

SECRETARIA DE ESTADO DE HABITAÇÃO, REGULARIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

PORTARIA Nº 49, DE 03 DE JULHO DE 2014.

A SECRETARIA DE ESTADO DE HABITAÇÃO, REGULARIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe confere o Artigo 1º do Regimento Interno da Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal, aprovado pelo Decreto nº 34.184, de 04 de março de 2013, tendo em vista o que consta do Processo Administrativo nº. 390.000.460/2014, RESOLVE:

Art. 1º Aprovar as Diretrizes Urbanísticas DIUR 05/2014, aplicáveis às Quadras 100 ímpares e Subcentro Oeste, na Região Administrativa de Samambaia - RA XII.

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

JANE TERESINHA DA COSTA DIEHL

SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS HÍDRICOS

SERVIÇO DE LIMPEZA URBANA DO DISTRITO FEDERAL

INSTRUÇÃO Nº 52, DE 03 DE JULHO DE 2014.

O DIRETOR GERAL DO SERVIÇO DE LIMPEZA URBANA DO DISTRITO FEDERAL,

no uso da faculdade prevista no artigo 211, da Lei Complementar nº 840, de 23 de dezembro de 2011, RESOLVE:

Art. 1º Encerrar por decurso de prazo, os trabalhos instaurados mediante a Instrução nº 19, de 14 de fevereiro de 2014, publicada no DODF nº 38, pág. 80, de 19 de fevereiro de 2014, nos autos do processo 094.001.792/2012, tendo em vista as justificativas apresentadas pela Comissão Especial de Processo Administrativo Disciplinar, por intermédio do Memorando nº 06/2014-CEPAD/CONTR.

Art. 2º Reinstaurar Processo Administrativo Disciplinar para apurar os fatos relatados nos autos 094.000.953/2013.

Art. 3º Incumbir a Comissão Especial de Processo Administrativo Disciplinar, constituída mediante a Instrução nº 19 de 14 de fevereiro de 2014, publicada no DODF nº 38, pág. 80, de 19 de fevereiro de 2014 e alterações posteriores, da apuração dos fatos.

Art. 4º Fixar o prazo de trinta (30) dias, a contar de 04/07/2014, para apresentação do relatório conclusivo.

Art. 5º Esta Instrução entra em vigor na data de sua publicação.

GASTÃO JOSÉ DE OLIVEIRA RAMOS

PROCURADORIA GERAL DO DISTRITO FEDERAL

RETIFICAÇÃO

Na Portaria nº 108, de 27 de junho de 2014, publicado no DODF nº 131, de 02/07/2014, página 36, da Procuradoria-Geral do Distrito Federal; ONDE SE LÊ: "... Portaria nº 108, de 27 de junho de 2014..."; LEIA-SE: "... Portaria nº 113, de 27 de junho de 2014...".

TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

O PRESIDENTE DO TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL, no uso de suas atribuições regimentais, e em cumprimento ao disposto na Decisão TCDF nº 3.521/2009 - SO, torna público o quadro de composição do preenchimento de Cargos em Comissão e de Funções de Confiança do Tribunal de Contas do Distrito Federal. Dados referentes ao mês de junho de 2014.

PREENCHIMENTO DOS CARGOS EM COMISSÃO E FUNÇÕES DE CONFIANÇA NO TCDF - Junho/2014

Órgão	Servidor do Quadro do TCDF			Cedido por Outros Órgãos			Sem Vínculo Efetivo	Total (h=a+...g)	Total de Ocupantes de Cargos em Comissão (i=b+e+g)	% de Cargos em Comissão Ocupados por Servidores Sem Vínculo (i=g/i)	% de Servidores Sem Vínculo com o TCDF em Relação ao Total (k=g/h)
	Sem cargo em Comissão (a)	C/ Cargo em Comissão (b)	C/ Função Gratificada (c)	Sem cargo em Comissão (d)	C/ Cargo em Comissão (e)	C/ Função Gratificada (f)	C/ Cargo em Comissão (g)				
Tribunal de Contas do Distrito Federal	201	93	139	0	20	24	49	526	162	30,24%	9,31%

INÁCIO MAGALHÃES FILHO

Presidente

SECRETARIA DAS SESSÕES

EXTRATO DE PAUTA Nº 45/2014, SESSÕES PLENÁRIAS do dia 10 de Julho de 2014(*)

Processos ordenados, sequencialmente, por tipo de sessão, Relator, assunto e interessado.

SESSÃO ORDINÁRIA Nº 4701

CONSELHEIRO MANOEL PAULO DE ANDRADE NETO: 1) 2775/1999, Denúncia, Deputado Distrital WASNY N. DE ROURE; 2) 21061/2009, Contrato, Convênios e outros ajustes, 3ª ICE-Divisão de Auditoria; 3) 33682/2010, Tomada de Contas Especial, CGDF;

CONSELHEIRO JOSÉ ROBERTO DE PAIVA MARTINS: 1) 34704/2013, Representação, TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL;

(*) Elaborado conforme o art. 1º da Res. nº 161, de 09/12/2003

ATA DA SESSÃO ORDINÁRIA Nº 4695

Aos 10 dias de junho de 2014, às 15 horas, na Sala das Sessões do Tribunal, presentes os Conselheiros ANTONIO RENATO ALVES RAINHA, ANILCEIA LUZIA MACHADO, PAULO TADEU VALE DA SILVA e JOSÉ ROBERTO DE PAIVA MARTINS e o representante do Ministério Público junto a esta Corte, Procurador-Geral DEMÓSTENES TRES ALBUQUERQUE, o Presidente, Conselheiro INÁCIO MAGALHÃES FILHO, verificada a existência de "quorum" (art. 91, parágrafo único, da LO/TCDF), declarou aberta a sessão.

Ausente, em viagem de caráter oficial, o Conselheiro MANOEL PAULO DE ANDRADE NETO, e afastado, por força da Decisão Administrativa nº 85/09 e da decisão do Superior Tribunal de Justiça, adotada em 07.05.2014, o Conselheiro DOMINGOS LAMOGLIA DE SALES DIAS.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Habitação,
Regularização e Desenvolvimento
Urbano do Distrito Federal
 Subsecretaria de Planejamento Urbano -
 SUPLAN
 Diretoria de Planejamento Urbano - DIPLU
 Gerência de Estudos Territoriais - GETER



Diretriz Urbanística

Quadras 100 ímpares e

Subcentro Oeste Samambaia

DIUR 05/2014	Região Administrativa de Samambaia	
	Processo nº 390.000.460/2014	
	Data:	
	Portaria SEDAHB	DODF
Coordenação Técnica:	Coordenação Geral:	Supervisão:
_____ Gerência de Estudos Territoriais GETER/ DIPLU/SUPLAN	_____ Diretoria de Planejamento Urbano DIPLU/SUPLAN/SEDHAB	_____ Subsecretaria de Planejamento Urbano SUPLAN / SEDHAB
Aprovo:		
_____ Jane Diehl Secretária de Estado		

DIRETRIZES URBANÍSTICAS QUADRAS 100 E SUBCENTRO OESTE SAMAMBAIA

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	4
1. INTRODUÇÃO	4
2. HISTÓRICO	7
3. MACRODIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL DO DISTRITO FEDERAL.....	12
3.1. Macrozoneamento - PDOT	12
3.2. Estratégias de Ordenamento Territorial - PDOT	12
3.2.1. Estratégia de Dinamização de Espaços Urbanos.....	12
3.2.2. Estratégia de Estruturação de Sistema Viário	14
3.2.3. Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais.....	14
3.3. Rede Estrutural de Transporte Coletivo	16
4. DIRETRIZES PARA SISTEMA VIÁRIO E USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	16
4.1. Sistema Viário e de Circulação	17
4.2. Uso e Ocupação do Solo.....	20
4.2.1. Quadras 100 ímpares.....	22
4.2.2. Subcentro Oeste	23
4.2.3. Áreas Públicas.....	24
4.2.4. Subsolo	26
4.2.5. Tratamento de Divisas das Unidades Imobiliárias	26
4.2.6. População e Densidade Demográfica	27
5. DIRETRIZES DE DRENAGEM URBANA SUSTENTÁVEL	28
6. DIRETRIZES PARA A APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	31
7. RECOMENDAÇÕES RELATIVAS AO SANEAMENTO AMBIENTAL.....	31
7.1. Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário	32
7.2. Drenagem Pluvial	32
7.3. Tratamento dos Resíduos Sólidos.....	32
7.4. Distribuição de Energia Elétrica	32
8. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	33
EQUIPE TÉCNICA– julho/2014.....	33

DIRETRIZES URBANÍSTICAS

QUADRAS 100 E SUBCENTRO OESTE SAMAMBAIA

APRESENTAÇÃO

A Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal - SEDHAB, órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, tem a competência de definir diretrizes urbanísticas para novos parcelamentos urbanos, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e §2º do Art. 43 do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal. As diretrizes urbanísticas se caracterizam como uma das ferramentas de planejamento urbano e territorial, sendo definidas à luz das estratégias de ocupação do território do Distrito Federal.

O presente documento, elaborado pela Gerência de Estudos Territoriais - GETER, da Diretoria de Planejamento Urbano - DIPLU, unidade subordinada a Subsecretaria de Planejamento Urbano - SUPLAN estabelece as diretrizes urbanísticas para as Quadras 100 ímpares e Subcentro Oeste de Samambaia, a serem observadas na elaboração de projetos urbanísticos para parcelamentos inseridos na área.

A área foi objeto de estudo preliminar elaborado pelo Grupo de Trabalho instituído pela Portaria nº27, de 15 de abril de 2008, tendo sido emitido documento com diretrizes para o projeto urbanístico, em 2008. De forma que estas diretrizes correspondem à revisão desse estudo preliminar, a luz das disposições do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada por meio da Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, e das novas diretrizes da Política Habitacional do Distrito Federal.

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

1. INTRODUÇÃO

As diretrizes urbanísticas aqui apresentadas visam subsidiar a elaboração de projeto de parcelamento do solo para fins urbanos da área lindeira às Quadras ímpares (103 a 115, 121 a 127) e do Subcentro Oeste de Samambaia. Essas áreas foram definidas como projeto especial de urbanismo, conforme disposto nos Arts. 101 e 98, respectivamente, do Plano Diretor Local de Samambaia, aprovado por meio da Lei Complementar nº 370, de 09 de março de 2001.

A área situa-se na Região Administrativa de Samambaia - RA XII, perfazendo um total de 48 ha em terreno plano (Figura 1). Encontra-se contornada, ao sul, por áreas já implantadas do núcleo urbano de Samambaia, e ao norte pela futura linha do metrô Samambaia. Por estar desocupada e inserida em porção do território urbanizada, a área fica sujeita a diferentes pressões, como ocupação irregular, além de depósito de lixo e entulho, que podem provocar degradação ambiental.

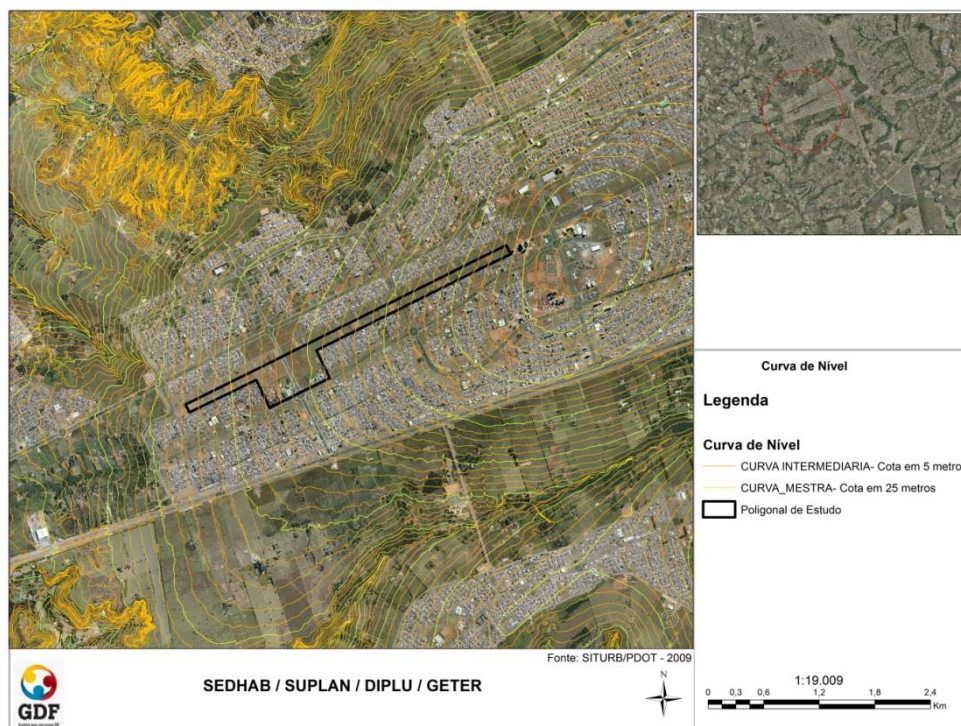


Figura 1 – Localização da área abrangida pelas diretrizes urbanísticas

De acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Lei Complementar nº 803/2009, atualizada por meio da Lei Complementar nº 854/2012, trata-se de Zona Urbana Consolidada. Sobre essa área incidem Estratégias de Ordenamento Territorial, definidas no PDOT/2009, que consistem em orientações para políticas públicas projetos e investimentos futuros, a partir da definição de ações em áreas identificadas no PDOT. Sobre a área recaem as Estratégias de Dinamização dos Espaços Urbanos; de Estruturação Viária e de Oferta de Áreas Habitacionais. (Figura 2 e 3).

No âmbito da Estratégia de Estruturação Viária é prevista a implementação da Via Interbairros, cujo trecho inicial insere-se em parte da área contemplada por esta diretriz urbanística. Conforme inciso IV do Art. 109, a Via Interbairros também é objeto de atenção especial na Estratégia de Dinamização Urbana, ao estabelecer que essa estratégia deverá ser adotada prioritariamente, dentre outras áreas, no “Eixo Interbairros, compreendendo as áreas lindeiras à via Interbairros”

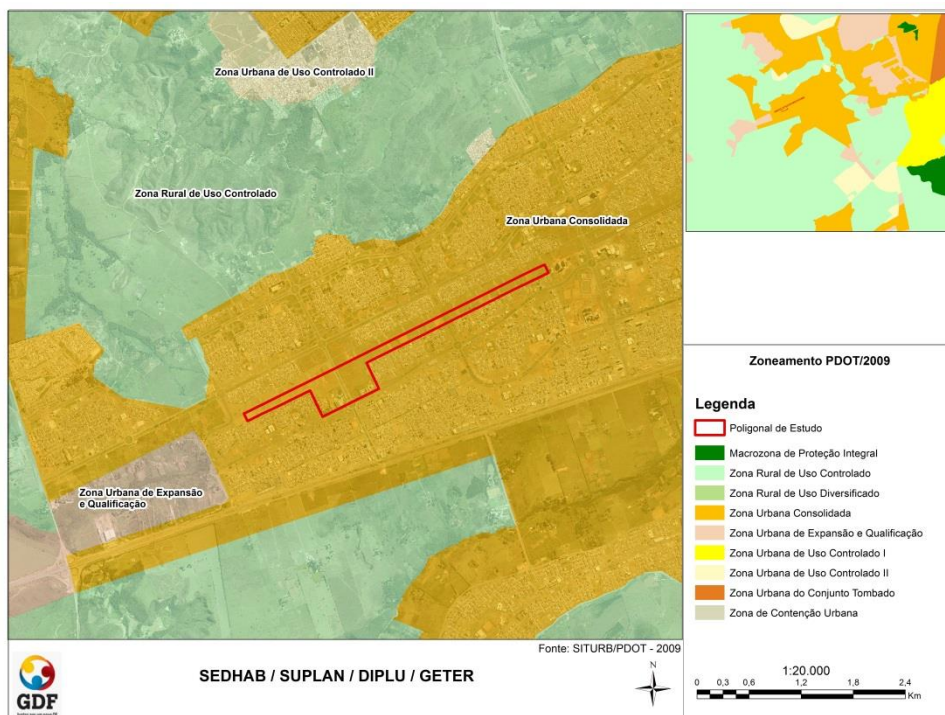


Figura 2 – Localização da área em relação ao zoneamento do PDOT

As áreas lindeiras às Quadras 100 ímpares e o Subcentro Oeste de Samambaia são terras desapropriadas da TERRACAP e foram incluídas no Programa Morar Bem, da Política Habitacional do Distrito Federal como área de oferta de habitação de interesse social.

Estas diretrizes foram elaboradas tendo como base estudo preliminar e diretrizes urbanísticas desenvolvidos pelo Grupo de Trabalho instituído pela Portaria nº 27, de 15 de abril de 2008, conforme anexado ao Processo nº 260.048.038/2006. Portanto, as diretrizes aqui apresentadas consistem em revisão desse trabalho a luz das disposições do PDOT/2009.

As informações contidas no processo foram complementadas com vistorias dos técnicos à área, não tendo sido realizadas novas consultas aos órgãos e concessionárias de serviços públicos, que deverão ser atualizadas por ocasião da elaboração de projeto urbanístico preliminar.

Estas diretrizes também buscaram compatibilizar a proposta de uso e ocupação da área com as proposições do Projeto de Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo – LUOS para a Região Administrativa de Samambaia.

A concepção urbana para essa porção territorial busca promover a dinamização de espaços urbanos, com foco na urbanização ao longo dos principais corredores de transporte, viabilizando soluções mais eficiente de transporte coletivo ; e cumprir as diretrizes relativas à Urbanização, ao uso e ocupação do solo, constantes do Art. 37 do PDOT/2009.

À luz dessas proposições, estas diretrizes urbanísticas, para as Quadras 100 ímpares e Subcentro Oeste de Samambaia, apresentam revisão do estudo preliminar desenvolvido para a área em 2008, contendo:

- ☐ Parâmetros de uso e ocupação do solo;
- ☐ Traçado viário principal;

- ❑ Parâmetros para definição de áreas destinadas a equipamentos públicos e espaços livres de uso público;
- ❑ Previsão de aplicação de instrumentos urbanísticos e de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território e recuperação para a coletividade da valorização imobiliária proveniente da ação do poder público.

Os aspectos e parâmetros expostos nestas diretrizes estão relacionados ao potencial urbano da área, conforme conferido pelo PDOT. Os parâmetros relacionados à conservação ou à preservação ambiental podem ser adequados em decorrência de estudos ambientais.

Ressalta-se que, além destas diretrizes, os projetos urbanísticos a serem elaborados devem considerar a legislação em vigor no que concerne aos temas afetos ao parcelamento do solo urbano.

2. HISTÓRICO

O Plano Diretor Local – PDL de Samambaia estabelece que o Subcentro Oeste e áreas lindeiras às Quadras 100 ímpares serão objeto de projetos urbanísticos especiais, devendo ser observadas diretrizes definidas para essas áreas:

Art. 98. O Centro Urbano e os Subcentros Oeste e Leste serão objeto de projeto urbanístico especial, observadas as seguintes diretrizes:

I – adoção de morfologia adequada à função de centralidade;

II – configuração e constituição de áreas para praças;

III – os lotes corresponderão às categorias de Lotes de Média Restrição – L1 e Lotes de Menor Restrição – L2;

IV – o pavimento térreo dos lotes das áreas mencionadas no caput será destinado aos usos comercial, coletivo e industrial, observadas as atividades previstas nesta Lei Complementar para as respectivas Categorias de Lotes por Uso;

V – criação, no Centro Urbano, de unidades imobiliárias destinadas a hospital regional e a centro cultural, desportivo e recreativo, bem como a universidade pública;

VI – criação de unidades imobiliárias destinadas a instituições de ensino fundamental a superior no Subcentro Leste, no trecho compreendido entre o Setor de Mansões Leste de Taguatinga, o Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal, e os Conjuntos 1 e 2 da QI 416, de Samambaia;

VII – o coeficiente máximo de aproveitamento é igual a seis no Centro Urbano;

VIII – o coeficiente máximo de aproveitamento é igual a quatro no Subcentro Leste;

IX – criação de unidades imobiliárias de categoria L2, destinadas a templos religiosos e maçônicos, e entidades sociais e filantrópicas sem fins lucrativos no Subcentro Leste, no trecho compreendido entre o Setor de Mansões Leste de Taguatinga, a faixa de servidão da linha do metrô e a Avenida Leste.

[...]

Art. 101 As áreas localizadas entre a área de servidão da linha de transmissão de energia elétrica de Furnas e as Quadras QR 103 a 115 e 121 a 127, ímpares, serão objeto de projeto urbanístico especial, resguardada a faixa de domínio do metrô e observadas as seguintes diretrizes:

I – serão denominadas Quadras QN 103 a 115 e 121 a 127, ímpares;

II – os lotes corresponderão à categoria de Lotes de Média Restrição – L1;

III – o coeficiente máximo de aproveitamento é igual a três;

IV – serão reservadas áreas para praças e quadras de esporte.

Em cumprimento à norma, foi elaborado estudo preliminar pelo Grupo de Trabalho instituído pela Portaria nº 27, de 15 de abril de 2008, com o acompanhamento da equipe da Gerência de Desenvolvimento da Área Oeste- GESTE/DIDUL, da Subsecretaria de Planejamento Urbano - SUPLAN, cujos pronunciamentos encontram-se anexados ao Processo nº 260.048,038/2006 (fls. 157 a 159). O documento compreende a descrição de aspectos ambientais

pertinentes a presente área de intervenção, consultas realizadas, assim como apresenta as respectivas diretrizes urbanísticas e estudo preliminar.

A concepção urbanística para a área proposta no mencionado estudo compreende:

1. Projeto Especial das Quadras 103 a 115, 121 a 127, ímpares

O Plano Diretor Local, em seu artigo 101, indica o Projeto Especial das Quadras Ímpares 103 a 115 e 121 a 127, destinado à criação de lotes de uso misto ao longo da linha de transmissão de Furnas, com ligações viárias que minimizem a segregação espacial imposta pela linha do Metrô, cuja faixa de domínio corresponde a 40m acompanhando toda extensão do projeto.

Nas áreas já consolidadas, a via de serviço do metrô configura uma paisagem marginal, e as aberturas voltadas àquela via carecem de qualidade e salubridade, além dos inevitáveis problemas de insegurança. Por isso, a proposta desenvolvida para as quadras 100 ímpares, que segue a extensão do metrô, opta por configurar uma Avenida frente a esta infra-estrutura. Uma ciclovia arborizada acompanha linearmente a linha do metrô, configurando um importante eixo de deslocamento interno de Samambaia Sul e dos diferentes pontos da cidade com as novas estações de metrô.

O estudo preliminar propõe que a organização dos quarteirões ao longo desta área seja parte de um módulo constituído por edificações de 4 a 6 pavimentos nas extremidades, com galerias comerciais no térreo, e conjuntos de edificações geminadas servidas por uma rua interna, de acesso controlado, ao modo de vilas. O projeto propõe um giro de 90º na organização desta tipologia, diferenciando-se do modo como ela vem sendo implantada na cidade, responsável por uma sequência de paredes cegas voltadas para o espaço público. O módulo se expande em função das dimensões dos quarteirões, podendo receber tanto outro conjunto residencial ao modo de vila, quanto lotes unifamiliares. Sugerem-se que onde as quadras 100 encontram o Subcentro Oeste, e em torno das estações do metrô, os quarteirões assumem outras tipologias mais verticalizadas, destinadas a acomodar áreas de serviço, comércio e demais atividades empresariais que se beneficiam da acessibilidade do Metrô.

2. Subcentro oeste

O Subcentro Oeste constitui outro Projeto Especial previsto no Plano Diretor Local de Samambaia, e, dada a extensão de Samambaia, este Subcentro desempenha importante papel na geração de dinâmicas urbanas, devendo acomodar funções centrais, especialmente atividades empresariais, serviços e comércio.

Em termos morfológicos, o Subcentro Oeste deve ser permeável e acessível ao entorno imediato e à cidade como um todo. Tal diretriz orienta a definição da trama da área: o Subcentro Oeste é cortado por um sistema viário contínuo e articulado com as ruas das adjacências. Para reforçar sua paisagem como Subcentro, opta-se por configurar avenidas urbanas, com os edifícios nos quarteirões alinhados entre si e com os limites dos lotes, no embasamento (térreo e sobreloja). Os térreos deverão ser definidos com galerias de pedestres com largura de 3m. Os lotes em cada quarteirão ganham maior dimensão para acomodar edificações mais contínuas. Com coeficiente 4, a ocupação de cada lote, reservando um afastamento de fundo, permite maior altura nos pavimentos superiores. Tais afastamentos, do ponto de vista ambiental, garantem a formação de pátios internos e privados dos quarteirões, que podem acomodar desde estacionamentos a atividades de recreação. Tais pátios devem guardar pelo menos 20% de permeabilidade, garantindo conforto ambiental para a área e facilitando a drenagem.

O Subcentro acomoda o terminal 35 do metrô e a estação de integração. A Vila Olímpica a ser implementada na área é entendida como um grande parque urbano, devendo ser circundada de vegetação em seus limites. O lote destinado à Administração Regional define o caráter cívico do Subcentro Oeste, assim como o lote destinado à instituição de ensino. Os demais quarteirões devem ser destinados a serviços e comércio, mesclados a unidades residenciais nos pavimentos superiores. A diversidade de funções garantirá a vitalidade do Subcentro em diferentes momentos do dia e da noite.

A qualificação desta área, já dotada de infraestrutura básica e equipamentos comunitários, representaria uma economia nos custos de urbanização. Além disso, sua ocupação permitiria a

Diretrizes Urbanísticas –Quadras 100 ímpares e Subcentro Oeste Samambaia

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

criação de novas oportunidades econômicas, com aumento da oferta de áreas para comércio e serviços, estimulando o desenvolvimento da região.

Para a elaboração do Estudo Preliminar, em 2008, foram realizadas consultas aos órgãos e concessionárias de serviços públicos, que se encontram anexas ao referido processo. Observa-se que as áreas residenciais adjacentes ao empreendimento encontram-se servidas por redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário, e apresentam drenagem pluvial e redes telefônicas. As manifestações dos órgãos constam do Processo nº260.048.038/2006 e devem ser atualizadas por meio de novas consultas aos órgãos e concessionárias de serviços públicos por ocasião da elaboração de projetos urbanísticos para a área.

O estudo preliminar elaborado para a área utilizou como referência informações de condicionantes ambientais do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIVI elaborado para o Adensamento das Quadras 100 pares da Cidade de Samambaia (TERRACAP, 2000), que se reporta ao seguinte:

- levantamentos de campo executados no entorno imediato do empreendimento quando da construção do Metrô de Brasília;
- informações levantadas nas imediações durante a execução dos trabalhos de caracterização geológica da área do Centro Empresarial Taguatinga (Freitas-Silva & Campos, 1993); e aqueles referentes à elaboração do Mapa Geológico do Distrito Federal (Freitas-Silva e Campos, 1998).

No contexto geológico do Distrito Federal, a área de intervenção está inserida na porção WSW do Domo Estrutural de Brasília (Freitas-Silva & Campos 1998), estando totalmente incluída na Unidade R3 do Grupo Paranoá. De acordo com o referido RIVI, no trecho do metrô já construído em Samambaia, durante sua construção, em áreas terraplanadas e em cortes de taludes, foi possível observar uma seqüência de metarritmitos arenosos, com amplo predomínio da fração areia.

Também segundo o RIVI, nos níveis meta-arenosos (quartzíticos) são observados dois litotipos principais. O litotipo mais comum é representado por um quartzito laminado, bastante friável, de cor creme avermelhado (cor de intemperismo) e granulometria média a grossa. O outro tipo é representado por um quartzito de grão médio a fino, cor cinza no qual são freqüentes a ocorrência de estratificações e laminações cruzadas tabulares, tangenciais, acanaladas e sigmoidias.

O estudo também informa que a área de intervenção não apresenta interferências com unidades de conservação constituídas (Figura 3).

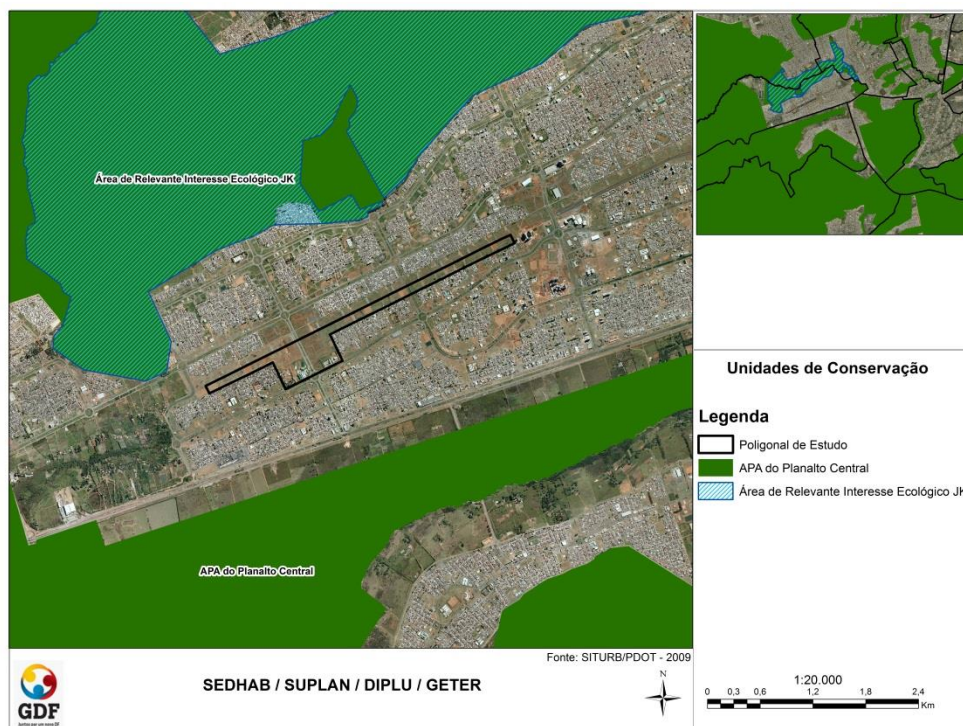


Figura 3 – Unidades de Conservação

A situação atual de ocupação da área pode ser observada no relatório fotográfico de vistoria realizada no dia 15 de maio de 2014 pela equipe técnica da GETER, conforme apresentado a seguir:



Quadras 100 ímpares Samambaia – vista oeste



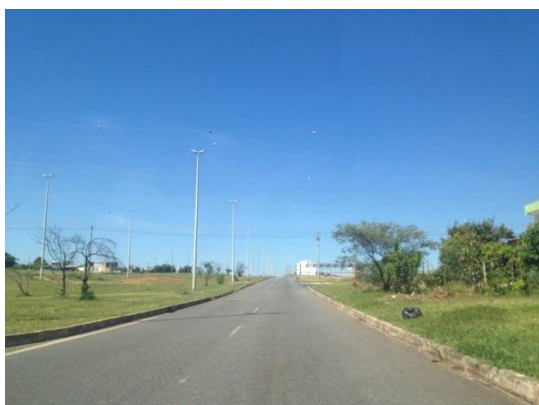
Quadras 100 ímpares Samambaia – vista leste



Quadras 100 ímpares Samambaia – lotes residenciais



Quadras 100 ímpares Samambaia – lotes residenciais



Subcentro Oeste Samambaia – vista sul



Subcentro Oeste Samambaia – vista norte



Subcentro Oeste Samambaia – CEPI



Subcentro Oeste Samambaia – Vila Olímpica

Na área do Subcentro Oeste encontram-se implantados o Centro de Educação da Primeira Infância - CEPI, com lote registrado em cartório, além da Vila Olímpica e Administração Regional de Samambaia, esses em lotes não registrados.

3. MACRODIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL DO DISTRITO FEDERAL

3.1. Macrozoneamento - PDOT

De acordo com o macrozoneamento estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, Lei Complementar nº 803/2009 e atualização mediante Lei Complementar nº 854/2012, a área em estudo está inserida na Zona Urbana Consolidada (Figura 2).

A Zona Urbana Consolidada, como define o art. 72, é constituída por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, de baixa, média e alta densidade demográfica, conforme Anexo III, Mapa 5, do PDOT, servidas de infraestrutura e equipamentos comunitários. De acordo com o art. 73 do PDOT, essas áreas devem respeitar 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;*
- ...*

O PDOT também define para essa zona:

Art. 42 (...)

IV – na Zona Urbana Consolidada, o limite máximo a ser atingido pelos coeficientes de aproveitamento é 9 (nove);

3.2. Estratégias de Ordenamento Territorial - PDOT

O PDOT propõe um conjunto de intervenções de estruturação do território, que constituem as Estratégias de Ordenamento Territorial. As estratégias que incidem na área objeto destas diretrizes e no seu entorno imediato são de Dinamização de Espaços Urbanos, de Estruturação do Sistema Viário, e de Oferta de Áreas Habitacionais. O Plano também estabelece diretrizes específicas para a Rede Estrutural de Transporte Coletivo, que abrange o entorno da área de estudo.

A Rede Estrutural de Transporte Coletivo associa-se à Estratégia de Dinamização na medida em que comportam ações direcionadas à organização e estruturação da malha urbana e dos espaços públicos associada à rede viária estrutural, resguardado o equilíbrio ambiental, conforme Art. 107 do PDOT.

3.2.1. Estratégia de Dinamização de Espaços Urbanos

A estratégia de dinamização visa 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. As Áreas de Dinamização definidas no PDOT 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.

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 locais, às formas de ocupação do solo e aos valores ambientais e culturais do território.

Art. 107. As Áreas de Dinamização comportam ações de (art. 107):

Diretrizes Urbanísticas – Quadras 100 ímpares e Subcentro Oeste Samambaia

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

- 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.*

Para implementação de cada Área de Dinamização instituída, deverá ser elaborada proposta de intervenção a ser submetida ao CONPLAN e elaboração de EIV, contendo no mínimo:

- I – delimitação do perímetro da área de abrangência;*
- II – programa básico;*
- III – estudo de viabilidade econômica e ambiental;*
- IV – definição de mecanismos e critérios de monitoramento e avaliação;*
- V – projeto urbanístico.*

Sendo que os projetos que apresentarem propostas de aplicação de instrumentos ou de alteração de índices urbanísticos deverão ser instituídos por lei específica de iniciativa do Poder Executivo.

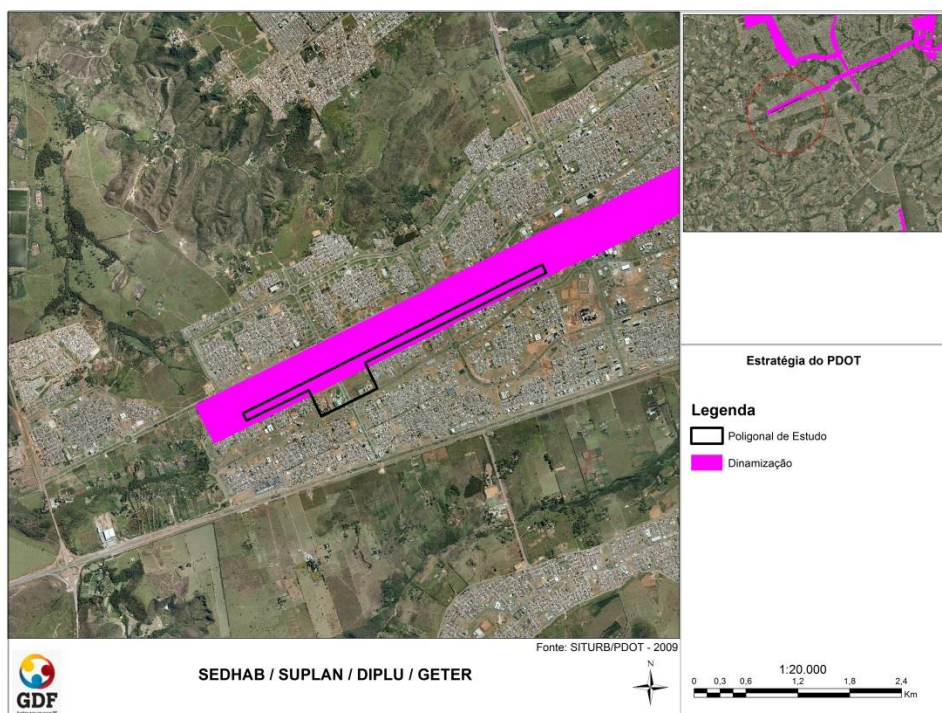


Figura 4 – Estratégias de Dinamização do PDOT

Na área de abrangência destas diretrizes incide o Eixo Interbairros, compreendendo as áreas lindeiras à via Interbairros (Figura 5). O objetivo da estratégia é criar alternativa de acessibilidade da região oeste com o Plano Piloto. As diretrizes de intervenção para a área são de articulação entre as centralidades de Samambaia, Taguatinga, Águas Claras e Guará e Plano Piloto, bem como criar alternativa na base econômica do Distrito Federal, mediante implantação de polos de serviços no espaço lindeiro.

A SEDHAB, em abril de 2008, elaborou proposta preliminar de projeto para a via Interbairros. No entanto, a implementação do projeto depende de aterramento da linha de transmissão de energia de FURNAS.

3.2.2. Estratégia de Estruturação de Sistema Viário

A Estratégia de Estruturação Viária destina-se à melhoria da acessibilidade das áreas urbanas consolidadas do Distrito Federal, de forma a melhor aproveitar a infraestrutura instalada, mediante as seguintes ações (PDOT/2009, art. 114):

- I – revisão do desenho viário;*
- II – execução de novos trechos viários;*
- III – execução de melhorias nas vias existentes;*
- IV – modificações na hierarquia viária;*
- V – articulação entre as áreas urbanas em ambos os lados da via;*
- VI – otimização da ocupação na faixa de até 100m das vias, nos anéis de atividades.*

Essa estratégia, respeitadas as condicionantes ambientais, conforme indicado no Anexo II, Mapa 3, desta Lei Complementar, deverá ser adotada nos seguintes projetos situados no entorno da área de estudo (PDOT/2009, art. 115) (Figura 5):

- I – na configuração do Anel de Atividades de Ceilândia-Taguatinga-Samambaia;*
- [...]*
- IX – na implementação da Via Interbairros.*

Os projetos de estruturação viária constantes no art. 115 serão elaborados em conjunto pelos órgãos responsáveis pelo planejamento urbano, meio ambiente, transportes e obras do Distrito Federal e submetidos à anuência do CONPLAN. (PDOT/2009, art. 116).

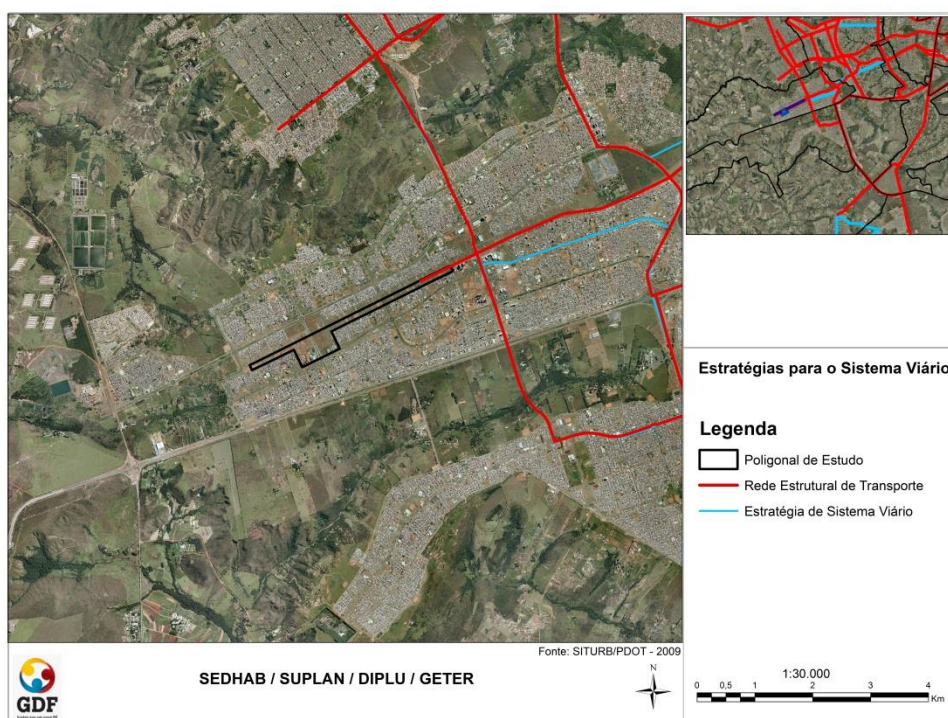


Figura 5 – Estruturação do Sistema Viário – PDOT/2009

3.2.3. Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais

A Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais do PDOT/2009 tem o objetivo de atender à demanda habitacional do Distrito Federal a partir de projetos e programas de iniciativa pública, voltados a diferentes faixas de renda, buscando:

"Art.134 [...]

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.

As Quadras 100 (QR 103 a 115 e 121 a 127) e o Subcentro Oeste de Samambaia (incisos X e XI do art. 135) são áreas incluídas nessa estratégia. Nela se aplicam as seguintes diretrizes de uso e ocupação do solo:

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."

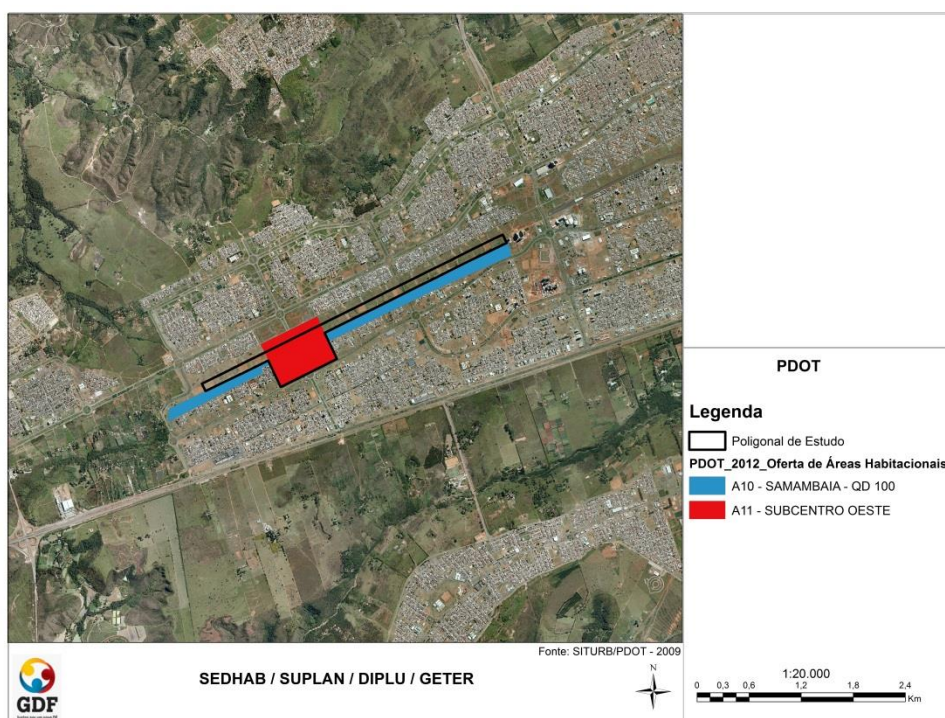


Figura 6 – Oferta de Áreas Habitacionais – PDOT/2009

De acordo com o Anexo II e Tabela 2D, as Quadras 100 (QR 103 a 115 e 121 a 127) são de alta densidade demográfica (acima de 150 hab/ha) e coeficiente de aproveitamento máximo

Diretrizes Urbanísticas – Quadras 100 ímpares e Subcentro Oeste Samambaia

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

de 3, e o Subcentro Oeste de Samambaia também de alta densidade e coeficiente de aproveitamento máximo 4.

3.3. Rede Estrutural de Transporte Coletivo

Para fins de planejamento integrado do sistema de transporte, o PDOT estabelece Rede Estrutural de Transporte Coletivo em todo o território do Distrito Federal (Anexo II, Mapa 3 e Tabela 3A). A função dessa rede é a de propiciar os deslocamentos da população entre as principais localidades do território, considerando diferentes modalidades e capacidades (PDOT/2009, art. 19). Essa rede é classificada em:

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

No entorno da área de estudo, o PDOT/2009 define as vias do entorno como integrantes da Rede Estrutural de Transporte Coletivo nas categorias de secundária e terciária, sendo que a via Interbairros, a ser implantada, é caracterizada como primária (Figura 5).

4. DIRETRIZES PARA SISTEMA VIÁRIO E USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A ocupação das áreas lindeiras às Quadras 100 ímpares e Subcentro Oeste de Samambaia visa atender a necessidade de produção de habitação e promover a dinamização econômica de Samambaia, aproveitando a infraestrutura existente das redes das concessionárias de serviços públicos, bem como do sistema viário implantado nas adjacências das áreas a serem tratadas. Os resultados pretendidos visam conferir maior compacidade às áreas urbanizadas do território, introduzir diferentes atividades no espaço urbano, e cumprir as diretrizes relativas à Urbanização, ao uso e ocupação do solo, constantes do Art. 37 do PDOT/2009, referentes à urbanização estruturada ao longo das principais infraestruturas de conexão, com o aumento das densidades demográficas ao longo da rede viária estrutura.

Esse princípio de ocupação reflete uma ação de planejamento alinhada com as diretrizes previstas do Estatuto da Cidade, ou seja, a de buscar eficiência nos custos da urbanização e também reforça os preceitos do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF.

A intenção de ocupação dessas áreas é complementar ao parcelamento urbano de Samambaia, articulando a nova morfologia ao espaço urbano existente. Nas Quadras 100 ímpares, o projeto urbanístico deverá promover ocupação ordenada do vazio urbano que ocorre entre os lotes unifamiliares e a linha do metrô.

No Subcentro Oeste prevê-se a criação de uma área de centralidade que atenda a porção oeste de Samambaia. O projeto deve aproveitar-se das oportunidades derivadas da futura

presença do metrô, com o prolongamento da linha do metrô, a ser implantada em trincheira, de modo a minimizar a segregação entre as porções urbanas norte e sul de Samambaia, e as duas estações do metrô, também previstas para a área.

As proposições quanto ao sistema viário e de circulação e referentes ao uso e ocupação do solo são apresentadas nos itens a seguir.

4.1. Sistema Viário e de Circulação

A promoção da mobilidade urbana, um dos objetivos gerais do PDOT, consiste em proporcionar o acesso amplo e democrático ao espaço urbano, de forma segura, socialmente inclusiva e ambientalmente sustentável, e isto por meio da priorização dos modos não motorizados e coletivos de transporte.

De acordo com o Plano Diretor de Transporte Urbano do DF - PDTU, a mobilidade urbana deve ir além do objetivo de fluidez de veículos, devendo considerar o contexto circundante e os usos do solo adjacentes e, principalmente, os modais de transporte não poluentes, e acessibilidade às pessoas de todas as idades e habilidades físicas.

O sistema viário e de circulação é a infraestrutura física que compõe uma malha definida e hierarquizada. Composto pelo conjunto de vias e logradouros, esse sistema deve proporcionar mobilidade à população, se caracterizando por conferir permeabilidade, fluidez, integração e acesso ao conjunto do espaço urbano.

A acessibilidade universal nas calçadas, logradouros e vias públicas deve ser garantida, obrigatoriamente. Ao se fazer o dimensionamento das vias, as opções e facilidades para os pedestres e ciclistas devem ser tão ou mais atrativos do que as facilidades para o automóvel individual. As vias devem ser seguras e, sempre que possível, os modos não motorizados devem ter prioridade sobre os demais modos em pontos de conflito – interseções.

Com relação à região de abrangência destas diretrizes, é preciso considerar que Samambaia apresenta acentuada segregação espacial, devida, originalmente, à ruptura promovida pela linha de alta tensão e reforçada pela presença do metrô em trincheira na cidade e pelo superdimensionamento dos espaços livres e do sistema viário. De forma que, o sistema viário a ser projetado para as Quadras 100 ímpares e Subcentro Oeste deve promover a articulação da malha urbana existente, integrar as porções urbanas e contribuir com uma maior permeabilidade viária.

O projeto urbanístico das Quadras 100 ímpares e Subcentro Oeste de Samambaia deverá considerar as vias, conforme propostas na Figura 07.

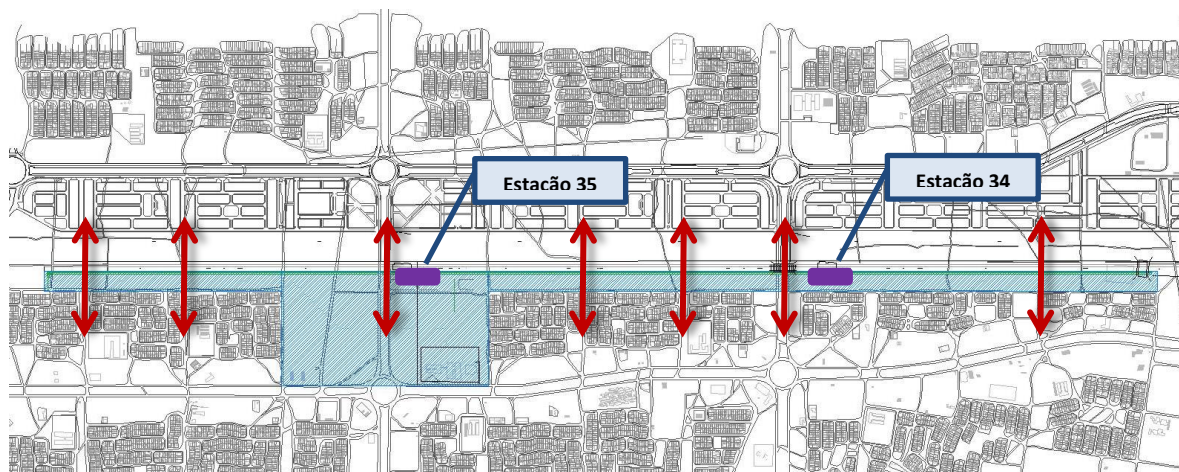


Figura 7 – Integração viária.

Essa proposta de sistema viário e de circulação segue os encaminhamentos do estudo preliminar elaborado para a área quanto a:

- via contígua à linha do metrô, com previsão de implantação de ciclovia, faixa de arborização e calçada em faixa de no mínimo 6m entre o muro do metrô e a faixa de rolamento da via.
- sistema binário entre a via contígua à linha do metrô e via limítrofe às quadras residenciais unifamiliares existentes.
- Subcentro Oeste cortado por um sistema viário contínuo e articulado com as ruas das adjacências.
- Malha urbana para o Subcentro, utilizando o sistema binário, conforme sentidos indicados na Figura 13, com previsão de implantação de ciclovia, faixa de arborização e calçada e possibilidade de servir ao transporte coletivo, interligando as estações de metrô ao Centro Urbano.

O afastamento proposto entre a faixa de rolamento e a área destinada ao metrô visa promover tratamento qualificado da área urbana, evitando-se o confinamento da via, conforme pode ser constatado em Samambaia em trecho já implantado do metrô (Figura 8). A faixa de arborização visa evitar o impacto visual do muro que segrega a faixa destinada ao metrô. E a implantação de ciclovia permite a integração desse modal de transporte não motorizado com modais de transporte coletivo, o metrô e o ônibus.



Samambaia, via lindeira ao metrô



Proposta de via lindeira ao metrô

Figura 8 – sistema viário e de circulação nas Quadras 100 ímpares de Samambaia

Além da implantação de ciclovias, precisam ser previstos paraciclos e bicicletários ao longo do percurso e, principalmente, próximo às estações e terminais dos diferentes modos de transporte. Os usuários devem ser recebidos com estrutura e segurança nas estações multimodais, e se deslocar com segurança no interior bairro.

As duas estações de metrô previstas para a área, 34 e 35, permitirão o acesso da população do parcelamento a esse modal de transporte. No caso da estação 35, situada no Subcentro Oeste, deverá ser planejada integração com outros modais de transporte, em especial o ônibus (Figura 8).



Estação do Subcentro Oeste de Samambaia



Integração metrô/ônibus

Figura 9 – Estação 35 do Metrô Samambaia

São indicadas as interligações que deverão ser planejadas com as quadras pares de Samambaia e com o projeto da área de dinamização da Via Interbairros. Essas interligações poderão ocorrer em nível, devido ao fato de a linha do metrô ser implantada em trincheira.

4.2. Uso e Ocupação do Solo

A definição de parâmetros de uso e ocupação do solo para a área de abrangência destas diretrizes considerou o seccionamento da área em duas porções territoriais: Quadras 100 ímpares e Subcentro Oeste de Samambaia, conforme identificadas na Figura 10.

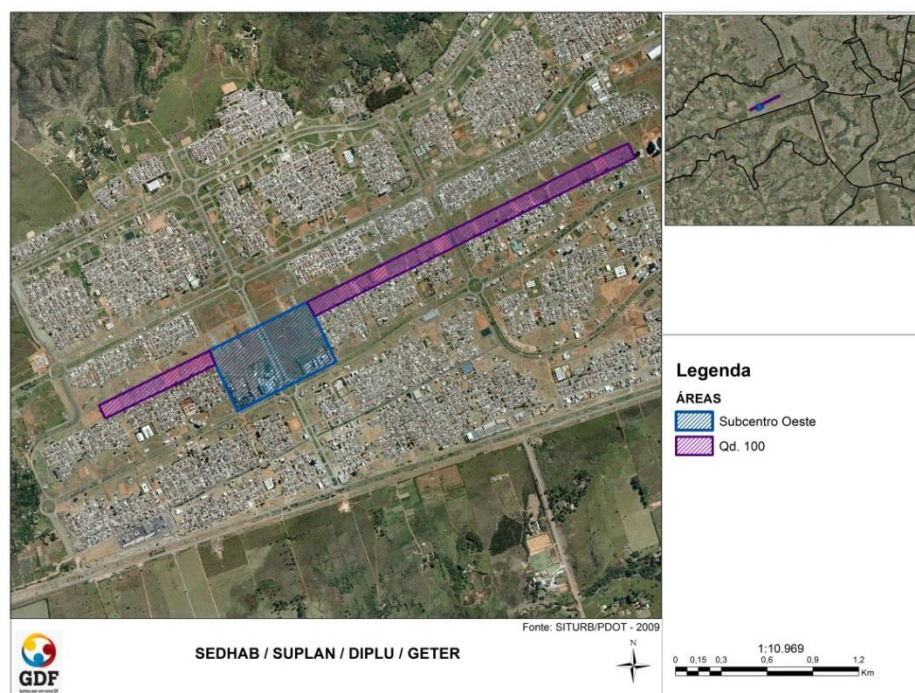


Figura 10 – Quadras 100 ímpares e Subcentro Oeste Samambaia

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

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

A nomenclatura de usos e atividades utilizada está baseada no PDOT, art. 44, e no Decreto n.º 19.071, de 6 de março de 1998, que aprova a Classificação de Usos e Atividades para o Distrito Federal.

Os parâmetros de ocupação indicados para as unidades imobiliárias nestas diretrizes são coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade mínima, número de pavimentos máximo e altura máxima das edificações, e tamanho máximo e mínimo de lotes.

O **coeficiente de aproveitamento** é a relação entre a área edificável e a área do terreno, sendo definidos no âmbito deste estudo: o coeficiente de aproveitamento básico e o coeficiente de aproveitamento máximo. O coeficiente de aproveitamento básico corresponde ao potencial construtivo definido para o lote, outorgado gratuitamente. O coeficiente de aproveitamento

máximo representa o limite máximo edificável dos lotes ou projeções, podendo a diferença entre os coeficientes máximo e básico ser outorgada onerosamente (PDOT/2009, art. 40).

O PDOT definiu coeficiente de aproveitamento máximo para a Zona Urbana Consolidada de 9 (nove). No entanto, para as Quadras 100 e Subcentro Oeste de Samambaia, incluídas na estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais, o PDOT estabelece coeficiente de aproveitamento máximo de 3 e 4, respectivamente (Anexo II, Tabela 2D).

A **Taxa de Permeabilidade Mínima** corresponde ao mínimo percentual da área do lote ou da área parcelável que não pode ser edificado ou pavimentado, permitindo a absorção das águas pluviais pelo solo e a recarga dos aquíferos subterrâneos. Os projetos de urbanismo devem definir o percentual de taxa de permeabilidade mínima para os lotes compatível com a taxa de ocupação, respeitada a indicação de taxa de permeabilidade apresentada nas Tabelas de Parâmetros deste Item.

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

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

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

Os projetos urbanísticos devem considerar o papel das edificações na constituição da paisagem, na valorização do espaço construído e na inserção do parcelamento no conjunto do espaço urbano, prevendo tratamento adequado a aspectos como iluminação, ventilação, insolação, percepção visual e acústica. Nessa perspectiva, deverão definir parâmetros complementares de ocupação do solo, tais como: taxa de ocupação máxima e afastamentos mínimos laterais, frontais e de fundos dos lotes, quando couber.

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

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

[...]

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

III – (VETADO);

IV – área máxima de lote igual a 500.000m² (quinhentos mil metros quadrados) na Zona de Contenção Urbana; (Inciso com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)

V – área máxima do lote igual a 10.000m² (dez mil metros quadrados) para habitação unifamiliar e a 60.000m² (sessenta mil metros quadrados) para habitação coletiva ou condomínio urbanístico, exceto nas áreas integrantes da Estratégia de Regularização Fundiária. (Inciso acrescido pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)

Diretrizes Urbanísticas – Quadras 100 ímpares e Subcentro Oeste Samambaia

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

A proposta de uso e ocupação para as Quadras 100 e Subcentro Oeste de Samambaia destas diretrizes está expressa na **Figura 12 – Plano de uso**, em anexo. Os parâmetros urbanísticos a serem aplicados aos parcelamentos nessas áreas estão apresentados nos subitens a seguir.

4.2.1. Quadras 100 ímpares

As Quadras 100 ímpares correspondem à faixa lindeira ao metrô, cuja faixa de domínio corresponde a 40 m acompanhando toda extensão dessas quadras.

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
QUADRAS 100 ÍMPARES	Comércio de bens e prestação de serviços (ver exceções¹); Institucional ou Comunitário; Misto (ver exceções⁹); Industrial de baixa incomodidade; Residencial – habitação coletiva (apartamentos) Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).	• Destinar proporção da área para uso comercial/serviços/institucional/industrial de baixa incomodidade em torno de 30%. • Garantir a constituição das vias por meio da abertura das fachadas das edificações para esses espaços; • Restringir as fachadas cegas (muros, cercas ou paredes sem janelas), que desqualifiquem ou depreciem os espaços públicos; • Qualificar os espaços públicos e os espaços abertos voltados para via; • Proibir o parcelamento no formato de condomínios urbanísticos (casas); • Garantir mobilidade com tratamento adequado para modos não motorizados e transporte coletivo; • Mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda; • Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão(*) no máximo em torno de 20.000m². • A fim de preservar relação com o endereçamento da região, as quadras QN 103 a 115 e 121 a 127, serão denominadas ímpares. • Para o conjunto dessas quadras devem ser reservadas áreas para praças e quadras de esportes diversidade de usos.

¹ Usos e Atividades não admitidos:

Tendo como base a Tabela de Classificação de Usos e Atividades, aprovada pelo Decreto n.º 19.071, de 06 de março de 1998, as exceções ou usos e atividades não admitidos em cada zona especificada na tabela 2 são as listadas a seguir:

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

Diretrizes Urbanísticas –Quadras 100 ímpares e Subcentro Oeste Samambaia

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

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

4.2.2. Subcentro Oeste

O Subcentro Oeste constitui outro Projeto Especial previsto no Plano Diretor Local de Samambaia, que visa suprir a porção oeste de Samambaia de centralidade urbana. Já se encontram implantados na área a Vila Olímpica, a Administração Regional de Samambaia e o Centro de Educação da Primeira Infância – CEPI, sendo que este último encontra-se em lote registrado. O Subcentro deverá acomodar o terminal 35 do metrô e a estação de integração.

Os demais quarteirões devem-se destinar a serviços e comércio, mesclados a unidades residenciais nos pavimentos superiores. A diversidade de funções garantirá a vitalidade do Subcentro em diferentes momentos do dia e da noite.

Em termos morfológicos, o Subcentro Oeste deve ser permeável e acessível ao entorno imediato e à cidade como um todo.

Adotar morfologias no interior dos quarteirões alinhadas entre si e com os limites dos lotes, no embasamento (térreo e sobreloja). Os térreos deverão ser definidos com galerias de pedestres com largura de 3m.

Quanto à Taxa de Permeabilidade deve ser de 20% no quarteirão, associada à cobertura vegetal, visando garantir condições mínimas de conforto ambiental para a área e facilitando a drenagem.

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
SUBCENTRO OESTE	Residencial – habitação coletiva (apartamentos); Comércio de bens e prestação de serviços; Institucional ou Comunitário; Industrial de baixa incomodidade; Misto; Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).	• Destinar proporção da área para uso comercial/serviços/institucional/industrial de baixa incomodidade em torno de 30%. • Garantir a constituição das vias por meio da abertura das fachadas das edificações para esses espaços; • Restringir as fachadas cegas (muros, cercas ou paredes sem janelas), que desqualifiquem ou depreciem os espaços públicos; • Qualificar os espaços públicos e os espaços abertos voltados para via; • Proibir o parcelamento no formato de condomínios urbanísticos (casas); • Garantir mobilidade com tratamento adequado para modos não motorizados e transporte coletivo; • Mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda; • Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão(*) no máximo em torno de 20.000m².

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

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

ZONA			PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS					
			Uso/Atividade	Coefficiente básico	Coefficiente de aproveitamento máximo	Nº de pavimentos máximo	Altura máxima (m)	Taxa de permeabilidade (% mínimo)
SUBCENTRO OESTE		ZONA A	Comércio Bens, prestação de serviços, institucional, industrial de baixa incomodidade e residencial nos pavimentos superiores	1	4,0	16	57,6	20%
		ZONA B	Comércio Bens, prestação de serviços, institucional, industrial de baixa incomodidade e residencial	1	4,0	16	57,6	20%
		EPC	Institucional ou Comunitário	1	2,0	4	14,4	20%
QUADRAS 100		ZONA C	Comércio Bens, prestação de serviços, institucional, industrial de baixa incomodidade e residencial	1	3	12	43,2	20%
		ZONA D	Comércio Bens, prestação de serviços, institucional, industrial de baixa incomodidade	1	3	4	14,4	-
		ZONA E	Residencial – habitação coletiva	1	3	8	28,8	20%
		EPC	Institucional ou Comunitário	1	1,5	4	14,4	20%

(*) ajustável de acordo com estudo ambiental ou indicações da ADASA.

Observações:

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

4.2.3. Áreas Públicas

As áreas públicas do parcelamento correspondem às áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de Equipamento Público Urbano (EPU) e Comunitário (EPC), bem como aos Espaços Livres de Uso Público (ELUP), conforme definido no art. 4º, inciso I, da Lei Federal nº 6.766/1979.

Diretrizes Urbanísticas – Quadras 100 ímpares e Subcentro Oeste Samambaia

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

Estas diretrizes não estabelecem percentual mínimo para sistema de circulação, que é decorrente dos projetos urbanísticos e projetos de regularização fundiária a serem elaborados para a região.

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

A destinação de áreas públicas para a implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários, e para Espaços Livres de Uso Público, atende ao disposto no PDOT/2009 (art. 43, inciso I) quanto ao mínimo de 15% (quinze por cento).

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

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

Para novos parcelamentos, no computo total das áreas públicas, deverá ser previsto o mínimo de 10% da área parcelável com cobertura vegetal.

Diretrizes para Espaços Livres de Uso Público - ELUP

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

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

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

Diretrizes para Equipamentos Públicos Comunitários - EPC

Deverá ser observado, nos novos projetos de parcelamento na região, o percentual mínimo de 3% (três por cento) da área do parcelamento para EPC.

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

Diretrizes para Equipamentos Públicos Urbanos - EPU

Deverão ser destinadas áreas nos novos parcelamentos para a EPU de saneamento (abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem) e de energia elétrica. Para dimensionamento e localização de áreas para EPU, deverão ser efetuadas consultas às Concessionárias de Serviços Públicos correspondentes.

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

4.2.4. Subsolo

É permitida a construção de subsolo nos lotes dos parcelamentos da região abrangida pelas diretrizes, desde que Estudo Ambiental não apresente objeção.

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

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

4.2.5. Tratamento de Divisas das Unidades Imobiliárias

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

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

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

A configuração formal do parcelamento deve conter uma disposição de lotes e quadras de modo a evitar a constituição de becos e vazios intersticiais entre os mesmos, uma vez que constituem espaços sem vitalidade e inseguros, que não se articulam com o tecido urbano.

4.2.6. População e Densidade Demográfica

A área referente às Quadras 100 e Subcentro Oeste enquadra-se na categoria de densidade populacional alta (superior a 150 habitantes por hectare), conforme Anexo II, tabela 2D (A-10 e A-11) do PDOT/2009.

Na **Tabela II**, considerando a densidade habitacional da área, a população máxima admitida e o máximo de unidades habitacionais, calculados tendo como referência a média de 3,3 moradores por domicílio apurada para o Distrito Federal (IBGE, Censo de 2010).

TABELA II - Densidade Demográfica PDOT – Quadras 100 ímpares e Subcentro Oeste Samambaia

Porções territoriais	Área (hectare)	Densidade adotada PDOT	População máxima admitida	Unidades Habitacionais máximas (3,3 hab/ha)
Quadras 100	20 ha	Alta 150 hab/ha	3.000 hab.	909,09 UH
Subcentro Oeste	28 ha	Alta (acima de 150 hab/ha)	4.200 hab.	1.272 UH
TOTAL			7.200 hab.	a partir de 2.181,09 UH

Para toda a área a densidade estabelecida pelo PDOT é alta, cujo patamar mínimo de densidade é 150hab/ha. Pelo Subcentro Oeste tratar-se de área com importante função no tecido urbano, localizada próxima à estação do metrô e em área de conexão entre Samambaia Norte e Sul, a densidade conferida a essa porção visa propiciar as condições necessárias ao seu desempenho, conforme previsto nas estratégias do PDOT incidentes sobre esse Subcentro, a fim de definir a densidade compatível com esse espaço urbano, buscaram-se referências para estabelecer o adensamento adequado para a região. Alguns estudos sugerem que a densidade ideal estaria acima de 250 hab/ha e cidades como Paris (208,06hab/ha), Manhattan (274,85 hab/ha) e Barcelona (355,86 hab/ha). Dessa forma para o Subcentro Oeste definiu-se a densidade de 280 hab/ha.

TABELA III - Densidade Demográfica PDOT –Subcentro Oeste Samambaia (alta densidade)

Porções territoriais	Área (hectare)	Faixa de densidade PDOT	População máxima admitida	Unidades Habitacionais máximas (3,3 hab/ha)
Subcentro Oeste	28 ha	Alta (280 hab/ha)	7.840 hab.	2.375,75 UH
TOTAL (Com as Quadras 100, conforme quadro acima)			De até 10.840 hab.	3.284,85 UH

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

Nos termos do Parágrafo único do art. 39 do PDOT, a densidade demográfica definida para cada porção territorial poderá variar, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo

Diretrizes Urbanísticas –Quadras 100 ímpares e Subcentro Oeste Samambaia

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

órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que seja preservado, como média, o valor de referência estipulado e que sejam observadas as condicionantes ambientais, *in verbis*:

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.

Objetivando promover o pleno desenvolvimento do potencial urbano da região e tendo em vista às disposições do PDOT quanto à densidade demográfica, admite-se variação de densidade para glebas inseridas na poligonal destas diretrizes, em sendo um único proprietário, desde que seja preservado como média o valor de referência estabelecido no PDOT.

5. DIRETRIZES DE DRENAGEM URBANA SUSTENTÁVEL

A citação de diretrizes específicas de drenagem urbana sustentável, a serem observadas nos projetos urbanísticos, objetiva diminuir os impactos da urbanização no meio ambiente, seja diminuindo o nível das inundações, seja não comprometendo a qualidade da água, especialmente no tocante ao escoamento pluvial.

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

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

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

Além do apelo ambiental, é importante que as áreas utilizadas para a locação dos dispositivos de controle de escoamento e as tecnologias aplicadas tenham, na medida do possível, uma segunda função. É imprescindível que a sociedade se aproprie destes espaços e do uso de

novas tecnologias, e assim se sinta motivada a implantá-las em suas residências, ao mesmo tempo em que se exija do empreendedor soluções inovadoras no desenho urbano do bairro.

Com destaque para a questão econômica, no âmbito das medidas de retenção na fonte, o reuso da água pluvial é o procedimento mais recomendável a ser adotado. O procedimento é baseado num processo pelo qual a água possa ser utilizada novamente, podendo haver ou não um tratamento da água dependendo da finalidade para a qual vai ser reutilizada. Um exemplo prático de reuso da água numa residência é utilizar a água captada para lavagem de quintal, rega de jardins e lavagem de automóveis. Já existem sistemas simplificados no mercado que fazem a captação, armazenamento e filtragem deste tipo de água. Os dispositivos de percolação dentro de lotes permitem, também, aumentar a recarga e reduzir o escoamento superficial. O armazenamento depende da porosidade e da percolação.

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

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

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

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

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

- Planejar as redes de drenagem de águas pluviais considerando a declividade natural do terreno, a proteção e recuperação dos fundos de vale e dos corpos d'água, proporcionando menor impacto ao meio ambiente;

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

O projeto do sistema viário deverá ser planejado visando minimizar os efeitos da drenagem pluvial; ruas de grande extensão, em declive, deverão ter desvios projetados para retardamento do escoamento, dentre outras soluções possíveis. O planejamento interno de ruas e quadras deverá ter uma abordagem integrada com os aspectos de drenagem pluvial.

O percentual de impermeabilização de lotes deverá ser estudado em função de identificação de áreas de recarga de aquíferos, recuperação e manutenção de nascentes e córregos, bem como da qualidade ambiental da área.

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

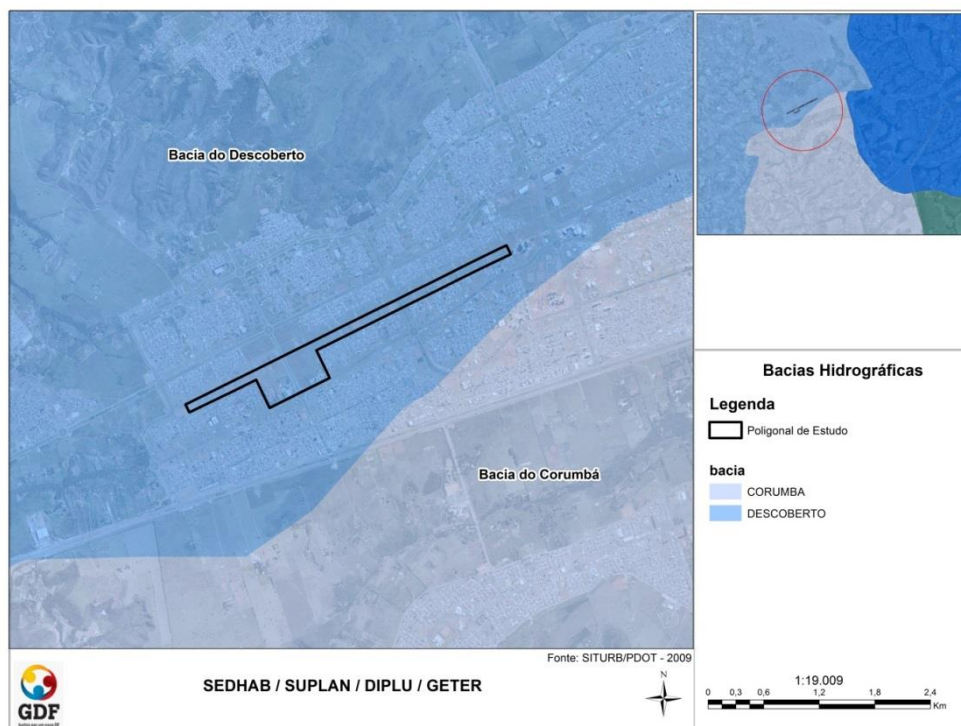


Figura 11 – Bacias Hidrográficas.

6. DIRETRIZES PARA A APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Poderão ser adotados, nos parcelamentos urbanos inseridos na região, os instrumentos de política urbana previstos no PDOT, em especial as Outorgas Onerosas do Direito de Construir (ODIR) e de Alteração de Uso (ONALT); a Concessão de Uso Especial para fins de moradia e a Concessão de Direito Real de Uso.

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

Incide o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODIR) nos casos em que for definido Coeficiente de Aproveitamento Básico diferente do Coeficiente de Aproveitamento Máximo. Nos casos de oferta de unidades habitacionais que visam atender à Política de Habitação de Interesse Social do Distrito Federal e da regularização de Área de Regularização de Interesse Social não se aplica a ODIR.

7. RECOMENDAÇÕES RELATIVAS AO SANEAMENTO AMBIENTAL

As concessionárias de serviços públicos devem ser consultadas quanto a:

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

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

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

7.1. Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário

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

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

7.2. Drenagem Pluvial

O manejo das águas pluviais para a área compreende a captação, a coleta, o transporte, a reserva ou contenção para amortecimento de vazões de cheias, o tratamento e o lançamento final das águas pluviais. O projeto urbanístico deve considerar os princípios do Plano Diretor de Drenagem Urbana do Distrito Federal - PDDU, em especial o Manual de Drenagem Urbana (Distrito Federal, 2009) e a Resolução da ADASA nº 009, de 08 de abril de 2011. O projeto deverá, ainda, identificar as erosões existentes e incluir proposta de recuperação, bem como apontar locais críticos de escoamento que possam desencadear processos erosivos.

7.3. Tratamento dos Resíduos Sólidos

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

7.4. Distribuição de Energia Elétrica

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

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

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

Deverá ser observada a política e os programas habitacionais do Distrito Federal, bem como os Federais, no que tange aos critérios de atendimento às demandas dos diferentes grupos sociais.

EQUIPE TÉCNICA – julho/2014

Elaboração:

Giovanna de Oliveira Cardoso	Analista Planejamento e Gestão	GETER/DIPLU/SUPLAN
Yamila Khrisna O. do Nascimento.	Chefe de Núcleo de Estudos e Métodos de Análise da Paisagem Natural	GETER/DIPLU/SUPLAN
Angélica dos Santos Sales	Chefe de Núcleo de Estudos e Métodos para Reestruturação Territorial	GETER/DIPLU/SUPLAN

Coordenação Técnica:

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

Coordenação Geral:

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

Supervisão:

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