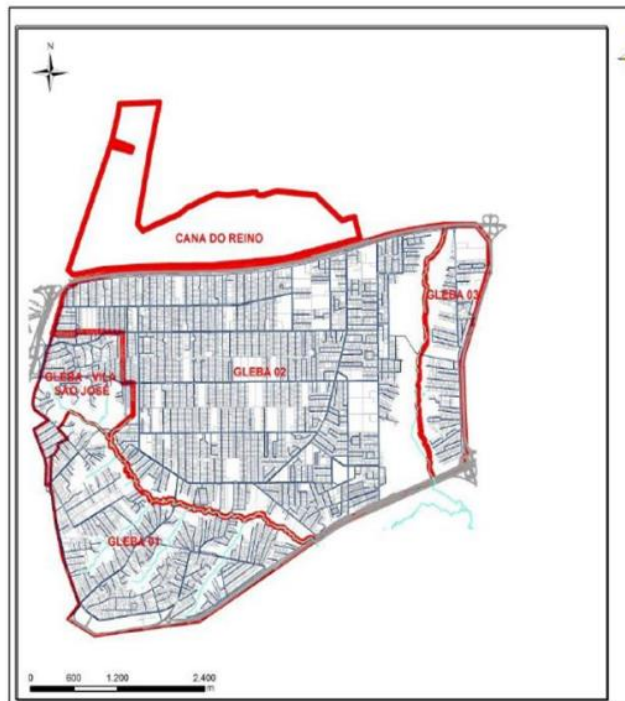


Plano de Uso e Ocupação do Solo

Setor Habitacional Vicente Pires Trechos 2 e 4

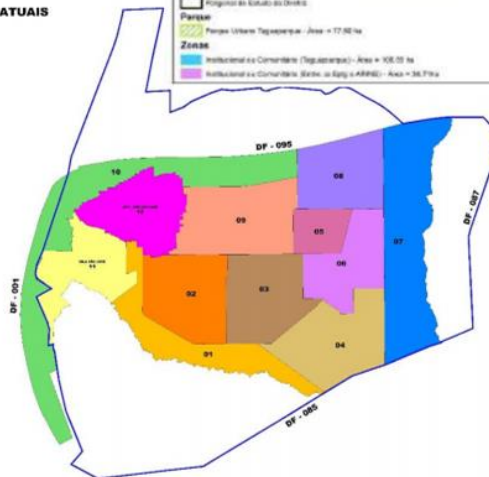
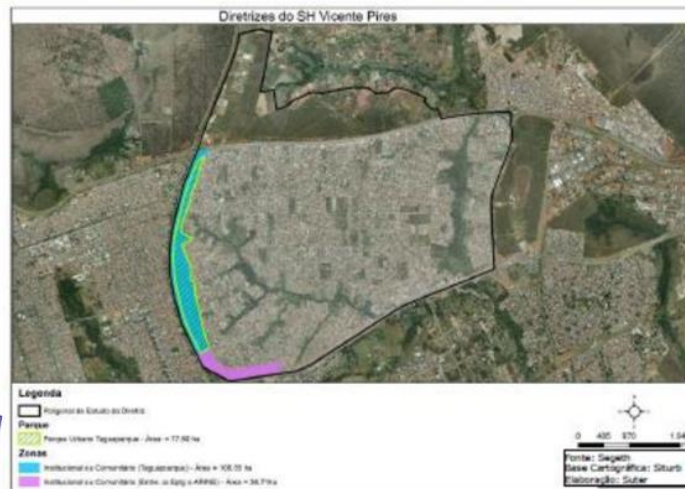


Poligonal do Plano



SECRETARIA DE HABITAÇÃO,
REGULARIZAÇÃO E
DESENVOLVIMENTO URBANO - SEDHAB

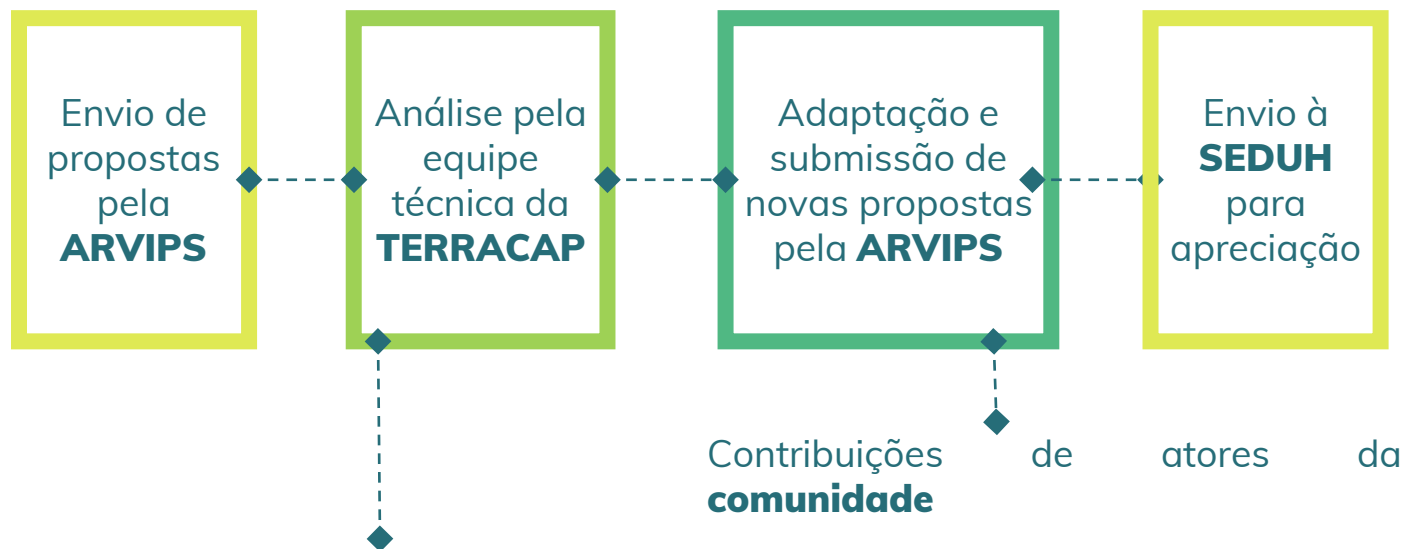
DIVISÃO URB'S ATUAIS



Termo de Cooperação Técnica assinado em 29 julho de 2017 para aproveitamento dos estudos técnicos desenvolvidos pela ARVIPS, bem como daqueles que viriam a ser solicitados no processo de regularização fundiária.



Processo de Elaboração do Plano de Ocupação



Relatórios técnicos com análise de sintaxe espacial, diretrizes viárias, modelagem de terreno e orientações de projeto.

Condicionantes de Projeto

PDOT

LC 803/2009

Coeficientes,
Percentual de Áreas
Públicas, Densidade
Populacional,
Tamanhos de Lote

DIUR 02/2015

Diretrizes Urbanísticas

Altura Máxima, Usos,
Tipos de Vias, Taxa de
Permeabilidade e
Orientações de Projeto

LUOS

LC 948/2019

Classificações de Uso,
formato de projeto

URBANÍSTICO

S

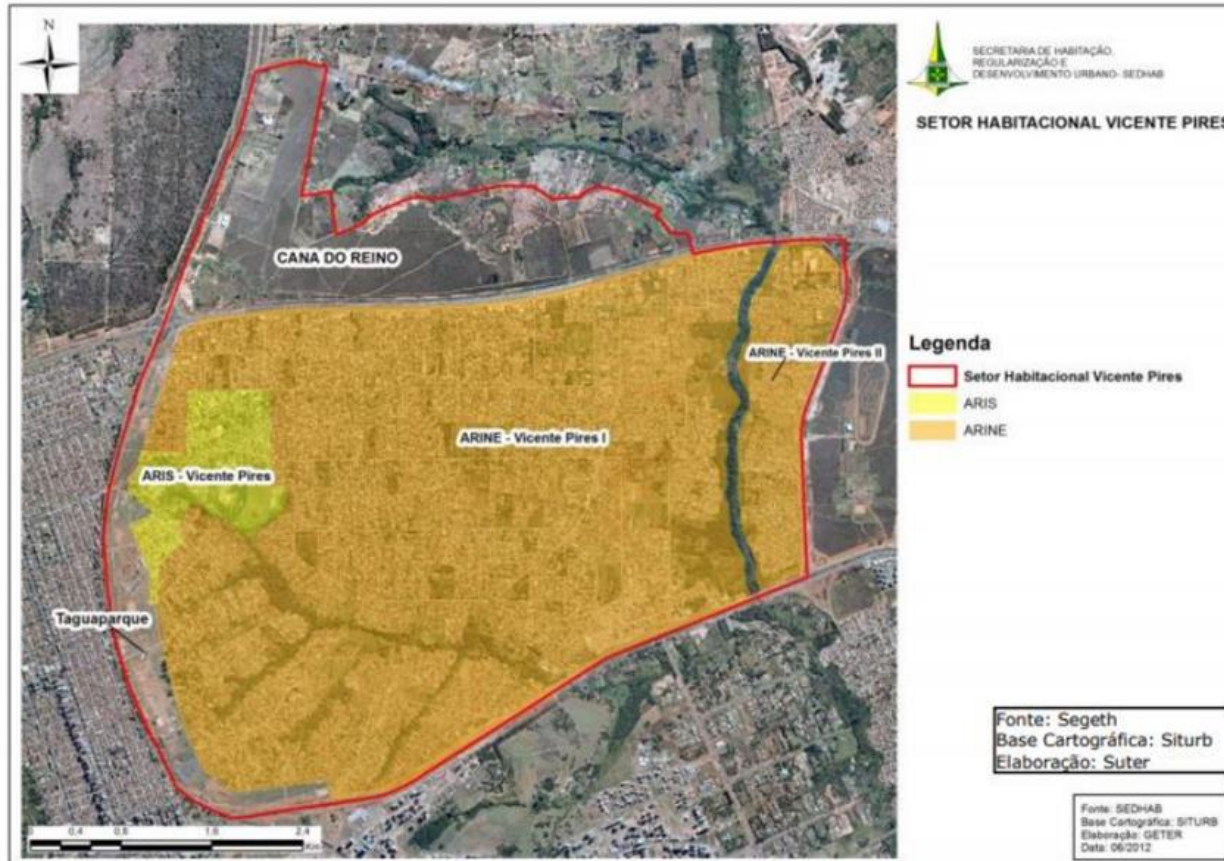
LI 021/2016

Licença de Instalação Corretiva (IBRAM)

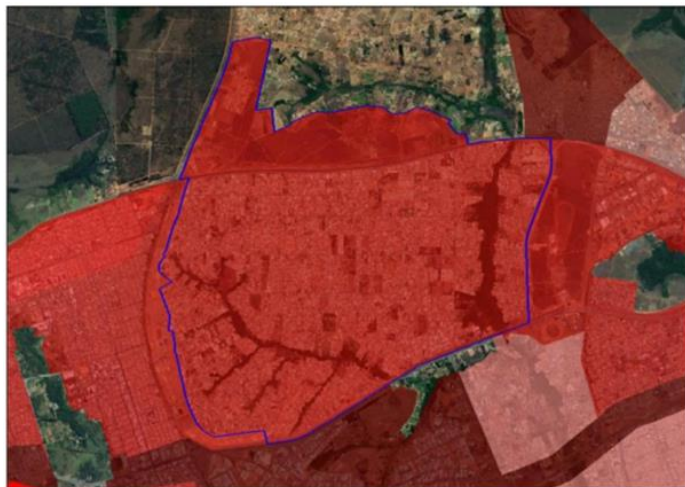
Define APPs, áreas de monitoramento.

AMBIENTAIS

ARIS e ARINE (PDOT)



Densidade Demográfica - PDOT



LEGENDA:
 — SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES
 DENSIDADE ALTA
 DENSIDADE MÉDIA
 DENSIDADE BAIXA

Figura 5: Densidade populacional segundo PDOT2009/2012

∴ Valores superiores a 50 e até 150 habitantes por hectare;

∴ Cálculo baseado no cenário 2 da DIUR 02/2015:

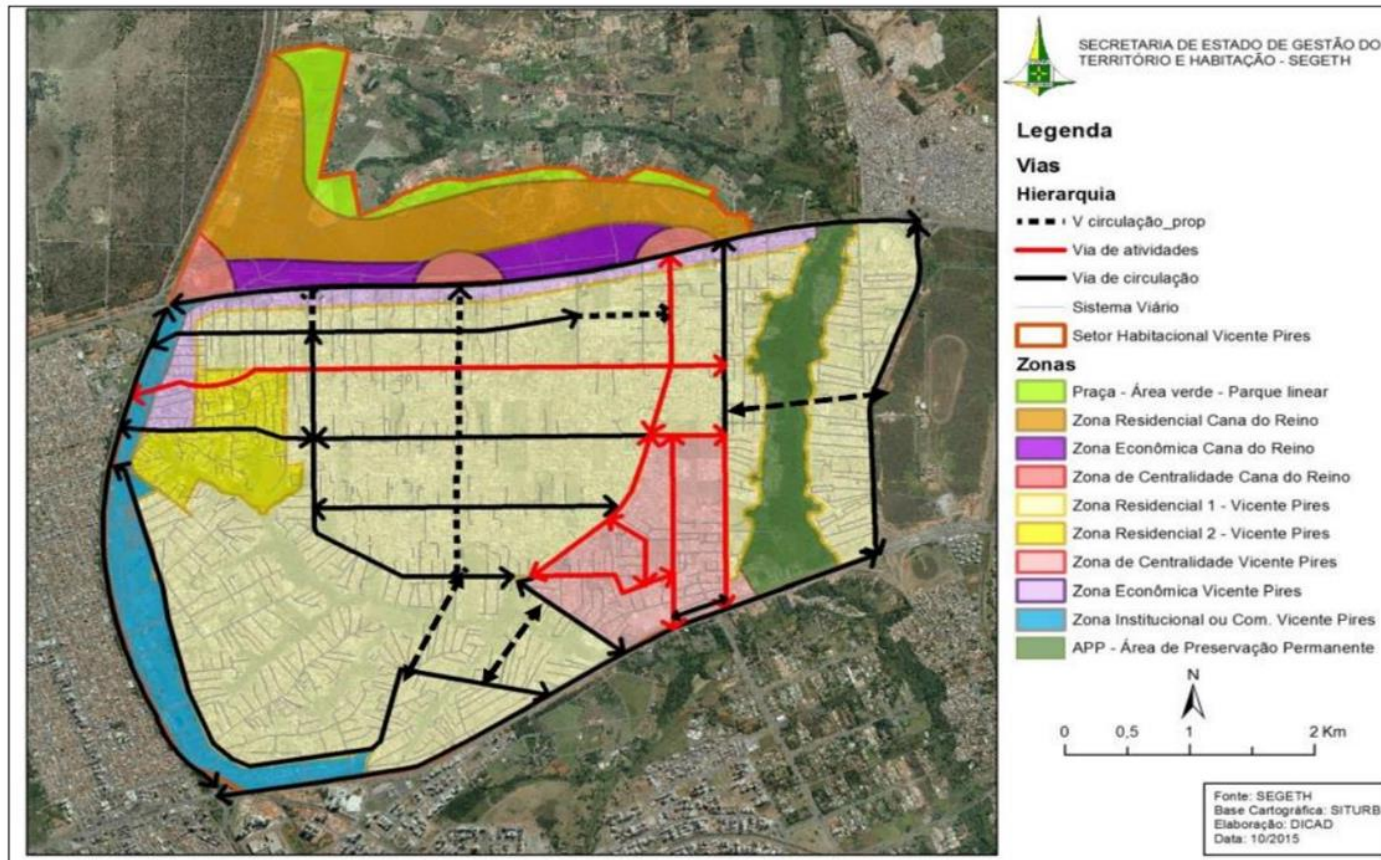
Ao longo das vias de atividades e centralidades, foram consideradas unidades habitacionais de 90m² (fração ideal de 112,50m²) e ao longo das vias de circulação, foram consideradas unidades habitacionais de 60m² (fração ideal 81,25m²).

∴ **DENSIDADE CALCULADA: 148,90 HAB/HA**

Tabela 1: Densidade populacional segundo PDOT2009/2012

Usos	Nº Unidades Residenciais	Habitantes por Unidade Residencial	População Total (hab)	Área Poligonal (ha)	Densidade (hab/ha)
RO1	9.591	3,3	31.650	1.596,67	148,9
CSIIR 2 NO (Vias de circulação)	38.811		128.076		
CSIIR 2 NO (Vias de atividade e centralidade)	23.643		78.021		
TOTAL	72.045		237.748	1.596,67	148,9

Diretrizes Urbanísticas - DIUR 02/2015



Parâmetros Urbanísticos

DIUR 02/2015

VICENTE PIRES										
ÁREA DE REGULARIZAÇÃO	Tamanho dos lotes Residenciais (m²)		USOS							
			Coeficiente de aproveitamento básico						Coeficiente de aproveitamento máximo	
	Máximo	Mínimo	R ≤ 1000m²	R > 1000m²	C	I	Ind	M	Área	R
Área de Reg. de Interesse Específico - ARINE Vicente Pires I (3.E-1)	2.500	125	1	0,8	1	1	1	1	4	2
			R ≤ 400m²	R > 400m²						
Área de Reg. Interesse Social - ARIS (3.S-1)	800	88	1	0,8	1	1	1	2	2	2

OBS:

01 - Lotes destinados à produção agrícola e a condomínios urbanísticos poderão ter área superior a 2.500m², com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3. O tamanho máximo de lote para condomínio urbanístico será de 15.000m².

02 - Poderão ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares ocupados até a data de publicação desta Lei que possuam área inferior a estabelecida para o lote mínimo, desde que não seja inferior a 88m² e com testada mínima de 5m.

PDOT

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
	Institucional ou Comunitário	2	9,00
Centralidade e vias de Atividades	Misto - Residencial/comércio e serviços e industrial de baixa incomodidade Nas vias de atividades é obrigatório comércio no pav. térreo, nos lotes lindeiros às vias	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
	Residencial unifamiliar	2	9,00
	Misto - Residencial/comércio e serviços e industrial (obrigatório comércio no pav. Térreo)	4	14,5
Área Econômica	Comércio de bens e prestação de Serviços	4	14,5
	Institucional ou Comunitário	4	14,5
	Residencial unifamiliar	2	9,00
	Industrial	--	14,5
	Institucional	4	14,5

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

LUOS - LC 948/2019

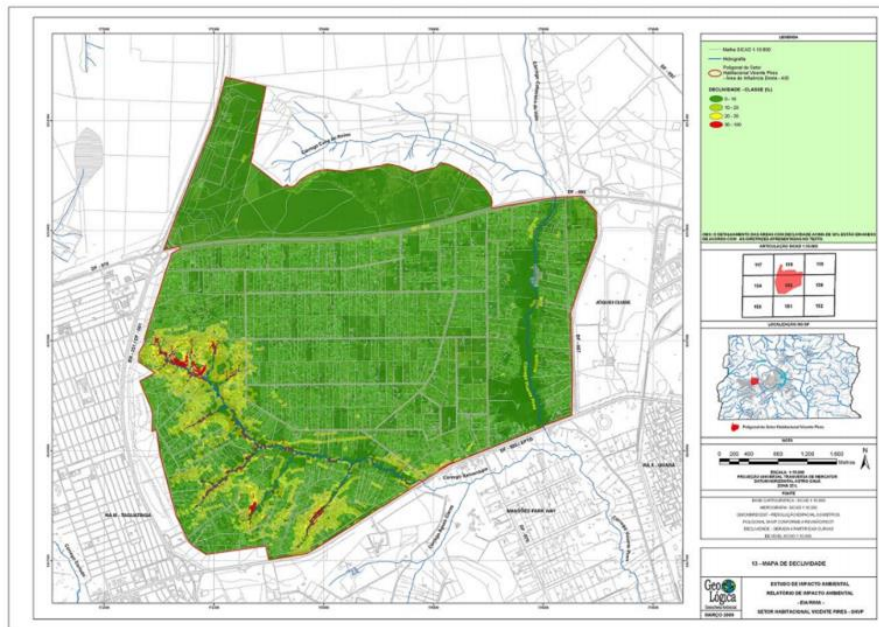
<u>RO1</u>	Uso Residencial obrigatório - habitação unifamiliar. Tolera - se atividades econômicas realizadas no âmbito doméstico, de baixa incomodidade na forma do projeto de urbanismo, não sendo autorizado o acesso independente
<u>RO1 localizado na poligonal da ARIS São José (Trecho IV)</u>	Uso Residencial obrigatório - habitação unifamiliar. Tolera - se atividades econômicas realizadas no âmbito doméstico, de baixa incomodidade na forma do projeto de urbanismo, não sendo autorizado o acesso independente
<u>CSII3</u>	Comercial, Prestação de Serviços, institucional e Industrial, sendo permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial de abrangência regional. Proibido o uso residencial.
<u>Inst</u>	Uso institucional, exclusivamente público ou privado.
<u>CSIIR 2 NO</u> (localizados ao longo das vias de circulação, onde o limite máximo de pavimentos será 4)	Residencial unifamiliar e multifamiliar, atividades comerciais, industriais de baixa incomodidade, de serviços e institucionais. Não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos.
<u>CSIIR 2 NO</u> (localizados ao longo das vias de atividades, onde o limite máximo de pavimentos de acordo com a DIUR 02/2015 é 6)	Residencial unifamiliar e multifamiliar, atividades comerciais, industriais de baixa incomodidade, de serviços e institucionais. Não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos.
<u>Inst EP</u>	Equipamentos públicos comunitários e/ou urbanos de propriedade do Poder Público sem destinação específica neste momento, a serem distribuídos aos órgãos de acordo com a necessidade de cada um.
<u>PAC 3</u>	Postos de Abastecimento de Combustível e lubrificante, no varejo, facultado atividades comerciais e de serviços complementares ao uso principal. É vedado o uso residencial unifamiliar ou multifamiliar.

Consulta às Concessionárias

<u>CEB</u>	• Há viabilidade técnica de continuar o fornecimento de energia elétrica ao empreendimento; • Constam interferências da área do projeto com linhas de distribuição existente, redes aéreas existentes e com redes subterrâneas existentes, deste modo, apresenta recomendações com relação aos cuidados necessários durante a execução de obras nos locais, afim de preservar as redes.
<u>CAESB</u>	• A companhia informa que existe interferência da área do projeto com as redes de abastecimento de água e esgoto já implantadas.
<u>NOVACAP</u>	• A poligonal do projeto interfere com sistema de drenagem pluvial projetado, contudo o projeto licitado passou por readequações nas redes, lançamentos e bacias.
<u>SLU</u>	• A empresa realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento do Setor Habitacional Vicente Pires - Gleba 2. Afirmado, portanto, que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados no limite de 120 litros/dia;
<u>DER</u>	• Se manifestou favorável quanto à permanência das ocupações residenciais consolidadas, mas solicitou que nos locais onde houvesse apenas ocupação com muros, estabelecimentos comerciais e estacionamentos, fossem desocupadas para preservação das faixas de domínio das rodovias.

Condicionantes Ambientais

Em junho de 2005, foi assinado **Convênio** de Cooperação Técnica entre a União, por intermédio da Secretaria de Patrimônio da União (**SPU**), o **IBAMA/DF** e a Associação Comunitária de Vicente Pires (**ARVIPS**) para o desenvolvimento de ações conjuntas visando à regularização fundiária.



Mapa de Declividade

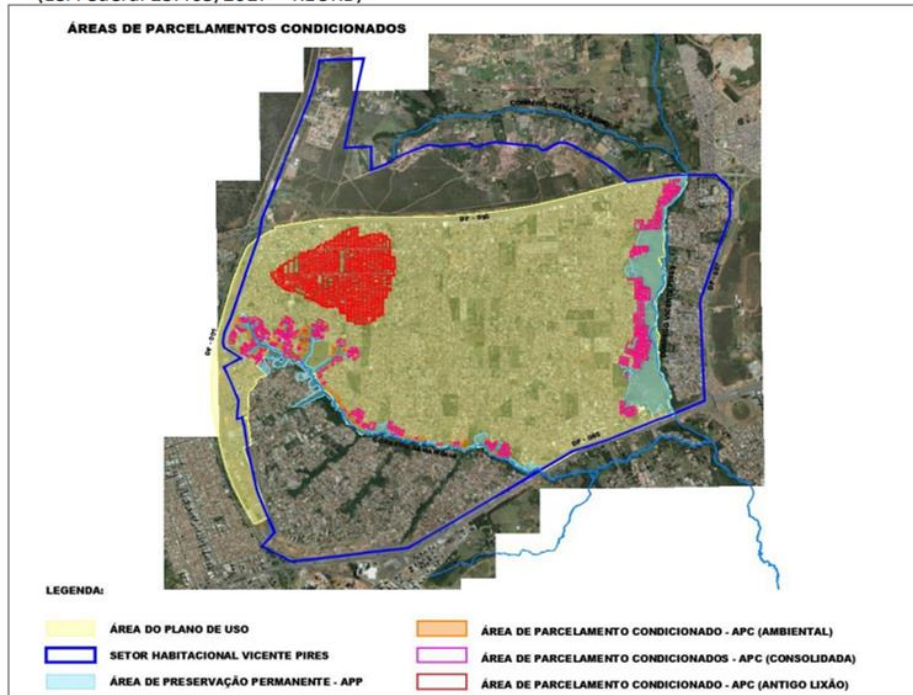
- Em setembro de 2006, a ARVIPS encaminhou o EIA/RIMA-Geo Lógica Ltda, para a SPU, que submeteu ao IBAMA;
- Decreto s/nº de 29 de abril de 2009-criou a APA do Planalto Central, o processo de licenciamento do Setor Habitacional Vicente Pires foi transferido ao IBRAM/GDF;
- IBRAM analisou e convocou audiência pública para apresentação e discussão do estudo, em 17 de setembro de 2009;
- Parecer Técnico nº 16/2010 – GRUPAR, de 30 de abril de 2010, para emissão da Licença Prévia – LP, para todo o Setor;
- Em 29 de junho de 2012, o Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade – ICMBio emitiu a Autorização para Licenciamento Ambiental nº 05/2012/APAPC, referente ao empreendimento Setor Habitacional Vicente Pires;
- Parecer Técnico nº 004/2013 – GRUPAR favorável a emissão de LI;
- Em 2016 foi emitida LI- Licença de Instalação nº 021/2016 regularização do Setor Habitacional Vicente Pires, Gleba 02 e 04.

Condicionantes Ambientais

De acordo com o código florestal:

" Art. 65 - Na regularização fundiária de interesse específico dos assentamentos inseridos em área urbana consolidada e que ocupam Áreas de Preservação Permanente não identificadas como áreas de risco, a regularização ambiental será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009..."

(Lei Federal 13.465/2017 – REURB)



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

- Preservar as matas remanescentes ao longo dos córregos e recompor áreas degradadas para formação de corredores ecológicos;
- Ao redor das bacias de retenção instalar placas de advertência para evitar possíveis acidentes;
- Como medida mitigadora dos impactos da impermeabilização reservar 20% de áreas permeáveis dentro dos limites dos lotes ;
- em caso de permeabilidade inferior a 20% o lote deverá executar caixa de infiltração que permita a recarga do sistema poroso em uma taxa de 1m³ por 100 m² de área impermeabilizada;
- Adotar os programas/medidas de mitigação de impactos que constam no Estudo de Impacto Ambiental (EIA).
- Adotar Programa de Monitoramento de Água (superficial e subterrânea) ;
- Adotar Programas de Educação Ambiental, de caráter contínuo e com participação de entidades e associações;
- O programa de Educação Ambiental deverá ser executado uma vez ao ano em cada escola de Vicente Pires, até a obtenção da LO;

Diretrizes do PUOS - TERRACAP



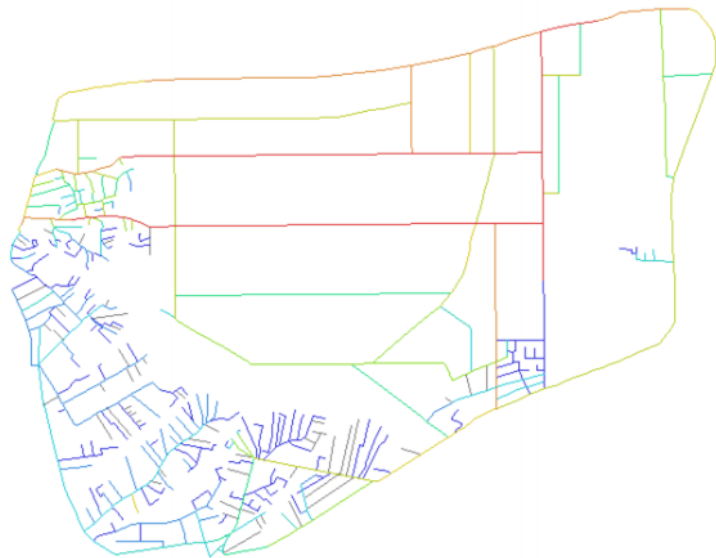
**ESPAÇOS PÚBLICOS DE
QUALIDADE**

Diretrizes do PUOS - TERRACAP



Diretrizes do PUOS - TERRACAP

Cenário Atual



Cenário Proposto



ANÁLISE DE SINTAXE

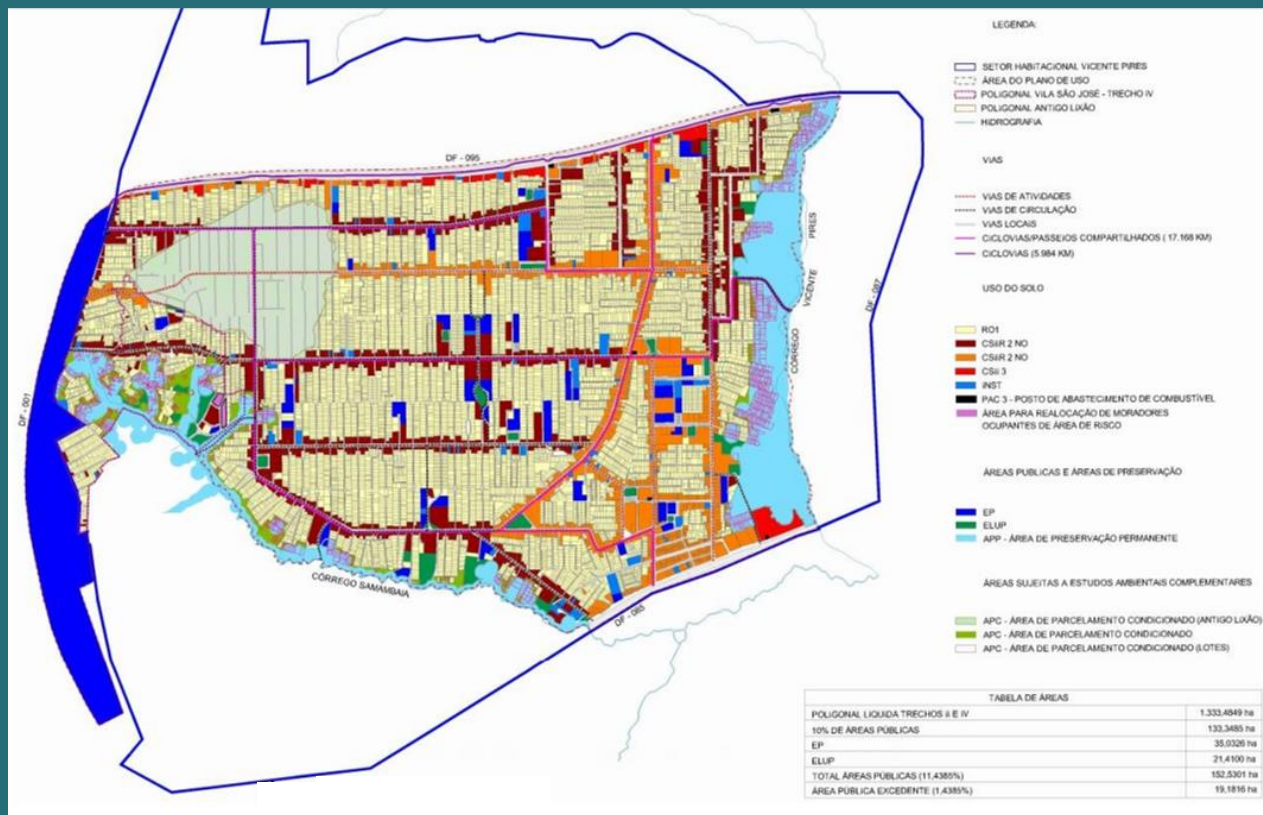
ESPACIAL

Relatório Técnico 02/2018 NUREF

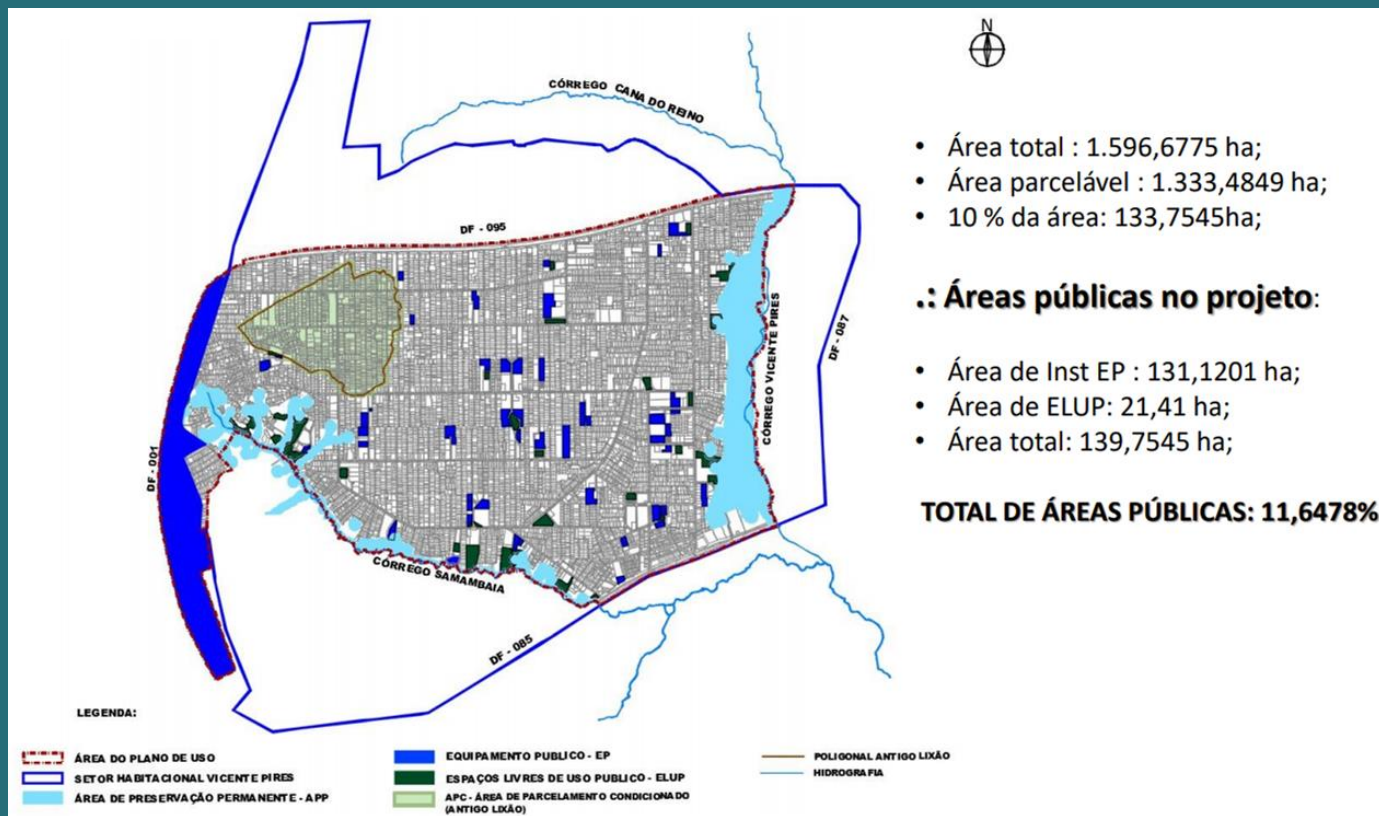
Diretrizes do PUOS - TERRACAP



Plano de Uso e Ocupação do Solo



Áreas Públicas



Hierarquia Viária



LEGENDA:

- ÁREA DO PLANO DE USO
- SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES
- ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP
- APQ - ÁREA DE PARCELAMENTO CONDICIONADO (ANTIGO LIXÃO)
- POLIGONAL ANTIGO LIXÃO
- VIA MARGINAL
- VIA PARQUE

- VIAS DE ATIVIDADES - 30 M
- VIAS DE ATIVIDADES - 24 M
- VIAS DE ATIVIDADES - 22 M
- VIAS DE ATIVIDADES - 20 M
- VIAS DE ATIVIDADES - 16 M
- VIAS DE ATIVIDADES - 13,7 M

- VIAS DE CIRCULAÇÃO - 24 M
- VIAS DE CIRCULAÇÃO - 20 M
- VIAS DE CIRCULAÇÃO PROPOSTA - 30 M
- VIAS DE CIRCULAÇÃO PROPOSTA - 24 M
- VIAS DE CIRCULAÇÃO PROPOSTA - 20 M
- VIAS DE CIRCULAÇÃO PROPOSTA - 11 M
- VIAS DE CIRCULAÇÃO PROPOSTA - 16 M

∴ Decreto nº 38.047/2017

Regulamenta o art. 20, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, no que se refere às **normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito Federal**, para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos, e dá outras providências.

Sistema Ciclovitário



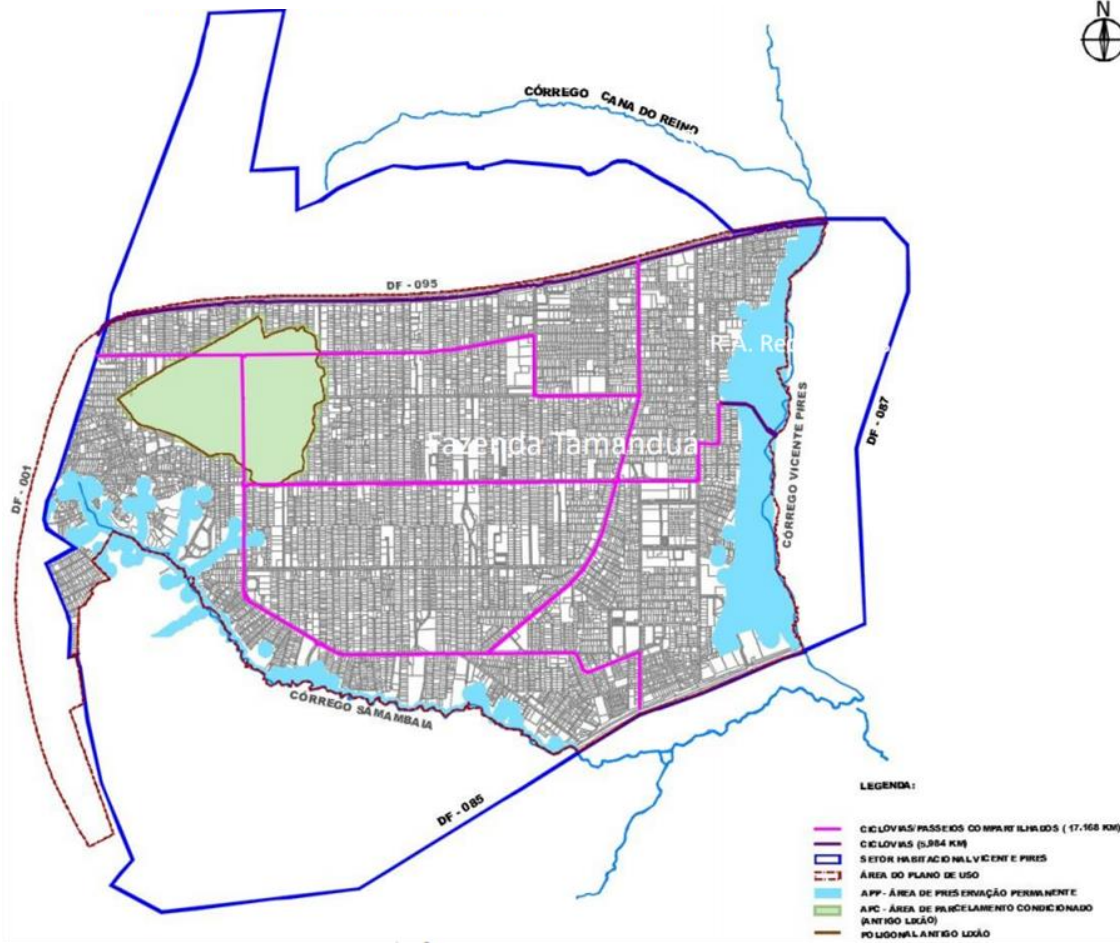
.: Decreto nº 38.047/2017

Art. 28. As ciclovias e ciclofaixas podem ser implantadas com largura mínima de 1,5 m, quando unidirecional, e com largura mínima de 2,5m, quando bidirecional

Art. 29. Os passeios compartilhados devem ter largura mínima de 3,0m com sinalização vertical.

.: Foram projetados :

- 5.984 km de faixa de ciclofaixa exclusiva ;
- 17.168 km de ciclofaixa compartilhada.



Conclusão

Na forma em que foi apresentado, o Plano de Uso e Ocupação do Solo dos Trechos 2 e 4 do Setor Habitacional Vicente Pires:

- atende às disposições do **PDOT**
- atende ao zoneamento e parâmetros da **DIUR 02/2015**
- atende à classificação de usos da **LUOS**
- atende às condicionantes da **LI 021/2016**
- foi revisado pela **SEDUH/SUPAR/UREG** conforme Parecer 4/2019

Equipe Técnica

Número 1 Projetos (elaboração):

Ana Carolina Iemini, Arquiteta Urbanista, CAU A30738-6

Marenice Rodrigues, Arquiteta Urbanista, CAU A116478-3

TERRACAP (orientação e análise):

Bruno Ávila Eça de Matos, Arquiteto Urbanista, CAU 150239-5

Kelen Borges Alves Della Nina, Chefe do Núcleo de Regularização Fundiária

Giulliano Magalhães Penatti, Gerente de Projetos

Disponível em: bit.ly/2EqUgdR

