

**SECRETARIA DE ESTADO DE
DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO****PORTARIA Nº 37, DE 02 DE MAIO DE 2024**

Aprova o Estudo Territorial Urbanístico – ETU 02/2024, aplicável à área da QNR 06 e entorno, na Região Administrativa de Ceilândia – RA IX e Região Administrativa do Sol Nascente e Pôr do Sol – RA XXXII.

O SECRETÁRIO DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe confere o art. 105, parágrafo único, inciso III, da Lei Orgânica do Distrito Federal, o Decreto nº 39.610, de 1º de janeiro de 2019, o Decreto nº 39.689, de 27 de fevereiro de 2019, a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, a Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023, a Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020 e o que consta no Processo SEI 00390-00000702/2018-66, resolve:

Art. 1º Aprovar o Estudo Territorial Urbanístico da QNR 06 e entorno, inserido na Região Administrativa de Ceilândia – RA IX e na Região Administrativa do Sol Nascente e Pôr do Sol – RA XXXII, na forma do documento do ETU 02/2024.

Parágrafo único. São partes integrantes do ETU 02/2024:

ANEXO I - Parte Técnica ETU 02/2024;

ANEXO II - Parte Normativa ETU 02/2024;

Art. 2º Os documentos urbanísticos mencionados no art. 1º devem estar disponíveis no endereço eletrônico <http://www.sisdud.seduh.df.gov.br/>, no prazo máximo de 7 dias, contados da publicação deste Decreto no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF, conforme determinação da Portaria nº 95, de 21 de outubro de 2021, alterada pela Portaria nº 12, de 03 de fevereiro de 2023, da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – Seduh, que dispõe sobre os procedimentos para divulgação de documentos urbanísticos e sua disponibilização no Sistema de Documentação Urbanística e Cartográfica – Sisduc.

Art. 3º O ETU 02/2024 substitui a DIUR 05/2018 Noroeste de Ceilândia, aprovada pela Portaria Nº 114, de 29 de novembro de 2016.

Art. 4º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA

**SECRETARIA ADJUNTA DE DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITAÇÃO****CENTRAL DE APROVAÇÃO DE PROJETOS****ORDEM DE SERVIÇO Nº 45, DE 30 DE ABRIL DE 2024**

A SUBSECRETÁRIA DA CENTRAL DE APROVAÇÃO DE PROJETOS, DA SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL, Substituta, no uso das atribuições conferidas pelo art. 49, III, da Portaria nº 227, de 11 de julho de 2022, bem como com base no Princípio da Publicidade disposto no artigo 37 da Constituição Federal e no artigo 19 da Lei Orgânica do Distrito Federal, resolve:

ANULAR o ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO nº 323/2024, emitido em 07 de março de 2024, que revalidou o Alvará de Construção nº 274/2019, para o endereço: SCE/SUL TRECHO 03 LOTE 04 PÓLO 08 - BRASÍLIA/DF, tendo por proprietários RPA CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA e EC4 - ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA, expedido por esta Central de Aprovação de Projetos, em virtude dos termos constantes no processo nº 0429-000086/2014, permanecendo o Alvará de Construção nº 274/2019 válido até 05 de agosto de 2024.

NATÁLIA DUTRA DE SOUSA

SECRETARIA DE ESTADO DE ESPORTE E LAZER**PORTARIA CONJUNTA Nº 03, DE 15 DE ABRIL DE 2024**

O SECRETÁRIO DE ESTADO DE ESPORTE E LAZER DO DISTRITO FEDERAL, Substituto e o SECRETÁRIO DE ESTADO DE TURISMO DO DISTRITO FEDERAL, no uso de suas atribuições, consoante ao que estabelecem a Lei nº 7.377, de 29 de dezembro de 2023, que aprova a Lei Orçamentária Anual do Distrito Federal para o exercício de 2024, e o Decreto nº 37.427, de 22 de junho de 2016, que dispõe sobre a descentralização da execução de créditos orçamentários, resolvem:

Art. 1º Descentralizar crédito orçamentário na forma a seguir especificada:

De: U.O – 34.101 - SECRETARIA DE ESTADO DE ESPORTE E LAZER DO DISTRITO FEDERAL;

U.G - 340.101 - SECRETARIA DE ESTADO DE ESPORTE E LAZER DO DISTRITO FEDERAL.

Para: U.O - 27.101 - SECRETARIA DE ESTADO DE TURISMO DO DISTRITO FEDERAL;

U.G - 310.101 - SECRETARIA DE ESTADO DE TURISMO DO DISTRITO FEDERAL.

I - OBJETO: Projeto "Circuito de BMX Guará, etapa Copa Brasil de Bicicross e etapa

Campeonato Brasiliense de Bicicross", conforme Ofício Eletrônico registrado no SISCONEP - nº 10604, Parlamentar Dayse Amarílio.

II - VIGÊNCIA: 15 a 31/12/2024

III - PROGRAMA DE TRABALHO: 27.812.6206.9080.0228 APOIO AO FOMENTO ESPORTIVO NO DISTRITO FEDERAL, NATUREZA DE DESPESA: 3.3.50.41, FONTE: 100, VALOR: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

Art. 2º Esta Portaria Conjunta entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.

MATEUS BAHIA

Secretário de Estado de Esporte e Lazer do Distrito Federal - Substituto

U.O. Concedente

CRISTIANO ARAÚJO

Secretário de Estado de Turismo do Distrito Federal

U.O. Executante

**SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO
AMBIENTE E PROTEÇÃO ANIMAL****INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS
HÍDRICOS - BRASÍLIA AMBIENTAL****DECISÃO Nº 39/2024**

O INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS HÍDRICOS DO DISTRITO FEDERAL - BRASÍLIA AMBIENTAL, por meio de seu Presidente, Sr. RÔNEY TANIOS NEMER, nos termos da Lei nº 3.984, de 28 de maio de 2007, do Decreto nº 39.558 de 20 de dezembro de 2018, e do Art. 19 da RESOLUÇÃO Nº 237, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1997 e tendo em vista o Requerimento que consta do Processo nº 00391-00003797/2024-90, DECIDE:

1. REVOGAR a Decisão nº 16/2024- IBRAM/PRESI publicada no DODF nº 53 de 18 de março de 2024, página 12.

2. Publique-se e notifique-se o interessado.

RÔNEY NEMER

Presidente

**SECRETARIA DE ESTADO DE
RELAÇÕES INSTITUCIONAIS****PORTARIA Nº 05, DE 02 DE MAIO DE 2024**

O SECRETÁRIO DE ESTADO DE RELAÇÕES INSTITUCIONAIS DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe confere o art. 105, parágrafo único, inciso III, da Lei Orgânica do Distrito Federal, resolve:

Art. 1º Designar o(a) titular da Chefia de Gabinete para exercer a função de Autoridade de Monitoramento da Lei de Acesso à Informação, da Secretaria de Estado de Relações Institucionais do Distrito Federal, na qualidade de autoridade diretamente subordinada ao Secretário de Estado, atendendo o disposto no artigo nº 45 da Lei nº 4.990, de 12 de dezembro de 2012, com as seguintes atribuições no âmbito desta Secretaria de Estado:

I – Assegurar o cumprimento das normas relativas ao acesso à informação, de forma eficiente e adequada aos objetivos da referida Lei;

II – Monitorar a implementação do disposto na Lei e apresentar relatórios periódicos sobre o seu cumprimento;

III – Recomendar as medidas indispensáveis à implementação e ao aperfeiçoamento das normas e procedimentos necessários ao correto cumprimento da Lei;

IV – Orientar as respectivas unidades da Secretaria de Estado de Relações Institucionais do Distrito Federal no que se refere ao cumprimento do disposto na Lei e seus regulamentos; e

V – Manifestar-se sobre reclamação apresentada contra omissão de autoridade competente, observado o disposto no artigo nº 23 do Decreto nº 34.276, de 11 de abril de 2013.

Art. 2º Designar, no âmbito desta Secretaria de Estado de Relações Institucionais do Distrito Federal, os titulares das áreas indicadas abaixo, que atuarão como interlocutores nas questões relacionadas ao acesso à informação:

I – Secretaria Executiva;

II - Subsecretaria de Articulação Federal; e

III - Subsecretaria de Articulação Social e do Trabalho.

Art. 3º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º Revogam-se as disposições em contrário.

AGACIEL DA SILVA MAIA



Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito
Federal
Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades
Coordenação de Diretrizes Urbanísticas

Estudo Territorial Urbanístico - ETU - SEDUH/SEADUH/SUDEC/CODIR

ETU 02/2024 – Estudo Territorial Urbanístico da QNR 06 e entorno

Parte Normativa do ETU 02/2024

Processo SEI:	0390-00000702/2018-66
Elaboração:	Andrey Eduardo Silva - Assessor da Coordenação de Diretrizes Urbanísticas (CODIR/SUDEC/SEADUH/SEDUH) George Eduardo Maeda – Assessor da Coordenação de Diretrizes Urbanísticas (CODIR/SUDEC/SEADUH/SEDUH) Ingred Mendes Ribeiro Sampaio – Coordenadora de Gestão do Território (COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH) Sabine Ruth Popov Cardoso – Assessor da Coordenação de Diretrizes Urbanísticas (CODIR/SUDEC/SEADUH/SEDUH) Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Coordenadora de Diretrizes Urbanísticas (CODIR/SUDEC/SEADUH/SEDUH)
Coordenação Técnica:	Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Coordenadora de Diretrizes Urbanísticas (CODIR/SUDEC/SEADUH/SEDUH)
Supervisão:	Letícia Luzardo de Sousa – Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades interina (SUDEC/SEADUH/SEDUH) Janaína Domingos Vieira – Secretária Adjunta de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEADUH/SEDUH)

1. DISPOSIÇÕES INICIAIS

1.1. A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, tem a competência de emitir Estudos Territoriais Urbanísticos, de acordo com Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020, que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos - ETU e das Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE;

1.2. O objetivo do Estudo Territorial Urbanístico é estabelecer as condições urbanísticas necessárias para propiciar o desenvolvimento de novas áreas e das áreas integrantes das Estratégias de Regularização Fundiária Urbana e de Oferta de Áreas Habitacionais, conforme o disposto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT;

1.3. O Estudo Territorial Urbanístico da QNR 06 e entorno - ETU 02/2024 é composto por esta **Parte Normativa 02/2024 – CODIR/SUDEC/SEADUH/SEDUH** e pela **Parte Técnica 02/2024 –**

CODIR/SUDEC/SEADUH/SEDUH, constantes no Processo SEI 0390-00000702/2018-66. As referidas Partes Normativa e Técnica estão disponibilizadas na íntegra na página da SEDUH e no Sistema de Documentação Cartográfica - SISDUC;

1.4. Este **ETU 02/2024 substitui a DIUR 05/2018** – Região Noroeste de Ceilândia;

1.5. Esta Parte Normativa integra o **ETU 02/2024**, que tem como área de abrangência a área urbana da **QNR 06 e entorno**, cuja poligonal possui área de aproximadamente 253,51 ha, localizada parte na Região Administrativa de Ceilândia – RA IX e parte na Região Administrativa do Sol Nascente e Pôr do Sol – RA XXXII;

1.6. Incidem na poligonal de estudo as seguintes **Estratégias de Ordenamento Territorial** do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT (Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009): **Estratégia de Regularização Fundiária Urbana, Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais; Estratégia de Dinamização de Espaços Urbanos; Áreas Econômicas; e, Rede Estrutural de Transporte Coletivo;**

1.7. O Estudo Territorial Urbanístico para a **QNR 06 e entorno** busca destacar as potencialidades, restrições e especificidades da área com o objetivo de promover a qualificação e a estruturação urbana, assim como apresentar as sensibilidades ambientais da área, a fim de orientar o projeto urbanístico e de regularização;

1.8. Esta Parte Normativa referente ao ETU 02/2024 estabelece os critérios e os parâmetros de uso e ocupação do solo para lotes e projeções localizados na poligonal de estudo descrita no **item 1.5.**, observando o disposto na **Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS**(Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019);

1.9. Os parâmetros urbanísticos, as diretrizes de uso e ocupação do solo, o zoneamento de uso e ocupação do solo e a classificação do sistema viário definidos neste **ETU 02/2024 substituem integralmente aqueles definidos pela DIUR 05/2018 para a QNR 06 e entorno** cuja poligonal é indicada no item **1.5.**;

1.10. O ETU não possui prazo de validade e pode ser revisto em decorrência de atualização de legislação ou de demais normativos que impliquem em alteração de poligonal ou por interesse público, conforme a Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020;

1.11. Os arquivos georreferenciados e documentos referentes às Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo e às Diretrizes de Sistema Viário e de Circulação serão disponibilizados no Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal - SITURB e Geoportal (IDE/DF) em até 30 (trinta) dias após a publicação deste ETU no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF;

1.12. Este **ETU 02/2024** consta no Processo SEI 0390-00000702/2018-66. Tanto a Parte Normativa quanto a Parte Técnica estão disponibilizados na íntegra na página da SEDUH (<https://www.seduh.df.gov.br/>) e no Sistema de Documentação Cartográfica - SISDUC;

1.13. Esta Parte Normativa é uma síntese das diretrizes e orientações apresentadas na **Parte Técnica 02/2024 – CODIR/SUDEC/SEADUH/SEDUH** devendo ser respeitados ambos os documentos no processo de parcelamento do solo;

1.14. Integram esta Parte Normativa os seguintes anexos:

1.14.1. ANEXO I - Mapa de localização da poligonal do ETU 02/2024 – QNR 06 e entorno;

1.14.2. ANEXO II- Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do ETU 02/2024 – QNR 06 e entorno;

1.14.3. ANEXO III - Mapa de Diretrizes de Sistema Viário do ETU 02/2024 – QNR 06 e entorno;

1.14.4. ANEXO IV - Mapa de localização da poligonal do ETU 02/2024 – QNR 06 e entorno, em relação às Áreas de Regularização do PDOT;

1.14.5. ANEXO V - Mapa de localização da poligonal do ETU 02/2024 – QNR 06 e entorno, em relação às Áreas de Oferta Habitacional do PDOT;

1.14.6. ANEXO VI- Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para o Zoneamento do ETU 02/2024 – QNR 06 e entorno;

1.14.7. ANEXO VII- Mapa de enquadramento da poligonal do ETU 02/2024 – QNR 06 e entorno, em relação às faixas de densidade demográfica do PDOT;

1.14.8. ANEXO VIII - Tabela de Densidade Populacional aplicada ao ETU 02/2024 – QNR 06 e entorno.

1.15. A elaboração e a aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano e de projetos de regularização fundiária urbana devem obedecer aos critérios e parâmetros estabelecidos de acordo com o art. 43 da LUOS, e o art. 131 do PDOT;

1.15.1. A elaboração e a aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano devem atender às disposições da Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023;

1.15.2. O projeto urbanístico e de regularização devem obrigatoriamente incorporar as disposições de uso e ocupação do solo definidas neste ETU 02/2024;

1.16. No projeto urbanístico podem ser definidos parâmetros complementares de uso e ocupação do solo, tais como: taxa de ocupação, afastamentos, faixas livres, entre outros que se façam necessários para garantir a qualidade do espaço público e a urbanidade do parcelamento.

2. DEFINIÇÕES PARA FINS DESTE ETU 02/2024

2.1. Acesso: local de entrada, passagem ou saída do lote ou edificação;

2.2. Afastamento: distância perpendicular mínima entre a edificação e as divisas de frente, fundo e laterais;

2.3. Altura Máxima: medida vertical entre a cota de soleira e o ponto mais alto da edificação. A norma urbanística pode permitir a exclusão das áreas técnicas em cobertura, ou até o último elemento edificado quando a norma urbanística assim determinar;

2.4. Área de Preservação Permanente – APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos **hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o** fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

2.5. Área de Proteção Ambiental - APA: corresponde à categoria de Unidade de Conservação de Uso Sustentável (SNUC);

2.6. Atividade Potencialmente Poluidora: atividades classificadas em “Pequeno, Médio e Alto Potencial Poluidor”, de acordo com o Anexo VIII da Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981 (Política Nacional do Meio Ambiente);

2.7. Circulação: área destinada ao trajeto e/ou passagem de pessoas ou destinada ao trajeto de veículos, motorizados ou não motorizados;

2.8. Coeficiente de aproveitamento: índice de construção que, multiplicado pela área do lote ou projeção, estabelece o seu potencial construtivo e é definido como básico e máximo;

2.9. Coeficiente de aproveitamento básico: potencial construtivo do lote ou projeção autorizado de forma não onerosa;

2.10. Coeficiente de aproveitamento máximo: potencial construtivo máximo dos lotes ou projeções, em que a utilização da diferença entre os coeficientes básico e máximo pode ser autorizada de forma onerosa;

2.11. Condomínio de lotes: forma de ocupação do solo urbano admitida para os lotes integrantes do parcelamento, visando sua subdivisão em unidades autônomas de uso privativo, destinados à edificação, e áreas de propriedade comum, em regime condominial, nos termos da Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023;

2.12. Condomínio urbanístico: forma de ocupação do solo composta por unidades autônomas de uso privativo e áreas comuns condominiais, nos termos do art. 45 do PDOT;

2.13. Cota de soleira: referência altimétrica do lote ou projeção, a partir da qual se mede a altura máxima da edificação;

2.14. Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE: instrumento orientador do projeto de parcelamento do solo urbano, nos termos dos artigos 6º e 7º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e do art. 43 da Lei Complementar nº 803, de 2009, regulamentado pela Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020;

2.15. Equipamento Público Comunitário - EPC: unidade imobiliária destinada às atividades de saúde, educação, segurança, cultura, lazer, assistência social, transporte público, esportes, diretamente desenvolvidas pelo poder público;

2.16. Equipamento Público Urbano - EPU: equipamento destinado aos serviços de abastecimento de água, esgotamento sanitário, fornecimento e distribuição de energia elétrica, manejo de águas pluviais, de comunicação e fornecimento de gás canalizado;

2.17. Espaço Livre de Uso Público - ELUP: áreas destinadas a praças, jardins, parques, áreas de recreação e áreas verdes de livre e franco acesso;

2.18. Estudo Territorial Urbanístico – ETU: instrumento orientador do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, que estabelece as condições para propiciar o desenvolvimento de novas áreas e das áreas integrantes das Estratégias de Regularização Fundiária e de Oferta de Áreas Habitacionais, conforme o disposto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, nos termos dos artigos 6º e 7º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e regulamentado pela Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020;

2.19. Fachada ativa: fachada localizada no pavimento do nível da circulação de pedestres, voltada para o logradouro público com permeabilidade física e visual, atendidos as determinações da LUOS;

2.20. Faixa de acesso: consiste no espaço de passagem entre a área pública e o lote;

2.21. Faixa de passeio: destina-se exclusivamente à circulação de pedestres, devendo ser livre de qualquer obstáculo;

2.22. Faixa de serviço: espaço delimitado destinado ao rebaixamento para acessos e à acomodação de equipamentos urbanos em geral;

2.23. Galeria: espaço coberto destinado à livre circulação de pedestres com acesso voltado e ligado diretamente ao logradouro público, situado dentro dos limites do lote ou projeção;

2.24. Habitação bifamiliar: categoria de uso residencial, constituída de tipologia de duas casas sobrepostas, em lotes criados por programas habitacionais governamentais ou projetos de urbanismo de regularização;

2.25. Habitação multifamiliar: categoria de uso residencial, constituída de mais de uma unidade habitacional, nas tipologias de casas e de apartamentos;

2.26. Habitação unifamiliar: categoria de uso residencial, constituída de uma única unidade habitacional;

2.27. Infraestrutura verde: rede de espaços interconectados formada por áreas naturais e espaços livres, ou estruturas de drenagem, que objetivam conservar e/ou restaurar as funções hidrológicas do

espaço;

2.28. Logradouro público: espaço público, que pode ser destinado à circulação pública de pedestres e/ou veículos, tal como ruas, avenidas e praças;

2.29. LUOS: Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - – Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019; alterada pela Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022;

2.30. Mobiliário urbano: elementos e pequenas construções integrantes da paisagem urbana, de natureza utilitária ou não, implantados em espaços públicos e privados, pelo poder público ou com sua autorização;

2.31. Mobilidade ativa: conjunto de modos e de infraestruturas de deslocamento não-motorizados;

2.32. Parâmetros urbanísticos: conjunto de regras e variáveis que definem o uso e a forma de ocupação do solo urbano;

2.33. PDOT: Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009; atualizada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012; e, alterada pela Lei Complementar nº 951, de 25 de março de 2019 e pela Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021;

2.34. Poligonal: área de abrangência deste ETU 02/2024 apresentada no ANEXO I desta Parte Normativa;

2.35. Porção territorial: áreas de mesma faixa de densidade demográfica, definidas conforme disposições do PDOT;

2.36. Projeção: unidade imobiliária peculiar do Distrito Federal, quando assim definida no projeto de parcelamento, com taxa de ocupação obrigatória de 100% de sua área com, no mínimo, três de suas divisas voltadas para área pública;

2.37. Remembramento: agrupamento de lotes ou projeções contíguas para constituição de um único lote ou projeção, importando na modificação das confrontações e limites das unidades originais;

2.38. Subsolo: qualquer pavimento da edificação situado abaixo do pavimento térreo;

2.39. Taxa de ocupação: percentual da área do lote registrada em cartório que pode ser ocupado pela projeção horizontal da edificação ao nível do solo;

2.40. Taxa de ocupação máxima: percentual máximo da área do lote registrada em cartório que pode ser ocupado pela projeção horizontal da edificação ao nível do solo;

2.41. Taxa de Permeabilidade Mínima: percentual da área do lote que deve ser mantido obrigatoriamente permeável à água e com cobertura vegetal de estratos arbóreo, arbustivo e/ou forração;

2.42. Testada: limite entre o lote ou projeção e a área pública;

2.43. Testada frontal ou frente do lote ou projeção: divisa definida como tal no projeto de urbanismo, utilizada como acesso principal ao lote ou projeção;

2.44. UOS: Unidades de Uso e Ocupação do Solo, conforme art. 5º da LUOS;

2.45. Via de Circulação Expressa: sistema viário estruturante associado a eixos e corredores de transporte público coletivo (exclusivos ou não);

2.46. Via de Atividades: sistema viário estruturante que proporciona alta acessibilidade ao bairro/centralidade. É adequado a áreas com concentração de atividades de lazer, comércio, cultura, serviços, ao uso misto, privilegiando o transporte coletivo, o tráfego de pedestres e ciclistas, configurando uma área de confluência das pessoas que ali vivem, trabalham e se divertem. Pode estar associada, em seu percurso, à via de circulação;

2.47. Via de Circulação: sistema viário estruturante que visa a circulação intraurbana de setores ou bairros, conferindo também conectividade às centralidades (centros e subcentros locais), podendo se constituir como continuidade de uma Via de Atividades, com desenho distinto, adaptado às características do uso do solo lindeiro;

2.48. Via de Circulação de Vizinhança: sistema viário complementar que visa distribuir fluxos e proporcionar acessibilidade na esfera da vizinhança. Comporta vias de menor porte, voltadas à conectividade interna das áreas predominantemente residenciais;

2.49. Viabilidade de localização: procedimento pelo qual o interessado solicita à Administração Regional as informações acerca do imóvel e as exigências para a implementação da atividade econômica, por meio de processo administrativo ou do Sistema de Registro e Licenciamento de Empresas (RLE), de acordo com o Decreto nº 36.948, de 04 de dezembro de 2015.

3. PRINCÍPIOS DE URBANIZAÇÃO

3.1. O Estudo Territorial Urbanístico – ETU deve ordenar o uso e a ocupação do solo de forma a constituir espaços urbanos integrados, compostos por parcelamentos articulados e que se complementam na oferta de usos e atividades, contribuindo para a qualidade de vida da população;

3.2. A ocupação na **QNR 06 e entorno** deve priorizar as estratégias do PDOT, que devem ser observadas e potencializadas no planejamento da região, orientando na definição dos usos e ocupação do solo;

3.2.1. A ocupação deve promover a integração com núcleos urbanos adjacentes, por meio da continuidade do tecido urbano e traçado viário, com percursos conectados e que atendam aos diferentes meios de locomoção e dinâmicas socioespaciais, priorizando a mobilidade ativa.

3.3. Os parâmetros e índices urbanísticos deste ETU estão de acordo com o PDOT, LUOS e demais legislações afetas ao tema de parcelamento urbano além de considerar a situação fática da ocupação urbana, observadas as características e particularidades urbanas e físico-ambientais da região.

4. DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

4.1. Os parâmetros urbanísticos e as diretrizes de uso e ocupação do solo, contidos neste **ETU 02/2024 – QNR 06 e entorno**, passam a ser válidos a partir da data de publicação deste documento;

4.2. O **ANEXO II** apresenta a configuração espacial do zoneamento de uso e ocupação do solo proposto neste ETU 02/2024: **Zona A, Zona B, Zona C, Zona D e Zona E**, conforme estudo desenvolvido e apresentado no item 6. **DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO** da Parte Técnica 02/2024;

4.3. O **ANEXO VII** apresenta os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo para a ocupação urbana da poligonal do **ETU 02/2024**, complementares aos estabelecidos pelo PDOT e de acordo com o zoneamento estabelecido na **Parte Técnica 02/2024**, definindo: UOS permitidas, Coeficiente de Aproveitamento Básico, Coeficiente de Aproveitamento Máximo, Altura Máxima e Taxa de Permeabilidade (% Mínima);

4.4. Os parâmetros referentes à **Marquise, Galeria e Subsolo**, para cada UOS, devem atender ao estabelecido no “Anexo III - Quadro 8A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Ceilândia” e no “Anexo III - Quadro 28A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Sol Nascente/Pôr do Sol” da LUOS;

4.7. A categoria de **UOS CSII 3e PAC 3** deve ser admitida apenas nos lotes lindeiros e com testada voltada à **via que margeia a rodovia BR0-70 deste ETU 02/2024**;

4.8. Na poligonal deste **ETU 02/2024**, apenas devem ser admitidas usos e atividades correspondentes às categorias de **UOS CSIIInd 1, CSIIInd 2 CSIIInd 3** nos casos em que atendam à compatibilidade e

definições previstas na LUOS;

4.9. A **Zona A** corresponde à porção mais a leste da poligonal, inserida na Zona Urbana Consolidada do PDOT, onde se localiza a **Área de Desenvolvimento Econômico - ADE Descoberto** e a **Área de Dinamização Eixo Ceilândia**, que integra a Estratégia de Dinamização de Espaços Urbanos do PDOT.

4.9.1. A **Zona A** visa potencializar os objetivos das estratégias de Áreas Econômicas e Dinamização de Espaços Urbanos, concentrando atividades econômicas de abrangência local e regional; devendo o uso residencial em tipologia de apartamentos (habitação multifamiliar) estar associado a atividades compatíveis: comercial, de prestação de serviços, industrial e institucional

4.9.2. Usos permitidos para a **Zona A** são **residencial multifamiliar** (tipologia de apartamentos), **comercial, prestação de serviços, misto, institucional, industrial** (de pequeno porte, baixa incomodidade ao uso residencial e pequeno potencial poluidor) e **Posto de Abastecimento de Combustíveis**.

4.9.3. Na **Zona A**, devem ser atendidos os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos nos **ANEXOS VI**;

4.9.4. UOS permitidas na **Zona A**: **RO 3, CSIIR 1 CSIIR 1 NQ CSIIR 2 CSII 1 CSII 2 CSII 3 CSIIInd 1 CSIIInd 2, Inst, Inst EP e PAC 3**.

4.9.4.1. Na **Zona A**, as **UOS CSIIR 2 e CSII 2** ficam permitidas apenas nos lotes lindeiros e com testada voltada à **Via de Atividades** e suas atividades devem ser compatíveis com o uso residencial e a escala de centralidade;

4.9.4.2. Na **Zona A**, as **UOS CSIIR 1 e CSII 1** ficam permitidas apenas nos lotes lindeiros e com testada voltada à **Via de Circulação** e suas atividades devem ser compatíveis com o uso residencial e a escala local;

4.9.4.3. Na **Zona A**, as **UOS CSII 3 CSIIInd 1 CSIIInd 2 e PAC 3** ficam permitidas apenas nos lotes lindeiros e com testada voltada à **Via de Circulação**, que constituem **vias marginais às rodovias BR-070**, e suas atividades devem ser compatíveis com o uso residencial e a escala regional;

4.9.4.4. Na **Zona A**, o uso residencial nas **UOS CSIIR 1 e CSIIR 2** ficam permitidas apenas nos pavimentos superiores da edificação, não permitido no térreo e sobreloja, com preferência ao uso residencial multifamiliar (na tipologia de apartamentos);

4.9.5. As atividades e usos permitidos na **Zona A** devem atender às normativas urbanísticas e ambientais vigentes, observando as diretrizes para as áreas de riscos indicados pelo ZEE-DF;

4.9.5.1. A instalação e/ou manutenção de usos e atividades com potencial poluidor na **Zona A** devem ter anuência do órgão ambiental responsável.

4.9.5.2. O órgão ambiental responsável poderá estabelecer novas restrições para a **Zona A**, no âmbito do Licenciamento Ambiental.

4.9.6. Ficam proibidos na **Zona A** instalação e/ou manutenção de usos e atividades com alto potencial poluidor.

4.10. A **Zona B** corresponde à Área de Oferta Habitacional QNR 06 (A36), que integra a Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais do PDOT, e está definida como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS nos termos da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

4.10.1. A **Zona B** visa atender a Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais do PDOT, sendo assim, destaca-se a necessidade de diversificar as tipologias residenciais, de forma a atender diferentes faixas de renda, com ênfase na habitação coletiva e no uso misto;

4.10.2. Nesta **Zona B**, devem ser estruturados sistemas de espaços livres, garantindo a implantação de vegetação, mobiliário urbano e equipamentos comunitários, incentivando a apropriação do espaço

público pela população

4.10.3. Usos permitidos para a **Zona B** são **residencial multifamiliar** (tipologia de apartamentos), **comercial, prestação de serviços, misto, institucional, industrial** (de pequeno porte, baixa incomodidade ao uso residencial e pequeno potencial poluidor) e **Posto de Abastecimento de Combustíveis**.

4.10.4. Na **Zona B**, devem ser atendidos os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos nos **ANEXOS VI**;

4.10.5. UOS permitidas na **Zona B**: **RO 1, RO 2, RO 3, CSIIR 1, CSIIR 1 NQCSIIR 2, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIInd 1, Inst, Inst EP e PAC 3**.

4.10.5.1. Na **Zona B**, as **UOS CSIIR 2 e CSII 2** ficam permitidas apenas nos lotes lindeiros e com testada voltada à Via de Atividades e suas atividades devem ser compatíveis com o uso residencial e a escala de centralidade;

4.10.5.2. Na **Zona B**, as **UOS CSIIR 1 e CSII 1** ficam permitidas apenas nos lotes lindeiros e com testada voltada à Via de Circulação e suas atividades devem ser compatíveis com o uso residencial e a escala local;

4.10.5.3. Na **Zona B**, o uso residencial na **UOS CSIIR 1** fica permitido apenas nos pavimentos superiores da edificação, não sendo permitido no térreo e sobreloja, com preferência ao uso residencial multifamiliar (na tipologia de apartamentos);

4.10.5.4. Na **Zona B**, as **UOS CSII 3, CSIIInd 1, CSIIInd 2 e PAC 3** ficam permitidas apenas nos lotes lindeiros e com testada voltada à **Via de Circulação**, que constituem **vias marginais às rodovias BR-070**, e suas atividades devem ser compatíveis com o uso residencial e a escala regional;

4.10.6. Na **Zona B** deverão ser atendidos os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos no **ANEXO VI**;

4.10.7. Não será permitido o parcelamento do solo em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) na **Zona B**, nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

4.10.8. Fica proibida a instalação e/ou manutenção de usos e atividades com alto potencial poluidor na **Zona B**;

4.11. A **Zona C** corresponde à **Área de Regularização de Interesse Social – ARIS QNR 05 Ceilândia (S-15)** que integra a Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT;

4.11.1. Esta **Zona C** poderá ser objeto de Diretrizes Específicas, quando da definição dos parâmetros urbanísticos por dispositivos legais e/ou normativos pertinentes;

4.12. A **Zona D** corresponde ao parcelamento urbano denominado **IKEDA**, aprovado por meio do Decreto nº 42.786, de 09 de dezembro de 2021, e à área entre o **IKEDA** e a ocupação consolidada, que abrange o Parque Urbano das Corujas e as bacias de drenagem pluvial;

4.12.1. As futuras ocupações na **Zona D**, devem ser destinadas ao uso institucional, preferencialmente;

4.12.2. Na **Zona D** deve ser priorizada a criação de parques e/ou espaços livres de uso público contíguos às bacias de drenagem;

4.12.2. Usos permitidos para a **Zona D** são **residencial unifamiliar, residencial multifamiliar** (tipologia de casas e apartamentos), **comercial, prestação de serviços, misto, institucional e industrial** (de pequeno porte, baixa incomodidade ao uso residencial e pequeno potencial poluidor) e atividades em que seja necessário empregar as **unidades especiais**, como praças, parques urbanos e infantis, campus universitário, viveiros e etc. (Art. 38 da LUOS).

4.12.3. Na **Zona D**, devem ser atendidos os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos nos

ANEXOS VI;

4.12.4. UOS permitidas na **Zona D: RO 1, RO 2, RO 3, CSIIR 1, CSII 1 CSII 3 CSIIInd 1 Inst, Inst EP, UE 2, UE 3, UE 12 e UE 15.**

4.12.4.1. Na **Zona D**, as **UOS CSIIR 1 e CSII 1** ficam permitidas apenas nos lotes lindeiros e com testada voltada à **Via de Circulação** e suas atividades devem ser compatíveis com o uso residencial e a escala local;

4.12.4.2. Na **Zona D**, o uso residencial nas **UOS CSIIR 1** ficam permitidas apenas nos pavimentos superiores da edificação, não permitido no térreo e sobreloja, com preferência ao uso residencial multifamiliar (na tipologia de apartamentos);

4.12.4.3. Na **Zona D**, as **UOS CSII 3 e CSIIInd 1** ficam permitidas apenas nos lotes lindeiros e com testada voltada à **Via de Circulação**, que constituem **vias marginais à rodovia BR-070**, e suas atividades devem ser compatíveis com o uso residencial e a escala regional;

4.12.6. Na **Zona D** deverão ser atendidos os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos no ANEXO VI;

4.12.7. Não será permitido o parcelamento do solo em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) na **Zona D**, nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

4.12.8. Fica proibida a instalação e/ou manutenção de usos e atividades com alto potencial poluidor na **Zona D**;

4.13. Conforme o artigo 43, incisos II e V do PDOT, os novos projetos de urbanismo devem considerar as seguintes dimensões para os lotes: “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;” e “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 urbanístico, exceto nas áreas integrantes da Estratégia de Regularização Fundiária”;

4.14. No trecho em que há incidência da APA do Planalto Central criada por meio do **Decreto de 10 de janeiro de 2002**, e o zoneamento da APA do Planalto Central, estabelecido pela **Portaria ICMBIO nº 28, de 17 de abril de 2015**, o projeto urbanístico deve seguir o percentual de taxa de permeabilidade, para a área parcelável da gleba;

5. DIRETRIZES DE SISTEMA VIÁRIO E MOBILIDADE

5.1. As diretrizes de sistema viário, de circulação e de mobilidade contidos neste ETU 02/2024 passam a ser válidos a partir da data de publicação deste documento;

5.2. O **ANEXO III** apresenta o traçado e a classificação viária para a QNR 06 e entorno, conforme estudo desenvolvido e apresentado no item 7. **DIRETRIZES DE SISTEMA VIÁRIO E DE CIRCULAÇÃO E MOBILIDADE** da Parte Técnica 02/2024;

5.3. O traçado do sistema viário define as conexões necessárias para a articulação do tecido urbano, sendo indicativo e não representando o dimensionamento real das vias apresentadas neste ETU;

5.4. O sistema viário proposto neste ETU 02/2024 é indicativo, podendo o desenho e/ou traçado serem ajustados no momento da elaboração do projeto urbanístico e de regularização, desde que sejam mantidas as conexões, classificação viária e a permeabilidade viária previstas neste ETU, observando a situação fática da ocupação e as exigências do processo de licenciamento ambiental;

5.5. O sistema viário deve seguir o disposto no **Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017** e na **Nota Técnica nº 02/2015-DAUrb/SUAT**;

5.6. O sistema viário deve considerar as orientações constantes no **Guia de Urbanização** (SEGETH,

2017);

5.7. Além das vias indicadas neste ETU, o projeto urbanístico e de regularização deve definir sistema viário complementar que promova permeabilidade, integração do tecido urbano e adequação ao sistema de transporte coletivo;

5.8. O sistema viário do ETU 02/2024 está configurado por **Vias de Circulação Expressa, Vias de Atividades, Vias de Circulação e Vias de Circulação de Vizinhança** considerando a compatibilização com projetos viários existentes na poligonal de estudo;

5.8.1. As **Vias de Circulação Expressa** constituem o sistema viário estruturante associado a eixos e corredores de transporte público coletivo (exclusivos ou não). As rodovias e as vias de trânsito rápido devem observar as normas de projeto do Departamento Nacional de Infraestrutura Terrestre – DNIT e do DER/DF, de acordo com a circunscrição;

5.8.1.1. As rodovias e as vias de trânsito rápido devem observar as normas de projeto do Departamento Nacional de Infraestrutura Terrestre – DNIT e do Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal – DER-DF, de acordo com a circunscrição.

5.8.1.2. A **Vias de Circulação Expressa** indicada neste ETU, conforme **ANEXO V**, corresponde à **BR-070**, principais rotas de acesso para a área;

5.8.2. As **Vias de Atividades** constituem sistema viário estruturante que proporciona alta acessibilidade ao bairro/centralidade. É adequado às áreas com concentração de atividades de lazer, comércio, cultura, serviços e ao uso misto, privilegiando o transporte coletivo, o tráfego de pedestres e ciclistas, configurando uma área de confluência das pessoas que ali vivem, trabalham e se divertem. Pode estar associada, em seu percurso, à via de circulação;

5.6.2.1. As áreas lindeiras às **Vias de Atividades** devem prever um número maior de lotes com diversidade de uso do solo, devendo ser predominante o uso misto (comercial/serviços e/ou institucional associado ao uso residencial) e uso institucional, a fim de promover a vitalidade urbana. Nesses casos, o uso residencial deve ser permitido apenas nos pavimentos superiores da edificação, garantindo comércio e atividades institucionais no pavimento térreo e sobreloja, em contato com o espaço público aberto;

5.6.2.2. Devem ser previstas rede de calçadas e sistema cicloviário nas **Vias de Atividades**, de forma a desenvolver eixos de mobilidade multimodal com a finalidade de estimular a mobilidade ativa;

5.6.3. A **Via de Circulação que margeia a rodovia BR-070** caracteriza-se como via de acessibilidade em escala regional, adequada à implantação de usos de grande porte, e compreende a via de acesso paralelo à rodovia BR-070, onde poderão ocorrer usos de abrangência regional;

5.6.3.1. A implantação da **Via de Circulação que margeia a rodovia BR-070** deve observar as normas de projeto do DNIT e do DER-DF, de acordo com a circunscrição;

5.6.3.2. Os lotes lindeiros à **Via de Circulação que margeia a rodovia BR-070** deverão seguir as diretrizes de uso do solo definidas para as áreas lindeiras à categoria de **Vias de Circulação**;

5.6.4. As **Vias de Circulação** constituem sistema viário estruturante que visa à articulação intraurbana de setores ou bairros conferindo também conectividade às centralidades (centros e subcentros locais), podendo se constituir como continuidade de uma via de atividades, com desenho distinto, adaptado às características do uso do solo lindeiro;

5.6.4.1. Devem ser previstas rede de calçadas e sistema cicloviário nas **Vias de Circulação**, de forma a desenvolver eixos de mobilidade multimodal com a finalidade de estimular a mobilidade ativa;

5.6.4.2. As **Vias de Circulação** devem ser as vias prioritárias de acesso e localização dos Equipamentos Públicos Comunitários – EPC, caracterizados como **UOS Inst-EP**.

5.6.5. As **Vias de Circulação de Vizinhança** compõem sistema viário complementar que visa distribuir

fluxos e proporcionar acessibilidade na esfera da vizinhança. Comporta vias de menor porte, voltadas à conectividade interna das áreas predominantemente residenciais;

5.6.5.1. Preferencialmente, as **Vias de Circulação de Vizinhança** propostas pelo projeto urbanístico devem configurar-se por vias de acesso, serviço, compartilhada ou zona 30, conforme a Nota Técnica nº 02/2015-DAUrb/SUAT;

5.6.5.2. Devem ser previstas medidas moderadoras de tráfego (*traffic calming*) nas **Vias de Circulação de Vizinhança**, especialmente no acesso às áreas residenciais e na conexão às Vias de Circulação com diversidade de usos, a fim de garantir e estimular a mobilidade ativa em espaços seguros e confortáveis;

5.6.5.3. O projeto urbanístico deve prever a implantação das **Vias de Circulação de Vizinhança** a fim de garantir quadras curtas e permeabilidade viária, contribuindo para a distribuição dos fluxos e alternativas de percursos;

5.7. Os projetos urbanísticos e de regularização devem prever a criação de percursos agradáveis com infraestrutura adequada, como pavimentação, arborização, mobiliário urbano, sinalização e iluminação pública, que atendam a critérios estéticos e funcionais; priorizando o pedestre e o ciclista enquanto usuários do espaço público, aumentando as possibilidades de transporte não motorizado e valorizando a mobilidade ativa;

5.7.1. Os projetos urbanísticos e de regularização devem prever a implantação de rede cicloviária conectada, segura e confortável, a fim de incentivar a mobilidade ativa, principalmente no interior da ocupação urbana;

5.7.2. A implantação de calçadas e ciclovias/ciclofaixas deve ser realizada em conjunto com a implantação das faixas de rolamento e estruturação do sistema viário;

5.7.3. Os projetos urbanísticos e de regularização devem prever a implantação de rede de calçadas segura, acessível, confortável e agradável, a fim de incentivar a mobilidade ativa, principalmente no interior da ocupação urbana;

5.7.4. Os projetos urbanísticos e de regularização devem prever a qualificação de calçadas e passeios existentes, assim como sua implantação e complementação nos trechos em que sejam inexistentes;

5.7.5. As dimensões de passeios e calçadas devem ser adequadas ao tipo de uso e ocupação previstos para a área, garantindo mobilidade e acessibilidade universais de acordo com legislação e normas vigentes, observando a situação fática;

5.8. Medidas estratégicas de controle de drenagem deverão ser consideradas nos projetos urbanísticos e de regularização, como 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;

5.9. Os estacionamentos públicos devem seguir o disposto no **Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017**;

5.10. Os bolsões de estacionamento, públicos e privados, deverão estar localizados, preferencialmente, nos fundos ou nas laterais das edificações de uso comercial, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, pela área responsável pela aprovação do projeto urbanístico;

5.11. Os estacionamentos devem atender a critérios de circulação, de acessibilidade e de manutenção da permeabilidade do solo, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, pela área responsável pela aprovação do projeto urbanístico;

5.12. Nos casos em que não houver viabilidade técnica para a aplicação dos parâmetros mínimos

estabelecidos pelo **Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017**, a solução aplicada no projeto do sistema viário deverá ser submetida à análise e aprovação ao órgão responsável (DER-DF, DNIT ou NOVACAP), e à anuência do órgão de gestão de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal, pela área responsável pela aprovação do projeto urbanístico.

6. ASPECTOS AMBIENTAIS

6.1. O órgão ambiental responsável poderá rever e/ou alterar as **Áreas de Proteção Permanente – APP**, especialmente no âmbito do Licenciamento Ambiental;

6.1.1. As **Áreas de Preservação Permanente – APP** inseridas na poligonal de estudo devem seguir as disposições quanto à conservação e à preservação dispostas nos artigos 4º e 7º da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012;

6.1.2. As informações e orientações relativas às Áreas de Proteção Permanente – APP podem ser consultadas item 2.1. *Áreas de Proteção Permanente - APP* da Parte Técnica 02/2024;

6.2. A poligonal do ETU 02/2024 está parcialmente inserida na **APA do Planalto Central** criada pelo [Decreto de 10, de janeiro de 2002](#);

6.2.1. De acordo com o Zoneamento da APA do Planalto Central, estabelecido pela [Portaria ICMBIO nº 28, de 17 de abril de 2015](#), a poligonal está inserida na **Zona de Uso Sustentável (ZUS)**;

6.2.1.1. Os projetos urbanísticos e de regularização devem considerar as normas e diretrizes da **Zona de Uso Sustentável**, conforme apresentado no item 2.2.1. *APA do Planalto Central* da Parte Técnica 02/2024;

7. ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO – ZEE-DF

7.1. O **Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE-DF**, Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, é o instrumento estratégico de planejamento e gestão territorial, cujas diretrizes e critérios orientam as políticas públicas distritais voltadas ao desenvolvimento socioeconômico sustentável e à melhoria da qualidade de vida da população;

7.2. Os mapas de Riscos Ecológicos do **Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE-DF**, Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, apresentam a vulnerabilidade do território e as chances de ocorrência de eventos com impactos negativos para o meio ambiente e para os seres vivos, mediante alterações antrópicas sem planejamento;

7.2.1. O zoneamento dos **Riscos Ecológicos do ZEE-DF** deve ser considerado no planejamento urbano e gestão territorial, uma vez que existem áreas que resultam em altos custos para a ocupação em decorrência de possíveis impactos;

7.3. Considerando os **Riscos Ecológicos do ZEE-DF**, a poligonal de estudo está inserida nas seguintes classificações:

7.3.1. Risco Ecológico Co-localizado Alto e Muito Alto: 2 e 3;

7.3.2. Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero: Alto;

7.3.3. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo: Alto;

7.3.4. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão: Baixo;

7.3.5. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo: Muito Alto e Ausência de Cerrado Nativo;

7.3.6. O item 3. *ZONEAMENTO ECOLÓGICO-ECONÔMICO DO DISTRITO FEDERAL – ZEE-DF* da Parte Técnica 02/2024 apresenta o **detalhamento das classificações de Risco Ecológico e os mapas**

correspondentes à cada risco.

7.3.6.1. Nas áreas com alto potencial de recarga, destaca-se a necessidade de elaboração de projetos urbanísticos que respeitem as normas vigentes para a área das APA e devem ser destinadas porções para implantação de ELUP, com área permeável e cobertura vegetal, preferencialmente nativas do cerrado, à contribuição da permeabilidade;

7.3.6.3. Nas áreas com três ou quatro riscos ecológicos co-localizados (altos e muito altos) os procedimentos de licenciamento ambiental e urbanístico devem seguir o rito processual completo, com vistas à garantia da qualidade e da integridade da infraestrutura ecológica, de acordo com o Princípio da Precaução, excetuando-se os casos previstos na Resolução do Conselho de Meio Ambiente do Distrito Federal nº 04/2014 e atualizações.

7.4. O ZEE-DF define duas zonas ecológico-econômicas para o DF. A poligonal de estudo está inserida na **Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE;**

7.4.1. De acordo com o ZEE-DF, a poligonal está inserida na **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 1 – SZDPE 1** da Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE;

7.4.2. Deverão ser observadas as **diretrizes e orientações** para a **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE** e **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 1 – SZDPE 1** onde a gleba está inserida, conforme os art. 23 e 24 da Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019;

7.4.3. De acordo com o ZEE-DF, a poligonal está inserida na **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2** da Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE;

7.4.4. Deverão ser observadas as diretrizes e orientações para a **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE** e **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2** onde a gleba está inserida, conforme os art. 23 e 25 da Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019;

7.4.5. De acordo com o ZEE-DF, a poligonal está inserida na **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 1 - SZSE 1** da Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE;

7.4.6. Deverão ser observadas as diretrizes e orientações para a **Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE** e **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 1 – SZSE 1** onde a gleba está inserida, conforme os art. 15 e 16 da Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019;

7.5. Para fins de diversificação econômica, os estudos do ZEE-DF definem a classificação da natureza de **Atividades Produtivas**. Devem ser priorizadas as atividades produtivas conforme a especificação de cada subzona:

7.5.1. Atividades Produtivas de Natureza 1 - N1: atividades que dependam da manutenção do Cerrado e dos serviços ecosistêmicos associados para seu pleno exercício, tais como extrativismo vegetal, turismo rural e de aventura e atividades agroindustriais relacionadas;

7.5.2. Atividades Produtivas de Natureza 2 - N2: atividades relacionadas à exploração de recursos da natureza, tais como agricultura, agroindústria, mineração, pesca e pecuária;

7.5.3. Atividades Produtivas de Natureza 3 - N3: atividades em ambientes que não dependam diretamente da manutenção do Cerrado relacionadas a comércio e serviços como educação, saúde, telecomunicações, transporte e turismo;

7.5.4. Atividades Produtivas de Natureza 4 - N4: atividades relacionadas à exploração do potencial

logístico do Distrito Federal, tais como armazenagem e transporte, localizadas preferencialmente nas extremidades da malha urbana ou contíguas às rodovias;

7.5.5. Atividades Produtivas de Natureza 5 - N5: atividades relacionadas à transformação de matérias-primas e preferencialmente associadas a serviços tecnológicos de alto valor agregado, na forma de polos ou distritos, podendo demandar a implantação de infraestrutura.

8. Diretrizes de Densidade Populacional

8.1. A poligonal do **ETU 02/2024** enquadra-se nas faixas de **Média Densidade Demográfica, em que se admite de 50 a 150 hab/ha (habitantes por hectare)**, e de **Alta Densidade Demográfica, em que se admite mais de 150 hab/ha**, de acordo com o art. 137 do PDOT;

8.1.1. Para a área da “A36 – QNR 06” da Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais do PDOT é estabelecida a faixa de **Média densidade** demográfica (de 50 a 150 habitantes/ha), conforme o “ANEXO II – TABELA 2D – OFERTA DE ÁREAS HABITACIONAIS” do PDOT e apresentado no ANEXO VIII deste ETU;

8.1.2. O art. 39 do PDOT admite que a densidade demográfica varie dentro de uma mesma porção territorial, desde que preservada como média o valor de referência estipulado pelo PDOT, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas, e que sejam observadas as condicionantes ambientais;

8.3. A aplicação da densidade populacional para este **ETU 02/2024** deverá considerar apenas as áreas passíveis de ocupação, conforme a tabela apresentada no **ANEXO VIII**;

8.3.1. Para a **Zona A** se aplica a faixa de densidade mínima e máxima de **150 a 300 hab/ha**;

8.3.2. Para a **Zona B** se aplica a faixa de densidade admitida pelo PDOT, de **50 a 150 hab/ha**, conforme o **item 8.1.1** deste normativo;

8.3.3. Para as **Zonas C, D e E** se aplica a faixa de densidade admitida pelo PDOT, de **50 a 150 hab/ha**;

8.4. O órgão ambiental responsável poderá estabelecer valores de densidade populacional mais restritivas no Licenciamento Ambiental, desde que o valor máximo admitido para População não ultrapasse àquele definido pelo PDOT;

9. DIRETRIZES DE ÁREAS PÚBLICAS

9.1. O item 8. *ORIENTAÇÕES PARA INFRAESTRUTURA URBANA* Parte Técnica 02/2024 apresenta referências para as Diretrizes de Equipamentos Públicos Comunitários – EPC, Equipamentos Públicos Urbanos – EPU e Espaços Livres de Uso Público - ELUP;

9.2. O art. 43 do PDOT define o **percentual mínimo de 15% (quinze por cento)** da área a ser parcelada para a implantação de áreas públicas, EPC, ELUP e/ou EPU, de uso e domínio público, que deverão ser integrados ao tecido urbano por meio de calçadas, vias, ciclovias e transportes coletivos, de forma a favorecer o acesso da população a estas áreas;

9.2.1. O cálculo do percentual mínimo destinado às áreas públicas deverá ser previsto considerando-se a área total a ser parcelada, aplicado apenas às áreas passíveis de parcelamento, sendo excluídas: APP, parques existentes, faixas de domínio de rodovias e de redes de infraestrutura;

9.3. Os **ELUP** devem caracterizar espaços públicos qualificados de lazer e recreação da população, com infraestrutura e mobiliário urbano que proporcionem atividades diversificadas, incentivando a sua apropriação pela população, associado à presença da vegetação nativa;

9.3.1. Os ELUP podem ser constituídos por praças, jardins públicos, áreas de lazer, recreação, áreas verdes com vegetação preferencialmente nativa do cerrado, entre outras tipologias de livre e franco acesso;

9.3.2. As áreas destinadas a ELUP devem estar conectadas entre si por meio de calçadas e ciclovias/ciclofaixas, constituindo um sistema de espaços livres públicos conectado às redes de transporte coletivo, aos parques e às unidades de conservação;

9.3.3. Não são consideradas áreas de ELUP as nesgas de terra onde não seja possível inscrever um círculo de raio mínimo de 10,00 metros;

9.3.4. Não são consideradas áreas de ELUP os canteiros centrais de vias e rodovias, assim como quaisquer outras áreas pertencentes ou remanescentes de elementos de sistema viário, como divisores de recuos e pistas de rolagem, áreas não ocupadas de rotatórias e elementos organizadores de estacionamento;

9.3.5. Não devem ser implantados ELUP em áreas próximas às linhas de transmissão ou rede elétrica de alta tensão;

9.3.6. Não são consideradas áreas de ELUP as bacias de drenagem de detenção e retenção, pois se caracterizam como infraestrutura de drenagem de águas pluviais;

9.3.7. Não é permitido o cercamento de áreas destinadas a ELUP, devendo ser garantido o seu franco acesso;

9.3.8. As áreas destinadas a ELUP devem manter o percentual de superfície permeável conforme o definido no âmbito do licenciamento ambiental;

9.4. Os **EPC** e **ELUP** devem estar localizados em vias acessíveis, próximos às rotas de transporte coletivo, além de serem integrados ao tecido urbano por meio da rede de calçadas e da rede cicloviária, de modo a favorecer a mobilidade ativa e garantir o franco acesso da população;

9.4.1. Nos EPC e ELUP devem ser previstos paraciclos ou bicicletários, os quais não devem obstruir o passeio, permitindo a livre circulação de pedestres;

9.4.2. Não deverão ser destinadas à implantação de EPC ou ELUP áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento).

9.5. Deverão ser consideradas áreas de **EPU** as bacias de drenagem de detenção e retenção, pois se caracterizam como infraestrutura de drenagem de águas pluviais.

9.5.1. O percentual de EPU, sua localização e a dimensão das faixas de servidão para a sua implantação podem ser alterados pela unidade responsável pela aprovação de novos parcelamentos e regularização do órgão de gestão de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal, após consulta às concessionárias, tendo em vista o princípio de aproveitamento do território;

9.5.2. Na implantação de EPU devem ser observadas as demandas das concessionárias quanto ao tipo e dimensionamento de infraestruturas necessárias.

10. DIRETRIZES DE PROJETO

10.1. Determina-se que os projetos urbanísticos e de regularização devem:

10.1.1. Evitar a constituição de becos e vazios intersticiais que podem resultar em espaços públicos sem vitalidade e inseguros;

10.1.2. Observar a transição entre o espaço público e o privado, garantindo a constituição de fachadas visual e fisicamente permeáveis – portas, janelas etc., voltadas para o logradouro público;

10.1.3. Considerar as orientações constantes no Estudo Técnico 03/2017 – Fachada Ativa e no art. 34 da LUOS na definição de Fachadas Ativas e tratamento das divisas de lotes;

10.1.4. Prever estacionamentos públicos arborizados e permeáveis.

10.2. Ficam proibidas fachadas cegas e fundos de lotes, especialmente aquelas localizadas no nível da circulação dos pedestres, voltadas para o logradouro público;

10.3. Os acessos para veículos, pedestres e ciclistas, como rampas e/ou escadas, devem ocorrer dentro dos limites do lote, salvo mediante comprovação de impossibilidade técnica aprovada pelo órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, pela área responsável pela aprovação do projeto urbanístico;

10.4. Os acessos às unidades imobiliárias por pedestres devem ocorrer por meio das divisas voltadas para logradouros públicos, de forma a garantir sua maior utilização e a segurança dos usuários dos espaços públicos;

10.5. Os lotes não devem ter mais de duas divisas voltadas a logradouro público, salvo mediante autorização expressa do órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, quando da análise do projeto urbanístico;

10.6. É obrigatória a utilização de fachada ativa nas edificações destinadas ao uso misto e localizadas nas **Vias de Atividades**, resguardado a situação fática;

10.6.1. Nos projetos de regularização será facultado a observância dos critérios elencados no Estudo Técnico 03/2017, considerando a situação fática da ocupação;

10.7. É permitido o cercamento dos lotes, desde que, nas divisas voltadas para o logradouro público, sejam obedecidos os parâmetros definidos no art. 35 da LUOS;

10.7.2. É proibido o cercamento de projeções, galerias e fachadas ativas.

10.8. Lotes destinados à **UOS Inst e Inst-EP** podem ter cercamento desde que justificado pela característica da atividade ou por exigência em norma específica e aprovado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal;

10.9. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas no **item 7**;

10.10. O desdobro e remembramento ficam condicionados à prévia anuência do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

11. DIRETRIZES DE INFRAESTRUTURA URBANA

11.1. Determina-se que os projetos urbanísticos e de regularização devem:

11.1.1. Considerar a [Resolução ADASA nº 09, de 08 de abril de 2011](#), que estabelece os procedimentos gerais para requerimento e obtenção de outorga de lançamento de águas pluviais em corpos hídricos de domínio do Distrito Federal e naqueles delegados pela União e Estados;

11.1.2. Observar as orientações expressas no **Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais do Distrito Federal (ADASA)**, assim como no **Plano Diretor de Drenagem Urbana – PDDU-DF (ADASA)** e demais regulamentações pertinentes;

11.1.3. Prever a adoção de soluções de drenagem de águas pluviais que favoreçam a infiltração da água no solo, reduzindo o escoamento superficial;

11.1.4. Considerar os princípios, procedimentos, normas e critérios referentes à geração, acondicionamento, armazenamento, coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos sólidos, dispostos pela **Política Nacional de Resíduos Sólidos**, Lei nº 12.305, de 02 de agosto de 2010; pela **Política Distrital de Resíduos Sólidos**, Lei nº 5.418, de 24 de novembro de 2014, e legislação pertinente ao tema;

11.1.5. Indicar os pontos de coleta seletiva e de resíduos integrantes da política;

11.1.6. Respeitar as normas e regulamentações vigentes quanto à distribuição de energia elétrica, destacando-se a **Resolução Normativa ANEEL nº 414/2010** que disciplina as obras de infraestrutura básica das redes de distribuição de energia elétrica.

12. VIABILIDADE DE ATIVIDADES ECONÔMICAS EM ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

12.1. Para as **Áreas de Regularização Fundiária Urbana** integrantes da poligonal deste ETU, o licenciamento de atividades econômicas deve obedecer ao estabelecido pela legislação vigente, em especial:

12.1.1. Lei nº 5.547, de 06 de outubro de 2015, que dispõe sobre as autorizações para a localização e funcionamento de atividades econômicas e auxiliares e dá outras providências;

12.1.2. Decreto nº 36.948, de 04 de dezembro de 2015 e suas alterações, em especial o “Anexo XIII: Tabela de Atividades das Diretrizes Urbanísticas Grupo 1, 2 ou 3”, que classifica as atividades econômicas;

12.1.3. As atividades constantes no “Anexo I – Tabela de Usos e Atividades – LUOS DF”, Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 e atualização por meio da Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022.

12.2. Para o Licenciamento de atividades na na **Zona C** deste ETU, conforme previsto no **item 4**, serão admitidas, até a elaboração do projeto urbanístico e de caráter provisório, ou quando de sua aprovação:

12.2.1. As atividades econômicas constantes nos Grupos 1, 2 e 3 do Decreto nº 36.948/2015, em lotes com acesso voltado para a **Via de Atividade na ARIS**;

12.2.2. As atividades econômicas constantes nos Grupos 1 e 2 do Decreto Nº 36.948/2015, em lotes com acesso voltado para a **Via de Circulação de vizinhança na ARIS**.

12.3. O licenciamento de atividades econômicas em Áreas de Regularização Fundiária Urbana deve observar as disposições sobre as áreas destinadas a ELUP, EPC, espaços verdes, sistema de espaços verdes, zonas verdes e similares.

13. DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1. Aplicam-se exclusivamente à poligonal deste **ETU 02/2024** os parâmetros e diretrizes expressos nesta **Parte Normativa 02/2024** e na **Parte Técnica 02/2024** e substituem os parâmetros, diretrizes e demais orientações constantes na **DIUR 05/2018** – Região Noroeste de Ceilândia.

13.2. O projeto urbanístico e de regularização deverá estar em conformidade com as legislações e normativas vigentes aplicáveis à poligonal deste ETU;

13.3. O projeto urbanístico deve observar as proibições indicadas no art. 7º da [Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023](#);

13.4. A poligonais da Área de Regularização de Interesse Social - ARIS, **podem ser ajustadas em até 20% (vinte por cento)** em relação à área do polígono original, quando da elaboração do projeto de regularização fundiária urbana, visando garantir a melhor qualificação do projeto e a observância das restrições socioambientais da área, conforme o art. 29 da Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que altera o PDOT;

13.5. As DIUPE que estejam inseridas na poligonal do **ETU 02/2024** permanecem válidas pelo tempo definido pela Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020;

13.5.1. Para as DIUPE cujos projetos urbanísticos tenham sido aprovados pelo CONPLAN, em caso de solicitação de revisão e/ou atualização para os parâmetros definidos neste ETU 02/2024, o respectivo

Processo de Parcelamento do Solo Urbano será reiniciado, devendo passar pelos devidos procedimentos nas unidades responsáveis, sendo dispensada **apenas** de nova apresentação e/ou aprovação do Levantamento Topográfico;

13.6. O projeto urbanístico de regularização deve:

13.6.1. Adequar os núcleos urbanos informais, assegurando nível adequado de habitabilidade, condições de salubridade ambiental e de sustentabilidade adequadas à situação urbanística, social e ambiental da área;

13.6.2. Atender às diretrizes de endereçamento definidas pela Coordenação de Geoinformação Urbana e Territorial - COGEO/UNGEO/GAB/SEDUH para a região como um todo, tendo em vista a unidade no tratamento deste território;

13.6.3. Ser submetido à avaliação e aprovação do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, a fim de apreciação do atendimento a este ETU;

13.6.4. Ser submetido à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (CONPLAN);

13.6.5. Submeter os projetos de infraestrutura à avaliação e à aprovação dos órgãos setoriais e órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, caso haja conflito com quaisquer das disposições deste ETU;

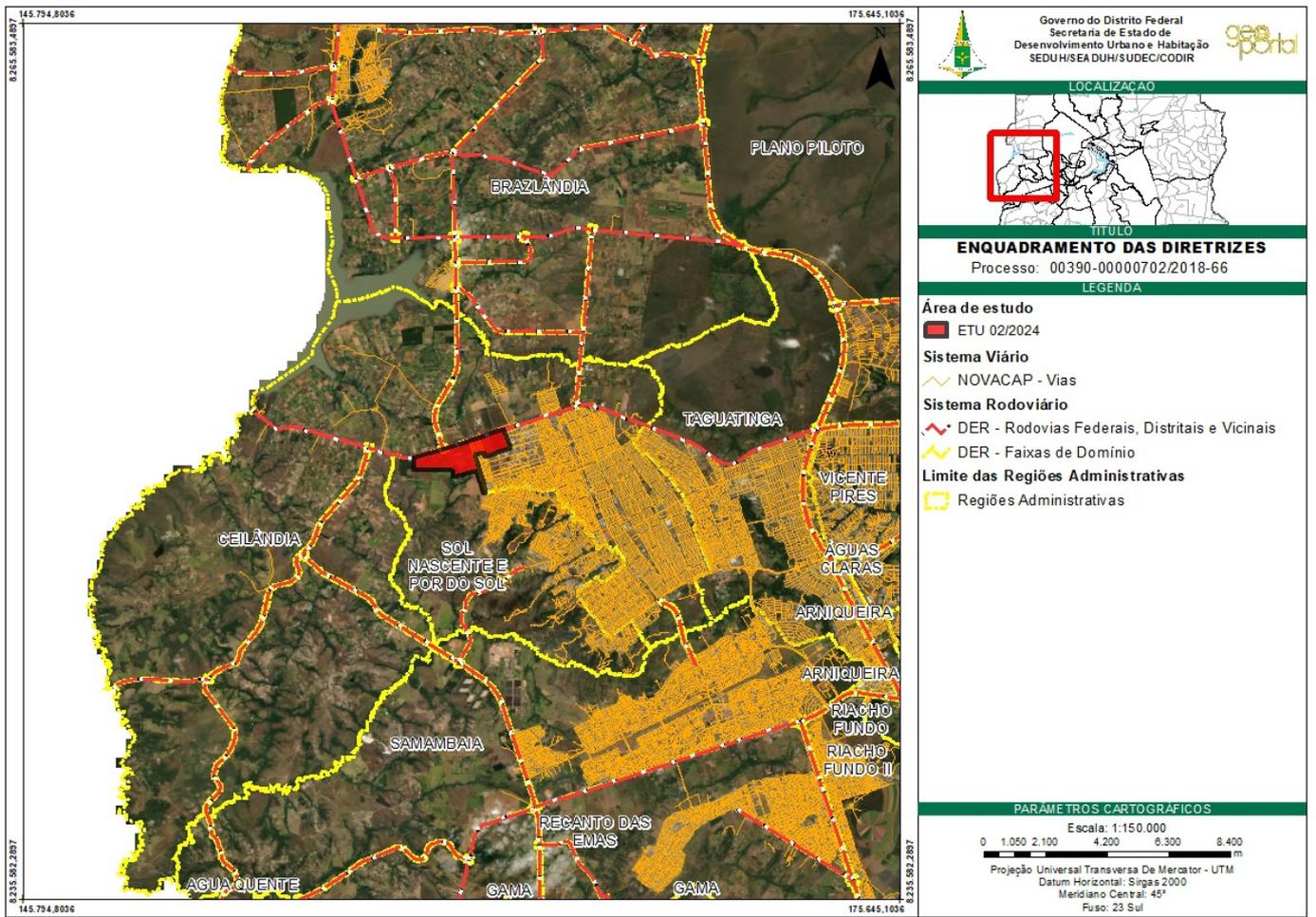
13.6.6. Os casos omissos devem ser analisados pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, pela área responsável pela aprovação do projeto urbanístico, com base nas disposições do PDOT e de estudos constantes na Parte Técnica 02/2024.

13.7. Este ETU 02/2024, poderá ser convertido em DIUPE, nos termos do Art.4º da Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020, dispensando assim, a necessidade de emissão de DIUPE para essa poligonal, à exceção da **ZONA C**.

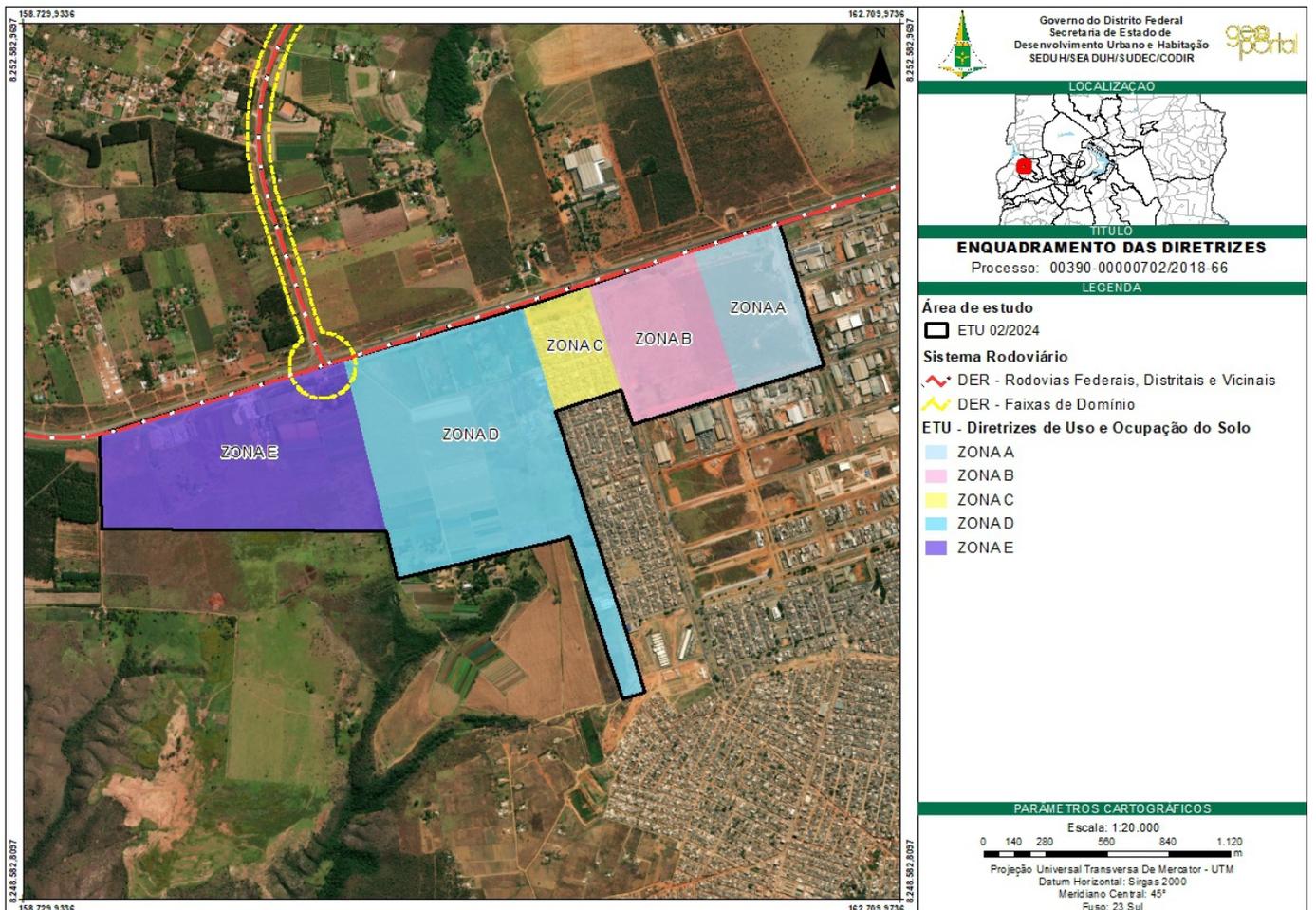
13.8. As vias previstas nas DIUPEs emitidas até a data de publicação deste ETU, poderão se adequar à caracterização prevista no item **5. DIRETRIZES DE SISTEMA VIÁRIO E MOBILIDADE** quando da elaboração do projeto urbanístico, sem a necessidade de alteração ou emissão de nova DIUPE.

13.9. Os projetos urbanísticos e de regularização devem respeitar as diretrizes, exigências e restrições dispostos no **Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal – ZEE-DF**, Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019.

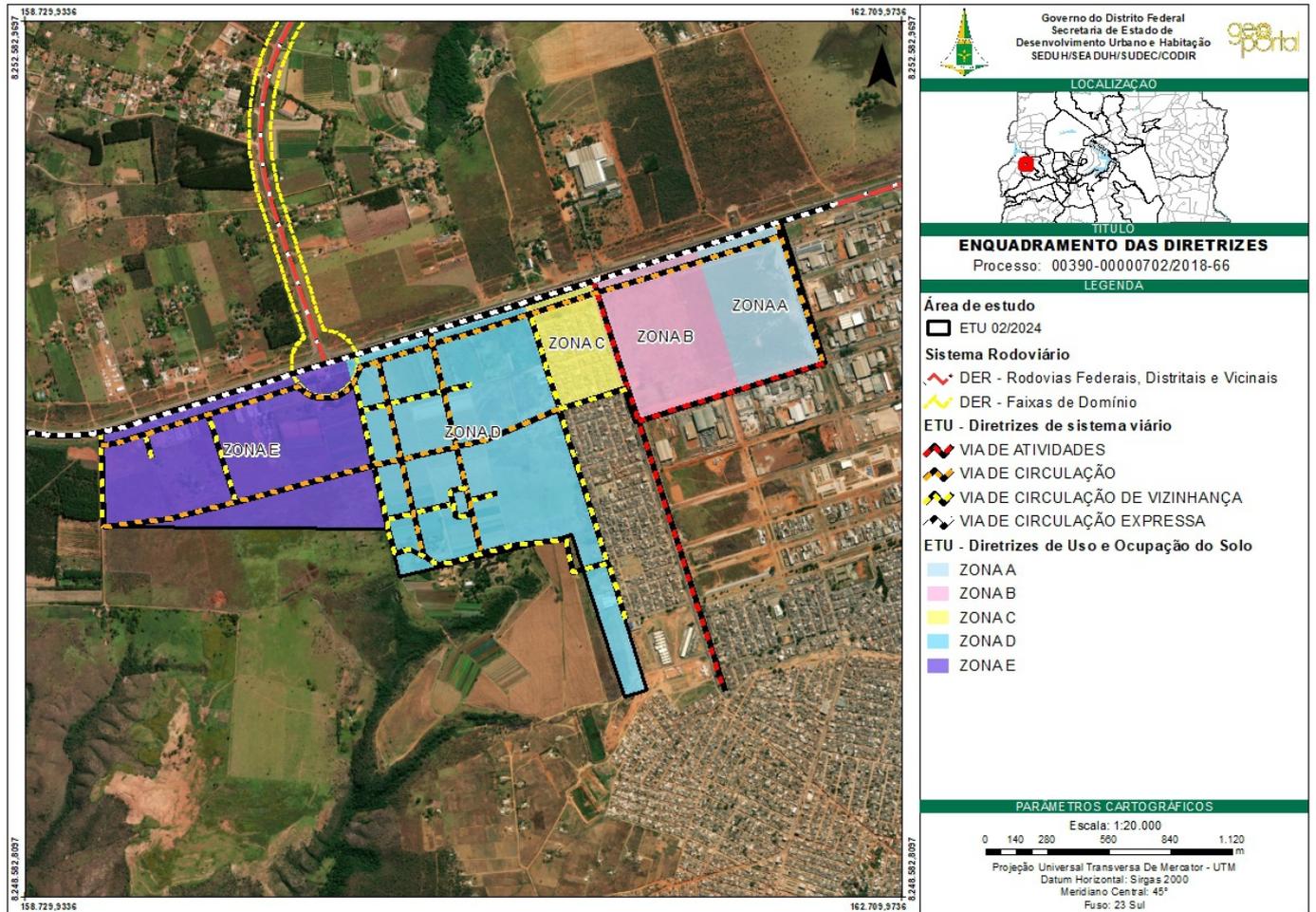
ANEXO I - Mapa de localização da poligonal do ETU 02/2024 – QNR 06 e entorno;



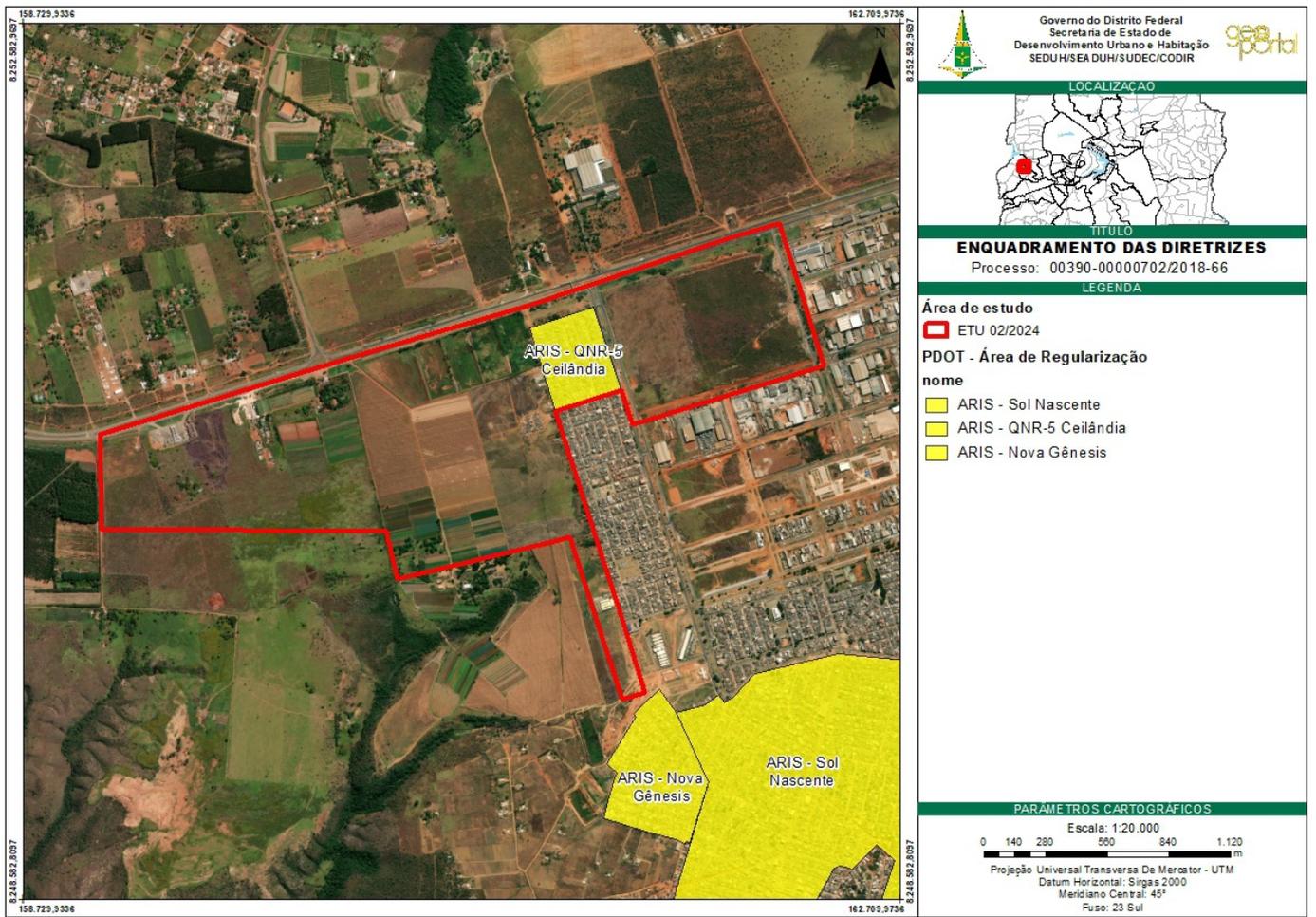
ANEXO II - Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do ETU 02/2024 – QNR 06 e entorno;



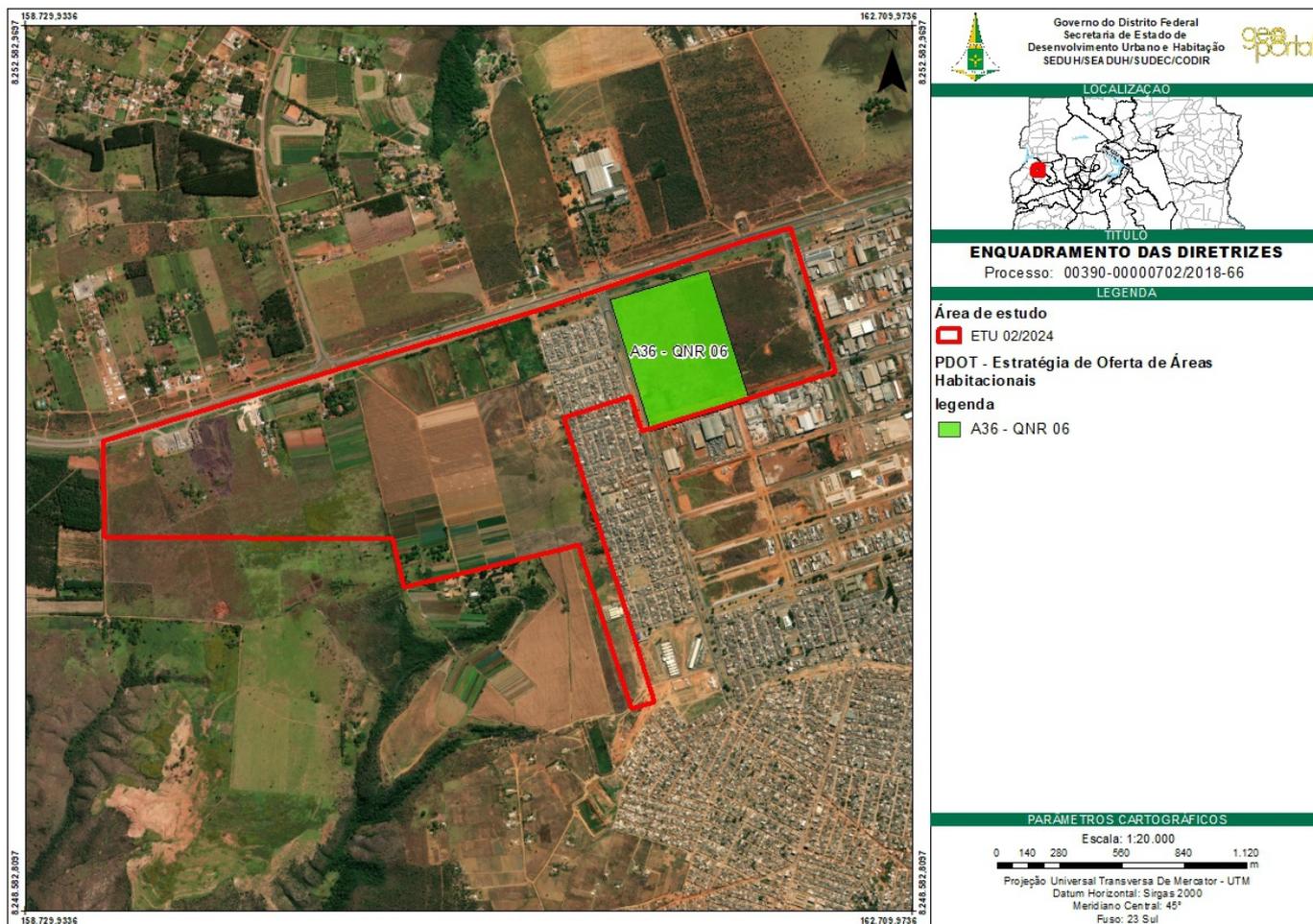
ANEXO III - Mapa de Diretrizes de Sistema Viário do ETU 02/2024 – QNR 06 e entorno;



ANEXO IV- Mapa de localização da poligonal do ETU 02/2024 – QNR 06 e entorno, em relação às Áreas de Regularização do PDOT;



ANEXO V- Mapa de localização da poligonal do ETU 02/2024 – QNR 06 e entorno, em relação às Áreas de Oferta Habitacional do PDOT;



ANEXO VI - Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para o Zoneamento do ETU 02/2024 – QNR 06 e entorno;

ZONA	UOS	COEF. APROV. BÁSICO	COEF. APROV. MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA (m)	TAXA DE PERMEAB. (%)
Zona A	RO 3	1,00	4,00	29,50	20
	CSIIR 1		4,00	29,50	20
	CSIIR 1 NO		6,00	36,50	20
	CSIIR 2		6,00	36,50	20
	CSII 1		2,00	22,50	10
	CSII 2		4,00	29,50	10
	CSII 3		2,00	15,50	20
	CSIIInd 1		2,00	12,00	10
	CSIIInd 2		2,00	15,50	10
	Inst		4,00	22,50	20

	Inst EP	Parâmetros do Art. 11 da LUOS.				
	PAC 3	1,00	2,00	12,00	-	
Zona B	RO 1	1,0	2,00	10,50	20	
	RO 2		2,00	10,50	20	
	RO 3		2,00	29,50	20	
	CSIIR 1		2,00	22,50	20	
	CSIIR 1 NO		2,00	29,50	20	
	CSIIR 2		2,00	29,50	20	
	CSII 1		2,00	22,50	10	
	CSII 2		2,00	29,50	10	
	CSII 3		2,00	15,50	10	
	CSIIInd 1		2,00	12,00	10	
	Inst		2,00	15,50	20	
	Inst EP		Parâmetros do Art. 11 da LUOS.			
	PAC 3		1,00	2,00	12,00	-
Zona C	Parâmetros urbanísticos a serem definidos por legislação complementar e/ou demais dispositivos legais aplicáveis.					
Zona D	RO 1	1,0	2,00	10,50	20	
	RO 2		2,00	10,50	20	
	RE 3		2,00	22,50	15	
	CSIIR 1		4,00	29,50	20	
	CSII 1		2,00	22,50	10	
	CSII 3		2,00	15,50	10	
	CSIIInd 1		2,00	12,00	10	
	Inst		4,00	22,50	20	
	Inst EP		Parâmetros do Art. 11 da LUOS.			
UE 2 – Praça e Parque infantil						

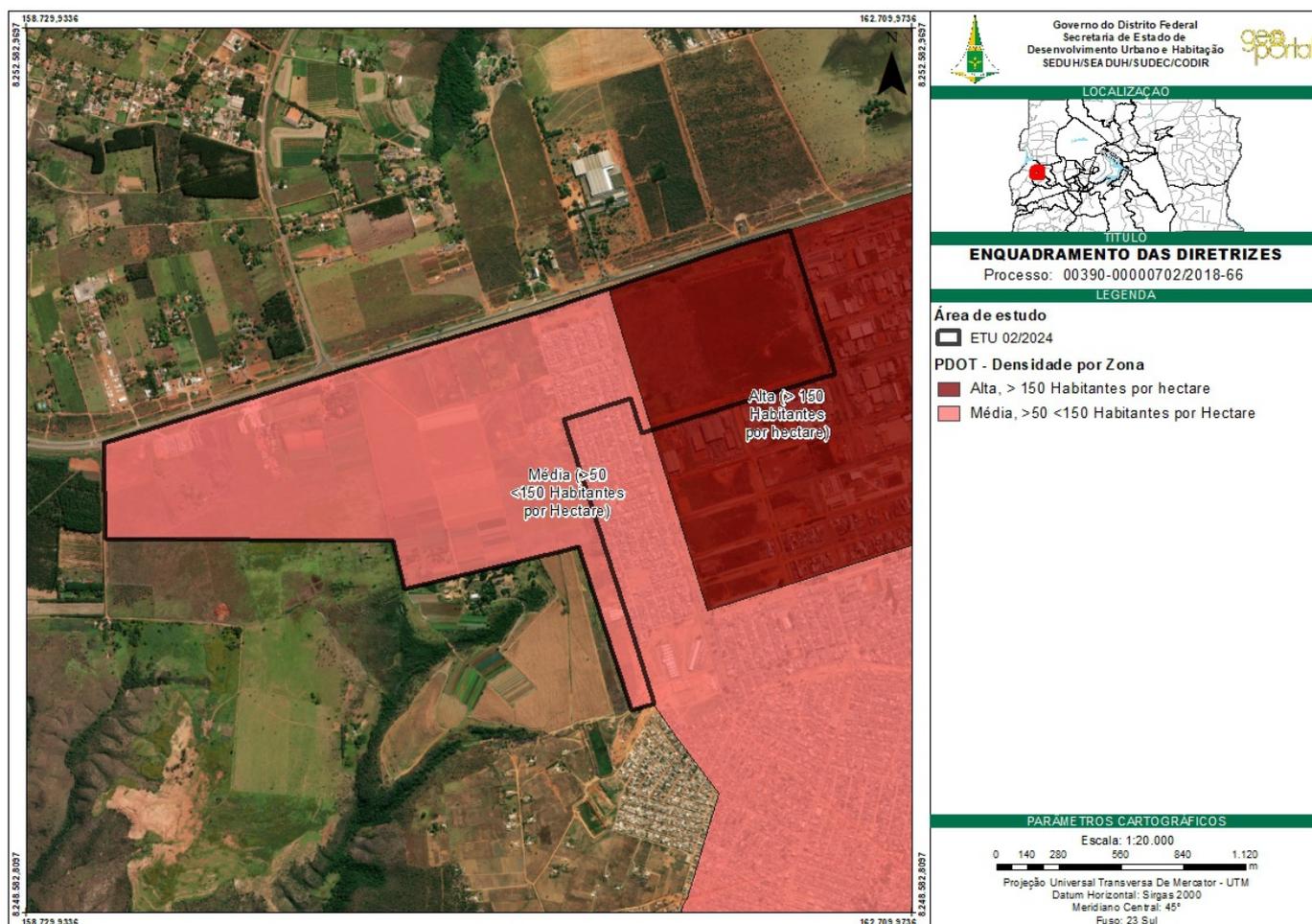
	UE 3 – Aeroporto, Polo ou parque tecnológico, e Campus universitário	Definições e diretrizes indicadas na LUOS.			
	UE 12 – Parque urbano				
	UE 15 – Viveiros				
Zona E	RO 1	1,0	2,00	10,50	20
	RO 2		2,00	10,50	20
	CSIIR 1		2,00	12,00	20
	CSII 1		2,00	15,50	20
	CSII 3		2,00	12,00	10
	CSIIInd 1		2,00	12,00	10
	CSIIInd 2		2,00	15,50	10
	CSIIInd 3		2,00	12,00	10
	Inst		2,00	15,50	20
	Inst EP		Parâmetros do Art. 11 da LUOS.		

Observações do Anexo VI e diretrizes específicas para Uso e Ocupação do Solo para o Zoneamento do ETU 02/2024:

1. Apenas devem ser admitidas as categorias de **UOS CSIIR 2** e **CSII 2** nos lotes lindeiros às **Vias de Atividades deste ETU 02/2024**;
2. Apenas deve ser admitida a categoria de **UOS CSII 3** nos lotes lindeiros e com testada voltada à **via que margeia a rodovia BR-070**;
3. Apenas deve ser admitida a categoria de **UOS PAC 3** nos lotes lindeiros e com testada voltada à via que margeia a rodovia BR-070. Deve respeitar os parâmetros definidos no Anexo III – Quadro 3ª, Ceilândia, da LUOS, com faixa de área entre 7000 a 7500 (m²);
4. Apenas devem ser admitidas usos e atividades correspondentes às **UOS CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3** nos casos em que atendam à compatibilidade e definições previstas na **Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS** (Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019; e sua alteração, Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022);
5. Para a categoria de **UOS RO 3** é obrigatório o uso residencial, devendo estar de acordo com o estabelecido pelo **Art. 5º da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS** (Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019; e sua alteração, Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022);
6. Fica **proibida a implantação de novos empreendimentos de uso exclusivamente residencial unifamiliar e multifamiliar** (na tipologia de casas, apartamentos, condomínios urbanísticos ou PDEU) **nos lotes com testada para as Vias de Atividades**;
7. É obrigatória a utilização de fachada ativa nas edificações localizadas nas **Vias de Atividades propostas neste ETU 02/2024**, resguardada a situação fática;
8. Quando não couber o uso da fachada ativa, é obrigatória a utilização de galeria nas edificações localizadas nas **Vias de Atividades propostas neste ETU 02/2024**, resguardada a situação fática, independente da UOS;

9. Fica **proibida a instalação de atividades de alto potencial poluidor nas Zonas A, B, C e D deste ETU 02/2024** (classificação de acordo com o Anexo VIII da Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981 (Política Nacional do Meio Ambiente));
10. O projeto urbanístico deve seguir o percentual de taxa de permeabilidade, para a área parcelável da gleba, previsto na **APA do Planalto Central** criada por meio do Decreto de 10 de janeiro de 2002, e o zoneamento da APA do Planalto Central foi estabelecido pela Portaria ICMBIO nº 28, de 17 de abril de 2015;
11. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas neste **ETU 02/2024**.

ANEXO VII- Mapa de enquadramento da poligonal do ETU 02/2024 – QNR 06 e entorno, em relação às faixas de densidade demográfica do PDOT;



ANEXO VIII - Tabela de Densidade Populacional aplicada ao ETU 02/2024 – QNR 06 e entorno.

Zoneamento do ETU 02/2024	Área Total (ha)	Faixa de Densidade Admitida	População Mínima (hab)	População Máxima (hab)
Zona A	27,793	Alta: 150 a 300 hab/ha	4.168	8.337
Zonas B, C, D e E	225,719	Média: 50 a 150 hab/ha	11.285	33.857
População Total:			15.453	42.194



Documento assinado eletronicamente por **SABINE RUTH POPOV CARDOSO - Matr.0283452-9, .Assessor(a)**, em 02/05/2024, às 14:09, 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.



Documento assinado eletronicamente por **ANDREY EDUARDO SILVA - Matr.0284533-4, .Assessor(a)**, em 02/05/2024, às 14:10, 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.



Documento assinado eletronicamente por **GEORGE EDUARDO MAEDA - Matr.0276027-4, .Assessor(a)**, em 02/05/2024, às 14:15, 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.



Documento assinado eletronicamente por **YAMILA KHRISNA OLIVEIRA DO NASCIMENTO CUNHA - Matr.0274799-5, Coordenador(a) de Diretrizes Urbanísticas**, em 02/05/2024, às 14:23, 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.



Documento assinado eletronicamente por **INGRED MENDES RIBEIRO SAMPAIO - Matr.0279499-3, Coordenador(a) de Gestão Urbana**, em 02/05/2024, às 14:30, 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.



Documento assinado eletronicamente por **LETÍCIA LUZARDO DE SOUSA - Matr.0276406-7, Subsecretário(a) de Desenvolvimento das Cidades interino(a)**, em 02/05/2024, às 14:32, 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.



Documento assinado eletronicamente por **JANAINA DOMINGOS VIEIRA - Matr.0276383-4, Secretário(a) Adjunto(a) de Desenvolvimento Urbano e Habitação**, em 02/05/2024, às 14:41, 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?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=139878048)
verificador= **139878048** código CRC= **33665163**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF
Telefone(s):
Sítio - www.seduh.df.gov.br



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO – SEDUH

SECRETARIA ADJUNTA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO – SEADUH

SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO DAS CIDADES – SUDEC

COORDENAÇÃO DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS – CODIR

Parte Técnica nº 02/2024 – SEDUH/SEADUH/SUDEC/CODIR

ESTUDO TERRITORIAL URBANÍSTICO DA QNR 06 E ENTORNO

ETU 02/2024

Brasília
2024

EQUIPE TÉCNICA

Elaboração:

Andrey Eduardo Silva - Assessor da Coordenação de Diretrizes Urbanísticas (CODIR/SUDEC/SEADUH/SEDUH)

George Eduardo Maeda – Assessor da Coordenação de Diretrizes Urbanísticas (CODIR/SUDEC/SEADUH/SEDUH)

Ingred Mendes Ribeiro Sampaio – Coordenadora de Gestão Urbana (COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH)

Sabine Ruth Popov Cardoso – Assessora da Coordenação de Diretrizes Urbanísticas (CODIR/SUDEC/SEADUH/SEDUH)

Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Coordenadora de Diretrizes Urbanísticas (CODIR/SUDEC/SEADUH/SEDUH)

Coordenação Técnica:

Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Coordenadora de Diretrizes Urbanísticas (CODIR/SUDEC/SEADUH/SEDUH)

Supervisão:

Letícia Luzardo de Sousa – Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades interina (SUDEC/SEGESP/SEDUH)

Janaína Domingos Vieira – Secretária Adjunta de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEADUH/SEDUH)

SUMÁRIO

EQUIPE TÉCNICA	2
SUMÁRIO.....	3
LISTA DE FIGURAS	6
LISTA DE QUADROS	10
LISTA DE TABELAS	11
INTRODUÇÃO	12
ESTUDO TERRITORIAL URBANÍSTICO DA QNR 06 E ENTORNO – ETU 02/2024	14
PARTE I. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO	16
1. CARACTERIZAÇÃO DO MEIO FÍSICO E AMBIENTAL.....	16
1.1. Caracterização do Meio Físico	16
1.1.1. Uso e cobertura do solo.....	18
1.1.2. Geomorfologia	19
1.1.3. Elevação do terreno	20
1.1.4. Geologia	21
1.1.5. Pedologia.....	23
1.1.6. Grupo de Solos Hidrológicos	24
1.1.7. Águas Superficiais e Subterrâneas	26
1.1.8. Hidrogeologia	28
1.1.9. Fenômenos Geodinâmicos e aptidão à urbanização.....	31
2. CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL	32
2.1. Áreas de Proteção Permanente (APP) e Áreas de Proteção Ambiental (APA) 32	
2.1.1. Áreas de Campo de Murundu.....	33
2.1.2. APA do Planalto Central	36
3. ZONEAMENTO ECOLÓGICO-ECONÔMICO DO DISTRITO FEDERAL – ZEE-DF 38	
3.1. Riscos Ecológicos do ZEE – DF	44
3.1.1. Riscos Ecológicos Co-localizados	44
3.1.2. Diretrizes para a ocupação na área de Riscos Ecológicos Co-localizados	45

Parte Técnica nº 02/2024 – SEDUH/SEADUH/SUDEC/CODIR
Estudo Territorial Urbanístico da QNR 06 e entorno – ETU 02/2024

3.1.3.	Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero, ZEE – DF	46
3.1.4.	Diretrizes para o Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero 48	
3.1.5.	Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo, ZEE – DF.....	50
3.1.6.	Diretrizes para o Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo	50
3.1.7.	Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão, ZEE – DF	51
3.1.8.	Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo, ZEE – DF	52
4.	DISPOSIÇÕES URBANÍSTICAS	54
4.1.	Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT.....	54
4.1.1.	Zoneamento e disposições.....	54
4.1.2.	Estratégias de Ordenamento Territorial.....	56
4.1.2.1.	Estratégia de Regularização Fundiária Urbana	56
4.1.2.2.	Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais.....	59
4.1.2.3.	Rede Primária de Transporte Coletivo	60
4.1.2.4.	Áreas Econômicas.....	62
4.1.2.5.	Dinamização de Espaços Urbanos.....	64
4.1.3.	Parâmetros Urbanísticos	66
4.2.	Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS	66
4.3.	Ocupação atual da área	67
4.4.	Análise do sistema viário segundo a sintaxe espacial.....	71
PARTE II. ORIENTAÇÕES PARA A ELABORAÇÃO DAS DIRETRIZES		78
5.	DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	78
5.1.	Zona A.....	80
5.2.	Zona B.....	81
5.3.	Zona C.....	82
5.4.	Zona D.....	82
5.5.	Zona E.....	83
5.6.	Tabela de Parâmetros Urbanísticos	84
6.	DIRETRIZES DE SISTEMA VIÁRIO, CIRCULAÇÃO E MOBILIDADE.....	90
6.1.	Diretrizes para a Via de Circulação Expressa	97

6.2.	Diretrizes para as Vias de Atividades	97
6.3.	Diretrizes para as Vias de Circulação	98
6.4.	Diretrizes para as Vias de Circulação de Vizinhança	99
6.5.	Diretrizes gerais para o sistema viário e traçado urbano.....	100
7.	DIRETRIZES DE DENSIDADE POPULACIONAL.....	107
8.	ORIENTAÇÕES PARA INFRAESTRUTURA URBANA	109
9.	CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS.....	110
9.1.	Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento Básico do Distrito Federal – ADASA	111
9.2.	Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB.....	112
9.3.	Companhia Energética de Brasília – CEB	113
9.4.	NEOENERGIA BRASÍLIA (Neoenergia Distribuição Brasília S.A.)	114
9.5.	Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal – DER-DF..	115
9.6.	Companhia Urbanizadora da Nova Capital - NOVACAP.....	115
9.7.	Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – IBRAM	116
9.8.	Secretaria de Estado de Saúde do Distrito Federal – SES/DF.....	118
9.9.	Serviço de Limpeza Urbana do Distrito Federal – SLU/DF.....	119
9.10.	Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal – SEE/DF	120
9.11.	Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Proteção Animal do Distrito Federal – SEMA/DF	122
9.12.	Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap.....	122
9.13.	Secretaria de Estado de Transporte e Mobilidade do Distrito Federal – SEMOB	123
9.14.	Secretaria de Estado de Segurança Pública do Distrito Federal – SSP/DF	124
9.15.	Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes – DNIT/GO.....	126
	CONCLUSÃO.....	127
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	130

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Mapa de localização da poligonal de estudo - QNR 06 e entorno	14
Figura 2: Localização da poligonal de estudo em relação à declividade	17
Figura 3: Localização da poligonal de estudo em relação ao uso e cobertura do solo	19
Figura 4: Localização da poligonal em relação a Compartimentação Geomorfológica.	20
Figura 5: Localização da poligonal de estudo em relação às curvas de nível.	21
Figura 6: Localização da poligonal de estudo em relação às Unidades Geológicas.	22
Figura 7: Localização da poligonal em relação às Unidades Pedológicas.	23
Figura 8: Localização da poligonal em relação às Unidades de Solos Hidrológicos.	25
Figura 9: Unidades Hidrográficas.	26
Figura 10: Localização da poligonal de estudo em relação às áreas de fluxo acumulado.	27
Figura 11: Localização da poligonal de estudo em relação ao Domínio Fraturado e Poroso.	28
Figura 12: Localização da poligonal de estudo em relação à Classe de aptidão à urbanização.	31
Figura 13: Mapa das Áreas de Preservação Permanente (APP) da poligonal de estudo.	32

Figura 14: Mapa das Áreas de Preservação Permanente (APP) com destaque para o campo de Murundu.	34
Figura 15: Evolução temporal na ocupação dos campos de murundus.	36
Figura 16: Mapa das Áreas de Preservação Permanente (APP) da poligonal de estudo.....	37
Figura 17: Ciclo da água.	39
Figura 18: Localização da poligonal de estudo em relação às subzonas da Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE.....	40
Figura 19: Mapa de localização da poligonal em relação aos Riscos Ecológicos Co-localizados do ZEE-DF.....	45
Figura 20: Mapa de localização da poligonal em relação ao Risco Ecológico de Perda de área de Recarga de Aquífero, ZEE – DF.	47
Figura 21: Esquema que ilustra o impacto da urbanização no ciclo hidrológico.	48
Figura 22: Mapa de localização da poligonal em relação ao Risco Ecológico de Contaminação do subsolo, ZEE-DF.	50
Figura 23: Mapa de localização da poligonal em relação ao Risco Ecológico de Perda de solo por Erosão, ZEE-DF.....	52
Figura 24: Mapa de localização da poligonal em relação ao Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo, ZEE-DF.....	53
Figura 25: Mapa de localização da poligonal em relação ao Zoneamento do PDOT.	55

Figura 26: Mapa de localização da poligonal em relação as Áreas de Regularização das Estratégias de Ordenamento Territorial do PDOT.....	57
Figura 27: Mapa de localização da poligonal em relação à Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais do PDOT.....	60
Figura 28: Mapa de localização da poligonal do ETU em relação à Rede Estrutural de Transporte Coletivo do PDOT.	62
Figura 29: Mapa de localização da poligonal do ETU em relação às Áreas Econômicas do PDOT.....	63
Figura 30: Mapa de localização da poligonal do ETU em relação às Áreas de Dinamização de Espaços Urbanos do PDOT.....	64
Figura 31: Destaque do “Anexo II – Tabela 3C – Áreas de Dinamização de Espaços Urbanos” do PDOT.....	66
Figura 32: Lotes localizados na poligonal de estudo e classificados pela LUOS.	67
Figura 33: Mapa da distribuição espacial das edificações existentes no ETU 02/2024.	68
Figura 34: Evolução de ocupação na poligonal do ETU 02/2024 e entorno imediato.	69
Figura 35: Fotos da visita técnica.	71
Figura 36: Mapa Axial da QNR 6, do sistema viário atual, com as variáveis Integração Global (Esquerda) e Integração Local (Direita).	75
Figura 37: Mapa de Segmentos da QNR 6, do sistema viário atual, com as variáveis NAIN (Esquerda) e NACH (Direita).	76

Figura 38: Mapa Axial da QNR 6, do sistema viário projetado, com as variáveis Integração Global (Esquerda) e Integração Local (Direita).	76
Figura 39: Mapa de Segmentos da QNR 6, do sistema viário projetado, com as variáveis NAIN (Esquerda) e NACH (Direita).	77
Figura 40: Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do ETU 02/2024.	80
Figura 41: Sistema viário estruturante do ETU 02/2024.	95
Figura 42: Mapa axial da proposta de sistema viário estruturante do ETU 02/2024, com as variáveis Integração Global (Esquerda) e Integração Local (Direita).	96
Figura 43: Mapa de segmentos da proposta de sistema viário estruturante do ETU 02/2024, com as variáveis NAIN (Esquerda) e NACH (Direita).	96
Figura 44: Representação de distribuição de fluxos em quadras compridas e em quadras curtas. (Fonte: https://goo.gl/yfwxth).....	101
Figura 45: Mapa de localização da poligonal de estudo em relação às faixas de Densidade demográfica admitidas pelo PDOT.....	107

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Classificação de naturezas de atividades produtivas – ZEE-DF	43
Quadro 2: Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Oferta Habitacional do PDOT (LC. N° 986/2021)	66
Quadro 3: Resumo de termos, variáveis e conceitos utilizados na Sintaxe Espacial	72
Quadro 4: Definições dos parâmetros urbanísticos.....	84
Quadro 5: Caracterização de vias urbanas.	93

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Resumo das características dos aquíferos inseridos na área de estudo ..	30
Tabela 2: Coeficiente de Aproveitamento Máximo por Zona do PDOT.	85
Tabela 3: Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para o Zoneamento do ETU 02/2024.	86
Tabela 4: Densidade populacional aplicada à QNR 06 e entorno (ETU 02/2024) ..	108

INTRODUÇÃO

A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal – DF, no sentido de promover a ocupação ordenada do território e o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana (Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade), emite Estudos Territoriais Urbanísticos – ETU para novas áreas de parcelamentos urbanos do solo e áreas integrantes das Estratégias de Regularização Fundiária Urbana e de Oferta de Áreas Habitacionais do PDOT.

Este ETU fundamenta-se no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT (Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, com alterações decorrentes da Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, da Lei Complementar nº 951, de 25 de março de 2019, da Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021 – que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal), Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023 que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal e dá outras providências, e em demais normativos e informações constantes nas análises urbanísticas e ambientais elaboradas para a área de estudo.

O objetivo do instrumento do Estudo Territorial Urbanístico é estabelecer as condições urbanísticas necessárias para propiciar o desenvolvimento de novas áreas e áreas integrantes das Estratégias de Regularização Fundiária e de Oferta de Áreas Habitacionais, conforme o disposto no PDOT, de acordo com a Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020, que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos – ETU e das Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE.

De acordo com o PDOT, o uso e a ocupação do solo devem ser motivados pelas Diretrizes da Urbanização, do Uso e da Ocupação do Solo enumeradas no Art. 37:

Art. 37. São diretrizes da urbanização, do uso e da ocupação do solo:

Parte Técnica nº 02/2024 – SEDUH/SEADUH/SUDEC/CODIR
Estudo Territorial Urbanístico da QNR 06 e entorno – ETU 02/2024

- I – o estabelecimento de áreas urbanizadas mais compactas no território;
- II – a urbanização estruturada ao longo das principais infraestruturas de conexão, com aumento das densidades demográficas ao longo da rede viária estrutural;
- III – a expansão do solo urbano em continuidade com os núcleos urbanos existentes e na transição com as áreas rurais que sofrem pressão urbana, observada a capacidade de suporte socioeconômica e ambiental do território;
- IV – evitar a segregação de usos, promovendo-se a sua flexibilização, de modo a reduzir os deslocamentos e equilibrar a distribuição dos locais de emprego e trabalho no Distrito Federal;
- V – promover a integração dos parcelamentos residenciais distribuídos de forma dispersa e fragmentada no território entre si e com os núcleos urbanos consolidados vizinhos;
- VI – estimular a ocupação dos vazios residuais das áreas urbanizadas dotadas de serviços, infraestrutura e equipamentos, preferencialmente à criação de novas áreas urbanas, de forma a otimizar a capacidade da infraestrutura instalada e reduzir os custos de urbanização, observadas as condicionantes ambientais do território;

- VII – propor e admitir novas formas de urbanização;
- VIII – possibilitar a ocorrência de tipologias arquitetônicas diferenciadas e facilitar a adaptação das edificações para novos usos;
- IX – reduzir progressivamente o déficit social urbano representado pela carência de infraestrutura urbana, de serviços sociais e de moradia, por meio de investimentos e da aplicação dos instrumentos jurídicos, tributários e financeiros previstos nesta Lei Complementar.

Os Estudos Territoriais Urbanísticos – ETU devem ordenar o uso e a ocupação do solo, de forma a fomentar a constituição do espaço urbano integrado, composto por parcelamentos articulados e que se complementam na oferta de usos e atividades, contribuindo para a qualidade de vida da população. **O ETU 02/2024 é composto pela Parte Técnica 02/2024 e pela Parte Normativa 02/2024.**

Este ETU 02/2024 substitui a DIUR 05/2018 – Região Noroeste de Ceilândia, aprovada pela Portaria nº 74, de 11 de junho de 2018, em função da desatualização das legislações ambientais e urbanísticas do documento. Portanto, a partir da publicação da Portaria de aprovação deste documento no Diário Oficial do Distrito Federal, os projetos urbanísticos e de regularização devem respeitar e seguir este ETU por completo, bem como a legislação vigente no que concerne aos temas afetos ao parcelamento do solo.

ESTUDO TERRITORIAL URBANÍSTICO DA QNR 06 E ENTORNO – ETU 02/2024

Este ETU abrange a área urbana da **QNR 06 e entorno**, cuja poligonal possui área de aproximadamente 253,51 ha, localizada parte na Região Administrativa de Ceilândia – RA IX e parte na Região Administrativa do Sol Nascente e Pôr do Sol – RA XXXII, na Unidade de Planejamento Territorial Oeste (UPT IV) (**Figura 1**).

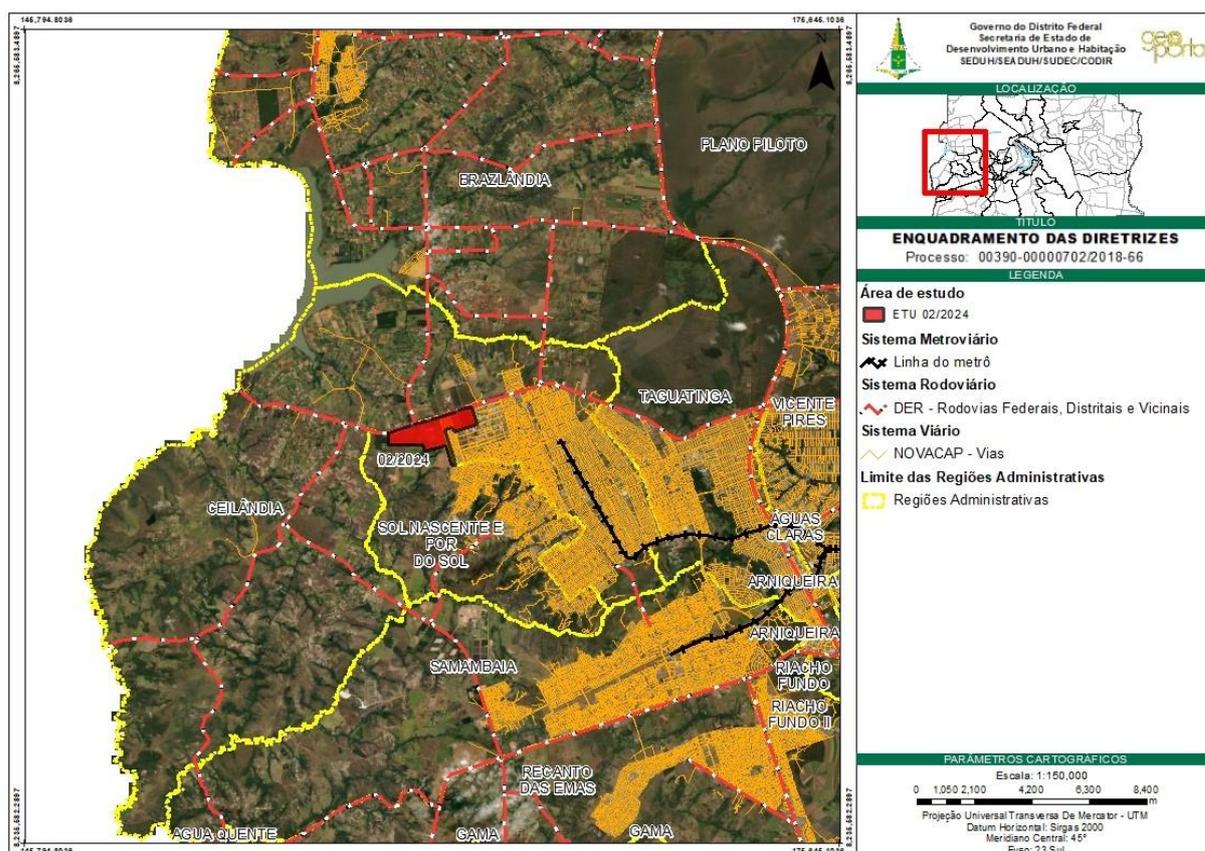


Figura 1: Mapa de localização da poligonal de estudo - QNR 06 e entorno

Ao longo deste documento técnico, a poligonal deste ETU será referenciada por **QNR 06 e entorno**. As áreas da **QNR 06 e entorno** localizam-se ao longo da rodovia BR-070 e DF-180, tendo como limites a BR-070/DF-180 (ao norte), a Macrozona Urbana do PDOT (a oeste e sul) e a poligonal da Área Econômica ADE Descoberto do PDOT (a leste).

A região da QNR 06 e entorno abrange a Área de Regularização de Interesse Social – ARIS QNR 5 Ceilândia (integrante da Estratégia de Regularização Fundiária

Parte Técnica nº 02/2024 – SEDUH/SEADUH/SUDEC/CODIR
Estudo Territorial Urbanístico da QNR 06 e entorno – ETU 02/2024

Urbana do PDOT, a Área Econômica ADE Descoberto (integrante das Áreas Econômicas do PDOT) e a QNR 06 (integrante da Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais do PDOT).

Esta Parte Técnica contempla os fundamentos técnicos e subsidia a emissão de Diretrizes Urbanísticas que se aplicam ao parcelamento do solo com fins urbanos, das áreas abrangidas pela poligonal de estudo.

PARTE I. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

A **PARTE I** desta Parte Técnica traz informações que subsidiam a elaboração do Estudo Territorial Urbanístico da QNR 06 e entorno, como legislação, normas e outros estudos pertinentes à área. A partir da poligonal traçada, devem ser consideradas as disposições do PDOT para a área e seu entorno, observando o contexto urbano e ambiental da região.

1. CARACTERIZAÇÃO DO MEIO FÍSICO E AMBIENTAL

Esta **Parte I** contribui para a elaboração das Diretrizes Urbanísticas da QNR 06 e entorno, no que diz respeito ao contexto do meio físico no qual está inserida. Os dados apresentados têm como origem o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal (ZEE-DF) e demais dados de fontes oficiais produzidos e/ou disponibilizados pelo GeoPortal/IDE-DF, que são pertinentes à caracterização da área de estudo.

1.1. Caracterização do Meio Físico

A poligonal apresenta uma predominância de declividades planas, variando de 0 a 10% (**Figura 2**), as quais tendem a favorecer a infiltração, quando em áreas não impermeabilizadas e compactadas, e a deflagração de processos hidroerosivos linear e laminar.

Nas áreas planas, por serem favoráveis à infiltração, é importante que os novos parcelamentos observem os riscos ecológicos de perda de área de recarga de aquífero e de contaminação do subsolo, de maneira a evitar a contaminação do solo e das águas subterrâneas. Nessas áreas, deve ser incentivado que as novas ocupações implementem infraestruturas verdes, preferencialmente na escala de lote, para reduzir o risco de contaminação da água em subsuperfície e do solo e reduzir o risco de perda de área de recarga de aquífero. A estratégia de recarga artificial deve seguir o disposto nos manuais técnicos elaborados pelos órgãos competentes e

devem considerar a implantação de infraestruturas verdes que abranjam além da infiltração forçada a qualidade do escoamento superficial infiltrado.

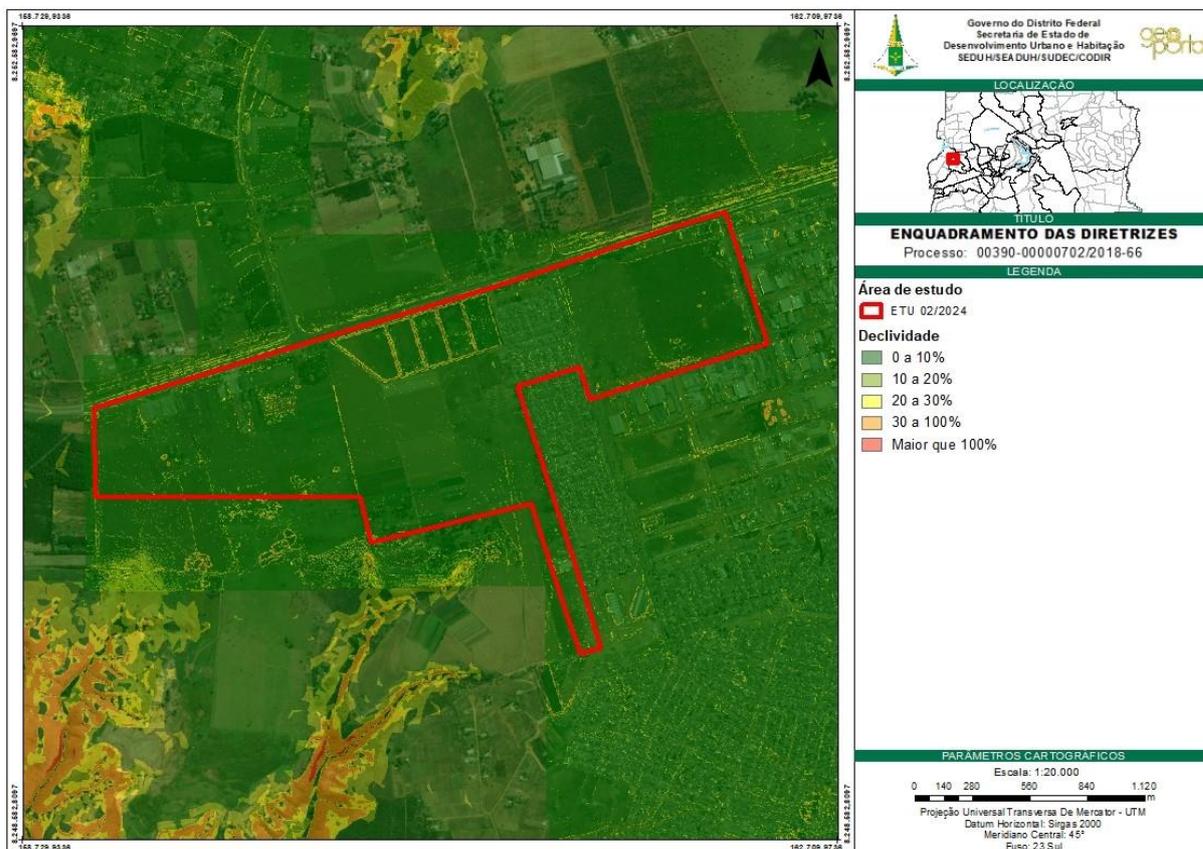


Figura 2: Localização da poligonal de estudo em relação à declividade

As áreas com baixa declividade costumam apresentar padrão de elevado potencial de recarga de aquífero. Com isso, recomenda-se que sejam destinadas áreas com permeabilidade e com cobertura vegetal adequada, como áreas de ELUP.

Na poligonal de estudo há uma grande preocupação com relação à impermeabilização. Em Relatório de Resultados divulgado pelo Observatório Territorial, no Distrito Federal 16,11% das áreas com risco alto de perda de recarga de aquífero possuem ocupações urbanas. Na Região Administrativa de Ceilândia, objeto do presente estudo, esse percentual sobe para 65,07%. Dos 5.573,36ha com Alto Potencial de Recarga de Aquífero, 3.626,35ha contam com ocupação urbana (SEGETH, 2018). Isso significa que é de fundamental importância que sejam previstas

e adotadas estratégias de qualidade em infraestrutura ver em toda a poligonal de estudo, com manutenção de áreas permeáveis, com sentido de reduzir o impacto da urbanização indicada na área.

1.1.1. Uso e cobertura do solo

Com relação ao uso e cobertura do solo a maior parte da poligonal apresenta vegetação do bioma Cerrado. Entres as fisionomias do bioma, a campestre e a savânica se mostram presentes. A formação savânica pode apresentar quatro tipos fitofisionômicos principais: o Cerrado Sentido restrito, o Parque de Cerrado, o Palmeiral e a Vereda. Já a formação campestre engloba o campo sujo, o campo limpo e o campo rupestre. Há uma pequena área de formação florestal com característica de vegetação com predominância de espécies arbóreas, com a formação de dossel contínuo, como a Mata Seca e o Cerradão, presentes em áreas de interflúvios em terrenos bem drenados, sem associação com cursos d'água (RIBEIRO & WALTER, 2008).

Há, ainda a presença de área com solo exposto e área construída, com processo de urbanização consolidada (**Figura 3**).

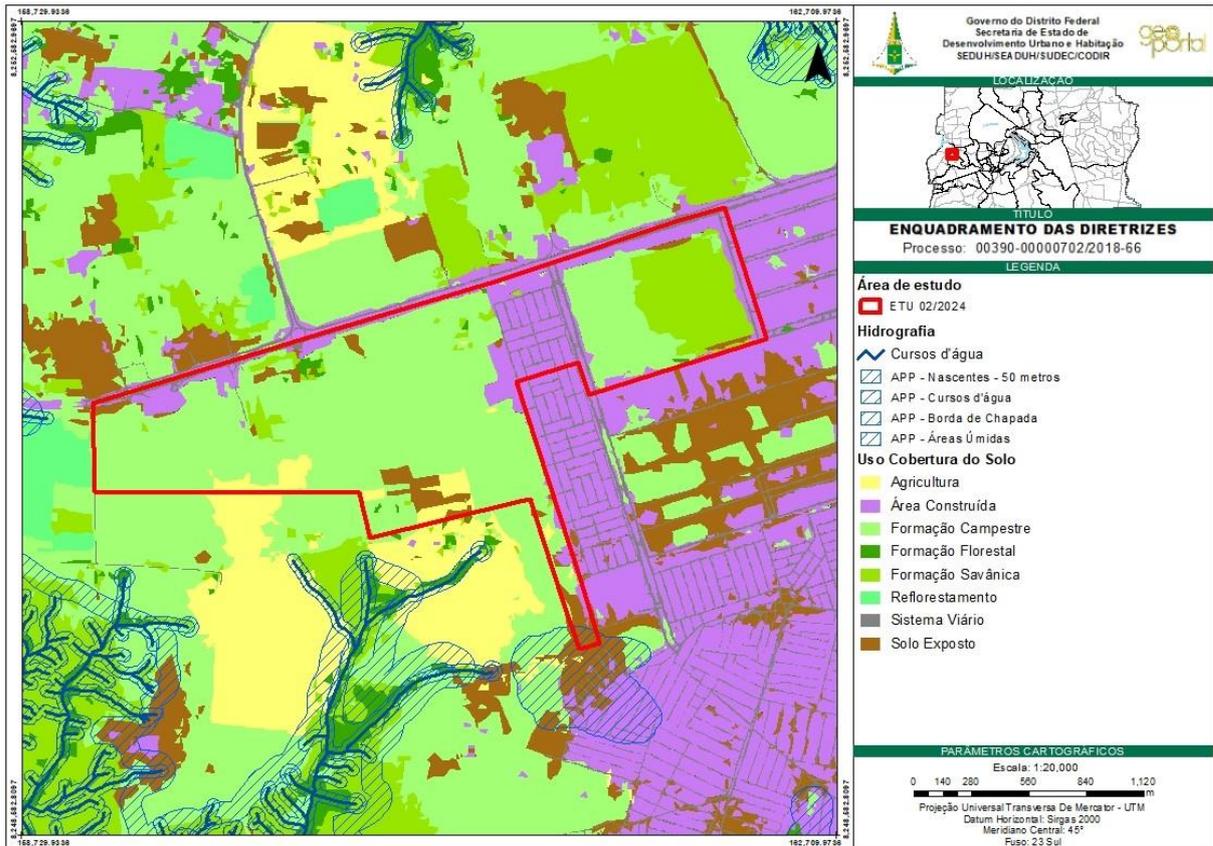


Figura 3: Localização da poligonal de estudo em relação ao uso e cobertura do solo
 Fonte: Plano de Recursos Hídricos do Parnaíba, 2020 – Resolução Espacial de 2m.

1.1.2. Geomorfologia

A poligonal da área está totalmente inserida na unidade geomorfológica de Chapada Elevada (**Figura 4**), caracterizada por um padrão de relevo plano com solos profundos e bem drenados, sendo uma área favorável à ocorrência de processos pedogenéticos de transporte e erosão. Apresentam densidade de drenagem baixa e se mostra de grande importância para a recarga natural dos aquíferos. Usualmente os processos de erosão superam os de sedimentação.

Embora a área de Planalto seja mais favorável à ocupação, por se tratarem de áreas com declividades suaves, é importante que, no âmbito do projeto urbanístico sejam adotadas medidas para mitigar o impacto da impermeabilização decorrente do processo de parcelamento.

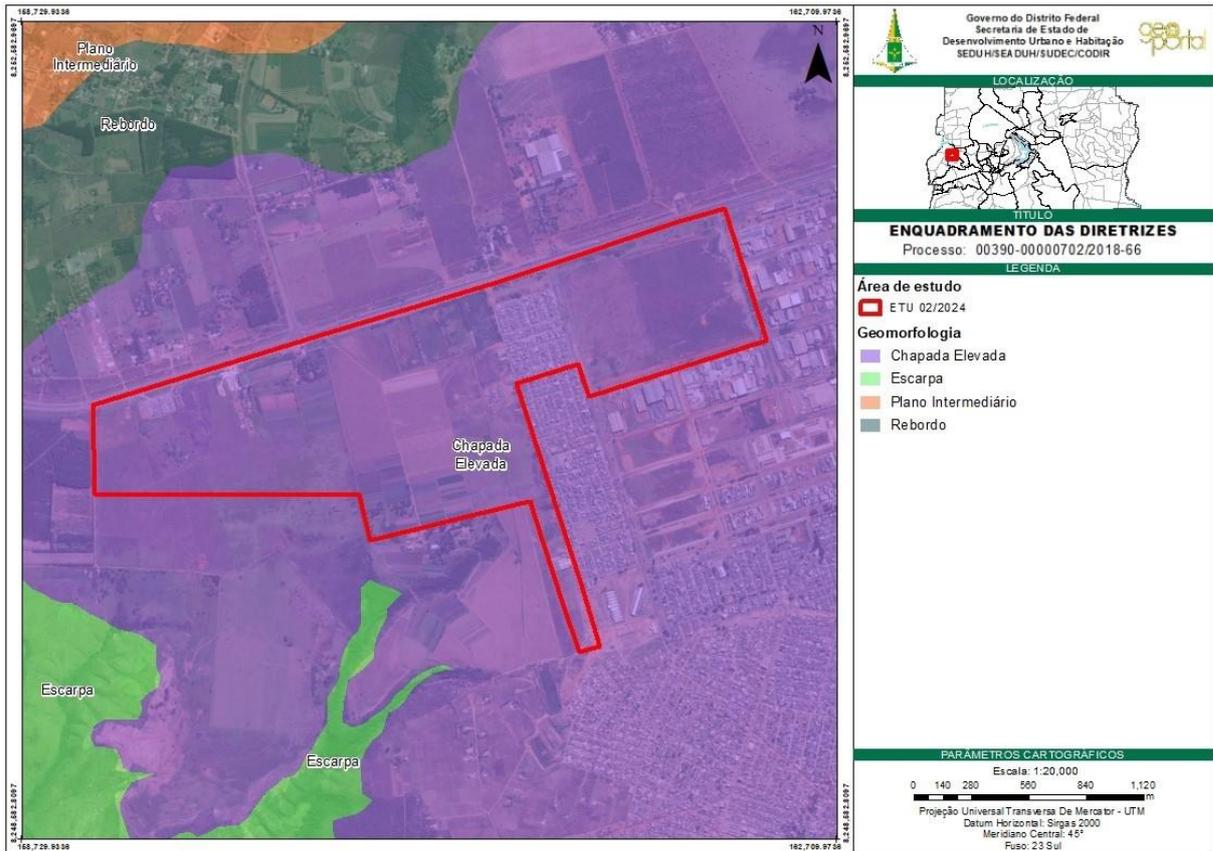


Figura 4: Localização da poligonal em relação a Compartimentação Geomorfológica.

Fonte: Adaptado de SEMA (2019).

1.1.3. Elevação do terreno

A elevação do terreno mostra altitudes que variam entre 1200m e 1150m, com queda de Noroeste a Sudoeste, culminando em áreas próximas a nascentes de cursos d'água. É importante que as curvas de nível inseridas na poligonal sejam observadas para que a drenagem das áreas que serão impermeabilizadas seja realizada de forma adequada (**Figura 5**).

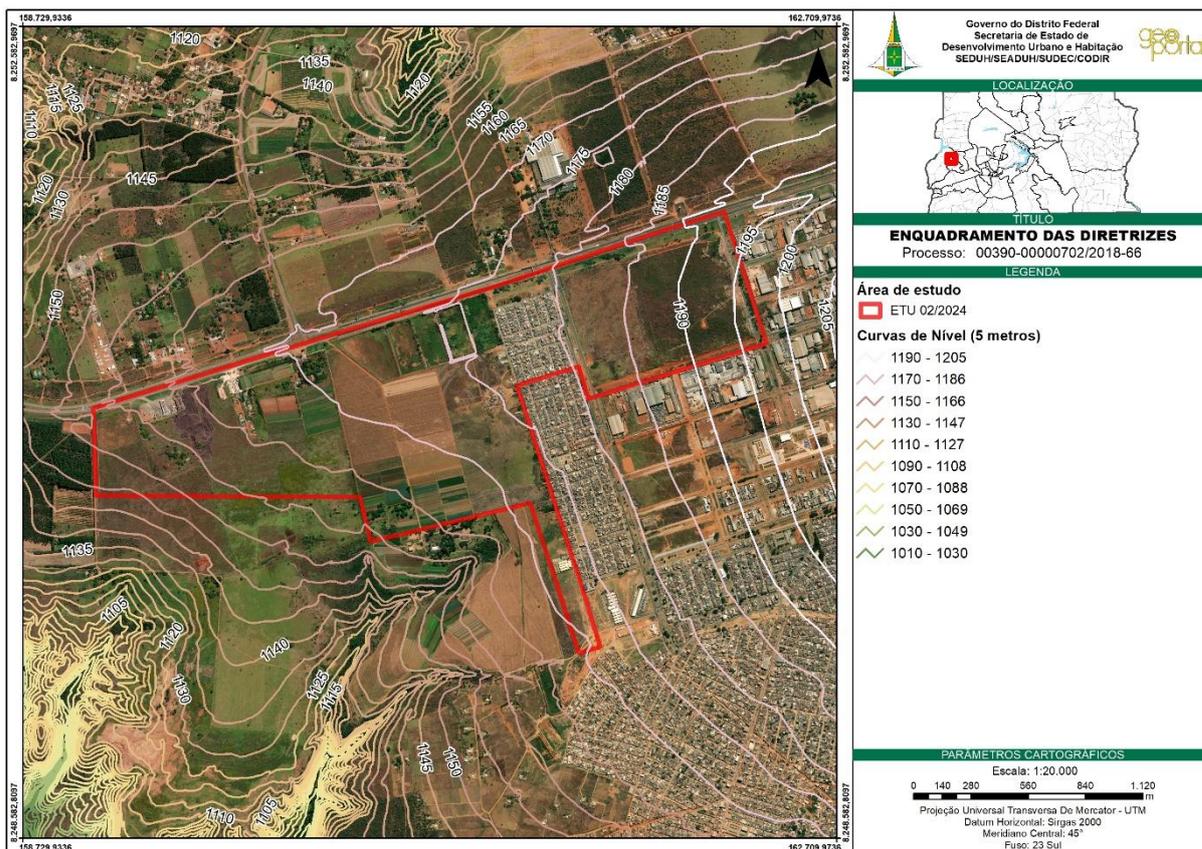


Figura 5: Localização da poligonal de estudo em relação às curvas de nível.

1.1.4. Geologia

A QNR 06 e entorno está inserida no Grupo **Paranoá**, (**Figura 6**), na Bacia de Margem Passiva, na Zona Externa da Faixa Brasília. De acordo com o CPRM (2008), a Faixa Brasília é um cinturão móvel Neoproterozóico situado na porção oriental da Província Tocantins, sendo caracterizado por apresentarem deformação progressiva que culminou com o desenvolvimento de sistemas de dobras, empurrões e imbricamentos divergentes para o Cráton São Francisco.

A área de estudo apresenta maior grau metamórfico e maior grau de deformação, caracterizando-se pela presença de filitos carbonosos, quartzitos, metacarbonatos, inserida na unidade Metarritmito Argiloso (CAMPOS, et. al., 2013).

Os Metarritmito Argiloso são compostos por intercalações de materiais sílticos e argilosos, além de delgados estratos de quartzitos finos rosados a avermelhados, e

os Quartzitos Médios com raras intercalações de horizontes siltico-argilosos no topo e frequentes estratos cruzados tabulares (CAMPOS, et. al., 2013).

Os Metarritmito Argiloso estão associados a Formação Córrego do Sansão, onde podem ser observados um conjunto de metarritmitos dobrado, já os Quartzitos Médios estão associados a Formação Serra da Boa Vista cujas estruturas sedimentares são representadas por: acamamento, laminação horizontal e ondulada, marcas onduladas assimétricas, estratificações cruzadas tangenciais, tabulares e acanaladas, além de diques de areia em fácies pelíticas intercaladas.

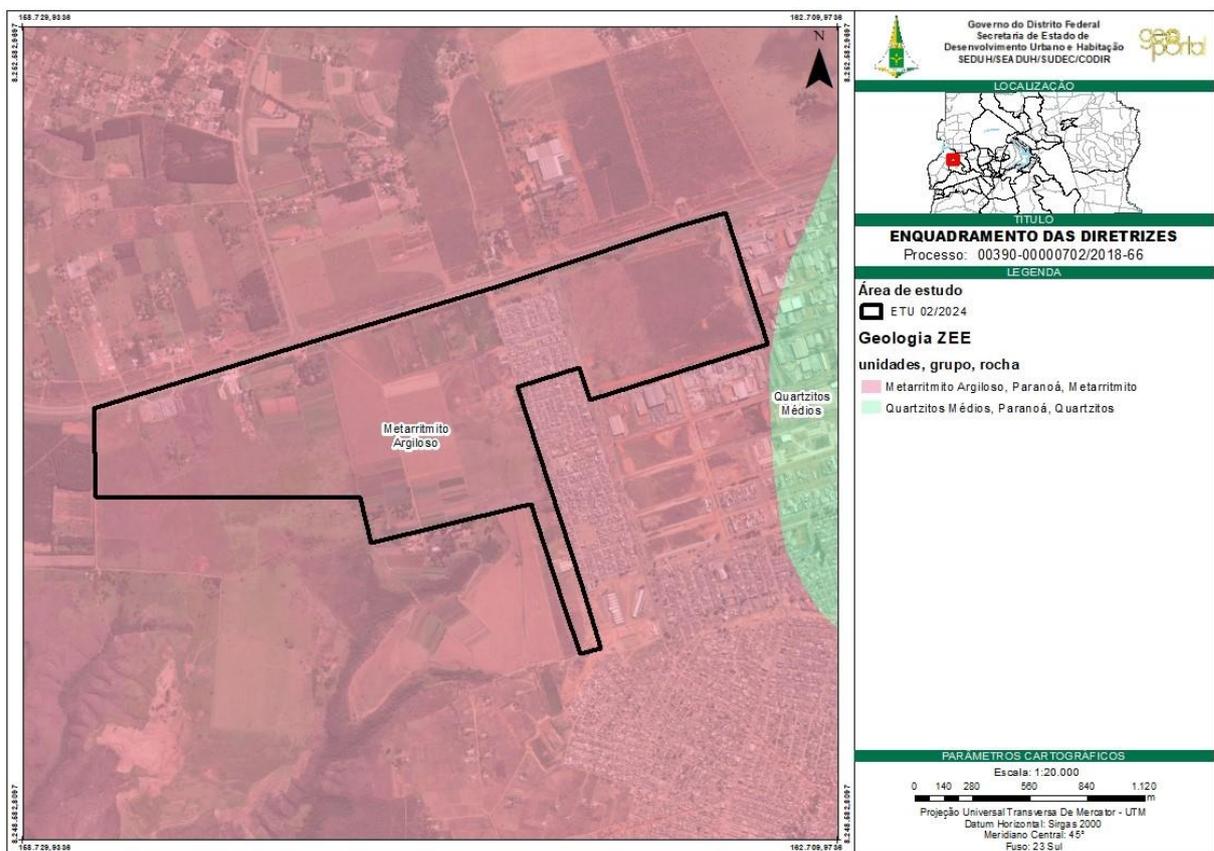


Figura 6: Localização da poligonal de estudo em relação às Unidades Geológicas.

As características supracitadas servem como orientação na estimativa das propriedades físicas ou de geologia de engenharia. Recomenda-se que seja realizada uma avaliação mais detalhada desses parâmetros supracitados, por meio de uma campanha de ensaios, caso seja necessário utilizar o espaço subterrâneo.

1.1.5. Pedologia

A QNR 06 e entorno incide em sua maior parte sobre a unidade pedológica Latossolo Vermelho (LV), com uma pequena porção sobre Latossolos Vermelho-Amarelo (LVA) (Figura 7).

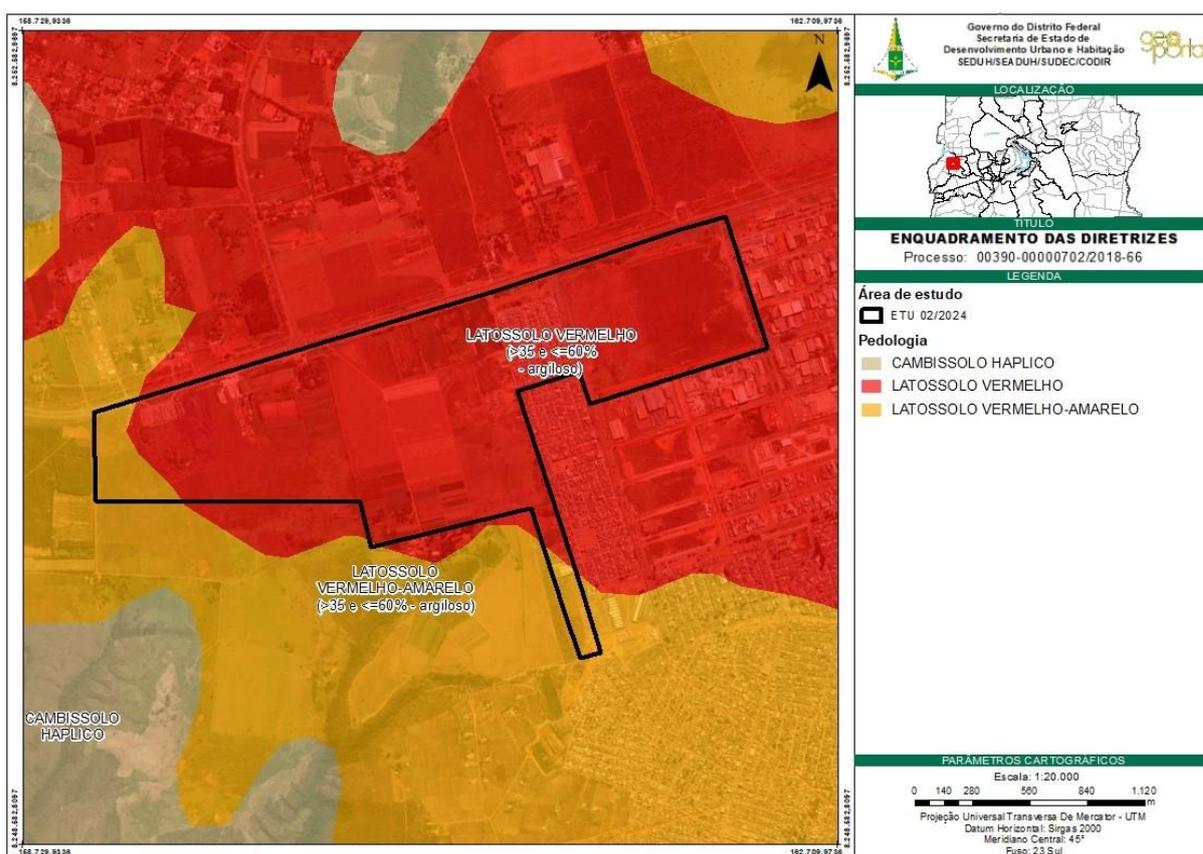


Figura 7: Localização da poligonal em relação às Unidades Pedológicas.

Fonte: ZEE – DF, SEMA, 2019.

Os Latossolos usualmente estão associados a área com relevo plano a suave ondulado, dessa forma, são bem desenvolvidos e profundos, geralmente com alta permeabilidade. Apresentam teores de silte chegando no máximo a 20% e argila variando entre 15% e 80% (REATTO et al., 2004), com espessuras que variam entre 2 e 25 metros, com média de 15 metros e o saprólito destes solos podem alcançar espessuras de até 25 metros, quando profundos podem apresentar potencial de escavabilidade (LOUSADA e CAMPOS, 2005).

Parte Técnica nº 02/2024 – SEDUH/SEADUH/SUDEC/CODIR
Estudo Territorial Urbanístico da QNR 06 e entorno – ETU 02/2024

Devido ao potencial de infiltração dos Latossolos, entende-se que essas áreas apresentam uma maior sensibilidade à redução de recarga e disponibilidade hídrica, mediante a excessiva impermeabilização do solo. Dessa forma, recomenda-se que para novos parcelamentos observem a taxa de área permeável e impermeável definidas no zoneamento da APA do Planalto Central na Zona de Uso Sustentável.

Além disso, considerando o potencial de infiltração e o potencial de contaminação associado, reforçamos que é fundamental que as obras de infraestrutura como drenagem urbana, abastecimento e esgotamento sanitário sejam executadas antes do processo de parcelamento visando reduzir também o potencial de erosão laminar.

Em tempo, ressalta-se que qualquer implementação de infraestrutura verde de drenagem urbana, tais como bacias de detenção e retenção, trincheira, valetas e outros, devem observar o disposto no manual de manejo e drenagem de águas pluviais urbana e outros dispositivos cabíveis, visando adotar uma estrutura que considere questões relativas à qualidade da água, devido ao potencial de contaminação do solo.

1.1.6. Grupo de Solos Hidrológicos

Na poligonal de estudo, é observada a ocorrência da classe de grupo hidrológico de solo A (**Figura 8**).

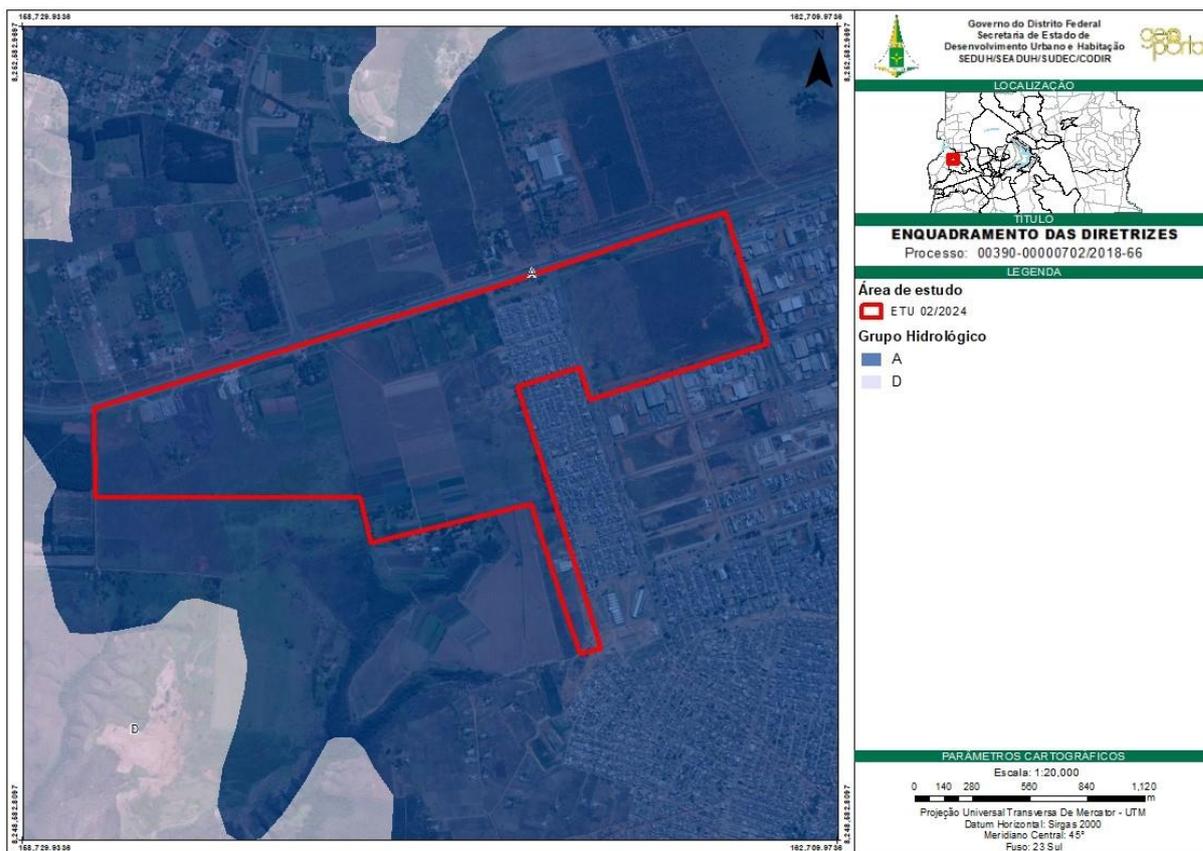


Figura 8: Localização da poligonal em relação às Unidades de Solos Hidrológicos.

Fonte: ZEE – DF, SEMA, 2019.

O Grupo Hidrológico A ocorre na totalidade da poligonal e está associado a áreas planas de Latossolo, caracterizando-se com um alto potencial de infiltração, o que favorece a recarga dos aquíferos, e baixo potencial de gerar escoamento superficial. Nas áreas de grupo hidrológico A:

- a) Ressalta-se a necessidade de que sejam mantidas maiores taxas de área permeável nos novos parcelamentos.
- b) Em virtude do potencial de infiltração, recomenda-se que nessas áreas não sejam implementadas atividades que tenham potencial poluidor, visto que essas atividades têm grande potencial de gerar impactos negativos, tais como a contaminação do solo e das águas subsuperficiais.

1.1.7. Águas Superficiais e Subterrâneas

A QNR 06 e entorno está situada na Bacia Hidrográfica do Rio Descoberto, com área parcialmente inserida na Unidade Hidrográfica do Ribeirão das Pedras e na Unidade Hidrográfica do Rio Melchior (**Figura 9**).

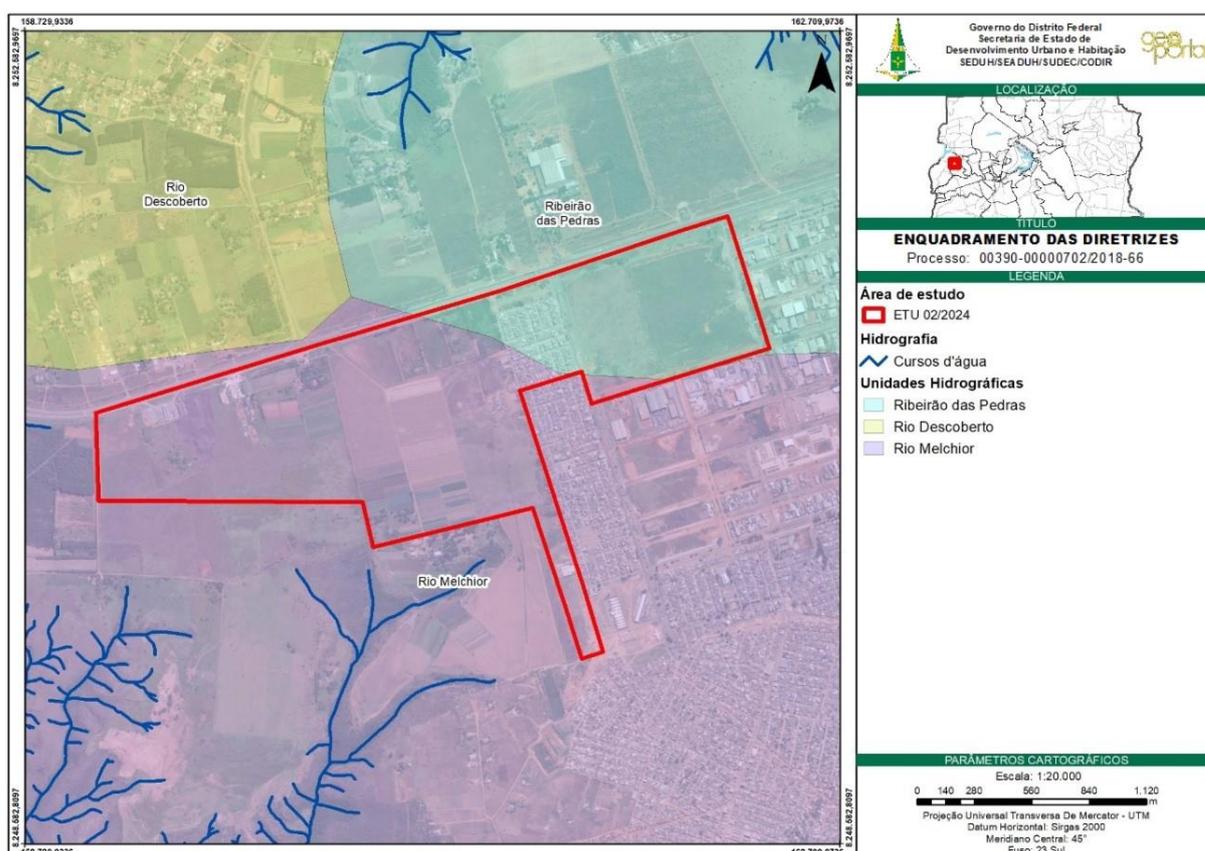


Figura 9: Unidades Hidrográficas.

De acordo com o PRH do Paranaíba (2020), a Bacia Hidrográfica do Rio Descoberto enquanto Unidade de Gestão Hídrica, apresenta grande demanda devido à proximidade aos centros urbanos. Devido ao intenso crescimento urbano, o PRH do Paranaíba (2020) observou que existe uma tendência de crescimento na demanda de vazão para usos urbanos e de irrigação, de modo que para um horizonte de 30 anos a demanda deve ser cuidadosamente estudada.

Como pode ser observado na **Figura 10**, no mapa de fluxo acumulado¹, no trecho estudado, a Unidade Hidrográfica do Rio Melchior drena o escoamento superficial em direção ao Córrego das Corujas e ao Córrego Vereda, em direção ao Córrego Guariroba, afluentes do Rio Melchior. Na Unidade Hidrográfica do Ribeirão das Pedras há pouca influência direta de fluxo hídrico, o que gera baixa interferência na área de estudo.

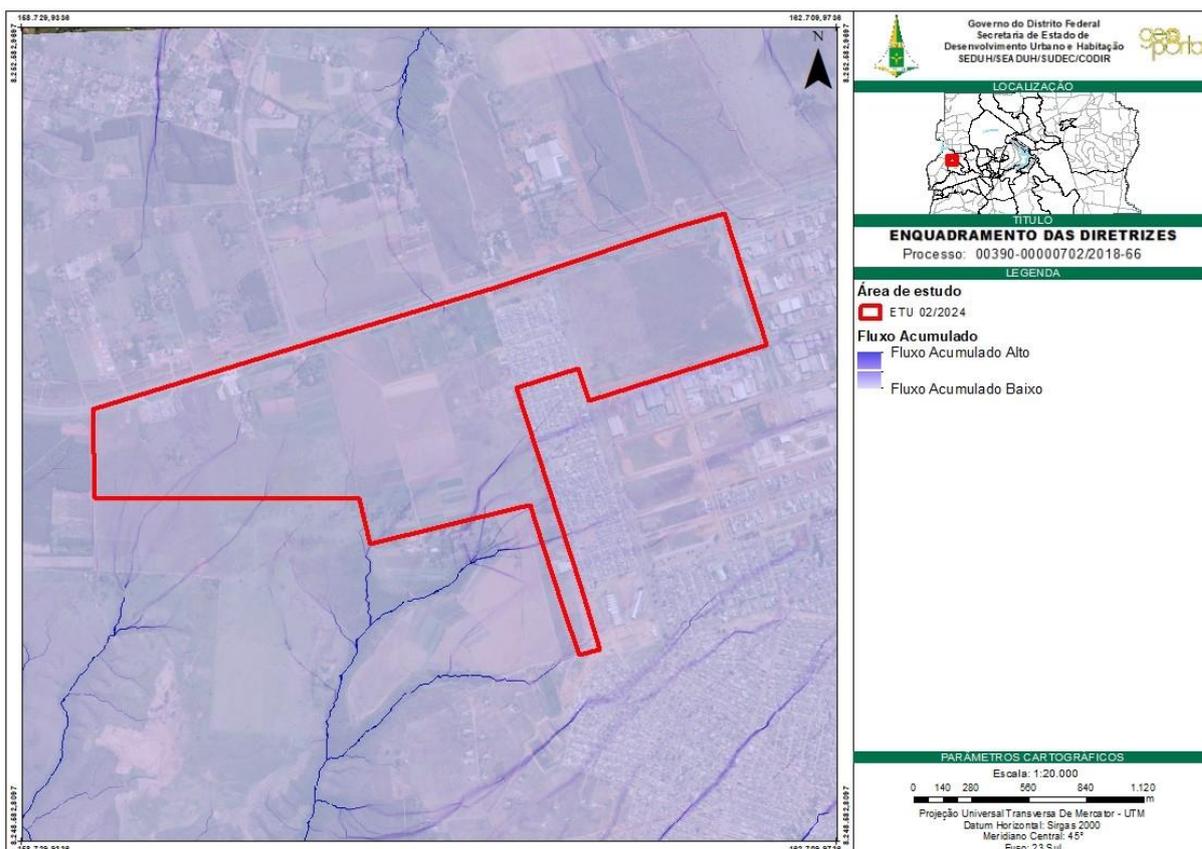


Figura 10: Localização da poligonal de estudo em relação às áreas de fluxo acumulado.

As áreas apresentam fluxo acumulado alto e oferecem maior potencial de acúmulo de água mediante um evento de precipitação. Nessas áreas, também incidem os riscos ecológicos de contaminação de subsolo e perda de potencial de

¹ Método *Multiple Flow Direction* (MFD), descrito por Qin et al. (2007).

aquífero, desta forma deve ser evitada a implantação de atividades com alto potencial poluidor.

1.1.8. Hidrogeologia

A poligonal está inserida no Domínio Fraturado e no Domínio Poroso P1 (Figura 11).

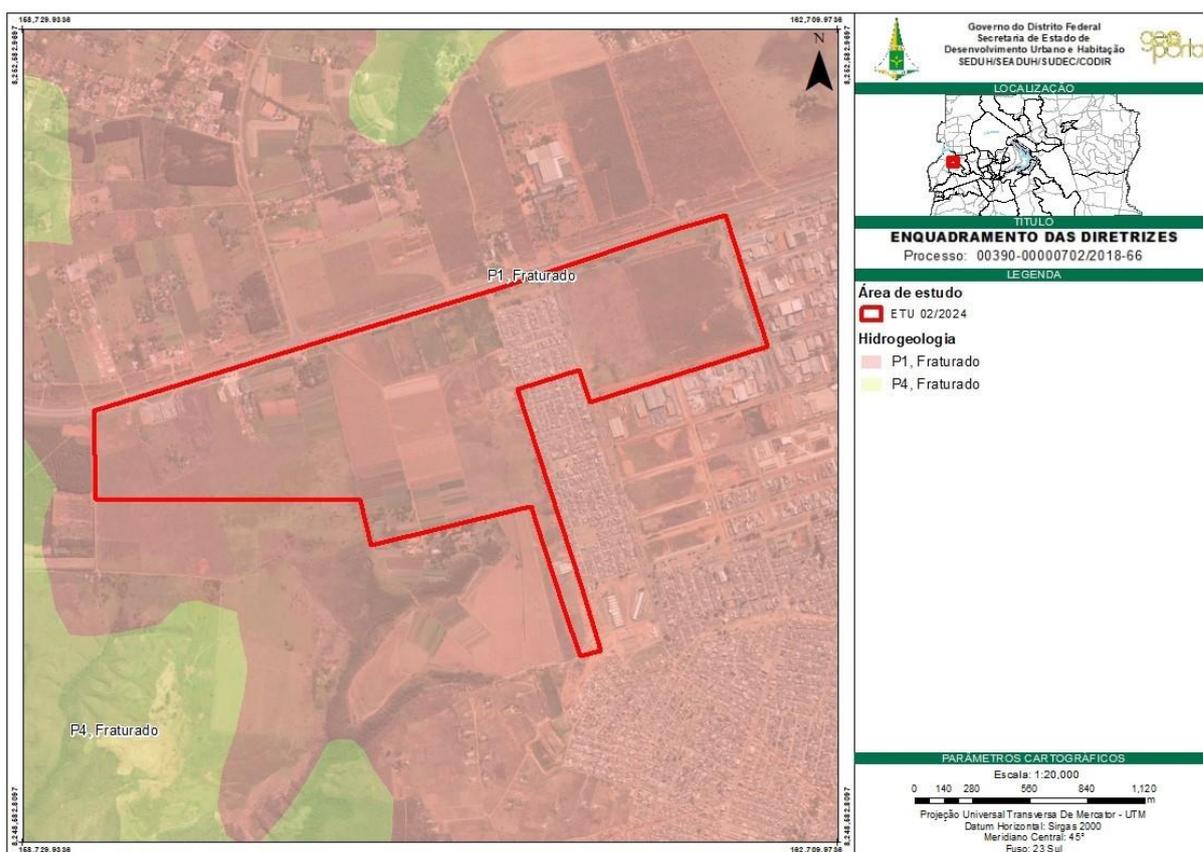


Figura 11: Localização da poligonal de estudo em relação ao Domínio Fraturado e Poroso.

Fonte: ZEE-DF.

O domínio poroso é caracterizado pelos meios geológicos onde os espaços vazios totais (porosidade) são interanulares, ou seja, a água ocupa os poros entre os minerais constituintes do corpo rochoso. O que representa esse domínio são os solos, o manto de alteração das rochas (saprolito) e os materiais acumulados em calhas de drenagem (aluviões), tendo em vista que no DF não ocorrem rochas sedimentares (CAMPOS, 2004). De acordo com o ZEE-DF, o domínio poroso é caracterizado por:

Parte Técnica nº 02/2024 – SEDUH/SEADUH/SUDEC/CODIR
Estudo Territorial Urbanístico da QNR 06 e entorno – ETU 02/2024

“Esse domínio aquífero apresenta particularidades devido ao fato de incluir a transição entre a zona não saturada e a zona saturada do aquífero. Essa porção também inclui a região onde se originam os processos de recarga dos aquíferos (rasos e profundos) a partir da infiltração das águas da chuva. Uma importância adicional desse domínio está vinculada à manutenção da perenidade de drenagens no período de recessão de chuvas” (ZEE-DF, Matriz Ecológica, p. 56).

Os aquíferos porosos podem ser classificados em aquíferos livres e/ou suspensos. Em função da espessura saturada (b) e da condutividade hidráulica (K), esse domínio pode ser dividido em quatro sistemas denominados P1, P2, P3 e P4. A poligonal de estudo está inserida no Sistema P1, o qual é caracterizado por grandes espessuras (>5m) e condutividade hidráulica alta (CAMPOS, 2004).

Souza e Campos (2001) observaram uma tendência do sistema P1 a possuir consideráveis valores de condutividade hidráulica vertical. Nas áreas inseridas no Sistema P1, a associação de baixas declividades, dos tipos de solos e a baixa densidade de drenagem definem áreas extremamente favoráveis para a recarga dos aquíferos porosos da região. **Recomenda-se que nas áreas inseridas no Sistema P1, a ocupação busque reduzir o nível de impermeabilização do solo e disponha de cuidado com a implementação de usos com alto potencial poluidor.**

Já os aquíferos fraturados são caracterizados pelos meios rochosos, onde os espaços ocupados pela água são representados por descontinuidades planares, ou seja, planos de fraturas, microfraturas, diaclases juntas, zonas de cisalhamento e falhas. Podem ser classificados como livres ou confinados. Os aquíferos fraturados são ainda segmentados em quatro conjuntos distintos, denominados de sistemas aquíferos Paranoá, Canastra, Araxá e Bambuí.

A **Tabela 1** apresenta o resumo das características dos aquíferos inseridos na área de estudo.

Tabela 1: Resumo das características dos aquíferos inseridos na área de estudo

Domínio	Sistema	Subsistema	b	η	η e	Vazão (m ³ /s)	Condutividade hidráulica (m/s)	Litologia / Solo predominante
			Valores médios					
Poroso	Sistema P1	-	2 5	35	10	< 0,8	0,7x10 ⁻⁵ a 2,8x10 ⁻⁶	Latossolos Arenosos e Neossolos Quartzarênicos
Fraturado	Paranoá	R3/Q3	-	-	-	12	-	Quartzitos e Metarritmitos arenosos
		R4	-	-	-	6,5	-	Metarritmitos arenosos

Fonte: GONÇALVES, 2016 (adaptado).

O subsistema R_3/Q_3 inclui as unidades litoestratigráficas da Formação Serra da Meia Noite e Formação Ribeirão da Contagem do Grupo Paranoá. Nesse sistema, os aquíferos são descontínuos, com extensão lateral variável, livres ou confinados e características hidrodinâmicas muito anisotrópicas. Este subsistema aquífero apresenta importância hidrogeológica relativa local muito alta (FREITAS-SILVA e CAMPOS, 1998).

O Subsistema R_4 é caracterizado, em relação à litologia, pelos metarritmitos argilosos do Grupo Paranoá, sendo composto por rochas com cerca de 40% de fração pelítica e 60% de material quartzítico fino. Este subsistema é caracterizado por aquíferos restritos lateralmente, descontínuos, livres e com condutividade hidráulica baixa. Em função das vazões médias e da grande área de ocorrência, este subsistema apresenta uma importância hidrogeológica relativa local mediana (FREITAS-SILVA e CAMPOS, 1998).

Nas áreas inseridas no Sistema P1, a associação das baixas declividades, dos tipos de solos e a baixa densidade de drenagem definem áreas extremamente favoráveis para recarga dos aquíferos porosos da região.

Nessas áreas, recomenda-se que nas áreas inseridas no Sistema P1, a ocupação deve buscar reduzir o nível de impermeabilização do solo e dispor de um maior cuidado com a implantação de usos com alto potencial poluidor.

1.1.9. Fenômenos Geodinâmicos e aptidão à urbanização

Dados obtidos pelo Conselho Regional de Produção de Minas e Recursos minerais (CPRM) expõem a Classe de aptidão à urbanização frente a movimentos de massa, enchentes e inundações. Para parte da poligonal de estudo, onde ainda não ocorreu processo de urbanização, a aptidão à urbanização é classificada como alta (Figura 12).

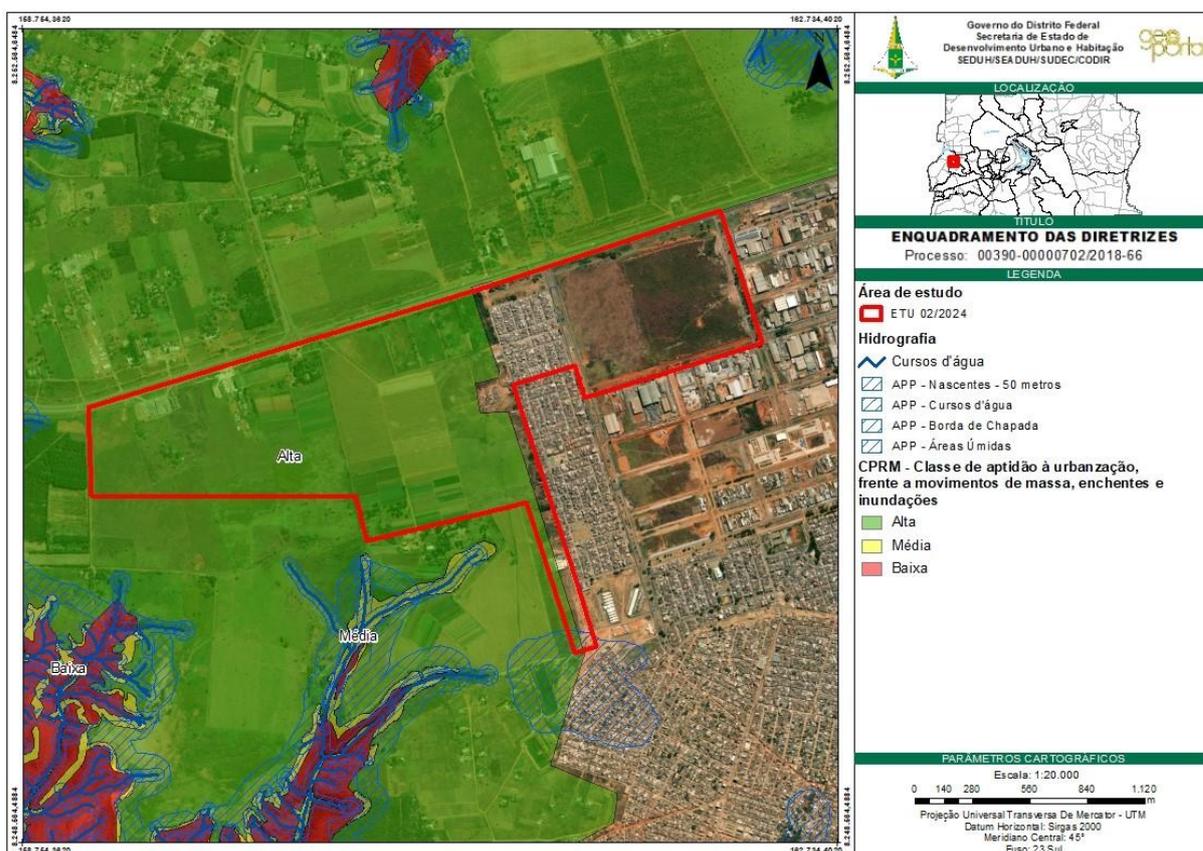


Figura 12: Localização da poligonal de estudo em relação à Classe de aptidão à urbanização.

2. CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL

2.1. Áreas de Proteção Permanente (APP) e Áreas de Proteção Ambiental (APA)

Na maior parte da QNR 06 e entorno não há a presença de Área de Preservação Permanente – APP. No entanto, há uma APP ao Sul da área, identificada como campo de murundu. As APPs são definidas no Art. 4º da Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre o Código Florestal Brasileiro (**Figura 13**).

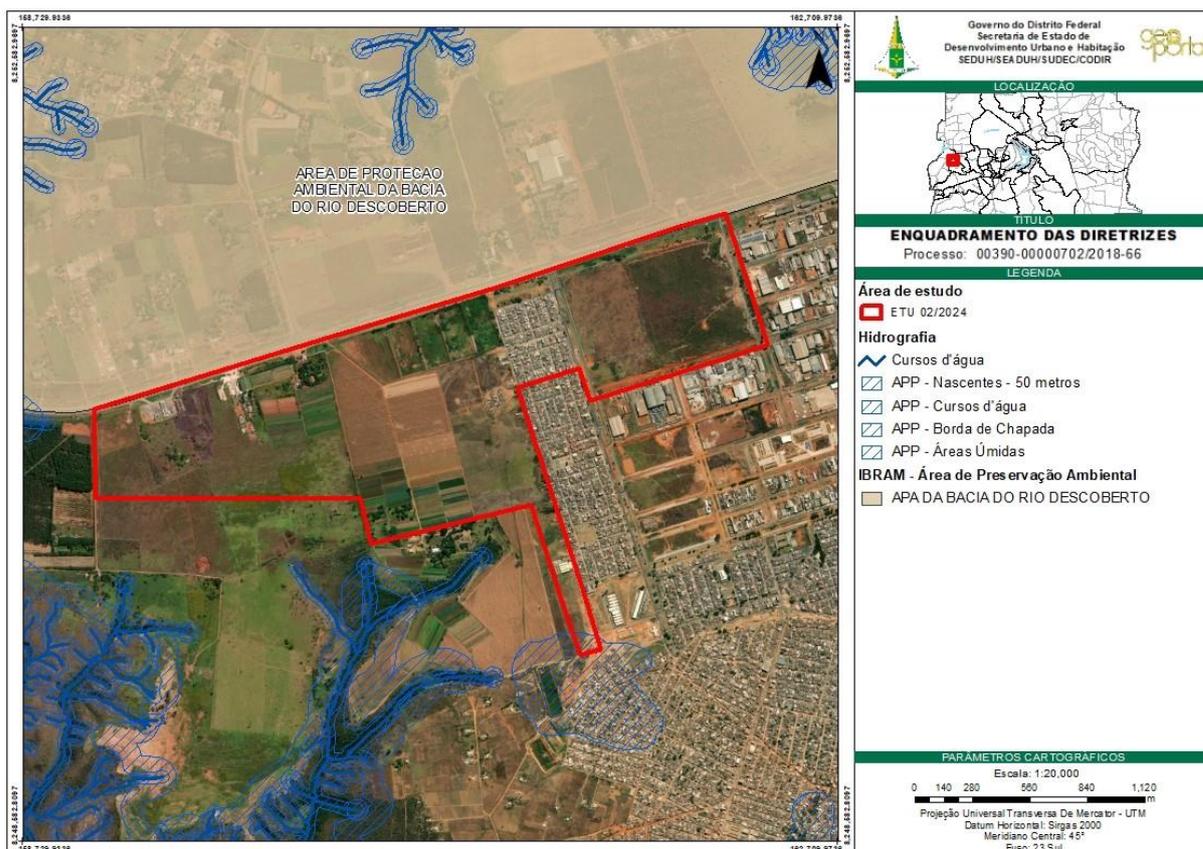


Figura 13: Mapa das Áreas de Preservação Permanente (APP) da poligonal de estudo.
Fonte: SEMA (SISDIA, IDE- DF).

A Lei Federal n.º 12.651/2012 define APP como:

“Art. 3º (...)

II – Área de Preservação Permanente – APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

(...)

Parte Técnica nº 02/2024 – SEDUH/SEADUH/SUDEC/CODIR
Estudo Territorial Urbanístico da QNR 06 e entorno – ETU 02/2024

Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

I – as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:

a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;

b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;

d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;

e) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

(...)

IV – as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros:

V – as encostas ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

(...)

VIII – as bordas dos tabuleiros ou chapadas, até a linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;

(...)

XI – em veredas, a faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de 50 (cinquenta) metros, a partir do espaço permanentemente brejoso e encharcado.” (Lei Federal nº 12.651/2012 – grifo nosso).

2.1.1. Áreas de Campo de Murundu

Os Campos de Murundus, com denominação também podendo ser encontrada como Parque Cerrado, possuem relevante importância na captação dos recursos hídricos. Costumam ser encontrados em formações campestres na fitofisionomia campos sujos. Tem como uma das características a localização em áreas inundáveis

em época de chuva, sendo uma área constantemente úmida e com espécies herbáceas e algumas arbóreo-arbustivo fazendo sua cobertura (**Figura 14**).

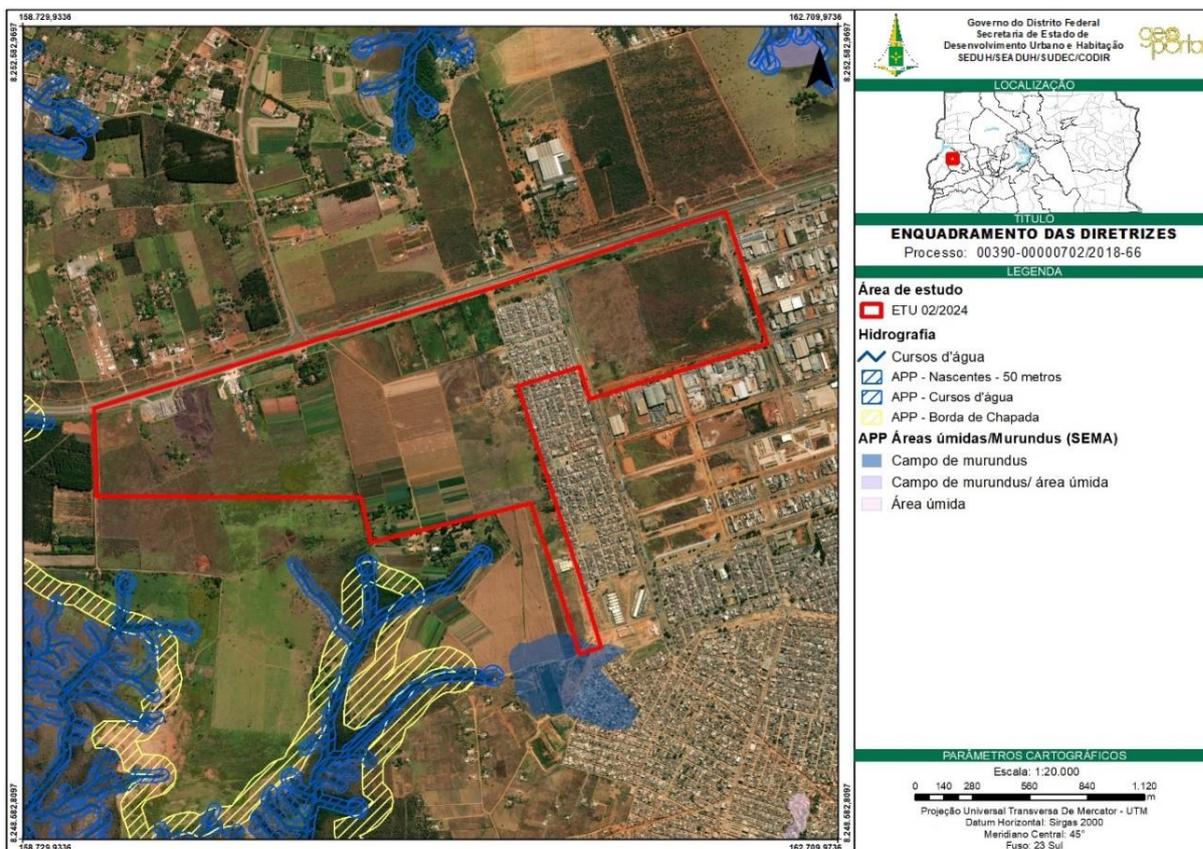


Figura 14: Mapa das Áreas de Preservação Permanente (APP) com destaque para o campo de Murundu.

Fonte: SEMA (SISDIA).

A Instrução Normativa nº 39, de 21 de fevereiro de 2014 – IBRAM, dispõe sobre a preservação dos campos de murundus:

“Art. 1º Ficam considerados como Áreas de Preservação Permanente a fitofisionomia do Bioma Cerrado identificada como campos de murundu e sua respectiva faixa de proteção.

Art. 2º Entende-se por campos de murundus os microrrelevos formados por um conjunto de morrotes que se desenvolvem nas proximidades das cabeceiras e margens de drenagens.

§ 1º Os morrotes ou murundus são elevações arredondas ou ovais com dimensões variadas, desde poucos centímetros a 2 metros e cujo diâmetro pode alcançar até 10 metros;

§ 2º Os campos de murundus são áreas onde ocorre, no período chuvoso, o afloramento natural do lençol freático;

§ 3º Os murundus são recobertos por vegetação de Cerrado e dependendo das dimensões do murundu, a cobertura vegetal pode ser de gramíneas, arbustos ou árvores;

§ 4º Nas áreas entre os murundus se desenvolve a vegetação de gramíneas.”

Além disso, o documento dispõe sobre as exigências quanto à supressão de vegetação em limites próximos aos campos de murundus:

“Art. 3º A supressão da vegetação e a utilização de áreas localizadas próximas a campos de murundus para drenagem, cultivo, pastoreio e outras atividades, devem atender as seguintes exigências:

I – manter um raio mínimo de proteção de 50 (cinquenta) metros de largura, em projeção horizontal, ao redor das áreas de campos de murundus, podendo esta distância ser ampliada, de acordo com as peculiaridades locais, a partir de parecer técnico emitido após vistoria em campo por técnicos do IBRAM;

(...)”

Em linha do tempo obtida pelo Google Earth (**Figura 15**) é possível perceber a ocupação urbana dos Campos de Murundus, a supressão de sua vegetação e o não cumprimento da distância mínima estabelecida na Instrução Normativa. Ações como essa devem ser contidas, pois geram importante impacto ambiental negativo.

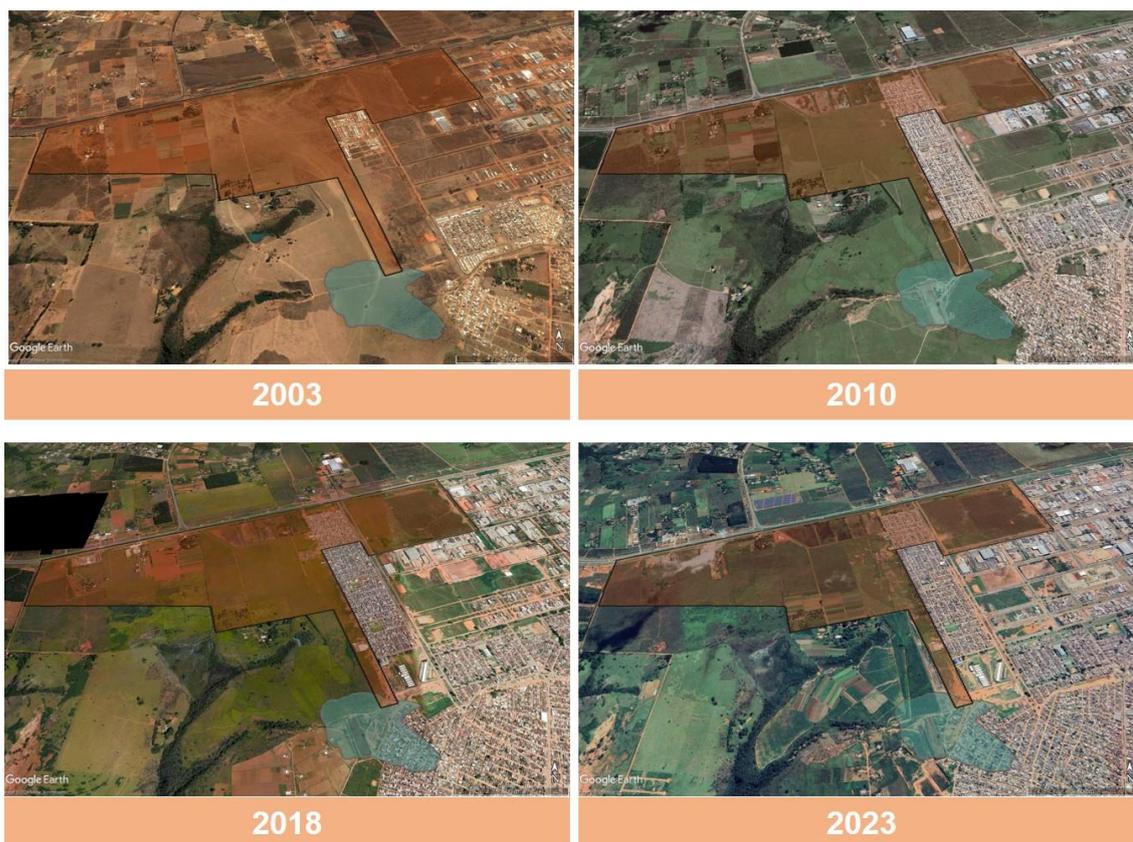


Figura 15: Evolução temporal na ocupação dos campos de murundus.

2.1.2. APA do Planalto Central

A APA do Planalto Central foi criada por meio do Decreto de 10 de janeiro de 2002, e o zoneamento da APA do Planalto Central foi estabelecido pela Portaria ICMBIO nº 28, de 17 de abril de 2015. A parte oeste da poligonal está inserida na Zona de Uso Sustentável (ZUS) da APA. **(Figura 16)**.

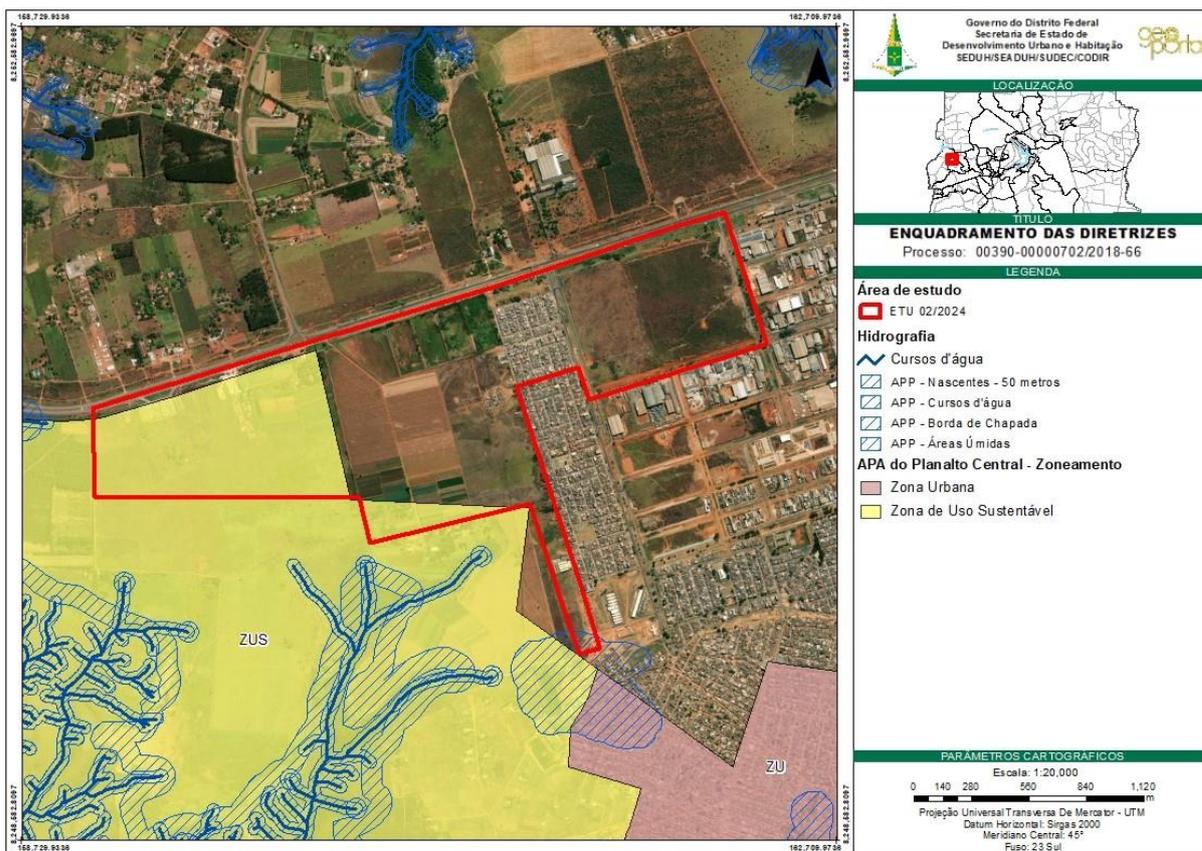


Figura 16: Mapa das Áreas de Preservação Permanente (APP) da poligonal de estudo.

Fonte: SEMA (SISDIA, IDE- DF).

De acordo com o Plano de Manejo da APA do Planalto Central, a Zona de Uso Sustentável (ZUS) é definida por áreas com matrizes de ocupação do solo com predominância de produção rural, mas que contém importância especial para a conservação dos solos e da água. O objetivo da criação dessa zona é disciplinar o uso do solo, por meio de diretrizes de uso e ocupação do solo, no que tange aos princípios do desenvolvimento sustentável (APA do Planalto Central, 2015).

Em relação a ZUS Urbana, coloca-se no plano se manejo:

- “(...)
- A impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% da área total da gleba do parcelamento.
 - Os parcelamentos urbanos deverão adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água.
 - A atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos.

- Fica proibido o corte de espécies arbóreas nativas existentes nas áreas verdes delimitadas pelos projetos de urbanismo de novos empreendimentos imobiliários (APA do Planalto Central, 2015, p. 57).”

3. ZONEAMENTO ECOLÓGICO-ECONÔMICO DO DISTRITO FEDERAL – ZEE-DF

A Lei N° 6.269, de 29 de janeiro de 2019 institui o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal – ZEE/DF em cumprimento ao art. 279 e ao art. 26 do Ato das Disposições Transitórias da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências.

O ZEE – DF é o instrumento estratégico de planejamento e gestão territorial, cujas diretrizes e critérios passam a orientar as políticas públicas distritais voltadas ao desenvolvimento socioeconômico sustentável e à melhoria da qualidade de vida da população, em cumprimento à Lei Orgânica do Distrito Federal, segundo o disposto no art. 279 e no art. 26 do Ato das Disposições Transitórias, e em observância ao disposto no art. 4º, III, c, da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Os estudos do Zoneamento Ecológico-Econômico do DF (ZEE-DF) consideram as vulnerabilidades, potencialidades e particularidades de cada área, dessa forma, foram desenvolvidos mapas de riscos ecológicos para uma análise de sensibilidade integrada do território, sendo eles:

- I. Risco ecológico colocalizado;
- II. Risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero;
- III. Risco ecológico de contaminação do subsolo;
- IV. Risco ecológico de perda de solo por erosão; e
- V. Risco ecológico de perda de área de cerrado nativo.

Enquanto o mapa de perda de área de cerrado nativo está relacionado à paisagem, os demais consideram as características intrínsecas dos materiais superficiais e do substrato rochoso além da morfologia dos terrenos, ou seja, aspectos

inerentes e naturais daquele ambiente, mesmo antes da ocupação humana. Esses cinco riscos tratam, direta ou indiretamente, do ciclo da água (**Figura 17**), estando relacionados a serviços ecossistêmicos fundamentais para o desenvolvimento do DF e para o bem-estar humano da população.

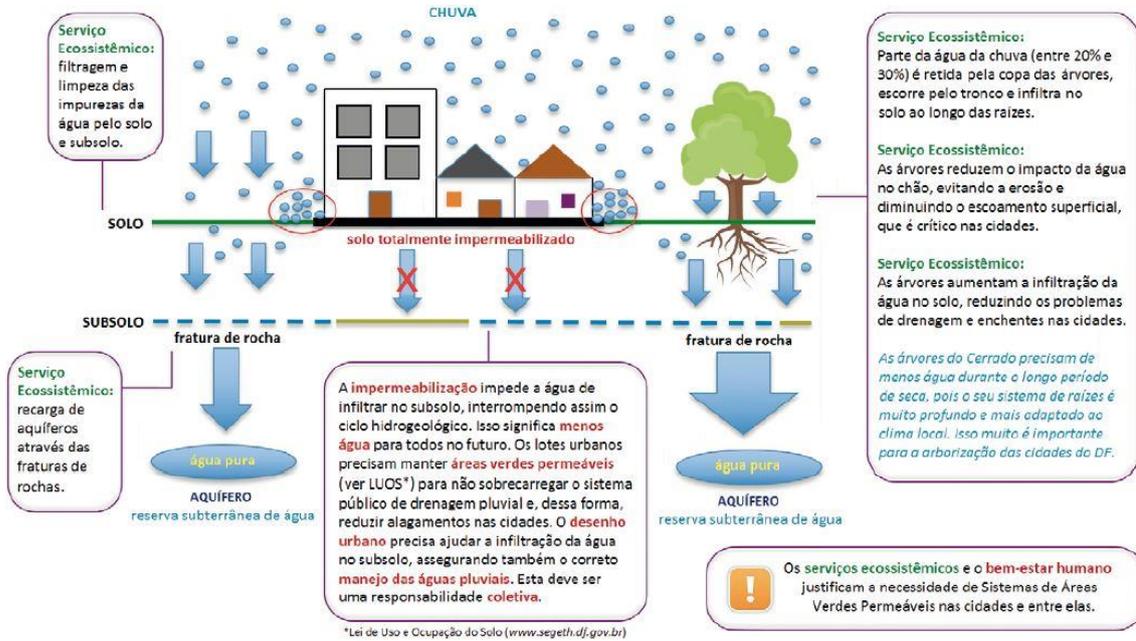


Figura 17: Ciclo da água.

Fonte: ZEE-DF, 2017.

De modo que se faz obrigatório considerar o zoneamento de risco, tanto ecológico quanto socioeconômico, para a definição de zoneamentos de usos, no âmbito do planejamento e gestão territorial.

Os estudos do ZEE-DF definem duas zonas ecológicas-econômicas para o DF, cada qual com as suas respectivas subzonas. A poligonal da área de estudo está inserida parte na ZEEDPE e parte na ZEEDPSE, com suas subzonas sendo SZDPE-1 e SZDPE-2, além da subzona SZSE-1 (**Figura 18**).

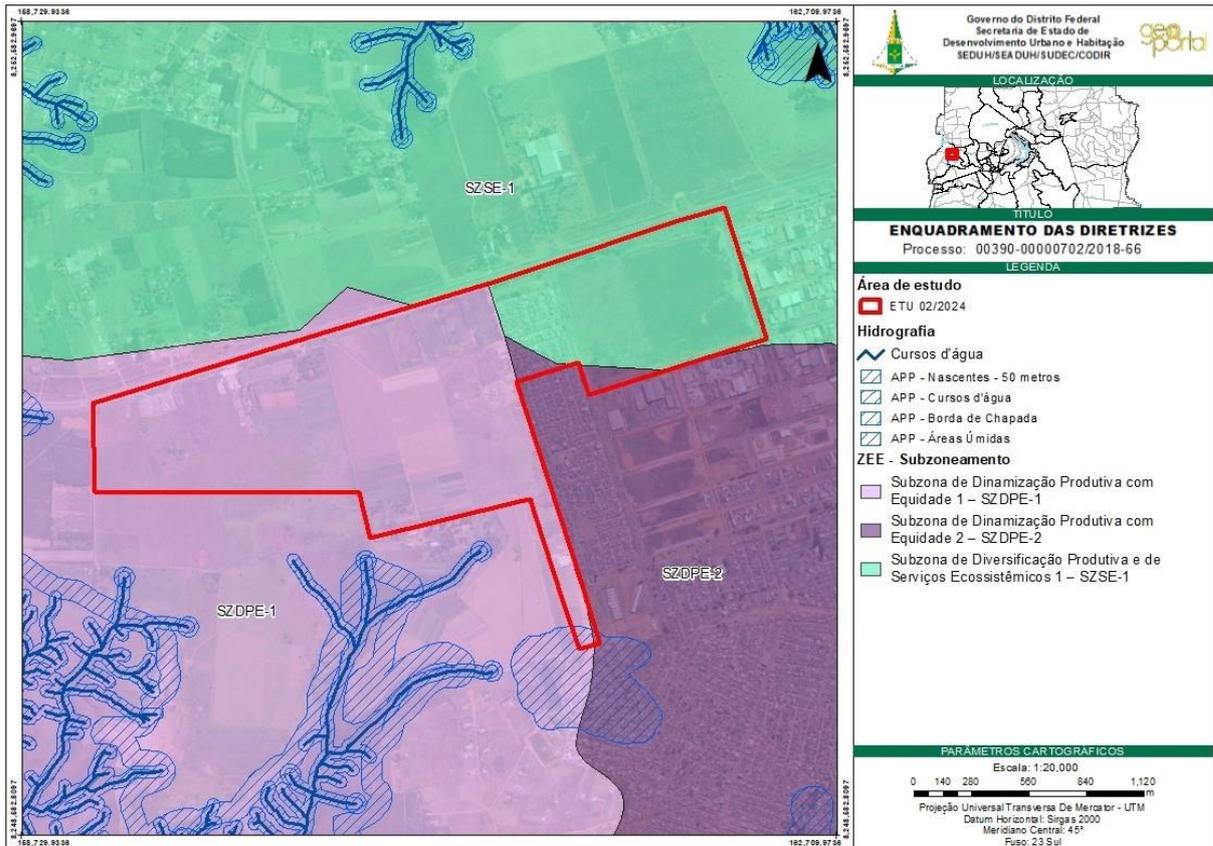


Figura 18: Localização da poligonal de estudo em relação às subzonas da Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecológicos – ZEE-DF.

De acordo com o ZEE – DF a Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecológicos – ZEE-DF é destinada a assegurar atividades produtivas que favoreçam a proteção do meio ambiente, a conservação do Cerrado remanescente e a manutenção do ciclo hidrológico.

A Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 1 – **SZDPE 1**, é destinada à intensificação e diversificação econômica por meio do desenvolvimento de atividades N2, N4 e N5, prioritariamente; à implantação da ADP I; e à integração de modais de transportes nas regiões sudoeste e sul do Distrito Federal, e destas com os municípios de Goiás.

A Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – **SZDPE 2**, que ocupa pequena parcela da gleba, é destinada à integração de núcleos urbanos no eixo sudoeste-sul do Distrito Federal, por meio da implantação de infraestrutura de

transporte público coletivo de média e alta capacidade; à consolidação de centralidades urbana; à qualificação urbana, asseguradas, prioritariamente, as atividades N3, N4 e N5; e à implantação da ADP II e ADP III.

A Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 1 - **SZSE 1** é destinada à garantia da produção hídrica em qualidade e quantidade, compatíveis com o abastecimento público e com o desenvolvimento de atividade N1 e N2, prioritariamente; e à preservação do Parque Nacional de Brasília, área-núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado.

São diretrizes expressas para a Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE, de acordo com o Art. 15 da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019:

“Art. 15 (...)

I - a geração de emprego e renda de acordo com a vocação desta Zona, particularmente em 3 ADP², identificadas no Mapa 14 e na Tabela Única do Anexo Único;

II - a compatibilização dos níveis de permeabilidade do solo com a prestação dos serviços ecosistêmicos;

III - a manutenção e conservação do Cerrado, conforme legislação específica, priorizando as espécies nativas na sua recuperação e restauração;

IV - o monitoramento, o controle e a fiscalização com vistas ao combate ao parcelamento irregular do solo nesta Zona, especialmente em áreas de contribuição de reservatórios para abastecimento público, Áreas de Proteção de Mananciais - APM, unidades de conservação e corredores ecológicos, conforme o disposto no art. 48, II;

V - o estabelecimento de estratégias e de infraestrutura para logística reversa de embalagens de agrotóxicos, com vistas à correta destinação;

VI - a eficiência na condução e distribuição de água e no uso para a agricultura;

VII - a expansão e qualificação das infraestruturas do sistema de mobilidade com a criação de áreas e lotes institucionais;

VIII - a compatibilização dos empreendimentos com os riscos ecológicos indicados nos Mapas 4 a 9C do Anexo Único;

IX - a integridade e conectividade das subzonas SZSE 1, SZSE 2, SZSE 3 e SZSE 5 na ZEEDPSE, de modo a resguardar e promover a conexão das 3 áreas-núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado.

Parágrafo único. O **percentual de permeabilidade do solo em parcelamentos urbanos nas áreas com alto risco de perda de recarga de aquíferos é definido por metodologia específica estabelecida em**

² - Áreas de Desenvolvimento Produtivo - ADP

regulamentação própria, ouvido o Conselho de Recursos Hídricos - CRH/DF.” (Grifo Nosso)

O Conselho de Recursos Hídricos do Distrito Federal – CRH/DF foi criado em decorrência do disposto no artigo 30, da Lei nº 2.725, de 13 de junho de 2001 a qual institui a Política de Recursos Hídricos e cria o Sistema de Gerenciamento de Recursos Hídricos do Distrito Federal, sendo o órgão de caráter articulador consultivo e deliberativo com atuação no território do Distrito Federal.

São diretrizes expressas para a Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 1 - SZSE 1, de acordo com o Art. 21 da Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019:

“Art. 16 (...)

I - a adequação urbana de Brazlândia para recepcionar atividades N1 e torná-la portal para o turismo rural e ecológico no Distrito Federal;

II - o apoio à implantação de parque tecnológico voltado para pesquisa, desenvolvimento e inovação em tecnologia da informação e comunicação e em biotecnologia;

III - a consolidação das atividades N3 nas áreas urbanas;

IV - o incentivo ao transporte não motorizado, em especial à implantação e ampliação de calçadas e ciclovias nos núcleos urbanos;

V - o apoio à implantação de atividades N2 compatíveis com a preservação do meio ambiente e a garantia da produção hídrica em qualidade e quantidade para o abastecimento público;

VI - o planejamento e implantação de infraestrutura viária de apoio às atividades produtivas priorizadas nesta Subzona, compatível com os riscos ecológicos definidos nesta Lei;

VII - a eliminação progressiva do uso de agrotóxico em APP do reservatório do Lago Descoberto e de seus tributários;

VIII - a adoção de boas práticas agropecuárias pelos produtores rurais, bem como a transição para a agricultura orgânica e agroecológica;

IX - o monitoramento específico do uso de agrotóxico;

X - o estabelecimento pelo órgão ambiental do raio de distância mínimo do Lago Descoberto permitido para circulação e transporte de cargas perigosas em escala comercial;

XI - a proposição em conjunto com o Estado de Goiás e a União do traçado para o trecho noroeste do Anel Rodoviário do Distrito Federal fora da Bacia do Lago Descoberto;

XII - a intensificação da fiscalização nas áreas de unidades de conservação e respectivas zonas de amortecimento, bem como nas áreas importantes para conectividade ecológica e recarga de aquíferos;

XIII - a prioridade ao monitoramento, controle e fiscalização do parcelamento irregular do solo, especialmente em área de contribuição de reservatório, APP, APM, unidade de conservação e corredor ecológico;

XIV - o fortalecimento de políticas públicas para a produção de serviços ecosistêmicos pelos produtores rurais;”

XV - a recuperação da Bacia Hidrográfica do Descoberto nos moldes definidos no plano da respectiva bacia hidrográfica;

XVI - o monitoramento permanente da quantidade e da qualidade das águas, por meio da ampliação do cadastro de usuários e do monitoramento dos usos, assegurada a integração das informações com o Sistema Distrital de Informações Ambientais - SISDIA;

XVII - a promoção do desenvolvimento de atividades agropecuárias que demandem menor consumo de água por unidade produzida;

XVIII - a adoção de práticas agropecuárias sustentáveis que gerem aumento de produtividade com eficiência no uso de água;

XIX - a observância nos planos, programas e projetos para a região da produção hídrica em quantidade e qualidade desta Subzona, da permeabilidade do solo, dos riscos ecológicos indicados nos Mapas 4 a 9C do Anexo Único, dos corredores ecológicos e das conexões ambientais.”

As atividades que devem ser incentivadas (N1 e N2), as quais estão descritas no **Quadro 1**, como disposto nas Diretrizes para a SZSE 1, tem como natureza, de acordo com o Art. 9º:

“Art. 9º (...)

I - Atividades Produtivas de Natureza 1 - N1: atividades que dependam da manutenção do Cerrado e dos serviços ecossistêmicos associados para seu pleno exercício, tais como extrativismo vegetal, turismo rural e de aventura e atividades agroindustriais relacionadas;

II - Atividades Produtivas de Natureza 2 - N2: atividades relacionadas à exploração de recursos da natureza, tais como agricultura, agroindústria, mineração, pesca e pecuária;

(...)”

Quadro 1: Classificação de naturezas de atividades produtivas – ZEE-DF

ATIVIDADES QUE PROMOAM A ECONOMIA DA CONSERVAÇÃO	
ATIVIDADES PRODUTIVAS DE NATUREZA 1 (N1)	Trata-se da produção, distribuição e consumo de bens e serviços por meio da utilização sustentável dos recursos naturais, garantindo a renovação e a autossustentabilidade dos ecossistemas. Ou seja, geração de emprego e renda sem prejuízo à preservação do meio ambiente.
ATIVIDADES PRODUTIVAS DE NATUREZA 2 (N2)	<p>Atividades do setor primário da economia, respeitada a legislação de uso e ocupação do solo e a capacidade de suporte ecológica do território.</p> <p>São atividades relacionadas à produção agropecuária e ao processamento de produtos visando à agregação de valor. Trata-se da estruturação de cadeias produtivas e verticalização da produção para exportar produtos e serviços agropecuários de alto valor agregado.</p> <p>São aquelas atividades com grande demanda de inovação, com alto valor agregado, pouco intensivas em recursos naturais (especialmente água) e de pequeno potencial poluidor.</p>

3.1. Riscos Ecológicos do ZEE – DF

As classes de risco definidas no ZEE – DF, as quais serão apresentadas adiante, têm como embasamento os dados utilizados para a elaboração desse estudo, considerando principalmente o uso e cobertura que estava disponível na época.

Dessa forma, esse estudo entende que as classes de risco não são estáticas, podendo sofrer alterações à medida que o processo de urbanização avança no território e de outras ações antrópicas, podendo causar sérios prejuízos ambientais a longo prazo. As diretrizes que serão apresentadas para cada Risco Ecológico irão considerar também como está a atual ocupação na região.

3.1.1. Riscos Ecológicos Co-localizados

O risco Co-localizado indica se uma determinada área possui um ou mais riscos sobrepostos, estabelecendo uma maior ou menor sensibilidade das áreas de risco.

A sobreposição de tipos de riscos aumenta a fragilidade ambiental da área, devendo ser observada a implementação de soluções que sejam transversais, visando não deflagrar ou acentuar os demais riscos sobrepostos, como é o caso da contaminação do solo e da perda de área de recarga de aquífero. Dessa forma, as soluções necessárias para a adequação de ocupação em relação a cada risco devem considerar a interferência dos Riscos sobrepostos (**Figura 19**).

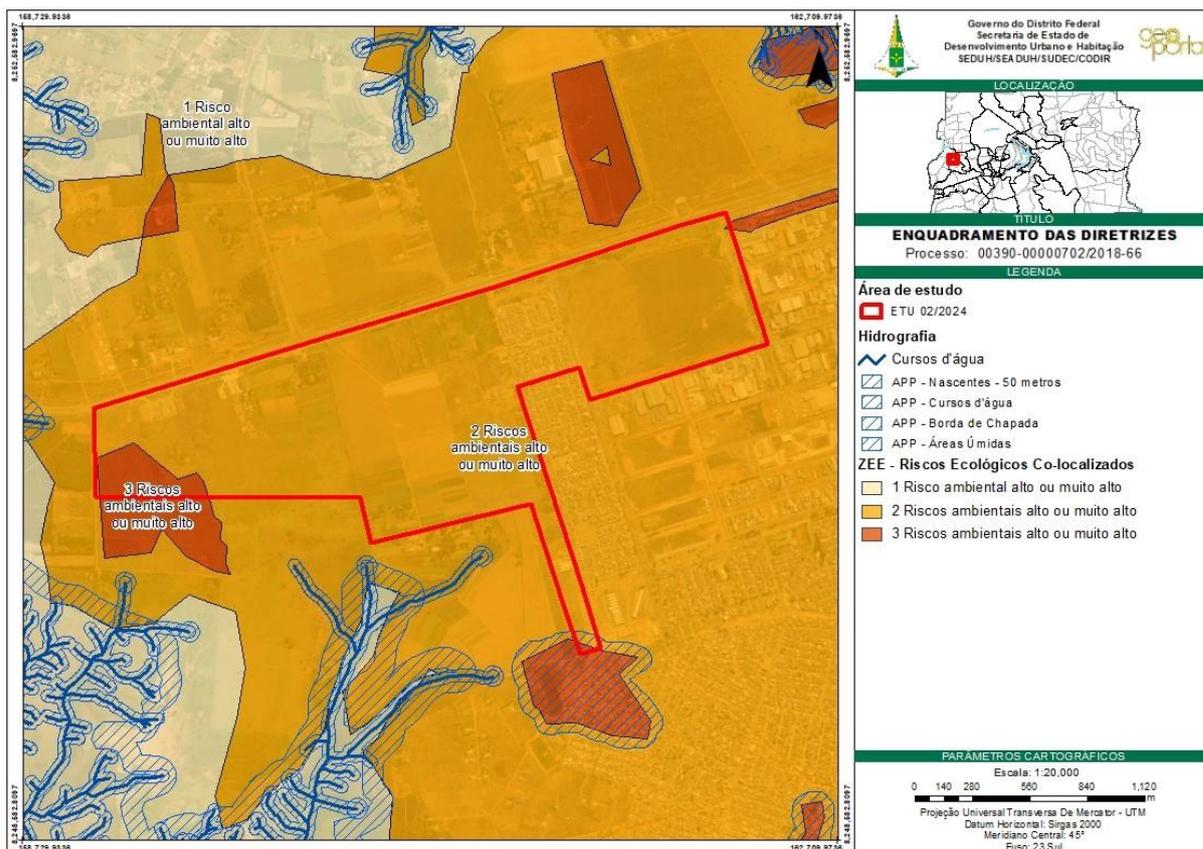


Figura 19: Mapa de localização da poligonal em relação aos Riscos Ecológicos Co-localizados do ZEE-DF.

3.1.2. Diretrizes para a ocupação na área de Riscos Ecológicos Co-localizados

As soluções necessárias para a adequação de ocupação em relação a cada risco devem considerar a interferência dos Riscos sobrepostos. A sobreposição de tipos de Risco aumenta a fragilidade ambiental da área, devendo ser observada a implementação de soluções que sejam transversais, visando não deflagrar ou acentuar os demais riscos sobrepostos, como é o caso da contaminação do solo e da perda de área de recarga de aquífero.

Caso haja implementação de algum tipo de técnica artificial para recarga de aquífero, reforçamos que devem ser observadas as questões relacionadas à qualidade e segurança da estrutura e a manutenção periódica dela, visando a não contaminação do solo e das águas superficiais.

Parte Técnica nº 02/2024 – SEDUH/SEADUH/SUDEC/CODIR
Estudo Territorial Urbanístico da QNR 06 e entorno – ETU 02/2024

Em áreas com três ou quatro riscos ecológicos co-localizados (altos e muito altos), os procedimentos de licenciamentos ambiental e urbanístico devem seguir o rito processual completo, com vistas à garantia da qualidade e da integridade da infraestrutura ecológica, de acordo com o Princípio da Precaução, excetuando-se as atividades e/ou empreendimentos sujeitos ao Licenciamento Ambiental Simplificado – LAS, Autorização Ambiental – AA e Dispensa de Licenciamento – DL e Declaração de Conformidade de Atividade Agropecuária – DCAA, consoante à Resolução do Conselho de Meio Ambiente do Distrito Federal nº 04/2014 e atualizações (ZEE, 2019 – Caderno Técnico do Zoneamento Final).

3.1.3. Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero, ZEE – DF

A QNR 06 e entorno incide sobre a classe de Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero Alto (**Figura 20**).

A área de Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero Alto representa baixa densidade de drenagem, além de ser uma área relativamente plana com solo favorável ao processo de infiltração, quando não impermeabilizados ou compactados.

A ausência ou a redução da etapa de infiltração da precipitação impacta diretamente na redução da recarga dos aquíferos, de modo que a parcela da chuva que antes infiltrava, com a impermeabilização do solo passa a incrementar o escoamento superficial, como mostra o exemplo contido na **Figura 21**.

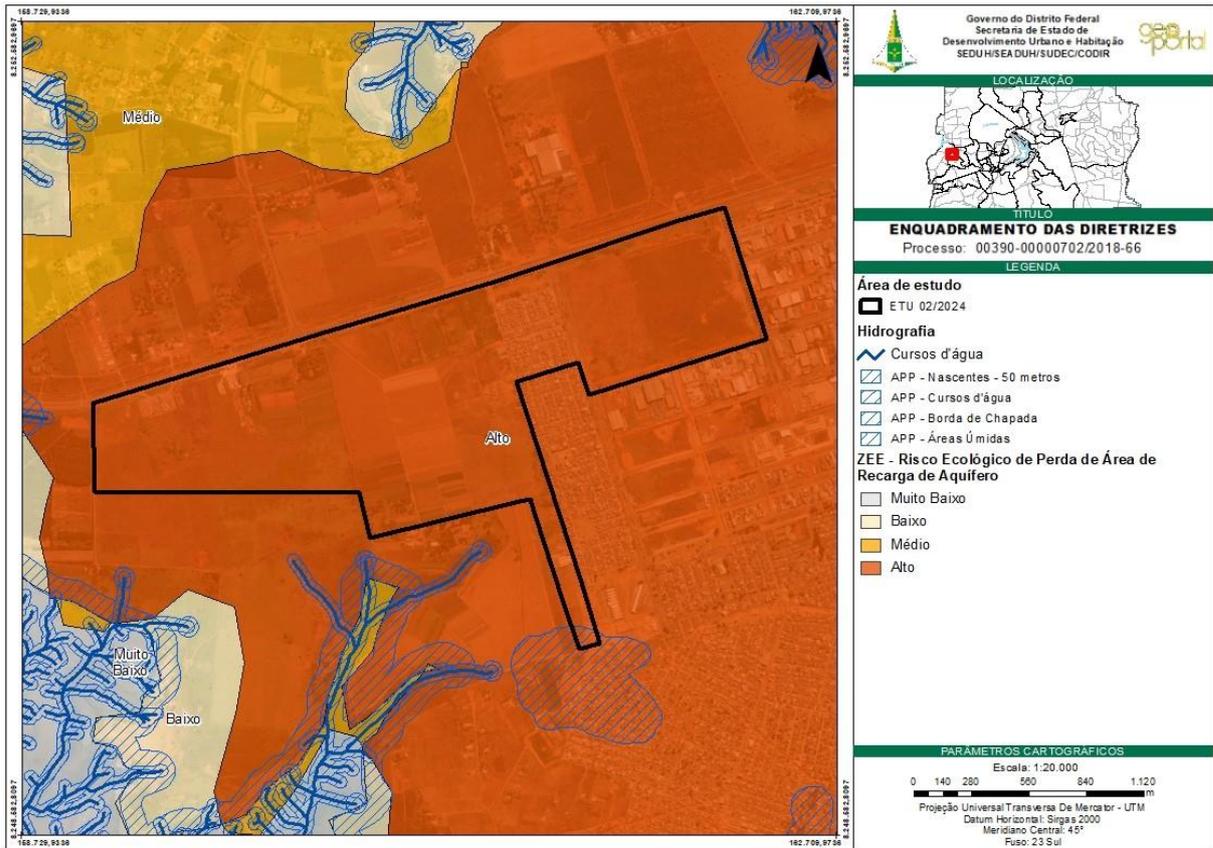


Figura 20: Mapa de localização da poligonal em relação ao Risco Ecológico de Perda de área de Recarga de Aquífero, ZEE – DF.

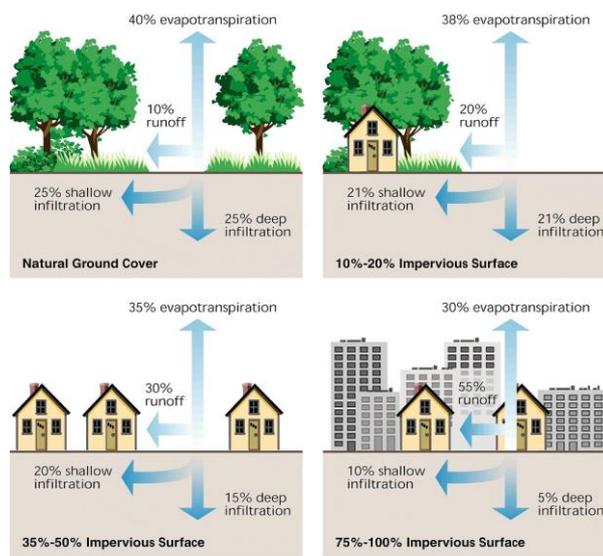


Figura 21: Esquema que ilustra o impacto da urbanização no ciclo hidrológico.

3.1.4. Diretrizes para o Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero

Novos parcelamentos devem propor, em seus planos de ocupação, a qualificação de áreas urbanas, soluções de drenagem de águas pluviais efetivas, em diferentes níveis, visando mitigar o efeito da urbanização e impermeabilização do solo, objetivando, dessa forma, manter as funções hidrológicas da região e, como consequência, contribuir para a manutenção da disponibilidade hídrica.

As soluções de drenagem de águas pluviais, devem preferencialmente ser direcionadas para o controle na fonte. De acordo com o Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais da ADASA:

“O **controle na fonte** é realizado por dispositivos que, instalados no sistema de drenagem, têm como função abater vazões e volumes de escoamento superficial através da infiltração e/ou armazenamento temporário.

As medidas de controle na fonte são **tipicamente implantadas em lotes privados para compensar a impermeabilização produzida por novas construções. São também implantadas em áreas públicas como edificações (escolas, hospitais, repartições, etc.), praças, pátios e vias públicas**, observadas as limitações indicadas no Manual” (p. 90, grifo nosso)

As estratégias de drenagem de controle na fonte, devem ainda prever formas de recarga natural e artificial de aquíferos, armazenamento e reaproveitamento da água da chuva.

Cabe ressaltar ainda que, na área que incide o alto risco de perda de recarga de aquífero, ocorre o risco de contaminação do subsolo, o qual será tratado no item a seguir. Dessa forma, é fundamental que qualquer estratégia de recarga, deve considerar no projeto, impreterivelmente, dispositivos de drenagem que tratam também da qualidade da água que será infiltrada.

De maneira geral, recomenda-se que, sempre que possível, deixar maiores taxas de permeabilidade dos lotes, objetivando estimular a recarga natural dos aquíferos quando houver possibilidade e disposição de área permeável livre.

Quando não houver possibilidade de manter a recarga natural dos aquíferos, deve-se implementar medidas que favoreçam a sua recarga artificial, como, a implantação de novos empreendimentos em áreas com declividades inferiores a 5% e a adoção de estratégias de recuperação de vegetação, nas áreas verdes.

Dessa forma, é fundamental que qualquer medida implantada relacionada à recarga natural e artificial de aquíferos observe as normas vigentes dos órgãos competentes visando evitar incrementar o risco de contaminação do subsolo já existente.

Considerando a sensibilidade ambiental da área, os projetos urbanísticos devem incorporar o conceito de Desenvolvimento de Baixo Impacto (*Low Impact Development – LID*), o qual busca preservar e restaurar características naturais da paisagem, minimizando a impermeabilização do solo, visando criar uma drenagem funcional e atraente, promovendo movimento natural da água dentro de um ecossistema ou bacia hidrográfica (EPA, 2021).

3.1.5. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo, ZEE – DF

A QNR 06 incide predominantemente sobre Alto Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo (**Figura 22**), onde ocorrem áreas que ainda não estão ocupadas, áreas que estão com processos de parcelamento em andamento e áreas com ocupação urbana já consolidada.

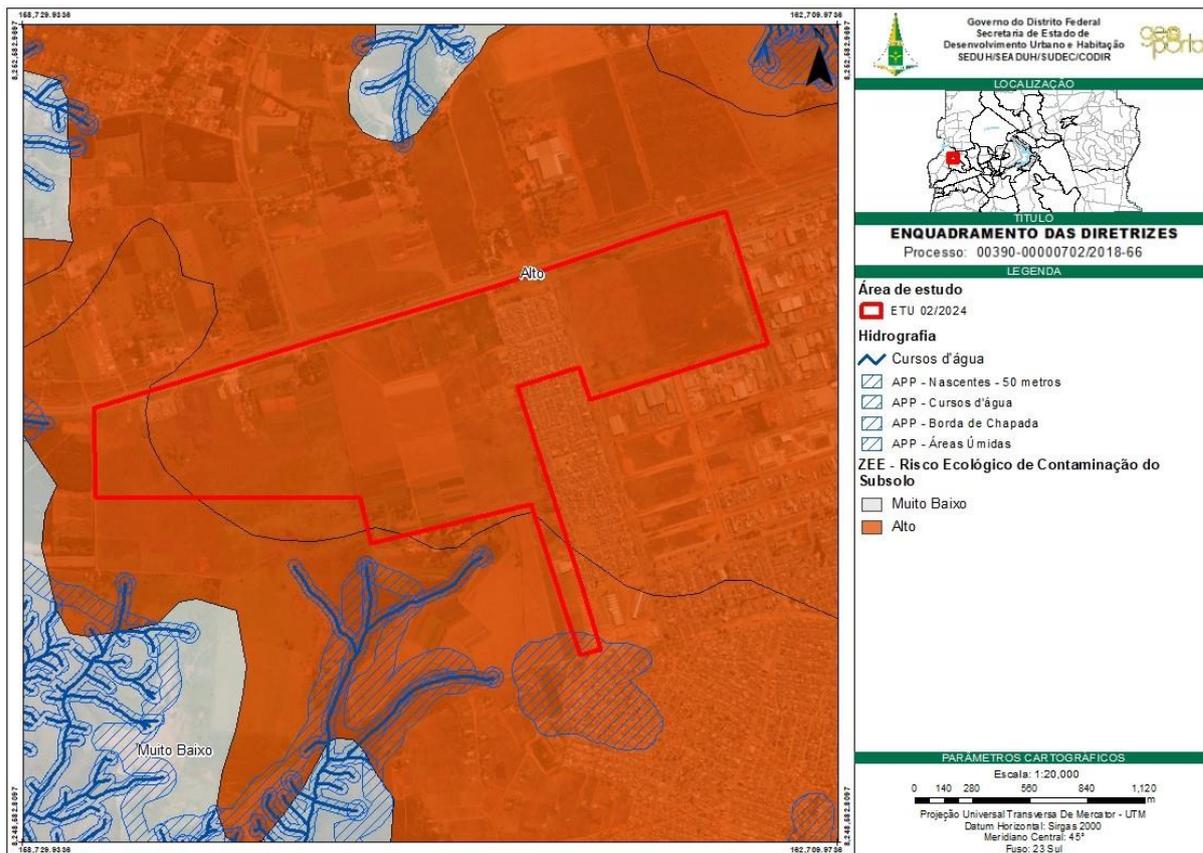


Figura 22: Mapa de localização da poligonal em relação ao Risco Ecológico de Contaminação do subsolo, ZEE-DF.

As áreas de alto risco estão associadas a baixas declividades e baixa densidade de drenagem, propiciando a infiltração e podendo incrementar o risco de contaminação se instaladas atividades com potencial poluidor.

3.1.6. Diretrizes para o Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo

Nas áreas com alto risco ecológico de contaminação do subsolo, devem ser observadas diretrizes e normas das legislações pertinentes.

Parte Técnica nº 02/2024 – SEDUH/SEADUH/SUDECO/CODIR
Estudo Territorial Urbanístico da QNR 06 e entorno – ETU 02/2024

A **Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981**, que dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências, indica no ANEXO VIII as atividades potencialmente poluidoras e o grau de risco.

A **Resolução 307, de 05 de julho de 2002**, estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para gestão dos resíduos da construção civil, disciplinando as ações necessárias de forma a minimizar os impactos ambientais.

A **Resolução CONAMA nº 420/2009** – Dispõe sobre critérios e valores orientadores de qualidade do solo quanto à presença de substâncias químicas e estabelece diretrizes para o gerenciamento ambiental de áreas contaminadas por essas substâncias em decorrência de atividades antrópicas.

Nas áreas com alto risco ecológico de contaminação do subsolo recomendamos que, as atividades previstas para os novos parcelamentos, não apresentem potencial poluidor alto e médio, não devem ser armazenados ou transportados materiais com potencial poluidor, alto e médio e os resíduos da construção civil e das obras de infraestrutura devem ter destinação correta.

Para novos parcelamentos, o sistema de esgotamento sanitário deve ser implantado antes do parcelamento, dando preferência para a rede de coleta e tratamento às fossas sépticas.

A solução de esgotamento sanitário, para as áreas com elevada vulnerabilidade à contaminação, 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.

3.1.7. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão, ZEE – DF

A QNR 6 e entorno incide totalmente sobre a classe de risco ecológico de perda de solo baixo (**Figura 23**).

Parte Técnica nº 02/2024 – SEDUH/SEADUH/SUDEDEC/CODIR
Estudo Territorial Urbanístico da QNR 06 e entorno – ETU 02/2024

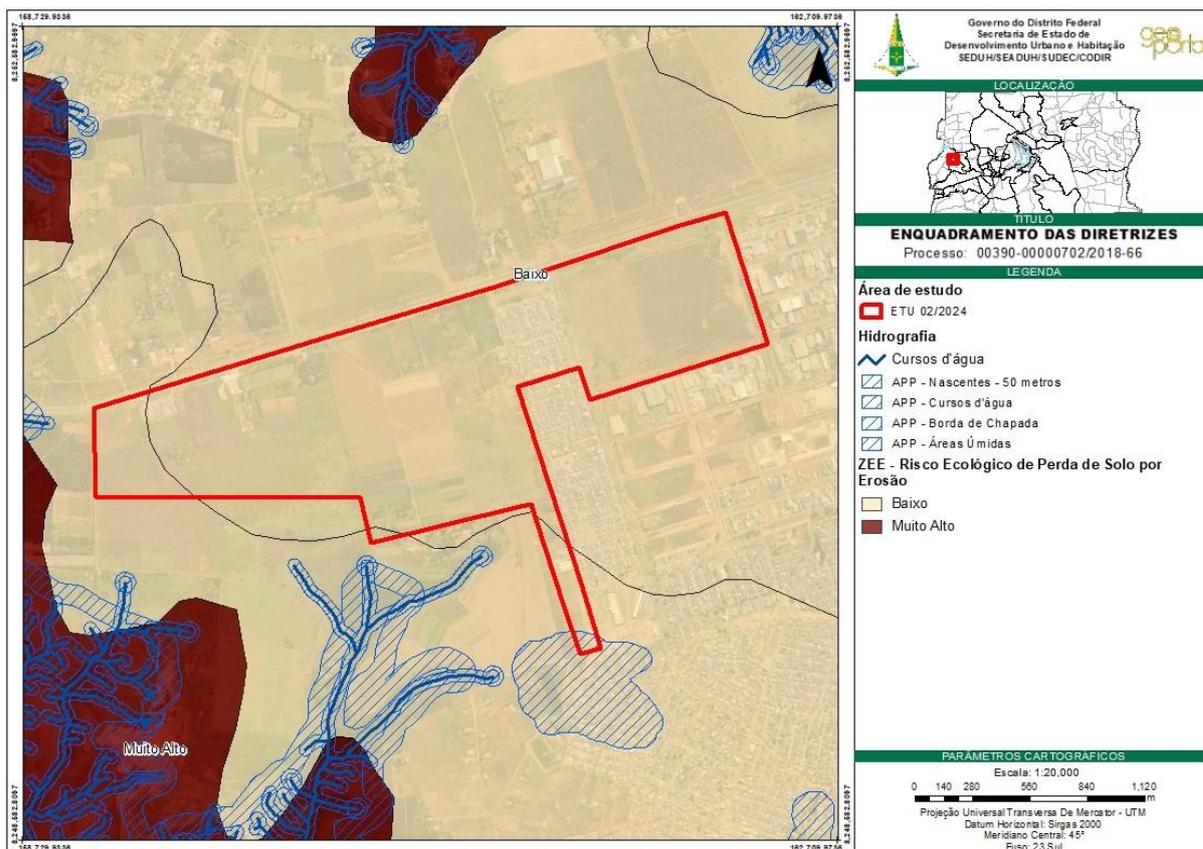


Figura 23: Mapa de localização da poligonal em relação ao Risco Ecológico de Perda de solo por Erosão, ZEE-DF.

A classe de risco ecológico de perda de solo baixo está associada às áreas de baixa declividade com solos com alto potencial de infiltração e baixo potencial de escoamento superficial, reduzindo o potencial hidroerosivo.

3.1.8. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo, ZEE – DF

Na QNR 06 e entorno ocorrem duas classes de Risco Ecológico de Perda de Áreas de Cerrado Nativo: Muito Alto e Ausência de Cerrado Nativo (**Figura 24**).

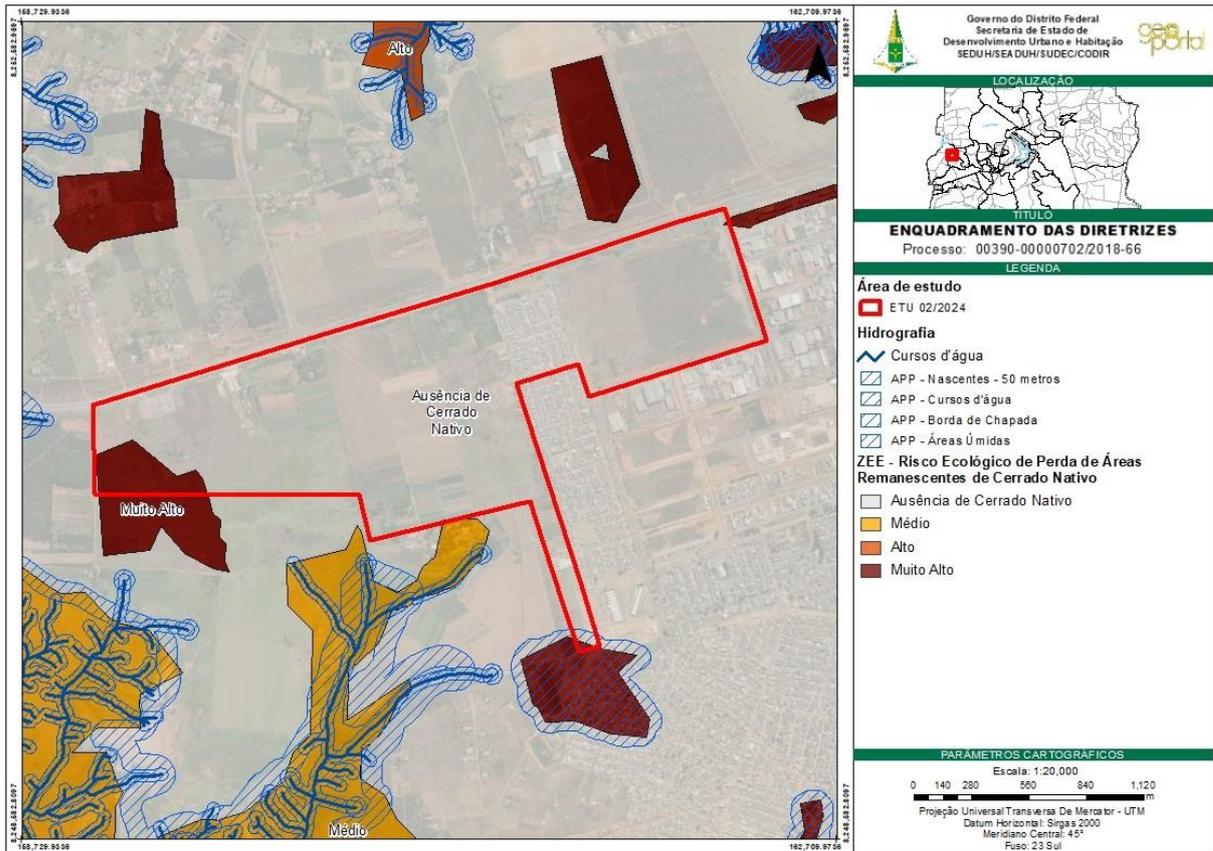


Figura 24: Mapa de localização da poligonal em relação ao Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo, ZEE-DF.

É importante que sejam observadas medidas referentes à necessidade de supressão vegetal, condição em que surge a necessidade de realização de análise e autorização do licenciamento ambiental. A remoção da cobertura vegetal pode desencadear processos erosivos, principalmente se associados ao lançamento de águas oriundas de escoamento superficial em áreas cuja cobertura vegetal foi removida.

4. DISPOSIÇÕES URBANÍSTICAS

4.1. Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT

4.1.1. Zoneamento e disposições

O Macrozoneamento do PDOT estabelece a divisão do Distrito Federal entre Macrozona Urbana, onde predominam atividades dos setores secundário e terciário, Macrozona Rural, em que predominam atividades do setor primário, e Macrozona de Proteção Integral, cuja área é destinada à preservação da natureza. A poligonal de estudo está localizada na **Macrozona Urbana**.

De acordo com o art. 60 do PDOT, a Macrozona Urbana divide-se em: Zona Urbana do Conjunto Tombado, Zona Urbana de Uso Controlado I, Zona Urbana de Uso Controlado II, Zona Urbana Consolidada, Zona Urbana de Expansão e Qualificação, e Zona de Contenção Urbana. A poligonal de estudo está inserida na **Zona Urbana Consolidada (ZUC)** e na **Zona Urbana de Expansão e Qualificação (ZUEQ)** (Figura 25).

A **Zona Urbana Consolidada**, segundo o PDOT, é composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, de baixa, média e alta densidade demográfica, servidas de infraestrutura e equipamentos comunitários. Os artigos 72 e 73 do PDOT apresentam as áreas que integram essa zona e suas diretrizes, conforme destacado:

“Art. 72. (...)

Parágrafo único. Integram esta Zona, conforme Anexo I, Mapa 1A:

(...)

XIV – áreas urbanas de Ceilândia;

(...)

Art. 73. Na Zona Urbana Consolidada, **devem ser desenvolvidas as potencialidades dos núcleos urbanos, incrementando-se a dinâmica interna e melhorando-se sua integração com áreas vizinhas**, respeitadas as seguintes diretrizes:

I – promover o uso diversificado, de forma a otimizar o transporte público e a oferta de empregos;

II – otimizar a utilização da infraestrutura urbana e dos equipamentos públicos;

(...)” (Grifo nosso)

A **Zona Urbana de Expansão e Qualificação**, segundo o PDOT, é composta por áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente habitacional, e que possuem relação direta com áreas já implantadas, sendo também integrada por assentamentos informais que necessitam de intervenções visando a sua qualificação. Os artigos 74 e 75 do PDOT apresentam as áreas que integram essa zona e suas diretrizes, em que destacamos:

“Art. 75. Esta Zona deve ser **planejada e ordenada para o desenvolvimento equilibrado das funções sociais da cidade e da propriedade urbana**, de acordo com as seguintes diretrizes:

- I – estruturar e articular a malha urbana de forma a integrar e conectar as localidades existentes;
- II – aplicar o conjunto de instrumentos de política urbana adequado para qualificação, ocupação e regularização do solo;
- III – qualificar as áreas ocupadas para reversão dos danos ambientais e recuperação das áreas degradadas;
- IV – constituir áreas para atender às demandas habitacionais;
- VII – 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.” (Grifo nosso)

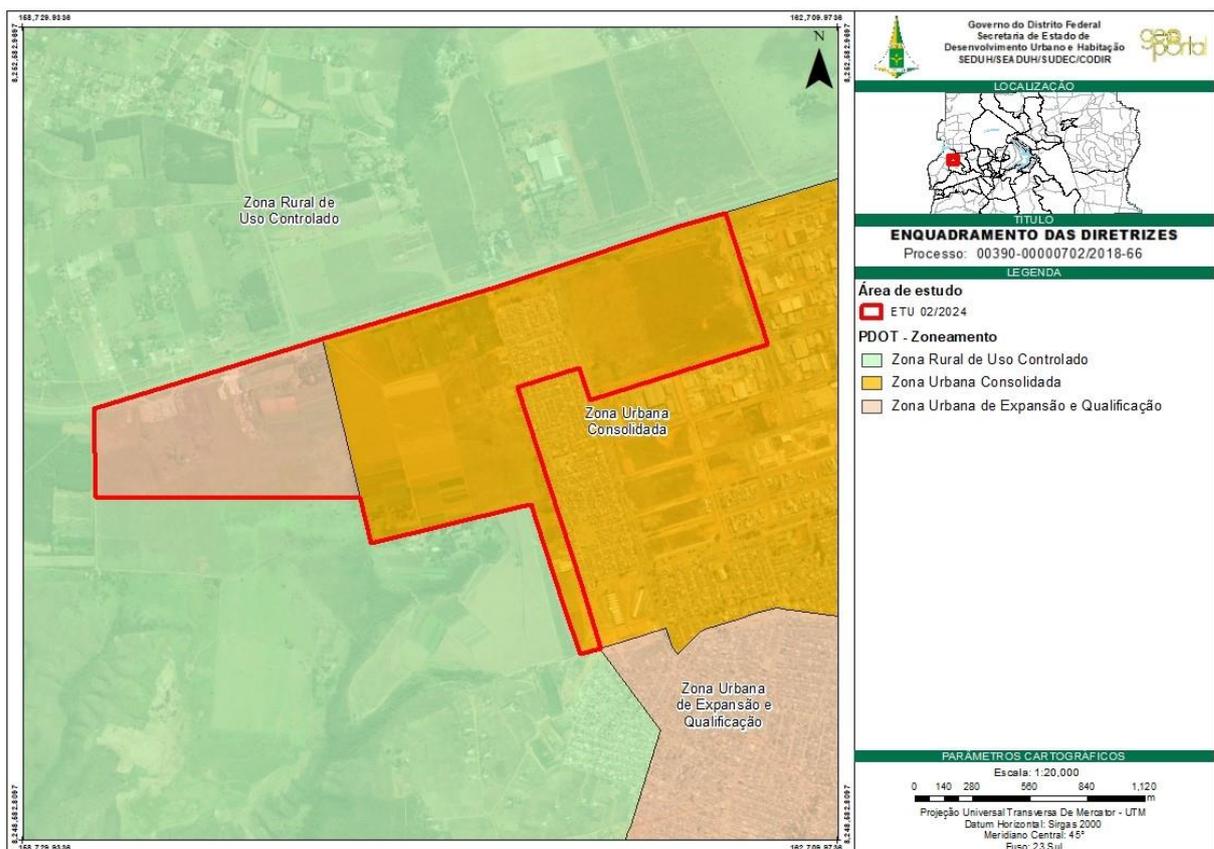


Figura 25: Mapa de localização da poligonal em relação ao Zoneamento do PDOT.

Parte Técnica nº 02/2024 – SEDUH/SEADUH/SUDEC/CODIR
Estudo Territorial Urbanístico da QNR 06 e entorno – ETU 02/2024

4.1.2. Estratégias de Ordenamento Territorial

O PDOT propõe um conjunto de intervenções de estruturação do território que configuram as Estratégias de Ordenamento Territorial, materializadas nas seguintes estratégias: a dinamização de espaços urbanos, a revitalização de conjuntos urbanos, a estruturação viária, a regularização fundiária, a oferta de áreas habitacionais, a implantação de polos multifuncionais e a integração ambiental do território.

4.1.2.1. Estratégia de Regularização Fundiária Urbana

A Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021 dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal, altera o PDOT e dá outras providências. A Reurb é aplicável aos Núcleos Urbanos Informais – NUI, conforme indicado no art. 117 do PDOT. As seguintes categorias de núcleos urbanos compõem a **Estratégia de Regularização Fundiária Urbana**, segundo o art. 118 do PDOT: Áreas de Regularização, Setores Habitacionais de Regularização e Parcelamento Urbano Isolado. A **Área de Regularização de Interesse Social – ARIS QNR 05 Ceilândia (S-15)** integra a poligonal objeto deste estudo (**Figura 26**).

Logo, a **Estratégia de Regularização Fundiária Urbana** definida pelo art. 117 do PDOT, incide na **Área de Regularização de Interesse Social – ARIS** da poligonal. O art. 117 do PDOT apresenta a definição de núcleos urbanos informais e os objetivos centrais da Estratégia de Regularização Fundiária Urbana:

“Art. 117. A **Estratégia de Regularização Fundiária Urbana**, nos termos da legislação vigente, visa à adequação dos Núcleos Urbanos Informais – NUI, por meio de ações prioritárias nas Áreas de Regularização indicadas no art. 125 desta Lei Complementar, 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.

§ 1º A regularização fundiária urbana compreende as medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais promovidas por razões de interesse social ou de interesse específico.

§ 2º Para efeito desta Lei Complementar, **entende-se por NUI aquele comprovadamente ocupado, com porte e compacidade que caracterize ocupação urbana, clandestina, irregular ou na qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes**, ainda que

atendida a legislação vigente à época de sua implantação, predominantemente utilizada para fins de moradia, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas.” (Grifo nosso)

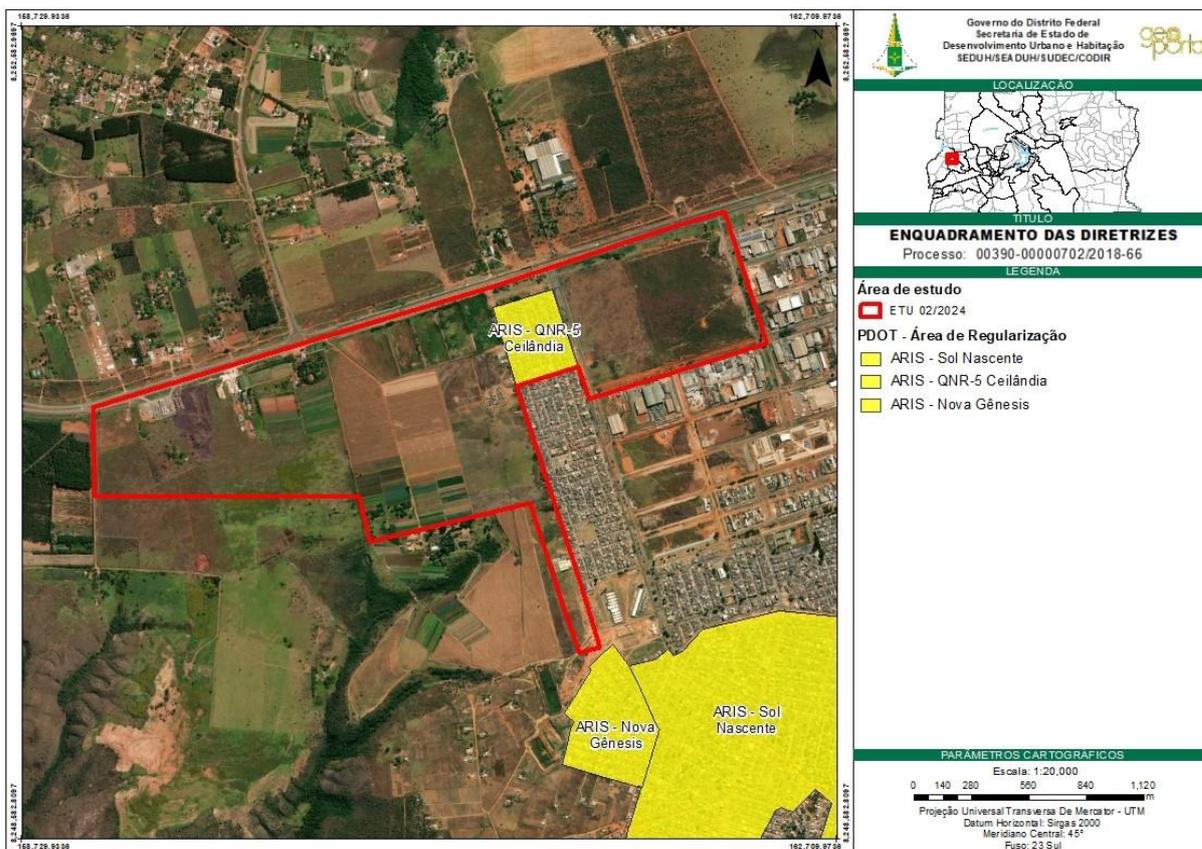


Figura 26: Mapa de localização da poligonal em relação às Áreas de Regularização das Estratégias de Ordenamento Territorial do PDOT.

Ainda de acordo com o PDOT, o art. 118 apresenta a definição e as categorias de núcleos urbanos para os quais devem ser elaborados projetos de regularização fundiária, integrantes da Estratégia de Regularização Fundiária Urbana:

“Art. 118. (...):

I – Áreas de Regularização: correspondem a unidades territoriais que reúnem assentamentos irregulares ocupados com características urbanas, 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 no processo de regularização, conforme o Anexo II, Mapa 2, e os parâmetros urbanísticos descritos no Anexo VI desta Lei Complementar;

II – 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;

III – Parcelamento Urbano Isolado: aquele com características urbanas implantado originalmente em zona rural, classificado como Zona de Urbanização Específica, nos termos do art. 3º da Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.” (Grifo nosso)

Destaca-se, a seguir, o art. 125 do PDOT que reconhece e classifica as Áreas de Regularização:

“Art. 125. Para fins de regularização fundiária e ordenamento territorial no Distrito Federal, são reconhecidas como Áreas de Regularização:

I – as áreas indicadas no Anexo II, Mapa 2 e Tabelas 2A, 2B e 2C, desta Lei Complementar;

II – as áreas indicadas no art. 127 desta Lei Complementar;

III – as áreas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuam registro, identificadas como passivo histórico, as quais podem ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade;

IV – as ocupações informais de interesse social situadas em lotes destinados a Equipamentos Públicos Comunitários – EPC ou em Equipamentos Públicos Urbanos – EPU, reconhecidas como Núcleo Urbano Informal – NUI pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal;

V – os núcleos urbanos informais localizados em Zona de Contenção Urbana, observado o art. 78 desta Lei Complementar.

§ 1º As Áreas de Regularização são classificadas em Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS e Áreas de Regularização de Interesse Específico – ARINE.

(...)” (Grifo nosso)

Deverão ser observados todos os objetivos, as premissas e demais orientações contidas no PDOT e na Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal, quanto ao uso e ocupação das áreas integrantes da Estratégia de Regularização Fundiária Urbana.

4.1.2.2. Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais

Integra a poligonal de estudo a **QNR 06 (A36)**, que constitui área da **Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais**, definida pelo art. 134 do PDOT (**Figura 27**). O artigo 134 do PDOT apresenta as áreas que integram tal estratégia; e, o artigo 135 define aquelas que correspondem à **Zona Especial de Interesse Social – ZEIS**, nos termos da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), entre elas a QNR 06 (A36), que integra este estudo:

“Art. 134. A estratégia de oferta de áreas habitacionais tem o objetivo de atender à demanda habitacional a partir de projetos e programas de iniciativa pública voltados a diferentes faixas de renda, buscando:

I – a oferta de áreas em diferentes partes do território;

II – a proximidade com núcleos urbanos consolidados onde haja oferta de serviços, comércios e equipamentos comunitários;

III – a proximidade com os principais corredores de transporte;

IV – o respeito à capacidade de suporte do território, no que se refere ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais.

Parágrafo único. A oferta de áreas habitacionais deverá ser promovida mediante a urbanização de novos núcleos ou mediante a otimização de localidades urbanas com infraestrutura subutilizada, com vazios residuais ou com áreas obsoletas.

Art. 135. Constituem áreas integrantes desta estratégia, conforme o Anexo II, Mapa 2 e Tabela 2D:

(...)

XXXVI – QNR 06, na Região Administrativa de Ceilândia;

(...)

§ 1º Para efeito desta Lei Complementar, as áreas elencadas nos incisos VII, VIII, X, XII, XIII, XVII, XVIII, XIX, XXI, XXII, XXIII, XXIV, XXVII, XXXI, XXXIV, XXXV, XXXVI, XXXVII, XXXVIII, XLI, XLII, XLIII, XLIV, XLV, XLVI, XLVII, XLVIII, XLIX, L, LI, LII, LIII e LIV são definidas como áreas especiais de interesse social, correspondendo a Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, nos termos da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, voltadas à formulação de programas de habitação social.

§ 2º Nas áreas elencadas neste artigo, poderão ser definidas outras áreas especiais de interesse social, correspondendo a Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

(...)

§ 4º Nas ZEIS, a distribuição de moradias deve priorizar o atendimento a famílias com rendimento equivalente a até 3 salários mínimos, observadas as características do déficit habitacional do Distrito Federal.” (Grifo nosso)

O artigo 136 do PDOT apresenta as premissas aplicáveis às áreas integrantes da Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais, em que destacamos:

“**Art. 136.** O uso e a ocupação do solo das áreas habitacionais citadas no art. 135 desta Lei Complementar deverão pautar-se nas seguintes premissas:
I – mescla de tipologias residenciais, com ênfase na habitação coletiva e no uso misto;
II – oferta de unidades imobiliárias voltadas a diferentes faixas de renda;
III – articulação com áreas consolidadas;
IV – estruturação de sistema de espaços livres no que se refere à vegetação, ao mobiliário urbano, aos espaços de circulação de pedestres e ciclistas, ao sistema viário e aos equipamentos comunitários;
V – adoção de parâmetros urbanísticos compatíveis com a oferta de sistema de transporte coletivo eficiente.” (Grifo nosso)

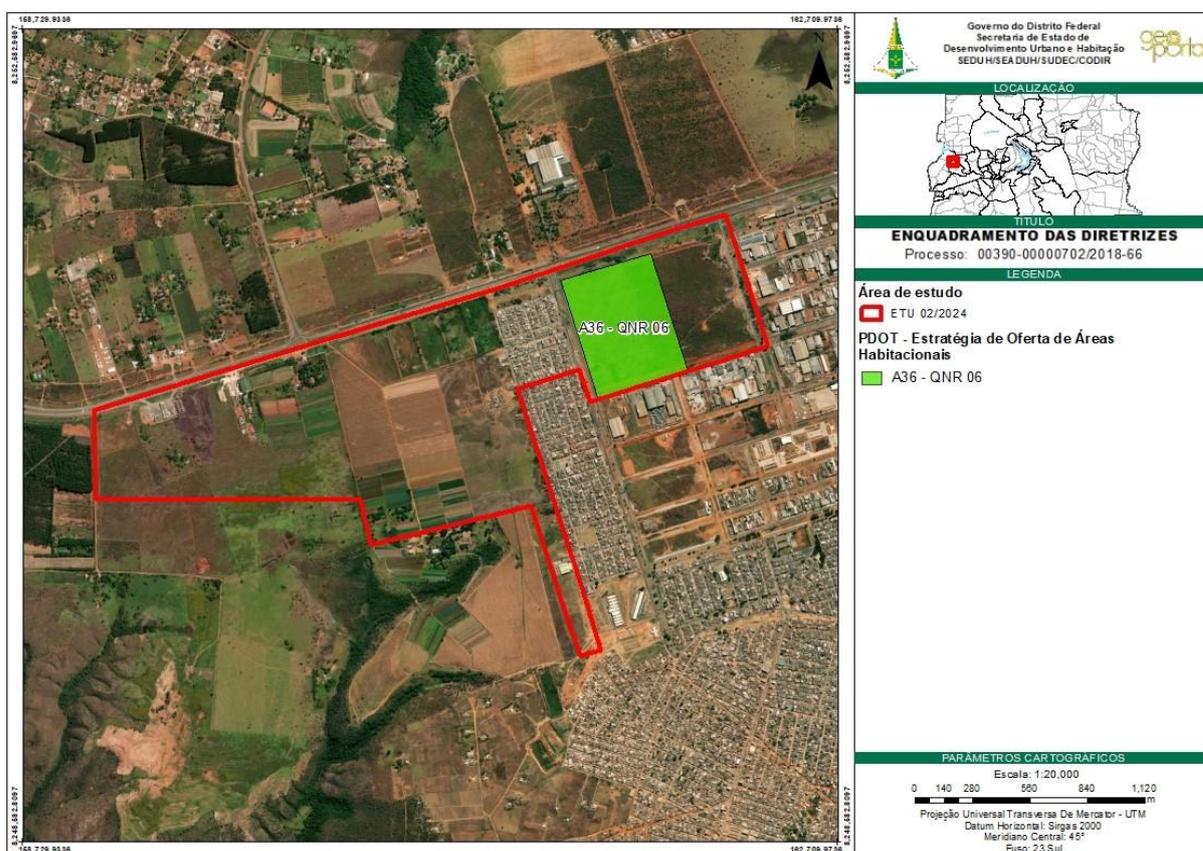


Figura 27: Mapa de localização da poligonal em relação à Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais do PDOT.

4.1.2.3. Rede Primária de Transporte Coletivo

A rodovia que configura limite da poligonal deste ETU 02/2024 (BR-070/DF-180) faz parte da **Rede Estrutural de Transporte Coletivo**, definida pelo PDOT. De

Parte Técnica nº 02/2024 – SEDUH/SEADUH/SUDEC/CODIR
Estudo Territorial Urbanístico da QNR 06 e entorno – ETU 02/2024

acordo com o art. 19, a rodovia BR-070/DF-180 possui a hierarquia de **Rede Primária (Figura 28)**, conforme destacamos:

“Art. 19. A Rede Estrutural de Transporte Coletivo tem como função propiciar os deslocamentos da população entre as principais localidades do território, considerando diferentes modalidades e capacidades, segundo a seguinte macro- -hierarquia:

I – primária: vias utilizadas para o transporte coletivo de alta capacidade, destinadas à articulação de grandes núcleos urbanos e do entorno imediato, com prioridade desta categoria sobre as demais, incluindo-se nesta classificação o sistema metroviário, conforme Anexo II, Mapa 3 e Tabela 3A, desta Lei Complementar;

II – 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, com prioridade desta categoria sobre as de menor capacidade, conforme Anexo II, Mapa 3 e Tabela 3A, desta Lei Complementar;

III – terciária: vias utilizadas para o transporte coletivo de média capacidade, destinadas à integração de localidades internas aos núcleos urbanos, interligando-se à rede secundária, com prioridade desta categoria sobre as de menor capacidade, conforme Anexo II, Mapa 3 e Tabela 3A, desta Lei Complementar.” (Grifo nosso)

Os artigos 20 e 21 do PDOT definem as seguintes diretrizes setoriais de sistema viário e mobilidade:

“Art. 20. São diretrizes setoriais para o sistema viário e de circulação:

- I – garantir a segurança, a fluidez e o conforto na circulação de todos os modos de transporte;
- II – destinar vias ou faixas, preferenciais ou exclusivas, priorizando os modos não motorizados e coletivos de transporte;
- III – destinar espaços urbanos no sistema viário para a implantação de infraestrutura de apoio a todos os modos de transporte;
- IV – compatibilizar a classificação hierárquica do sistema viário com o uso do solo;
- V – promover a acessibilidade de pedestres e ciclistas ao sistema de transporte;
- VI – promover a implantação do sistema viário de forma ambientalmente sustentável;
- VII – promover medidas reguladoras para o transporte de cargas pesadas e cargas perigosas na rede viária do Distrito Federal.

Art. 21. São diretrizes setoriais para a mobilidade:

- I – promover um conjunto de ações integradas provenientes das políticas de transporte, circulação, acessibilidade, trânsito e de desenvolvimento urbano e rural que priorize o cidadão na efetivação de seus anseios e necessidades de deslocamento;
- II – proporcionar o acesso amplo e democrático ao espaço urbano, de forma segura, socialmente inclusiva e ambientalmente sustentável;

III – promover formas de racionalização e complementaridade de ações entre os órgãos responsáveis pela organização dos espaços urbanos e rurais e do sistema de transporte.”

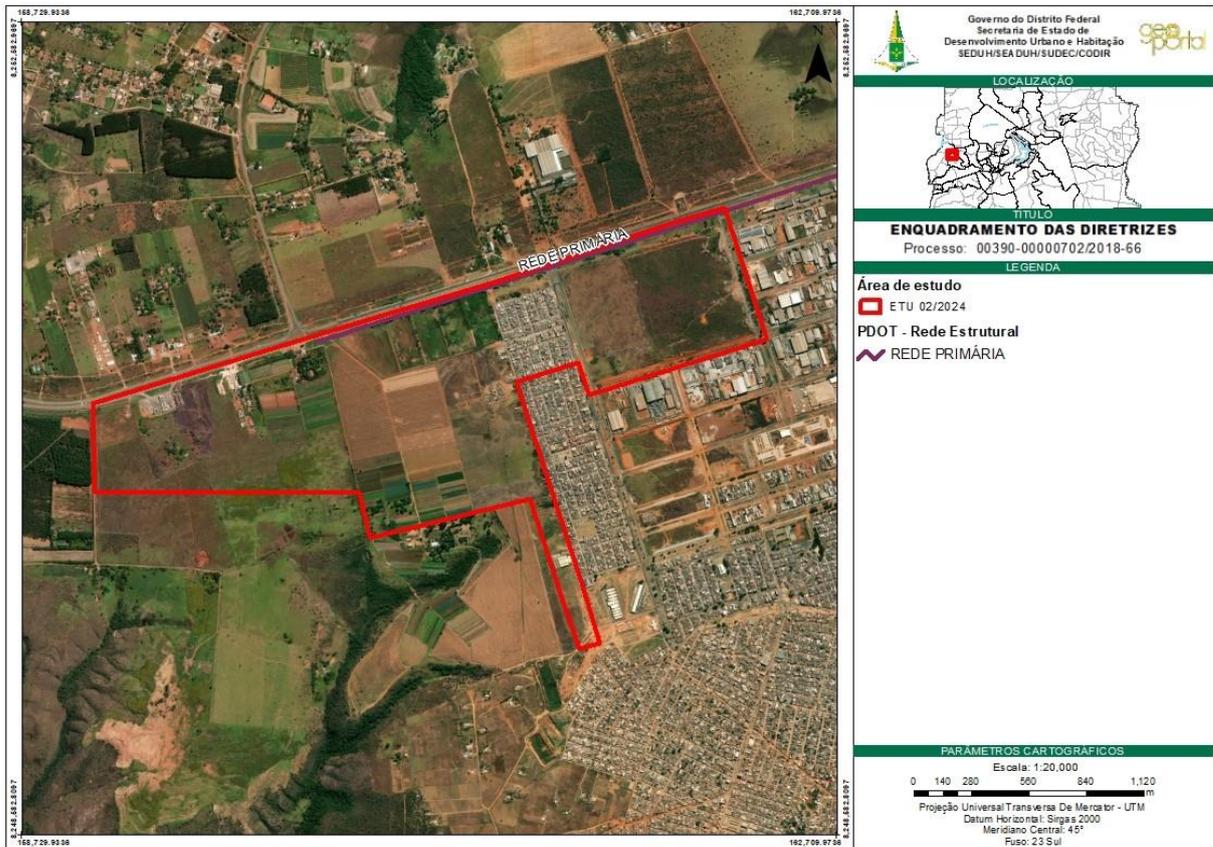


Figura 28: Mapa de localização da poligonal do ETU em relação à Rede Estrutural de Transporte Coletivo do PDOT.

4.1.2.4. Áreas Econômicas

O PDOT delimitou também **Áreas Econômicas** para atender às diretrizes setoriais para o desenvolvimento econômico. Segundo o PDOT, nestas áreas será incentivada a instalação de atividades geradoras de trabalho e renda por meio de programas governamentais de desenvolvimento econômico, com o objetivo de oferta de empregos, de qualificação urbana, de articulação institucional e de formação de parcerias público-privadas. Faz parte da poligonal do ETU 02/2024 a **Área Econômica ADE Descoberto (Figura 29)**.

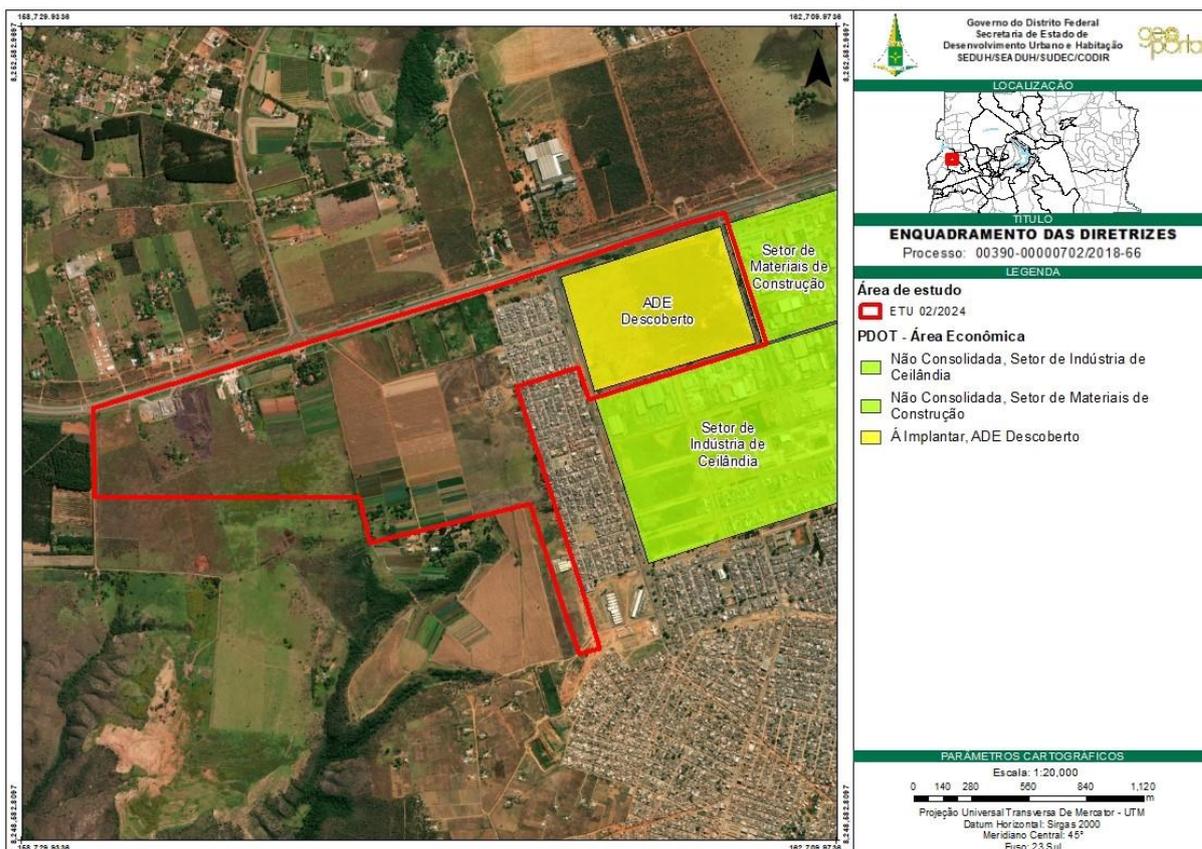


Figura 29: Mapa de localização da poligonal do ETU em relação às Áreas Econômicas do PDOT.

O PDOT classifica essas áreas de acordo com o nível de consolidação. **A ADE Descoberto foi classificada como área a ser implantada** (Anexo IV, Mapa 6 e Tabela 6A do PDOT), o que corresponde às áreas já definidas para instalação de atividades econômicas por meio de programas setoriais de desenvolvimento, devendo ser adotadas ações que possibilitem o seu desenvolvimento e implementação. O art. 35 do PDOT estabelece para essas áreas:

“Art. 35. Nas Áreas Econômicas, serão implementadas ações que busquem:

- I – urbanizar e qualificar os espaços públicos por meio da reestruturação, complementação ou implantação da infraestrutura urbana, dos equipamentos públicos e do sistema de transporte público coletivo;
- II – possibilitar a implementação do uso misto e a revisão das atividades, de modo a melhorar a escala de aproveitamento da infraestrutura instalada e a relação entre oferta de empregos e moradia;
- III – estimular a geração de empregos por meio de atração de investimentos privados;
- IV – instituir programas de qualificação de mão de obra e capacitação gerencial;
- V – incentivar a renovação de edificações e promover a integração urbanística das Áreas Econômicas aos núcleos urbanos e rurais;

Parte Técnica nº 02/2024 – SEDUH/SEADUH/SUDECI/CODIR
 Estudo Territorial Urbanístico da QNR 06 e entorno – ETU 02/2024

- VI – incentivar a oferta de serviços;
- VII – promover incentivos e parcerias com os beneficiários de programas institucionais de desenvolvimento econômico, a fim de viabilizar a implementação de projetos e programas de desenvolvimento urbano e rural.”

4.1.2.5. Dinamização de Espaços Urbanos

A **Área de Dinamização Eixo Ceilândia (D1)** integra a **Estratégia de Dinamização de Espaços Urbanos** do PDOT, definida no art. 106, e se localiza em uma parte da área do **ETU 02/2024 (Figura 30)**. De acordo com o PDOT, a estratégia de dinamização está voltada à configuração de novas centralidades, promovendo o desenvolvimento urbano, econômico e social e a indução do crescimento local e regional, mediante a diversificação do uso do solo, a implantação de centros de trabalho e renda e a melhoria dos padrões de mobilidade e acessibilidade, observada a capacidade de suporte socioeconômica e ambiental do território.

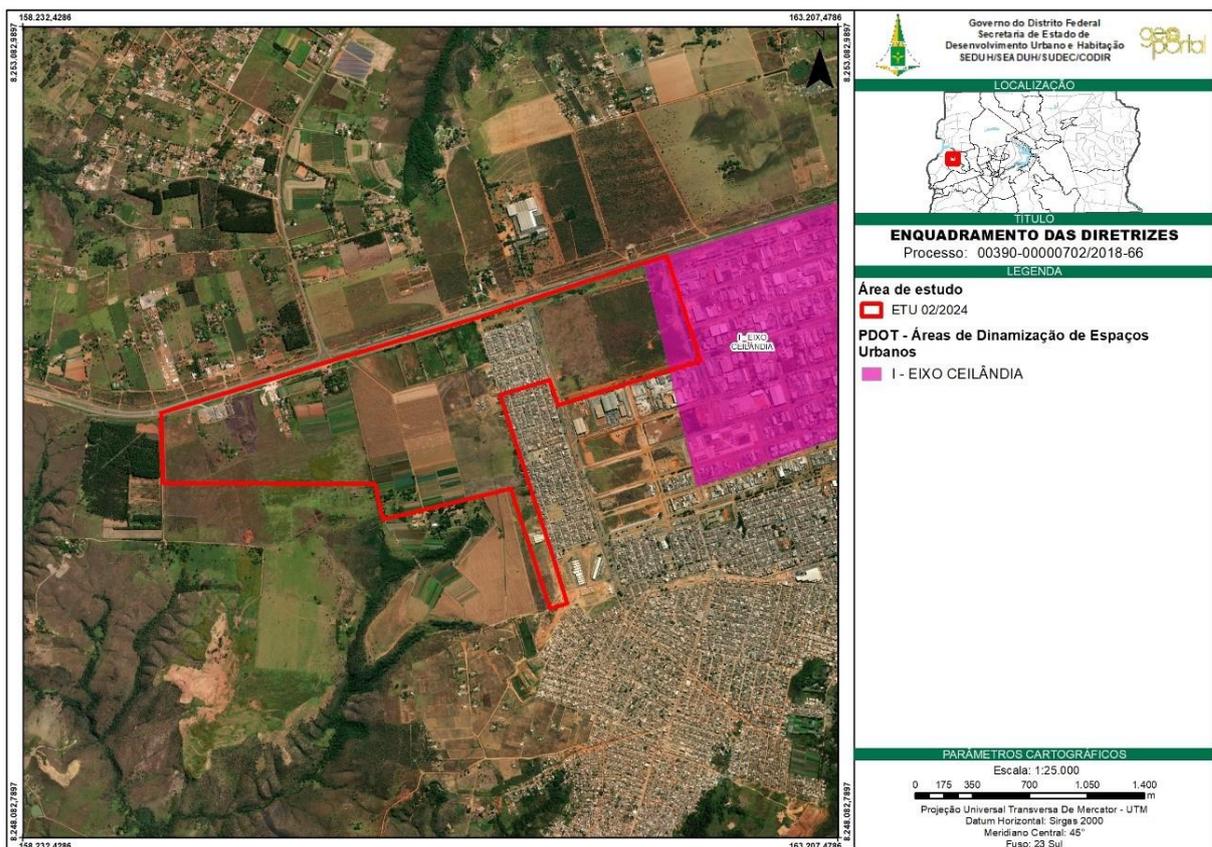


Figura 30: Mapa de localização da poligonal do ETU em relação às Áreas de Dinamização de Espaços Urbanos do PDOT.

Os artigos 106 e 107 do PDOT definem tais áreas e apresentam as possíveis ações da estratégia, e o art. 109 apresenta as áreas prioritárias de aplicação, conforme destacamos:

“Art. 106. (...)

§ 1º A dinamização deverá ser promovida por intervenções prioritárias nas Áreas de Dinamização, indicadas no Anexo II, Mapa 3, Tabela 3C, desta Lei Complementar.

§ 2º As Áreas de Dinamização foram estruturadas com base no conceito de polos urbanos, abarcando áreas em que se aglomeram atividades urbanas, e de eixos, abrangendo áreas de intervenção situadas ao longo dos grandes corredores de circulação da produção e dos fluxos.

§ 3º As Áreas de Dinamização foram delimitadas em espaços onde estão estabelecidas ou pretendem-se estabelecer atividades econômicas e fluxos regionais e metropolitanos com importância estratégica para o Distrito Federal.

§ 4º As Áreas de Dinamização exigem tratamento urbanístico específico, condicionado aos objetivos estratégicos a serem alcançados e às suas peculiaridades no que se refere às características locacionais, às formas de ocupação do solo e aos valores ambientais e culturais do território.
(...)

Art. 107. As Áreas de Dinamização comportam ações de:

I – organização e estruturação da malha urbana e dos espaços públicos associada à rede viária estrutural e à rede estrutural de transporte coletivo, resguardado o equilíbrio ambiental;

II – integração e reorganização da infraestrutura de transporte urbano, público e individual;

III – estímulo à multifuncionalidade dos espaços, possibilitando-se o incremento das atividades de comércio e de habitação;

IV – recuperação de áreas degradadas, por meio de intervenções integradas no espaço público e privado;

V – incentivo à parceria entre o Governo, a comunidade e a iniciativa privada para o desenvolvimento urbano.

(...)

Art. 109. A estratégia de dinamização, conforme indicado no Anexo II, Mapa 3, Tabela 3C, desta Lei Complementar, **deverá ser adotada prioritariamente nas seguintes áreas:**

I – Eixo Ceilândia, que compreende o Setor de Indústrias da Ceilândia, o Setor de Materiais de Construção da Ceilândia e a Área de Desenvolvimento Econômico do Descoberto, e as quadras situadas entre a Via MN 2 e Via N5, ao longo do eixo do metrô;

(...)” (Grifo nosso)

O “Anexo II – Tabela 3C – Áreas de Dinamização de Espaços Urbanos” do PDOT apresentam os objetivos, usos e atividades âncora das áreas integrantes da estratégia. O projeto de urbanismo deverá observar as diretrizes de intervenção definidas para a estratégia na oferta de usos e atividades na região. Destacamos na

Figura 31 as proposições para o **Eixo Ceilândia (D1):**

Parte Técnica nº 02/2024 – SEDUH/SEADUH/SUDEDEC/CODIR
Estudo Territorial Urbanístico da QNR 06 e entorno – ETU 02/2024

ANEXO II- TABELA 3C – ÁREAS DE DINAMIZAÇÃO DE ESPAÇOS URBANOS			
Área de Dinamização	Áreas Compreendidas	Diretrizes de Intervenção	
D01-Eixo Ceilândia	Setor de Indústrias de Ceilândia, Setor de Materiais de Construção, ADE do Descoberto e Eixo do metrô.	<ul style="list-style-type: none"> • Articulação com o entorno; • Geração de postos de trabalho. 	<ul style="list-style-type: none"> • Objetivo: Requalificar os espaços urbanos, introduzir atividades diversificadas, renovar áreas obsoletas e degradadas. • Usos: residencial, comercial de bens e serviços, institucional ou coletivo (ensino médio e superior) e industrial. • Atividades âncora: Polo de educação.

Figura 31: Destaque do “Anexo II – Tabela 3C – Áreas de Dinamização de Espaços Urbanos” do PDOT.

4.1.3. Parâmetros Urbanísticos

A Lei Complementar nº 986/2021, que dispõe sobre a Reurb no Distrito Federal e altera o PDOT, define os parâmetros urbanísticos para as Áreas de Oferta Habitacional, que se encontram indicados no “ANEXO II – TABELA 2D – OFERTA DE ÁREAS HABITACIONAIS”. Aqueles referentes à **QNR 06 na Região Administrativa de Ceilândia (A36)**, integrante da poligonal de estudo, encontram-se no **Quadro 2**:

Quadro 2: Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Oferta Habitacional do PDOT (LC. Nº 986/2021)

Área de Oferta Habitacional:	DENSIDADE	Coefficiente de Aproveitamento Máximo
QNR 06 (A36)	Média	2,00

4.2. Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS

A Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS (Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019) estabelece critérios e parâmetros de uso e ocupação para lotes e projeções localizados na Macrozona Urbana do Distrito Federal, nos parcelamentos urbanos registrados em cartório de registro de imóveis competente e demais áreas indicadas no art. 1º. A **Figura 32** apresenta os lotes já classificados pela LUOS na poligonal de estudo.

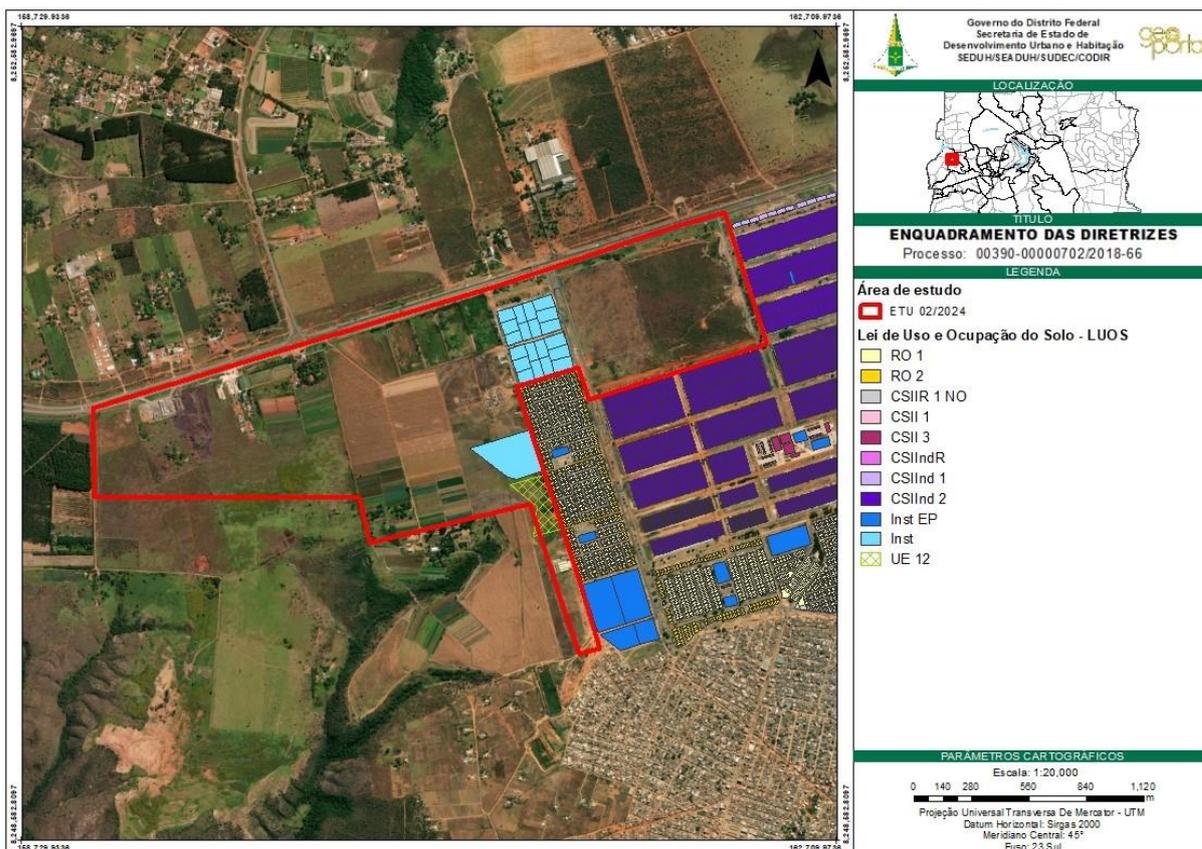


Figura 32: Lotes localizados na poligonal de estudo e classificados pela LUOS.

As categorias de usos do solo nos lotes e projeções são definidas pela LUOS em seu art. 5º como Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS, devendo seguir o disposto no Anexo I da referida lei (Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 com alteração da Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022 e Decreto nº 43.374, de 31 de maio de 2022).

As UOS definidas para o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo deste estudo visam a adequação de projetos de novos parcelamentos e do projeto urbanístico de regularização à LUOS.

4.3. Ocupação atual da área

No momento de elaboração deste estudo, a ocupação da área se caracteriza predominantemente por habitação unifamiliar, chácaras e propriedades com produção rural. A região também apresenta comércio local de pequeno porte, viveiro de mudas,

posto de combustíveis e grandes bacias de drenagem de águas pluviais da NOVACAP.

O **Parque das Corujas** (parque de uso múltiplo) e o **Parque da Lagoinha** encontram-se ocupados irregularmente. Apesar de suas áreas estarem definidas no MDE/URB 016/2002, não existe implantação de infraestrutura para os parques. A **Figura 33** apresenta a distribuição espacial das edificações existentes na região da QNR 06 e entorno, em que se observa que a região mais adensadas corresponde à **ARIS QNR 05 Ceilândia (S-15)**, consolidando-se pela predominância do uso residencial unifamiliar.

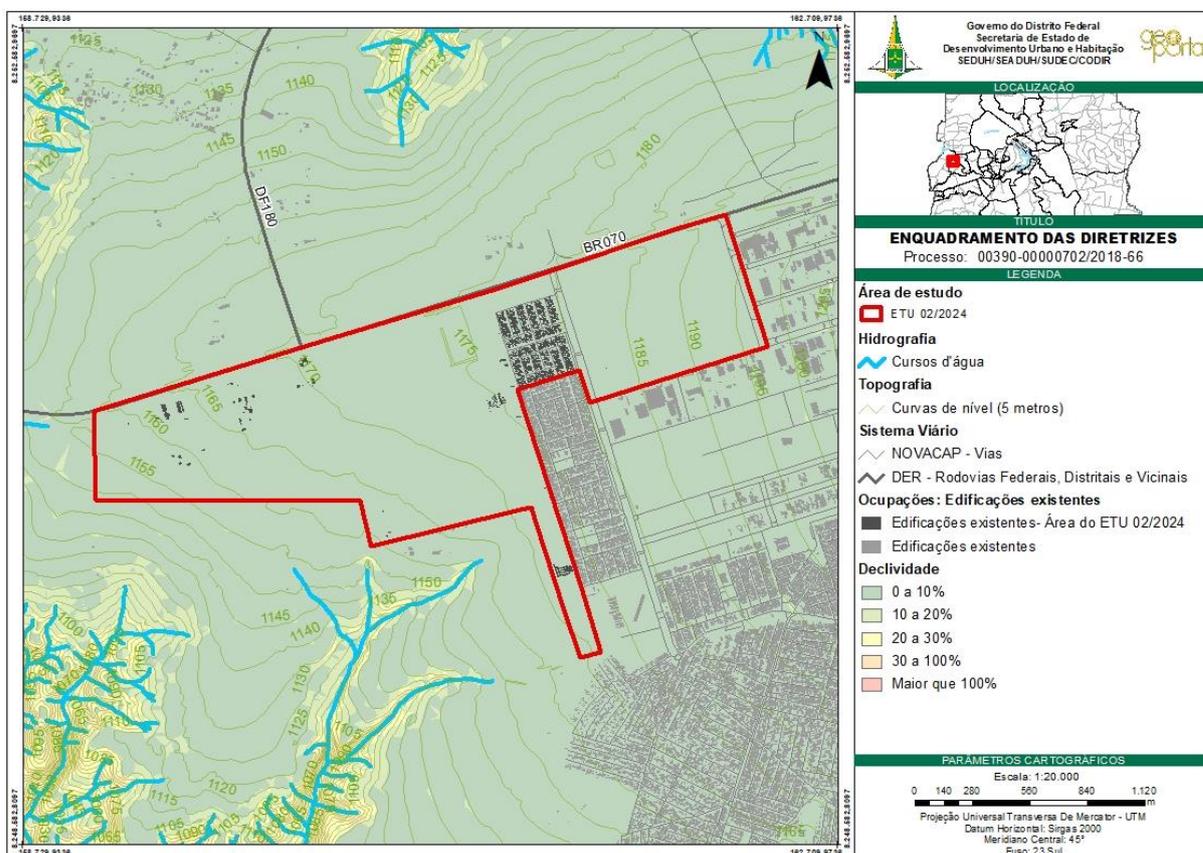


Figura 33: Mapa da distribuição espacial das edificações existentes no ETU 02/2024.

Fonte: Dados da Restituição (2016).

Na **Figura 34** observa-se que a evolução da ocupação na área de estudo apresenta mudanças predominantes na região da ARIS QNR 05, especialmente no período de 2003 a 2010, com destaque para a implantação das bacias de drenagem

Parte Técnica nº 02/2024 – SEDUH/SEADUH/SUDECO/CODIR
Estudo Territorial Urbanístico da QNR 06 e entorno – ETU 02/2024

de águas pluviais. Neste curto período, com relação ao entorno imediato, destaca-se ainda a densa ocupação da QNR 4. A partir de 2010, a ocupação na área do ETU não apresenta mudanças significativas, mantendo ainda a produção rural nas porções centrais e à oeste da poligonal de estudo. Contudo, seu entorno imediato apresenta crescimento na densidade de edificações urbanas, mantendo as características de produção rural nas áreas localizadas na macrozona rural.

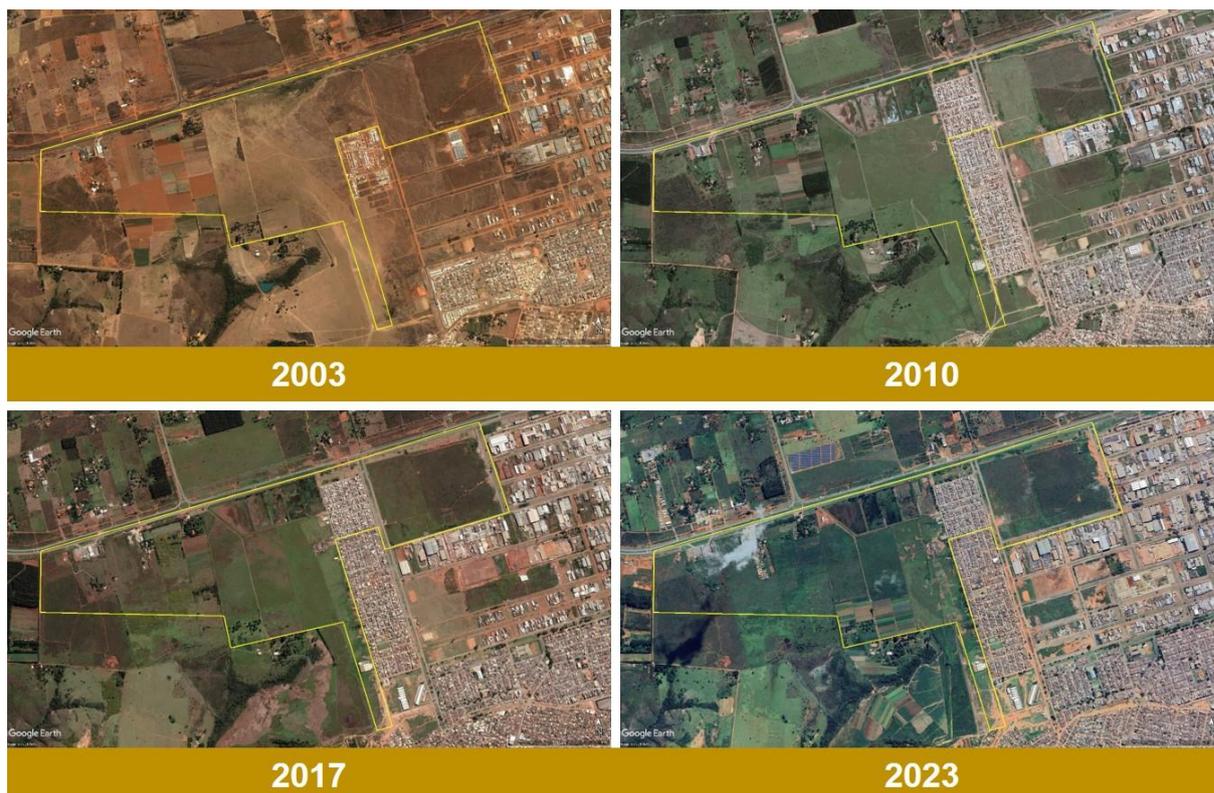


Figura 34: Evolução de ocupação na poligonal do ETU 02/2024 e entorno imediato.

Fonte: Google Earth, 2024 (adaptado).

Em visita técnica realizada na área da poligonal do ETU 02/2024, no dia 01/02/2024, foram conferidos os dados antes visualizados por imagens de satélites. Os locais visitados foram as margens da BR-070, a QNR 5 da Ceilândia, as bacias de detenção, além das QNR 3 e QNR 4. Às margens da BR-070 encontram-se, na porção oeste, atividades de uso industrial (uma fábrica de brita e concreto) e PAC (posto de gasolina), algumas ocupações residenciais não registradas e uma gleba do INCRA, que está demarcado com muros, mas sem nenhuma ocupação até o momento da visita.

Parte Técnica nº 02/2024 – SEDUH/SEADUH/SUDEDEC/CODIR
Estudo Territorial Urbanístico da QNR 06 e entorno – ETU 02/2024

O acesso principal à poligonal é realizado pela BR-070 que possui uma ligação com uma via de grande porte e extensão com retornos, canteiro central e que possui capacidade de se tornar uma via de atividades. Ela é responsável pela conexão da BR-070 com a Região Administrativa do Pôr do Sol e Sol Nascente RA XXXII.

Na porção central da poligonal encontra-se o parcelamento já aprovado do setor IKEDA que consta no processo SEI nº 00390-00000702/2018-66, que conta com central de vendas de lotes no local (Ofertados pela Construtora Direcional), 5 bacias de retenção, que são responsáveis pelo armazenamento e infiltração da água no solo. No MDE – 173/2020, consta que duas dessas bacias serão realocadas para a sua execução. Ao sul da poligonal foram identificadas as seguintes áreas de uso institucional: Parque das Corujas, Escola Classe 65 de Ceilândia, construções de habitação e instituições religiosas não registradas.

Na porção a leste encontram-se as construções já consolidadas da ARIS (Área de Regularização de Interesse Social) da QNR 5 de Ceilândia e a área proposta para a criação da QNR 6.

O entorno da poligonal é caracterizado por áreas rurais com usos voltados a atividades agrícolas, principalmente na extensão da BR-070. Na parte mais a leste estão as áreas das QNR 3 e QNR 4 de Ceilândia com características físicas de residências unifamiliar com comércio e um setor de indústria que está em processo de expansão.



Figura 35: Fotos da visita técnica.
Fonte: CODIR, 2024

4.4. Análise do sistema viário segundo a sintaxe espacial

Nessa seção será apresentada a caracterização do sistema viário da QNR 06 e entorno segundo a Teoria da Lógica Social do Espaço, ou Sintaxe Espacial. Esta é um conjunto teórico e metodológico para análise da configuração do espaço das cidades e edificações (HILLIER, HANSON, 1984). Ela permite compreender como a configuração se relaciona com as dinâmicas sociais e neste estudo o foco será identificar as centralidades e as vias mais importantes.

Quadro 3: Resumo de termos, variáveis e conceitos utilizados na Sintaxe Espacial

TERMO	DEFINIÇÃO
Mapa axial	Mapa composto pelo menor número de linhas com as maiores dimensões, que representam de maneira simplificada o sistema de percursos existentes.
Mapa de segmentos	Mapa proveniente do mapa axial, pelo processo de segmentação dos axiais nos vértices onde ocorre o cruzamento entre linhas axiais.
Profundidade	É a distância entre dois espaços distintos que perpassa por outros espaços intermediários. Sendo mais profundo quanto maior a quantidade de espaços intermediários e mais raso caso o contrário.
Integração Global (Rn)	É a medida de profundidade topológica entre um espaço de origem e todos os outros espaços de destino de um sistema. Quanto maior o valor de integração maior a acessibilidade daquele espaço em relação ao sistema, quanto menor o valor mais segregado.
Integração Local (R3)	É a medida de profundidade topológica entre um espaço de origem e os outros espaços de destino de um sistema até o terceiro nível de profundidade. Quanto maior o valor de integração maior a acessibilidade daquele espaço em relação ao sistema, quanto menor o valor mais segregado.
Integração Angular	É a medida de profundidade entre um segmento de origem e todos os outros segmentos de destino, considerando a soma das mudanças de direção em ângulos em cada percurso.
Escolha Angular	É a medida da quantidade de vezes que um determinado segmento compõe o caminho mais curto entre dois espaços distintos.
Caminho mais curto na análise angular	É o caminho que possui no todo a menor variação angular, representa os percursos com menor mudança de direção.
Normalização	Tem o objetivo de eliminar o efeito do tamanho do sistema no cálculo de escolha e profundidade.
Integração angular normalizada – NAIN	É a medida normalizada da integração angular, ou seja, é a medida da profundidade de um segmento relativo a todos os outros segmentos quanto às mudanças de direção com base no ângulo.
Escolha angular normalizada – NACH	É a medida normalizada da escolha, ou seja, é a medida de quanto um segmento pertence aos percursos mais curtos entre origem e destino, considerando a mudança de direção em relação ao ângulo.
Normalização na Base 100	É a normalização das variáveis sintáticas, definindo o valor mínimo em 0 e o valor máximo em 100. A normalização é feita para padronizar a escala e ilustrar melhor as mudanças das variáveis.

Fonte: COELHO (2017), HILLIER (1984, 2005), MEDEIROS (2006) e VAN NES; YAMU (2021).

Para este estudo foram utilizados os dados oficiais disponíveis no GeoPortal, os dados públicos do Open Street Maps e as imagens mais atuais do Google Maps e Satellite, os programas utilizados foram o depthmapXnet, versão 0.35, o Arcmap, versão 10, o QGIS, versão 3.28.4-Firenze, o plug-in Space Syntax Toolkit, versão 0.3.108 e o plug-in HCMGIS, versão 23.11.23. O período de aquisição dos dados foi de 15/01/2024 até 19/01/2024.

Para a elaboração dos mapas axiais foi considerado o sistema viário detalhado, representando as rotatórias em sua complexidade. Foram representadas as vias pavimentadas e os trechos carroçáveis não pavimentados. Não foram representados trechos viários inseridos em lotes particulares.

Foram elaborados dois mapas axiais, o primeiro representa a situação atual, denominado **atual**, representado a partir das imagens mais recentes. Já o segundo denominado **projetado**, representando o sistema viário atual com o sistema viário proposto pelos projetos urbanísticos aprovados, mas ainda não implementados, pertencentes aos MDE e URB 016/2002, MDE e URB 173/2020 e MDE e URB 119/2021, todos aprovados por Decreto. Dessa maneira será possível identificar quais são as áreas de centralidade e de maior fluxo no momento atual e como as alterações futuras impactarão no sistema viário.

A área de estudo está localizada na região noroeste de Ceilândia, com limite norte é coincidente com a DF-180 e BR-070. Não apresenta grande densidade de sistema viário, pois sua área é majoritariamente desocupada e grande parte da ocupação existente é acessível por vias não pavimentadas, à exceção da ARIS QNR 05.

Estão presentes no entorno da área de estudo ocupações consolidadas, com características distintas de ocupação e traçado. Diferenciam-se principalmente pela densidade da malha viária e uso predominante.

A porção leste é caracterizado por uma ocupação predominantemente industrial, com lotes de maiores dimensões e grande fluxo de veículos de carga. Dessa

maneira, o sistema viário caracteriza-se por possuir grandes dimensões e organizar-se em malha ortogonal, que garantem o acesso aos lotes e a manobrabilidade dos veículos. É uma malha viária densa.

Ao centro há a ocupação consolidada denominada ARIS QNR 5, com lotes de menores dimensões e de uso predominantemente residencial e comercial de escala local. Seu sistema viário repete os padrões encontrados no Setor R Norte, constituindo-se de vias ortogonais que delineiam conjuntos retangulares. É uma malha viária muito densa.

Na porção oeste, há o predomínio de vazios e ocupações de uso rural. O sistema viário caracteriza-se por trechos carroçáveis não pavimentados, bastante esparsos, pouco conectados, que configuram poucos movimentos circulares, resultando em muitas vias sem saída. É uma malha viária pouco densa.

A análise do sistema viário por meio da sintaxe espacial demonstrou que a BR-070 possui alto valor de integração, tanto global quanto local (**Figura 36**), portanto, ela é a via de mais fácil acesso de todo o sistema, sendo necessário perpassar poucas vias para alcançá-la. Conforme a lógica do movimento natural, a configuração urbana influencia no movimento de pedestres e veículos, que por sua vez influencia na localização das atividades atrativas (MEDEIROS, 2006). Dessa forma as áreas de maior acessibilidade e fluxo tende a concentrar atividades econômicas de comércio e serviço.

A BR-070, na escala do DF, apresenta altos valores de integração e escolha, evidenciados nos mapas elaborados por Coelho (2017) e confirmados com os mapas produzidos neste estudo. Portanto, essa rodovia apresenta potencial para atrair atividades econômicas de escala regional.

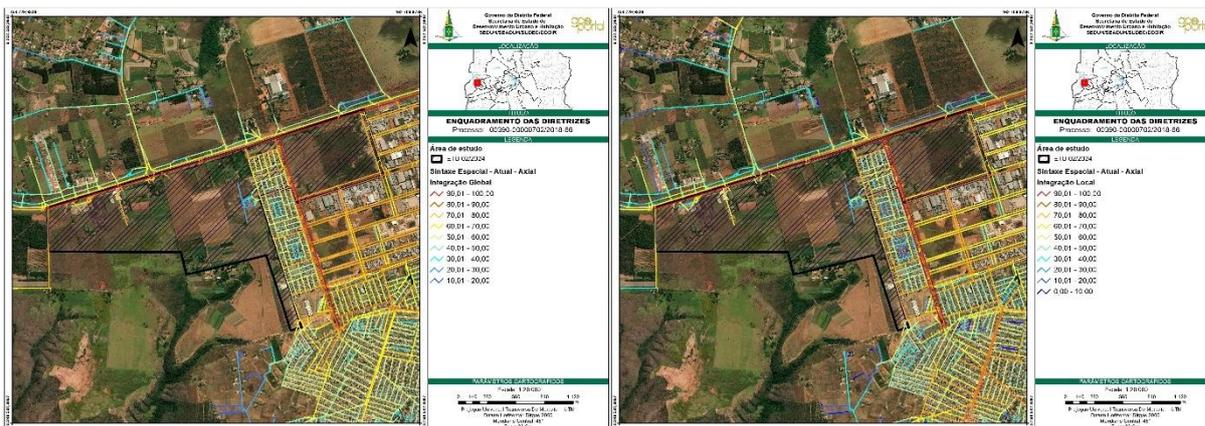


Figura 36: Mapa Axial da QNR 6, do sistema viário atual, com as variáveis Integração Global (Esquerda) e Integração Local (Direita).

Outras vias de alto valor de integração global e local são as vias perpendiculares à BR-070 que circundam o Setor de Indústria de Ceilândia e a via ao Sul desse setor. A via perpendicular à BR-070 e adjacente à QNR 4 possui grande potencial de centralidade, podendo concentrar atividades atrativas. Entretanto, essas vias também apresentam altos valores de escolha (NACH) (**Figura 37**) e podem apresentar um conflito de fluxo, pois constituem o limite entre os usos residenciais e industriais, e demandam diferentes tipos de fluxo, aquele predominantemente de carros e ônibus e este de caminhões.

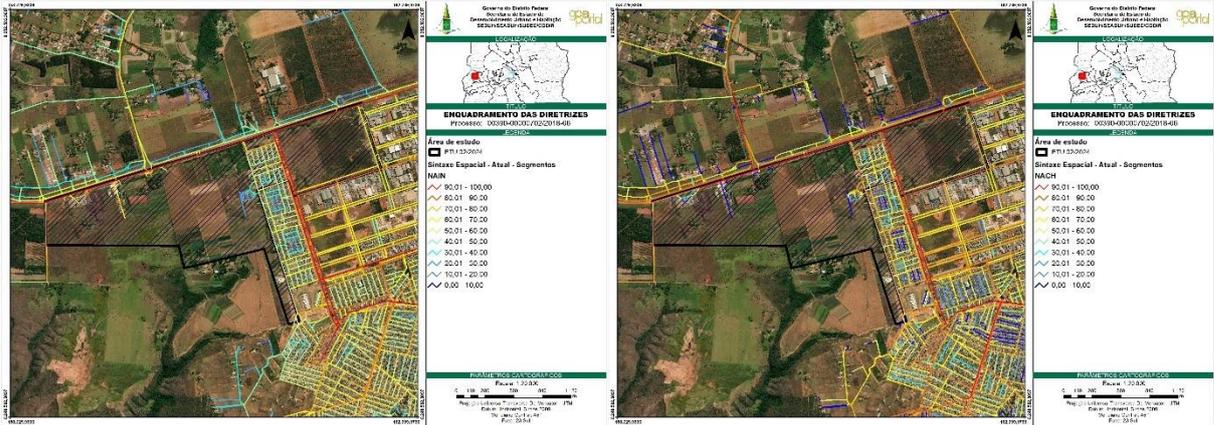


Figura 37: Mapa de Segmentos da QNR 6, do sistema viário atual, com as variáveis NAIN (Esquerda) e NACH (Direita).

Analisando os projetos aprovados e incluindo as vias projetadas nas análises, foi possível identificar os impactos no sistema viário atual, prevendo possíveis variações nos movimentos da configuração

Conforme observado na **Figura 38** e na **Figura 39**, o acréscimo do sistema viário projetado pelos MDE e URB 016/2002, MDE e URB 173/2020 e MDE e URB 119/2021 não impactou o sistema de maneira significativa. As vias projetadas possuem baixo valor de integração, tanto local quando global, e caracterizam-se por serem pouco conectadas com as vias existentes.

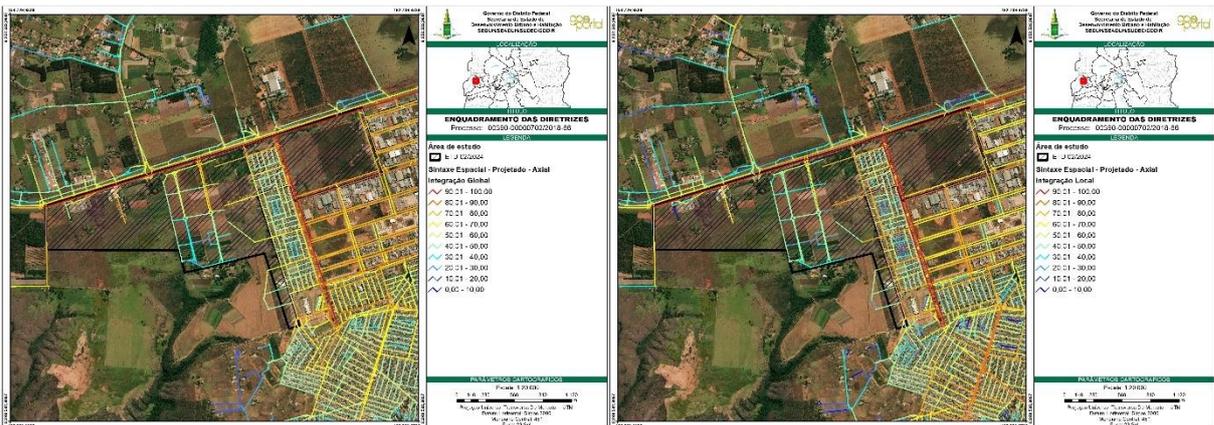


Figura 38: Mapa Axial da QNR 6, do sistema viário projetado, com as variáveis Integração Global (Esquerda) e Integração Local (Direita).

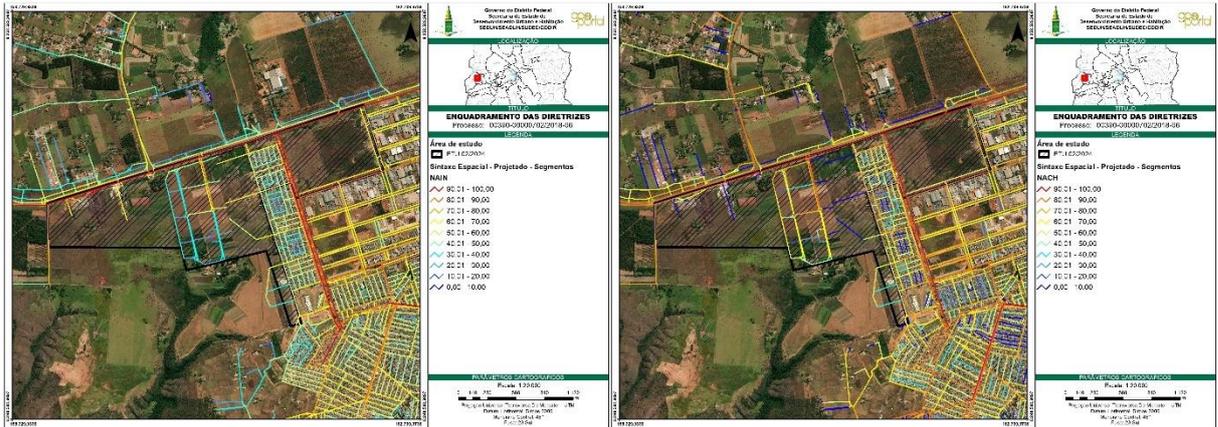


Figura 39: Mapa de Segmentos da QNR 6, do sistema viário projetado, com as variáveis NAIN (Esquerda) e NACH (Direita).

PARTE II. ORIENTAÇÕES PARA A ELABORAÇÃO DAS DIRETRIZES

A **PARTE II** dessa Parte Técnica apresenta orientações para elaboração das diretrizes da **QNR 06 e entorno**. São traçadas orientações para as Diretrizes de Sistema Viário e Circulação, Zoneamento das Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, Densidade Demográfica, definição de Áreas Públicas e orientações para infraestrutura urbana, que devem ser seguidas no momento de elaboração do projeto urbanístico e de regularização a ser desenvolvido.

5. DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Quanto ao uso e ocupação do solo, os projetos urbanísticos e de regularização devem estar em concordância com as disposições do PDOT, assim como da legislação urbanística e ambiental vigente. Da mesma maneira, o uso e a ocupação do solo também devem respeitar a capacidade de suporte ambiental da região e observar o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal – ZEE-DF.

As Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo definem o zoneamento da região, delimitando zonas que abrangem toda a área de estudo. As zonas caracterizam-se como porções territoriais com condicionantes urbanísticas e ambientais similares, onde devem incidir os mesmos parâmetros de uso e ocupação, conferindo identidade e função para cada zona no contexto urbano da área de estudo.

As Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo foram elaboradas em concordância com as disposições do PDOT, especialmente acerca do Zoneamento e das Estratégias de Ordenamento Territorial. Além das disposições do PDOT, o uso e a ocupação do solo também devem respeitar a capacidade de suporte ambiental da região, considerando o ZEE-DF, as APPs, as APAs e o parque urbano existente na região do estudo.

O zoneamento proposto neste ETU considerou as características físico-ambientais e urbanísticas da região de estudo, assim como as relações socioespaciais existentes entre as áreas ocupadas, as áreas ambientalmente protegidas e os núcleos

urbanos vizinhos à região. Foram definidas seis zonas para a poligonal de estudo, considerando as características e particularidades da legislação urbanística em cada porção do território, de modo a determinar a destinação de cada zona. Dessa forma, foram definidas as seguintes zonas para a área de estudo: **Zona A, Zona B, Zona C, Zona D, Zona E**. As zonas definidas para a **QNR 06 e entorno** buscam garantir uma transição suave entre a zona urbana consolidada, a leste, e a zona rural existente, a oeste da poligonal.

De forma geral, recomenda-se que a utilização de métodos de recarga natural e artificial de aquíferos, sempre tomando os cuidados adequados para evitar a contaminação das águas subterrâneas, e a utilização de técnicas compensatórias visando reduzir o grau de impermeabilização do solo e garantir a disponibilidade hídrica nos córregos do entorno. Preferencialmente, dentro da poligonal, devem ser implantadas atividades produtivas com baixo potencial poluidor.

Recomenda-se também que a remoção da cobertura vegetal e do solo superficial seja feita somente antes do início da implantação de qualquer tipo de empreendimento, preferencialmente em época de seca. Solos expostos, principalmente associados ao lançamento de águas oriundas de escoamento superficial em áreas cuja cobertura vegetal foi removida, podem desencadear processos erosivos.

A **Figura 40** apresenta o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo definido para o ETU 02/2024 – QNR 06 e entorno.

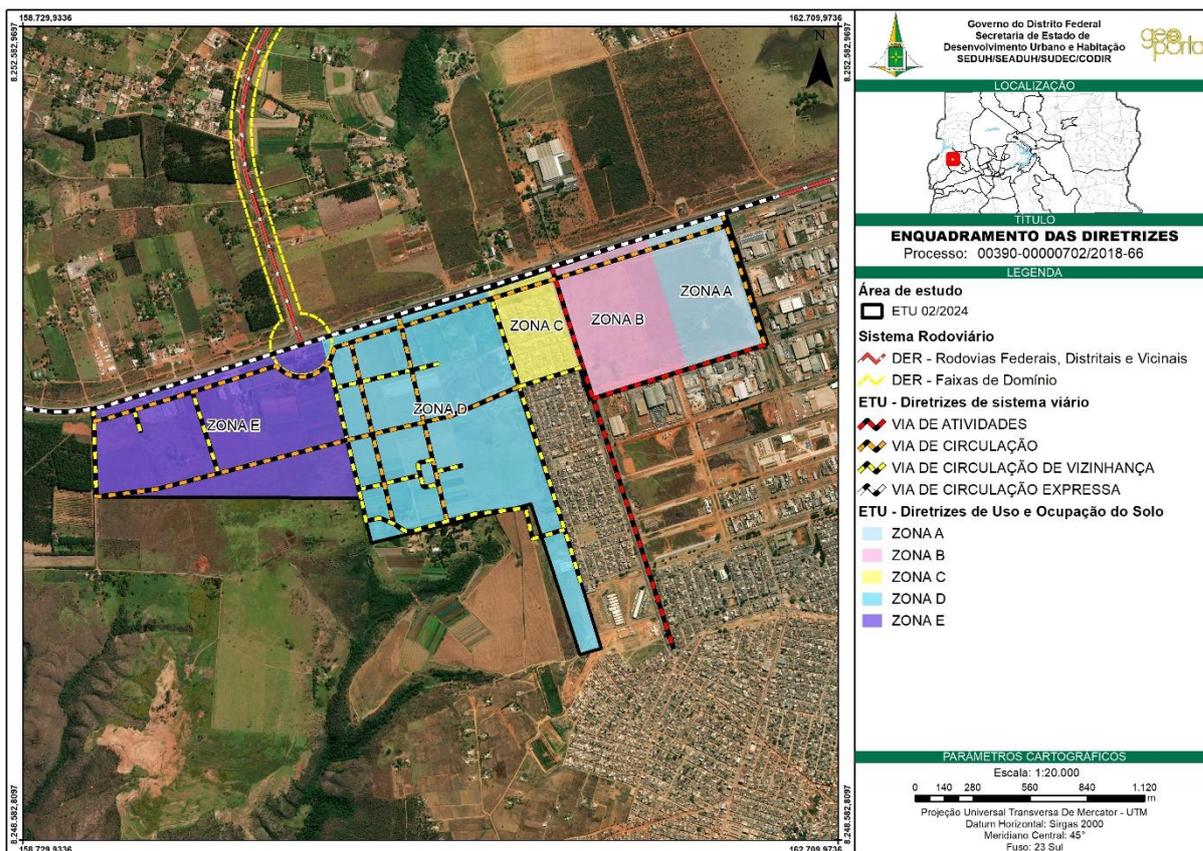


Figura 40: Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do ETU 02/2024.

5.1. Zona A

A **Zona A** corresponde à porção mais a leste da poligonal, inserida na Zona Urbana Consolidada do PDOT. Nessa zona, localiza-se a **Área de Desenvolvimento Econômico - ADE Descoberto**, adjacente à Área Econômica do Setor de Materiais de Construção e à Área Econômica do Setor de Indústria de Ceilândia, caracterizados por lotes de maiores dimensões, com atividades industriais, de distribuição e de logística, cuja ocupação predominante se dá por galpões industriais. Da mesma forma, a **Zona A** abrange a **Área de Dinamização Eixo Ceilândia (D1)** que integra a **Estratégia de Dinamização de Espaços Urbanos** do PDOT.

Nesse sentido, seguindo as diretrizes previstas no PDOT para tais estratégias, o projeto urbanístico deve atentar para a diversidade de usos e atividades, buscando adequar as tipologias arquitetônicas, os usos e as atividades previstas para a área, além de conferir melhores condições de mobilidade e acessibilidade, contribuindo com

a promoção do desenvolvimento urbano, econômico e social. O projeto urbanístico deve prever atividades econômicas e produtivas compatíveis com a região, especialmente ligadas à atividade âncora de **polo educacional** definida pelo PDOT em seu “Anexo II – Tabela 3C – ÁREAS DE DINAMIZAÇÃO DE ESPAÇOS URBANOS”.

Devem ser incentivadas as atividades comerciais e industriais com pequeno potencial poluidor, considerando a proximidade às residências, comércios e prestação de serviços. Quanto aos setores adjacentes, Setor de Materiais de Construção e Setor de Indústria de Ceilândia, os novos parcelamentos devem incentivar a qualificação e revitalização dos espaços subutilizados e degradados urbanisticamente nessas áreas, especialmente no entorno dos novos empreendimentos.

Ficam permitidos os seguintes usos para a **Zona A: residencial multifamiliar** (tipologia de apartamentos), **comercial, prestação de serviços, misto, institucional, industrial** (de pequeno porte, baixa incomodidade ao uso residencial e pequeno potencial poluidor) e **Posto de Abastecimento de Combustíveis**.

5.2. Zona B

A **Zona B** corresponde à Área de Oferta Habitacional **QNR 06 (A36)**, que integra a Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais do PDOT, e está definida como **Zona Especial de Interesse Social – ZEIS** nos termos da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade). Considerando a Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais do PDOT, destaca-se a necessidade de diversificar as tipologias residenciais, de forma a atender diferentes faixas de renda, com ênfase na habitação coletiva e no uso misto.

Os projetos urbanísticos devem garantir a articulação dessas novas áreas habitacionais com áreas consolidadas, promovendo a oferta de atividades e serviços, além de fomentar polos geradores de emprego e renda. Nessa **Zona B**, devem ser estruturados ainda sistemas de espaços livres, garantindo a implantação de vegetação, mobiliário urbano e equipamentos comunitários, incentivando a apropriação do espaço público pela população.

A área da **Zona B** também se localiza na **Área de Desenvolvimento Econômico - ADE Descoberto**, dessa forma, o projeto urbanístico deve seguir as diretrizes previstas no PDOT para tal estratégia, buscando a diversidade de usos e atividades, adequando as tipologias arquitetônicas para a área e oferecendo melhores condições de mobilidade e acessibilidade, a fim de promover o desenvolvimento urbano, econômico e social.

Ficam permitidos os seguintes usos para a **Zona B: residencial unifamiliar e multifamiliar** (tipologia de casas e apartamentos), **comercial, prestação de serviços, misto, institucional e industrial** (de pequeno e médio porte, baixa e média incomodidade ao uso residencial e pequeno potencial poluidor) e **Posto de Abastecimento de Combustíveis**.

5.3. Zona C

A **Zona C** corresponde à **Área de Regularização de Interesse Social – ARIS QNR 05 Ceilândia (S-15)** que integra a Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT. Atualmente, a ocupação se caracteriza pelo uso predominantemente residencial unifamiliar, na tipologia de casas. O padrão de ocupação dessa **Zona C** segue a malha viária e dimensionamento de quarteirões já consolidados da QNR 04 do projeto urbanístico aprovado e consubstanciado nas URB/MDE/NGB-016/2002.

O projeto urbanístico e de regularização da **Zona C** deve considerar os regramentos definidos na Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021 (Reurb-DF) e no PDOT.

Esta **Zona C** poderá ser objeto de Diretrizes Específicas – DIUPE, quando da definição dos parâmetros urbanísticos por legislação complementar e/ou demais dispositivos legais aplicáveis.

5.4. Zona D

A **Zona D** equivale à área do parcelamento urbano IKEDA, aprovado por meio do Decreto nº 42.786, de 09 de dezembro de 2021, consubstanciado no Projeto de Parte Técnica nº 02/2024 – SEDUH/SEADUH/SUDEEC/CODIR
Estudo Territorial Urbanístico da QNR 06 e entorno – ETU 02/2024

Urbanismo URB 173/2020, no Memorial Descritivo MDE 173/2020 e nas Normas de Edificação, Uso e Gabarito NGB 173/2020. E as áreas que abrigam atualmente usos institucionais, equipamentos públicos comunitários, equipamentos urbanos e o Parque Urbano das Corujas. As bacias de drenagem pluvial localizadas nessa **Zona D** configuram importante e necessário equipamento de infraestrutura à região noroeste da RA de Ceilândia, devendo sua permanência e configuração serem consideradas nos projetos urbanísticos da área.

Como forma de não impedir futuras alterações e ajustes do parcelamento aprovado, visto que o projeto urbanístico não se encontra consolidado, foram considerados os parâmetros e usos já definidos, possibilitando também novos usos e ocupações para a região. E com a finalidade de prever áreas para equipamentos necessários à população e garantir que possam ser definidos espaços públicos de qualidade na região de estudo, o remanescente da **Zona D** deverá destinar-se preferencialmente ao uso institucional, devendo promover a oferta de serviços públicos e a criação de espaços livres adequados à configuração da região. Deve ser priorizada a criação de parques e/ou espaços livres públicos contíguos às bacias de drenagem, promovendo a integração desses equipamentos à paisagem urbana, sem comprometer a segurança dos usuários, como forma de evitar a criação de barreiras e áreas urbanas ociosas.

Dessa forma, ficam permitidos os seguintes usos para a **Zona D: residencial unifamiliar, residencial multifamiliar** (tipologia de casas e apartamentos), **comercial, prestação de serviços, misto, institucional e industrial** (de pequeno porte, baixa incomodidade ao uso residencial e pequeno potencial poluidor) e atividades em que seja necessário empregar as **unidades especiais**, como praças, parques urbanos e infantis, campus universitário, viveiros etc. (Art. 38 da LUOS).

5.5. Zona E

A **Zona E** corresponde às áreas da Zona Urbana de Expansão e Qualificação do PDOT, localizadas na RA do Sol Nascente e Pôr do Sol, e adjacentes à zona rural. Dessa forma, essa zona deve buscar o amortecimento e a compatibilização entre as

Parte Técnica nº 02/2024 – SEDUH/SEADUH/SUDEDEC/CODIR
Estudo Territorial Urbanístico da QNR 06 e entorno – ETU 02/2024

atividades rurais e urbanas, com menor taxa de ocupação, maior permeabilidade do solo e com lotes maiores.

Por estar localizada na Zona de Uso Sustentável da APA do Planalto Central, os novos parcelamentos urbanos devem adotar medidas de proteção do solo, contribuindo para impedir processos erosivos e para favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos. Portanto, nessa **Zona E** devem ser respeitadas as orientações e restrições impostas pelo Plano de Manejo da APA do Planalto Central.

Ficam permitidos os seguintes usos para a **Zona E: residencial unifamiliar, comercial, prestação de serviços, misto** (devendo o uso residencial ocorrer nos pavimentos superiores da edificação, não permitido no térreo e sobreloja, na tipologia de apartamentos), **institucional e industrial** (pequeno, médio e grande porte; baixa a alta incomodidade ao uso residencial; e, pequeno e médio potencial poluidor).

5.6. Tabela de Parâmetros Urbanísticos

Os parâmetros urbanísticos definidos pelas Diretrizes são: Coeficiente de Aproveitamento Básico, Coeficiente de Aproveitamento Máximo, Altura Máxima e Taxa de Permeabilidade. Os parâmetros urbanísticos indicados levam em consideração o disposto no PDOT, na LUOS e na legislação urbanística e ambiental vigente (**Quadro 4**):

Quadro 4: Definições dos parâmetros urbanísticos.

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO	DEFINIÇÃO
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	Índice de construção que, multiplicado pela área do lote ou da projeção, estabelece o seu potencial construtivo, definido como básico e máximo (excetuada as áreas indicadas pelo art. 14 da LUOS).
	CA Básico: corresponde ao potencial construtivo definido para o lote ou projeção, outorgado gratuitamente.
	CA Máximo: representa o limite máximo edificável do lote ou projeção; podendo a diferença entre os coeficientes máximo e básico ser outorgada onerosamente.

Altura Máxima	Medida vertical máxima entre a cota de soleira e o ponto mais alto da edificação (excetuados os elementos indicados pelo art. 15 da LUOS).	
	Cota de soleira	Cota ou nível altimétrico do lote ou da projeção que determina o pavimento térreo, medida no perfil natural do terreno, de acordo com o levantamento planialtimétrico cadastral – a partir do qual se define a Altura Máxima e o Número de Pavimentos.
Taxa de Permeabilidade	Percentual da área do lote que deve ser mantido obrigatoriamente permeável à água e com cobertura vegetal de estratos arbóreo, arbustivo e forração.	

Considerando a poligonal do **ETU 02/2024**, o PDOT define para a Zona Urbana Consolidada o Coeficiente de Aproveitamento Máximo de **9,0 (nove)**, e para a Zona Urbana de Expansão e Qualificação o Coeficiente de Aproveitamento Máximo de **6,0 (seis)**. Complementarmente, a Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais define para a QNR 06 (A36) o Coeficiente de Aproveitamento Máximo de **2,00 (dois)**, conforme apresenta a **Tabela 2**.

Tabela 2: Coeficiente de Aproveitamento Máximo por Zona do PDOT.

ZONEAMENTO / ESTRATÉGIA (PDOT)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO
Zona Urbana Consolidada	9,0
Zona Urbana de Expansão e Qualificação	6,0
Área de Oferta Habitacional QNR 06 (A36)	2,0

Dessa forma, os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo são definidos considerando as Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo e Zoneamento propostos neste ETU 02/2024 e as Estratégias de Ordenamento Territorial do PDOT, devendo o projeto urbanístico seguir os parâmetros definidos na **Tabela 3**.

A indicação dos parâmetros urbanísticos para a **Área de Regularização de Interesse Social – ARIS** deverá seguir o estabelecido por Legislação complementar quando publicada. Dessa forma, a definição dos coeficientes de aproveitamento máximos e mínimos, as dimensões máximas e mínimas dos lotes e os usos admitidos

para a área deverão ser estabelecidos por legislação, uma vez que apesar de ser citada no PDOT, não há na lei a definição dos parâmetros a serem aplicados para a regularização da ARIS QNR 05.

De acordo com o §5º do art. 42 do PDOT, **os valores dos CA para novos projetos urbanísticos devem ser definidos pelas diretrizes urbanísticas, podendo ficar abaixo do limite máximo estabelecido pelo PDOT para a zona em que se inserem.** De acordo com o §3º do art. 40 do PDOT, a definição do CA Máximo considera a hierarquia viária, a infraestrutura urbana disponível, a localização dos centros e subcentros locais, praças e áreas econômicas, condicionantes ambientais e a política de desenvolvimento urbano. Dessa forma, ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos, de acordo com o estabelecido pelo PDOT e pela LUOS **(Tabela 3):**

Tabela 3: Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para o Zoneamento do ETU 02/2024.

ZONA	USO	UOS	COEF. APROV. BÁSICO	COEF. APROV. MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA (m)	TAXA DE PERMEAB. (%)
Zona A	Residencial Multifamiliar	RO 3	1,00	4,00	29,50	20
	Misto	CSIIR 1		4,00	29,50	20
		CSIIR 1 NO		6,00	36,50	20
		CSIIR 2		6,00	36,50	20
	Comercial Serviços	CSII 1		2,00	22,50	10
		CSII 2		4,00	29,50	10
		CSII 3		2,00	15,50	20
	Industrial	CSIIInd 1		2,00	12,00	10
		CSIIInd 2		2,00	15,50	10
	Institucional	Inst		4,00	22,50	20
		Inst EP		Parâmetros do Art. 11 da LUOS.		
	Posto de Abastecimento	PAC 3		1,00	2,00	12,00

	de Combustíveis					
Zona B	Residencial unifamiliar	RO 1	1,0	2,00	10,50	20
		RO 2		2,00	10,50	20
	Residencial Multifamiliar	RO 3		2,00	29,50	20
	Misto	CSIIR 1		2,00	22,50	20
		CSIIR 1 NO		2,00	29,50	20
		CSIIR 2		2,00	29,50	20
	Comercial Serviços	CSII 1		2,00	22,50	10
		CSII 2		2,00	29,50	10
		CSII 3		2,00	15,50	10
	Industrial	CSIIInd 1		2,00	12,00	10
Institucional	Inst	2,00	15,50	20		
	Inst EP	Parâmetros do Art. 11 da LUOS.				
	Posto de Abastecimento de Combustíveis	PAC 3	1,00	2,00	12,00	-
Zona C	Parâmetros urbanísticos a serem definidos por legislação complementar e/ou demais dispositivos legais aplicáveis.					
Zona D	Residencial unifamiliar	RO 1	1,0	2,00	10,50	20
		RO 2		2,00	10,50	20
	Residencial Multifamiliar	RE 3		2,00	22,50	15
	Misto	CSIIR 1		4,00	29,50	20
	Comercial / Prest. Serviços	CSII 1		2,00	22,50	10
		CSII 3		2,00	15,50	10
	Industrial	CSIIInd 1		2,00	12,00	10

	Institucional	Inst		4,00	22,50	20
		Inst EP	Parâmetros do Art. 11 da LUOS.			
	Unidades Especiais	UE 2 – Praça e Parque infantil	Definições e diretrizes indicadas na LUOS.			
		UE 3 – Aeroporto, Polo ou parque tecnológico, e Campus universitário				
		UE 12 – Parque urbano				
		UE 15 – Viveiros				
Zona E	Residencial unifamiliar	RO 1	1,0	2,00	10,50	20
		RO 2		2,00	10,50	20
	Misto	CSIIR 1		2,00	12,00	20
	Comercial / Prest. Serviços	CSII 1		2,00	15,50	20
		CSII 3		2,00	12,00	10
		CSIIInd 1		2,00	12,00	10
	Industrial	CSIIInd 2		2,00	15,50	10
		CSIIInd 3		2,00	12,00	10
		Institucional		Inst	2,00	15,50
	Inst EP			Parâmetros do Art. 11 da LUOS.		

Observações da Tabela 3 e diretrizes específicas para Uso e Ocupação do Solo para o Zoneamento do ETU 02/2024:

1. Apenas devem ser admitidas as categorias de **UOS CSIIR 2** e **CSII 2** nos lotes lindeiros às **Vias de Atividades deste ETU 02/2024**;
2. Apenas deve ser admitida a categoria de **UOS CSII 3** nos lotes lindeiros e com testada voltada à **via que margeia a rodovia BR-070**;
3. Apenas devem ser admitidas usos e atividades correspondentes às **UOS CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3** nos casos em que atendam à compatibilidade e definições previstas na **Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS** (Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019; e sua alteração, Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022);
4. Para a categoria de **UOS RO 3** é obrigatório o uso residencial, devendo estar de acordo com o estabelecido pelo **Art. 5º da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS** (Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019; e sua alteração, Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022);
5. Fica **proibida a implantação de novos empreendimentos de uso exclusivamente residencial unifamiliar e multifamiliar** (na tipologia de casas, apartamentos, condomínios urbanísticos ou PDEU) **nos lotes com testada para as Vias de Atividades**;
6. É obrigatória a utilização de fachada ativa nas edificações localizadas nas **Vias de Atividades propostas neste ETU 02/2024**, resguardada a situação fática;
7. Quando não couber o uso da fachada ativa, é obrigatória a utilização de galeria nas edificações localizadas nas **Vias de Atividades propostas neste ETU 02/2024**, resguardada a situação fática, independente da UOS;
8. Fica **proibida a instalação de atividades de alto potencial poluidor nas Zonas A, B, C, D e E deste ETU 02/2024** (classificação de acordo com o Anexo VIII da Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981 (Política Nacional do Meio Ambiente));
9. O projeto urbanístico deve seguir o percentual de taxa de permeabilidade, para a área parcelável da gleba, previsto na **APA do Planalto Central** criada por meio do Decreto de 10 de janeiro de 2002, e o zoneamento da APA do Planalto Central foi estabelecido pela Portaria ICMBIO nº 28, de 17 de abril de 2015;
10. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas neste **ETU 02/2024**.

6. DIRETRIZES DE SISTEMA VIÁRIO, CIRCULAÇÃO E MOBILIDADE

O sistema viário da QNR 6 e entorno conecta-se, principalmente, com a BR-070, que define o limite Norte da poligonal de estudo. A poligonal abrange majoritariamente áreas vazias nos limites da Macrozona Urbana com a Macrozona Rural, ao mesmo tempo que abrange uma área de ocupação consolidada. Dessa maneira, o sistema viário existente caracteriza-se de maneiras muito diferentes.

Ao centro da poligonal encontra-se a ARIS - QNR 5, que apresenta um sistema viário no mesmo padrão de configuração que a QNR 4, imediatamente ao Sul. Caracteriza-se como um conjunto de quadras retangulares, organizados ortogonalmente, sem a presença de becos sem saída, com vias que circundam a ocupação e algumas vias que a atravessam no sentido Leste-Oeste.

Na porção Leste da poligonal localiza-se uma área não ocupada, parcialmente abrangida pela estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais e que é adjacente à QNR 4 e com o setor industrial de Ceilândia. O setor industrial caracteriza-se por quadras e lotes consideravelmente maiores que a QNR 4, mas igualmente ortogonais com maior predominância a de vias mais longas no Sentido Leste-Oeste. Também apresenta vias circundantes de maior porte em todo o seu perímetro.

Por fim, na porção Oeste da poligonal há poucas ocupações. Dessa maneira, seu sistema viário é caracterizado majoritariamente pelas vias de conexões rurais não pavimentadas.

A ocupação urbana deve proporcionar mobilidade e acessibilidade à população mediante o acesso amplo e democrático ao espaço urbano, de forma segura e socialmente inclusiva. O PDOT define em seu art. 17, inciso II, o sistema viário como a “infraestrutura física que compõe uma malha definida e hierarquizada, necessária à estruturação e operação do sistema de transporte”. Nesse sentido, considera-se indispensável um sistema viário que proporcione acessibilidade, permeabilidade, fluidez e integração ao espaço urbano.

Para o Sistema Viário e de Circulação e da Mobilidade, o PDOT estabelece as seguintes diretrizes:

Art. 20. São diretrizes setoriais para o sistema viário e de circulação:

- I – garantir a segurança, a fluidez e o conforto na circulação de todos os modos de transporte;
- II – destinar vias ou faixas, preferenciais ou exclusivas, priorizando os modos não motorizados e coletivos de transporte;
- III – destinar espaços urbanos no sistema viário para a implantação de infraestrutura de apoio a todos os modos de transporte;
- IV – compatibilizar a classificação hierárquica do sistema viário com o uso do solo;
- V – promover a acessibilidade de pedestres e ciclistas ao sistema de transporte;
- VI – promover a implantação do sistema viário de forma ambientalmente sustentável;
- VII – promover medidas reguladoras para o transporte de cargas pesadas e cargas perigosas na rede viária do Distrito Federal.

Art. 21. São diretrizes setoriais para a mobilidade:

- I – promover um conjunto de ações integradas provenientes das políticas de transporte, circulação, acessibilidade, trânsito e de desenvolvimento urbano e rural que priorize o cidadão na efetivação de seus anseios e necessidades de deslocamento;
- II – proporcionar o acesso amplo e democrático ao espaço urbano, de forma segura, socialmente inclusiva e ambientalmente sustentável;
- III – promover formas de racionalização e complementaridade de ações entre os órgãos responsáveis pela organização dos espaços urbanos e rurais e do sistema de transporte.

O projeto urbanístico deve observar, também: o Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017, que regulamenta o art. 20 do PDOT, “no que se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito Federal (...)”; a Nota Técnica nº 02/2015-DAUrb/SUAT, que orienta “a elaboração de projetos urbanísticos quanto ao sistema viário, apresentando a classificação de vias de acordo com o contexto urbano e diretrizes gerais para o planejamento do sistema viário urbano”; e, o Guia de Urbanização (SEGETH, 2017).

Portanto, foi proposto um sistema viário que seja capaz de atender às estratégias do PDOT de maneira compatível com as sensibilidades ambientais apontadas pelo ZEE e com as vias propostas pelos MDE e URB 016/2002, 173/2020 e 119/2021. Com a finalidade de reduzir os conflitos, foram propostas vias que conectam e complementam as vias propostas nos projetos aprovados, com adequação de vias nas áreas sem projeto.

O Sistema Viário e de Circulação da área em estudo foi hierarquizado a fim de permitir a elaboração de Diretrizes de acordo com a capacidade e o potencial de cada via. A classificação viária foi feita de acordo com o disposto no **Decreto nº 38.047/2017** e na **Nota Técnica nº 02/2015-DAUrb/SUAT**.

Considerando o uso e a ocupação do solo, foram utilizadas as classificações de vias do Decreto nº 38.047/17 em zonas urbanas, como **Vias de Circulação Expressa, Vias de Atividades, Vias de Circulação e Vias de Circulação de Vizinhaça**. Conforme a Nota Técnica nº 02/2015-DAUrb/SUAT, apresenta-se a caracterização descritiva de cada classificação:

- **Vias de Circulação Expressa:** Sistema viário estruturante associado a eixos e corredores de transporte público coletivo (exclusivos ou não). As rodovias e as vias de trânsito rápido devem observar as normas de projeto do Departamento Nacional de Infraestrutura Terrestre – DNIT e do DER/DF, de acordo com a circunscrição;
- **Vias de Atividades:** Sistema viário estruturante que proporciona alta acessibilidade ao bairro/centralidade. É adequado às áreas com concentração de atividades de lazer, comércio, cultura, serviços e ao uso misto, privilegiando o transporte coletivo, o tráfego de pedestres e ciclistas, configurando uma área de confluência das pessoas que ali vivem, trabalham e se divertem. Pode estar associada, em seu percurso, à via de circulação;
- **Vias de Circulação:** Sistema viário estruturante que visa à articulação intraurbana de setores ou bairros conferindo também conectividade às centralidades (centros e subcentros locais), podendo se constituir como continuidade de uma via de atividades, com desenho distinto, adaptado às características do uso do solo lindeiro;
- **Vias de Circulação de Vizinhaça:** Sistema viário complementar que visa distribuir fluxos e proporcionar acessibilidade na esfera da vizinhaça. Comporta vias de menor porte, voltadas à conectividade interna das áreas predominantemente residenciais.

A Nota Técnica nº 02/2015-DAUrb/SUAT também apresenta a abrangência de cada classe de via urbana, assim como os modais de transporte principais e prioritários em cada um dos tipos de vias (**Quadro 5**):

Quadro 5: Caracterização de vias urbanas.

TIPO DE VIA	INDICADOR	CARACTERIZAÇÃO
Via de Circulação Expressa	Abrangência	Regional.
	Uso do solo	Associado a nós de atividades, que comportam, em geral, grandes equipamentos públicos e privados, comércio e serviços de grande porte. O acesso direto dos lotes à via não é admitido, devendo ser adotadas alternativas de controle de acesso, que não prejudiquem a segurança do tráfego, como faixas de aceleração e desaceleração, estacionamento com separador, marginais, acessos laterais e outras.
	Modais de transporte	Prioridade ao transporte coletivo. Previsão para modos motorizados e não motorizados: 1. Veículos particulares; 2. Ciclistas; 3. Pedestres.
Via de Atividades	Abrangência	Bairro/Centralidade
	Uso do solo	Densidade de ocupação e diversidade de usos – comércio, serviços, instituições e residências. Destinada a atividades que promovam a atratividade de pessoas e o encontro social. O uso misto (comercial/serviços e/ou institucional associado ao uso residencial) é recomendável, pois promove a vitalidade da área nas diversas horas do dia. Nesses casos, o uso residencial deve ser permitido apenas nos pavimentos superiores da edificação, garantindo comércio e atividades institucionais no pavimento térreo e sobreloja, em contato com o espaço público aberto. O acesso das edificações à via deve ser direto à via por meio de fachadas frontais abertas.
	Modais de transporte	Equilíbrio entre os modos não motorizados e os motorizados, com prioridade ao transporte coletivo e aos pedestres. 1. Transporte Coletivo e Pedestres; 2. Ciclistas; 3. Veículos particulares.
Via de	Abrangência	Bairro/Centralidades.

TIPO DE VIA	INDICADOR	CARACTERIZAÇÃO
Circulação	Uso do solo	Áreas lindeiras com uso do solo de intensidade e diversidade intermediárias. Sendo predominantemente de uso misto (comercial/serviços e/ou institucional associado ao uso residencial) e uso institucional, a fim de promover a vitalidade urbana ao longo do dia. Nesses casos, o uso residencial deve ser permitido apenas nos pavimentos superiores da edificação, garantindo comércio e atividades institucionais no pavimento térreo e sobreloja, em contato com o espaço público aberto. O acesso das edificações à via deve ser direto à via por meio de fachadas frontais abertas.
	Modais de transporte	Equilíbrio entre os modos não motorizados e os motorizados: 1. Transporte Coletivo e Pedestres 2. Ciclistas 3. Automóvel particular
Via de Circulação de Vizinhança	Abrangência	Vizinhança/Local
	Uso do solo	Predominantemente residencial, ou de acesso interno aos usos comerciais/serviços.
	Modais de transporte	Equilíbrio entre os modos não motorizados e os motorizados, com prioridade aos pedestres e ciclistas: 1. Transporte coletivo; 2. Veículos particulares.

Fonte: Nota Técnica nº 02/2015-DAUrb/SUAT (adaptado).

A partir da classificação estabelecida pelo Decreto nº 38.047/2017 e pela Nota Técnica nº 02/2015-DAUrb/SUAT, o projeto urbanístico da QNR 6 e Entorno deverá observar o traçado e a hierarquia viária indicados na **Figura 41**.

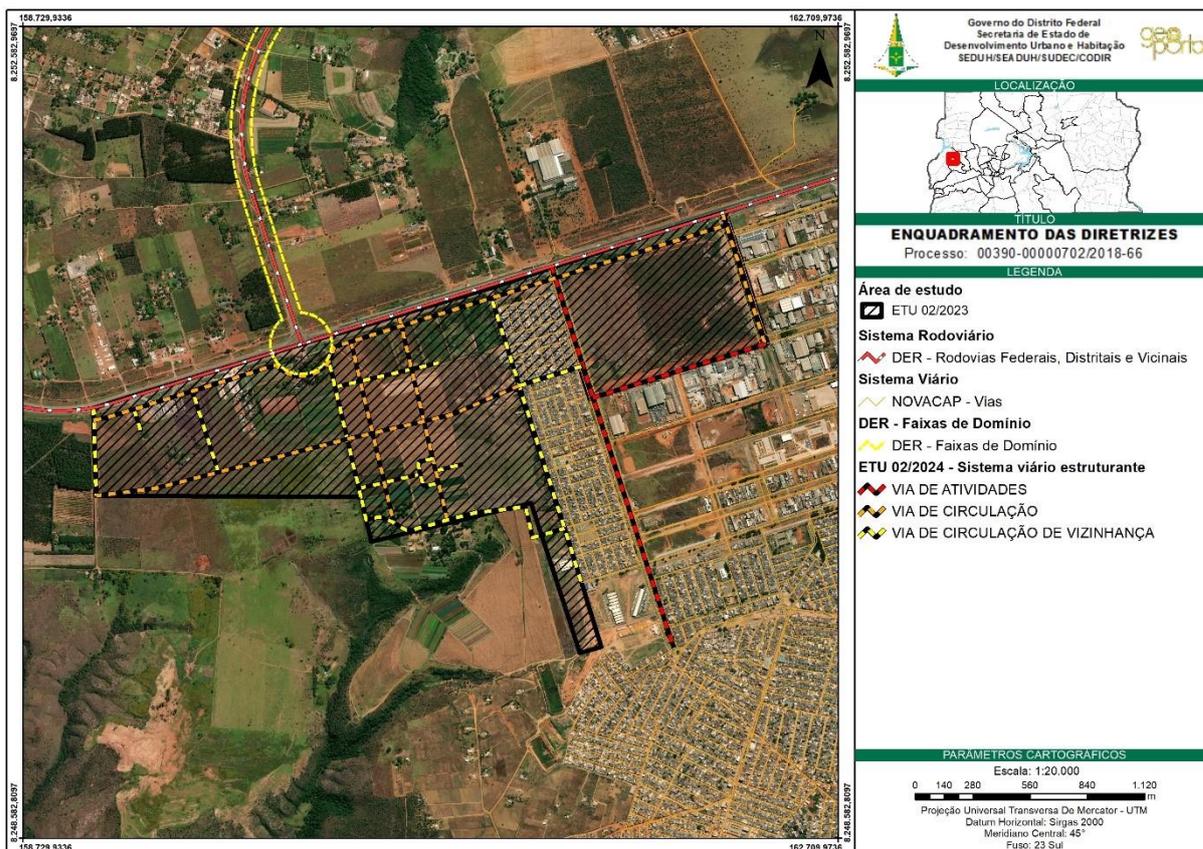


Figura 41: Sistema viário estruturante do ETU 02/2024.

Além de reduzir os possíveis conflitos com as vias aprovadas, o sistema viário objetivou a integração das novas ocupações com as áreas já consolidadas, evitando enfraquecer as centralidades existentes e alterar os fluxos paras as vias de menor dimensão. Cabe salientar que próximo ao centro da área de estudo existe um conjunto de bacias de retenção que serão rearranjadas de acordo com o MDE 173/2020, conforme o trecho abaixo:

*“Após conhecimento da Decisão da Diretoria Colegiada da TERRACAP, que autorizou a liberação da área para implantação das novas bacias de retenção de águas pluviais propostas no estudo de modelação do novo rearranjo das atuais bacias de retenção que fazem parte do sistema de drenagem existente do Setor O da Ceilândia, concluiu-se pelo aceite do referido estudo de modelação do rearranjo das atuais bacias de retenção apresentado. **Solução adotada para remoção de Bacias de Drenagem:** As bacias de Retenção do Sistema de Drenagem do Setor O da Ceilândia - RA IX – DF interferem na poligonal do loteamento, conforme Figura 5, por isso foi realizado um estudo para modelar um novo rearranjo das bacias de retenção”.*

Após a consulta aos órgãos competentes, processo 00390-0000030/2024-37, e a conferência do processo 00112-00020421/2019-35, que trata das bacias de drenagem, foi constatado que há a possibilidade da manutenção da Via de Circulação, no sentido Leste-Oeste, proposta pela DIUR 05/2018.

Considerando o exposto, a proposta de sistema viário foi analisada por meio da Sintaxe Espacial. Foram elaborados os mapas axiais e de segmentos, considerando as vias dos projetos aprovados e os complementos necessários.

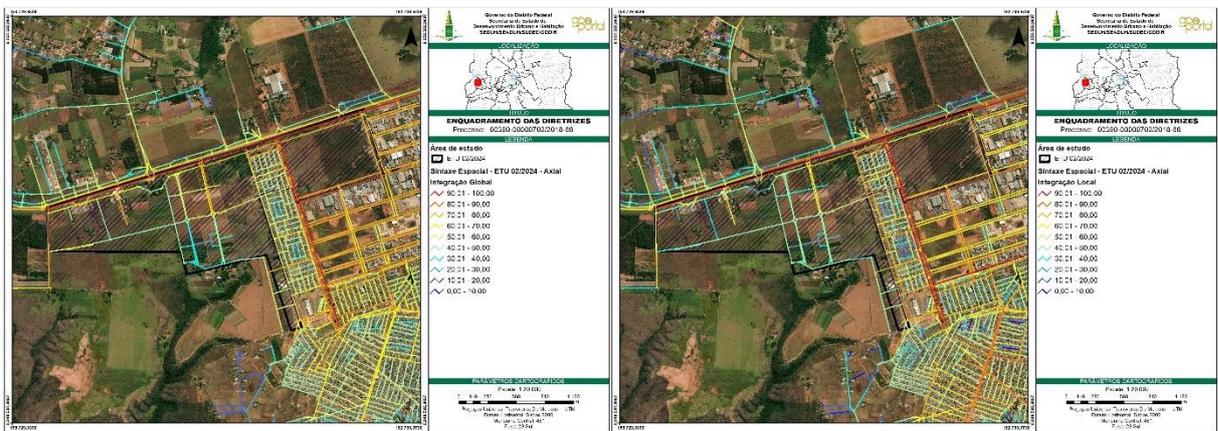


Figura 42: Mapa axial da proposta de sistema viário estruturante do ETU 02/2024, com as variáveis Integração Global (Esquerda) e Integração Local (Direita).

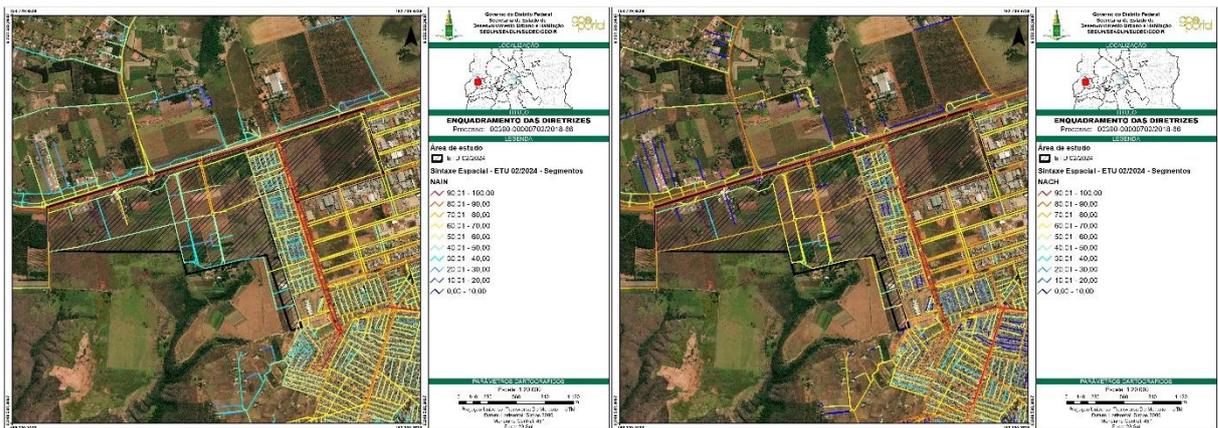


Figura 43: Mapa de segmentos da proposta de sistema viário estruturante do ETU 02/2024, com as variáveis NAIN (Esquerda) e NACH (Direita).

As **Vias de Atividades, Vias de Circulação e Vias de Circulação de Vizinhança** indicadas nestas diretrizes são categorizadas como principais vias de circulação na região, destinadas prioritariamente à implantação de redes de transporte coletivo, redes de ciclovias e de calçadas acessíveis.

6.1. Diretrizes para a Via de Circulação Expressa

A **Via de Circulação Expressa** representa a BR-070 e garante a conexão da área de estudo com os principais eixos de transporte. É proposto que essa via mantenha as características de importante conexão e fluxo da malha rodoviária. Portanto, as ocupações lindeiras devem seguir as normativas específicas do órgão gestor do sistema rodoviário, principalmente no que tange à faixa de domínio.

6.2. Diretrizes para as Vias de Atividades

A **Via de Atividades** proposta neste ETU é a mesma da DIUR 05/2018, pois coincide com uma das vias de maior acessibilidade e fluxo do sistema estudado (**Figura 42 e Figura 43**). Sua posição é estratégica e possui uma grande caixa de via, com duas faixas de rolamento por sentido e canteiro central com retornos. Está entre a ocupação consolidada da QNR 4, que é predominantemente residencial, e o setor de indústrias de Ceilândia, ainda em processo de ocupação. Também configura a continuidade da via de atividades proposta pelo ETU 03/2020 – Região do Sol Nascente e Pôr do Sol. Por conectar-se às vias de maior acessibilidade e fluxo, constitui parte do movimento circular em torno do setor industrial. Portanto, sendo propício a diversificação e adensamento das atividades nessa via.

De forma complementar, é proposto uma **Via de Atividades** perpendicular à via citada anteriormente, ela está no limite das áreas de oferta habitacional QNR 6 e a ADE do Descoberto com o Setor de Indústria de Ceilândia, objetivando atender essas duas estratégias com maior densidade e diversidade. Ela compõe trecho de maior acessibilidade e fluxo conforme indicado pela análise da sintaxe espacial (**Figura 42 e Figura 43**). A via não gerará conflito com o sistema viário existente, pois

coincide com uma via de maiores dimensões, possuindo duas faixas de rolamento por sentido e um canteiro central.

Nestas vias, a ocupação lindeira deve ter como foco a constituição de uma centralidade local, com o objetivo de diversificar os usos na região mais acessível da área de estudo. A **Via de Atividades** deve priorizar o transporte coletivo e os modais não motorizados, interligando as diferentes zonas através de uma rede cicloviária e de calçadas contínuas.

O uso misto nos lotes voltados para as **Vias de Atividades** deve ser incentivado, assim como deve ser priorizada as aberturas das edificações lindeiras às vias (fachadas ativas) de modo a promover a vitalidade e diversidade desses espaços. Será admitido o uso residencial nos lotes voltados para as **Vias de Atividades**, incorporado ao uso misto, desde que não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação do pedestre. Não serão admitidos o uso e o acesso aos lotes e empreendimentos de caráter residencial unifamiliar nos lotes lindeiros às **Vias de Atividades**.

Ficam proibidos aos lotes e parcelamentos ao longo das **Vias de Atividades** o uso de fachadas cegas e muros e/ou cercamento sem permeabilidade visual, de forma a garantir a integração, a visibilidade, a segurança dos usuários do espaço público e a qualidade urbanística da área.

6.3. Diretrizes para as Vias de Circulação

A **Via de Circulação** no sentido Leste-Oeste que liga a QNR 4 e 5 até o limite da zona urbana, perpassando pelo parcelamento denominado IKEDA, é uma via que foi adequada da proposta da DIUR 05/2018. Ela apresenta elevado valor de NACH (**Figura 43**), indicando sua importância na redução das distâncias do sistema. Ela permite conectar o parcelamento IKEDA à QNR 4 e 5 sem desviar o fluxo para BR-070. Dessa forma, é uma via importante pois possibilita mais um percurso reduzindo o congestionamento devido ao afunilamento dos percursos.

A **Via de Circulação** que configura a marginal da BR-070 atende ao parágrafo único do art. 6º do Decreto nº 27.365, de 1º de novembro de 2006, sendo fundamental para garantir a acessibilidade das ocupações nas bordas da rodovia e evitar que os acessos diretos à rodovia possam prejudicar o fluxo e a segurança dos veículos.

As **Vias de Circulação** que circundam a área de oferta habitacional QNR 6 são dispostas de maneira a aproveitar o sistema viário existente e permitir o atendimento às diversas estratégias do PDOT.

Para as **Vias de Circulação** ficam proibidos o uso de fachadas cegas e muros e/ou cercamento sem permeabilidade visual, de forma a garantir a integração, a visibilidade, a segurança dos usuários do espaço público e a qualidade urbanística da área, com exceção dos lotes identificados como situação fática no projeto de regularização.

6.4. Diretrizes para as Vias de Circulação de Vizinhança

As **Vias de Circulação de Vizinhança** propostas neste ETU representam as vias existentes e previstas nos projetos já aprovados e objetivam garantir a conectividade das áreas consolidadas e a serem ocupadas e para que as áreas rurais no entorno da ocupação não percam o acesso por vias públicas.

Além das indicadas neste estudo, outras **Vias de Circulação de Vizinhança** deverão ser propostas pelos projetos e pelas Diretrizes Urbanísticas Específicas conforme a necessidade. Essas vias integram o sistema viário complementar, e objetivam a distribuição de fluxos, proporcionando acessibilidade e conectividade interna de áreas predominantemente residenciais, caracterizando-se por vias de menor porte.

Deve ser garantida, nas **Vias de Circulação de Vizinhança**, a uniformidade do passeio público, composto por calçadas de qualidade acessíveis à livre circulação de pedestres.

6.5. Diretrizes gerais para o sistema viário e traçado urbano

As vias propostas neste estudo deverão contribuir para conferir permeabilidade viária ao tecido urbano, garantindo acesso, circulação e mobilidade para a população, integrando a região aos demais setores habitacionais vizinhos. Foram considerados neste Estudo, não apenas os projetos existentes, MDE e URB 016/2002, 173/2020 e 119/2021, como também as respostas das consultas aos órgãos pertinentes, em especial o Despacho DETRAN/DG/DIREN/GEREN/NUPRO (133834653), do processo 00390-00000030/2024-37, que informa: “O projeto de sinalização viária deve fazer parte dos atributos da infraestrutura viária nos projetos urbanísticos. Desta forma, solicitamos encaminhamento futuro dos projetos de urbanização e de sinalização viária da área, uma vez que compete ao Detran a análise e aprovação do projeto de sinalização, conforme disposto no Decreto nº 38.047/2017, Art. 32”. Dessa maneira, os projetos de parcelamentos deverão conter o projeto de sinalização do sistema viário, que devem ser submetidos ao Detran para análise e aprovação.

Além das vias indicadas neste ETU, o projeto urbanístico deverá prever sistema viário complementar, contemplando vias locais e de acesso, vias e passeios para pedestres e ciclovias. As vias indicadas na **Figura 41** constituem as principais vias de circulação na região, devendo estar associadas à implantação de uma rede contínua de ciclovias e calçadas acessíveis. Considerando o conforto do pedestre e buscando incentivar os deslocamentos a pé, torna-se necessário o desenho de calçadas com larguras adequadas ao tipo de uso e fluxo previsto e à situação fática da ocupação da área, que possibilitem a mobilidade e acessibilidade universais, de acordo com legislação específica.

Os projetos de urbanismo e de regularização deverão observar a legislação e demais normativas pertinentes às faixas de domínio do sistema rodoviário e sua manutenção.

Ressalta-se que o desenho urbano definido pelo projeto urbanístico deverá observar as soluções compatíveis e indicadas para a drenagem pluvial, evitando quarteirões de grandes extensões, definindo desvios projetados para o retardamento

do escoamento, especialmente em declive/active, e demais soluções possíveis. Além disso, devem ser consideradas no projeto urbanístico, técnicas compensatórias que podem evitar a sobrecarga das redes de drenagem pluvial.

O projeto de urbanismo deve priorizar o desenho de quarteirões de pequenas dimensões, preferencialmente de até 250 m (duzentos e cinquenta metros), entre as interseções viárias que formam o quarteirão, além de contemplar um traçado viário que garanta a conectividade (**Figura 44**). Tal dimensão poderá ser excedida, desde que apresentada a devida justificativa técnica no Memorial Descritivo.

Garantir quadras curtas é fundamental para a qualidade do espaço público, uma vez que configuram tecido urbano mais permeável, possibilitando alternativas de percursos e distribuição de fluxos. Quadras extensas, por outro lado, dificultam o acesso de pedestres, tornando o fluxo mais intenso em algumas ruas, enquanto outras permanecem vazias, contribuindo negativamente para o deslocamento a pé (JACOBS, 2009).

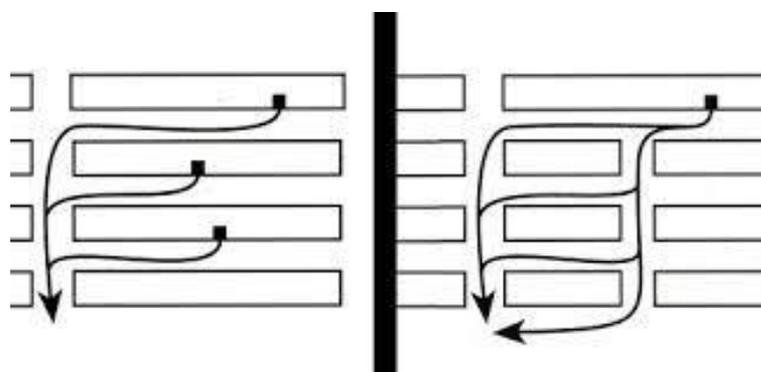


Figura 44: Representação de distribuição de fluxos em quadras compridas e em quadras curtas.
(Fonte: <https://goo.gl/yfwxth>)

Para os demais parâmetros referentes ao sistema viário devem ser observadas a legislação e as normativas vigentes pertinentes ao tema, assim como as diretrizes contidas na Nota Técnica nº 02/2015 - DAUrb/SUAT.

Considerando a proposta do sistema viário, sugere-se que as vias dos futuros parcelamentos estejam de acordo com as seguintes orientações de projeto urbanístico com base na sintaxe, para melhorar a segurança, eficácia e eficiência da ocupação.

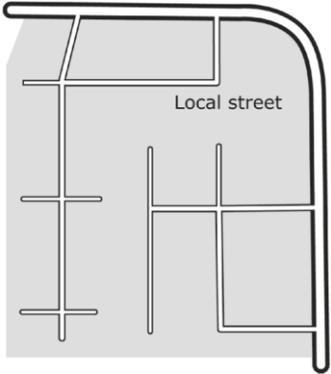
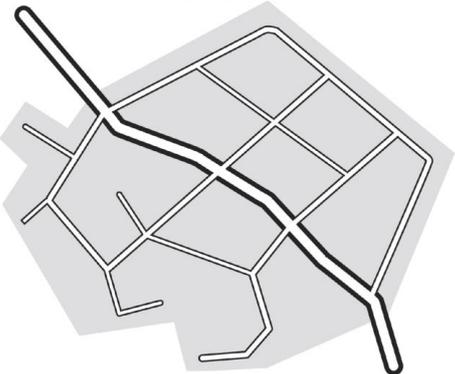
Parte Técnica nº 02/2024 – SEDUH/SEADUH/SUDEDEC/CODIR
Estudo Territorial Urbanístico da QNR 06 e entorno – ETU 02/2024

Princípios espaciais de desenho urbano para espaços públicos seguros são vitais, devendo ocorrer a partir de soluções de macro a microescala.

A proposta desses princípios é aumentar o nível de visibilidade das áreas públicas (vigilância natural ou controle social do espaço), a vitalidade do espaço público (maior presença de pessoas), tendo como consequência maior segurança do espaço público e maior atividade econômica.

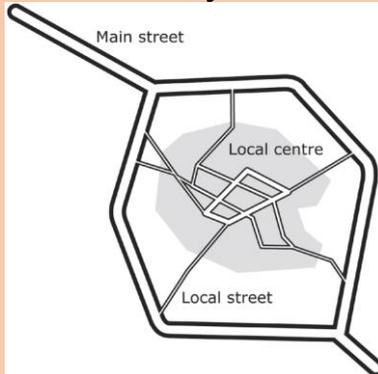
Segundo a literatura, quanto mais integrado (mais acessível e/ou mais próximo) um espaço e maior a vigilância natural, maior é a segurança, a diversidade de usos e ativa economicamente (VAN NES; YAMU, 2021).

Melhore a relação da via principal com a ocupação

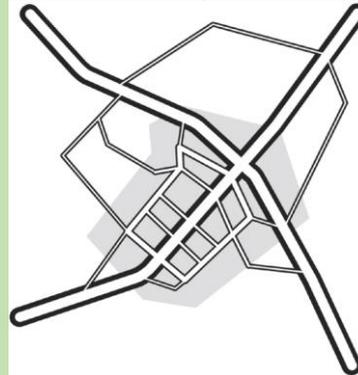
Em vez de a via principal passar na borda a ocupação.	Prefira que a via principal passe através da ocupação.
	
Justificativa: Quando a via principal contorna a ocupação, ela tende a ser mais segregada e isso incentiva um bairro com pouca diversidade. Entretanto, quando a via principal perpassa a ocupação, aproxima a população das atividades, incentivando as atividades econômicas locais.	

Melhore a relação da via principal com a centralidade local já existente

Em vez de a via principal desviar da centralidade local já existente.



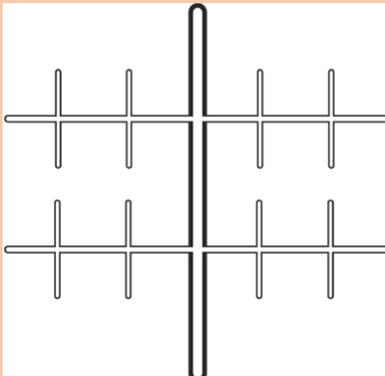
Prefira que a via principal conecte a centralidade local já existente.



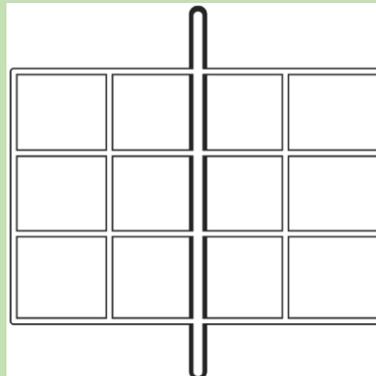
Justificativa: Quando a via principal não passa pela centralidade local, pode reduzir o potencial de atrair os movimentos, prejudicando as atividades econômicas e o controle social. Por outro lado, quando a via principal conecta uma centralidade local já existente, há grandes chances de aumentar os movimentos para aquela região, fomentando a economia local.

Melhore a conectividade da malha viária

Em vez de fazer uma via estruturante que se conecta a várias outras vias isoladas.



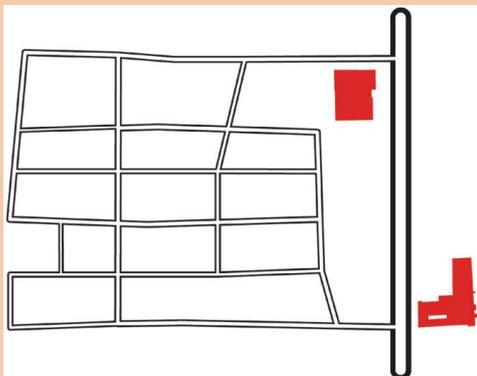
Prefira uma malha viária interconectada, evitando ruas sem saída.



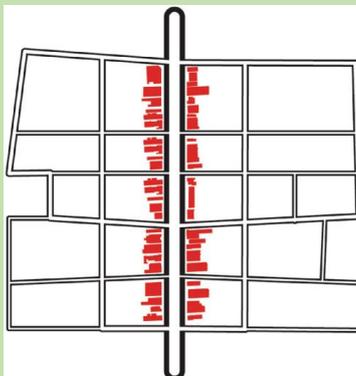
Justificativa: Quando se propõe um sistema viário tipo espinha de peixe, com uma única via estruturante conectando vias isoladas ou conjunto de vias isoladas, isso reduz as possibilidades de percurso e aumenta as distâncias desses percursos, isolando os espaços e criando afunilamentos. Contudo, se for proposto uma malha viária mais densa e mais conectada, isso aumenta a possibilidade de percursos contribui para maior presença de pessoas na rua. Se somado aos princípios anteriores, incentiva ainda mais a centralidade.

Melhore a conexão da via principal com as vias locais

Em vez de a via principal ter poucas conexões com as vias locais.



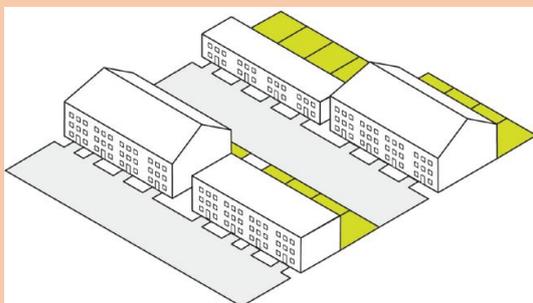
Prefira que a via principal tenha maior quantidade de conexões com as vias locais.



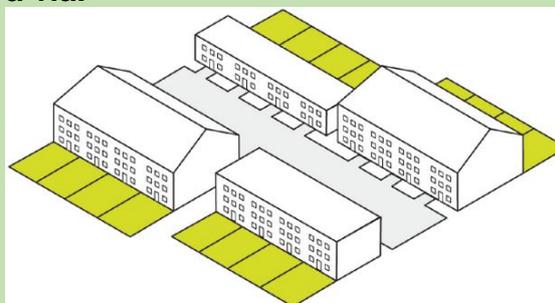
Justificativa: Quando é proposto uma via principal com características de rodovia – poucas conexões e grandes dimensões para carros – essa solução incentiva um uso muito mais voltado para o carro, com grandes lotes e com uma única função. No entanto, se proposto uma via de atividades com mais espaços para pedestres e maior conexão com as vias locais, isso incentiva uma maior diversidade de uso e um aumento de fluxo de pessoas.

Melhore o nível de visibilidade entre a rua e as edificações/lotes

Em vez de edificações e lotes com os fundos voltados para a via.



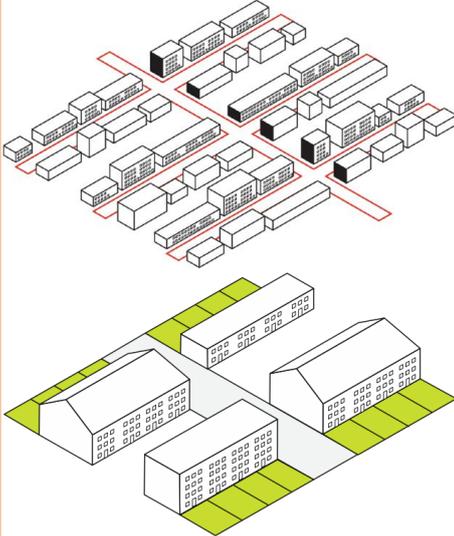
Prefira que as edificações e lotes sempre tenham a frente voltada para a via.



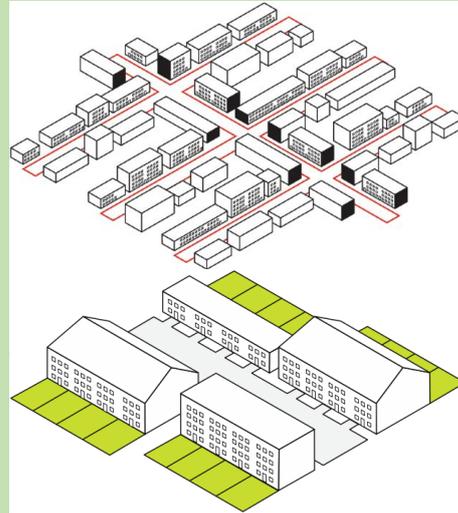
Justificativa: Quando se tem uma via com apenas uma das margens com aberturas, sendo a outra margem apenas fundos de lote, isso gera uma maior segregação e menor visibilidade, sendo assim percebido como um espaço menos seguro. Entretanto, se proposto que a via tenha as duas margens com usos próximos, diversos e maior quantidade de aberturas, mais essa via é percebida como segura e maior o potencial de atrair as pessoas.

Melhore a fachada das edificações

Em vez de a lateral ou os fundos da edificação, sem ou com poucas aberturas, serem voltadas para as vias.



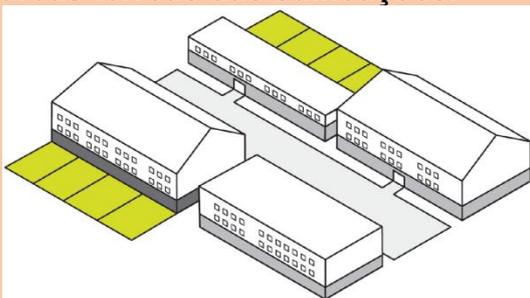
Prefira que as fachadas das edificações tenham mais aberturas para as vias.



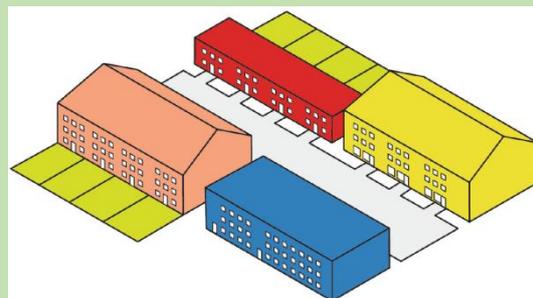
Justificativa: Quando as fachadas das edificações são grandes planos sem aberturas (fachadas cegas) isso diminui o controle social, desestimulando que as pessoas escolham essas ruas como partes do percurso, isolando-as e incentivando o comportamento antissocial. Porém, se a via tiver uma quantidade maior de fachadas ativas, isso estimula a presença de pessoas, aumentando a percepção de segurança.

Melhore as atividades térreas das edificações/lotes

Em vez de propor funções secundários ou de suporte nas áreas térreas das edificações.



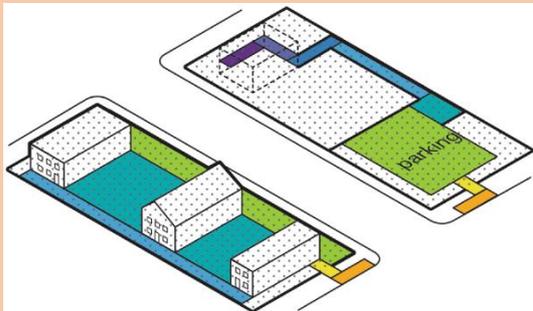
Prefira que as edificações tenham as funções principais no térreo.



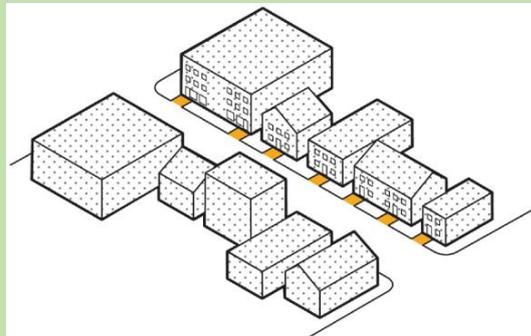
Justificativa: Quando o andar térreo de uma edificação possui usos não ativos, secundários ou de suporte (como estacionamento, depósito ou áreas verdes sem uso), isso diminui a presença das pessoas, tornando a rua um espaço mais isolado. Por outro lado, se proposto usos ativos ou principais no térreo (como lojas, habitação e escritórios), aumenta a presença de pessoas nesses espaços e a proximidade a rua, faz a rua um lugar mais seguro.

Melhore as conexões entre o espaço público e privado

Em vez de propor acessos muito isolados às edificações e atividades.



Prefira que as edificações e atividades sejam acessadas diretamente.



Justificativa: Quando a entrada principal da edificação ou atividade fica muito distante da via pública, torna a rua mais isolada, menos visível e conseqüentemente mais insegura. No entanto, quando proposto que esses acessos sejam diretos, aumenta-se a visibilidade e a percepção de segurança da via pública.

Fonte: VAN NES; YAMU, 2021 (adaptado).

7. DIRETRIZES DE DENSIDADE POPULACIONAL

Considera-se **densidade demográfica ou populacional** o valor resultante da divisão entre o número de habitantes e a área total das porções territoriais, podendo apresentar variação dentro de uma mesma porção do território, de acordo com o 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.”

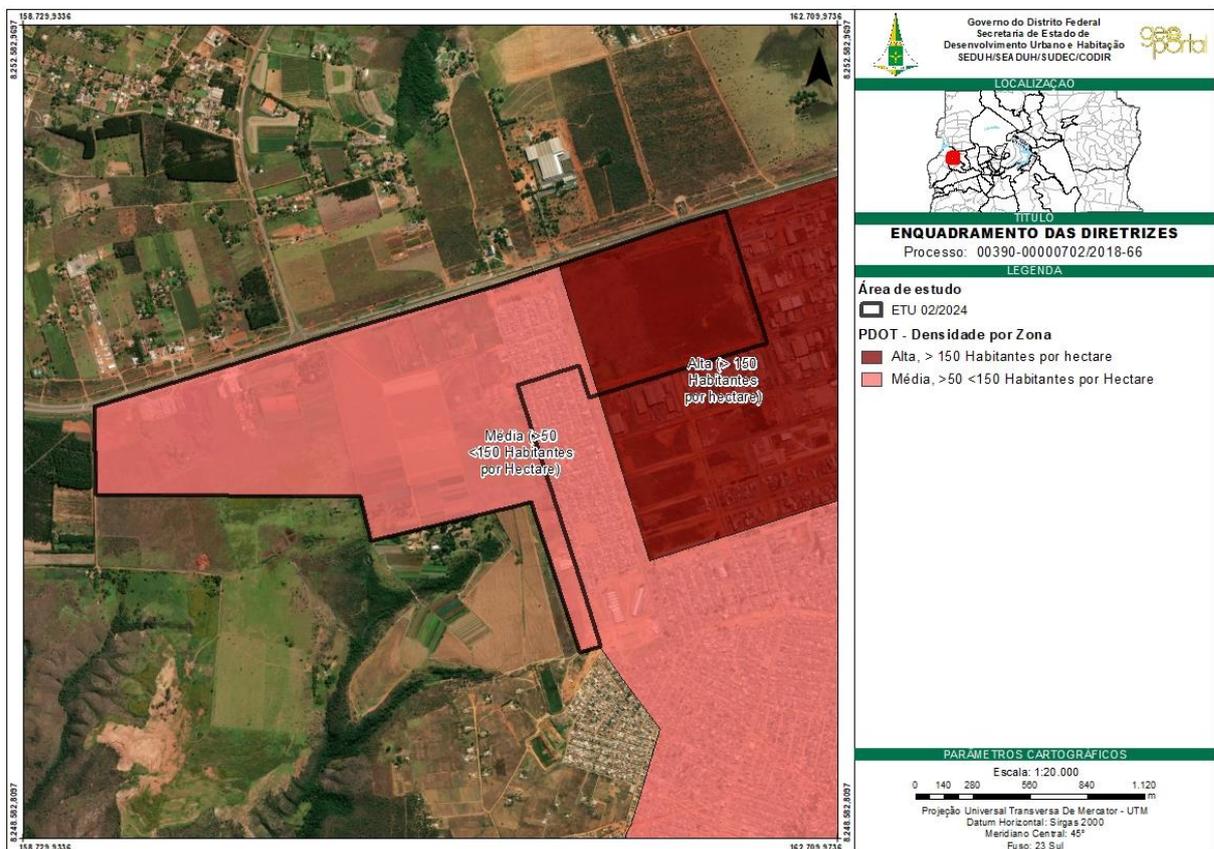


Figura 45: Mapa de localização da poligonal de estudo em relação às faixas de Densidade demográfica admitidas pelo PDOT.

A poligonal do ETU 02/2024 está enquadrada nas faixas de **Média densidade demográfica (de 50 a 150 habitantes/ha)** e **Alta densidade demográfica (acima de 150 habitantes/ha)**, de acordo com o art. 137 do PDOT (**Figura 45**).

Parte Técnica nº 02/2024 – SEDUH/SEADUH/SUDEC/CODIR
Estudo Territorial Urbanístico da QNR 06 e entorno – ETU 02/2024

No entanto, fica estabelecida a faixa de **Média densidade demográfica (de 50 a 150 habitantes/ha)** para a área da “A36 – QNR 06” da Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais do PDOT, conforme o “ANEXO II – TABELA 2D – OFERTA DE ÁREAS HABITACIONAIS” e apresentado no **Quadro 2**.

Dessa forma, a partir da área da poligonal de estudo (253,512 ha) e suas respectivas zonas, é possível determinar os valores de População Mínima e Máxima definidas: **População Mínima de 15.453 habitantes, e População Máxima de 42.194 habitantes.**

Logo, os projetos urbanísticos e de regularização na poligonal deste ETU deverão aplicar as faixas de **Densidade Demográfica Admitidas pelo PDOT, de acordo com o zoneamento proposto neste ETU, conforme a Tabela 4:**

Tabela 4: Densidade populacional aplicada à QNR 06 e entorno (ETU 02/2024)

Zoneamento do ETU 02/2024	Área Total (ha)	Faixa de Densidade Admitida	População Mínima (hab)	População Máxima (hab)
Zona A	27,793	Alta: 150 a 300 hab/ha	4.168	8.337
Zonas B, C, D e E	225,719	Média: 50 a 150 hab/ha	11.285	33.857
População Total:			15.453	42.194

Objetivando promover o pleno desenvolvimento do potencial urbano da região e tendo em vista as disposições do PDOT quanto à densidade demográfica, admite-se que os projetos de urbanismo apresentem densidades variadas dentro do parcelamento desde que mantido, como média, o valor da densidade máxima prevista neste **ETU 02/2024** para a poligonal da gleba a ser parcelada.

8. ORIENTAÇÕES PARA INFRAESTRUTURA URBANA

O projeto urbanístico deve atentar para a viabilidade de abastecimento de água por sistema operado pela Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB. A solução de esgotamento sanitário deve ser definida igualmente pela CAESB, que avaliará as condições específicas de atendimento à população do projeto, considerando os limites dos corpos d'água receptores e a proteção da bacia hidrográfica.

A escolha do sistema de tratamento de esgoto sanitário está relacionada às condições estabelecidas para a qualidade da água dos corpos receptores. Além disso, qualquer projeto desse tipo de sistema deverá estar baseado no conhecimento de características do esgoto a ser tratado, tais como vazão, pH, temperatura, DBO, etc. O projeto urbanístico e de regularização deve considerar as recomendações do órgão responsável pelo sistema de esgotamento sanitário e a possibilidade de atendimento às novas ocupações, devendo ser consultada a Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB.

O projeto urbanístico e de regularização deve considerar os princípios do Plano Diretor de Drenagem Urbana do Distrito Federal – PDDU, em especial o Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA (2018) e a Resolução da ADASA nº 9, de 08 de abril de 2011. Recomenda-se que a implantação dos sistemas de drenagem pluvial seja realizada, preferencialmente, em período de seca, antes de qualquer implantação de infraestrutura e ocupação.

Para as zonas passíveis de ocupação definidas para a área de estudo, o projeto urbanístico e de regularização deve prever a adoção de soluções de drenagem de águas pluviais que favoreçam a infiltração da água no solo, reduzindo o escoamento superficial e evitem grandes volumes de água nos exutórios, tais como biorretenção, trincheira de infiltração, poço de infiltração e pavimento permeável entre outras, sempre ressaltando que a escolha da melhor técnica a ser adotada depende das características físicas e ambientais do local.

Devem ser respeitados os princípios, procedimentos, normas e critérios referentes à geração, acondicionamento, armazenamento, coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos sólidos, dispostos pela Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305, de 02 de agosto de 2010), pela Política Distrital de Resíduos Sólidos (Lei nº 5.418, de 24 de novembro de 2014), e legislação pertinente ao tema. O projeto urbanístico deve indicar os pontos de coleta seletiva e de resíduos integrantes da política.

Devem ser respeitadas as normas e regulamentações vigentes quanto à distribuição de energia elétrica, destacando-se a Resolução Normativa ANEEL nº 414/2010, que disciplina as obras de infraestrutura básica das redes de distribuição de energia elétrica. Da mesma maneira, as intervenções em áreas da Faixa de Servidão associada às Linhas de Transmissão de Energia devem ser obrigatoriamente consultadas e aprovadas pelo órgão ambiental e demais órgãos responsáveis, de acordo com a Portaria nº 421, de 26 de outubro de 2011 e o Decreto nº 84.398, de 16 de Julho de 1980, alterado pelo Decreto nº 86.859, de 19 de janeiro de 1982.

Outras restrições referentes às UOS, Altura Máxima admitida e Sistema Viário proposto podem ser acrescidas pelo órgão ambiental e demais órgãos responsáveis, em virtude da Faixa de Servidão associada às Linhas de Transmissão de Energia.

9. CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS

Este ETU, por meio do Processo SEI 00390-00000030/2024-37, realizou consulta às principais agências, concessionárias e órgãos responsáveis para conhecimento de estudos existentes, projetos em andamento e previstos para a área de estudo, assim como da situação atual da infraestrutura da QNR 06 e entorno e a previsão de novas etapas de implantação. A seguir, destacam-se as principais contribuições enviadas à SEDUH. Caso seja de interesse a consulta aos documentos e manifestações, informamos que estão disponíveis na íntegra nos autos do Processo SEI supracitado.

9.1. Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento Básico do Distrito Federal – ADASA

Em consulta realizada à ADASA, no âmbito do Processo SEI 00390-00000030/2024-37, questionou-se sobre: disponibilidade de recursos hídricos subterrâneos e disponibilidade hídrica para captação superficial da região; existência de planos setoriais, programas, normas e estudos acerca dos recursos hídricos subterrâneos e disponibilidade hídrica para captação superficial da região; e, informações sobre a situação da rede de drenagem de águas pluviais na região e estudos hidráulicos e hidrológicos existentes na área da QNR 06 e entorno.

Com relação à disponibilidade de recursos hídricos, por meio do Despacho ADASA/SRH (135524376), a ADASA informou que está vigente o plano de gerenciamento de Recursos Hídricos do Distrito Federal - PGIRH de 2012. A agência informou que contratou a atualização do PGIRH, com previsão de conclusão em dezembro de 2024. Além disso, com relação aos planos setoriais, foram citados o Plano Distrital de Saneamento Básico, o Plano da Bacia Hidrográfica do Paranaíba – DF e ainda a Resolução Adasa nº 13/2022, que aprova o Plano de Exploração dos Serviços de Abastecimento de Água e Esgoto Sanitário do Distrito Federal:

Ainda em atendimento, por meio do Despacho – ADASA/SRH/COUT (135513934), foi disponibilizada imagem de localização de nove processos de outorga referente a captação subterrânea na localidade QNR 06 e entorno.

Quanto às informações de estudos hidráulicos, hidrológicos, e drenagem e manejo de águas pluviais urbanas, por meio do Memorando nº 2/2024 – ADASA/SDU/CORD, foi informado que não há estudos que mostram conflitos com a área solicitada. A agência indica que futuros sistemas de manejo de águas pluviais urbanas do setor sigam as prerrogativas do Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas, além da Resolução ADASA nº 26 de 2023. De forma complementar, o Memorando nº 296/2022 – ADASA/SRH (94553048), informa também:

“Quanto aos planos, destacamos o **Plano de Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos do Distrito Federal - PGIRH/DF**, disponível no endereço eletrônico: <https://www.adasa.df.gov.br/regulacao/planos>, bem como o **Plano de Recursos Hídricos das Bacias Hidrográficas dos Afluentes Distritais do Rio Paranaíba - PRH-Paranaíba-DF**, disponível no endereço eletrônico: <https://www.adasa.df.gov.br/regulacao/prh-paranaiba>.

Finalmente, informamos que as normas publicadas pela Adasa, incluindo as **Resolução relativas aos recursos hídricos**, estão disponíveis no endereço eletrônico: <https://www.adasa.df.gov.br/legislacao/resolucoes-adasa>.” (Grifo nosso)

9.2. Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB

Em consulta realizada à CAESB, no âmbito do Processo SEI 00390-00000030/2024-37, questionou-se sobre: capacidade de atendimento da demanda atual e prevista para fornecimento de água potável e esgotamento sanitário, considerando a ocupação gradual da área, a médio e longo prazo, e a população máxima definida pelo PDOT; interferências com as redes e instalações existentes ou projetadas, dessa concessionária, com informações sobre faixas de servidão das respectivas redes e possibilidade de remanejamento; orientações quanto pertinência, modelos e possibilidade de utilização de técnicas compensatórias de drenagem urbana (drenagem verde/infraestrutura verde); e, caso essa concessionária não disponha de oferta em seu sistema, solicitamos informações sobre possíveis soluções para dotar a área de abastecimento de água, e de coleta e tratamento de esgotos.

Em resposta, por meio do Ofício nº 65/2024 – CAESB/PR, a CAESB esclareceu que:

- (...) constam interferências das poligonais indicadas com redes da Caesb;
- Existem sistemas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário implantados nas adjacências do empreendimento, porém a definição das alternativas de atendimento de novas áreas está condicionada à análise específica após a apresentação do Estudo Preliminar de Urbanismo aprovado pela Seduh
- “Conforme Termo de Viabilidade Estratégica TVE 014/24 SU4301 constam interferências das poligonais indicadas com redes da Caesb (131447661 e 131447439);
- Existem sistemas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário implantados nas adjacências do empreendimento, porém a definição das alternativas de atendimento de novas áreas está condicionada à análise específica após a apresentação do Estudo Preliminar de urbanismo aprovado pela SEDUH;

Parte Técnica nº 02/2024 – SEDUH/SEADUH/SUDEDEC/CODIR
Estudo Territorial Urbanístico da QNR 06 e entorno – ETU 02/2024

- As plantas das infraestruturas implantadas e cadastradas até a presente data na localidade estão anexadas, em PDF Sirgas 2000 23S (SAA-131447661 e SES-131447439), cuja validade é de 180 (cento e oitenta) dias.”

Logo, foram enviados à SEDUH os documentos relativos ao Termo de Viabilidade Técnica, com localização das redes da Caesb, além das plantas de infraestruturas mencionadas.

Quanto ao termo de Viabilidade Técnica – TVE nº 014/2024 – SU4301, em relação ao Sistema de Abastecimento de Água (SAA), a CAESB afirmou que existe sistema de abastecimento de água implantado nas adjacências do empreendimento. Quanto ao Sistema de Esgotamento Sanitário (SES), a Caesb informou que existe sistema de esgotamento sanitário implantado nas adjacências do empreendimento. Foi informado que a definição das alternativas de atendimento de novas áreas, tanto de abastecimento quanto de esgotamento sanitário, está condicionada à análise específica após a apresentação do Estudo Preliminar de urbanismo aprovado pela Seduh. Além disso, será necessário disponibilizar áreas nos locais de menor cota da poligonal para instalação de possíveis elevatórias de esgoto bruto devido à topografia identificada na área de estudo.

O termo de Viabilidade Estratégica traz também diretrizes específicas para o atendimento com SAA e SES, assim como diretrizes de remanejamento das redes, caso isso se mostre necessário. Por fim, o TVE traz informações técnicas complementares com relação a largura da faixa de servidão e recobrimentos mínimos exigidos para redes de água, finalizando as informações com relação aos aspectos de abastecimento dos serviços que poderão ser ofertados pela Caesb na QNR 06 e entorno.

9.3. Companhia Energética de Brasília – CEB

Em consulta realizada à CEB, no âmbito do Processo SEI 00390-00000030/2024-37, questionou-se sobre: capacidade de atendimento da demanda atual e prevista para fornecimento de energia elétrica, considerando a ocupação gradual da área, a médio e longo prazo, e a população máxima definida pelo PDOT;

Parte Técnica nº 02/2024 – SEDUH/SEADUH/SUDEC/CODIR
Estudo Territorial Urbanístico da QNR 06 e entorno – ETU 02/2024

interferências com as redes e subestações existentes ou projetadas, dessa concessionária, com informações sobre faixas de servidão das respectivas redes e possibilidade de remanejamento; orientações, estudos, normas e legislações aplicáveis a parcelamentos (novos e existentes) que estejam próximos ou inseridos em faixas de linhas de transmissão; e, caso essa concessionária não disponha de oferta em seu sistema, solicitamos informações sobre possíveis soluções para a área.

Em resposta, por meio do Relatório Técnico – CEB-IPES/DO/GPI (132736569), a CEB informou, como resposta ao Ofício nº 49/2024 – SEDUH/GAB, que foi observado que o local não possui Ativo de Iluminação Pública, portanto, não há interferência de redes de IP para a poligonal em estudo. Foram colocadas as seguintes observações:

1. Todo braço de Iluminação Pública é instalado em um poste de rede aérea existente;
2. Postes de aço de 5 metros são instalados com aproximadamente 20 metros entre si;
3. Postes de aço de 7,5 metros são instalados com aproximadamente 30 metros entre si;
4. Postes de aço de 10 metros são instalados com aproximadamente 35 metros entre si;
5. Postes de concreto ou aço de 16 metros são instalados com aproximadamente 40 metros entre si;
6. Todo cabeamento de Iluminação Pública é instalado diretamente ao solo em valas de 0,50m a 0,80m de profundidade;
7. Só há instalação de dutos para Iluminação Pública em travessias de vias, praças e calçadas, bem como a utilização de dutos existentes da Neoenergia Distribuição Brasília como uso mútuo; e
8. Toda a construção das redes de Iluminação pública obedece as recomendações das Normas: NTD 3.38, NTD 3.09 e NTIP 1.01, disponíveis no site da CEB (<https://www.ceb.com.br>) e NBR 5101.” (Grifo do autor)

9.4. NEOENERGIA BRASÍLIA (Neoenergia Distribuição Brasília S.A.)

Com relação à consulta realizada à Neoenergia, no âmbito do Processo SEI 00390-00000030/2024-37, a empresa não respondeu ao ofício até a finalização deste ETU. No entanto, o processo poderá ser consultado a qualquer tempo, por ser documento público.

9.5. Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal – DER-DF

Em consulta realizada ao DER, no âmbito do Processo SEI 00390-00000030/2024-37, questionou-se sobre: o sistema viário e de circulação consolidado (vias, ciclovias, calçadas e demais elementos) na área de estudo; a existência de projetos de alteração e instalação de sistema viário e de circulação, em elaboração e futuros; a legislação e normativos pertinentes ao sistema viário e de circulação da região de estudo; e, a existência de estudos, grupos de trabalho e normativos relacionados às rodovias (DF-140 e DF-251) e respectivas faixas de servidão.

Em resposta, por meio do Despacho – DER-DF/PRESI/SUOPER/DIDOM 132029301, o DER informa que:

“Em atendimento ao nº 53/2024 – SEDUH/GAB Doc. SEI **(130610678)**, e de acordo com o Decreto nº 27.365, de 1 de novembro de 2006, a faixa de domínio dessa região está classificada como do Grupo II, com largura de 100,00 m, divididos simetricamente em relação ao eixo, conforme é apresentado no desenho e no croqui apensados ao processo pelos nº de id **(132029206 e 132029256)**, informo que a poligonal **(130484119)** da consulta interfere com o SRDF, sugerimos retificação da poligonal, para melhor orientação também **foram apensados planilha com as coordenadas em SIRGAS 2000 pela projeção UTM (132029287)**, da interferência.” (Grifo nosso)

9.6. Companhia Urbanizadora da Nova Capital - NOVACAP

Em consulta realizada a NOVACAP, no âmbito do Processo SEI 00390-00000030/2024-37, questionou-se sobre: o sistema viário e de circulação consolidado (vias, ciclovias, calçadas e demais elementos) na área de estudo; a existência de projetos de alteração e instalação de sistema viário e de circulação, em elaboração e futuros; a legislação e normativos pertinentes ao sistema viário e de circulação da região de estudo; e, a existência de estudos, grupos de trabalho e normativos relacionados às rodovias (DF-140 e DF-251) e respectivas faixas de servidão.

Em resposta, por meio do Despacho – NOVACAP/DU/DEINFRA/DIPROJ/SEAU (134015938), a NOVACAP informa que:

“Conforme dados constantes deste Arquivo Técnico NOVACAP (SEAU) e poligonal doc. sei-13,484119 DWG, **informamos que existem redes de águas pluviais implantadas e projetadas na poligonal em questão.**

Seguem em anexo plantas gerais de mais dois setores de águas pluviais projetada do Setor Industrial de Ceilândia doc.sei-132061251 dwg e 132125947 pdf e do Empreendimento SETOR IKEDA do.sei-132029301 ao132029301 em dwg e pdf dentro da poligonal de estudo”

Informamos ainda que as obras do sistema público de drenagem pluvial e pavimentação asfáltica do Setor Industrial da Ceilândia foram implantados, acompanhadas e fiscalizadas pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico – SDE e não foram entregues os arquivos dos cadastros das redes de águas pluviais e pavimentação asfáltica ora executadas a este arquivo técnico NOVACAO (SEAU)”.(Grifo do autor)

Em outro Despacho – NOVACAP/DU/DEINFRA/DIPROJ/SEAU, de nº 132133029, complementa:

“**Item 01** – Conforme dados constante deste Arquivo Técnico (SEAU), informamos a existência de cadastro de pavimento em parte da área em questão em nosso banco de dados, com plantas de cadastro em doc.sei-132132815 e 132132893.

Item 05 – Conforme dados constantes deste Arquivo Técnico NOVACAP (SEAU) e poligonal do.sei-130484119 dwg apresentada pelo interessado, **informamos que existem redes de água pluviais implantadas e projetada na poligonal em questão.** Seguem em anexo plantas com a redes pluviais impantadas doc.sei-132131047 ao132132590 em dwg e pdf dentro da poligonal de estudo.” (Grifo do autor)

De forma a complementar as informações enviadas, o Despacho – NOVACAP/PRES/DU/DEINFRA (id. 134157069), também destaca:

“Informamos que os itens 01,05 foram respondidos pela SEAU/DIPROJ, por meio dos despachos SEI nºs 132133029 e 134015938, quanto ao item 02 não temos conhecimento no âmbito desta Companhia. Com relação ao item 07 informamos que as Bacias de Detenção/Lagoas, são consideradas equipamentos públicos e os respectivos desenhos estão contidos nos documentos SEAU/DIPROJ.”

9.7. Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – IBRAM

Em consulta realizada ao IBRAM, no âmbito do Processo SEI 00390-00000030/2024-37, questionou-se sobre: a existência de estudos, programas, e normativos vinculados à região de estudo; a existência e validade de Licenciamento

Ambiental emitido para a região de estudo; e, estudos, programas, planos de manejo e normativos relacionados às APA's da região de estudo.

Em resposta, por meio do Despacho – IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-II (134145309), foi informado que:

Do cruzamento das informações publicadas no Geoportal (Diupe) na área da poligonal do ETU 02/2024 com as informações disponíveis nesta Dilam II, temos conhecimento dos seguintes processos:

- Parcelamento denominado “Setor Condor” de interesse da Designer Empreendimentos Imobiliários S.A.:
 - Processo SEI: nº 00391-00004702/2018-15 (Licença Prévia), 00391-00005093/2022-90 (Licença de Instalação);
 - Estudo ambiental: Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI (71983024), de abril de 2021;
 - Licença atual: Licença de Instalação – LI SEI-GDF nº 19/2022-IBRAM/PRESI (95712703), *válida até 2025*.
- Parcelamento denominado “Complexo Residencial e Comercial Ikeda” de interesse de Munique Empreendimentos Imobiliários LTDA.:
 - Processo SEI: nº 00391-00008013/2018-71 (Licença Prévia), nº 00391-00018629/2021-56 (Licença de Instalação);
 - Estudo Ambiental: Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI (65185078), de junho de 2021;
 - Licença atual: Licença de instalação – LI SEI-GDF nº 8/2022-IBRAM/PRESI (83950941), *válida até 12/04/2028*.
- Parcelamento denominado “Área Perimetral Norte de Ceilândia” de interesse da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – Codhab;
 - Processo SEI: nº 00391-000112935/2017-01 (Licença de instalação), 0190-000020/2002 (Processo físico);
 - Estudo ambiental: Estudo de Viabilidade Ambiental (134339211), de 2002.
 - Licença atual: *Não possui licença vigente*. A última licença ambiental, que consta do processo físico, a Licença de Instalação nº 039/2011 – prorrogação de LI nº 009/2007 – e que perdeu validade em 21/09/2013.
- Parcelamento denominado “QNR 06” de interesse da “Associação de Moradores de Samambaia Sem Teto e em Terras – AMSTT”.
 - Processo SEI: nº 00391-00002636/2023-10 (Licença Ambiental Simplificada)/
 - Estudo ambiental: não possui;
 - Licença atual: *Não possui*.
- Parcelamento denominado “ADE Descoberto Ceilândia” de interesse da Agência de Desenvolvimento do Distrito Fedewral – Terracap – o Ofício nº 515/2021 informa que a área foi doada à Codhab.
 - Processo SEI: nº 00391-00005184/2020-63 (Licença Prévia);
 - Estudo Ambiental: Não possui.
 - Licença atual: *Não possui*.
- Limítrofe à área do ETU, também se localiza o parcelamento denominado “Setor de Depósitos e materiais de Construção de

Ceilândia” de interesse da Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – TERRACAP.

- Processo SEI: nº 00391-00012615/2017 (Licença de Instalação) e nº 0191-000600/1995 (Processo Físico);
- Estudo ambiental: o empreendimento foi objeto de estudo do EIA/RIMA da Expansão dos Limites da Zona Urbana de Ceilândia (Processo nº 191.000.026-1992)
- Licença atual: *Não possui licença vigente*. A última Licença Ambiental que consta dos autos é a Licença de Instalação nº 040/2017 – IBRAM (Corretiva) – 3024459, de 27/10/2014, com prazo de validade de 4 anos.

9.8. Secretaria de Estado de Saúde do Distrito Federal – SES/DF

Em consulta realizada à SES, no âmbito do Processo SEI 00390-00000030/2024-37, foi solicitado: a capacidade da demanda atual e prevista, no âmbito da Saúde Pública, considerando a ocupação gradual da área, a médio e longo prazo, e a população prevista pelo PDOT; relação das unidades da Rede Pública de Saúde do Distrito Federal na região de estudo e entorno; verificar a existência de planos e projetos relativos à implantação de unidades da Rede Pública de Saúde do Distrito Federal na região de estudo e entorno; verificar a existência de estudos, avaliações e levantamento de dados censitários ou estatísticos na região de estudo, no âmbito da Saúde Pública. Em resposta, por meio do Despacho SES/GAB/AGEP (131379901), foi informado que:

“Nesse sentido, informamos que o único equipamento público de saúde previsto na região (raio de 2 km) até o ano de 2025 é a construção de uma base descentralizada do SAMU no Setor Industrial, o qual é adjacente à QNR 06 de Ceilândia; Todavia, quando se leva em consideração a região administrativa de Ceilândia e Sol Nascente/Pôr do Sol como um todo, há previsão de até 2025 se iniciar a construção de duas Unidades Básicas de Saúde e um Centro de Atenção Psicossocial; Considerando como base um prazo maior e os recursos pleiteados por esta Secretaria de Estado de Saúde do Distrito Federal via PAC (Programa de Aceleração do Crescimento), há a previsão de um centro de parto no terreno do Hospital Regional de Ceilândia e uma policlínica ao lado do Hospital Cidade do Sol.”

Como resposta a essa consulta o DETRAN/DF, por meio do Despacho – DETRAN/DG/DIREN (133926491) informa que o planejamento e desenvolvimento da ocupação urbana deve considerar as diretrizes, indicadores, parâmetros e outras definições de mobilidade e de operação do trânsito que devem atender à legislação

aplicável, especificamente o Código de Trânsito Brasileiro – CTB, o Decreto 38.047/2017 e outras legislações que couberem, assim como o projeto de sinalização viária deve fazer parte dos atributos da infraestrutura viária nos projetos urbanísticos. Com isso, o Nupro solicita encaminhamento futuro dos projetos de urbanização e de sinalização viária da área.

9.9. Serviço de Limpeza Urbana do Distrito Federal – SLU/DF

Em consulta realizada ao SLU, no âmbito do Processo SEI 00390-00000030/2024-37, foram solicitadas as seguintes informações: Capacidade de prestar, direta ou indiretamente, os serviços de limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos, na região de estudo, considerando a ocupação gradual da área, a médio e a longo prazo, e a população máxima definida pelo PDOT; Existência de projetos para implantação de infraestruturas relativas aos serviços de limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos urbanos para a região de estudo; orientações relativas à gestão de resíduos sólidos que possam contribuir com o ETU/2024.

Respondendo a essas solicitações, conforme Despacho SLU/PRESI/DILUR (130898547), o órgão informou que realiza coleta dos resíduos domiciliares e equiparados nas proximidades da área de estudo e 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 está equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista, desde que o volume dos resíduos seja classificado como domiciliar ou equiparado, com volume limitado a 120 litros/dia por unidade autônoma, com necessidade de que haja informação sobre início das coleta para possibilitar o planejamento necessário dentro do itinerário. Salienta-se que:

“... de acordo com o Decreto nº 35.972/2014 e Resolução ADASA nº 21/2016, o SLU é a entidade responsável pela coleta de resíduos de limpeza urbana e resíduos sólidos domiciliares, ou seja, resíduos gerados em unidades residenciais, não compreendendo a coleta e destinação de resíduos sólidos especiais, como resíduos de grandes geradores, resíduos industriais, resíduos de serviços de saúde e resíduos perigosos.”

...ressalta-se que, caso esta área de parcelamento de solo compreenda unidades comerciais e que gerem resíduos em volume superior ao limite legalmente definido, estas devem assumir a **responsabilidade integral pelo gerenciamento ambiental adequado dos seus resíduos, arcando com ônus decorrente destas etapas de gerenciamento.**

Ressalta-se que, conforme preconizado em DECRETO Nº 43.056, de 03 de março de 2022 – Regulamenta a Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, que dispõe sobre o Código de Edificações do Distrito Federal – COE/DF:

Art. 130. É obrigatória a previsão de compartimento para permanência de resíduos sólidos, nas áreas de uso comum, até o momento da coleta.

...deve-se prever vias de acesso pavimentadas e com larguras adequadas, a fim de que os caminhões possam realizar coleta de maneira satisfatória sem que haja nenhum problema operacional.

Destaca-se que é responsabilidade do usuário dos serviços públicos, prestados pelo SLU, realizar a segregação dos resíduos em secos (recicláveis) e úmidos (orgânicos e não recicláveis), acondicionando-os separadamente e disponibilizando para coleta nos dias e horários estabelecidos para coleta seletiva e convencional, respectivamente.”(Grifos do autor)

O despacho pede atenção ainda, à Resolução nº 21/2016 – ADASA, sobre responsabilidade de usuários de serviço de coleta de resíduos sólidos e outros encaminhamentos referentes à sua coleta, transporte e armazenamento. Por fim, o documento traz ainda recomendações quanto aos resíduos sólidos e sua adequada destinação.

9.10. Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal – SEE/DF

Em consulta realizada à SEE, no âmbito do Processo SEI 00390-00000030/2024-37, foram solicitadas as seguintes informações: Verificar a capacidade de atendimento da demanda atual e prevista, no âmbito da Educação Pública, considerando a ocupação gradual da área, e médio e longo prazo, e a população máxima definida pelo PDOT; Relação das Unidades da Rede Pública de Educação do Distrito Federal na região de estudo e entorno; Verificar a existência de planos e projetos relativos à implantação de unidades da Rede Pública de Educação do Distrito Federal na região de estudo e entorno; Verificar a existência de estudos,

avaliações e levantamento de dados censitários ou estatísticos na região de estudo, no âmbito da Educação Pública, de modo a contribuir com o ETU 02/2024.

Respondendo a essas solicitações, por meio do Despacho – SEE/SUPLAV/UNIPLOR/DIPLOI/GPOI (130939597), foi informado que, após verificação do banco de dado, foram localizadas solicitações de obras, em favor da Região Administrativa do Sol Nascente – RA XXXII, a seguir:

COORDENAÇÃO REGIONAL DE ENSINO (CRE): SEE / CRE Ceilândia

TIPO DE OBRA: Construção

ESPAÇO FÍSICO / INSTALAÇÃO: Unidade nova

Nº	REGIÃO ADMINISTRATIVA (RA)	ENDEREÇO	TIPIFICAÇÃO ESCOLAR
1	XXXII: Sol Nascente/Pôr do Sol	EQNP 11/07 - Trecho 02 (Chácara do Padre)	Escola Classe (EC)
2	XXXII: Sol Nascente/Pôr do Sol	SHSN - Trecho 01, Etapa 01, Quadra 700 - AE 04 - Sol Nascente	Centros de Educação de Primeira Infância (CEPI)
3	XXXII: Sol Nascente/Pôr do Sol	SHSN - Trecho 01, Etapa 01, Quadra 601 - AE 03 - Sol Nascente	Centros de Educação de Primeira Infância (CEPI)
4	XXXII: Sol Nascente/Pôr do Sol	SHSN - Quadra 500 - Trecho 01	Centros de Educação de Primeira Infância (CEPI)
5	XXXII: Sol Nascente/Pôr do Sol	Sol Nascente - Trecho 1, Etapa 1, Quadra 601, Área Especial 03, Setor Habitacional Sol Nascente - RA XXXII – DF	Centro de Ensino Fundamental (CEF)
6	XXXII: Sol Nascente/Pôr do Sol	SHSN Trecho 01 - Etapa 01 - Quadra 700 - AE 11 - Sol Nascente	Centro Educacional (CED)

As demais solicitações não foram, até a finalização deste ETU, respondidas. No entanto, o processo poderá ser consultado a qualquer tempo, por se tratar de documento de acesso público.

9.11. Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Proteção Animal do Distrito Federal – SEMA/DF

Em consulta realizada à SEMA, no âmbito do Processo SEI 00390-00000030/2024-37, foram solicitadas as seguintes informações: Verificar a existência de políticas, diretrizes, normas, padrões e programas relativos à região do ETU 02/2024; Verificar a existência de projetos relacionados à gestão ambiental, dos recursos hídricos e atmosféricos, da biota e resíduos sólidos, e de educação ambiental na região de estudo; Verificar a existência de estudos, normativo, PRAD ou ações de recuperação relativas às áreas de lavra que ocorrem na região do ETU 02/2024; Verificar a existência de propostas de criação de Unidades de Conservação, parque ou áreas de interesse ecológico e ambiental na região de estudo.

No âmbito do Processo SEI 00390-00000030/2024-37, a instituição não respondeu ao ofício até a finalização deste ETU. No entanto, o processo poderá ser consultado a qualquer tempo, por se tratar de documento público.

9.12. Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap

Em consulta realizada à TERRACAP, no âmbito do Processo SEI 00390-00000030/2024-37, foram solicitadas as seguintes informações: Verificar a existência de projetos de obras e serviços de infraestrutura, de urbanização, edificação, sistema viário e outras atividades correlatas, na região de estudo do ETU 02/2024; Verificar a existência de propostas e projetos de programas habitacionais, de desenvolvimento econômico e social na região de estudo; Disponibilizar informações relativas à situação fundiária da poligonal de estudo.

Respondendo à solicitação, por meio do Despacho TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ (131270619), foi informado que a área de

estudo interfere com cinco áreas cedidas ao Distrito Federal, sendo duas cedidas à CODHAB (Processo 00392-00004424/2020-84 e 111.000.670/2017), uma à SEDHAB (Processo 0390-002765/2007), uma à NOVACAP (Processo 00112-000204421/2019-35), com vistas a bacias de retenção de águas pluviais, e uma à SEDUMA, conforme demonstrado em croqui (131270543).

9.13. Secretaria de Estado de Transporte e Mobilidade do Distrito Federal – SEMOB

Em consulta realizada à SEMOB, no âmbito do Processo SEI 00390-00000030/2024-37, foram solicitadas as seguintes informações: Verificar a existência de projetos de alteração e instalação de sistema viário e de circulação, em elaboração e futuros, que integram a área de estudo; Verificar a legislação e normativos pertinentes ao sistema viário e de circulação da região de estudo; Verificar a existência de estudos, grupos de trabalho e normativos relacionados às rodovias DF-180/070, e respectivas faixas de servidão; Verificar a existência de autorizações emitidas ou em análise para o uso de faixas de domínio adjacentes às rodovias DF-180/BR-070; Relação das atividades realizadas e das áreas institucionais ocupadas pelas edificações deste DNIT/GO-DF na área de estudo.

Respondendo à solicitação, por meio do Despacho - SEMOB/SUOP/COPEM (131757113), foi informado que não existem propostas recentes de projetos executado e planejados para a área de estudo, com relação à infraestrutura e mobilidade, além do que é definido no PDTU – Plano Diretor de Transporte e Mobilidade do Distrito Federal. Com relação às linhas de transporte, há cerca de 50 linhas ônibus que fazem o trajeto na área de estudo e entorno, com carregamento médio diário de 55.852 passageiros que percorrem cerca de 42.264 quilômetros em casa dia útil. Também como resposta ao Ofício nº 61/2024, a Diretoria de Infraestrutura e Ciclomobilidade, por meio do Despacho SEMOB/SUTER/DICICLO (131018650) informou que não há projetos cicloviários que contemplem a área demandada, assim como não há projetos relativos à mobilidade da região de estudo e entorno.

O Corpo de Bombeiros, por meio do Ofício nº 265/2024 – CBMDF/GABCG (134144320), informou que a poligonal da área do ETU é atualmente atendida pelo 41ºGBM – Ceilândia, completando que entre os anos de 2018 e 2022 foram atendidas 2,8 ocorrências por ano na região, número considerado baixo, sendo por isso o atendimento das 41º GBM e 8º GBM considerados suficientes, sendo o 42º GBM distante apenas 3,5 km da área estudada. Portanto, apenas como projeção futura estão sendo elaborados estudos de análise de prioridade para instalação de novos grupamentos, o que poderá ser necessário com a ocupação de área de estudo.

A região estudada não possui grupamentos em seu território. Nas proximidades da área referenciada, assumindo o ponto “Residencial Parque Nacional – QNR 06” como referência, os Grupamentos Bombeiro Militar disponíveis estão distanciados a 3,4 km (41º GBM - Ceilândia) e a 12,8 km (8º GBM – Ceilândia). Não há planos de implantação de um Grupamento Militar, mas para demanda futura, recomenda-se destinar um espaço para construção de unidade do CBMDF na área de estudo.

9.14. Secretaria de Estado de Segurança Pública do Distrito Federal – SSP/DF

Em consulta realizada à SSP, no âmbito do Processo SEI 00390-00000030/2024-37, foram solicitadas as seguintes informações: capacidade de atendimento da demanda atual e prevista, no âmbito da Segurança Pública, considerando a ocupação gradual da área, a médio e longo prazo, e a população prevista pelo PDOT; Relação das unidades vinculadas à Secretaria de Segurança Pública do Distrito Federal na região de estudo e entorno; Verificar a existência de planos e projetos relativos à implantação de unidades vinculadas à Secretaria de Segurança Pública do Distrito Federal na região de estudo e entorno; Verificar a existência de estudos, avaliações, e levantamento de dados censitários ou estatísticos na região de estudo, no âmbito da Segurança Pública, de modo a contribuir com o ETU 02/2024.

Respondendo à solicitação, respondido pela SGI/SSPDF, por meio Relatório de Análise de Fenômenos de Segurança Pública nº 007/2024 – COOAFESP/SGI (132025047), foram disponibilizadas informações sobre o Acompanhamento dos

Parte Técnica nº 02/2024 – SEDUH/SEADUH/SUDEDEC/CODIR
Estudo Territorial Urbanístico da QNR 06 e entorno – ETU 02/2024

Crimes Contra o Patrimônio, Crimes Violentos Letais Intencionais e outros crimes incididos na quadra QNR 05 e 06 da RA de Ceilândia no ano de 2023, comparado com anos anteriores, contendo de que não há no banco de dados a relação de incidência de Crimes Contra o Patrimônio, somente a QNR, com baixa incidência de crimes dessa natureza.

O documento também apresenta uma diminuição de casos de crimes violentos letais na QNR 05 entre 2021 e 2023, de 2 para 1 crime desse tipo. Já na comparação de criminalidade geral por natureza, nos anos 2023/2022, o registro mais recorrente foi o de natureza Lei Maria da Penha, seguido de lesão corporal dolosa, todos com diminuição de registro. Outros registros, de menor incidência, podem ser consultados no Relatório.

A Polícia Civil, por meio do Despacho – PCDF/DGPC/DPC/GAB (131150491), relatou que vem suprindo com eficiência a demanda atual da região de estudo, mas devido à densidade prevista para a área a ser ocupada, informou que será necessário reforçar o efetivo para manter a capacidade de atendimento da demanda prevista. O órgão informou também que não há projeto no âmbito da PCDF para instalações de novas unidades circunscricionais na região de estudo e entorno. Com relação às informações solicitadas quanto à existência de planos e projetos relativos à implantação de unidades vinculadas à SSP na área de estudo, foi declarado que:

“A PCDF iniciou tratativas para construção da Delegacia do Sol nascente no ano de 2020, quando encaminhou o Ofício 139/2020 – DAE/DAG (48489265) para consulta quanto à disponibilidade de lote para implantação de Delegacia Policial na área do Sol Nascente junto à Seduh, conforme Processo SEI00052-00018331/2020-15. Na ocasião foi sugerido pela PCDF a cessão de uso de área situada ao lado do Forte Atacadão, QNP 27, AE 01, Ceilândia Norte/DF – Coordenadas: 15°48'47.0"W, pertencentes ao loteamento situado à R/NORTE, ÁREA DESTINADA, PARQUE DA LAGOINHA, Setor Norte, Ceilândia/DF, matrícula 24234 do 6º Ofício de Registro de Imóveis do DF, transferido ao patrimônio do Distrito Federal em 26/12/2007, conforme ficha cadastral (47588309). Em resposta ao pleito, a secretaria não se manifestou contrária, entretanto, orientou que a demanda fosse encaminhada à **Codhab, para verificar a possibilidade de inclusão da solicitação de criação do lote para a PCDF no projeto de regularização da área.** Mister destacar que o supracitado lote se situa próximo à poligonal do ETU/2024, com raio

inferior a 4 km do vértice mais distante da referida poligonal.” (Grifo do autor)

A Polícia Militar, por meio do Despacho – PMDF/8ºBPM/SOI (131280039) informou que a região descrita no ETU 02/2024 está localizada fora da área de responsabilidade do 8º BPM.

9.15. Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes – DNIT/GO

No âmbito do Processo SEI 00390-00000030/2024-37, a instituição não respondeu ao ofício até a finalização deste ETU. No entanto, o processo poderá ser consultado a qualquer tempo, por se tratar de documento de acesso público.

CONCLUSÃO

Este estudo contempla a análise ambiental e urbanística da QNR 06 e entorno, com o objetivo de subsidiar a elaboração de projetos urbanísticos e de regularização para a área, nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano; do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF - PDOT, 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, da Lei Complementar nº 951, de 25 de março de 2019, e da Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal e Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023.

Na área, de acordo com as Estratégias de Ordenamento Territorial do PDOT, incidem as Estratégia de Regularização Fundiária Urbana, Área de Regularização de Interesse Social – ARIS QNR 05 Ceilândia (S-15), Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais - QNR 06 (A36) que corresponde a Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, Rede Estrutural de Transporte Coletivo, Área Econômica ADE Descoberto e Área de Dinamização Eixo Ceilândia (D1).

Além das disposições previstas no PDOT, a Parte I deste Estudo Técnico considera as disposições do ZEE – DF, criado pela Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019 e demais legislações pertinentes, como a Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre o Código Florestal Brasileiro, e a Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, que institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza.

Complementarmente ao PDOT, foram elaborados estudos relevantes à elaboração das diretrizes, no que diz respeito ao meio físico e caracterização ambiental da região. Assim, aspectos urbanísticos e ambientais foram considerados para a definição do zoneamento, dos parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo e do sistema viário, de circulação e de mobilidade para área de estudo.

A elaboração de projeto urbanístico para novas ocupações deverá considerar as características ambientais e urbanísticas das áreas já consolidadas, assim como a proposta do traçado viário deverá estar conectado ao sistema já consolidado. Dessa forma, os projetos urbanísticos de novos parcelamentos e regularização devem assegurar nível adequado de habitabilidade, condições de salubridade ambiental e de sustentabilidade adequadas à situação urbanística, social e ambiental da área.

Além disso, os novos parcelamentos e áreas consolidadas, em projeto de regularização, deverão garantir a qualificação dos espaços públicos já existentes na área, como calçadas e vias. Deverão ser implantadas calçadas e estruturas cicloviárias, a fim de garantir uma rede de calçadas e uma rede cicloviária conectadas, permeáveis, acessíveis, confortáveis e seguras.

Na implantação de novas áreas de uso residencial deverão ser destinadas áreas para novos ELUP e EPC, observadas as diretrizes constantes da Parte Técnica, de modo a garantir o acesso a serviços essenciais em espaços de qualidade. Torna-se essencial que sejam considerados os dados da Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – PDAD, e demais pesquisas atualizadas, na definição dos equipamentos públicos necessários à implantação de novas áreas habitacionais, adequados às demandas da população existente na região.

As diretrizes estabelecidas neste documento têm como objetivo orientar os projetos de parcelamento no QNR 06 e arredores. O propósito é garantir que as áreas desocupadas sejam utilizadas de acordo com as estratégias definidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT), sempre respeitando a legislação em vigor. As definições constantes nesta Parte Técnica deverão ser consideradas durante o processo de parcelamento, seja na estruturação urbana, na análise quanto à manutenção dos usos existentes, na criação de parques urbanos, e, principalmente, no momento de implantação de Equipamentos Públicos de qualidade.

Ressalta-se que os parâmetros e diretrizes deste ETU 02/2024 aplicam-se à poligonal da QNR 06 e entorno, denominada anteriormente de Noroeste de Ceilândia,

e substituem os parâmetros, diretrizes e demais orientações constantes na DIUR 05/2018 relativos a mesma área da poligonal.

O projeto urbanístico e de regularização deve respeitar o Estudo Territorial Urbanístico da QNR 06 e entorno - ETU 02/2024, e observar as orientações constantes nesta Parte Técnica e na Parte Normativa.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ADASA. **Cadastro de Outorgas e Registros de uso de registros hídricos no DF.** 2021. Disponível em: <https://gis.adasa.df.gov.br/portal/apps/webappviewer/index.html?id=716687c019ec41aa892c8845b517da24>. Acesso em 10. ago. 2021.

ADASA. Relatório final (Produto 7). In: **Elaboração do Plano de recursos hídricos das bacias hidrográficas dos afluentes distritais do rio Paranaíba (PRH-PARANAÍBA-DF).** Brasília: ADASA/ENGEPLUS, 2020. Disponível em: http://www.adasa.df.gov.br/images/storage/consultas_publicas/CP_002-2020/ELABORACAO_PLANO_RECURSOS_HIDRICOS.pdf. Acesso em 15. ago.2021.

ADASA. Relatório síntese. In: **Plano de Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos do Distrito Federal – PGIRH/DF.** Brasília: ADASA, 2012. Disponível em: http://www.adasa.df.gov.br/images/storage/programas/PIRHFinal/PGIRH_relatorio_sintese_versaofinal.pdf. Acesso em 09. ago. 2021.

BRASIL, 1997. **Institui a Política Nacional de Recursos Hídricos, cria o Sistema Nacional de Gerenciamento de Recursos Hídricos,** regulamenta o inciso XIX do art. 21 da Constituição Federal, e altera o art. 1º da Lei nº 8.001, de 13 de março de 1990, que modificou a Lei nº 7.990, de 28 de dezembro de 1989. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9433.htm. Acesso em 10. ago. 2021.

BRASIL. **Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental do Planalto Central –** Brasília: MMA, ICMBIO, APA do Planalto Central, 2015. Disponível em: https://www.gov.br/icmbio/pt-br/assuntos/biodiversidade/unidade-de-conservacao/unidades-de-biomas/cerrado/lista-de-ucs/apa-do-planalto-central/arquivos/apa_planalto_central_pm_resumo_executivo.pdf. Acesso em 19. jan .2024.

BRASÍLIA. Lei nº 5.795, de 27 de dezembro de 2016. **Dispõe sobre a administração, a exploração, a utilização e a fiscalização das faixas de domínio do Sistema Rodoviário do Distrito Federal e dá outras providências.** Disponível em: http://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/1cd8c142330e46c9b03e5a84de803276/Lei_5795_27_12_2016.html. Acesso em 10. jan. 2024.

BRASÍLIA. Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências.** 1979.

BRASÍLIA. Lei nº 6938, de 31 de agosto de 1981. **Dispões sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências.** 1981.

BRASÍLIA. Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000. **Regulamenta o art. 225, § 1º, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências.** 2000.

BRASÍLIA. Resolução CONAMA nº 307, de 5 de julho de 2002. **Estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil,** 2002.

BRASÍLIA. Resolução CONAMA nº 348, de 19 de agosto de 2004. **Altera a Resolução CONAMA nº 307, de 5 de julho de 2002, incluindo o amianto na classe de resíduos perigosos.** 2009.

BRASÍLIA. Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009. **Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT/DF.** 2009.

BRASÍLIA. Resolução CONAMA nº 420 de 28 de dezembro de 2009. **Dispõe sobre critérios e valores orientadores de qualidade do solo quanto à presença de substâncias químicas e estabelece diretrizes para o gerenciamento ambiental de áreas contaminadas por essas substâncias em decorrência de atividades antrópicas.** 2009

BRASÍLIA. Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2010. **Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Estatuto da Cidade.** 2010.

BRASÍLIA. Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012. **Atualiza a Lei Complementar n. 803, de 25 de abril de 2009.** 2012.

BRASÍLIA. Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012. **Dispõe sobre a vegetação nativa e dá outras providências.** 2012.

BRASÍLIA. Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 (**Aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências.** 2019.

BRASÍLIA. Decreto nº 42.269, de 06 de julho de 2021. **Regulamenta a Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – REURB no Distrito Federal.** 2021

CAMPOS, José Eloi Guimarães. **Hidrogeologia do Distrito Federal: Bases para a e gestão dos recursos hídricos subterrâneos.** Revista Brasileira de Geociências. Março de 2004.

CAMPOS, José Eloi Guimarães; DARDENNE, Marcel Auguste; SILVA, Flavio Henrique Freitas; FERREIRA, Marco Antônio Caçador Martins. **Geologia do Grupo Paranoá na porção externa da Faixa Brasília.** Brazilian Journal of Geology. São Paulo. Setembro de 2013.

COELHO, Juliana Machado **Na riqueza e na pobreza: o papel da configuração para o estudo de centralidades e desigualdades socioespaciais em Brasília** / Juliana Machado Coelho; orientador Valério A. S. de Medeiros. -- Brasília, 2017. 290 p.

FREITAS, Silva; CAMPOS, José Eloi Guimarães. **Inventário Hidrogeológico e dos recursos hídricos superficiais do Distrito Federal**. Brasília. IEMA/SEMATEC/UnB, 1998.

HILLIER, B.; HANSON, J. **The Social Logic of Space**. Cambridge: Cambridge University Press, 1984.

HILLIER, B. **Space is the machine: a configurational theory of architecture**. Cambridge: Cambridge University Press, 2005.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. Manual técnico de pedologia. In: **Manuais técnicos em geociências Número**. Coordenação de Recursos Naturais e Estudos Ambientais. 2. ed. Rio de Janeiro: IBGE, 2007. 316 p.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. Tradução de Carlos S. Mendes Rosa. 3.ed.São Paulo: WMF Martins Fontes, 2011. 532.

LOUSADA, E.O., CAMPOS, J.E.G. Proposta de modelos hidrogeológicos conceituais aplicados aos aquíferos da região do Distrito Federal. **Revista Brasileira de Geociências**, v. 35, n. 3, p. 407-414. 2005.

MEDEIROS, Valério Augusto Soares de **Urbis Brasiliae ou sobre cidades do Brasil: inserindo assentamentos urbanos do país em investigações configuracionais comparativas** / Valério Augusto Soares de Medeiros. – Brasília: PPG/FAU/UnB, 2006. 519 p.: il.

REATTO, A., MARTINS, E.S., FARIAS, M.F.R., SILVA, A.V., CARVALHO JÚNIOR, O.A. **Mapa pedológico Digital – SIG Atualizado do Distrito Federal Escala 1:100.000 e uma síntese do texto explicativo**. Planaltina: Embrapa Cerrados, 2004, 31 p.

RIBEIRO, J.F.;WALTER, B.M.T. **As Principais Fitofisionomias do Bioma Cerrado**. In: SANO, S. M.; ALMEIDA, S.P. de;RIBEIRO, J. F (Ed). **Cerrado: ecologia e flora** v. 2. Brasília: EMBRAPA-CERRADOS, 2008, 876 p.

SEGETH. Secretaria de Estado de gestão do Território e Habitação. **Guia de Urbanização**. Governo do Distrito Federal, 2017.

SILVA, Flávio Henrique Freitas; CAMPOS, José Eloi Guimarães. **Geologia do Distrito Federal**.

SILVA, G.G., OLIVEIRA, L.N. Análise da suscetibilidade e potencial à erosão laminar no município de São Miguel do Araguaia – GO. **Anais XVII Simpósio Brasileiro de**

Parte Técnica nº 02/2024 – SEDUH/SEADUH/SUDEDEC/CODIR
Estudo Territorial Urbanístico da QNR 06 e entorno – ETU 02/2024

Sensoriamento Remoto - SBSR, João Pessoa-PB, Brasil, 25 a 29 de abril de 2015, INPE.

SOUZA, Maurício Teixeira; CAMPOS, José Eloi Guimarães. **O papel dos regolitos nos processos de recarga de aquíferos do Distrito Federal**. Revista Escola de Minas. Outro Preto, 2001.

VAN NES, A.; YAMU, C. **Introduction to Space Syntax in Urban Studies**. Springer International Publishing, 2021.

ZEE-DF. **Revista do ZEE-DF para participação popular**. 2017.

ZEE-DF. **Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal: Relatório de Potencialidades e Vulnerabilidades**. 2011.