

PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO
SETOR DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SDE
PLANALTINA - RA VI



SETOR DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SDE PLANALTINA - RA VI

APRESENTAÇÃO

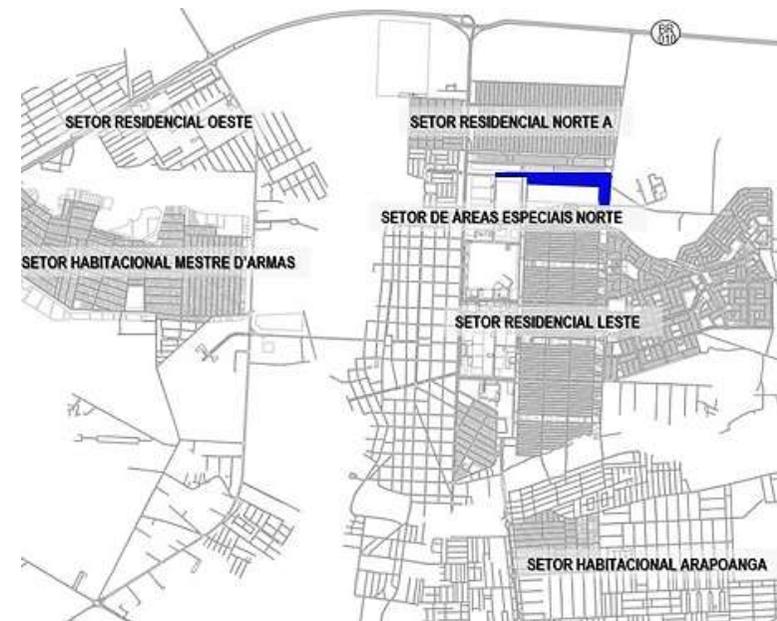
O processo trata da **complementação do Setor de Desenvolvimento Econômico – SDE**, em Planaltina - RA VI, que é composto pelo Setor de Oficinas e Indústrias de Pequeno Porte, já implantado, e a área desocupada entre este e o Cemitério.



SETOR DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SDE PLANALTINA - RA VI

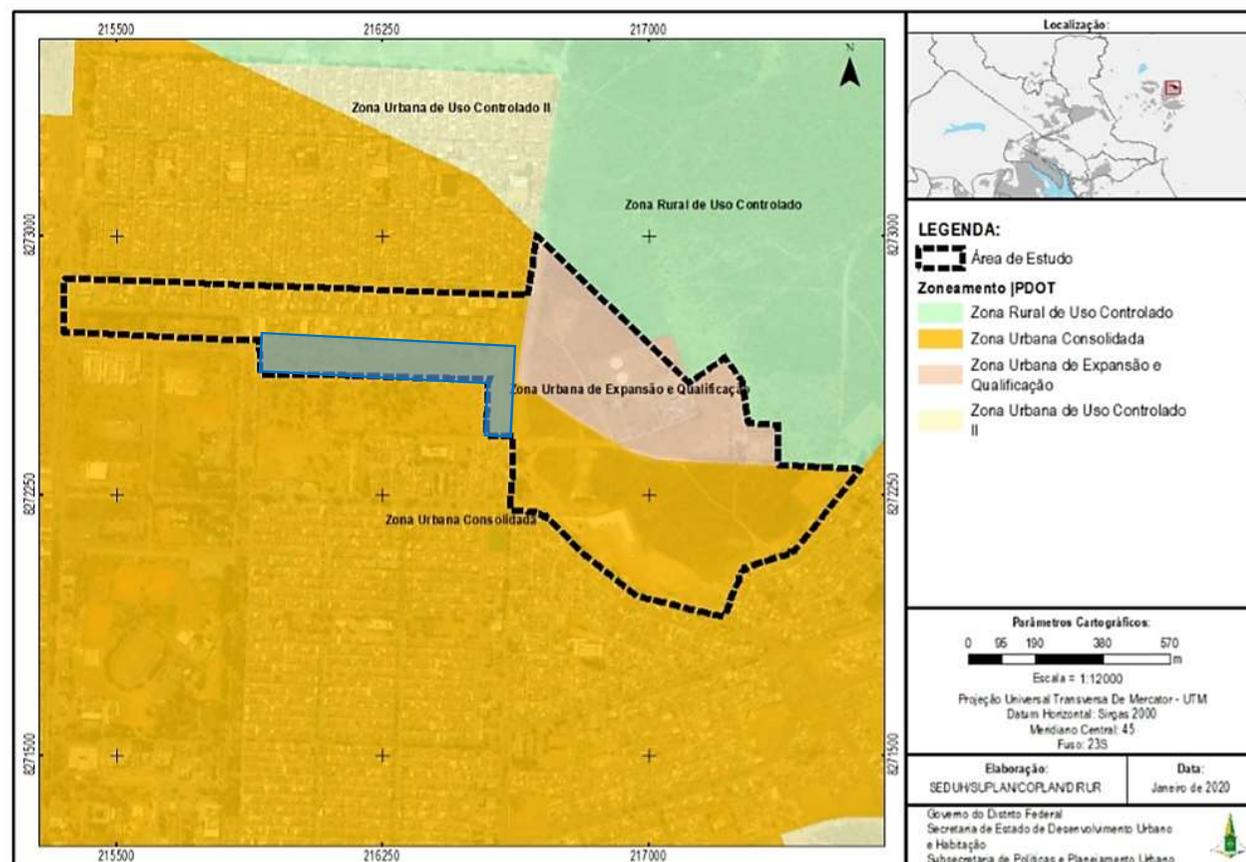
APRESENTAÇÃO

A demanda é proveniente da **Associação de Moradores**, que solicitou à Administração Regional a **implantação da Área Econômica de Planaltina**.



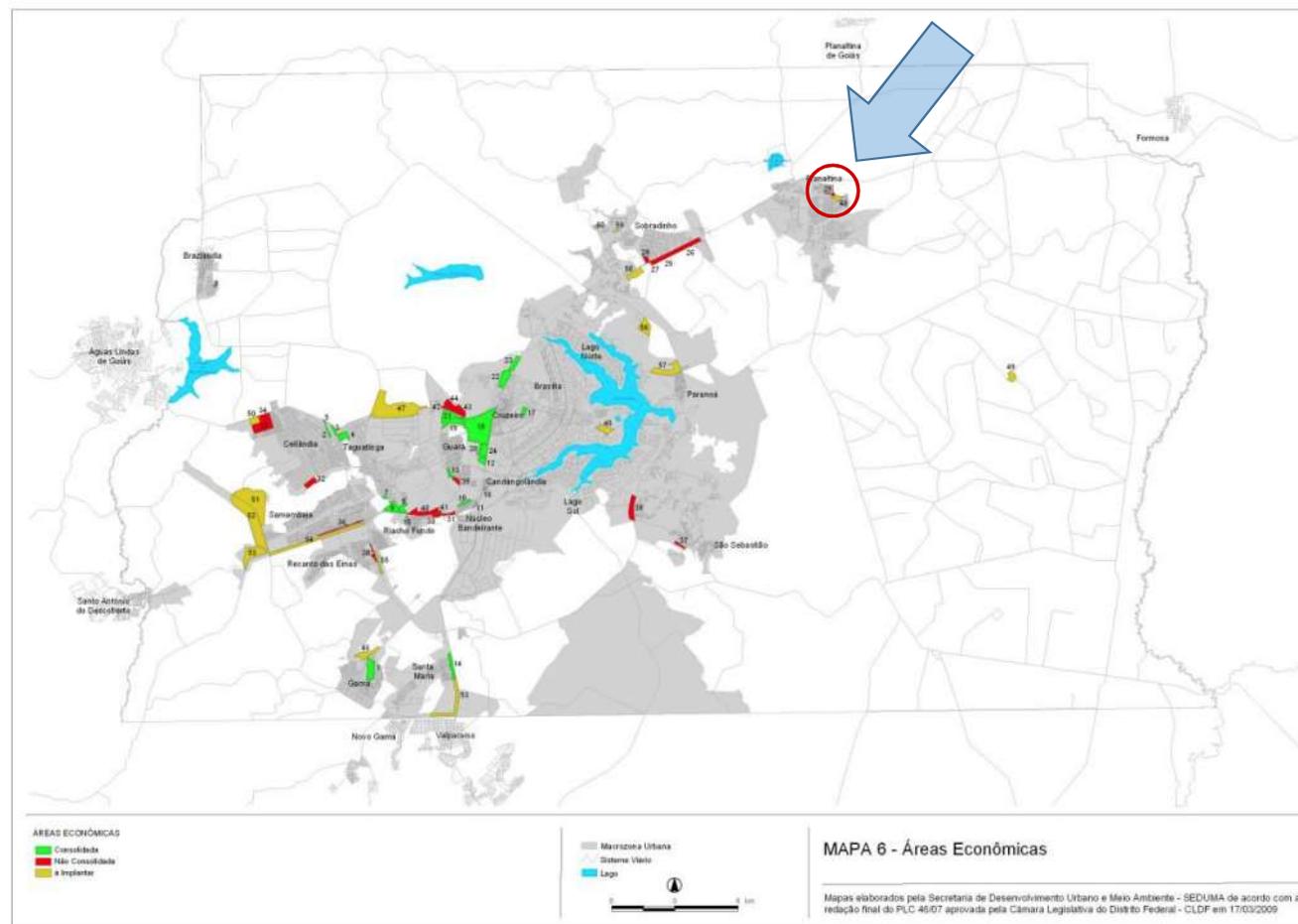
Posteriormente, a Administração Regional encaminhou o Ofício Nº 1140/2020 - RA-VI/GAB à SEDUH, solicitando lotes com área em torno de **300 a 400 m²** para atender o anseio dos comerciantes locais que, em sua maioria, é composta de micro e pequenas empresas.

De acordo com o PDOT - Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Lei Complementar Distrital nº 803/2009, e suas atualizações, a área de projeto encontra-se na Zona Urbana Consolidada, que é constituída por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, de baixa, média e alta densidade demográfica, servidas de infraestrutura e equipamentos comunitários.



ANEXO IV – ÁREAS ECONÔMICAS
ANEXO IV – MAPA 6 – ÁREAS ECONÔMICAS

Ainda de acordo com o PDOT, a área encontra-se indicada como Área Econômica não consolidada, que corresponde às áreas parcialmente implantadas, onde deve ser incentivada a instalação de atividades geradoras de trabalho e renda.



ÁREAS ECONÔMICAS

- Consolidada
- Não Consolidada
- a Implantar

ÁREAS ECONÔMICAS

- Consolidada
- Não Consolidada
- a Implantar

Matrícula Urbana
Sistema Viário
Lago

0 5 10 km

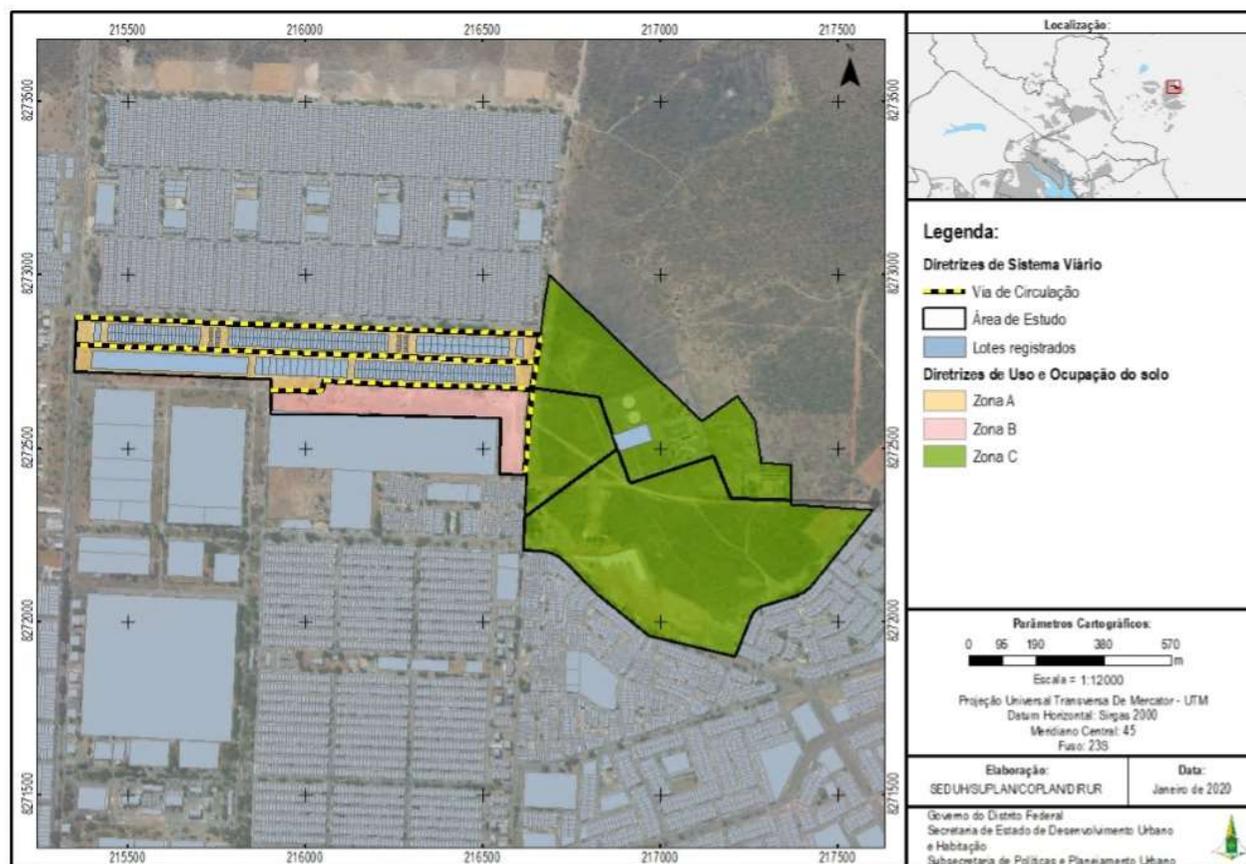
MAPA 6 - Áreas Econômicas

Mapas elaborados pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - SEDUMA de acordo com a redação final do PLC 46/07 aprovada pela Câmara Legislativa do Distrito Federal - CLDF em 17/03/2009

A demanda foi objeto de análise pela Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Leste e Norte - DILEST/SEDUH, que elaborou a Diretriz Urbanística Específica de Parcelamento do Solo Urbano – **DIUPE nº 15/2020**.

A DIUPE-015/2020 apresenta os parâmetros urbanísticos para a área com base nas macrodiretrizes do PDOT, nos aspectos socioeconômicos e ambientais da região, e nos critérios estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS (LC nº 948/2019).

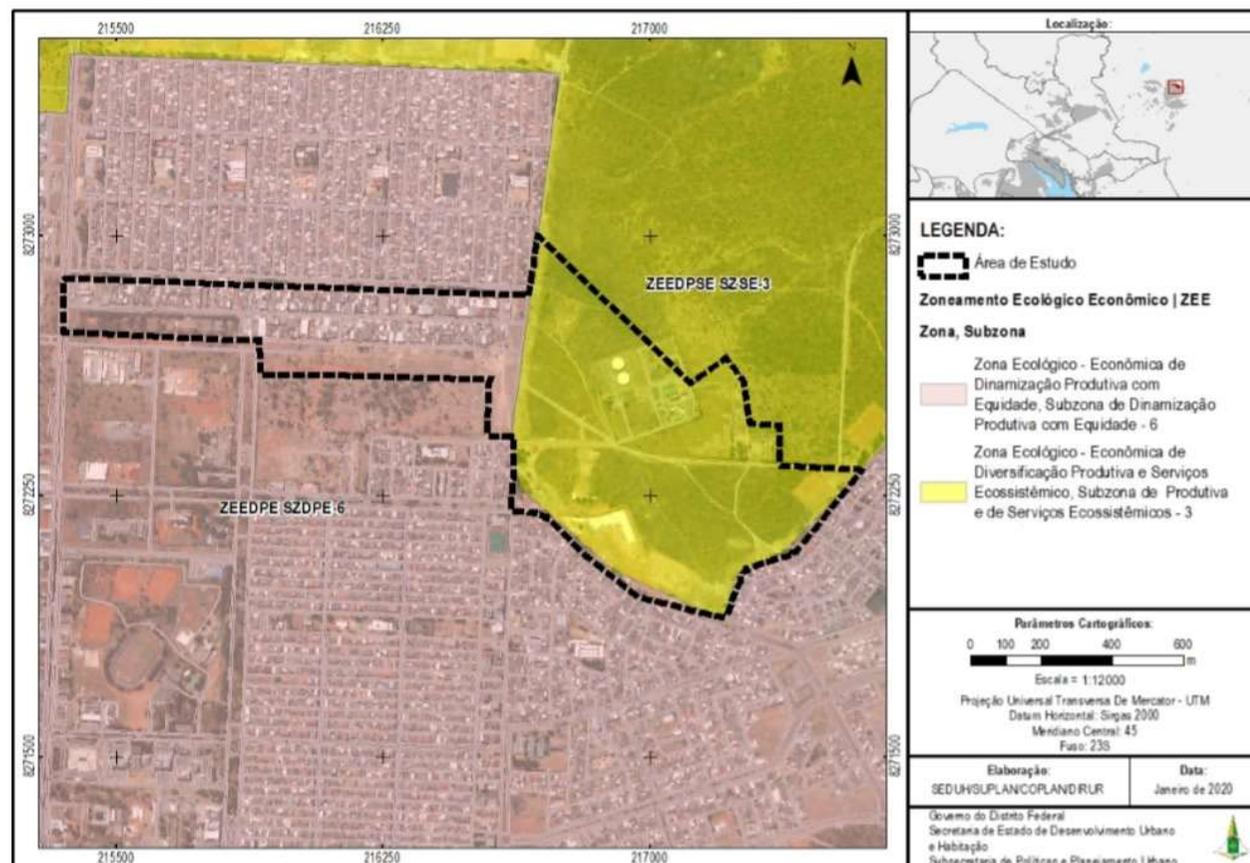
No que tange às densidades demográficas a serem aplicadas no projeto urbanístico, a DIUPE-15/2020 resgata do PDOT as categorias de **média densidade** (>50 e <150hab/ha), com população máxima prevista de 1.050 habitantes para a Zona B, que é a área de projeto.



SETOR DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SDE PLANALTINA - RA VI

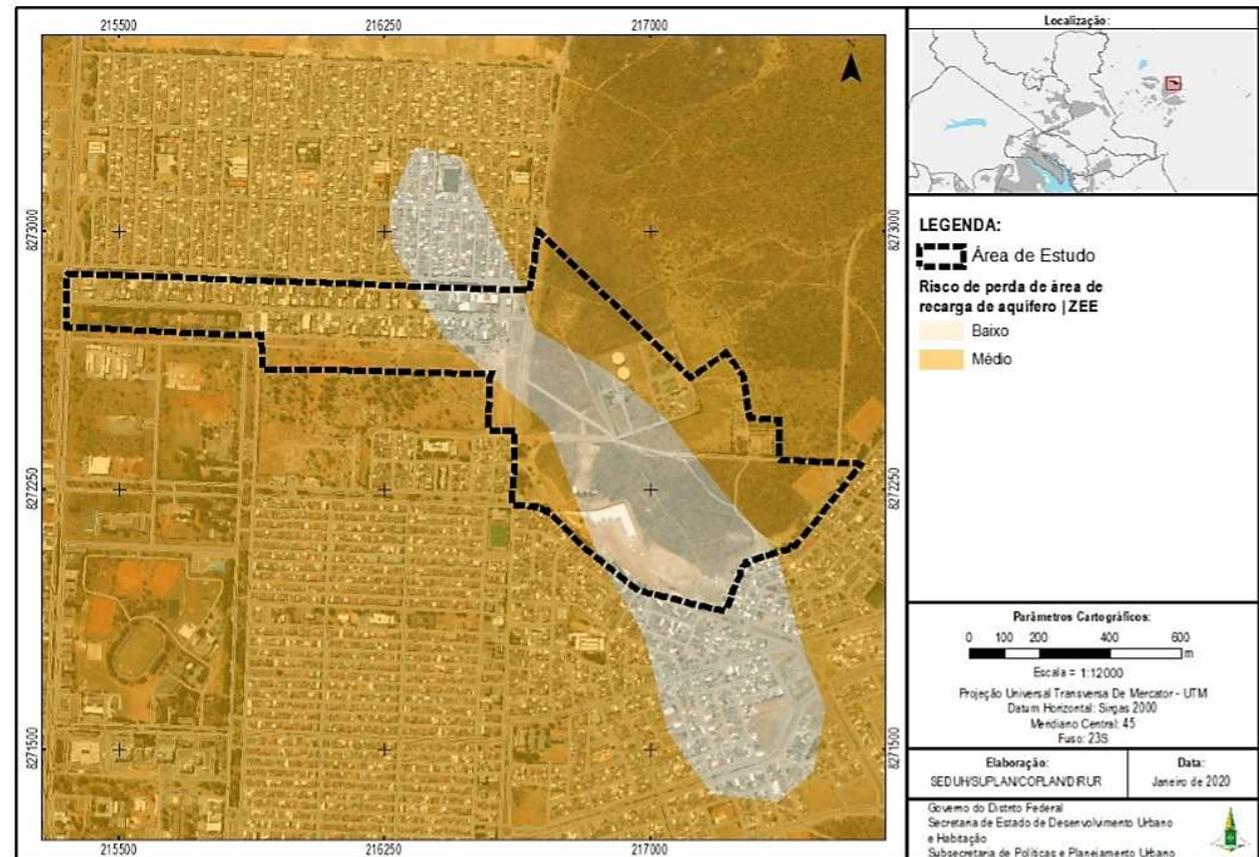
Zoneamento Ecológico-Econômico do DF - ZEE

Em relação ao **Zoneamento Ecológico-Econômico - ZEE**, Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, a área encontra-se na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – **SZDPE 6**, destinada à **intensificação e diversificação das atividades produtivas** para a **garantia da geração de emprego e renda** por meio do **desenvolvimento de atividades N3 e N4** (referentes a **comércio e serviços; e armazenagem e transporte**, respectivamente), assegurados a qualificação urbana, o aporte de infraestrutura e a mitigação dos riscos ecológicos.

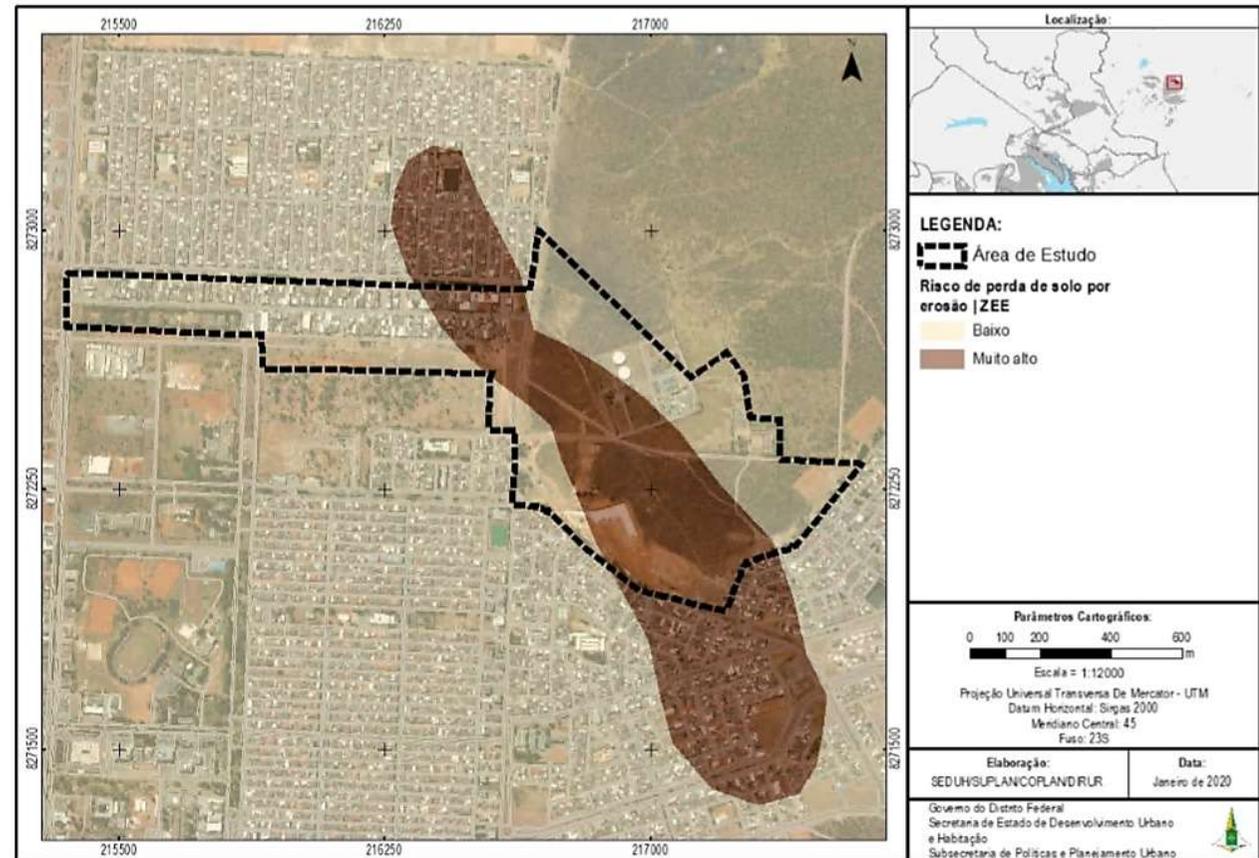


A área apresenta na matriz ecológica os seguintes riscos ambientais:

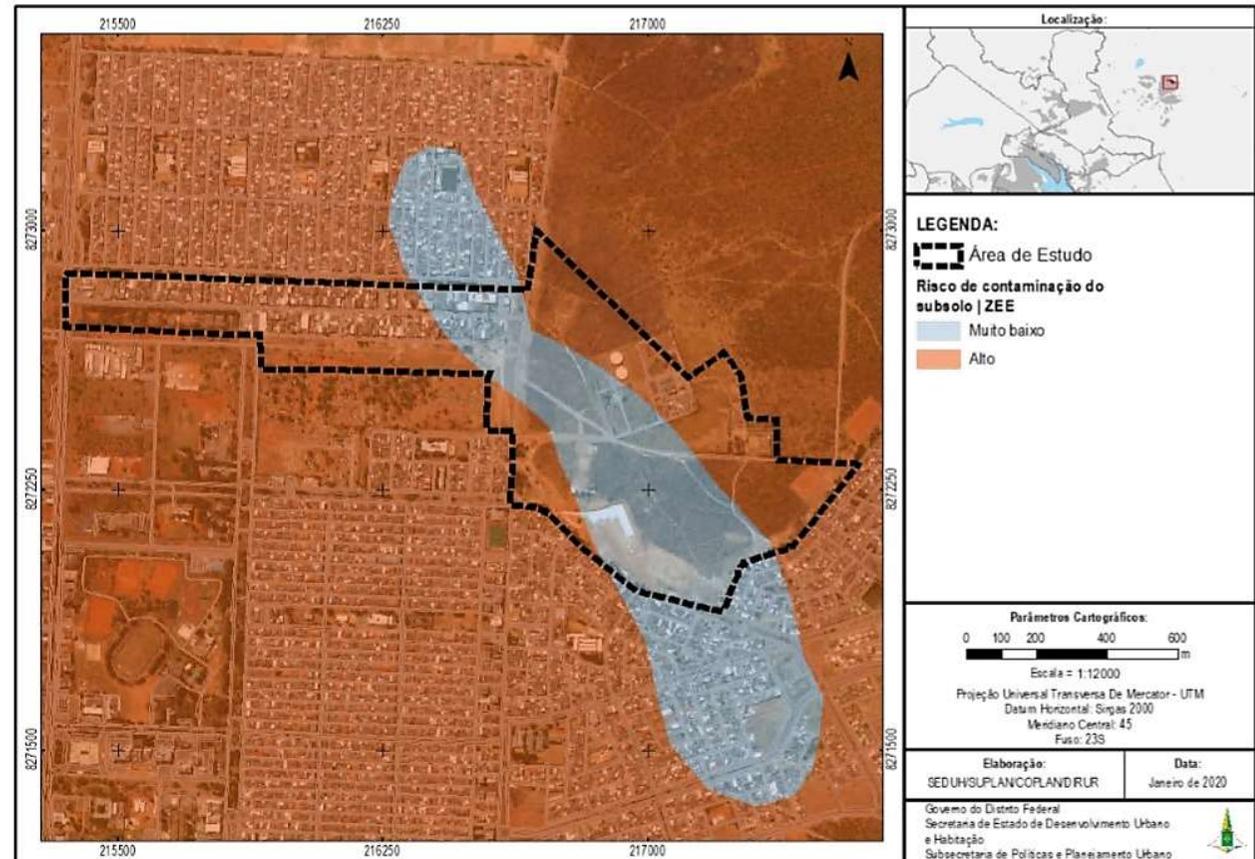
- perda de área de recarga de aquífero: baixo/médio;



- **perda de solo por erosão:** é baixo em sua maior parte, sendo muito alto em seu trecho final a sudeste;



- contaminação do subsolo: muito baixo e alto;



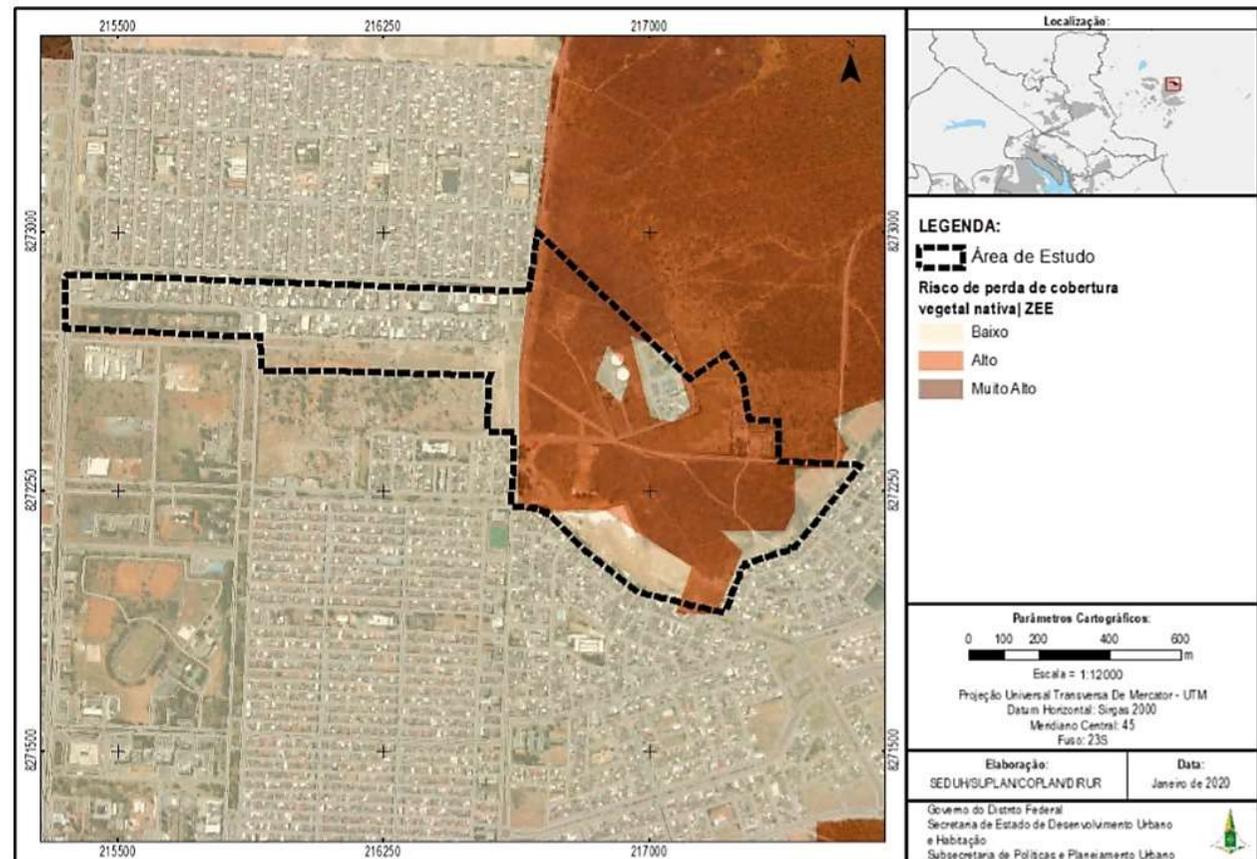
- **Risco de perda de áreas remanescentes de Cerrado Nativo:** observa-se ausência do mesmo.

Considerando os riscos ambientais envolvidos, o projeto propõe algumas estratégias para mitigação do impacto do parcelamento, tais como:

- indicação de implantação de espécies arbóreas nativas ou bem adaptadas ao Cerrado;

- previsão de áreas verdes nos canteiros ao longo das vias e “trincheiras de infiltração” para contribuir com a filtragem e recarga dos aquíferos; e

- pavimentação permeável nos estacionamentos; entre outras ações para manutenção da permeabilidade do solo, manejo de águas pluviais e melhoria do microclima urbano.



Quanto ao **licenciamento ambiental**, os procedimentos para obtenção da Licença Ambiental Simplificada – LAS, que reúne em um único ato as fases prévia, de instalação e operação do empreendimento, foram iniciados no processo 00111-00009202/2020-67, contudo, por ausência de instrução que permitisse uma análise com vistas à emissão da LAS, os procedimentos foram reconduzidos ao rito trifásico no processo **00391-00008959/2020-52** para obtenção, inicialmente, da **Licença Prévia**, culminando na emissão da **LP nº 17/2023**.

Cabe ainda informar que, em consulta ao Geoportal, nas camadas referentes aos condicionantes ambientais, não foi verificado na área de projeto **quaisquer categorias de Áreas de Preservação Permanente – APPs ou Unidades de Conservação**.

Em relação à **situação fundiária**, o Despacho - TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUREG ([45758756](#)), de 21 de agosto de 2020, informa que a área limítrofe ao Lote destinado ao Cemitério de Planaltina trata-se de **área pública**, de **domínio do Distrito Federal**, nos termos do Artigo 22 da Lei nº 6.766/1979, conforme planta CSP PR-95/1 registrada em Cartório.

Por se tratar de uma alteração de parcelamento urbano já registrado em cartório, **foi realizada no dia 17/10/2023, Audiência Pública** virtual, em que a proposta foi apresentada à comunidade, com resultado plenamente favorável, conforme Ata publicada no DODF nº 209, de 08 de novembro de 2023.

A desafetação de área pública para criação dos lotes em questão será objeto de Projeto de Lei Complementar, a ser encaminhado à Câmara Legislativa do Distrito Federal – CLDF, em conformidade com o disposto na Lei Orgânica do DF.

Para elaboração do projeto foram realizadas consultas às concessionárias quanto à **capacidade de atendimento, interferências com redes, faixas de servidão e custo de remanejamento**.

Na Carta n.º 179/2021 - CAESB/DE, a **CAESB** informou sobre a existência de interferência com rede de abastecimento de água. Foi elaborado pela Gerência de Pequenos Projetos da CAESB o projeto de remanejamento do trecho de rede e informado que a responsabilidade dos custos é do empreendedor. Por fim, informou que tem capacidade para atender o local com sistema de abastecimento de água e sistema de esgotamento sanitário.

Quanto às redes de energia, a **CEB** encaminhou o Laudo Técnico – CEB-D/DG/DR/SCB/GRGE n.º. 48851088, com o cadastro técnico, que apresenta algumas interferências na área de projeto, e forneceu diversas orientações e recomendações acerca da execução de obras no local e informa que, para viabilizar a eliminação das interferências, é necessário que o empreendedor formalize pedido à CEB.

No que se refere à coleta de resíduos, o **SLU** informa que, de acordo com a Lei n.º 11.445/2007, cabe ao Governo realizar a coleta domiciliar e manejo dos resíduos em todo o DF, o que inclui as novas áreas urbanizadas. No entanto, deve-se atentar para alguns condicionantes, entre eles consta que a coleta de resíduos dos serviços de saúde, entulhos e de grandes geradores é de responsabilidade do gerador de resíduos.

Em relação às redes de drenagem de águas pluviais, a **NOVACAP** informa a existência de interferência com redes projetadas, porém tendo em vista que a interferência detectada ocorreu com redes ainda não executadas, não há necessidade de remanejamento. Com relação à capacidade de atendimento, foi informado que o sistema projetado prevê a incorporação da vazão proveniente da área em questão. Porém, tendo em vista que este foi elaborado com base em critérios antigos, há necessidade de atualização do mesmo, inclusive para atendimento ao contido na Resolução n.º 09 da ADASA. Por fim, ressalta que, na concepção do urbanismo, será necessária a previsão de espaços que possibilitem a implantação das estruturas de amortecimento de vazão de águas pluviais, mantendo assim, as condições hidrológicas de pré-ocupação, com controle do escoamento superficial.

No que se refere às **Redes de infraestruturas de telecomunicações**, a COLINF informa que não foi identificado nenhum processo em fase de licenciamento relacionado à área de projeto. Cabe ressaltar que, na eventualidade de verificação de redes de comunicação não licenciadas em área pública durante as obras, deve-se observar o disposto nos artigos 40 e 41 do Decreto n.º 33.974, de 06 de novembro de 2012.

Para elaboração do projeto, foi realizado o Levantamento Topográfico dos vértices do lote do Cemitério, e utilizada como complementação a restituição aerofotogramétrica na escala 1:1000, a partir das Ortofotocartas de 2016.

O projeto considera os condicionantes apresentados, a demanda apresentada pela Administração Regional, as Diretrizes Específicas – DIUPE-015/2020 e as discussões ocorridas nas reuniões realizadas em 29/04/2021 e 25/05/2021, com a participação de técnicos da DILEST/SUDEC e da DISOLO/SUPROJ, nas quais a DILEST sugeriu:

- Criar via entre o cemitério e os lotes para evitar o aspecto de degradação, a exemplo da situação existente no cemitério de Taguatinga;
- Diminuir o canteiro central existente permitindo a criação de dois lotes com menores comprimentos, de forma a atender à demanda de número de lotes e dimensões solicitadas pela Administração Regional;
- Criar retornos para diminuir a extensão do quarteirão e facilitar o acesso;

- Concentrar os equipamentos públicos em um só quarteirão;
- Aumentar o tamanho dos lotes destinados a Inst EP, configurando apenas um lote maior;
- Prever estacionamentos públicos, quando possível;
- Prever lotes comerciais voltados para a praça ou manter como CSIIInd, nos quais também são permitidos os usos comerciais e prestação de serviços;
- Alterar a UOS dos demais lotes para CSIIIndR, considerando que nas áreas industriais há uma tendência de ocorrer o uso residencial de forma irregular, o que poderá causar futuros processos de regularização;
- Prever vegetação do tipo cerca viva ao longo da divisa do cemitério voltada para o SDE;
- Verificar as restrições ambientais quanto às atividades que serão permitidas nas UOS.

O projeto de parcelamento urbano **URB-MDE-NGB 180/2020**, propõe a criação de **119 unidades imobiliárias**, sendo um lote de Equipamento Público com 4.836,39m², e os demais com áreas entre 232,20m² e 456,78m².

A área do parcelamento compreende 90.968,24m², ou **9,097ha**, e está localizada no contexto de um tecido urbano onde predominam os usos: comercial, prestação de serviços e pequenas indústrias.

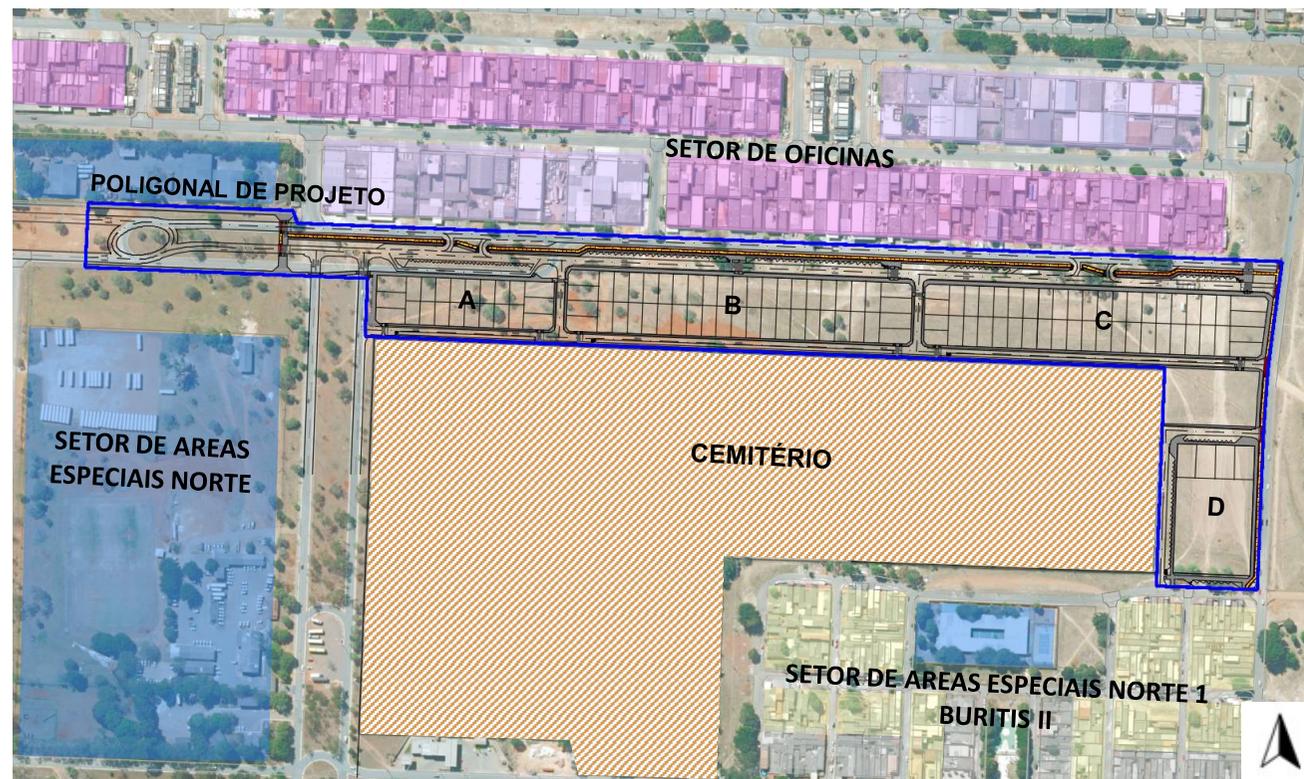


SETOR DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SDE PLANALTINA - RA VI

O PROJETO

O projeto foi concebido de modo a complementar e se integrar ao entorno já ocupado dos Setores de Oficinas e de Áreas Especiais Norte - SAEN de Planaltina.

Os Conjuntos A, B e C do Setor de Desenvolvimento Econômico estão dispostos ao longo da via principal, que dá acesso ao Setor de Oficinas, já implantado, sendo proposta sua duplicação para atendimento da demanda que será incrementada com a implantação do parcelamento.



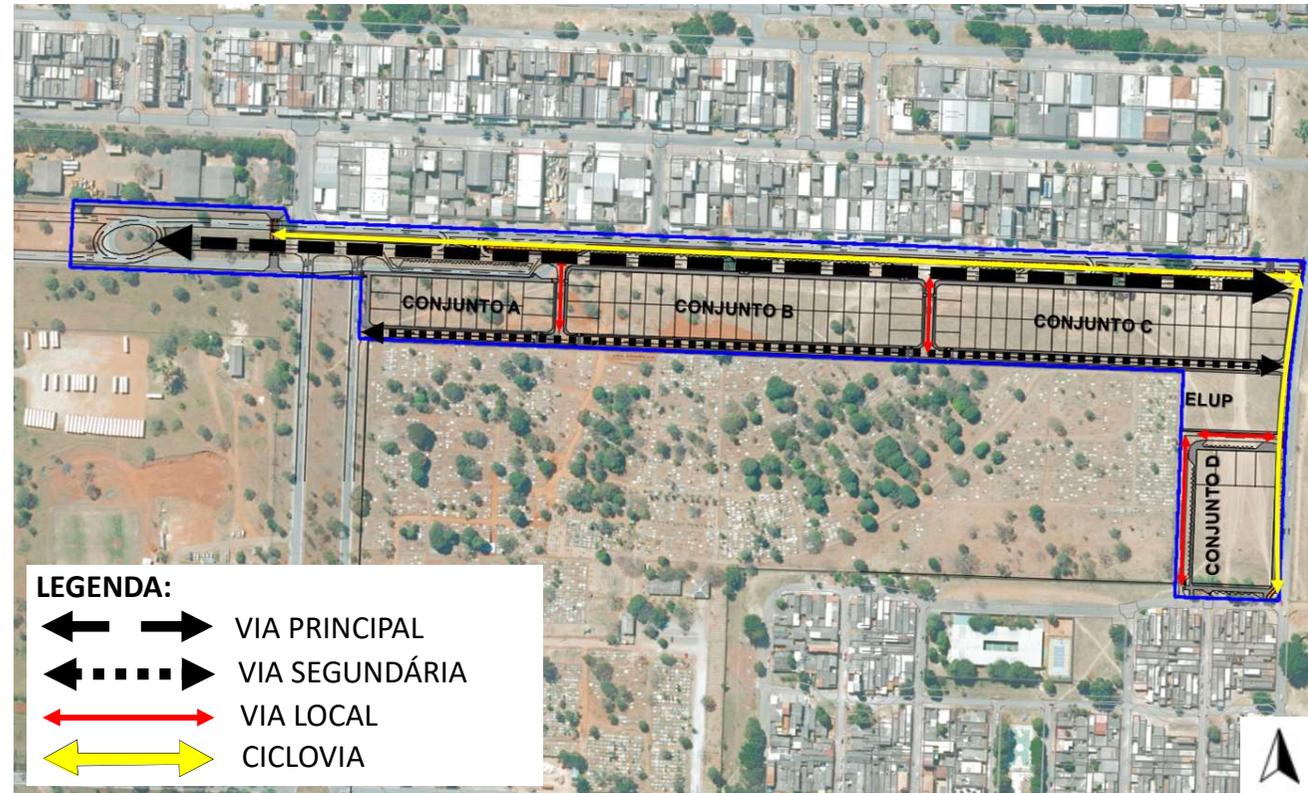
SETOR DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SDE PLANALTINA - RA VI

O PROJETO

As vias locais fazem a ligação entre a Via de Atividades (Principal) e a Via de Circulação (Secundária), que faz a divisa com o Cemitério, viabilizando e organizando o fluxo.

São previstos **estacionamentos no canteiro central e na via secundária**, com vistas a garantir o acesso aos estabelecimentos comerciais e de serviços.

Na via secundária foi adotado o sentido único de veículos a fim de comportar a fileira de vagas de estacionamento ao longo da mesma.



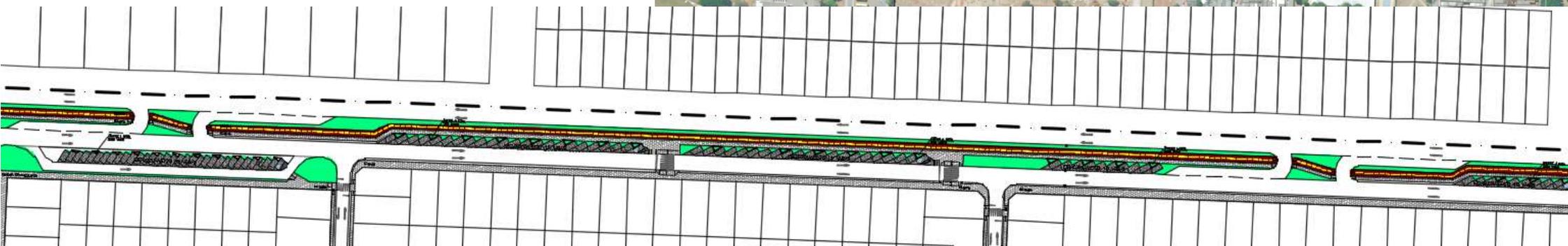
SETOR DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SDE PLANALTINA - RA VI

O PROJETO

A área é servida por linhas de ônibus que circulam pelo Setor de Oficinas.

Em complementação, o projeto contempla os princípios de acessibilidade para o pedestre e mobilidade ativa com proposta de ciclovia conectando o parcelamento ao entorno imediato – Setor de Oficinas e Setores Residenciais Norte e Leste.

Em alguns trechos a malha cicloviária possui uma infraestrutura segregada e, em outros casos, adota-se a calçada compartilhada, onde o pedestre e o ciclista compartilham o espaço.

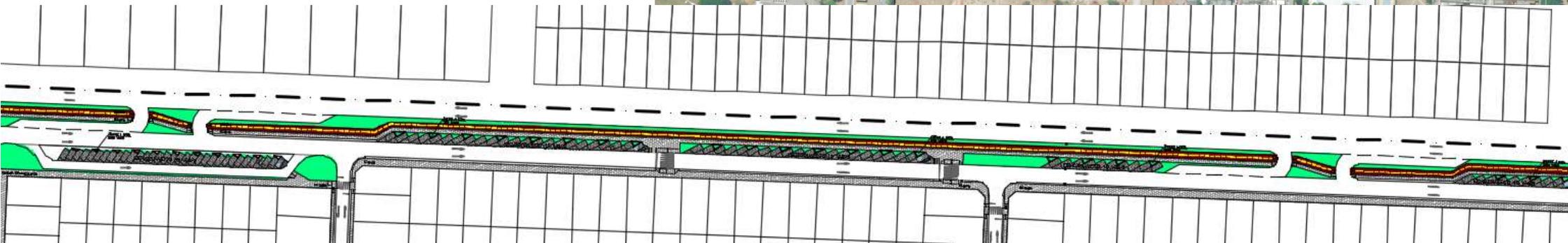


SETOR DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SDE PLANALTINA - RA VI

O PROJETO

Em relação às calçadas, estas foram dimensionadas de acordo com a característica da via, reservando sempre faixas de serviço e **passeio livre de obstáculos, conforme NBR 9050. Os estacionamentos também devem atender aos critérios de acessibilidade**, além de demarcação de vagas para idosos e pessoas com deficiência, bem como para motos, conforme previsto na legislação pertinente.

Estão previstas mais de 200 vagas para veículos e 20 para motos.



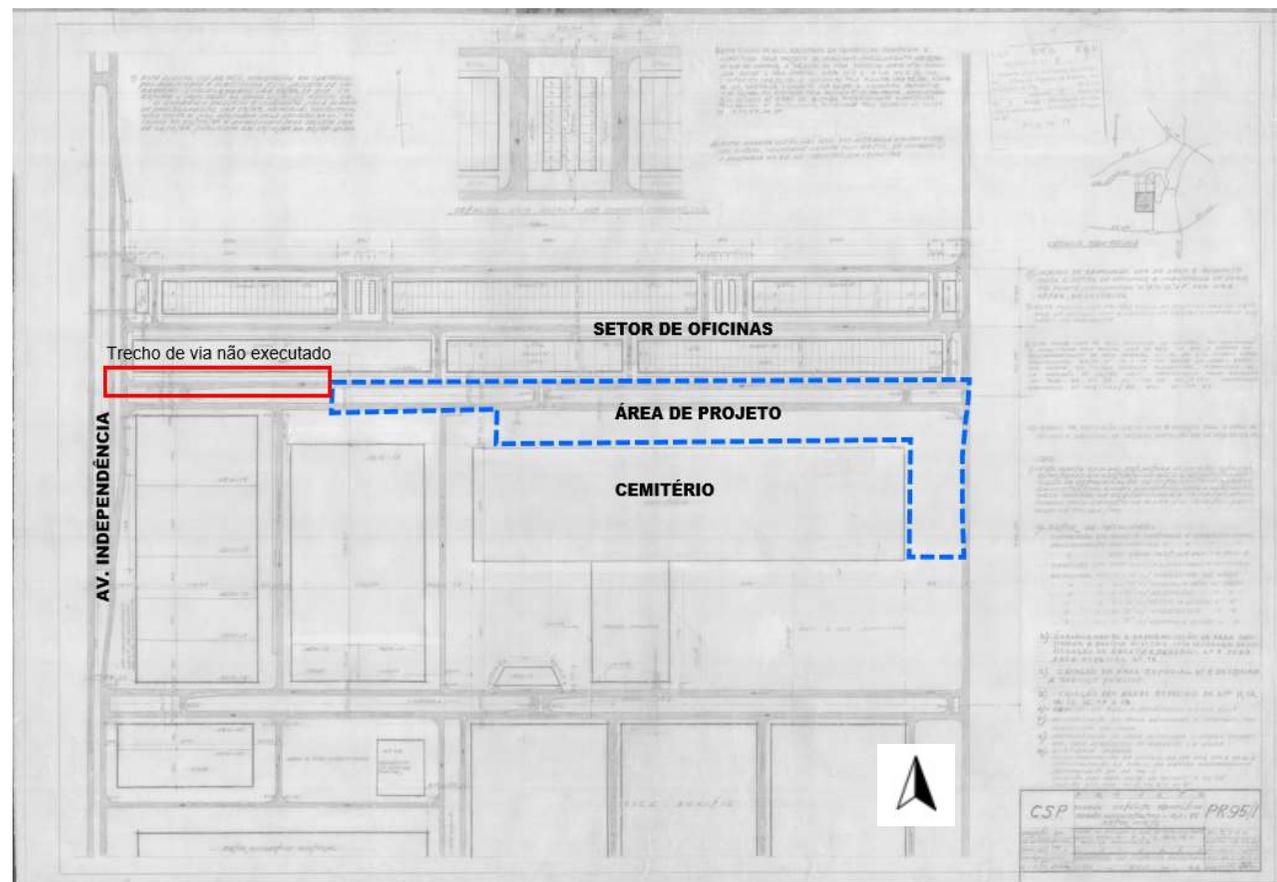
SETOR DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SDE PLANALTINA - RA VI

O PROJETO

Em relação ao sistema cicloviário, a **SEMOB** se manifestou favoravelmente à proposta, sugerindo apenas que o projeto fosse estendido até a **Avenida Independência**, em função da ciclovia existente nessa avenida, e por esta ser a principal via de acesso ao transporte público.

Apesar da poligonal de projeto não abarcar o trecho sugerido, **foi feita uma indicação de continuidade** da infraestrutura cicloviária até a Av. Independência, no formato de calçada compartilhada, a ser implantada quando a via for duplicada.

Esse trecho de via duplicada foi **previsto no projeto original, PR 95/1**, mas ainda não foi executado.



PR 95/1

SETOR DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SDE PLANALTINA - RA VI

O PROJETO

As áreas de ELUP (Espaços Livres de Uso Público) definidas no projeto têm a função de circulação, recreação, equilíbrio ambiental e composição paisagística, sendo que a maior delas pode constituir **uma praça com equipamentos de esporte e lazer da comunidade** e instalação de mobiliários urbanos, tais como kits de ginástica, parques infantis, bancos e demais elementos de interesse da vizinhança, a serem definidos por ocasião de sua implantação.

Recomenda-se que essa área seja mantida em sua maior parte permeável, contribuindo para retardar e absorver uma parcela das águas pluviais.

Na praça e na área destinada a Equipamento Público devem ser previstos paraciclos ou bicicletários, os quais não devem obstruir o passeio, permitindo a livre circulação de pedestres.

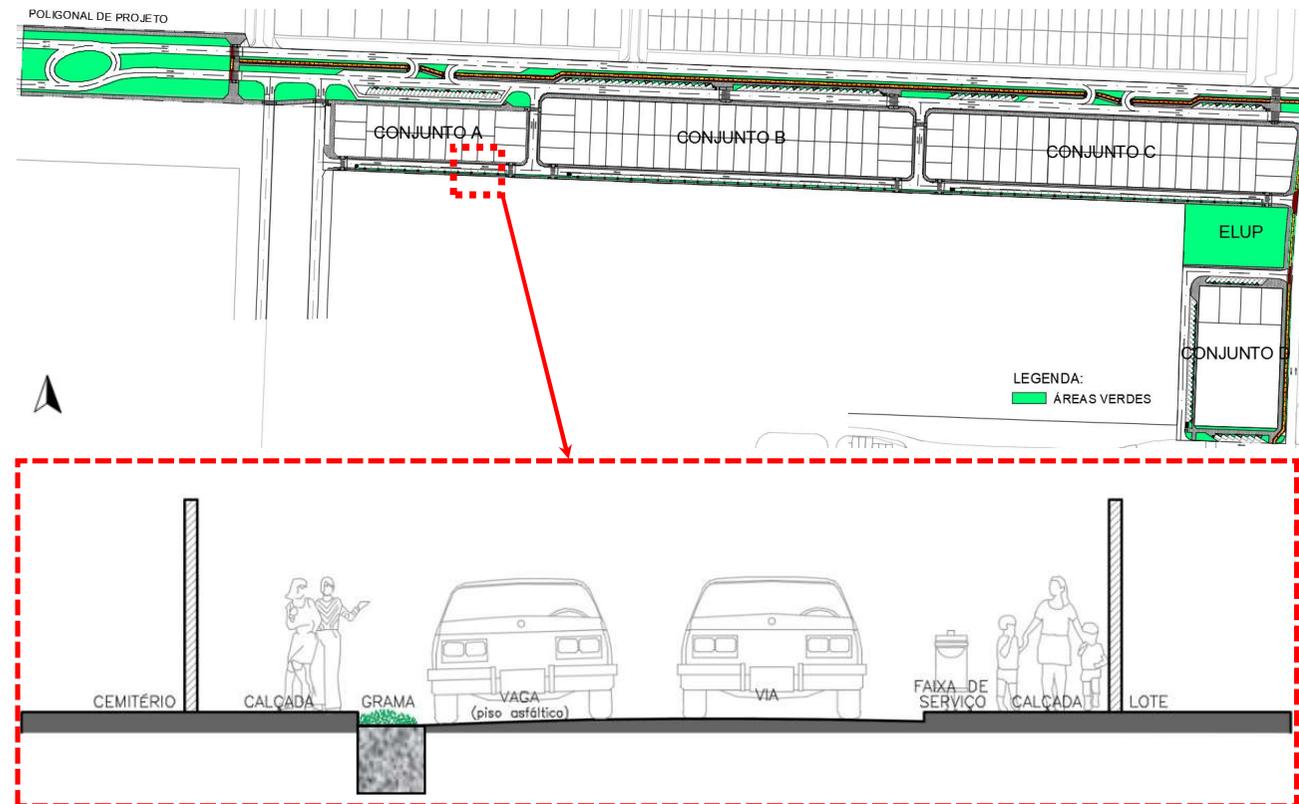


SETOR DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SDE PLANALTINA - RA VI

O PROJETO

Ao longo das calçadas, foi prevista **faixa de serviço permeável** que, juntamente com o tratamento a ser dado aos estacionamentos e à área de ELUP, poderão auxiliar o sistema de drenagem tradicional, conforme observado pela **NOVACAP**, que recomenda a **previsão de espaços que possibilitem a implantação de estruturas de amortecimento de vazão de águas pluviais**, mantendo assim, as condições hidrológicas de pré-ocupação, com controle do escoamento superficial.

Com esse intuito, foi proposto na via secundária (divisa com o Cemitério), que apresenta as cotas mais baixas do parcelamento e receberá grande parte do escoamento das águas da chuva, **uma estrutura de amortecimento tipo “trincheira de infiltração”**, composta por uma base de brita graduada sobre uma camada de entulho cinza.



Sobre esse leito, uma cobertura vegetal, **compondo uma infraestrutura verde que permite maior infiltração**, complementada pelo uso de cordões de concreto rebaixados e nivelados com os pavimentos de modo a permitir o escoamento superficial das águas pluviais.

O projeto atende o art. 16 do Decreto nº 38.047/2017, que dispõe sobre o sistema viário, nas áreas destinadas a estacionamento **foi previsto espaço para o plantio de vegetação de porte arbóreo**, com distanciamento médio de 10,00 metros entre as árvores, em cada fileira de vagas, nos locais onde não há interferências com as redes de infraestrutura, contribuindo assim com a melhoria do microclima urbano e demais serviços ecossistêmicos associados à arborização.

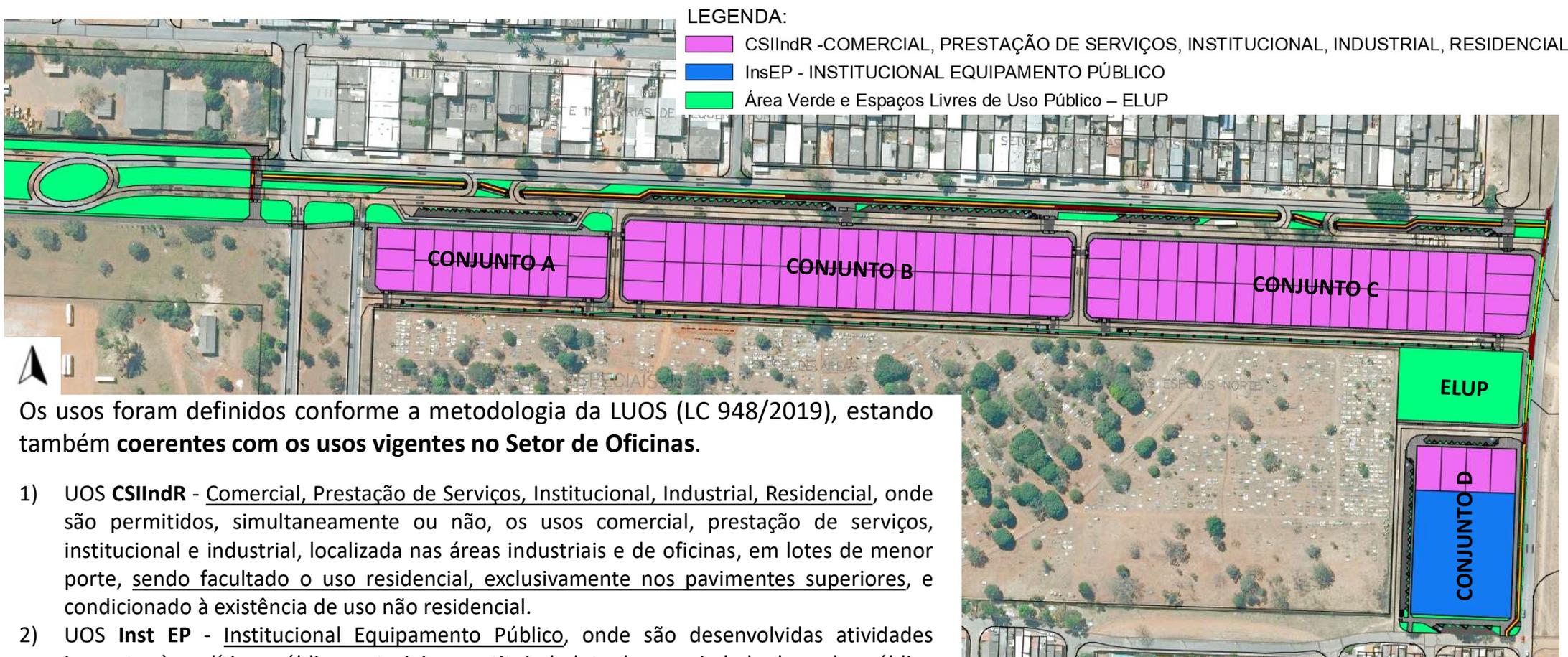
Os estacionamentos, sempre que aplicável e possível, devem ainda atender à Lei nº 3.835, de 27 de março de 2006, que dispõe sobre pavimentação de estacionamentos no DF: *“Art. 1º. Todas as áreas abertas destinadas a estacionamentos, públicos e privados, no Distrito Federal, **deverão utilizar pavimentação permeável**”.*

O conjunto dessas ações contribui para compatibilização com os riscos ecológicos apontados no ZEE, e outro fator que também contribui para diminuir o impacto ambiental é o fato de se aproveitar o vazio urbano próximo a outras áreas urbanas consolidadas, em vez de ocupar novas áreas onde seriam modificadas as características naturais do ambiente numa escala maior.

Consideramos que a complementação do Setor é importante para promoção do **desenvolvimento econômico** e para **ordenar a ocupação do solo** numa área que hoje é um vazio urbano, possibilitando constituir um espaço urbano integrado e geração de emprego para a população residente no entorno, além da possibilidade de conciliar o local de moradia com a atividade econômica, diminuindo a necessidade de grandes deslocamentos e, conseqüentemente, o tráfego de veículos.

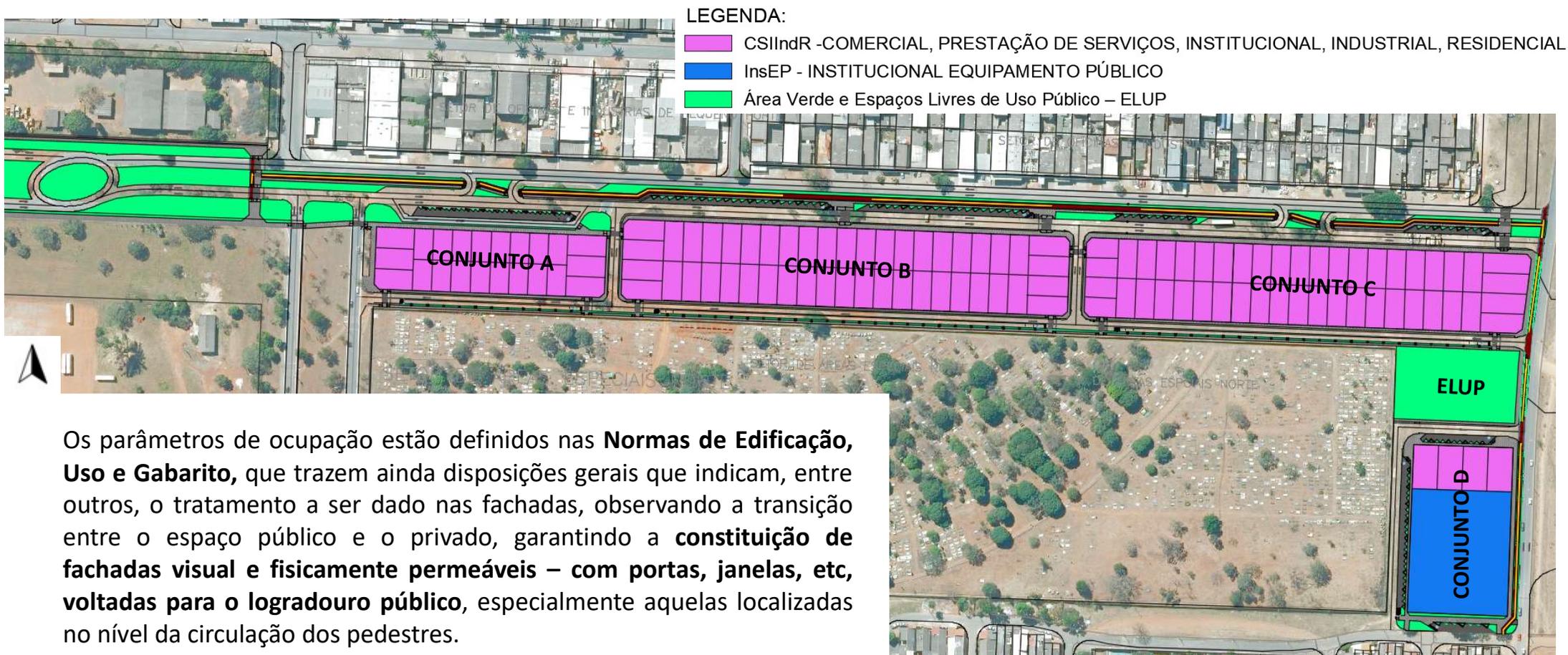
SETOR DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SDE PLANALTINA - RA VI

MAPA DE USOS



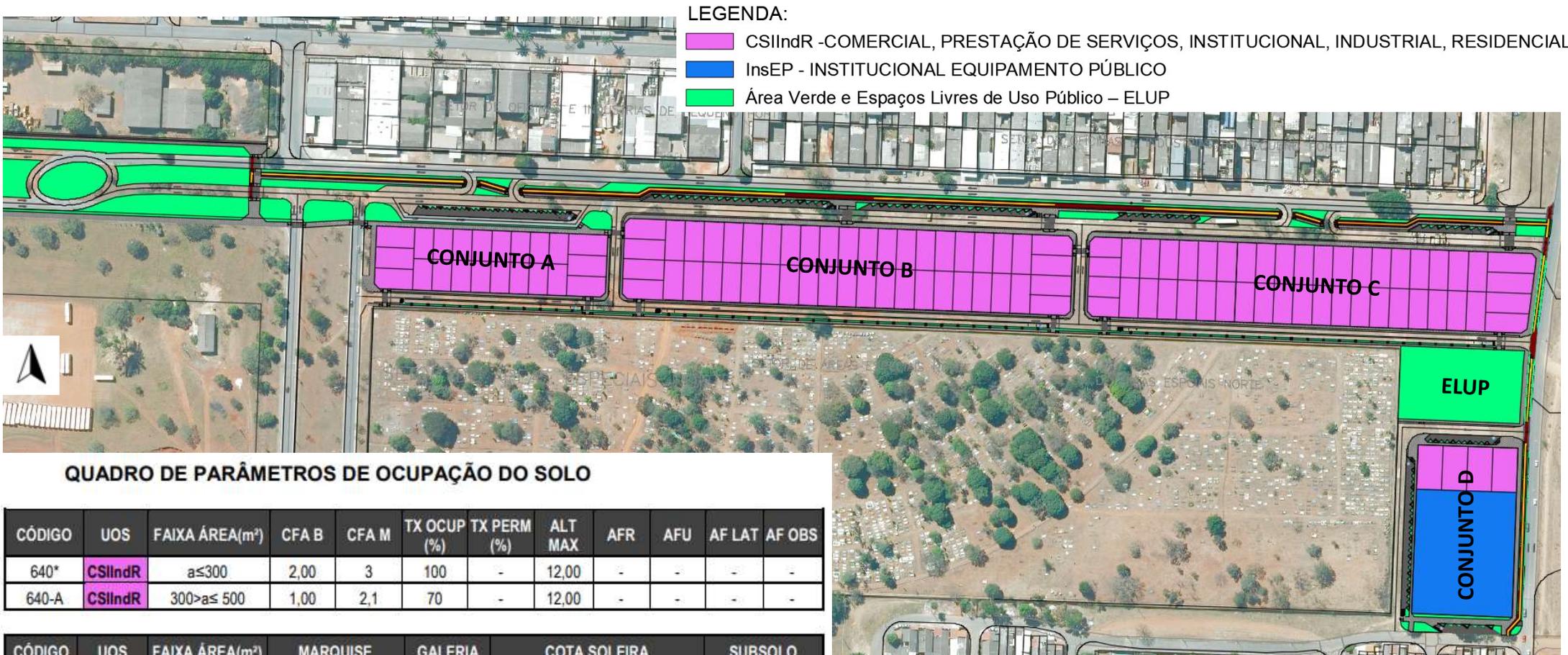
SETOR DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SDE PLANALTINA - RA VI

MAPA DE USOS



SETOR DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SDE PLANALTINA - RA VI

MAPA DE USOS



* Faixa de área existente na LUOS

EQUIPE DO PROJETO DE PARCELAMENTO

SUPERVISÃO:

Arq. Vitor Recondo Freire

Subsecretário de Projetos e Licenciamento de Infraestrutura – SUPROJ/SEDUH

COORDENAÇÃO:

Arq. Juliana Braga de Sousa Manganelli Antunes

Coordenadora de Elaboração de Projetos – COPROJ/SUPROJ/SEDUH

REVISÃO:

Arq. Eliane P. Victor Ribeiro Monteiro

Diretora de Parcelamento do Solo – DISOLO/COPROJ/SUPROJ/SEDUH

PROJETO:

Arq. Paula Ferri Paixão

Assessora de Projetos e Licenciamento de Infraestrutura – SUPROJ/SEDUH