

2

6/1992

3 **Referência:** Processo nº 030.017.316/1992

4 **Interessado:** CODHAB-DF

ato situad

5 **Assunto:** Regularização de Parcelamento situado na ARIS Mestre D'Armas I, Quadras 19 e 20, conhecido como Nova Planaltina, Região Administrativa de Planaltina - RA VI.

Página 6 ini

20-6) e Equi

7 **R.T.:** Marcela Zago Vilela (CAU:A90470-8) e Equipe

## 8 **Histórico**

mar foi cria

9 O Setor Habitacional mestre D'Armas foi criado pela Lei Complementar Distrital N°367

de 1992

10 Posteriormente foram criadas as ARIS Mestre D'Armas I, II e III pela Lei

20-6) e Equi

11 Complementar 803, de 25/04/09 - PDOT 2009, e passa a ser tratada como ZEIS - Zona

da Lei 112

12 Especial de Interesse Social, nos termos da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001.

entada, o

13 Devido à situação fundiária apresentada, o projeto urbanístico da área foi dividido em

ARIS Mest

14 duas poligonais, grande parte da ARIS Mestre D'Armas I está localizada em terras

Planaltin

15 particulares e apenas o trecho de Nova Planaltina, objeto do presente estudo, está inserida

16 em terras da Terracap.

102 nov

17 O projeto propõe a criação de 132 novos lotes residenciais dos quais 100 são

da ARIS M

18 destinados à relocação de moradores da ARIS Mestre D'Armas I, sendo que 94 são para a

áreas d

19 relocação de moradores ocupantes de áreas de risco de toda a ARIS Mestre D'Armas I,

relocação e

20 conforme identificado pelo Plano de Relocação e Reassentamento dos Moradores - Produto

o da ARIS

21 4, do Projeto Integrado de Regularização da ARIS Mestre D'Armas I, feito pela TOPOCART

do dos m

22 06 são destinados a relocação dos moradores de lotes no Módulo 12 que sofrem

23 interferência com a adutora da CAESB.

## 24 **Localização**

e na ARIS

25 A poligonal do projeto localiza-se na ARIS Mestre D'Armas I, no Setor Habitacional

da do Pl

26 Mestre D'Armas, na Região Administrativa de Planaltina - RA VI. Limita-se ao norte com a

do com o

27 Distritos módulos 01 e 02 da quadra 19, a leste com o 1º Distrito Rodoviário do DER e ao sul e ao

oeste com o

28 Parque Ecológico do DER.

de Ord

29 No zoneamento do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal -

30 PDOT 2009, a ARIS Mestre D'Armas I localiza-se na Zona Urbana de Uso Controlado II. A

hectares,

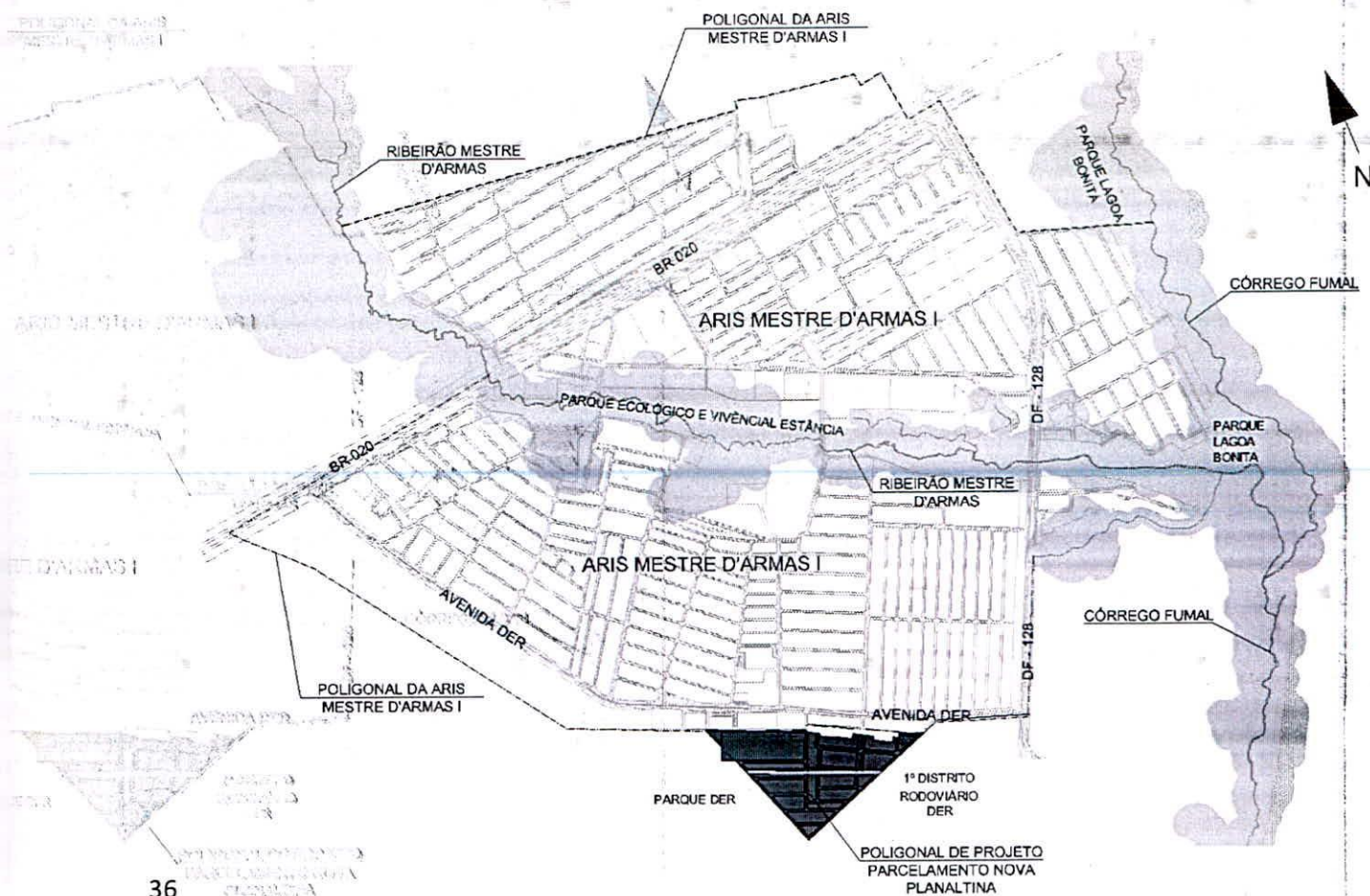
31 poligonal do projeto abrange 16,2743 hectares, ou seja, 162.743,60 m², inseridos na área

e do 3º

32 da gleba patrimônio da TERRACAP, de acordo com a matrícula nº R.1/138.133 do cartório

33 do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

34 A Figura 01, a seguir, localiza esquematicamente a área do projeto, dentro da poligonal da  
 35 ARIS Mestre D'armas I, RA VI – Planaltina.



36  
 37 Figura 1. Croqui de localização da área de projeto na ARIS Mestre D'Armas I

38

### 39 SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

40 A situação fundiária da área do presente projeto foi informada pela TERRACAP no  
 41 Despacho nº 2253/2016 – NUANF, em 10 de novembro de 2016, que trata da situação  
 42 fundiária do Parcelamento Nova Planaltina inserido na ARIS Mestre D'Armas I.

43 A Parte destacada em azul, localizado no Imóvel GROTÃO, foi incorporada ao  
 44 Patrimônio da TERRACAP, sob a matrícula R.1/138.133, Cartório do 3º Ofício de Registro  
 45 de Imóvel.

ESTRADA 040/133

FAZENDA MESTRE D'ARMAS I, URB-RP 133/10

FAZENDA GROTÃO

FAZENDA SÁLVIA

46

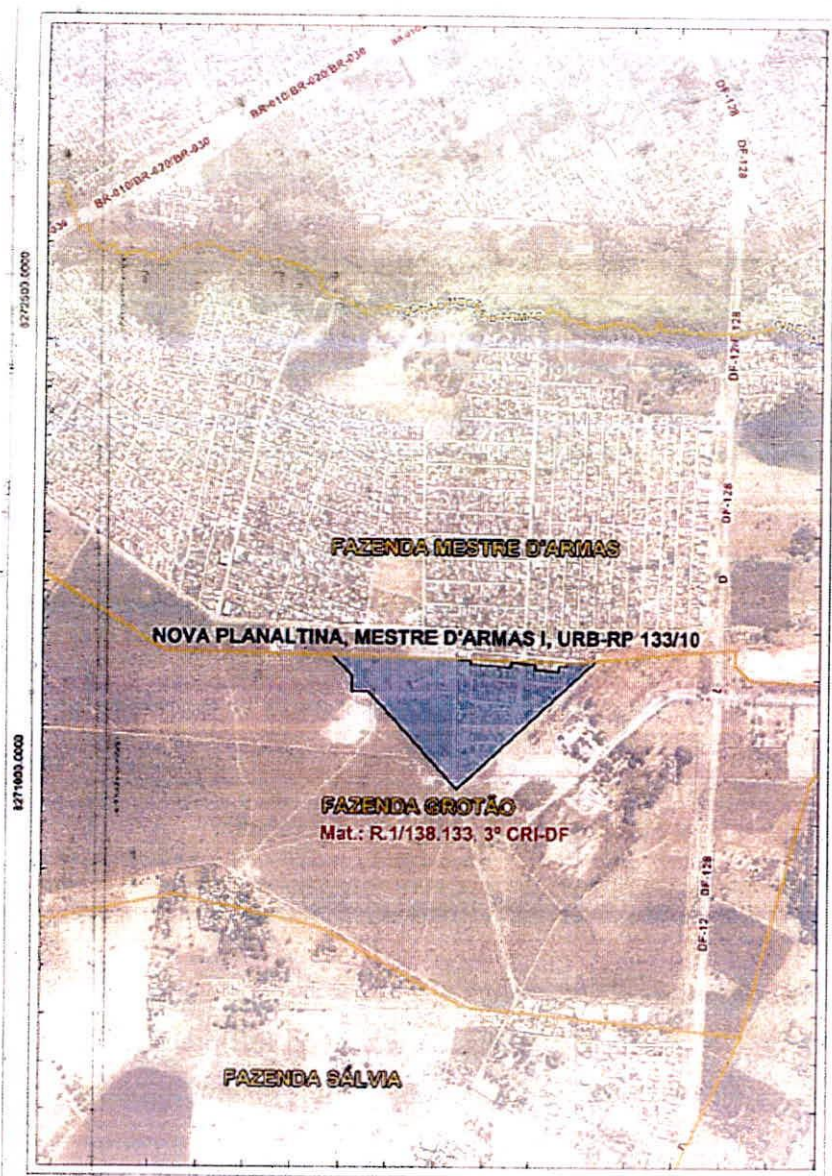


Figura 2: Croqui da situação fundiária da área de projeto (Fonte: TERRACAP, 2016)

A poligonal do presente projeto foi ajustada para que apenas os lotes totalmente inseridos dentro da área pertencente à TERRACAP fizessem parte do projeto, conforme Figura 3.

Os lotes 01 a 09 do Módulo 03, lotes 01 a 08 do Módulo 04 e lotes 01 a 03 do Módulo 08, pertencentes à Quadra 19, foram retirados do presente projeto, pois fazem parte de duas matrículas, uma pertencente à TERRACAP e outra particular, esses lotes serão tratados em outro momento tendo em vista sua situação fundiária específica.

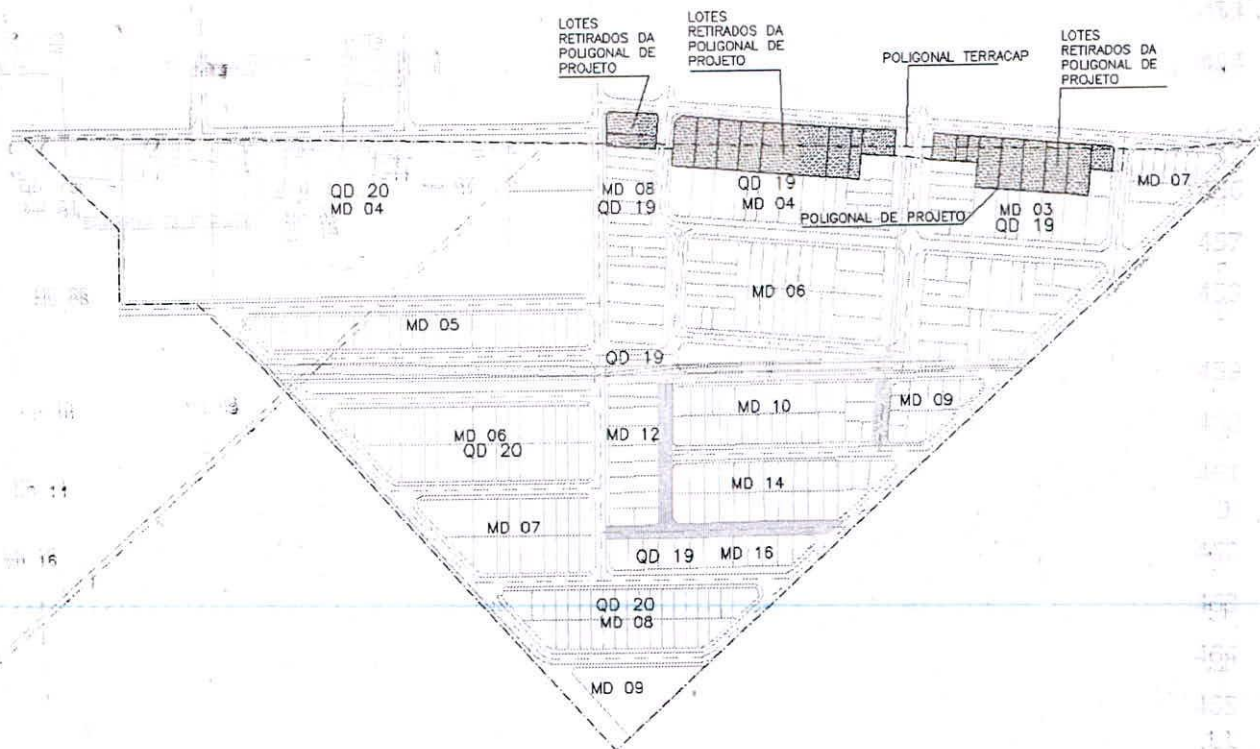


Figura 3. Croqui da situação dos lotes retirados da poligonal de projeto

### Aspectos Ambientais:

#### Incidência sobre Unidades de Conservação

As Unidades de Conservação e Áreas de Proteção Permanente localizadas no raio de 10 quilômetros a partir de Nova Planaltina, objeto do presente projeto de regularização são:

- APA da Bacia do Rio São Bartolomeu
- APA do Planalto Central
- Parque Ecológico e Vivencial Estância
- Parque Ecológico do DER
- Estação Ecológica de Águas Emendadas - ESECAE
- Parque Sucupira
- APP do Córrego Mestre D'Armas
- APP do Córrego Fumal
- APM – Mestre D'Armas

A ARIS Mestre D'Armas I localiza-se na APA da Bacia do Rio São Bartolomeu - BR SB. No rezonamento dessa APA, conforme dispõe a Lei nº 5.344 de 19 de maio de 2014, a ARIS encontra-se predominantemente na Zona de Ocupação Especial de Qualificação -

ZOEQ, onde se permite uso predominantemente habitacional de baixa e média densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação urbana.

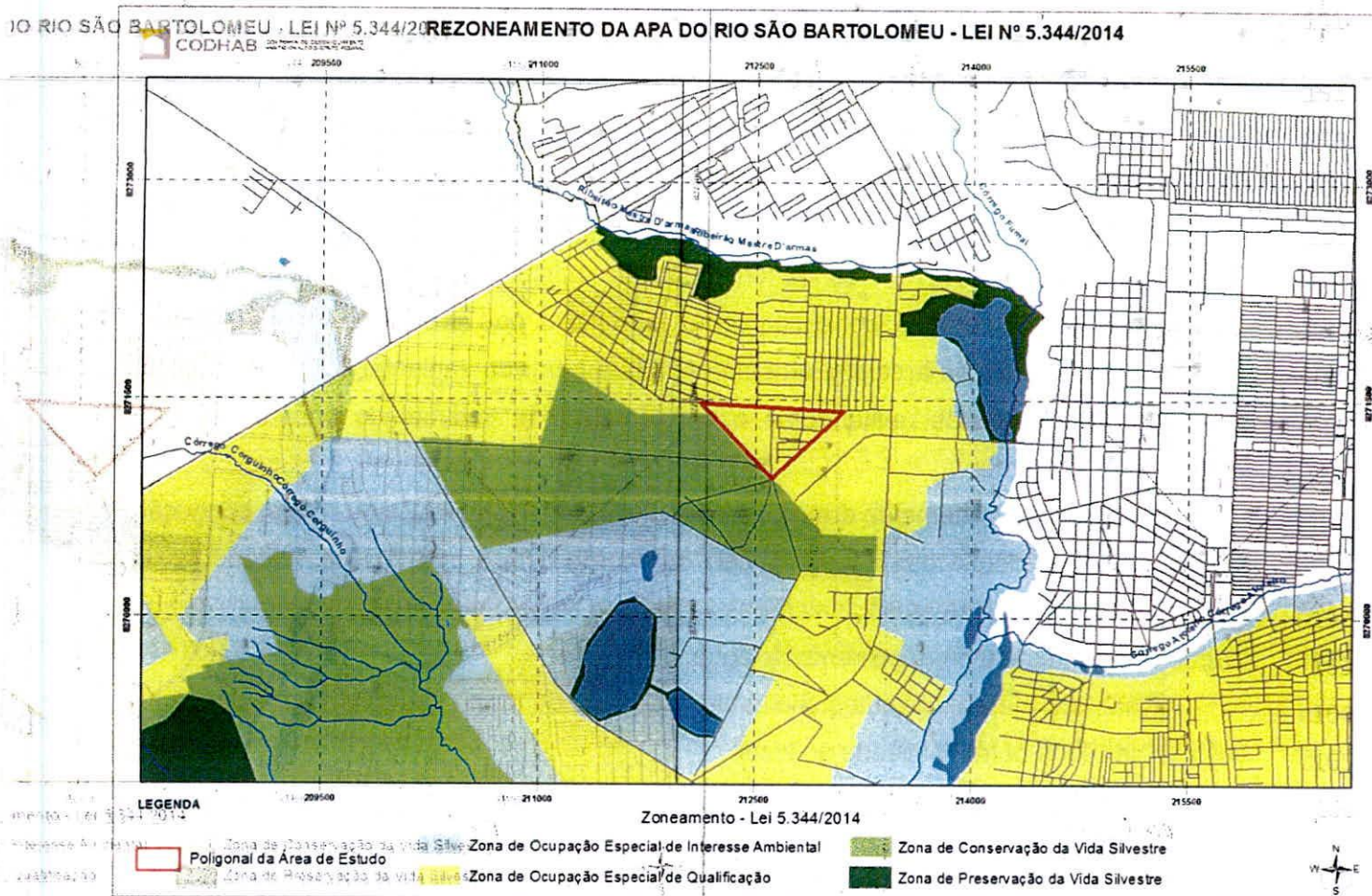


Figura 4. Rezoneamento da APA do Rio São Bartolomeu

## Aspectos ambientais restritivos à ocupação

O Estudo Ambiental II da ARIS Mestre D'Armas I (EA II Referente ao parcelamento do Solo Urbano da ARIS Mestre D'Armas I, Setor Habitacional Mestre D'Armas – RA VI, mimeo, Topocart, 2010) não registrou nenhum aspecto ambiental restritivo à ocupação urbana da área em pauta, desde que aplicadas as medidas de mitigação e controle ambiental recomendadas no mesmo.

De acordo com a LI Nº.008/2017, emitida para o parcelamento Nova Planaltina, serão necessárias as seguintes medidas de controle:

Manter durante todo o tempo de execução da obra um Inspetor Ambiental (com formação na área) responsável por exigir a execução das medidas mitigadoras do impacto ambiental da obra.

93 Fazer o gerenciamento dos resíduos sólidos da construção civil executando a  
94 triagem, reciclagem, reaproveitamento e destinação adequada por meio de recolhimento e  
95 destinação dos efluentes dos banheiros químicos a Estação de Tratamento de Esgoto;  
96 Reduzir as emissões de particulado das frentes de obra por meio de aspersão de  
97 água, quando o solo estiver propício a geração de poeira;  
98 Realizar manutenção e revisão nos veículos e maquinários utilizados na obra;  
99 Gerar relatório semestral utilizando os indicadores elencados no Plano de  
100 Acompanhamento e Gerenciamento Ambiental;  
101 Implantar o canteiro de obras de apoio em local com facilidade de acesso e distante  
102 das residências existentes na área, de forma causar o mínimo de incômodo na localidade;  
103 Promover o controle do escoamento superficial nas áreas de solo exposto e  
104 concentração de fluxo na área diretamente afetada a partir da implantação de dispositivos  
105 de drenagem provisórios, evitando-se o carreamento de sedimentos para a rede de  
106 drenagem já existente;  
107 Execução de sistema de drenagem superficial, com dispositivos de coleta, condução  
108 e dissipação de energia das águas pluviais de acordo com a boa técnica, evitando-se o  
109 surgimento de feições de erosão nas áreas vizinhas, o carreamento do material para cursos  
110 d'água adjacentes e o empoçamento de água;  
111 Reabilitar a área utilizada como canteiro de obra de forma que esta seja revegetada,  
112 ou deve ser dada outra finalidade ao local;  
113 Revegetar todas as áreas degradadas pela intervenção da obra de forma a eliminar  
114 qualquer passivo ambiental do parcelamento;  
115 Executar programa de educação ambiental dos operários da obra, devendo ser  
116 comprovado junto ao relatório de acompanhamento de condicionantes;  
117 Ao final da obra, deverão ser executados procedimentos de desativação da obra  
118 conforme estabelecido pelo Acompanhamento e gerenciamento Ambiental

119

## 120 Aspectos Urbanísticos

### 121 Parâmetros de uso e ocupação do solo

122 Na fixação dos índices urbanísticos das Áreas de Regularização é considerada a  
123 situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e  
124 sociais, devendo ser considerados os parâmetros dos subitens seguintes.

125

126

127

128 **Dimensão dos lotes residenciais e quantitativo de lotes por uso**

129 O total de lotes a serem registrados na área é de 318 (trezentos e dezoito) lotes. O  
 130 quantitativo de lotes existentes a regularizar e lotes criados no presente projeto é resumido  
 131 no quadro a seguir:

132

| LOTES A<br>REGULARIZAR |                                        |             | LOTES A<br>REGULARIZAR |     |     |
|------------------------|----------------------------------------|-------------|------------------------|-----|-----|
| USO DO LOTE            |                                        |             | LOTES<br>CRIADOS       |     |     |
| TOTAL                  |                                        |             | TOTAL                  |     |     |
| 107                    | Residencial                            | Unifamiliar | 107                    | 132 | 239 |
| 74                     | Misto (Resid. Unif. +<br>Comer./Serv.) |             | 74                     | 00  | 74  |
| 03                     | 01                                     | EPC 01      | 03                     | 01  | 04  |
| 00                     | 01                                     | EPU 01      | 00                     | 01  | 01  |
| 184                    | TOTAL                                  |             | 184                    | 133 | 318 |

Tabela 1 – Quantitativos de lotes por uso

134 Os lotes residenciais possuem área que varia de 88 m<sup>2</sup> (oitenta e oito) a 500 m<sup>2</sup>  
 135 (quinhentos).

136 Com o objetivo de atender as restrições ambientais e urbanísticas da área, os lotes  
 137 residenciais unifamiliares criados no presente projeto destinam-se prioritariamente à  
 138 relocação de moradores retirados de toda a ARIS Mestre D'Armas I (definidos no *Plano de*  
 139 *Relocação e Reassentamento dos Moradores* - Produto 4 do Projeto Integrado de  
 140 Regularização da ARIS Mestre D'Armas I) e dos lotes que foram retirados por sofrerem  
 141 interferência da ADUTORA, dentro do parcelamento Nova Planaltina, conforme consulta a  
 142 CAESB.

143 Os lotes destinados ao uso Misto terão como uso obrigatório o uso Residencial  
 144 Unifamiliar e como uso complementar o uso Comercial de Bens e Prestação de Serviços.

145

146

147

148 **Densidade**

149 De acordo com as densidades médias definidas pelo PDOT 2009, a densidade prevista  
150 para a ARIS Mestre D'Armas I é **média**, ou seja, de 50 (cinquenta) até 150 (cento e cinquenta)  
151 habitantes por hectare.

152 O projeto urbanístico em pauta prevê a regularização de 107 (cento e sete) lotes  
153 residenciais unifamiliares e 74 (setenta e quatro) lotes de uso misto com obrigatoriedade de  
154 uso residencial. Serão acrescidos 132 (cento e trinta e dois) lotes residenciais unifamiliares  
155 ao projeto. Portanto, o número de unidades residenciais chegará a 313 (trezentos e treze).  
156 Aplicando o índice de 3,49 pessoas por unidade residencial (Pesquisa Distrital por Amostra  
157 de Domicílio – PDAD / 2015 para Planaltina – RA VI), a população máxima do parcelamento  
158 será de 1.092 (mil e noventa e duas) pessoas, que ocuparão uma área de 16,27 hectares.  
159 Dessa maneira, a densidade bruta resultante do projeto é de 67,12 habitantes por hectare,  
160 que se encontra dentro da faixa de densidade permitida para a ARIS, conforme o PDOT 2009.

161

162 **Proporcionalidade de equipamentos públicos comunitários / urbanos e espaços livres**  
163 **de uso público**

164 A tabela 2A do anexo II do PDOT/2009 estipula percentual mínimo de **10%** para áreas  
165 destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como espaços  
166 livres de uso público, incluídas as áreas verdes para o Setor Habitacional Mestre D'Armas.

167 No presente projeto, regularizam-se três lotes de equipamentos existentes, localizados  
168 na Quadra 20, Módulo 04, próximos a Avenida do DER: um Centro de Ensino Infantil (área  
169 = 6.353,15 m<sup>2</sup>), Centro de Ensino Fundamental (Escola 07, com área = 18.665,70 m<sup>2</sup>) e um  
170 Centro de Saúde (CSPL 04, com área = 5.234,69 m<sup>2</sup>) (vide item 7 – Quadro de Unidades  
171 Imobiliárias de Equipamentos Públicos, Comunitários, do presente MDE-RP).

172 Cria-se um lote destinado a EPU na Quadra 20 Módulo 04, lote A.E 02, em  
173 atendimento às condicionantes da Novacap para implantação de um reservatório de  
174 detenção com área = 2.328,85m<sup>2</sup>. e um lote destinado a EPC na Quadra 20 Módulo 09, lote  
175 A.E. 01 com área de 2.230,98m<sup>2</sup>.

176 As áreas destinadas a Equipamentos Públicos EPC, EPU e as praças e áreas verdes  
177 somam o total de 45.224,34m<sup>2</sup> (quarenta e cinco mil, duzentos e vinte e quatro vírgula trinta  
178 e quatro), que correspondem a 27,79% da gleba parcelada.

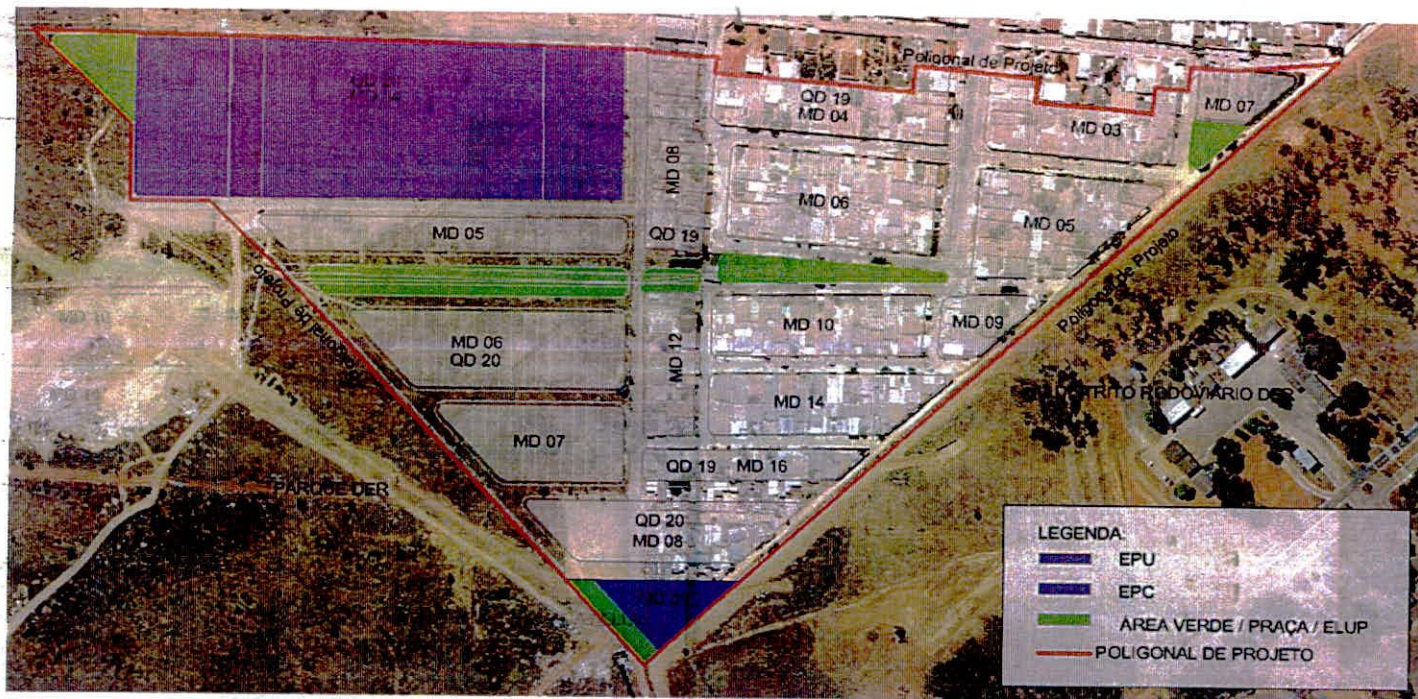
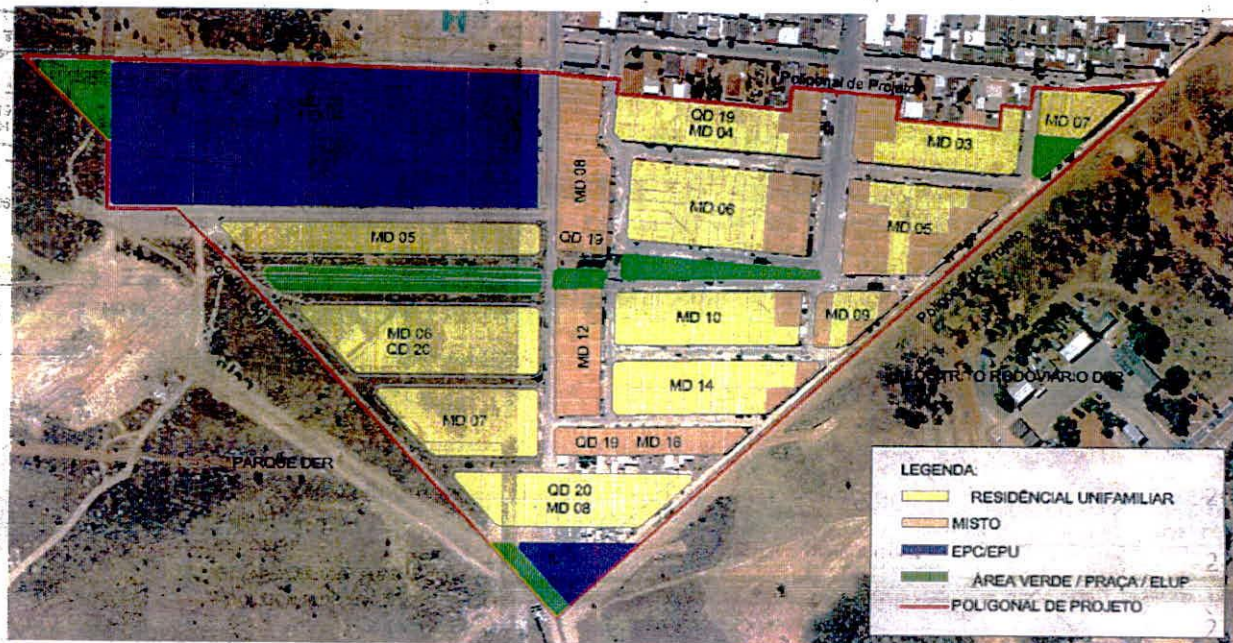


Figura 5. mapa de localização de equipamentos públicos

## Outros aspectos urbanísticos

### Usos:

A área de estudo tem uso predominante de residencial unifamiliar, tendo alguns lotes pequenos de uso misto, com presença de pequenos comércios. Os novos lotes são todos unifamiliares.

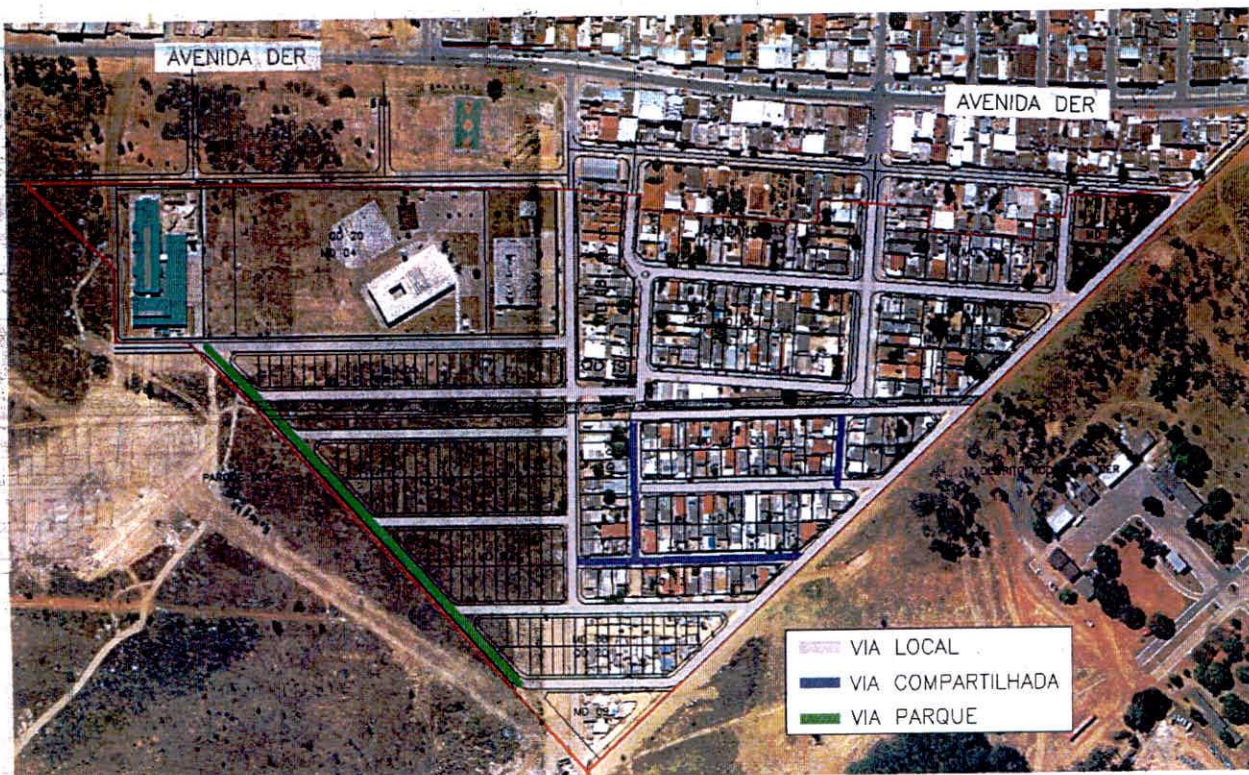


187 **Figura 6. Usos propostos no projeto**

188 **Sistema viário:**

189 O sistema viário será constituído por vias locais. A Avenida do DER é a via a partir da  
190 qual estrutura-se o sistema do parcelamento ARIS Mestre D'Armas I e faz-se a ligação com  
191 as rodovias circundantes e com as áreas urbanas da vizinhança, esta via está fora da  
192 poligonal de projeto.

193 Da Avenida DER partem as vias locais, por meio das quais se dá o acesso aos lotes  
194 residenciais. As vias internas ao loteamento terão pista de rolamento mínimo de 7 m, em  
195 concordância com a ocupação consolidada. O acesso aos Equipamentos Públicos  
196 Comunitários dar-se-á por via local interligada à Avenida do DER.



198 **Figura 7. Croqui do Sistema Viário.**

199

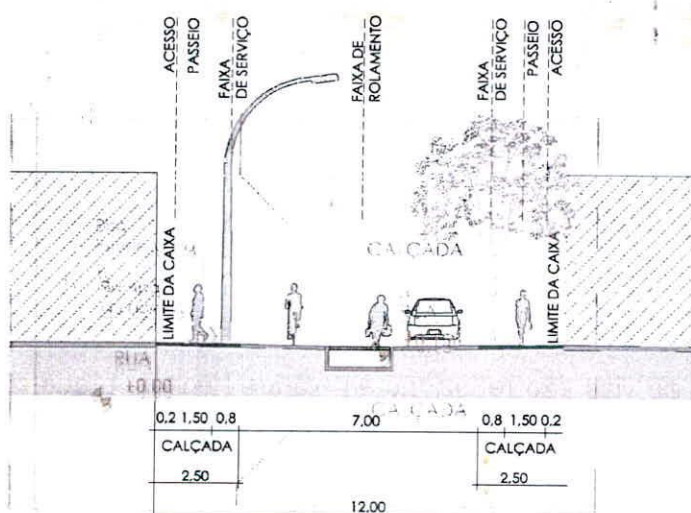
200 O item 4.1 da DIUR 05/16 estabelece que as vias cujas caixas tenham dimensionamento  
201 inferior a 9,00m e nos casos em que a largura livre de obstáculo para a circulação de pedestre  
202 da calçada sejam menor que 1,20m, em qualquer dos lados da via, deverão ser tratadas  
203 como vias compartilhadas. Via compartilhada é toda via urbana local utilizada em situações  
204 excepcionais em áreas já consolidadas, sem segregação entre as faixas de rolamento,  
205 passeio e faixa de serviço, com elementos que garantem a baixa fluidez e alta acessibilidade  
206 e a prioridade de pedestres e ciclistas sobre os veículos.

Assim, para atender ao disposto na DIUR 05/16 e no Decreto 33.741/2012, que estabelece parâmetros para dimensionamento de sistema viário urbano, as vias que contenham calçadas com dimensão inferior a 2,00m (1,20m de passeio mais 0,80 de faixa de serviço) foram definidas como compartilhadas, conforme figura 7 e 8.

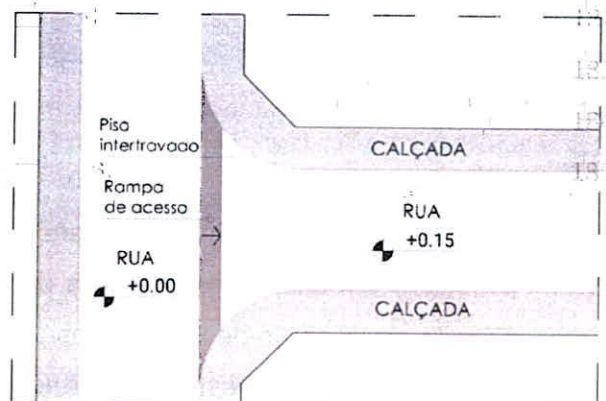
A DIUR 05/2016 também classifica a via que faz o limite entre o parcelamento e o Parque DER como Via Parque. Essa via tem o objetivo de garantir acesso da população às áreas com sensibilidade ambiental e valoriza-las como elemento da paisagem urbana, configurando limite visível entre o ambiente público e privado.

Neste Projeto Urbanístico a via limitou-se à área da polygonal. Para futura continuidade na parte Sul do parcelamento foi criada uma área verde ao lado do Lote AE1 do Módulo 09 da Quadra 20 para posterior continuidade da mesma.

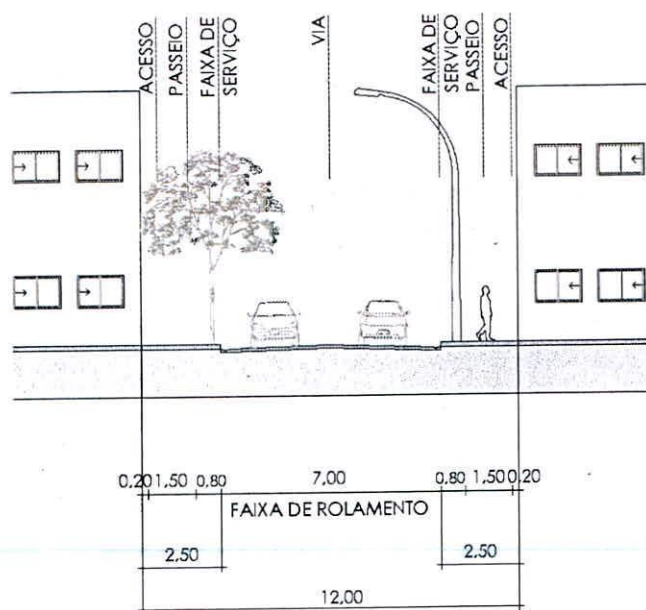
218



220



221 **Figura 8. Perfil da via compartilhada**



223 **Figura 9. Perfil da via local e via parque**

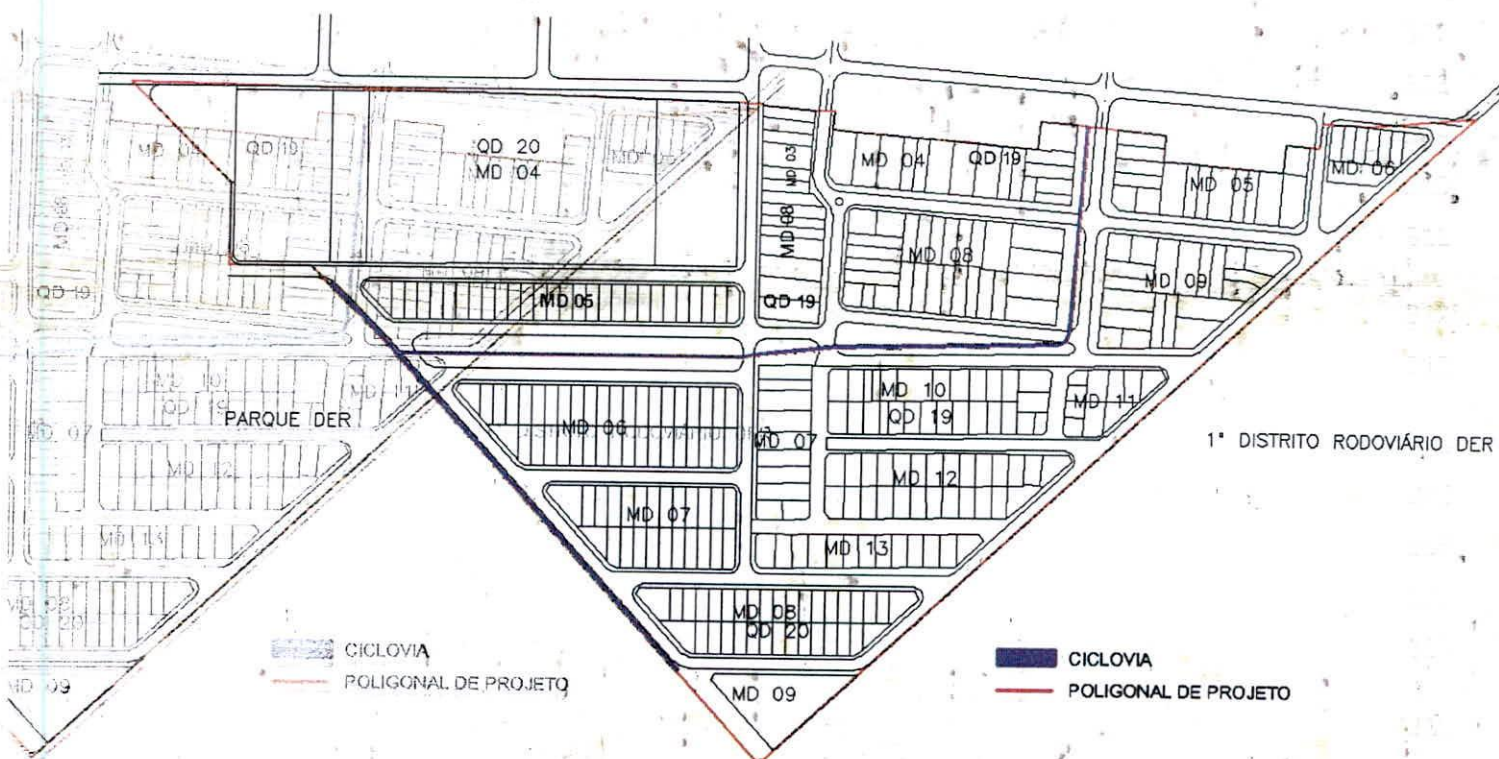
### 227 **Ciclovias:**

228 O parcelamento Nova Planaltina encontra-se em nível de consolidação bastante  
229 avançado em uma parte, onde as caixas de vias são reduzidas em vários trechos, o que  
230 dificultou a inserção de ciclovias na parte consolidada.

231 Entretanto, apesar das limitações técnicas, a proposta de ciclovia objetivou integrar,  
232 minimamente, o sistema viário existente e as reformulações propostas em projeto.

233 Foram propostos dois trechos de ciclovia, um que corta parte o parcelamento de leste  
234 a oeste e segue para a Avenida DER e outro em faixa segregada ao longo a VIA PARQUE,  
235 dentro dos limites da poligonal, dando acesso aos Equipamentos Públicos.

236 A Figura 10 ilustra as ciclovias propostas para o parcelamento:



239 **Figura 10. Croqui do traçado da ciclovia.**

240

## 241 **Desconstituição de residências e edificações**

242 Em atendimento às diversas condicionantes, o Projeto Integrado de Regularização da  
 243 ARIS Mestre D'Armas I (TOPOCART, 2004), propõe a remoção e relocação de 94 (noventa  
 244 e quatro) unidades que se encontram em situações impróprias para regularização  
 245 urbanística e fundiária por se tratarem de ocupações em conflito ambiental e ocupações em  
 246 conflito urbanístico.

247 Segundo descreve o Plano de Relocação e Reassentamento de Moradores (Topocart,  
 248 2010), as ocupações em conflito ambiental incluem as unidades localizadas dentro das  
 249 Áreas de Proteção Permanente e, também, as unidades na faixa de inundação.

250 As ocupações em conflito urbanístico, por sua vez, incluem tanto as unidades que não  
 251 atingem o tamanho mínimo dos lotes permitido para regularização, como as que interferem  
 252 no sistema viário proposto e nas faixas de domínio das rodovias e/ou com as faixas de  
 253 servidão das redes de infraestrutura, além das unidades que estão localizadas em áreas  
 254 destinadas à criação de Equipamentos Públicos Comunitários e/ou Equipamentos Urbanos.

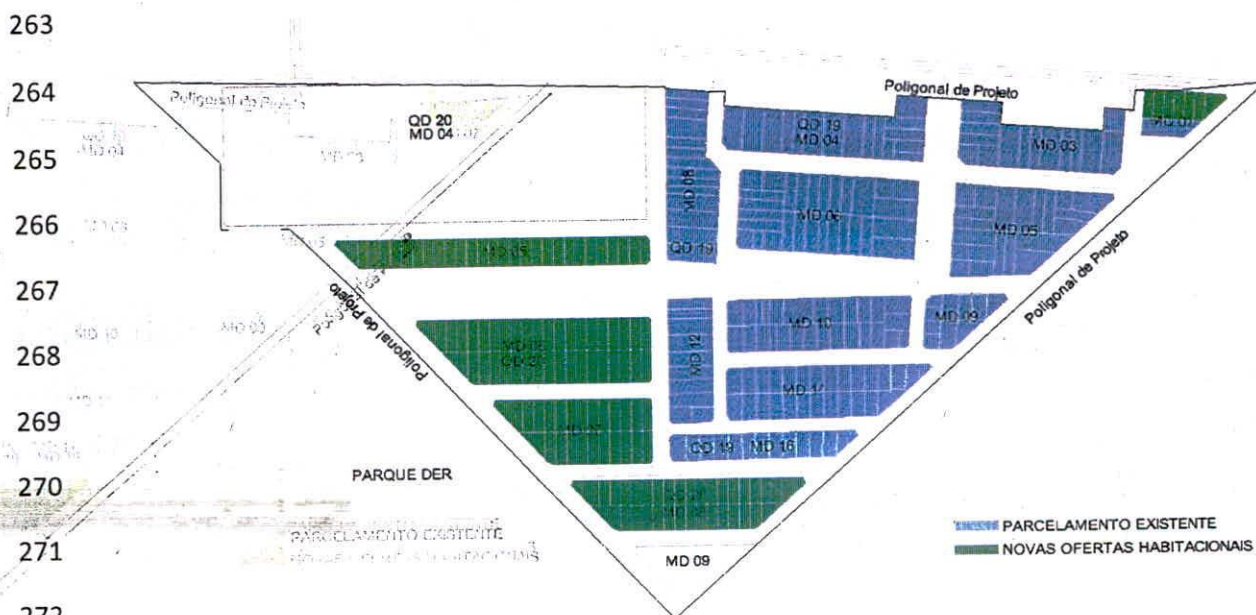
255 Além dos 94 lotes previstos, serão removidos, também, 6 lotes localizados no Módulo  
 256 12 da Quadra 19 por sofrerem interferência com a adutora da Caesb.

257 O Projeto Urbanístico prevê a criação de 132 lotes novos destinados à relocação das  
258 100 famílias afetadas e ao atendimento da política habitacional do Distrito Federal.

259 Parte do Módulo 06 e todo o Módulo 09 da Quadra 20 estão ocupados por invasores  
260 que deverão ser retirados. Conforme indicado na Fig. 11.



262 Figura 11. Lotes a serem retirados



273 Figura 12. Mapa de unidades residenciais.

**CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS E DEMAIS ORGÃOS**

No âmbito do desenvolvimento do Projeto de Regularização da ARIS Mestre D'Armas, foram enviadas Cartas Consulta às concessionárias de serviços públicos, sendo obtidas as seguintes informações:

279

**NOVACAP** – Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil informou, por meio do Ofício 1056/2016

Existe interferência de rede pública de águas pluviais implantadas dentro da poligonal assinalada em consulta. Tendo em vista que a interferência se deu com sistema viário não há necessidade de remanejamento, nem definição de faixas de domínio. Entretanto a interferência com os lotes do módulo 09 da Quadra 20 (atualmente módulo 08 da Quadra 20) poderá ser eliminada, com a desativação do mesmo, através da criação de novo PV, a ser implantado na via.

Com relação à viabilidade técnica de atendimento do sistema de drenagem existente, informaram que a área correspondente aos módulos 03 a 14 da quadra 19 já possuem sistema de drenagem. Quanto aos módulos 03 a 07 e parte do 08, da quadra 20, informamos que quando da elaboração do sistema de drenagem do Setor Habitacional Mestre D'Armas, esta área em questão, foi considerada no dimensionamento deste a partir do PV 1.89, e adotado como taxa de ocupação valor de 15% (área verde). Além disso, deverá ser observado o estabelecido pelo PDDU -

Assim, com base no exposto acima, para que o sistema de drenagem existente possa receber a contribuição desta área, será necessário amortecimento de vazão através da construção de reservatório de retenção.

Em atendimento à exigência da Novacap, foi criado um lote de EPU na Quadra 20 Módulo 04 com área de 2.328,85m<sup>2</sup> para locação do reservatório de retenção.

300

**CAESB** – Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília

Por meio da Carta Nº 087/2015-DE/CAESB, prestou informações com relação ao sistema de abastecimento de água e ao sistema de esgotamento sanitário.

- Quanto ao sistema de abastecimento de água:

a) A área possui redes de abastecimento nas imediações, com possibilidade de ampliação para atendimento aos novos conjuntos.

307 b) Existe uma Adutora em ferro Fundido, diâmetro de 250mm localizada entre os  
308 módulos 06 e 07. Sugere a reavaliação do traçado urbano desses conjuntos ou,  
309 cerca eventualmente, propor o remanejamento de cerca de 250m de tubulação. Para  
310 proteção da Adutora deverá ser respeitada uma faixa de servidão com afastamento de  
311 3 metros para cada lado do eixo da rede

312 Quanto ao Sistema Coletor de Esgoto: A área possui redes coletoras nas imediações,  
313 com possibilidade de ampliação para atendimento aos novos conjuntos.

314 Não haverá impactos relevantes na capacidade hidráulica dos coletores tronco  
315 existentes.

316 Para solucionar a interferência com a adutora, a CODHAB solicitou à CAESB o custo  
317 para remoção e remanejamento da mesma. Em resposta a CAESB informou por meio da

318 Carta N° 030/2016-DE/CAESB, as seguintes informações:

319 O remanejamento da ADUTORA não é viável, pois resulta em suspensão do  
320 fornecimento de água na região, grande movimento de terra em áreas  
321 urbanizadas com fluxo intenso de veículos, falta de espaço em área pública  
322 para locação das novas redes e limitações topográficas para remanejamento  
323 das redes.

324 Recomendaram o redesenho do parcelamento e uma faixa de servidão de 3m  
325 para cada lado do eixo da rede.

326

327 Para proteção da Adutora, o projeto urbanístico foi revisto e os lotes que sofrem  
328 interferência com a rede foram retirados do projeto e seus moradores serão relocados dentro  
329 do próprio Setor. Para que não haja novas ocupações e contribuindo para melhoria da  
330 mobilidade dentro do loteamento, foram traçadas ruas entre os Módulos 03 e 07 da Quadra  
331 19, e uma praça linear entre os módulos 08 e 10 da Quadra 19.

332

333 **CEB – Companhia Energética de Brasília**

334 A CEB Distribuição S/A, por meio da Carta 031/2015 informa que possui condições  
335 técnicas para fornecer energia elétrica ao empreendimento e encaminha cadastro das redes  
336 no entorno do parcelamento.

337 **DER DF – Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal**

338 Segundo Ofício n° 574/2015-DG, o projeto em pauta não apresenta interferência com  
339 nenhuma faixa de domínio do referido departamento.

340 SLU – Superintendência de Limpeza Urbana do DF

341 Informou por meio do Ofício nº 505/2016 – Diger/SLU que:

342 Nas proximidades do parcelamento de solo urbano de gleba com aproximadamente  
343 17ha, localizada na ARIS Mestre D'armas, na Região administrativa de Planaltina, o SLU já  
344 realiza a coleta dos resíduos domiciliares e comerciais, e afirma que não haverá impacto  
345 significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte,  
346 tratamento e destinação final dos resíduos gerados, uma vez que aquela Autarquia encontra-  
347 se equipada e preparada para executar a coleta na área de ocupação prevista dentro da  
348 quantidade não superior a 120L ou 36 Kg por unidade imobiliária.

349 Ressalta a necessidade do correto dimensionamento do sistema viário e de  
350 pavimentação adequada de forma a permitir a circulação dos caminhões compactadores.

#### 351 QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E DE ÁREAS PÚBLICAS

| ÁREAS CONSIDERADAS                                    | ÁREA (m²)  | PERCENTUAL(%) |
|-------------------------------------------------------|------------|---------------|
| I. Área Total da Poligonal de Projeto                 | 162.743,60 | 100%          |
| II. Área não Passível de Parcelamento                 | -          | -             |
| III. Área Passível de Parcelamento: I – (II a + II b) | 162.743,60 | 100%          |

352

#### 353 QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E DE ÁREAS PÚBLICAS

| DESTINAÇÃO                                      | LOTES (unid.) | ÁREA (m²)  | PERCENTUAL (%) |
|-------------------------------------------------|---------------|------------|----------------|
| Área Passível de Parcelamento                   |               | 162.743,60 | 100%           |
| 1. Unidades Imobiliárias                        |               |            |                |
| a. Residencial Unifamiliar - RU                 | 239           | 52.058,00  | 31,99%         |
| b. Misto - M                                    | 74            | 20.546,05  | 12,62%         |
| c. Equipamento Público Comunitário - EPC        | 04            | 32.484,52  | 20,02%         |
| d. Equipamento Público Urbano - EPU             | 01            | 2.328,85   | 1,37%          |
| Total                                           | 317           | 107.417,40 | 66,00%         |
| 2. Espaços Livres de Uso Público – ELUP         |               | 10.410,97  | 6,40%          |
| 3. Sistema de Circulação                        |               | 44.915,23  | 27,60%         |
| Área Pública <sup>(1)</sup> : (1c + 1d) + 2     |               | 45.224,34  | 27,79%         |
| Área Pública <sup>(2)</sup> : (1c + 1d) + 2 + 3 |               | 90.139,57  | 55,39%         |

354 (1) Conceito de Área Pública conforme o disposto na Seção IV da Lei Complementar nº 803  
 355 (PDOT 2009) atualizada pela Lei Complementar nº 854 (PDOT 2012).

356 (2) Conceito de Área Pública conforme Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

357

358 **QUADRO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS E**  
 359 **URBANOS, E ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO**

360 Três dos Equipamentos Públicos Comunitários especificados no projeto são existentes  
 361 e já estão em funcionamento. Além destes, o projeto cria um lote de Equipamento Público  
 362 Urbano para atender à solicitação da NOVACAP para implantação de um reservatório de  
 363 detenção e um lote para EPC – Equipamento Público Comunitário com destinação a ser  
 364 definida.

| QUADRO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS DE EQUIPAMENTOS – ARIS Mestre D'Armas     |                           |                      |           |                                  |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------|-----------|----------------------------------|
| I - Quadras 19 e 20                                                       |                           |                      |           |                                  |
| EQUIPAMENTO<br>(privado,<br>público<br>comunitário,<br>público<br>urbano) | TIPO (EPR,<br>EPC ou EPU) | ENDEREÇO             | ÁREA (m²) | ÓRGÃO                            |
| Centro de Educação Infantil                                               | EPC                       | QD 20, Mód. 04, AE-1 | 6.353,15  | Secretaria de Estado de Educação |
| Centro de Ensino Fundamental / Escola 07                                  | EPC                       | QD 20, Mód.04, AE-3  | 18.665,70 | Secretaria de Estado de Educação |
| Centro de Saúde – CSPL 04                                                 | EPC                       | QD 20, Mód.04, AE-4  | 5.234,69  | Secretaria de Estado de Saúde    |
| Reservatório de detenção                                                  | EPU                       | QD20, Mód 04 AE-2    | 2.328,85  | Novacap                          |

|                 |     |                      |           |                |
|-----------------|-----|----------------------|-----------|----------------|
| EPC             | EPC | QD20, Mód 09<br>AE-1 | 2.230,98  | Sem destinação |
| Total (5 lotes) |     |                      | 34.813,37 |                |

## PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

**PARÂMETROS URBANÍSTICOS BÁSICOS:**

## Usos

Serão permitidos os seguintes usos do solo:

Residencial do tipo Habitação Unifamiliar – RU:

Institucional – EPC/EPU.

### Coeficientes de aproveitamento

01720 A imagem abaixo foi retirada do Anexo VI do PDOT/2009, que define o coeficiente de aproveitamento para a ARIS Mestre D'Armas I:

| FARMAS, VALE DO AMANHECER E RIBEIRÃO                                                                                                                          |  |  |  |  |  |  |  |  |  | FERCAL, MESTRE D'ARMAS, ARAPOANGA, APRODARMAS, VALE DO AMANHECER, SOL NASCENTE, ÁGUA QUENTE E RIBEIRÃO |        |                                      |     |           |   |   |   |                                      |   |   |   |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------|-----|-----------|---|---|---|--------------------------------------|---|---|---|---|
| USOS                                                                                                                                                          |  |  |  |  |  |  |  |  |  | Tamanho dos lotes residenciais (m²)                                                                    |        | USOS                                 |     |           |   |   |   |                                      |   |   |   |   |
| Área de Regularização                                                                                                                                         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                                                                                        |        | Coeficiente de aproveitamento básico |     |           |   |   |   | Coeficiente de aproveitamento máximo |   |   |   |   |
|                                                                                                                                                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  | Máximo                                                                                                 | Mínimo | R ≤ 200m²                            |     | R > 200m² |   | C | I | Ind                                  | M | C | M | R |
| Área de Reg. Interesse Social – ARIS (12.S-1; 12.S-2; 12.S-3; 15.S-1; 15.S-2; 15.S-3; 16.S-1; 16.S-2; 17.S-1; 17.S-2; 17.S-3; 18.S-1; 21.S-1; 23.S-1; 24.S-1) |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 500                                                                                                    | 88     | 1                                    | 0,8 | 1         | 1 | 1 | 2 | 3                                    | 2 | 2 |   |   |

OBS:

01 – Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a 2.500m<sup>2</sup>, com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3.

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

386

387 Fonte: Tabela PDOT/2009

388 Conforme recomendado pela DIUR 05/2016 – Região do Mestre D'Armas para os  
389 lotes destinados a ofertas de unidades habitacionais que visam atender à Política de  
390 Habitação de Interesse Social do Distrito Federal não se recomenda a aplicação da Outorga  
391 Onerosa do Direito de Construir, portanto será utilizado apenas o coeficiente básico.

392

393 **Taxa mínima de permeabilidade das unidades imobiliárias**

394 A taxa mínima de permeabilidade foi definida pela Diretoria de Diretrizes Urbanísticas  
395 DIRUR/SUGEST/SEGETH, em 18 de agosto de 2016 através do despacho às folhas  
396 1211/1212 do processo 030.017.316/1992, que trata sobre a regularização fundiária de Nova  
397 Planaltina. Assim definida:

| TAXA DE PERMEABILIDADE  |                   |                           |
|-------------------------|-------------------|---------------------------|
| USO DO SOLO             | ÁREA DO LOTE      |                           |
|                         | (M <sup>2</sup> ) | ÁREA PERMEÁVEL MÍNIMA (%) |
| RESIDENCIAL UNIFAMILIAR | < 200             | -                         |
| RESIDENCIAL UNIFAMILIAR | > 200             | 10%                       |
| MISTO                   | Todos             | 10%                       |
| COLETIVO (EPC)          | Todos             | 10%                       |

398

399 Nos lotes de uso residencial unifamiliar com ocupação já consolidada, deverá  
400 permanecer a taxa de permeabilidade existente, não podendo ser reduzida.

401

402

## 403 PARÂMETROS ESPECÍFICOS:

### 404 Taxa de Ocupação

405 A taxa de ocupação foi definida a partir da taxa mínima de permeabilidade, sendo  
 406 fixada pela diferença entre 100% do lote e a taxa mínima de permeabilidade acrescida em  
 407 10% (previsto para área impermeabilizada não coberta) para os lotes residenciais e mistos,  
 408 com exceção dos lotes menores que 200 m<sup>2</sup>, onde será fixada taxa em 90%. Toda e qualquer  
 409 cobertura ou pavimentação será computada na taxa de ocupação.

410 As taxas de ocupação máximas estão registradas no quadro a seguir:

411

| TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO        |                         | TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO        |                         |
|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| ÁREA DO LOTE (M <sup>2</sup> ) | USO DO SOLO             | ÁREA DO LOTE (M <sup>2</sup> ) | TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO |
| 88-199                         | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR | 88-199                         | 90%                     |
| 200 - 500                      |                         | 200 - 500                      | 80%                     |
| 88-199                         | MISTO                   | 88-199                         | 90%                     |
| 200-500                        |                         | 200-500                        | 80%                     |
| Até 1.000                      | COLETIVO (EPC)          | Até 1.000                      | 80%                     |
| 1.000-2.000                    |                         | 1.000-2.000                    | 75%                     |
| >2000                          |                         | >2000                          | 70%                     |

412

### 413 Número de pavimentos

414 O número máximo de pavimentos será o resultado da aplicação do coeficiente de  
 415 aproveitamento, respeitando-se a altura máxima permitida (ver item 8.2.8) e respeitando-se  
 416 os limites da projeção do pavimento térreo e obedecidos os critérios e a conceituação  
 417 estabelecidos no código de edificações.

418

419

## 420 **Tratamento das divisas**

421 Em atendimento à DIUR 05/2016, nas divisas de unidades imobiliárias voltadas para  
422 vias e outros logradouros públicos, deve ser garantida a permeabilidade visual mínima de  
423 70% (setenta por cento), de forma a promover a integração, a visibilidade, a qualidade  
424 estética e a segurança do espaço público. O cercamento murado (sem permeabilidade  
425 visual) será admitido apenas nas divisas entre lotes, devendo respeitar altura máxima de  
426 2.40 m (dois metros e quarenta centímetros).

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

431

## 432 **Afastamentos Mínimos Obrigatórios:**

433 Não há obrigação de afastamento frontal e os demais afastamentos deverão obedecer  
434 ao disposto no Código de Edificações do Distrito Federal.

435 Os afastamentos aqui estabelecidos foram baseados na situação fática na maioria dos  
436 lotes ocupados do parcelamento.

437 Os lotes já ocupados antes da data do presente MDE-RP e que apresentem uma  
438 ocupação desconforme com os afastamentos propostos poderão permanecer com a  
439 ocupação existente, devendo adaptar-se à nova norma quando forem realizadas reformas  
440 que assim o permitam.

441 Será permitida a ocupação dos afastamentos obrigatórios conforme previsto no  
442 Código de Edificações do Distrito Federal.

443

## 444 **Acessos:**

445 O acesso de veículos aos lotes com garagem subterrânea deverá ser feito por meio  
446 de rampa com no máximo 20% (vinte por cento) de inclinação, de acordo com os parâmetros  
447 estabelecidos no Código de Edificações do Distrito Federal e suas regulamentações. As  
448 rampas deverão, obrigatoriamente, se desenvolver inteiramente dentro do lote.

449 As calçadas de pedestres, praças, largos, demais espaços livres destinados à  
450 permanência e circulação de pedestres deverão estar de acordo, sempre que possível em  
451 função da ocupação fática, com os parâmetros estabelecidos na ABNT NBR 9050 –  
452 Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

453 A via que passa nos fundos do Módulo 04 da Quadra 20 não pode ser desconstituída  
454 por haver acessos secundários pelos fundos dos Lotes de EPC.

455

#### 456 **Altura da Edificação:**

457 A altura máxima das edificações, estabelecida pela DIUR05/2016 é de 10 (dez) metros  
458 para residencial e 23 (vinte e três) metros para Institucional ou Comunitário.

#### 459 **Subsolos:**

460 Será permitido o uso do subsolo nos lotes destinados a EPC. O subsolo poderá ser  
461 destinado apenas para garagem e não para permanência de pessoas.

#### 462 **Disposições Gerais**

463 Os parâmetros urbanísticos constantes deste MDE-RP são complementados pelo  
464 Código de Edificações do Distrito Federal, aprovado pela Lei nº 2.105, de 08 de outubro de  
465 1998, regulamentada pelo Decreto Distrital nº 19.915, de 17 de dezembro de 1998 e suas  
466 alterações. Os casos omissos e exceções serão tratados pelo Órgão Gestor do

#### 467 **Planejamento Urbano.**

468 As construções deverão observar o cumprimento do que dispõe o decreto n.º 14.783,  
469 de 17 de junho de 1993, que se refere ao tombamento de espécies arbóreas-arbustivas.

470 As edificações já consolidadas e presentes na área antes do registro serão  
471 regularizadas se atenderem: a taxa de permeabilidade, coeficiente de aproveitamento e  
472 altura máxima e mediante apresentação de Laudos técnicos que assegurem a integridade  
473 das construções.

474 No caso dos Equipamentos Públicos Urbanos e/ou Comunitários, os parâmetros aqui  
475 estabelecidos, exceto o coeficiente de aproveitamento, poderão ser flexibilizados mediante  
476 apresentação de justificativa técnica a ser apreciada pelo Órgão Gestor de Planejamento

#### 477 **Voto**

478 Diante do exposto, voto favoravelmente à aprovação do Projeto em questão, por se  
479 tratar de uma ARIS, já consolidada há mais de duas décadas e por entender que o processo  
480 de regularização traz segurança para os que lá habitam, bem como, garante que a partir de  
481 então, haja planejamento e ordenamento na ocupação territorial, garantindo melhor  
482 qualidade de vida para a população local.

483

Brasília, 23 de março de 2017

484

485

486

**SEBASTIÃO MARCIO LOPES DE ANDRADE**  
CONSELHEIRO SUPLENTE DO CONPLAN  
REPRESENTANTE DA SEAGRI

ERC

365

366 PARA

367

368

369

370 PARA

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

ERCA

A

ERCA

ERCA

ERCA