

**Processo n.º:** 00111-00004964/2018-52

**Interessado:** TERRACAP/UNIÃO FEDERAL

**Assunto:** Plano de Uso e Ocupação do Solo – PUOS, do Vicente Pires - Trechos 2 e 4 para fins de regularização da área no Setor Habitacional Vicente Pires, na Região Administrativa de Vicente Pires – RA XXX.

1  
2 **INTRODUÇÃO:**

3 O processo vem a esse Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do  
4 Distrito Federal – CONPLAN – tendo em vista a competência estabelecida no inciso  
5 VIII do art. 219 da LC 803/2009 e no inciso V do art. 2º do Decreto n.º 27.978 de 28  
6 de maio de 2007, de deliberar acerca da proposta de parcelamento do solo urbano.

7 A União Federal é a proprietária dos Trechos 2 e 4 de Vicente Pires e a  
8 Terracap a executora do processo de regularização, por força do Acordo de Cooperação  
9 Técnica, assinado em 2016.

10 O Setor Habitacional Vicente Pires teve sua poligonal definida no Plano  
11 Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, definindo também os  
12 parâmetros Urbanísticos para a região. O PDOT 2009/2012 criou, em sua Estratégia de  
13 Regularização Fundiária, para o Setor, Áreas de Regularização de Interesse Específico  
14 (ARINE) e uma de Interesse Social (ARIS).

15 Em complementação ao PDOT, foram emitidas Diretrizes Urbanísticas pela  
16 então Secretaria de Gestão do Território e Habitação-SEGETH. O enfoque dos  
17 documentos foi o ordenamento da ocupação urbana que ocorreu de forma irregular,  
18 bem como a necessidade de estruturação viária, de definição de áreas para implantação  
19 de equipamentos públicos urbanos e comunitários, e realocação de moradias que estão  
20 em áreas de risco e em áreas de preservação permanente, quando for o caso, observadas  
21 às disposições do Novo Código Florestal.

22 As Diretrizes objetivaram a transformação dos espaços, de forma a configurar  
23 um núcleo urbano completo, com oferta de comércio e serviços para a população  
24 residente. Nessa perspectiva, considerou-se nas diretrizes a possibilidade de  
25 diversificação dos usos e maior intensidade ocupação em áreas do Vicente Pires que  
26 apresentam potencial para constituição de centralidade urbana.

27 A elaboração do Plano de Uso e Ocupação do Solo-PUOS, do Vicente Pires  
28 trechos 2 e 4 com objetivo de regularizar a área do Setor Habitacional em questão, foi  
29 um desafio técnico e social ao projetar a realidade de uma cidade completamente  
30 consolidada, com os problemas oriundos da ocupação irregular, de modo a organizá-la  
31 e planejá-la para o futuro, respeitando as disposições legais, minimizando os impactos  
32 sociais gerados pela regularização.



33

34 **I – HISTÓRICO DO PROCESSO**

35

36 O processo de regularização de Vicente Pires foi iniciado em 2005, pelos  
37 moradores, representados pela Associação Comunitária de Vicente Pires-ARVIPS.  
38 Naquele ano foi assinado um Convênio de Parceira Técnica entre União com a instituição,  
39 o GDF e IBAMA no objetivo de viabilizar a regularização da região, o documento  
40 atribuiu obrigações para todos os convenentes. Com o passar dos anos, os moradores  
41 arcaram com os custos de uma série de estudos e projetos, dando andamento aos  
42 procedimentos de regularização. Com a complexidade do processo e a morosidade nas  
43 análises, apesar da renovação do Convênio em 2010 com validade até 2015, o processo  
44 de regularização não chegou a ser concluído.

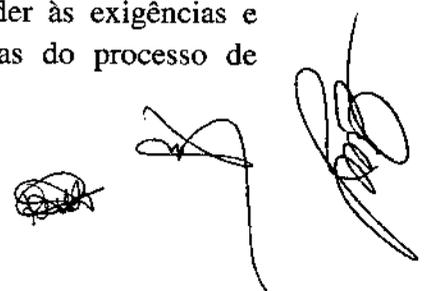
45 Em 2016, a União Federal assinou o Acordo de Parceria Técnica com o  
46 Distrito Federal, visando ao desenvolvimento de ações conjuntas para a regularização  
47 fundiária, urbanística e ambiental de áreas situadas no Distrito Federal, em imóveis de  
48 propriedade da União, ocupadas para fins urbanos e rurais, bem assim identificar políticas  
49 habitacionais de interesse da União e do Distrito Federal.

50 Nesse sentido, foram estabelecidas algumas áreas que serão objeto de  
51 regularização, podendo, à medida do interesse das partes, outras serem incluídas. Entre  
52 elas o **Setor Habitacional Vicente Pires** - Imóvel denominado Gleba de Terras da  
53 Fazenda Breio ou Torto.

54 Foi estabelecido por meio de um **Plano de Trabalho**, devidamente  
55 formalizado, a definição da execução das ações necessárias à regularização, observados  
56 o perfil socioeconômico da população residente, os aspectos fundiários, urbanísticos e  
57 ambientais.

58 Nessa perspectiva, a Secretaria de Patrimônio da União e a  
59 Terracap, firmaram o primeiro Plano de Trabalho, visando ao desenvolvimento das ações  
60 conjuntas de regularização fundiária para fins urbanos do **Setor Habitacional Vicente**  
61 **Pires - Trecho II**. No plano mencionado, restou estabelecido as ações de incumbência de  
62 cada partícipe.

63 O presente processo nº 00111-00004964/2018-52 foi iniciado com o **Termo**  
64 **de Cooperação Técnica** que celebram a Agência de Desenvolvimento do Distrito  
65 Federal – Terracap, e a Associação Comunitária do Setor Habitacional Vicente Pires -  
66 ARVPS, com o objetivo de estabelecer o compromisso da Terracap em aproveitar todos  
67 os trabalhos e estudos técnicos realizados e desenvolvidos pela ARVIPS que subsidiaram  
68 a aprovação do licenciamento urbanístico e ambiental do Setor Habitacional Vicente  
69 Pires, bem como aqueles que vierem a ser solicitados para atender às exigências e  
70 condições urbanísticas e ambientais necessários às demais etapas do processo de  
71 regularização fundiária.



72 A poligonal do Plano de Uso e Ocupação do Solo, com área de 1.596,67  
73 hectares, abrange os Trechos 2 e 4 do Setor Habitacional Vicente Pires, classificado o  
74 Trecho 2 como Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Vicente Pires e  
75 o Trecho 4 como Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Vicente Pires.

76 Após análises e exigências efetuadas por esta Unidade de Regularização  
77 Fundiária - UREG, o Plano de Uso e Ocupação do Solo, elaborado pela empresa Número  
78 1 Projetos e Resultados, contratado pela Associação Comunitária de Vicente Pires -  
79 ARVIPS, foi considerado apto a ser submetido à apreciação do CONPLAN.

80

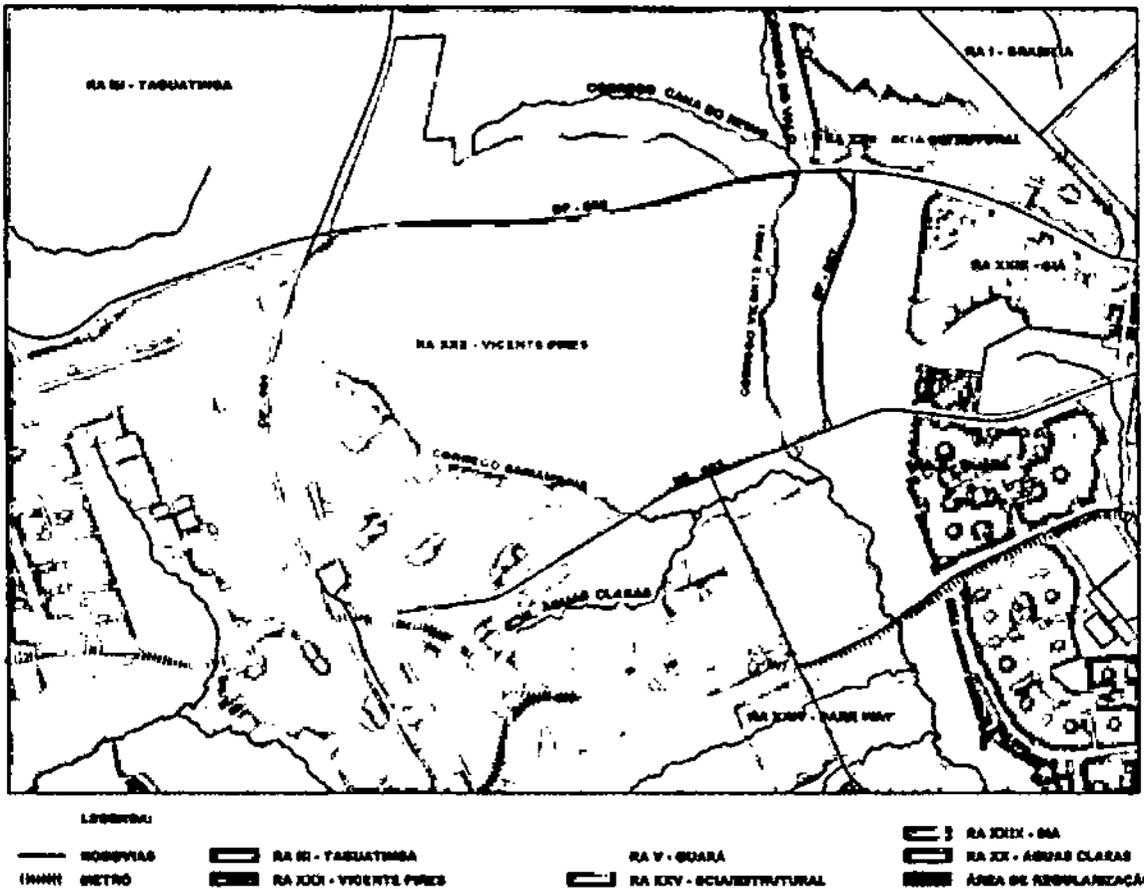
81

## 82 II - RELATÓRIO

83

### 84 II.1- LOCALIZAÇÃO

85 A área está localizada no Setor Habitacional Vicente Pires, na Região  
86 Administrativa de Vicente Pires. Tem como limite a oeste a rodovia DF - 001, a sul o  
87 córrego Samambaia, a sudeste a rodovia DF-085, a leste o córrego Vicente Pires e a norte  
88 a rodovia DF-095.



89

90

91

FIGURA 1 - Localização do Setor Habitacional Vicente Pires

Fonte: Número 1 Projeto e Resultados

Assinaturas manuscritas e um selo circular, provavelmente de autenticação ou aprovação, localizados na parte inferior direita da página.

92

93

## 94 **II.2- CONDICIONANTES URBANÍSTICAS E AMBIENTAIS**

95

96 O Setor Habitacional Vicente Pires abrange duas Áreas de Regularização de  
97 Interesse Específico: a ARINE VICENTE PIRES I, composta pelos trechos 1 e 2 e a  
98 ARINE VICENTE PIRES II, composta pelo Trecho 3; e uma Área de Regularização de  
99 Interesse Social: a ARIS VICENTE PIRES, composta pelo Trecho 4.

100 A Estratégia de Regularização Fundiária é tratada nos artigos 117 e 118 do  
101 PDOT/2009:

102 *“Art. 117. A estratégia de regularização fundiária, nos termos da Lei federal nº 11.977, de*  
103 *7 de julho de 2009, visa à adequação de assentamentos informais consolidados, por meio de*  
104 *ações prioritárias nas Áreas de Regularização indicadas no Anexo II, Mapa 2 e Tabelas 2A,*  
105 *2B e 2C, desta Lei Complementar, de modo a garantir o direito à moradia, o pleno*  
106 *desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente*  
107 *ecologicamente equilibrado.*

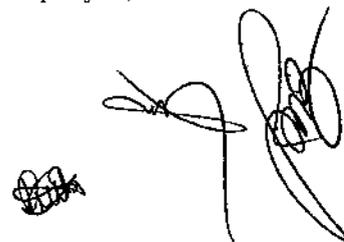
108 *Parágrafo único. A regularização fundiária compreende as medidas jurídicas, urbanísticas,*  
109 *ambientais e sociais promovidas por razões de interesse social ou de interesse específico*

110 *Art. 118. Para os fins de regularização previstos nesta Lei Complementar, ficam*  
111 *estabelecidas três categorias de assentamentos, para as quais deverá ser elaborado projeto*  
112 *de regularização fundiária nos termos do art. 51 da Lei federal nº 11.977, de 2009:*

113 *I – Áreas de Regularização: correspondem a unidades territoriais que reúnem assentamentos*  
114 *irregulares com características urbanas, definidos nos termos do art. 47, VI, da Lei federal*  
115 *nº 11.977, de 2009, a partir de critérios como proximidade, faixa de renda dos moradores e*  
116 *similaridade das características urbanas e ambientais, com o objetivo de promover o*  
117 *tratamento integrado no processo de regularização, conforme Anexo II, Mapa 2, e*  
118 *parâmetros urbanísticos descritos no Anexo VI desta Lei Complementar;*

119 *II – Setores Habitacionais de Regularização: correspondem à agregação de Áreas de*  
120 *Regularização e áreas não parceladas, com o objetivo de auxiliar a promoção do*  
121 *ordenamento territorial e o processo de regularização a partir da definição de diretrizes*  
122 *mais abrangentes e parâmetros urbanísticos, de estruturação viária e de endereçamento;*

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

A handwritten signature in black ink is located in the bottom right corner of the page. To the left of the signature is a small, circular stamp or mark, also in black ink.

126 A área de projeto encontra-se na Área de Regularização de Interesse Social –  
127 ARIS Vicente Pires e na Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Vicente  
128 Pires I.

129 O Art. 130 do PDOT estabelece:

130 [...] as Áreas de Regularização de Interesse Específico, indicadas no Anexo II/Tabela 2B,  
131 desta Lei Complementar, têm como objetivo a regularização fundiária de assentamentos irregulares  
132 ocupados predominantemente por população de média e alta renda.

133 Já o Art. 131 do PDOT determina que:

134 [...] na fixação dos índices urbanísticos das Áreas de Regularização, é considerada a  
135 situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, devendo  
136 ser considerado o seguinte:

137 I – Os usos permitidos, tamanho máximo e mínimo dos lotes residenciais, assim como os  
138 coeficientes de aproveitamento básico e máximo dos lotes de cada Área de Regularização, fixados no Anexo  
139 VI da Lei Complementar;

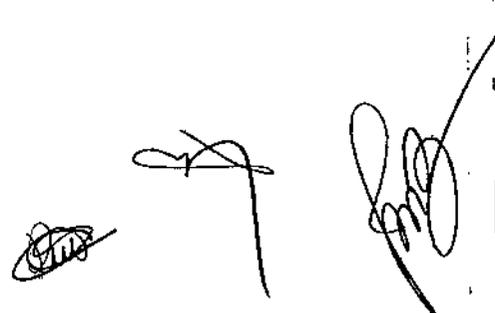
140 II – O percentual mínimo de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e  
141 comunitários, bem como de espaços livres de uso público, incluídas as áreas verdes, e a densidade  
142 demográfica calculados para os Setores Habitacionais de Regularização e fixados no Anexo VI desta Lei  
143 Complementar;

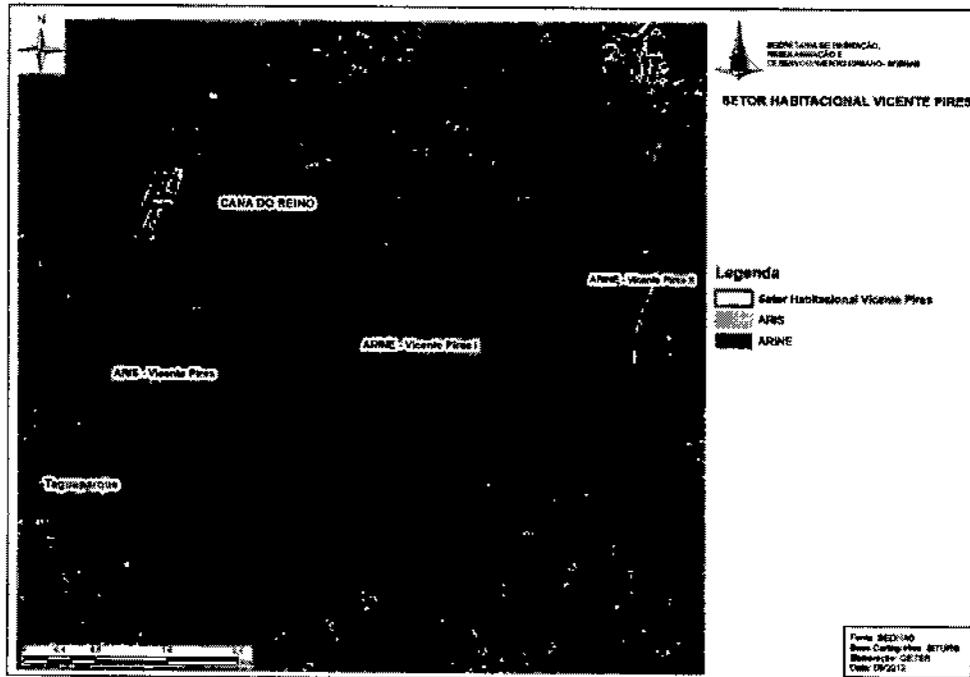
144 III – Os parâmetros urbanísticos para as Áreas de Regularização não inseridas em Setor  
145 Habitacional, definidos no Anexo VI desta Lei Complementar;

146 IV – O dimensionamento do sistema viário deverá considerar a configuração das vias e  
147 edificações existentes, de modo a minimizar as realocações, desde que garantida a acessibilidade aos  
148 serviços públicos indispensáveis à qualidade de vida da população;

149 V – (Inciso revogado pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)

150





151  
 152  
 153  
 154  
 155  
 156  
 157  
 158  
 159  
 160  
 161

FIGURA 2 – Estratégia de regularização

De acordo com o ANEXO II, Mapa 1A do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/ 2009/2012 - Lei Complementar no 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar no 854 de 15 de outubro de 2012 - a poligonal do projeto está inserida em Zona Urbana de Expansão e Qualificação, que é composta por áreas propensas à ocupação urbana predominantemente habitacional e que possuem relação direta com áreas já implantada e assentamentos informais que necessitam de intervenção visando sua qualificação, conforme a Figura 3.

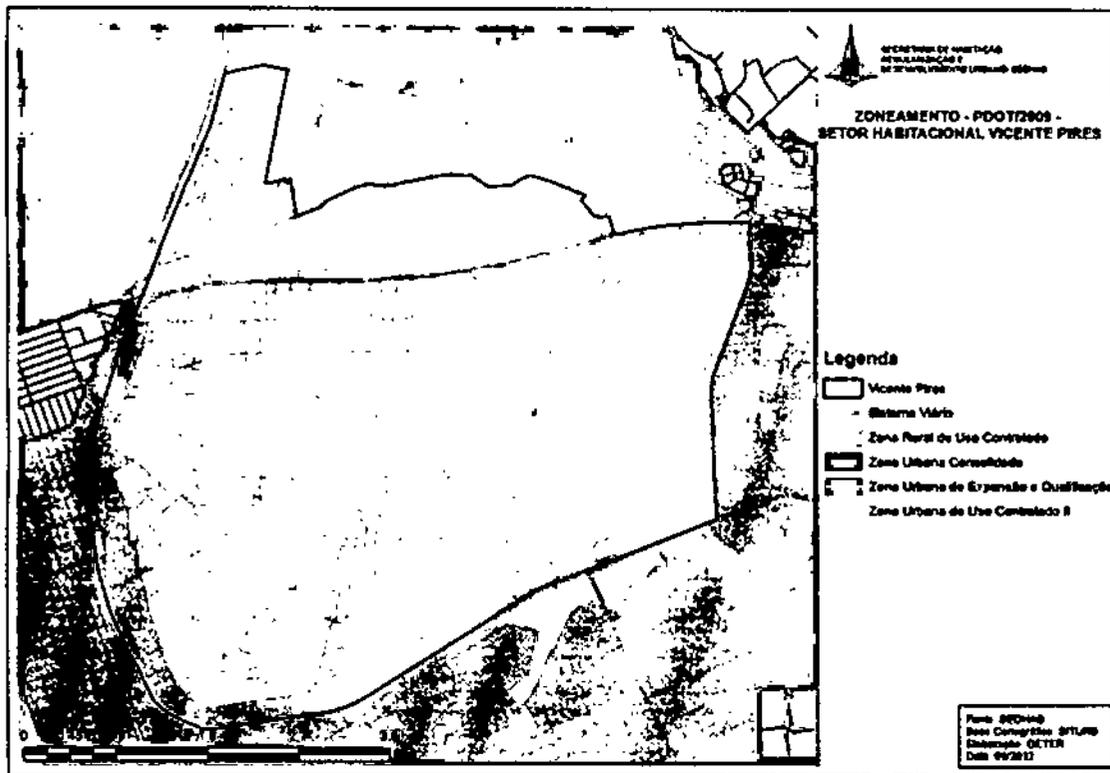


FIGURA 3 – Zoneamento do PDOT

A Zona Urbana de Expansão e Qualificação é tratada nos artigos 74 e 75 do PDOT 2009/2012:

*"Art. 74 - A Zona Urbana de Expansão e Qualificação 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.*

*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;*

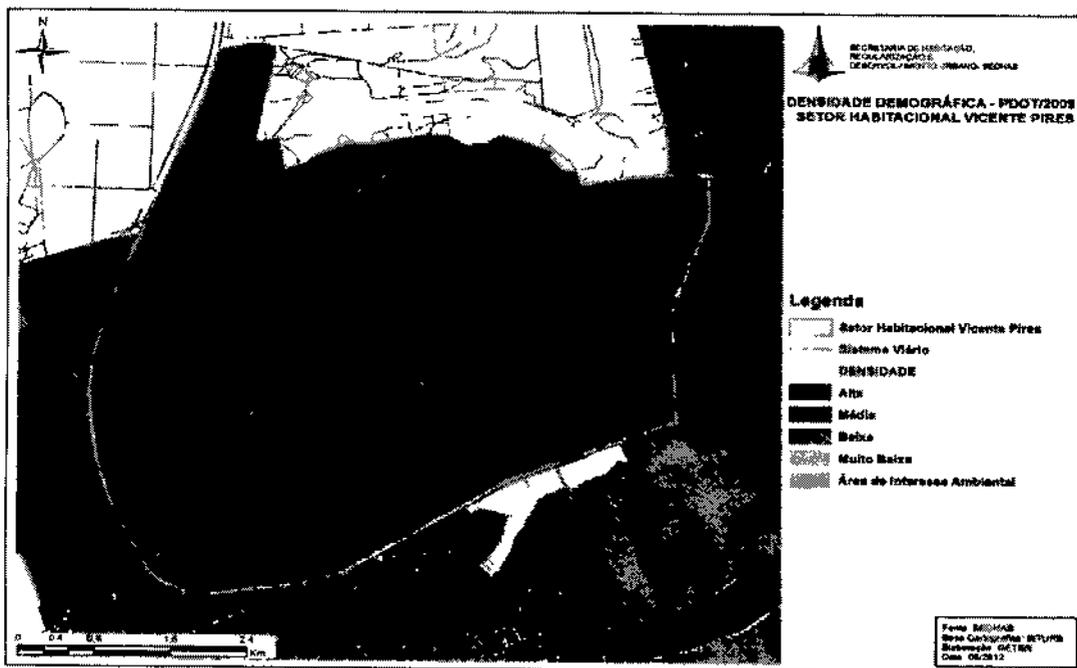
*V – (Inciso revogado pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)*

*VI – (Inciso revogado pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)*

181 VII – planejar previamente a infraestrutura de saneamento ambiental para a ocupação,  
 182 considerando-se a capacidade de suporte socioambiental da bacia hidrográfica de  
 183 contribuição do Paranoá”

184 Conforme Anexo III, Mapa 5, do PDOT, a área de regularização em estudo  
 185 está inserida em zona de média densidade populacional – 50 (cinquenta) a 150 (cento e  
 186 cinquenta) hab/ha.

187



188

189

FIGURA 4 – Mapa de Densidade

190 Na tabela 1, as Diretrizes Urbanísticas – DIUR 02/2015 apontam a população  
 191 máxima admitida e o máximo de unidades habitacionais, tendo como referência a média  
 192 de 3,3 moradores por domicílio apurada para o Distrito Federal (IBGE, Censo 2010), que  
 193 foi complementada determinando os valores exclusivos para os trechos 2 e 4.

194

Porções Territoriais	Área (há)	Faixa de densidade PDOT	População máxima admitida	Unidades habitacionais máximas(3,3hab/ha)
Área da DIUR SHVP	2.770,33	50 a 150 hab/ha	415.549,00	125.924,01
Trecho 2 e 4	1.596,67	50 a 150 hab/ha	239.449,50	72.560,45

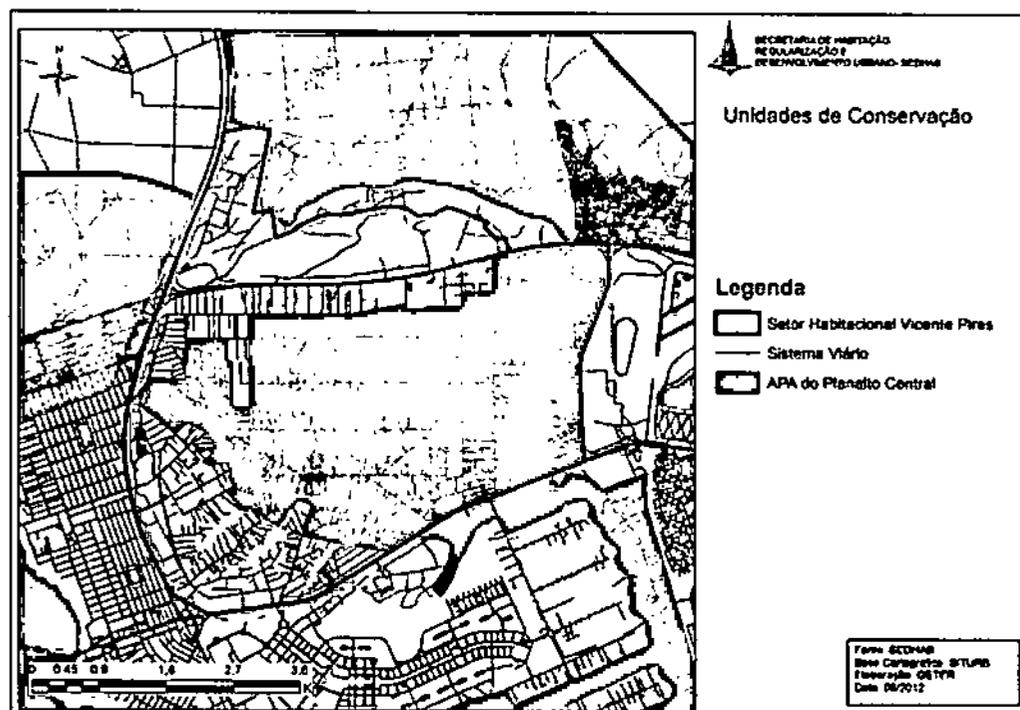
195

TABELA 1 – População

196

197 Quanto aos condicionantes ambientais, o Trecho 2 e 4 encontra-se inserida na  
 198 Área de Proteção Ambiental - APA do Planalto Central, criada a partir do Decreto s/nº de  
 199 29 de abril de 2009. A sua finalidade é a de proteger os mananciais, regular o uso dos

200 recursos hídricos e o parcelamento do solo, garantindo o uso racional dos recursos  
201 naturais e protegendo o patrimônio ambiental e cultural da região.



202  
203 FIGURA 5 – Apa do Planalto Central

204  
205 A poligonal do Plano de Uso e Ocupação apresenta Áreas de Preservação  
206 Permanente - APPs, basicamente de áreas circulares com raio de 50 (cinquenta) metros  
207 em torno de nascentes e mananciais, e faixas de 30 (trinta) metros ao longo dos cursos de  
208 água para áreas em processo de regularização fundiária localizadas em zonas urbanas já  
209 consolidadas.

210 De acordo com o que estabelece a Instrução Normativa Nº 05, de 02 de  
211 setembro de 2009, do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade  
212 (ICMBio), o licenciamento ambiental de atividades ou empreendimentos que afetem as  
213 unidades de conservação federais, suas zonas de amortecimento ou áreas circundantes,  
214 dependem de prévia autorização daquele órgão, sem prejuízo das demais análises e  
215 avaliações de competência do órgão ambiental licenciador.

216 Com relação aos procedimentos de licenciamento ambiental foi desenvolvido  
217 o Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental  
218 (EIA/RIMA), para as áreas consolidadas do Setor Habitacional Vicente Pires, e elaborado  
219 um diagnóstico exaustivo das condicionantes ambientais da área que ofereceu um  
220 prognóstico a partir de cenários de referência.

221 Dessa forma, o EIA apontou as principais fragilidades, condicionante e  
222 diretrizes ambientais para o projeto de urbanismo, com o objetivo de orientar sua  
223 elaboração, de forma a minimizar os danos ocorridos pelo fracionamento irregular e inibir  
224 novos prejuízos socioambientais na área.

225 O processo de licenciamento ambiental para o Setor Habitacional do Vicente  
226 Pires vem desde junho de 2005, quando foi assinado Convênio de Cooperação Técnica  
227 entre a União, por intermédio da Secretaria de Patrimônio da União (SPU), o IBAMA/DF  
228 e a Associação Comunitária de Vicente Pires (ARVIPS) para o desenvolvimento de ações  
229 conjuntas visando à regularização fundiária. Por meio desse convênio, a ARVIPS  
230 assumiu a incumbência de contratar uma empresa de consultoria para elaborar o Estudo  
231 de Impacto Ambiental – EIA/Rima, de acordo com o Termo de Referência emitido pelo  
232 IBAMA. Com o passar do tempo e o Decreto s/nº de 29 de abril de 2009, que criou a  
233 APA do Planalto Central, o processo de licenciamento do Setor Habitacional Vicente  
234 Pires foi transferido ao IBRAM – Instituto Brasília Ambiental, que, após análise do  
235 EIA/RIMA, convocou audiência pública para apresentação e discussão do estudo (em 17  
236 de setembro de 2009).

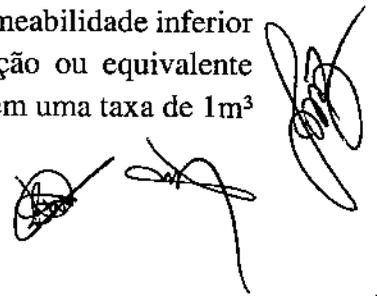
237 Em 29 de junho de 2012, o Instituto Chico Mendes de Conservação da  
238 Biodiversidade – Imbuo emitiu a Autorização para Licenciamento Ambiental nº  
239 05/2012/APAPC, referente ao empreendimento Setor Habitacional Vicente Pires, tendo  
240 a Companhia Imobiliária de Brasília – Terração como empreendedora.

241 Ainda em 2013 foi emitida a Licença Prévia nº 014/2013, com validade de 4  
242 (quatro) anos e, posteriormente, a **Licença de Instalação Corretiva nº 021/2016**, com  
243 validade de 4 (quatro) anos, especificamente para a ARIS da gleba 4 e ARINE da gleba 2  
244 do Setor Habitacional Vicente Pires – SHVP.

245

246 A Licença de instalação nº 021/2016, referente ao projeto urbanístico da área  
247 leva em consideração as medidas mitigadoras propostas, principalmente nos itens que se  
248 seguem:

- 249 • Preservar as matas remanescentes ao longo dos córregos, e recompor  
250 áreas degradadas de maneira a induzir a formação dos chamados  
251 corredores ecológicos.
- 252 • Ao redor das bacias de retenção devem ser instaladas placas de  
253 advertência e cerca de proteção, com objetivo de isolar a área e alertar  
254 os moradores e/ou transeuntes acerca de possíveis acidentes, as bacias  
255 poderão ser substituídas por outras soluções de infraestrutura de  
256 drenagem que atendam as diretrizes ambientais ampliem a recarga de  
257 aquífero e respeitem o ponto de lançamento outorgado.
- 258 • Como medida mitigadora dos impactos provenientes da  
259 impermeabilização típica da ocupação urbana é recomendável a  
260 reserva de áreas permeáveis dentro dos limites dos lotes para  
261 favorecer a infiltração das águas pluviais no solo/subsolo. A taxa de  
262 permeabilidade recomendada é de no mínimo 20%.
- 263 • Para atendimento ao item anterior em caso de permeabilidade inferior  
264 a 20% o lote deverá executar caixa de infiltração ou equivalente  
265 técnico que permita a recarga do sistema poroso em uma taxa de 1m<sup>3</sup>



- 266 por 100 m<sup>2</sup> de área impermeabilizada, seu descumprimento sujeita a  
267 sanções administrativas, ambientais e civis.
- 268 • Adotar os programas/medidas de mitigação de impactos que constam  
269 no Estudo de Impacto Ambiental (EIA).
  - 270 • Adotar Programa de Monitoramento de Água (superficial e  
271 subterrânea) com o objetivo de avaliar os aspectos de qualidade dos  
272 recursos hídricos.
  - 273 • Adotar Programas de Educação Ambiental, de caráter contínuo e com  
274 participação de entidades e associações, voltado para a  
275 conscientização da comunidade quanto ao uso dos recursos naturais,  
276 a conservação das espécies nativas remanescentes, o combate à  
277 poluição, a necessidade de preservação das matas de galeria e  
278 nascentes, etc.
  - 279 • O programa apresentado no item anterior deverá ser executado uma  
280 vez ao ano em cada escola de Vicente Pires, até a obtenção da LO.  
281 Seu cumprimento deverá ser comprovado por meio de relatório e  
282 assinatura de ateste da representação escolar.
  - 283 • É vedada a ocupação urbana em áreas sujeitas à inundação e nas áreas  
284 de risco geotécnico.
  - 285 • Quando se trata de lotes a serem ocupados, com declividade entre 25-  
286 30% deverão ser observadas as seguintes recomendações técnicas: i)  
287 menor coeficiente de aproveitamento dos lotes; ii) maior destinação  
288 de áreas não impermeabilizadas; e iii) projetos arquitetônicos e de  
289 engenharia elaborados com respeito à topografia do terreno.

290 De acordo com o EIA/RIMA, que contempla o Setor Habitacional Vicente  
291 Pires, existe ocupações com interferência em Áreas de Proteção Permanente APPs, áreas  
292 com declividade superior a 30% (trinta por cento) e outras áreas com restrições físico-  
293 ambientais à ocupação urbana.

294 Todas as APPs consideradas no estudo estão devidamente mapeadas e  
295 indicadas no Estudo de Impacto Ambiental – EIA e Relatório de Impacto Ambiental –  
296 RIMA previamente desenvolvidos. Destarte este projeto alcança as necessidades de  
297 preservação das áreas citadas nos termos das leis ambientais, adequando a ocupação e  
298 propiciando o ordenamento territorial de forma a manter uma perfeita integração da rede  
299 viária planejada e da conformação dos lotes.



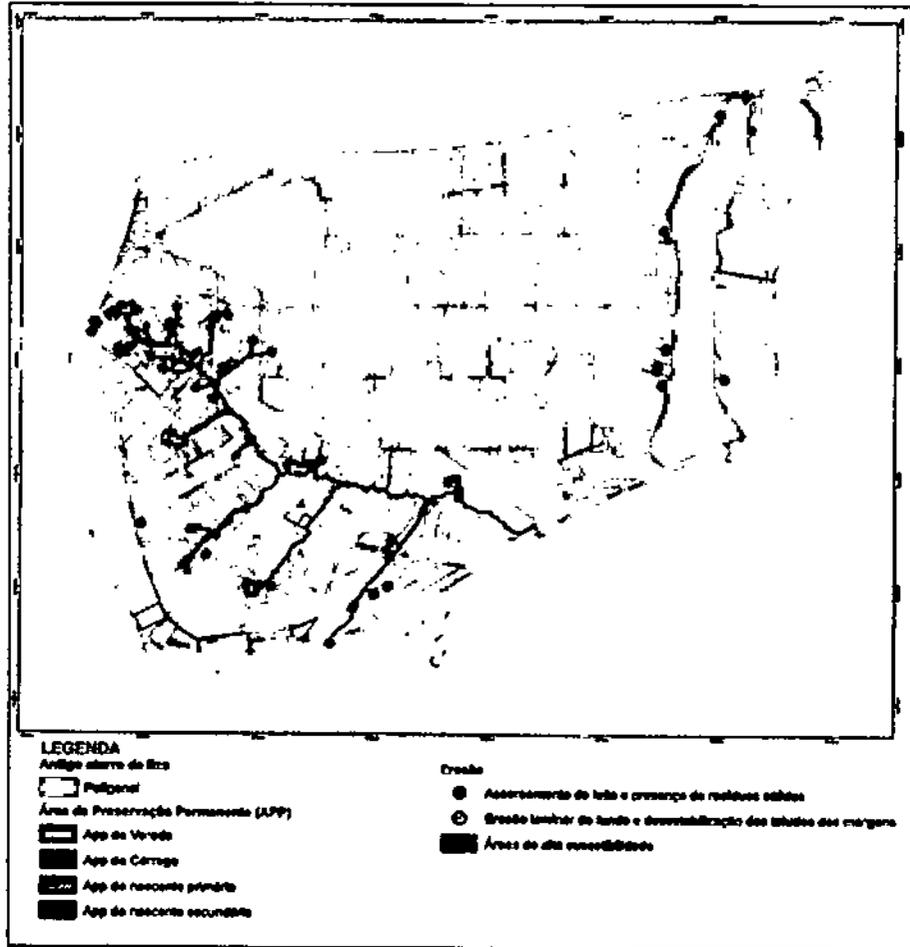


Figura 1: Mapa de Preservação Permanente e Riscos Ambientais.  
Fonte: Geológica Consultoria Ambiental Ltda.

300

301

FIGURA 6 – Mapa de APPs e Riscos Ambientais

302

303

Quanto aos condicionantes ambientais, destacam-se as APPs – Áreas de Preservação Permanente, protegidas por lei, conforme artigos seguintes do Código Florestal – Lei Federal nº 12.651/2012:

304

305

306

*Art. 4 - Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas,*

307

308

*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:*

309

310

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

311

312

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

313

314

*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; (...);*

315

316

*XI - em veredas, a faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de 50 (cinquenta) metros, a partir do espaço permanentemente brejoso e encharcado.*

317

318

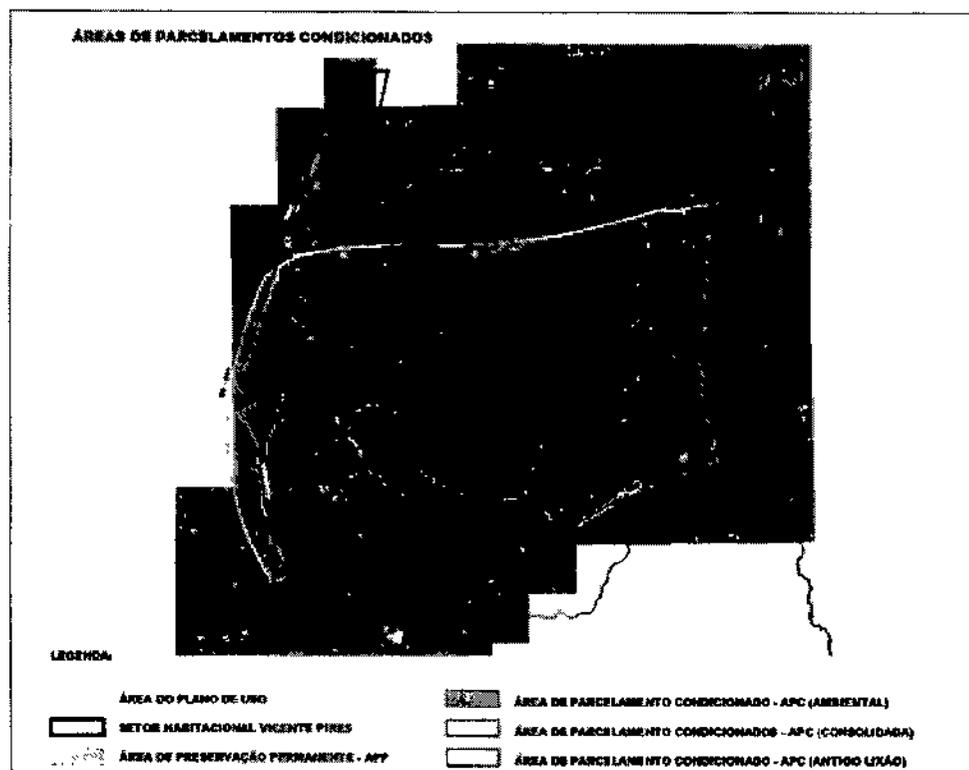
A partir dessa prerrogativa, o Plano de Uso e Ocupação do Trecho 2 e 4 delimitou áreas denominada de Área de Parcelamento Condicionado – APC, abrangendo

319 as APPs identificadas pelo EIA/RIMA do Setor e a área do antigo lixão, que serão objeto  
320 de estudo específico, de acordo com a LI Corretiva.

321

322

323



324

325

326

FIGURA 7 – Áreas de Parcelamento Condicionado

327

328 Foram incluídas na poligonal dessas APC's, as APPs de Nascente, de Vereda,  
329 de Córrego (margem entre 15m e 30m), áreas passíveis de risco geotécnico ou de  
330 inundação, bem como os lotes integralmente inseridos ou com interferência nessa  
331 poligonal.

332

333 A APC será objeto de estudo específico para submissão ao órgão de  
334 licenciamento ambiental e discussão da possibilidade de regularização. Caso haja parecer  
335 favorável à regularização de alguma ocupação, elas farão parte de projeto específico de  
336 regularização.

337

338 O PDOT, em seu ANEXO VI, estabelece os parâmetros de uso e ocupação  
339 do solo para as áreas de regularização do Setor Habitacional Vicente Pires para ARINE  
340 – Área de Regularização de Interesse Específico e ARIS – Área de Regularização de  
341 Interesse Social – ARIS, conforme tabela 2:

342

343

341

342

VICENTE PIRES E BOA VISTA											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes Residenciais (m <sup>2</sup> )		USOS								
	Máximo	Mínimo	Coeficiente de aproveitamento básico								
			R ≤ 1000 m <sup>2</sup>	R > 1000 m <sup>2</sup>	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Reg. Interesse Específico – ARINE (3.E-1;3.E-2;8.E-1;8.E-2;8.E-3;8.E-4)	2.500	125	1	0,8	1	1	1	1	4	4	2
			R ≤ 400m <sup>2</sup>	R > 400m <sup>2</sup>							
Área de Reg. Interesse Social - ARIS (3.S-1)	800	88	1	0,8	1	1	1	2	2	2	2

OBS:

01 - Lotes destinados à produção agrícola e a condomínios urbanísticos poderão ter área superior a 2.500m<sup>2</sup>, com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3. O tamanho máximo de lote para condomínio urbanístico será de 15.000m<sup>2</sup>.

02 - Poderão ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares ocupados até a data de publicação desta Lei que possuam área inferior à estabelecida para o lote mínimo, desde que não seja inferior a 88m<sup>2</sup> e com testada mínima de 5m.

Legenda

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

TABELA 2 – Parâmetros PDOT

343 **II.3- DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA SETOR**

344

345 Em complementação ao disposto no Plano Diretor de Ordenamento  
346 Territorial, também se aplicam à área as Diretrizes Urbanísticas para o Setor Habitacional  
347 Vicente Pires – DIUR 02/2015, elaboradas pela antiga SEGETH atual SEDUH.

348 Dentre outros condicionantes urbanísticos, a DIUR 02/2015 estabeleceu o  
349 Zoneamento dos Usos do Solo, parâmetros de ocupação do solo para os lotes, bem como  
350 o sistema viário para a Região, conforme figura 8.

351

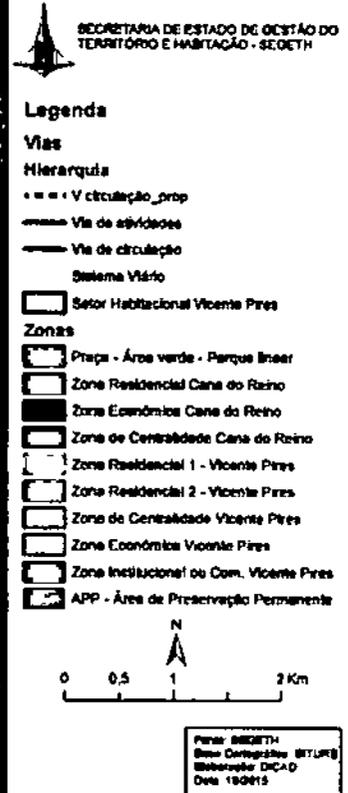


FIGURA 8: Zoneamento - DIUR 02/2015

De acordo com o Zoneamento definido pelas DIUR 02/2015, os usos admitidos no Setor Habitacional Vicente Pires foram indicados de acordo com o zoneamento proposto na figura acima e estão apresentados na Tabela 3 e 4:

TABELA 3 - Usos Admitidos - ARIS e ARINE do Setor Habitacional Vicente Pires

ÁREA DO VICENTE PIRES		
ZONAS	USOS/ ATIVIDADES ADMITIDOS	CARACTERIZAÇÃO
Residencial 1 - Vicente Pires	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Residencial - habitação unifamiliar</li> <li>- comércio de bens e prestação de serviços de pequeno porte, compatível com o uso residencial. (*) (ver exceções)</li> <li>- Misto (Residencial - habitação coletiva /comércio e serviços) - admitido excepcionalmente para situações de fato</li> </ul>	<p>Porção do Setor que corresponde às Áreas de Regularização de Interesse Específico - ARINE Vicente Pires I e II, onde predomina a ocupação com habitação unifamiliar de média renda.</p> <p>No processo de regularização fundiária, a destinação da área deve ser mantida, preferencialmente, para uso residencial unifamiliar. São admitidos usos compatíveis com a escala residencial, como equipamentos públicos, comércio de bens e serviços de baixo nível de incomodidade.</p> <p>É necessário considerar as Indicações do EIA/RIMA do Setor Habitacional Vicente Pires relativamente a remoção das habitações localizadas em área de APP, observadas as disposições do novo Código Florestal em relação à regularização de Interesse específico, art. 65 da Lei Federal nº 12.651, de 26 de maio de 2012.</p> <p>O uso Misto (Residencial multifamiliar/comércio de bens e serviços) é admitido de forma excepcional para os casos em que o projeto de regularização fundiária identificar como situação fática...</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrial de pequeno porte.</li> <li>- Institucional ou Comunitário</li> </ul>	<p>Nos lotes ao longo das Vias de Circulação pode ser admitido o comércio, serviços e uso institucional e misto, desde que compatível com o uso residencial.</p> <p>Nas ocupações informais, localizadas ao sul da vertente do Córrego Samambala, são admitidos os usos Institucional, e de comércio de bens e serviços, nos locais a serem indicados pelo projeto urbanístico.</p>
<p><b>Residencial 2 - Vicente Pires</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residencial - habitação unifamiliar</li> <li>- comércio de bens e prestação de serviços de pequeno porte, compatível com o uso residencial (*) (ver exceções)</li> <li>- Misto (Residencial - habitação coletiva/comércio e serviços) - admitido excepcionalmente para situações de fato ou longo da via de circulação</li> <li>- Industrial de pequeno porte.</li> <li>- Institucional ou Comunitário.</li> </ul>	<p>Porção do Setor que corresponde à Área de Regularização de Interesse Social Vicente Pires - Vila São José, onde predomina a ocupação com habitação unifamiliar de baixa renda.</p> <p>No processo de regularização fundiária, a destinação da área deve ser mantida, preferencialmente, para uso residencial unifamiliar. São admitidos usos compatíveis com a escala residencial, como equipamentos públicos, comércio de bens e serviços de baixo nível de incomodidade.</p> <p>O EIA/RIMA do Setor Habitacional Vicente Pires indica a necessidade de realocação de habitações situadas em área de risco - declividade entre 30% e 50%.</p> <p>O uso Misto (Residencial multifamiliar/comércio de bens e serviços) é admitido de forma excepcional para os casos em que o projeto de regularização fundiária identificar como situação fática.</p> <p>Nos lotes ao longo das Vias de Circulação pode ser admitido o comércio, serviços e uso Institucional e misto, desde que compatível com o uso residencial.</p>
<p><b>Centralidade - Vicente Pires inclui as vias de Atividades</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Comércio de bens e prestação de serviços (*) (ver exceções).</li> <li>- Misto (Residencial - habitação coletiva/comércio de bens e serviços) Comércio no pavimento térreo e habitação pavimentos superiores (*).</li> <li>- Industrial de pequeno porte.</li> <li>- Institucional ou Comunitário.</li> <li>- Residencial - habitação unifamiliar.</li> <li>- Residencial - habitação coletiva (não é admitido nas vias de atividades).</li> </ul>	<p>Corresponde à porção do Setor, pertencente à ARINE Vicente Pires I, que apresenta vocação para centralidade urbana, em decorrência de sua maior acessibilidade, associada a sua localização nas proximidades da EPTG e de confluência do sistema viário principal do Vicente Pires. A Zona inclui também os lotes limítrofes às Avenidas de Atividades do Vicente Pires. São áreas de maior acessibilidade, associadas ao sistema viário principal do Setor, onde o desenvolvimento de atividades econômicas é desejável.</p> <p>Deve-se, portanto, facultar o uso misto, de forma a promover a atração de pessoas e o encontro social. Essas atividades são, em geral, relacionadas aos usos comerciais (lojas, centros comerciais, serviços, restaurantes, lanchonetes) e institucionais ou comunitários (especialmente atividades relacionadas a cultura, como centros culturais, casas de cultura, cinemas, teatros, museus, bibliotecas).</p> <p>O projeto urbanístico deverá indicar, na Zona de Centralidade, as áreas onde poderá ocorrer o uso misto, considerando a disponibilidade de área para estacionamento público e no interior dos lotes, bem como condições para iluminação e ventilação das edificações. A alteração de uso residencial para outros usos urbanos, nesta zona, deve ser mediante pagamento de outorga onerosa de alteração de uso. O uso misto (comercial/serviços e/ou institucional associado ao uso residencial) é desejável, uma vez que promove a vitalidade da área em 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, em contato com o espaço público aberto.</p> <p>Nos lotes ao longo das Vias de Atividades deve ser admitido o comércio, serviços e uso institucional, compatíveis com a função da via de possibilitar a acessibilidade às atividades limítrofes. O uso misto (comercial/serviços e/ou institucional associado ao uso residencial) é permitido. Nesses casos, o uso residencial deve ser admitido apenas nos pavimentos superiores da edificação, garantindo comércio e atividades institucionais no pavimento térreo, em contato com o espaço público aberto.</p> <p>Nos lotes ao longo das Vias de Circulação pode ser admitido o comércio, serviços e uso Institucional e misto, desde que compatível com o uso residencial.</p>
<p><b>Área Econômica Vicente Pires</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Comércio de bens e prestação de serviços (*) (ver exceções)</li> <li>- Institucional ou Comunitário</li> <li>- Misto (Comércio no pavimento térreo e habitação coletiva pavimentos superiores (*)).</li> </ul>	<p>Corresponde às faixas ao longo da Estrada Parque Ceilândia - EPCL e a oeste da Vila São José. São áreas de maior acessibilidade, onde o desenvolvimento de atividades econômicas é desejável.</p> <p>Na área ao longo da EPCL podem ser admitidas atividades de comércio e serviços de médio porte, e atividades industriais de baixa e média incomodidades. A zona visa cumprir papel de descentralização das atividades econômicas e geração de emprego e renda no Setor. A destinação dessas áreas a atividades econômicas é compatível com as diretrizes do PDOT/2009, que prevê a implantação de Área de Desenvolvimento Econômico - ADE Estrutural ao longo da EPCL</p> <p>A zona poderá comportar o uso residencial unifamiliar decorrente do processo de regularização fundiária.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residencial- habitação unifamiliar</li> <li>- Industrial de baixa e média incomodidade (*).</li> </ul>	
<b>Institucional ou Comunitário Vicente Pires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Institucional ou Comunitário (Entidades Recreativas, Culturais e Desportivas, -Serviços assistenciais) e EPC</li> <li>-Parque/praçã/áreas verdes</li> <li>- Comércio de bens e prestação de serviços (*) (ver exceções)</li> </ul>	<p><b>Área "Indicada" para "a Implantação" de "Equipamentos Públicos Comunitários - EPC, com o objetivo de atender as demandas da população residente nas áreas de parcelamento Irregular do solo da ARINE e ARIS Vicente Pires.</b></p> <p>A zona inclui a área do Taguaparque, cujo uso deve ser potencializado como polo de diversões para a região do Vicente Pires e Taguatinga, de forma a atender diretriz do PDOT/2009 de dinamização do Eixo Taguatinga.</p> <p>O Taguaparque foi incorporado ao Setor Habitacional Vicente Pires com o intuito de se obter o percentual mínimo de 10% de áreas públicas no Setor, conforme estabelecido pelo PDOT/2009 para fins de regularização fundiária. Deve ser assegurado acesso ao Taguaparque, a partir do SHVP.</p> <p>Os usos comercial e de serviços são admitidos desde que associados às atividades Institucionais e do Taguaparque.</p>
<b>APP</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- São admitidos, somente, os usos conforme estabelecidos na Lei Federal nº 12.651/2012 - Novo Código Florestal</li> </ul>	<p>Área sob regime jurídico específico, Lei Federal nº 12.651 - Novo Código Florestal, de 25 de maio de 2012, destinada a proteção da vegetação nativa. Na Zona de APP a supressão de vegetação nativa somente poderá ocorrer nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental, previstas no Novo Código Florestal (art. 8º) e nos termos admitido para efeitos de regularização fundiária previstos nos arts. 64 e 65.</p>

362 (\*) A implantação de uso misto, Comércio de bens e prestação de serviços e industrial em lotes  
363 regularizados com o uso residencial, somente será admitida mediante projeto urbanístico elaborado para  
364 o Setor, que defina os afastamentos, parâmetros para estacionamento e calçadas, compatíveis com esses  
365 usos, de forma a propiciar a qualificação do espaço urbano.  
366 Essa alteração de uso admitida estará sujeita a Outorga Onerosa de Alteração de Uso - ONALT.  
367

368 (\*\*) O Estudo de Impacto Ambiental elaborado para o Setor Habitacional Vicente Pires em 2007, com  
369 vistas à regularização fundiária, indica a necessidade de remoção das habitações situadas em áreas de  
370 risco e em Áreas de Preservação Permanente - APPs. Em relação às APPs, as recomendações devem ser  
371 cotejadas com as disposições do novo Código Florestal, Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012,  
372 em especial os arts. 64 e 65. Ressalta-se a necessidade de identificação das situações de moradias em  
373 área de risco, conforme apontadas pelo EIA do Setor na ARIS do Vicente Pires.

374  
375

TABELA 4 – Usos Admitidos – Cana do Reino

<b>ÁREA DO CANA DO REINO</b>		
<b>ZONAS</b>	<b>USOS/ ATIVIDADES ADMITIDOS</b>	<b>CARACTERIZAÇÃO</b>
<b>Centralidade Cana do Reino (ver exceções)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Comércio de bens e prestação de serviços</li> <li>- Institucional ou Comunitário</li> <li>- I Misto (Comércio no pavimento térreo e habitação nos pavimentos superiores)</li> <li>- Industrial de baixa incomodidade</li> </ul>	<p>Zona composta pela via de Atividades, via principal, que deve cortar o parcelamento no sentido Leste-Oeste, e pela porção sudoeste, na confluência da EPCT e EPCL. Corresponde às áreas de maior acessibilidade do novo parcelamento, associadas ao sistema viário estrutural, onde o desenvolvimento de atividades diversificadas é desejável.</p> <p>Na área ao longo da via de atividades deve ser admitido e mesmo incentivado atividades que promovam a atração de pessoas e o encontro social, compatíveis com a função da via de possibilitar a acessibilidade às atividades lindeiras. Estas atividades são, em geral, relacionadas aos usos comerciais e de serviços (lojas, centros comerciais, restaurantes, lanchonetes, escritórios), bem como Institucionais ou comunitários (especialmente atividades relacionadas a cultura, como centros culturais, casas de cultura, cinemas, teatros, museus, bibliotecas).</p> <p>O uso misto (comercial e/ou institucional associado ao uso residencial) é desejável, uma vez que promove a vitalidade da área em diversas horas do dia. Nesse caso, o uso residencial deve ser permitido apenas nos pavimentos superiores da edificação, garantindo comércio e atividades institucionais no pavimento térreo, em contato com o espaço público aberto e no primeiro pavimento (sobreloja).</p> <p>Na confluência da EPCT e EPCL, deve ser planejada a implantação de polo multifuncional associado a terminal de</p>

		<b>Integração da Rede Estrutural de Transporte Coletivo, conforme previsto no PDOT/2009.</b>
<b>Área Econômica Cana do Reino</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Comércio de bens e prestação de serviços</li> <li>- Institucional ou Comunitário</li> <li>- Industrial de baixa e média incomodidade.</li> </ul>	<p>Corresponde à faixa ao longo da Estrada Parque Ceilândia - EPCL, cuja localização junto à importante eixo de circulação do Distrito Federal e de articulação de caráter regional, confere a área potencial para implantação de atividades econômicas de médio e grande porte. Atende às diretrizes do PDOT/2009 de descentralização das atividades econômicas e geração de emprego próximo a moradia, bem como é compatível com a indicação de Área de Desenvolvimento Econômico - ADE Estrutural.</p> <p>Nessa zona é necessário reforçar a sua articulação com a área do Vicente Pires, prevendo acessos francos para veículos e pedestres e equipamentos públicos que visam atender a população do Setor como um todo, incluindo a já residente nos parcelamentos Informais do Vicente Pires.</p> <p>As ligações com o sistema de transporte coletivo devem ser bem planejadas, de forma a propiciar a criação de espaços multifuncionais, que reúnam serviços, comércio e equipamentos de cultura e lazer.</p>
<b>Residencial Cana do Reino (ver exceções)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residencial = habitação coletiva</li> <li>- Residencial - habitação unifamiliar</li> <li>- misto (Comércio no pavimento térreo e habitação nos pavimentos superiores)</li> <li>- comércio de bens e prestação de serviços de pequeno porte, compatível com o uso residencial</li> <li>- Industrial de baixa incomodidade</li> <li>- Institucional ou Comunitário</li> </ul>	<p>Corresponde à porção do Setor a ser destinada, preferencialmente, ao uso residencial multifamiliar (embora admita-se a possibilidade de que ocorra uso residencial unifamiliar). Desta forma, busca-se atender aos objetivos de oferta de habitação, observando-se as premissas definidas no PDOT/2009 (Art. 136):</p> <p><i>I - mescla de tipologias residenciais, com ênfase na habitação coletiva e no uso misto;</i>  <i>II - oferta de unidades imobiliárias voltadas a diferentes faixas de renda;</i>  <i>III - articulação com áreas consolidadas;</i>  <i>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;</i>  <i>V - adoção de parâmetros urbanísticos compatíveis com a oferta de sistema de transporte coletivo eficiente.</i></p> <p>São admitidos usos compatíveis com a escala residencial, como institucional, comércio de bens e serviços e Industrial de baixo nível de incomodidade.</p> <p>Admitido o parcelamento no formato de condomínio urbanístico com área de lote até 60.000 m<sup>2</sup> (6ha).</p>
<b>Praça/área verde/parque linear Cana do Reino</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Institucional ou Comunitário</li> <li>- Entidades Recreativas Culturais e Desportivas</li> <li>- lazer: paisagismo, arborização, equipamentos de esporte e lazer e praças.</li> <li>- praça, parque urbano.</li> </ul>	<p>Configura área de transição com a zona rural, no limite com chácaras. Apresenta vocação para a implantação de praça linear/parque urbano/áreas verdes/jardins. Essas áreas também estão nas proximidades com a Floresta Nacional de Brasília - FLONA e parte encontra-se na zona de amortecimento (tampão) do Parque Nacional de Brasília, zona núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado.</p> <p>Objetiva a disponibilização de espaço para o lazer ativo e passivo, e para integração social dos futuros moradores da nova área habitacional e das áreas lindelas.</p> <p>O projeto urbanístico deverá valorizar esta zona como elemento da paisagem urbana e qualificar áreas verdes com atividades de lazer, jardins, playgrounds, quiosques que garantam para esta área vitalidade e estimulem sentimento de identidade da população residente relacionada à configuração do parcelamento.</p>

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

Como parâmetros de ocupação complementares para as Áreas de Regularização, as diretrizes indicam o número máximo de pavimentos e altura máxima das edificações para cada zona de uso estabelecida, conforme Tabela 5 abaixo. No entanto, de acordo com as disposições do PDOT, Lei Complementar nº 803/2009/2012, relativamente à fixação dos índices urbanísticos das Áreas de Regularização, que deve considerar a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais (art. 131), os Projetos de Regularização Fundiária poderão adotar parâmetros diferentes daqueles definidos na Tabela 3, desde que comprovadamente visem contemplar a situação de fato já implementada.

ÁREA DO VICENTE PIRES			
ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS		
	Usos	Nº de pavimentos	Altura máxima (*) (metros)
Residencial 1 e Residencial 2	Residencial unifamiliar	2	9,00
	Comércio de bens e prestação de Serviços e Industrial de baixa incomodidade	2	9,00
Centralidade e vias de Atividades	Institucional ou Comunitário	2	9,00
	Misto - Residencial/comércio e serviços e Industrial de baixa Incomodidade <b>Nas vias de atividades é obrigatório comércio no pav. térreo, nos lotes lindeiros às vias</b>	6	21,5
	Comércio de bens e prestação de Serviços e industrial de baixa Incomodidade na centralidade	6	21,5
	Institucional ou Comunitário	6	21,5
Área Econômica	Residencial unifamiliar	2	9,00
	Misto - Residencial/comércio e serviços e Industrial (obrigatório comércio no pav. Térreo)	4	14,5
	Comércio de bens e prestação de Serviços	4	14,5
	Institucional ou Comunitário	4	14,5
	Residencial unifamiliar	2	9,00
Institucional	Industrial	--	14,5
	Institucional ou comunitário	4	14,5

389  
390

(\*) A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cálculo da altura os seguintes elementos: calças d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-ralos.

391

392

Para a área do Vicente Pires deverão ser definidas taxas de permeabilidade mínima de 20% para as unidades imobiliárias, conforme indicado no Estudo de Impacto Ambiental do Setor.

393

394

395

As DIUR 02/2015 propõem para o Setor Habitacional Vicente Pires um traçado viário estruturador da área urbana, a partir das principais vias de conexão às quais os parcelamentos do solo urbanos deverão estar articulados, incidem no parcelamento de regularização as Vias de Atividades que tem como função predominante a acessibilidade às atividades lindeiras, prioriza o transporte coletivo ou de massa e a circulação de pedestres e não propicia o desenvolvimento de velocidade e as Vias de Circulação que estrutura a malha urbana, onde possibilita o trânsito interno da cidade; concilia a fluidez do tráfego, o transporte coletivo, a acessibilidade às atividades lindeiras e às vias secundárias.

404

405

406

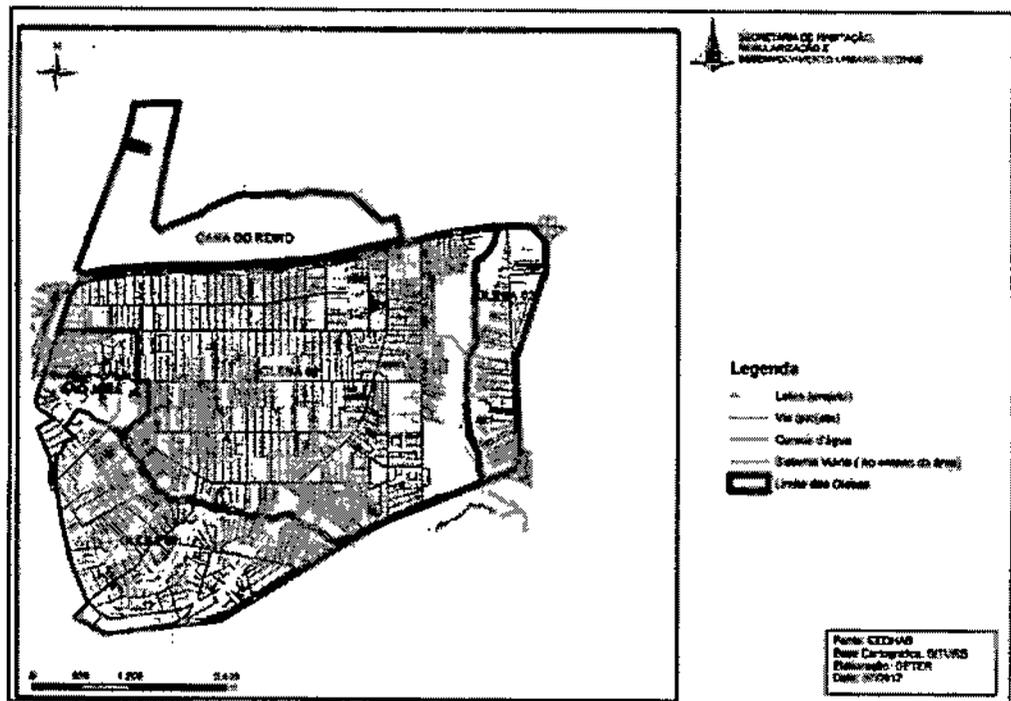
407

### 408 III – PLANO DE USO E OCUPAÇÃO

409

410 A poligonal do Plano de Uso e Ocupação do Solo, com área de 1.596,67  
411 hectares, abrange os Trechos 2 e 4 do Setor Habitacional Vicente Pires, classificado o  
412 Trecho 2 (Gleba 2) como Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE  
413 Vicente Pires e o Trecho 4(Gleba 4) como Área de Regularização de Interesse Social –  
414 ARIS Vicente Pires, de propriedade da União.

415



416

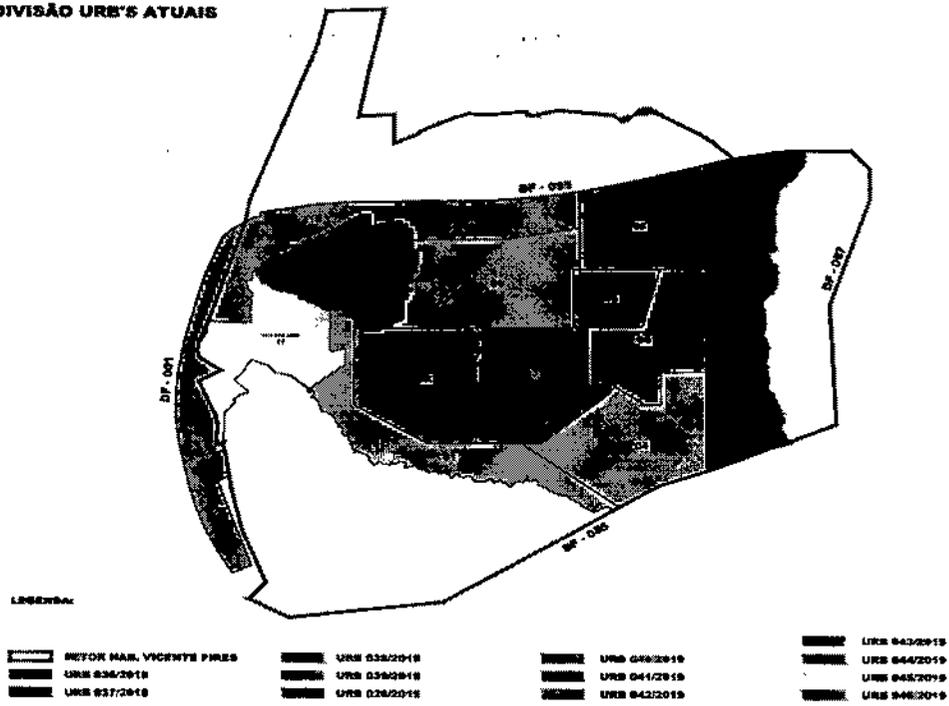
417

FIGURA 9: Divisão do Setor Habitacional Vicente Pires

418

419 Para a estruturação dos projetos urbanísticos foi proposto a divisão das áreas  
420 em 12 URB-RPs constante da figura 9, respeitando os condicionantes ambientais e  
421 agrupamento físico de quadras.

**DIVISÃO URB-RP'S ATUAIS**

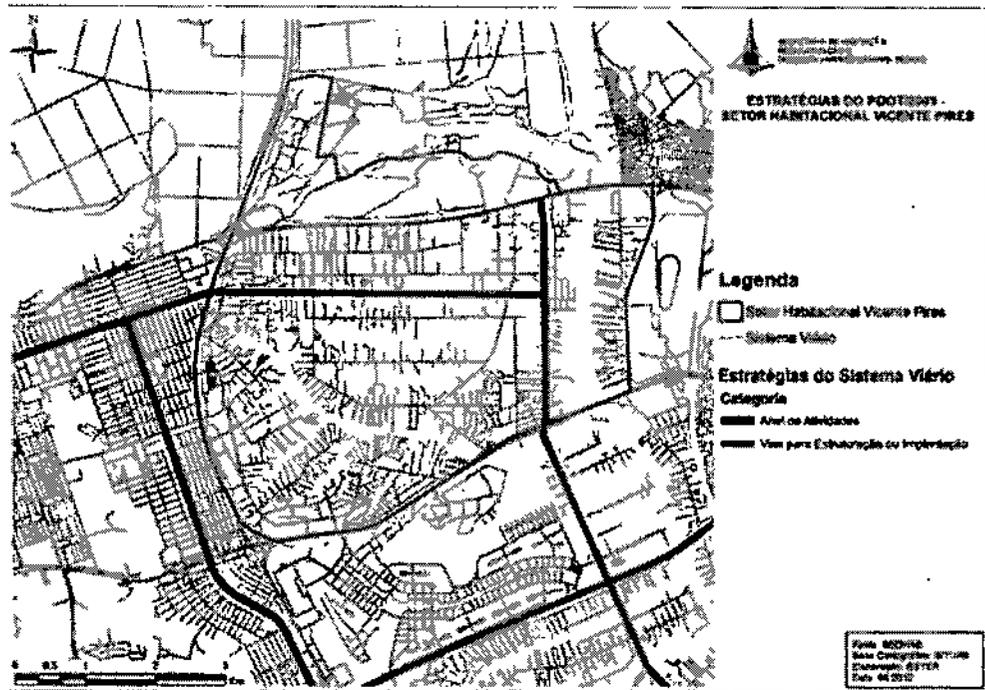


422  
423

FIGURA 10: Divisão das URB-RPs

424 É proposto para o Setor Habitacional Vicente Pires o traçado viário  
425 estruturador da área urbana, a partir das principais vias de conexão às quais os  
426 parcelamentos do solo urbanos deverão estar articulados. Ao traçado proposto, buscou-se  
427 adequar necessidades técnicas tais como: implantação de um sistema de transporte  
428 coletivo ou exigências do processo de licenciamento ambiental.

429



430  
431

FIGURA 11: Estruturação do Sistema Viário macro

432 O Plano de regularização foi elaborado considerando o traçado viário, usos e  
433 ocupação existentes, adequando-os à legislação vigente, visando minimizar as  
434 interferências na ocupação consolidada. Neste sentido foram mantidos os principais eixos  
435 de circulação viária e propostas complementações, com o intuito de integrar todo Setor.

436 Para tanto, objetivando minimizar o número de desconstituições, foram feitas  
437 algumas adequações de rotas, porém mantendo o conceito básico dos eixos e  
438 prolongamentos propostos na DIUR 02/2015.

439 As vias principais propostas são classificadas, de acordo com o contexto  
440 urbano, em Vias de Circulação, Vias de Atividades:

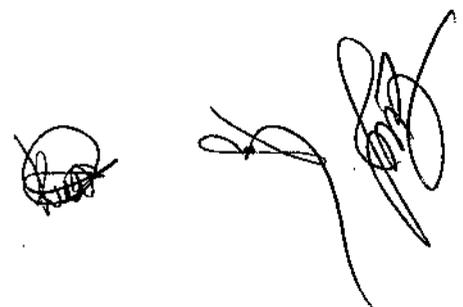
441 **Via de Atividades** – via que tem como função predominante a acessibilidade  
442 às atividades lindeiras, prioriza o transporte coletivo ou de massa e a circulação de  
443 pedestres e não propicia o desenvolvimento de velocidade.

444 **Via de Circulação** – via de grande abrangência que estrutura a malha urbana;  
445 possibilita o trânsito interno da cidade; concilia a fluidez do tráfego, o transporte coletivo,  
446 a acessibilidade às atividades lindeiras e às vias secundárias e é caracterizada por  
447 interseções em nível. Neste Plano de Uso e Ocupação foram propostas novas vias  
448 coletoras e locais conforme demandas observadas. As vias coletoras, de abrangência  
449 intermediária destinadas a coletar e o trânsito entre as ruas principais, juntamente com as  
450 vias locais foram planejadas de forma a conferir permeabilidade viária ao tecido urbano  
451 da região, de forma a garantir circulação e mobilidade para a população.

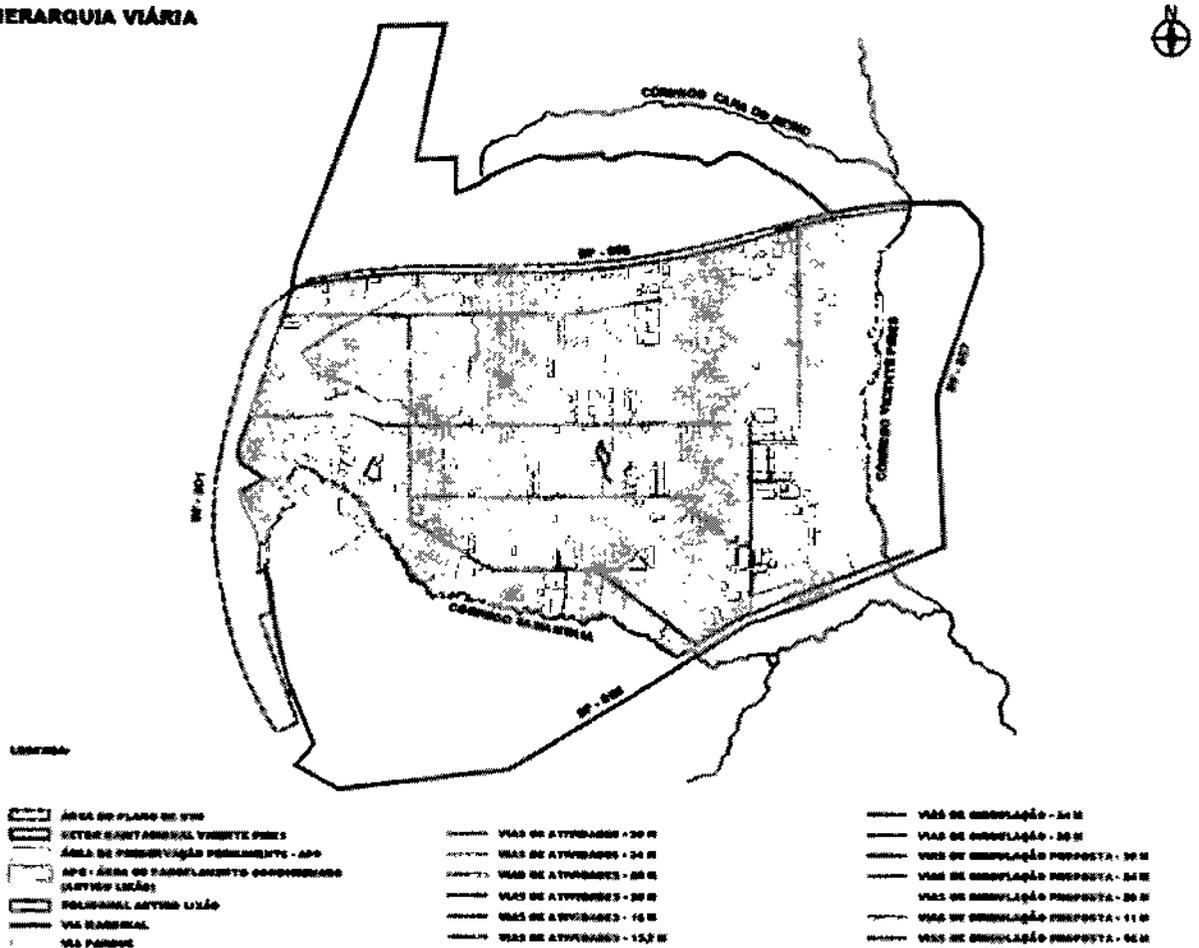
452 **Caixa de via:** seção transversal de via urbana, compreendida entre as divisas  
453 defrontantes do lote, incluindo pista de rolamento, calçada, canteiro central ou divisor  
454 físico, área verde e acostamento, quando for o caso;

455 **Calçada:** parte da via reservada à circulação de pedestres, à implantação de  
456 mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros, normalmente segregada em nível  
457 diferente, composta por no mínimo passeio e faixa de serviço;

458



**HIERARQUIA VIÁRIA**



459

460

Figura 12: Hierarquia Viária e Acessos do Sistema Viário.

461

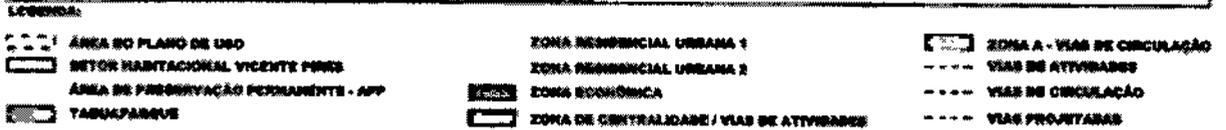
462 Sempre que possível, foram propostas calçadas com largura mínima de 1,20  
 463 metros em vias locais com dimensões de, no mínimo, 6,00 metros. No entanto, em vias  
 464 locais possuem ambas calçadas com dimensão inferior a 1,20m e vias com dimensões  
 465 inferiores que 6 metros, serão classificadas como rua compartilhadas conforme Decreto  
 n° 38.047 de 09 de março de 2017.

466

467 Segundo Decreto acima, as ruas compartilhadas são áreas prioritárias para  
 468 pedestres e ciclistas, onde é admitido o trânsito de veículos para acesso a lotes e  
 469 edificações, configurada como espaço urbano sem segregação entre as faixas de  
 rolamento, passeio e faixa de serviço.

470

471 Ao longo dessas vias estão localizados os lotes destinados ao uso Misto, uso  
 472 Comercial, ELUPs e Equipamentos Públicos fazendo a integração entres elas. Os acessos  
 473 ao projeto estão sendo dadas pela Via Marginal da DF – 095, pela Via Parque no  
 Taguaparque e a Via Marginal da DF – 085.



474

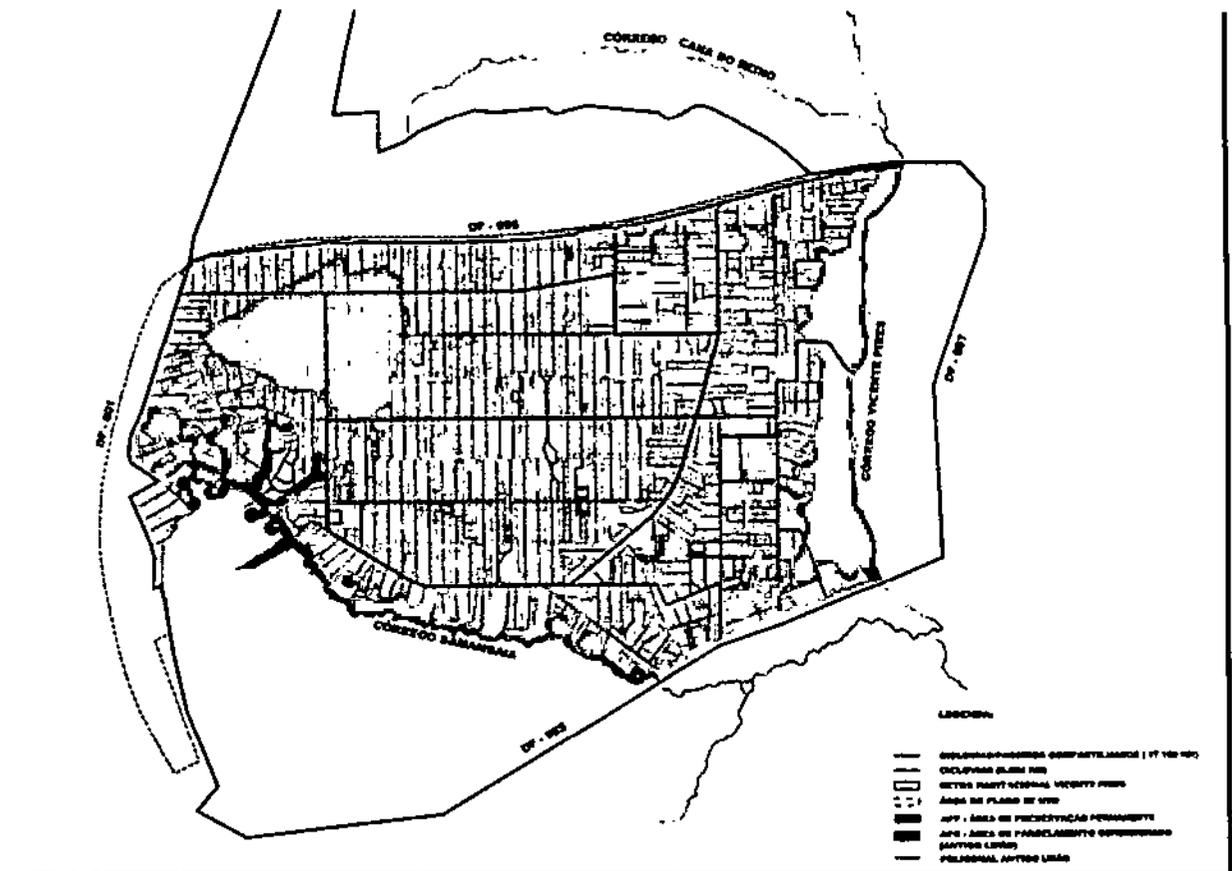
475

Figura 13: Estrutura viária e zoneamento de usos

476

477 Os perfis viários adotados na área em regularização foi considerada a situação  
 478 consolidada da ocupação, para minimizar os impactos sociais e ambientais da  
 479 intervenção, resultando no dimensionamento constante da Figura 11.

480 Foram projetadas ciclofaixas de forma a criar eixos de circulação entre Via  
 481 Estrutural, EPTG e Taguaparque. Para isso foram propostas 5.984 metros de faixa de  
 482 ciclofaixa exclusiva e 17.168 metros de ciclofaixa compartilhada.



483

484

485

Figura 14: Sistema Ciclovitário

486

A área de regularização, em avançado estágio de consolidação, é ocupada em sua maioria por habitação unifamiliar, porém algumas áreas apresentam uso residencial coletivo, misto (residencial e comercial) e comercial.

489

Os lotes residenciais a serem regularizados terão dimensões entre 2.500m<sup>2</sup> e 125m<sup>2</sup> para área de ARINE e 800m<sup>2</sup> e 88m<sup>2</sup> para área de ARIS, conforme ANEXO VI do PDOT/2009 e em conformidade com a Lei de Uso e Ocupação do DF – LUOS, correspondendo RO1, RO2 e RO3. Os lotes de uso comerciais apresentarão CSII 1,2 e 3. Os lotes de uso misto apresentarão duas configurações: CSIIR2 NO (definido na tabela a altura 4 pavimentos) e CSIIR2 NO (Via de Atividades - definido na tabela a altura de 6 pavimentos). Em ambos os casos o uso residencial é obrigatório.

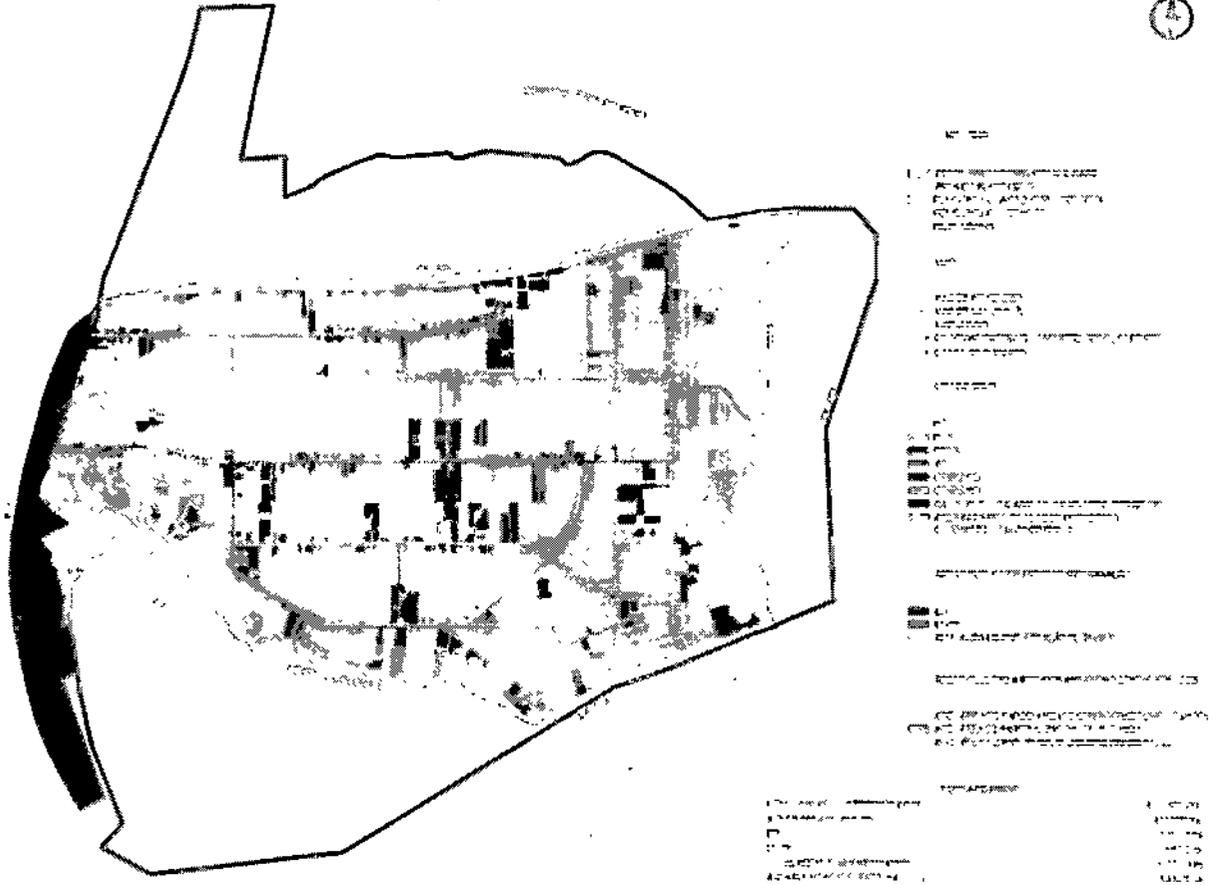
496

Foi proposto no PUOS apresentado, a criação de mais seis lotes destinados a posto de abastecimento de combustível – PLL, além daquele único existente na região a pedido da comunidade junto à área técnica da TERRACAP e repassada para a equipe que está desenvolvendo o referido Plano de Uso.

500

Algumas áreas desocupadas na área de regularização foram destinadas a Equipamentos Públicos (EPC e EPU) e Espaços Livres de Uso Público (ELUP).

502



503

504

Figura 15: Uso do Solo proposto

505

506 Para os projetos de regularização do o Setor Habitacional Vicente Pires é  
 507 exigido um percentual mínimo de áreas públicas (ELUP+EPC+EPU) de 10%, conforme  
 508 Anexo II, Tabela 2A do PDOT.

509 Conforme informado no Memorial Justificativo, a distribuição dessas áreas  
 510 públicas foi desenvolvida para a totalidade do Plano de Uso e Ocupação do Solo, pois,  
 511 caso o cálculo fosse desenvolvido individualmente para cada URB-RPs, algumas delas  
 512 apresentariam déficit e outras excesso de equipamentos, uma vez que, na área de  
 513 regularização, a locação desses foi determinada em função da disponibilidade de áreas  
 514 não ocupadas.

515 Para efeito de cálculo, foi considerada a área total da poligonal dos dois  
 516 Trechos excluídas as Áreas de Preservação Permanente, faixas de domínio etc, conforme  
 517 preconizado nas Diretrizes, chegando a um valor de área parcelável de 1.333,4849 ha.

518 Segundo o PDOT, a área pública mínima necessária é de 133,7545ha, ou seja,  
 519 10% dos Trechos, e conforme levantado em projeto, verifica-se o somatório da  
 520 quantidade de EP, ELUP e Taguaparque é de 139,7545 ha, equivalendo a 11,6478% da

521 área do Setor, com isso, é possível afirmar que há condições de atendimento aos  
 522 percentuais legais de áreas públicas.

523

524

Tabela 6: Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias

Área Total da Gleba – Matrícula Nº 98227		Área (ha)	Percentual
Área da Gleba		1.596,6775	100
Área Passível de Parcelamento Urbano*		1.333,4849	83,5162
<b>Área não passível de Parcelamento</b>			
Áreas com Restrições		263,1926	16,4838
<b>Subtotal</b>		<b>263,1926</b>	<b>16,4838</b>
<b>Área Total Líquida do Empreendimento</b>		<b>1.333,4849</b>	<b>100%</b>
<b>1. Unidades Imobiliárias</b>	<b>Lotes</b>	<b>Área (ha)</b>	<b>Percentual</b>
a. RO1	9586	619,4567	46,4539
b. RO2	1410	107,8767	8,0898
c. CSII3	73	16,0716	1,2052
d. Inst	81	16,9390	1,2703
e. CSIR 2 NO – vias de circulação	467	71,7362	5,3796
f. CSIR 2 NO – centralidade e vias de atividades	543	66,4591	4,9839
g. PAC 3	7	0,5998	0,0450
h. Área para realocação de moradores ocupantes de área de risco	2	1,0961	0,0822
i. EP	54	131,1201	9,8329
j. ELUP - Espaços Livres de Uso Público (raio > 10m)	-	21,4100	1,6056
<b>Subtotal</b>	<b>12.220</b>	<b>1.052,7654</b>	<b>78,9484</b>
<b>2. Sistema de Circulação</b>		<b>280,7195</b>	<b>21,0516</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1.333,4849</b>	<b>100%</b>
<b>Área Pública total**:</b>		<b>152,5301</b>	<b>11,4385</b>

525

526

527 Os Parâmetros de Uso e Ocupação para os lotes da área de regularização  
 528 foram propostos em conformidade do ANEXO VI do PDOT, complementados por  
 529 aqueles definidos pelas Diretrizes Urbanísticas – DIUR 02/2015.

530 Para o cálculo da densidade populacional, foi utilizado o índice de 3,3  
 531 habitantes por unidade habitacional (CENSO. 2010), apresentado na tabela 7 e partiu das  
 532 seguintes diretrizes:

533 O coeficiente de aproveitamento máximo para uso Misto na Arine, de acordo  
534 com o PDOT2009/2012 é 4; Na ARIS o referido coeficiente máximo é de 2;

535 Ao longo das vias de atividades e centralidades, foram consideradas unidades  
536 habitacionais de 90m<sup>2</sup> (fração ideal de 112,50m<sup>2</sup>) e ao longo das vias de circulação, foram  
537 consideradas unidades habitacionais de 60m<sup>2</sup> (fração ideal 81,25m<sup>2</sup>), sendo a fração ideal  
538 da unidade acrescida de 25% do valor para fins de computar áreas comuns e de circulação,  
539 aqui denominada de fração ideal.

540 De todo o montante de potencial construtivo calculado para os usos mistos,  
541 estimou-se que 60% seriam usados por unidades habitacionais. Deste modo a densidade  
542 populacional encontrada para o projeto proposto é de 95,55 habitantes por hectares.  
543 Estando, portanto, de acordo com as determinações legais.

544

QUADRO DE DENSIDADE POPULACIONAL					
Usos	Nº Unidades Residenciais	Habitantes por Unidade Residencial	População Total (hab)	Área Poligonal (ha)	Densidade (hab/ha)
R 01 e R02	10.997	3,3	36.290	1.596,67	95,55
CSIR 2 NO (Zona residencial)	20.228	3,3	66.752		
CSIR 2 NO (Vias de atividade e centralidade)	15.004	3,3	49.513		
TOTAL	46.229	3,3	152.555	1.596,67	95,55

545

546

TABELA 7 – População

547

548

#### 549 IV – PARTICIPAÇÃO DA SOCIEDADE

550

551 Os impactos sociais causados por um processo de regularização são enormes,  
552 principalmente em áreas com dimensões de cidades. Vicente Pires com sua diversidade e  
553 tamanho apresenta-se com um dos casos mais desafiadores do processo de regularização  
554 no Distrito Federal. A necessidade de criar áreas para os equipamentos públicos, adequar  
555 e criar vias de circulação, identificar os imóveis em áreas de risco ou APPs, para realocar  
556 a população atingida, requereu alguns sacrifícios. Partes das chácaras não parceladas  
557 foram utilizadas para suprir os percentuais de equipamentos públicos exigidos por lei,  
558 além de criação e alargamentos de vias e bacias de contenção para águas pluvias.

559

560 Diversos ocupantes e chacareiros apresentaram sugestões no desenho proposto  
561 e a maioria delas foram acatadas, em média foram utilizados 50% da áreas das chácaras  
562 para equipamentos e outros, no remanescente buscou-se a criação de unidades que  
563 poderão ser adquiridas pelos chacareiros. Tais unidades possuem potencial construtivo  
564 definido para área, admitindo uso institucional, misto e residencial unifamiliar.

564

565

566 **V - CONSULTAS AOS ÓRGÃOS GOVERNAMENTAIS**

567

568 **DER**

569 No Ofício nº 1283/2012 – GDG/DER-DF, de 29 de agosto de 2012, o Departamento  
570 informou que as faixas de domínio pertencentes ao Sistema Rodoviário do Distrito  
571 Federal são de administração exclusiva do DER-DF, destinam-se às futuras ampliações  
572 das rodovias, facilitam a manutenção das estradas e são reservas de segurança de trânsito  
573 aos usuários e ocupantes de suas laterais. Aquele Departamento ainda se manifestou  
574 quanto à permanência das ocupações residenciais consolidadas, mas solicitou que nos  
575 locais onde houvesse apenas ocupação com muros, estabelecimentos comerciais e  
576 estacionamentos, fossem desocupadas para preservação das faixas de domínio das  
577 rodovias.

578

579 **CEB**

580 De acordo com a Carta SEI-GDF n.º 556/2019 - CEB-D/DD/DC/GCAC  
581 (22184617), de 22 de abril de 2019, a Companhia informa:

582

583 *Há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao*  
584 *empreendimento, objeto da consulta, desde que o responsável pelo*  
585 *empreendimento satisfaça as condições regulatórias abaixo transcritas:*  
586 *1. Submeter projeto elétrico para aprovação da distribuidora;*  
587 *2. Implantar a infraestrutura básica das redes de distribuição de energia*  
588 *elétrica e iluminação pública, destacando que os investimentos relacionados*  
589 *são de responsabilidade do empreendedor;*  
590 *3. Atender as distâncias mínimas de segurança entre edificações e redes*  
591 *elétricas (para as redes de 15 kV esse afastamento deve ser de no mínimo 1,5*  
592 *metros a contar do último condutor da rede) e ainda observar espaços*  
593 *suficientes que permitam a implantação das redes em obediência a Lei de*  
594 *Acessibilidade.*

595

596 Em tempo, encaminham o laudo técnico nº 730 SEI-GDF – CEB-  
597 D/DD/DR/SGB (22184617) onde constam interferências da área do projeto com linhas  
de distribuição existente, redes aéreas existentes e com redes subterrâneas existentes.

598

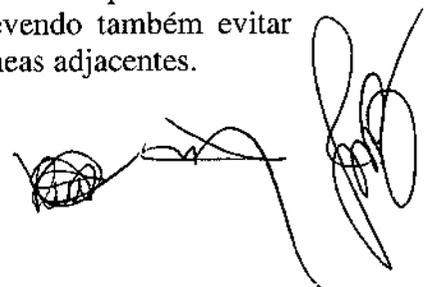
599 Ainda orienta que para redes aéreas de média e baixa tensão é necessário  
600 manter uma distância de 0,2 m entre o início da calçada (meio-fio) e a face do  
601 poste. “Qualquer poste que não respeite tais parâmetros deve ser alvo de  
602 remanejamento”; outra recomendação é com relação aos cuidados necessários durante  
603 a execução de obras nos locais, em caso de escavação com profundidade maior que 0,5  
604 m, deve-se manter um afastamento horizontal de 2,0m dos postes para garantir a  
estabilidade dos mesmos.

605

606 Com reação aos cabos e redes aéreas deve ser adotado um afastamento  
607 mínimo horizontal de 1,5 m em relação a qualquer elemento energizado e a parede da  
edificação, sendo essa distância reduzida para 1,0m nos casos de baixa tensão.

608

609 Nos trechos de rede subterrânea, não se deve vedar ou impedir o acesso  
610 de funcionários da CEB às caixas existentes em campo. Devendo também evitar  
perfurar ou remover solo na linha que une duas caixas subterrâneas adjacentes.

Handwritten signature and stamp at the bottom right of the page.

611 **CAESB**

612 **Carta nº 18.052/2019 – CAESB/DE**, de 21 de maio de 2019, em resposta ao Ofício  
613 112/2019,

Informa que a CAESB possui redes de abastecimento de água e coleta de esgotos em todo o Setor Habitacional Vicente Pires, atendendo de maneira geral as Glebas 1, 2 e 3.

Acrescenta que as redes atendem a cerca de 17.000 lotes, nessas glebas, abrangendo as áreas de regularização de interesse social e específico.

614

615 **NOVACAP**

616 Em resposta encaminhada pela Carta SEI – GDF N.º 137/2019 – NOVACAP/ PRES/DU  
617 DE 03 de maio de 2019, que encaminha o Despacho SEI – GDF NOVACAP / DU /  
618 DEINFRA / DIPROJ / SEAU (22184829), a Companhia Urbanizadora da Nova Capital  
619 do Brasil informa que a poligonal do projeto interfere com sistema de drenagem pluvial  
620 projetado, contudo não prejudica o projeto licitado, que passou por readequações nas  
621 redes, lançamentos e bacias em face da ocupação atual.

622

623 **SLU**

624 Em resposta, o Ofício SEI-GDF N° 755/2019 - SLU/PRESI encaminha os Despachos  
625 SEI-GDF SLU/PRESI/DILUR (22186006) e através do Despacho SEI-GDF  
626 SLU/PRESI/DITEC (22186006) em 26 de abril de 2019.

627 A DILUR informa que a empresa realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e  
628 comerciais nas proximidades do parcelamento do Setor Habitacional Vicente Pires -  
629 Gleba 2. Afirmando, portanto, que não haverá impacto significativo quanto à  
630 capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação  
631 final dos resíduos domiciliares gerados, uma vez que o SLU se encontra equipado e  
632 preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista, desde que o volume dos  
633 resíduos categorizados como domiciliares sejam no limite de 120 litros/dia.

634 Alerta que o gerador deve observar as classificações do tipo de resíduo e saco plástico  
635 para acondicionamento nas normas técnicas ABNT NBR 11174:1990 e NBR  
636 9191:2008 respectivamente.

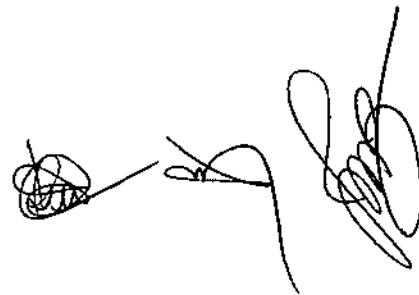
637 Em pronunciamento, a DITEC, informa que, a coleta e transporte dos resíduos sólidos  
638 urbanos, gerados nas edificações do novo setor habitacional, deverão se limitar ao  
639 favorecimento da realização contínua das coletas convencional e seletiva em vias e  
640 logradouros públicos (sistema viário pavimentado e nas dimensões adequadas), não  
641 impedindo a manobra dos caminhões compactadores (15 a 21 m³) e observando as  
642 normativas existentes.

643 Outros tipos de coleta, tais como: coleta de resíduos dos serviços de saúde, coleta de  
644 entulho (CONAMA n° 307/2002), coletas em grandes fontes geradoras, etc., não estão  
645 no escopo dos serviços oferecidos pelo SLU e são de responsabilidade do gerador de  
646 resíduos (Lei dos Crimes Ambientais).

647

648

649



650 **VI – CONCLUSÃO**

651 Diante do exposto, verificou-se que o Plano de Uso e Ocupação do Solo do  
652 projeto de regularização do Setor Habitacional Vicente Pires Trecho 2 e 4 atende aos  
653 parâmetros estabelecidos no PDOT/2009 e nas Diretrizes Urbanísticas DIUR 02/2015.

654 Ressaltamos que nas áreas de regularização deverão ser apresentadas os  
655 Projetos de Urbanismo de Regularização Fundiária, URB-RP e MDE-RP para fins de  
656 aprovação por Decreto Governamental.

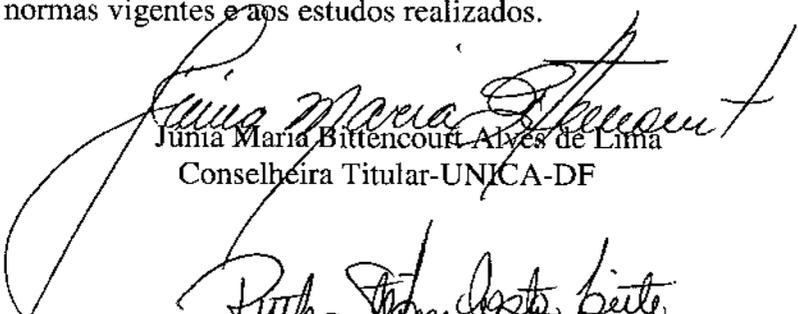
657 Os relatores observaram que existe um percentual de áreas destinadas aos  
658 equipamentos públicos superior ao exigido por lei, aproximadamente (19) dezenove  
659 hectares, também detectaram que haverá a necessidade de desconstituição de moradias e  
660 remoção das famílias que ocupam áreas de risco e áreas de preservação permanente  
661 (antigo lixão e APPs). Assim, sugerem os relatores, que após atendidos os percentuais  
662 determinados pela legislação para aprovação do PUOS do Vicente Pires, Trechos 2 e 4,  
663 sejam reservadas áreas para a realocação das famílias de baixa renda que serão retiradas  
664 de áreas com sensibilidade ambiental.

665

666 **VII - VOTO**

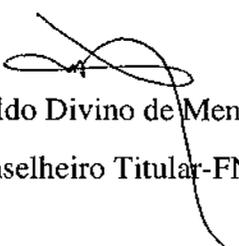
667

668 Pelas Razões expedidas neste parecer, votamos no sentido de que seja  
669 **aprovado o Plano de Uso e Ocupação do Solo – PUOS, do Vicente Pires - Trechos 2**  
670 **e 4 para fins de regularização da área no Setor Habitacional Vicente Pires, na Região**  
671 **Administrativa de Vicente Pires – RA XXX, processo: nº 00111-00004964/2018-52**  
672 **por atender às normas vigentes e aos estudos realizados.**

  
Júlia Maria Bittencourt Alves de Lima  
Conselheira Titular-UNICA-DF

  
Ruth Stefane Costa Leite

Conselheira Titular-ASMORAR

  
Ronildo Divino de Menezes

Conselheiro Titular-FNE

