

EXPANSÃO DE SANTA MARIA

QUADRAS 416-418 e 516-518



O processo trata da **regularização da Expansão da cidade de Santa Maria - RA XIII - Quadras 416, 417, 418, 516, 517 e 518**, com a finalidade de registro em cartório das unidades.

O projeto é baseado na URB-MDE 77/97, elaborada pelo Grupo de Assentamento – GAS/SO/GDF, criado em 1993.

A URB 77/97 foi compatibilizada com a restituição aerofotogramétrica 2016 da área, no que se referiu à implantação dos lotes, para a regularização da ocupação consolidada.

A revisão do projeto acrescentou elementos de acessibilidade e mobilidade, o que gerou um novo número de URB - 015/2020, para caracterizar essa atualização do projeto.



EXPANSÃO DE SANTA MARIA

HISTÓRICO

A ocupação da área destinada à implantação do Núcleo Habitacional Santa Maria foi fundamentada no Plano de Ocupação e Uso do Solo elaborado pela ENGEVIX, em 1990, aprovado pela Decisão nº 01/90 de 11.01.90-CAUMA.

O Plano previu etapas de implantação, sendo este projeto referente à 4ª Etapa.

O EIA/RIMA, realizado em 1993, concluiu que a área não apresentava nenhum impeditivo de ordem física, geológica, geotécnica ou geomorfológica.

A área foi ocupada entre 1995 e 1997, sendo dotada de toda infraestrutura e de Equipamentos Públicos, embora o projeto não tenha ido à registro cartorial.



EXPANSÃO DE SANTA MARIA

SITUAÇÃO IMPLANTADA



EXPANSÃO DE SANTA MARIA

SITUAÇÃO IMPLANTADA



Ao longo dos anos, várias demandas dos moradores foram implantadas, de tal modo que já estão instalados no local campo de grama sintética, área de exercícios e quadra poliesportiva.

Alguns desses mobiliários ocuparam áreas originalmente previstas para unidades imobiliárias, o que levou à decisão de deslocar lotes ainda não edificadas com o objetivo de preservar os espaços de lazer já em uso pela comunidade.

EXPANSÃO DE SANTA MARIA

Novas demandas por mobiliário urbano foram encaminhadas e o projeto procurou acomodá-las nessas praças centrais.

Em uma das áreas que compõem as praças centrais, há uma horta comunitária, cultivada pelos moradores, que foi preservada no projeto em meio às intervenções propostas.



O PROJETO



Equipamentos de esporte e lazer

PEC

CAMPO DE FUTEBOL

QUADRA POLIESPORTIVA

PRAÇA/PARQUINHO

Como o parcelamento já está dotado de toda a infraestrutura de água, esgoto, drenagem, pavimentação e energia, consideraram-se desnecessárias novas consultas.

Por solicitação do SLU, e em consonância com as diretrizes constantes no ZEE para a Subzona SZDPE 2, foi destinada uma área para organizações de catadores de materiais recicláveis, com vistas à implantação de central de triagem e reciclagem.



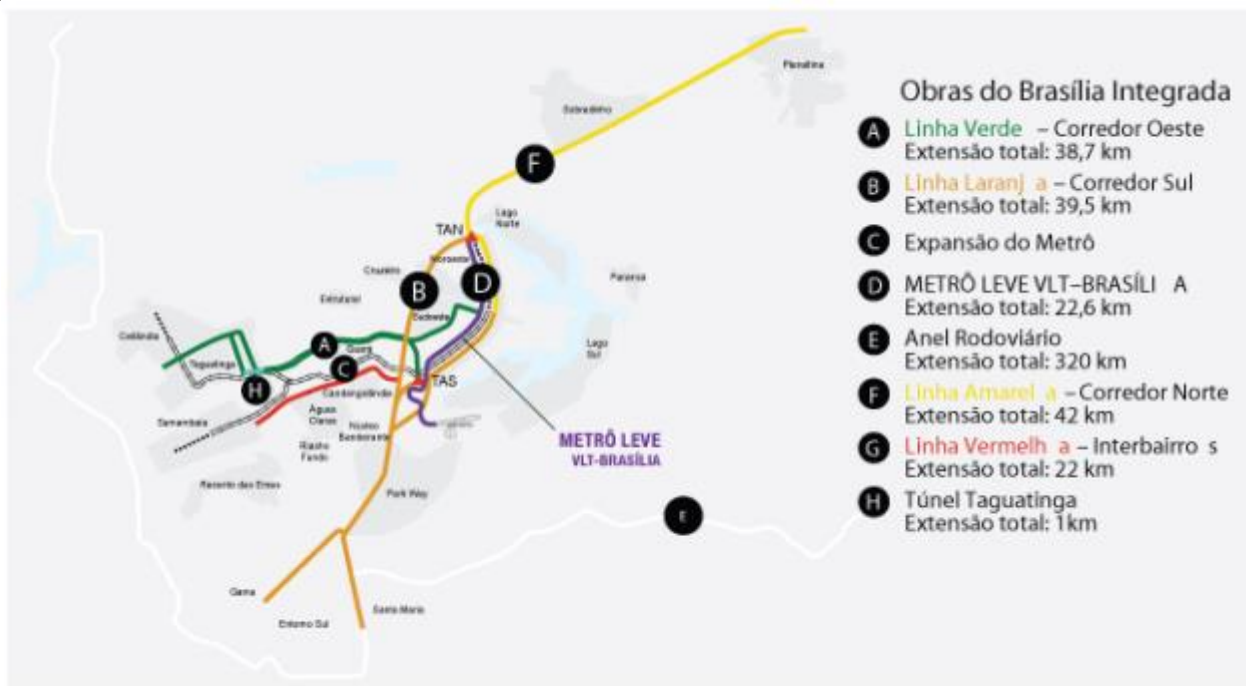
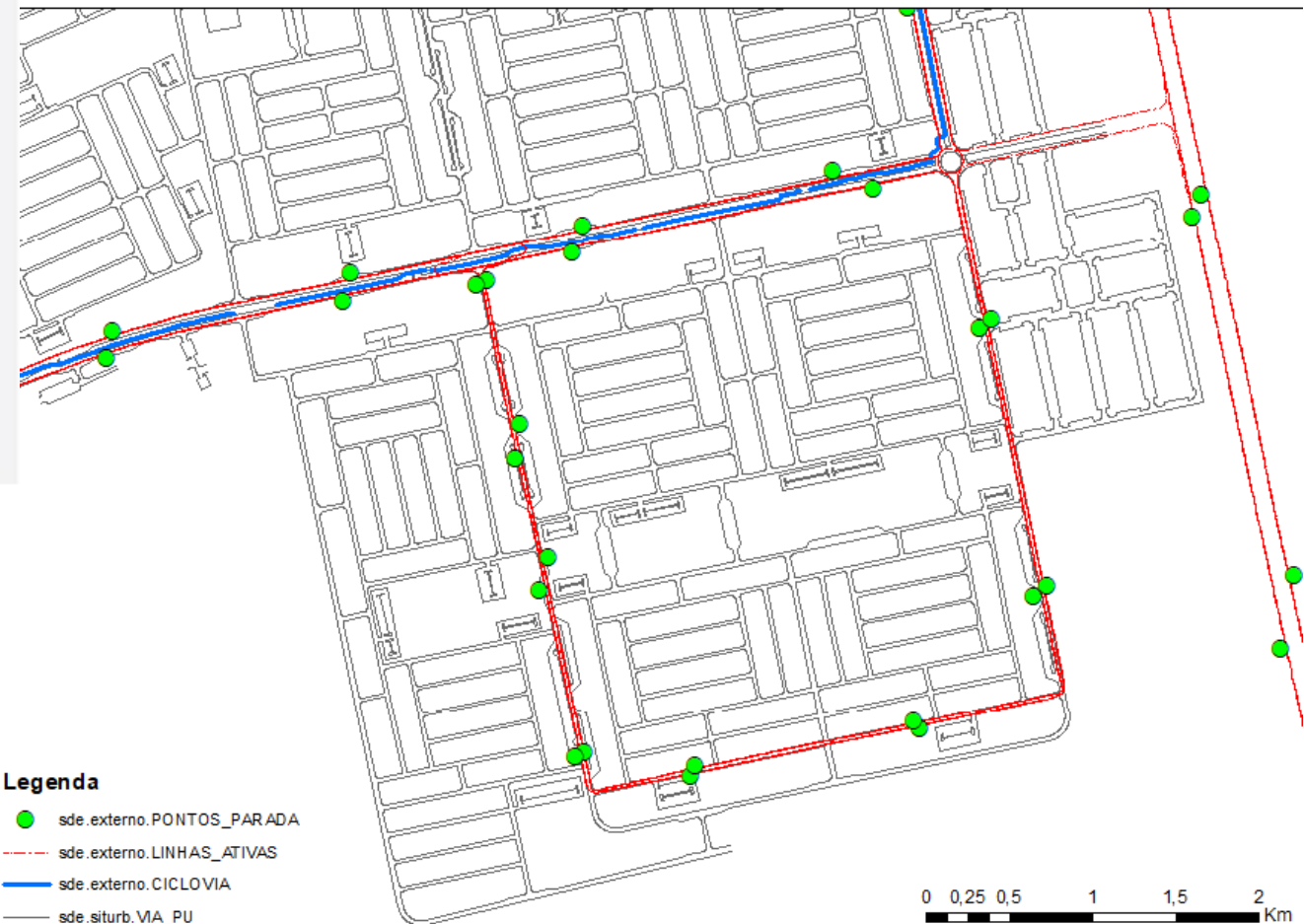


Figura 1 - Obras do Programa Brasília Integrada.

A área está conectada ao Corredor Sul do BRT que liga Santa Maria e Gama ao Plano Piloto.



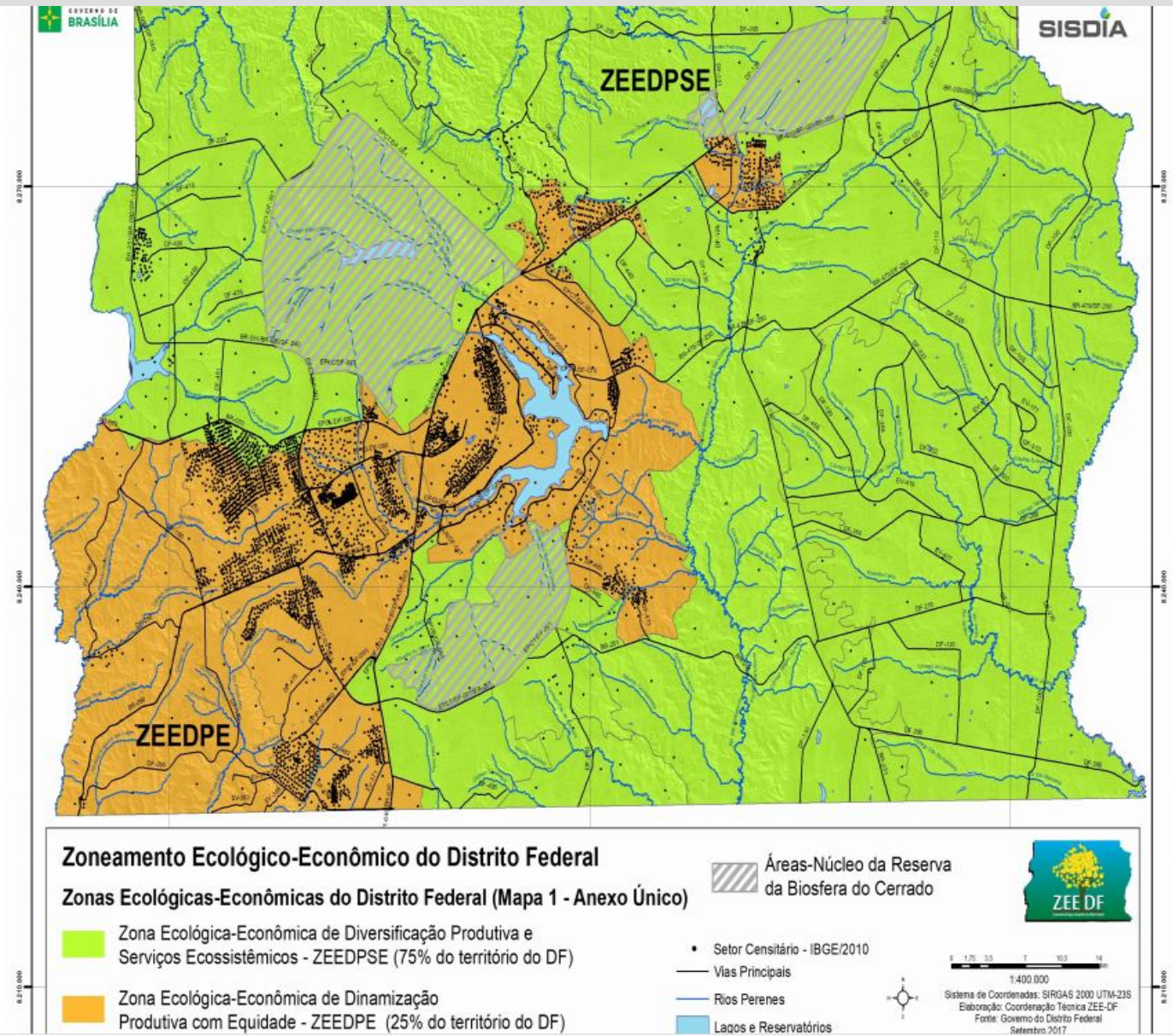
De acordo com o PDOT - Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Lei Complementar Distrital nº 803/2009, atualizada pela Lei Complementar Distrital nº 8.854/2012, **a área de projeto encontra-se na Zona Urbana Consolidada - ZUC.**

A ZUC é composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, onde devem ser desenvolvidas as potencialidades dos núcleos urbanos. Para Santa Maria, o PDOT define a densidade média com valores superiores a 50 (cinquenta) e até 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare.

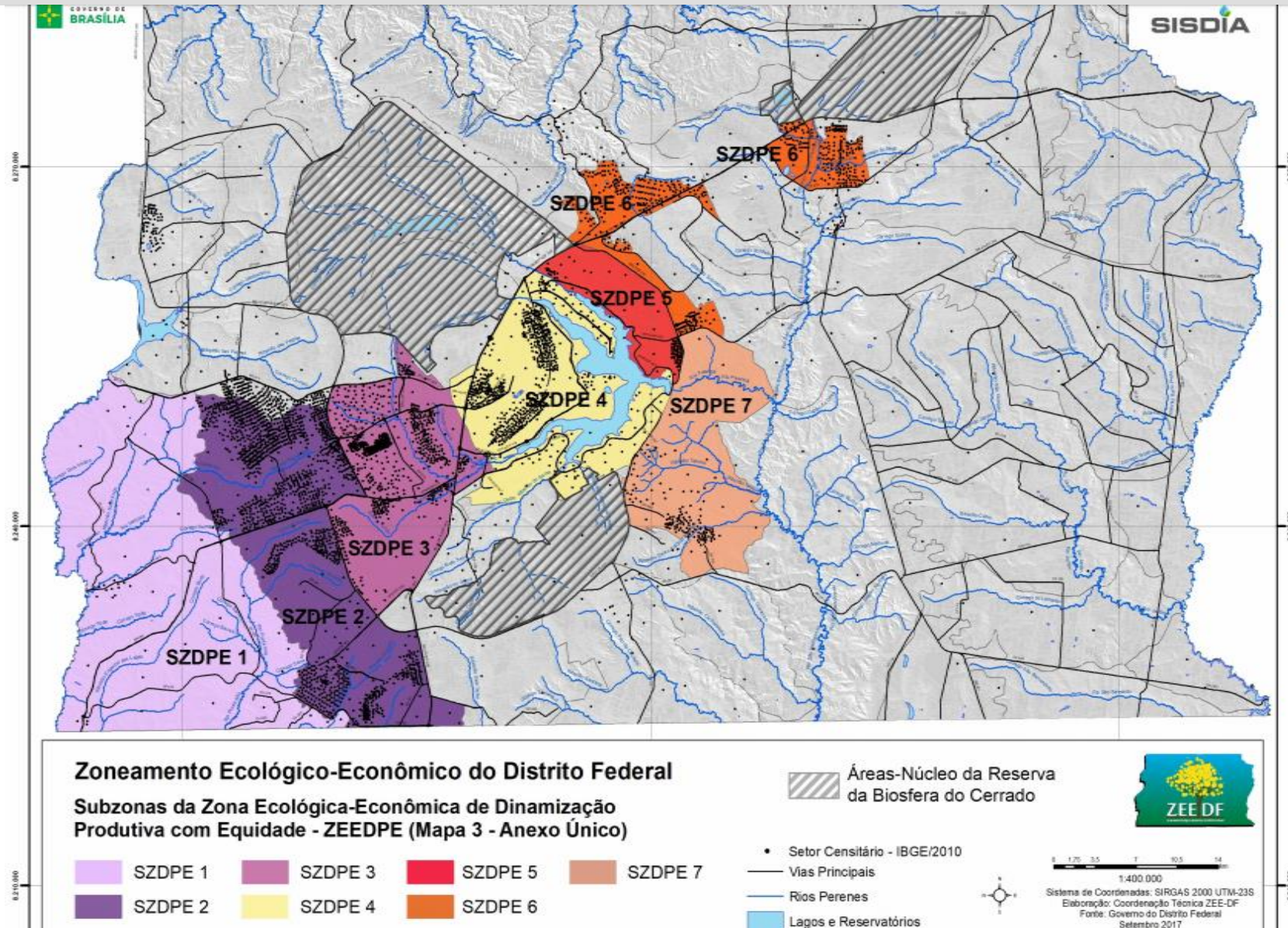
Apesar do parcelamento estar consolidado, não consta da Estratégia de Regularização do PDOT. Foram, então, adotados os critérios e metodologia da **Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS** (Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019).



Em relação ao **ZEE**, a área encontra-se na Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos



- Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2, destinada à:
 - integração de núcleos urbanos no eixo sudoeste-sul do Distrito Federal;
 - consolidação de centralidades urbanas e
 - qualificação urbana.

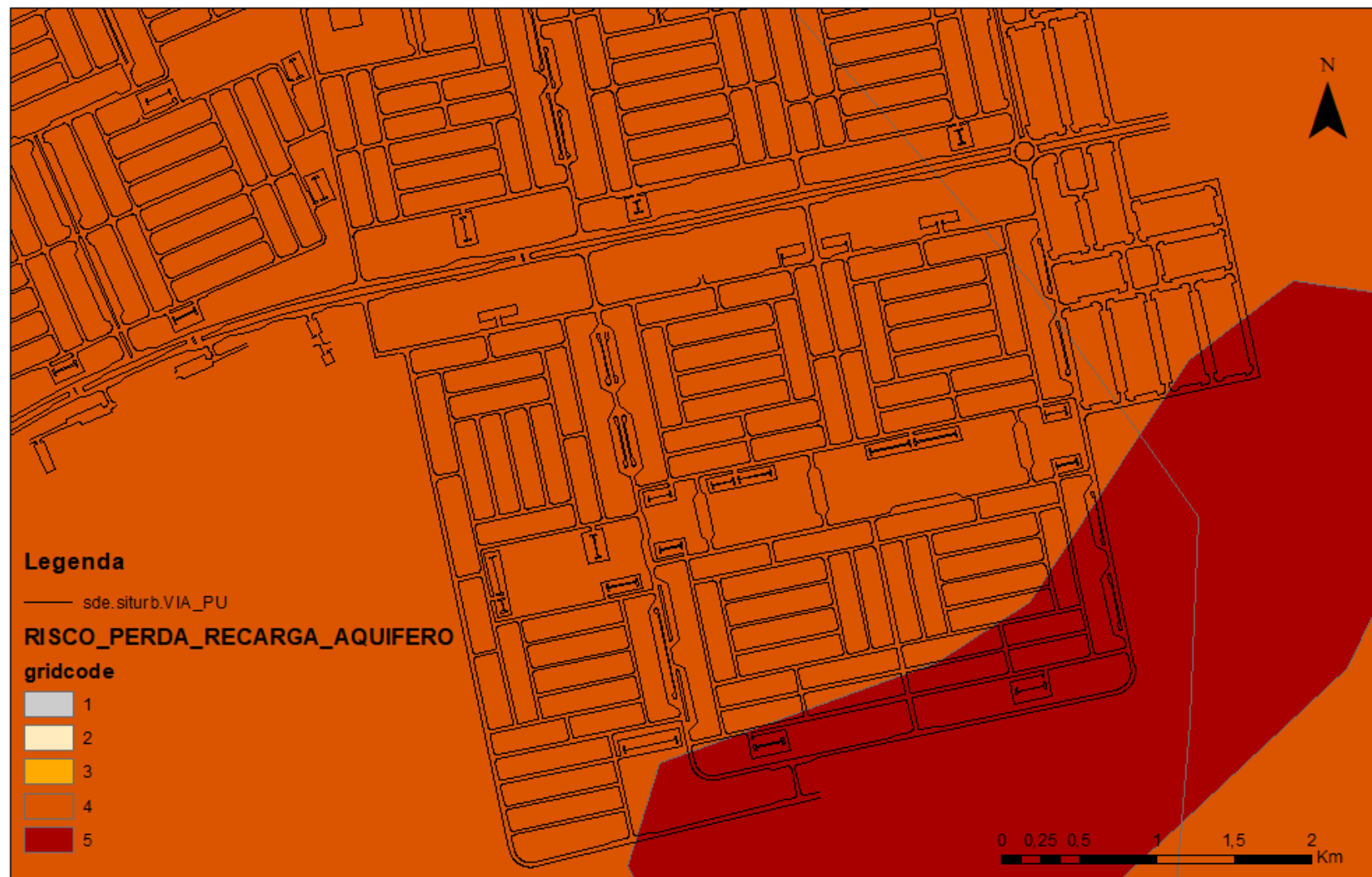


A área apresenta na **matriz ecológica** riscos ambientais 2 e 3 (alto ou muito alto).

O risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero é alto e o risco ecológico de contaminação do subsolo também é alto e muito alto.

Por essa razão, a revisão do projeto propôs bosques arborizados para contribuir com a filtragem e recarga dos aquíferos, conforme diretriz do ZEE, constituindo estratégia de manutenção da permeabilidade do solo, infiltração, recarga, manejo de águas pluviais e melhoria do microclima urbano.

Na área com maior risco (5), propõe-se baixa intensidade de ocupação, mantendo-se grandes áreas livres.



Mapa Risco de perda de recarga de aquífero e risco de contaminação do subsolo

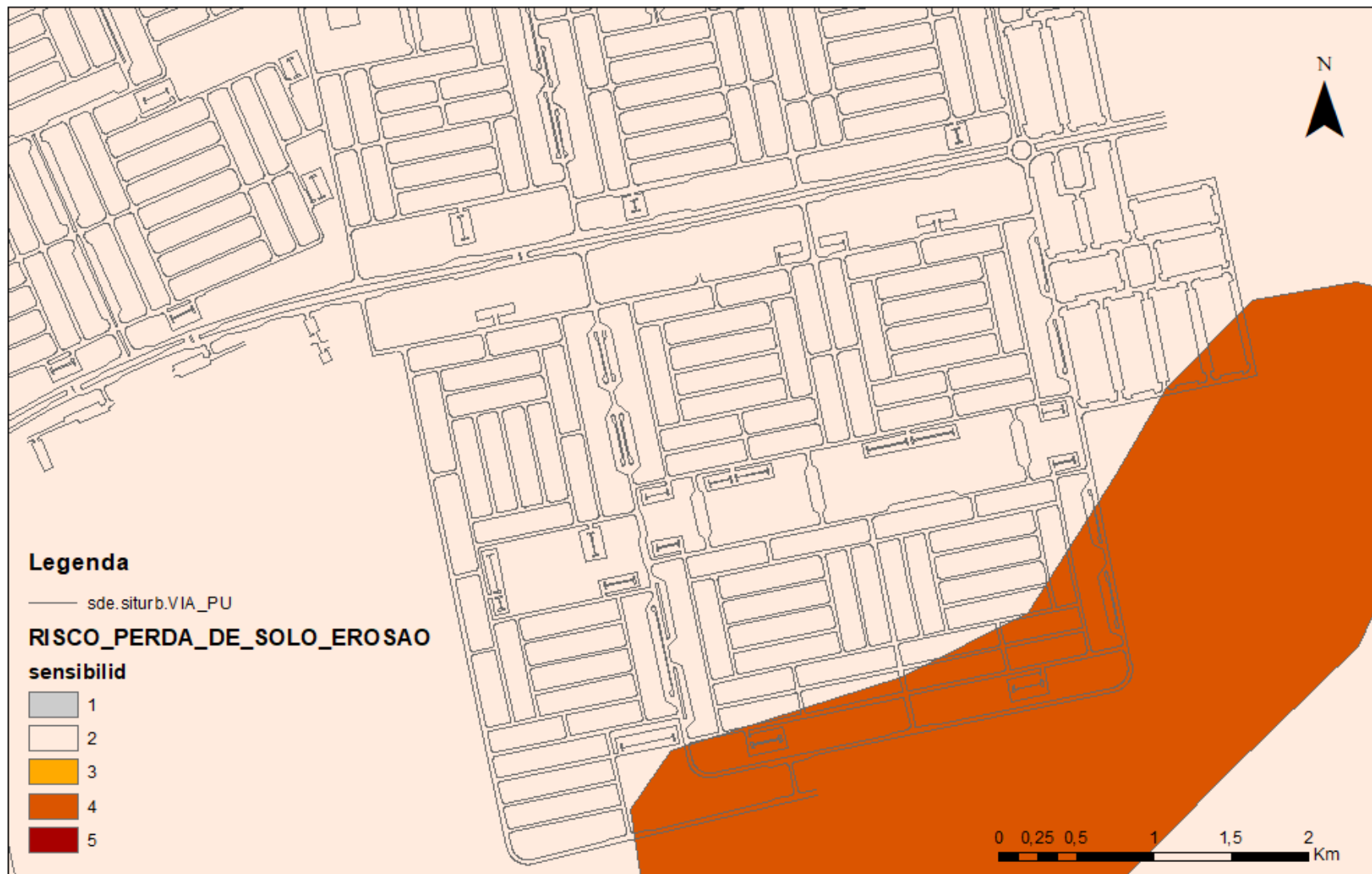
O risco ecológico de perda de solo por erosão é baixo em sua maior parte, sendo alto apenas em seu trecho final a sudeste.

A área não apresenta risco de perda de cerrado nativo por se tratar de área totalmente antropizada.

O grau de comprometimento da vazão outorgável para retirada de água nos rios e para diluição de carga orgânica nos rios é baixo.

Na poligonal de projeto não existem quaisquer categorias de Áreas de Preservação Permanente – APPs ou Unidades de Conservação.

Na área com maior risco (4), propõe-se baixa intensidade de ocupação, mantendo-se grandes áreas livres.

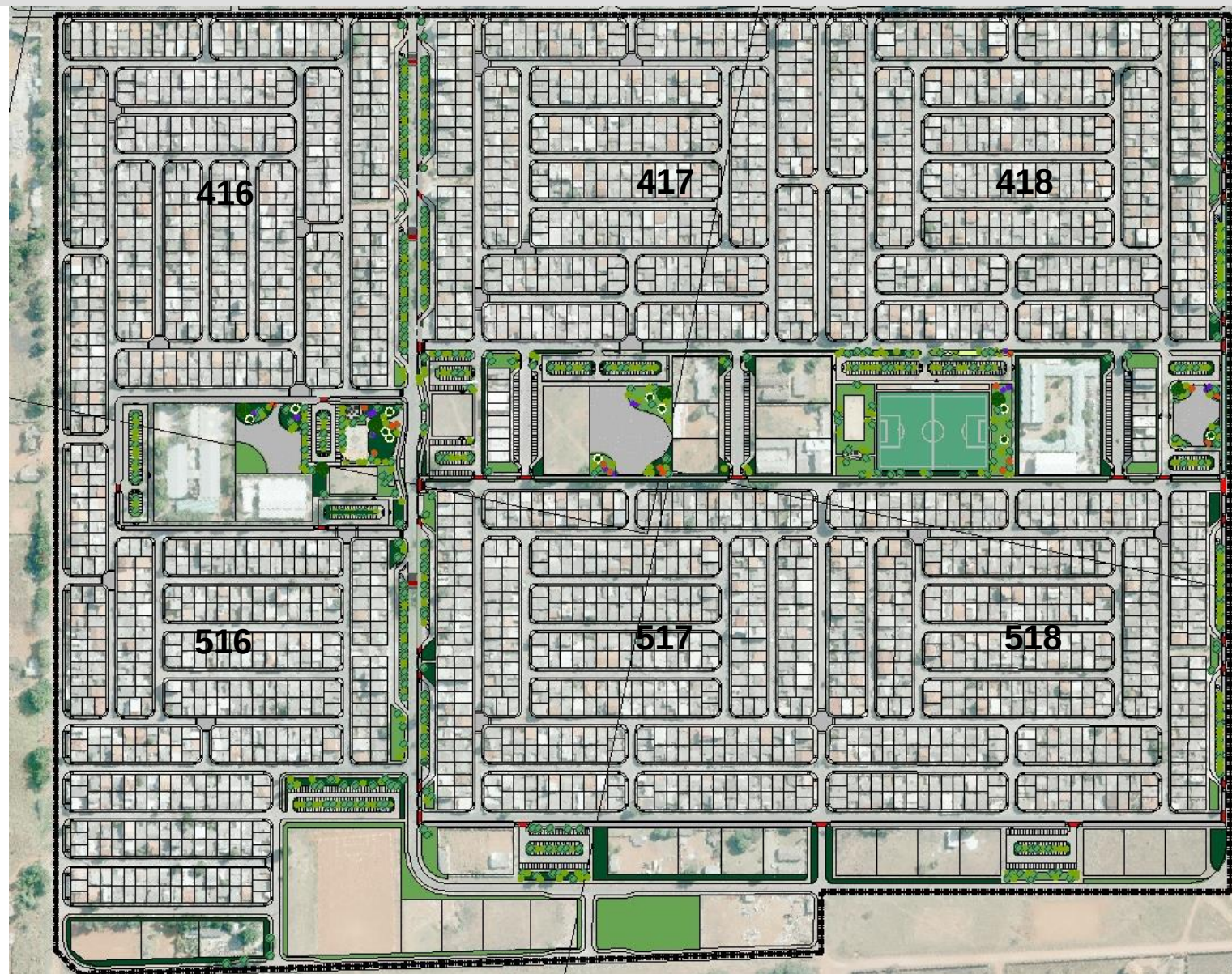


Mapa Risco de perda de solo por erosão

A área do parcelamento compreende 784.695,02m², ou 78,46ha, e está localizada no contexto de um tecido urbano predominantemente residencial, com 2.580 lotes que incluem também os usos comercial, institucional, serviços, industrial e equipamentos públicos.

Na concepção original do projeto, as praças foram concentradas em uma faixa central do parcelamento, no sentido longitudinal, entremeando os equipamentos públicos e comunitários, bem como o comércio de apoio.

No sentido transversal, existe uma Via de Atividades onde já circula o transporte coletivo, com bolsões de estacionamentos e comércios implantados.



No que diz respeito à situação fundiária, de acordo com o Despacho nº 0114/2018 do Núcleo de Análise Fundiária – NUANF/TERRACAP, de 09 de fevereiro de 2018, a Expansão de Santa Maria, está situada na Fazenda Santa Maria, pertencente ao patrimônio da TERRACAP, sob a Matrícula R.1/42.884, do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis – DF.

O Despacho TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUREG informa que a área não interfere com nenhum Memorial de Loteamento Urbano ou área isolada registrada em Cartório por esta Empresa ou sua antecessora.

O DESPACHO N.º 0257 / 2018 – NUANF informa ainda que não existe pendência fundiária/cartorial referente a Matrícula R.1/42.884, Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis – DF.

O Instituto de Ecologia e Meio Ambiente, por meio da Licença de Instalação nº 17/1992, autorizou a implantação do Núcleo Habitacional Santa Maria.

Após vários questionamentos ao IBRAM acerca da situação atual do licenciamento, consta no processo a Manifestação 3061 - IBRAM, informando que “Conforme a Resolução CONAM-DF nº 10/2017, edificações verticais e horizontais em terreno consolidado, localizado em perímetro urbano e inserido em parcelamento já dotado de infraestrutura (água, esgoto, drenagem, pavimentação e energia), são passíveis de dispensa de licenciamento ambiental.”

O Parágrafo único informa que “O órgão ambiental não emitirá declaração de Dispensa do Licenciamento Ambiental - DLA, para as atividades relacionadas no Anexo único desta Resolução.”

EXPANSÃO DE SANTA MARIA

O PROJETO

Na revisão do projeto, a partir do redimensionamento das áreas asfaltadas ao longo da Via de Atividades, foram propostas ciclovias. As calçadas também foram redimensionadas e rebaixos e travessias foram inseridos. Também foram definidas rotas acessíveis a partir das praças, em direção à Via de Atividades, para facilitar o acesso ao transporte coletivo.



Foto do bolsão de estacionamento na Via de Atividades



Fotomontagem da Via de Atividades com proposta de ciclovia e passeio acessível

EXPANSÃO DE SANTA MARIA

O PROJETO

Os quarteirões residenciais apresentam as esquinas chanfradas, mas em muitos casos existe invasão de área pública. Considerando tais situações, bem como o fato de que as calçadas implantadas são muito estreitas, foram propostas duas soluções de acessibilidade: ora são adotadas rampas nas esquinas, ora é necessária a instalação de plataformas elevadas para garantir a travessia com acessibilidade.



Fotomontagem das plataformas elevadas

Fotomontagem das esquinas rampadas

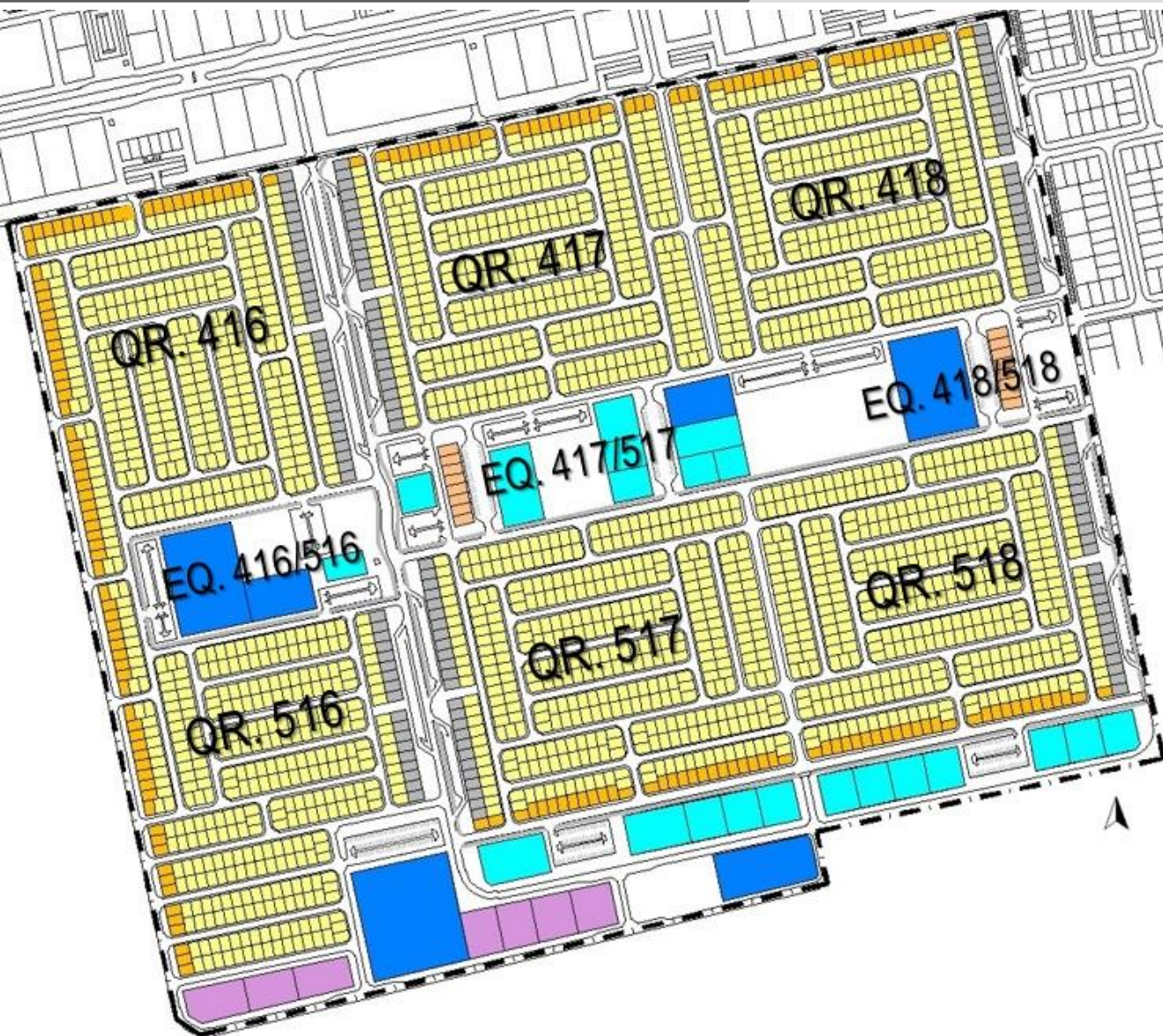
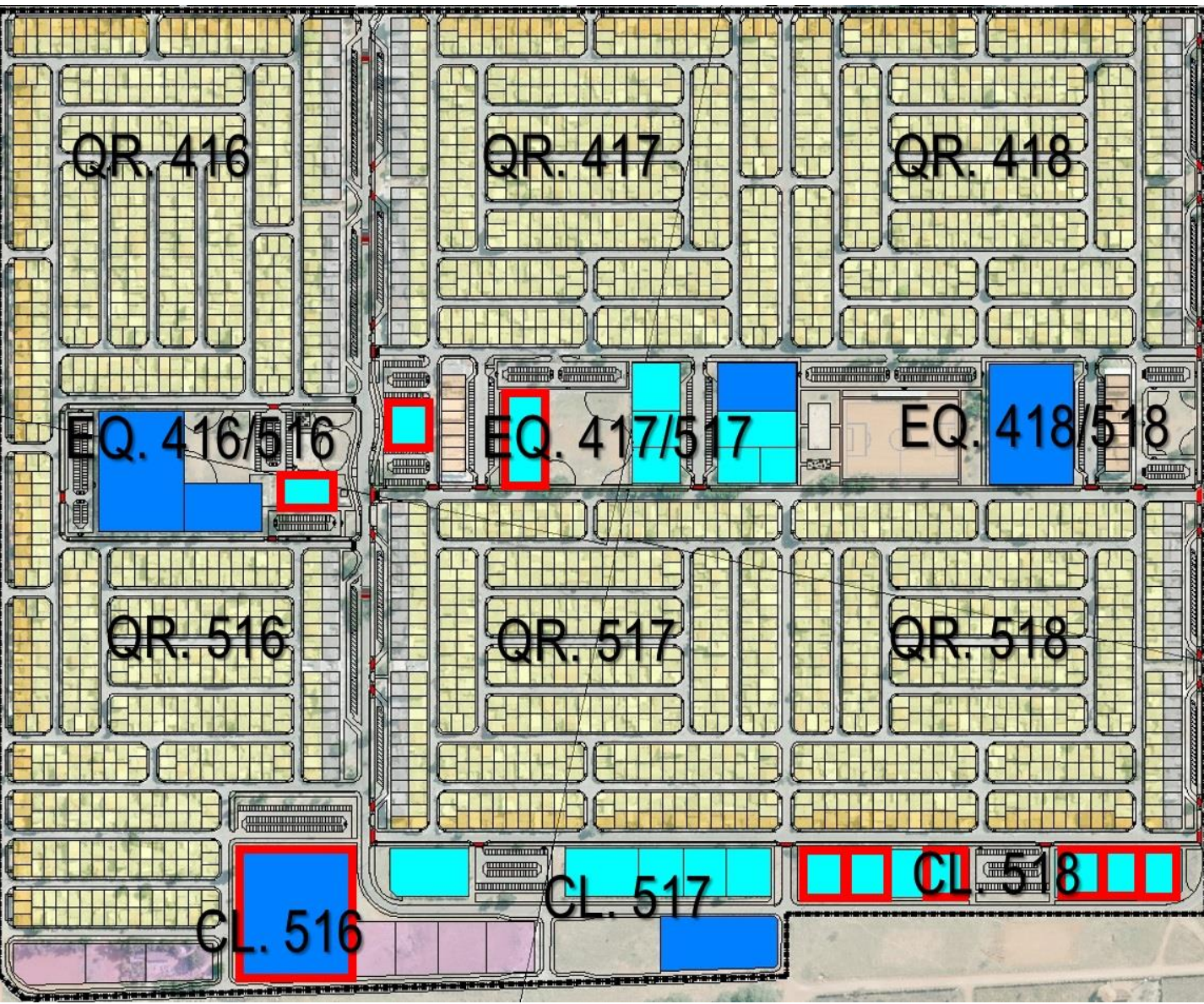


TABELA I - QUANTIDADE DE LOTES POR TIPOLOGIA

Residencial Obrigatório – RO1	2.190
Residencial Obrigatório – RO2	189
Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial – CSIIR1	16
Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial – CSIIR1 NO	151
Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial – CSIInd1	7
Institucional – Inst	21
Institucional Equipamento Público – InstEP	6
TOTAL	2.580

LEGENDA:

- Residencial Obrigatório - **RO1**
- Residencial Obrigatório - **RO2**
- Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial - **CSIIR1**
- Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório - **CSIIR 1 NO**
- Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial - **CSIInd1**
- Institucional - **Inst**
- Institucional Equipamento Público - **InstEP**



Os usos também estão em consonância com o EIA/RIMA (predominância de habitação unifamiliar), bem como com as diretrizes do ZEE, permitindo usos relativos às Atividades Produtivas de Natureza N3, N4 e N5.

Os lotes com área maior que 600 m² deverão apresentar reservatórios para captação de água pluvial nos termos da Lei nº 929, de 28 de julho de 2017, que dispõe sobre dispositivos de captação de águas pluviais para fins de retenção, aproveitamento e recarga artificial de aquíferos em unidades imobiliárias e empreendimentos localizados no Distrito Federal e dá outras providências.

LEGENDA:

- Residencial Obrigatório - **RO1**
- Residencial Obrigatório - **RO2**
- Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial - **CSIIR1**
- Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório - **CSIIR 1 NO**
- Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial - **CSIIInd1**
- Institucional - **Inst (9)**
- Institucional Equipamento Público - **InstEP (1)**
- Lotes vazios

EQUIPES ANTERIORES – GRUPO DE ASSENTAMENTO E IPDF	EQUIPE ATUAL DE REVISÃO
Supervisão: Arq. Maria da Glória Rincon Ferreira Diretora do Departamento de Urbanismo SO/GDF Arq. Eliana Klarmann Porto Arq. Eliana Ferreira Bermudez Gerente GEPRO II/IPDF – CREA 5.274 – GO/TO	Supervisão: Arq. Vicente Correia Lima Neto Subsecretário SUPLAN/SEGETH Coordenação: Arq. Anamaria de Aragão Coordenadora COPROJ
Acompanhamento Técnico: Arq. Isabel Miranda Pereira de Oliveira – CREA 6.279 – DF Arq. Irene Bazácas Correa – CREA 76.945/D/RS Arq. Mônica Veras Gomes – CREA 083.106.407-3 D/RJ Arq. Rubens Amaral – CREA 9294/D-DF Arq. Cristiano de Sousa Nascimento – CREA 9.006/D-DF Adm. Mauro Silésio Carneiro – TERRACAP	Revisão: Arq. Eliane P. Victor Ribeiro Monteiro Diretora DISOLO/COPROJ
Autor do Projeto: Arq. Aurora Gomes Ferreira Aragão Santos Arq. Missaé Hirako Arq. Valéria Arruda de Castro	Ajuste do Projeto: Arq. Marcio Comas Brandão Arq. Paula Ferri Paixão Arq. Hadália Katarini de Oliveira e Sousa
Colaboradores: Arq. Carla M. D´Almeida Ponce - Depto. Urb. - DeU/SO/GDF Engº Walter Taba – Engenheiro do IPDF – CREA 92.559/D José Dias Cordeiro Maria Suely Maria Helena Soares Torres Renata Pereira de Souza Manoel Dias de Souza Luciano da Silva Queiroz Isabel David Vieira	