderá ser efetuada, mediante pagamento, conforme preço público estabelecido pela ADASA na Resolução ADASA nº 14/2016, no Aterro Sanitário de Brasília.

O **SLU** realiza atualmente nas proximidades do parcelamento do solo em uma gleba com cerca de 9,0402ha, localizada na Região Administrativa de São Sebastião - RA XIV, coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais. Por essa razão pode-se afirmar que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, uma vez que o SLU encontra-se equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista, desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares esteja dentro do limite citado no Item 1 deste documento

O gerador deverá providenciar por meios próprios os recipientes necessários para o acondicionamento dos resíduos sólidos gerados para a coleta, observando as características dos resíduos e seus quantitativos, quando o resíduo em questão se enquadrar na Classe II A, este poderá ser armazenado em contêineres e/ou tambores, e em tanques, desde que acondicionado em sacos plásticos, de acordo com a ABNT NBR 11174:1990, a classificação dos sacos plásticos utilizados para o acondicionamento dos resíduos domiciliares deverá estar de acordo com a NBR 9191:2008.

Márcia Nayane Rocha Santana

Diretora de Limpeza Urbana



Documento assinado eletronicamente por **MÁRCIA NAYANE ROCHA SANTANA - Matr.0271020-X, Diretor(a) de Limpeza Urbana**, em 01/03/2018, às 12:34, conforme art. 6º, do Decreto nº 36.756, de 16 de Setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
verificador= **5669534** código CRC= **26DB0690**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 08, Edifício Shopping Venâncio, 6º Andar - Bairro Setor Comercial Sul - CEP 70333-900 - DF



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SERVIÇO DE LIMPEZA URBANA DO DISTRITO FEDERAL
Presidência
Diretoria Técnica

Despacho SEI-GDF SLU/PRESI/DITEC

Brasília-DF, 13 de março de 2018

Senhora Chefe da Secretaria Executiva,

Em complementação ao despacho da DILUR, em atenção ao pedido de esclarecimento encaminhado pela Carta nº 70/2018 – GEOLOGICA, quanto a Capacidade de atendimento na cidade de São Sebastião, localizada na Região Administrativa de São Sebastião RA XIV, temos a elencar as seguintes informações que visam contribuir com o solicitante na ocasião da elaboração dos projetos referenciados.

Por se tratar de projeto de Regularização a coleta e transporte dos resíduos sólidos urbano, (lixo) gerados nas edificações do Sistema, deverá se limitar a que favoreça a realização contínua das coletas domiciliares e seletiva em vias e logradouros públicos (sistema viário pavimentado e nas dimensões adequadas), não impedindo a manobra dos caminhões compactadores (15 a 21 m3) e observando as normativas existentes.

Não será permitida a locação/ instalação de contêineres e outros recipientes de armazenamento provisório de resíduos em vias e logradouros públicos, portanto, o projeto urbanístico e paisagístico não deverá contemplar áreas específicas de armazenamento de resíduos nesses locais. Toda a gestão de resíduos deverá ser realizada no âmbito de cada estabelecimento, observados os dispositivos do Código de Edificações do DF (Lei n.º 2.105, de 08 de outubro de 1998).

Ressaltando: os resíduos sólidos domiciliares (lixo) deverá ser armazenado dentro dos estabelecimentos geradores e retirado nos dias e horários estabelecidos para cada tipo de coleta, ou seja, cabe ao gerador a responsabilidade pela separação e armazenamento provisório do lixo gerado no âmbito do seu estabelecimento, cabendo a este o planejamento para tal.

O SLU fornece orientação mínima sobre o tipo de cestos coletores (lixeira/container/recipientes) de resíduos em calçadas e passeios públicos, sempre em consonância com os padrões a serem adotados no DF.

Outros tipos de coleta poderão estar sendo destacadas para os locais em análise, tais como: coleta de resíduos dos serviços de saúde, coleta de entulho (CONAMA nº 307/2002), coletas em grandes fontes geradoras, etc., porém essas coletas não estão no escopo dos serviços oferecidos pelo SLU e são de responsabilidade do gerador de resíduos (Lei dos Crimes Ambientais).

Deve-se levar em consideração que pela Constituição Federal e Lei nº 11.445, de 05 de janeiro de 2007, cabe ao Distrito Federal promover e realizar com eficiência e eficácia a limpeza urbana e o manejo de resíduos sólidos em seu conjunto de atividades, infraestruturas e instalações operacionais de coleta, transporte, transbordo, tratamento e destino final do RESÍDUO DOMICILIAR URBANO e do resíduo originário da varrição e limpeza corretiva de vias e logradouros públicos em todo o território do Distrito Federal, portanto, novas áreas urbanizadas já estão incluídas neste escopo.

O Plano Diretor de Resíduos Sólidos do DF (PDRSU), regulamentado pelo Decreto nº 29.399, de 14 de agosto de 2008, orienta ações integradas de gestão de resíduos para os próximos 30 anos no DF, seus investimentos e as políticas públicas a serem adotadas, principalmente em relação

ao tratamento e ao destino final do resíduo coletado no DF, atualmente cerca de 2.500 toneladas/dia de resíduo domiciliar/comercial são coletadas pelas empresas terceirizadas pelo SLU (O PDRSU está disponível nesta DITEC para cópia em meio magnético – PEN-DRIVE, CD ou DVD).

A lei nº 5.610 de 16 de fevereiro de 2016, que dispõe sobre a responsabilidade dos grandes geradores de resíduos sólidos disciplina o gerenciamento dos resíduos sólidos não perigosos e não inertes produzidos por grandes geradores sendo regulamentada pelo decreto 37.568 de 2016 de 24 de agosto de 2016, e alterada pelo decreto nº 38.021 de 21 de fevereiro de 2017, determina que o gerenciamento dos resíduos sólidos domiciliares que sejam produzidos por pessoas físicas ou jurídicas em estabelecimento de uso não residencial e que cumulativamente tenham natureza ou composição similares àquelas dos resíduos domiciliares e volume diário, por unidade autônoma, limitado a 120 litros de resíduos sólidos diferenciados.

Informamos que o SLU possui instalações de manejo dos resíduos sólidos (Núcleo Regional de Limpeza da Asa Sul,) na Região Administrativa de Brasília, localizada Avenida Das Nações S/N, área da Usina de Tratamento de Lixo - UTL, Asa Sul - Brasília/DF.

Já está em operação o Aterro Sanitário de Brasília – ASB, localizado na ADE Samambaia as margens da DF 180 em Samambaia/DF,

E ainda, o SLU está realizando estudos em parceria com as Administrações Regionais para implantação de PAPA ENTULHO (pontos de entrega voluntária – antigos PEV ou ECOPONTOS) para recebimento de até 1m³ de resíduos da construção civil em diversas localidades do DF, já está em operação PAPA ENTULHO em Ceilândia, Taguatinga, Guará, Brazlândia, Planaltina, Gama e P.Sul.

Por fim, o SLU possui a obrigação de cobrir toda a nova região do DF com coleta domiciliar e coleta seletiva, e a estrutura técnica, física e os custos unitários dos serviços e todo monitoramentos, são atribuições desta Autarquia (Decreto nº. 27.898, de 23 de abril de 2007).

Atenciosamente,

PAULO CELSO DOS REIS GOMES

DIRETOR TÉCNICO

DITEC/SLU



Documento assinado eletronicamente por **PAULO CELSO DOS REIS GOMES - Matr.0268793-3, Diretor(a) Técnico(a)**, em 13/03/2018, às 11:36, conforme art. 6º, do Decreto nº 36.756, de 16 de Setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[aca=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
verificador= **6035626** código CRC= **3A6C5877**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 08, Edifício Shopping Venâncio, 6º Andar - Bairro Setor Comercial Sul - CEP 70333-900 - DF

ANEXO G

Brasília, 22 de fevereiro de 2018.

Carta nº *74* /2018

Ao Senhor,
MAURICIO VELLOSO
Diretor Geral
CEB – Distribuição S.A.
SIA Área de Serviços Públicos lote C
Brasília/DF - CEP: 71.215-902

Ref: Carta Consulta interferência e atendimento
Interessado: Josival Bezerra Barreto

A empresa Geológica Consultoria Ambiental LTDA está desenvolvendo os projetos para fins de aprovação de parcelamento de solo em uma gleba com cerca de 9,0402ha, objeto das Matrículas Nº12.380, 12.381 e 12.382 e situada na Região Administrativa de São Sebastião - RA XIV

Nesse sentido, atendendo ao disposto no Decreto nº 28.864, de 17 de março de 2008 e suas alterações, e com vistas a subsidiar os estudos em relação ao SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA, solicitamos uma posição desta Companhia:

- Quanto à existência de interferências de redes ou serviços implantados ou projetados na área especificada;
- Quanto à possibilidade de atendimento ao empreendimento que será implantado, com previsão máxima de 2.260 habitantes, distribuídos em 685 unidades habitacionais;
- Ressalvas ou restrições técnicas e/ou ambientais.
- Outras recomendações ou informações que tiverem sobre a área em questão ou que possam colaborar com o estudo.

Segue em anexo: uma via impressa e uma mídia de armazenamento com a Planta de situação (SICAD) da área em questão.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos no telefone 3327-1777 e, desde já, agradecemos à atenção.

Atenciosamente,

Verena

Verena Felipe Mello
Gerente Técnica
CREA/DF-16.460/D
Geológica Consultoria Ambiental





Festival Bezauro

CEB DISTRIBUIÇÃO S/A

SEDE: Setor de Áreas Públicas – Complexo C – Bloco A
Fone: (61) 3465-9180 - Fax: (61) 3465-9170
CEP: 71215-902- BRASÍLIA – DF
www.ceb.com.br

Carta de Viabilidade nº 021/2018-GCAC/DC

Brasília, 10 de maio de 2018.

A Senhora
VERENA FELIPE MELLO
Gerente Técnica
Geológica Consultoria Ambiental
SRTVN Quadra 701, Conjunto C, Loja 100 Térreo
CEP: 70.719-903
Brasília – DF

Assunto: Projeto de Parcelamento de solo na Região Administrativa de São Sebastião.

Referência: Carta 074/2018 de 22/02/2018, registrada pelo número de protocolo 01770/2018, anexado Laudo de Interferência de Rede nº 126/2018-CGB.

Senhora Gerente,

Em resposta à carta em referência, informamos que a CEB-D poderá fornecer energia elétrica ao empreendimento, desde que atendidas às condições de fornecimento, as quais serão definidas por meio de estudo técnico que será elaborado após a formalização do pedido por parte do interessado.

Nesta ocasião, deverá ser fornecido o memorial descritivo contendo: a destinação, as atividades, o potencial de ocupação da unidade, o cronograma de implantação e demais informações básicas listadas no Art. 27 da REN n.º 414/2010 – ANEEL. Outras informações poderão ser solicitadas, conforme o caso.

O estudo técnico avaliará a capacidade de atendimento da rede existente e poderá indicar a necessidade de expansão e reforços do sistema de distribuição para viabilizar a sua conexão ao empreendimento, bem como a necessidade de se disponibilizar área interna ao empreendimento para instalação de equipamentos do serviço de distribuição de energia elétrica.

Após isso, serão elaborados os projetos e orçamentos da obra de conexão, cujas responsabilidades pelos custos estão definidas na regulamentação vigente. Sendo que, de acordo com o Art. 37 da REN n.º 414/2010 – ANEEL, o interessado poderá optar pela execução direta das



CEB DISTRIBUIÇÃO S/A

SEDE: Setor de Áreas Públicas – Complexo C – Bloco A

Fone: (61) 3465-9180 - Fax: (61) 3465-9170

CEP: 71215-902- BRASÍLIA – DF

www.ceb.com.br

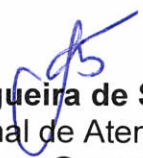
obras. Havendo esta opção, tais projetos deverão ser previamente apresentados e aprovados pela Distribuidora.

Para o início das obras, o local em questão deverá estar devidamente licenciado pelos órgãos ambientais, sendo a obtenção das licenças de responsabilidade do empreendedor.

Destacamos a necessidade do atendimento às distâncias mínimas de segurança entre edificações e redes elétricas (nos casos das redes de 15 kV esse afastamento deve ser de no mínimo 1,5 metros a contar do último condutor da rede) e, ainda, a observância de espaços suficientes que permitam a implantação das redes em obediência a Lei de Acessibilidade.

Colocamo-nos à disposição de V.S.^a para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,


Andresa Nogueira de Souza dos Santos
Gerência Canal de Atendimento ao Cliente
Gerente



CEB DISTRIBUIÇÃO S/A
Setor de Indústria e Abastecimento – SIA, Área de serviços Públicos, lote
“C” 71215-902 - Brasília – DF
Telefone (61) 3465.9611 – Fac-símile (61) 3465-9026
Internet: <http://www.ceb.com.br>

Laudos de nº 126

Brasília, 05/04/2018

Interessado: GEOLOGICA CONSULTORIA AMB

Solicitante: VERENA FELIPE MELLO

Assunto: Resposta a solicitação de existência de interferência

Nº do Documento CEB: **01770 / 2018**

Prezado(a) Senhor(a),

Em Atenção a sua solicitação, segue abaixo;

Existe Interferência **Sim**

Ressaltamos a necessidade do cumprimento das NORMAS TÉCNICAS DE SEGURANÇA DO TRABALHO para a colocação de andaimes, equipamentos ou infra-estruturas próximas às redes aéreas da CEB-D de modo a preservar a integridade física do trabalhador.

Advertimos, ainda, a necessidade de que sejam tomados cuidados especiais na construção ou escavação em locais próximos de redes elétricas, com vistas a garantir sua preservação e correto funcionamento, sendo necessário o ressarcimento de eventuais danos à CEB-D.

Havendo interesse na eliminação da(s) interferência(s) sinalizada(s), torna-se necessário formalizar solicitação de orçamento junto a CEB-D ou contratar empresa legalmente habilitada, observando as diretrizes estabelecidas na Resolução 414/2010-ANEEL.

Informação conforme Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF (LC 803/2009 de 25 de abril de 2009), Decreto 29.590 de 09/10/2008, informações e normas técnicas presentes no site da CEB-D (NTDs), além de visitas técnicas in-loco e consultas aos arquivos digitais da CEB-D.

Laudos de nº 126

Local(is) da Interferência identificada

Gleba (matrículas nº 12380, 12381, 12382) em São Sebastião Rede Aérea



Laudos de nº 126**LAUDO VÁLIDO ATÉ: 03/10/2018*****Observações Adicionais ao Laudo:***

Existem redes aéreas cruzando a Gleba em questão. Trata-se de redes e equipamentos para o atendimento da Unidade Consumidora de caráter rural existente no local.

Para redes aéreas de Média e Baixa tensão, é necessário levar em conta dois aspectos. O primeiro diz respeito à locação final de postes em relação às vias e áreas pavimentadas. As normas da CEB-D estabelecem uma distância horizontal mínima de 0,2 m entre o início da calçada (meio-fio) e a face do poste. Qualquer poste que não respeite tais parâmetros deve ser alvo de remanejamento. Além disso, devem ser adotadas todas as recomendações previstas na Lei de Acessibilidade (Lei nº 258, de 05 de maio de 1992 e suas alterações) no que diz respeito ao projeto de vias, calçadas ou acessos e suas distâncias para equipamentos da CEB-D.

O segundo aspecto a ser considerado volta-se aos cuidados necessários durante a execução de obras no local. Caso, na fase executiva, seja necessário qualquer tipo de escavação em profundidade superior a 0,5 m, deve-se considerar como afastamento horizontal de segurança a distância de 2 metros. Essa medida visa garantir a estabilidade mecânica dos postes da CEB-D. Além disso, é necessária atenção especial a todas as normas de segurança para a colocação de andaimes, equipamentos, veículos ou infra-estruturas próximas às redes elétricas da CEB-D de modo a preservar a integridade física do trabalhador e o correto funcionamento do sistema elétrico do local.

Com relação aos cabos e demais equipamentos energizados em rede aérea, é necessário levar em conta a distância de segurança entre as redes elétricas e as edificações urbanas. As normas da CEB-D, baseadas na NBR 15688:2009 e no Edital de Notificação referente à ação nº 31408/93 de 16 de dezembro de 1993, estabelecem distâncias de segurança de acordo com a tensão da rede elétrica presente no local. Assim, para redes em média tensão, deve-se adotar um afastamento horizontal mínimo de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) entre qualquer elemento energizado e a parede da edificação. Para redes de baixa tensão, a distância de segurança estipulada é de 1 m (um metro). Para os casos de construções de marquises, sacadas e cumeeiras ou, ainda PROJETOS EM ÁREAS RURAIS, recomenda-se a consulta às Normas Técnicas presentes no site da CEB-D.

Quanto à viabilidade técnica e aos custos do remanejamento de rede, é necessária a apresentação de informações detalhadas para realização de vistoria e elaboração de projeto. Por tratar-se de uma concessão federal, o serviço de distribuição de energia elétrica é regulado pela Agência Nacional de Energia Elétrica, e conforme descrito no artigo 44 da Resolução Normativa 414 de 9 de setembro de 2010, é de responsabilidade exclusiva do interessado o custeio das obras realizadas a seu pedido nos casos remoção ou remanejamento de postes. Informamos ainda que esta solicitação deve ser encaminhada em comunicação específica, com as informações necessárias para elaboração de projeto.


Wesley da Silva Quirino
Técnico Responsável

ANEXO H