



Companhia de Desenvolvimento
Habitacional do Distrito Federal

LOCALIZAÇÃO

A grayscale map of São Sebastião, showing the coastline and the layout of the town. A blue location pin is placed on the eastern side of the town, near the coast. A white rectangular box with the text 'ARIS MORRO DA CRUZ' is positioned above the pin.

ARIS MORRO DA CRUZ

São Sebastião—RA XIV

APRESENTAÇÃO

Projeto Urbanístico denominado **Bairro Residencial Vitória Quadra 01 e Av. Principal e Bairro Morro da Cruz Quadra 02 Conjunto A e Av. Principal e Quadra 04 e Conjuntos A a E e Av. Principal**, localizado na ARIS Morro da Cruz, Região Administrativa de São Sebastião – RA XIV, Distrito Federal – DF.

Conforme estabelecido pelo Art. 127, parágrafo único, inciso II do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT 2009/2012, aprovado pela Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e alterado pela Lei complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, e pela Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, o Núcleo Urbano de São Sebastião foi caracterizado como Área de Regularização de Interesse Social – ARIS.

Art. 127. As Áreas de Regularização de Interesse Social terão prioridade na regularização fundiária promovida pelo Poder Público.

Parágrafo único. São considerados Áreas de Regularização de Interesse Social os assentamentos a seguir, além dos descritos no Anexo II, Mapa 2, Tabelas 2A, 2B e 2C:

II – Núcleo Urbano de São Sebastião, na Região Administrativa de São Sebastião.

A área começou a se consolidar no ano de 2007, conforme os registros de imagens aéreas disponíveis no Geoportal da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, e conta com lotes residenciais unifamiliares e comerciais configurados em conjuntos que possui acesso principal a partir da via local confrontante denominada Av. São Sebastião, que é trecho contínuo com a DF- 463 e DF-473.

O parcelamento faz confrontação com a ARIS Morro da Cruz II a sul, a APP do Córrego do Açude a leste, a Av. São Sebastião a norte e a APP do Córrego do Ribeirão Santo Antônio da Papuda a oeste.

Para a definição dos limites da poligonal de projeto considerou-se a poligonal da ARIS Morro da Cruz, ajustando-a para coincidir com os limites dos lotes a serem regularizados, de forma a não admitir áreas intersticiais remanescentes.

CONFRONTANTES



SH JARDIM BOTÂNICO
SH ESTRADA DO SOL

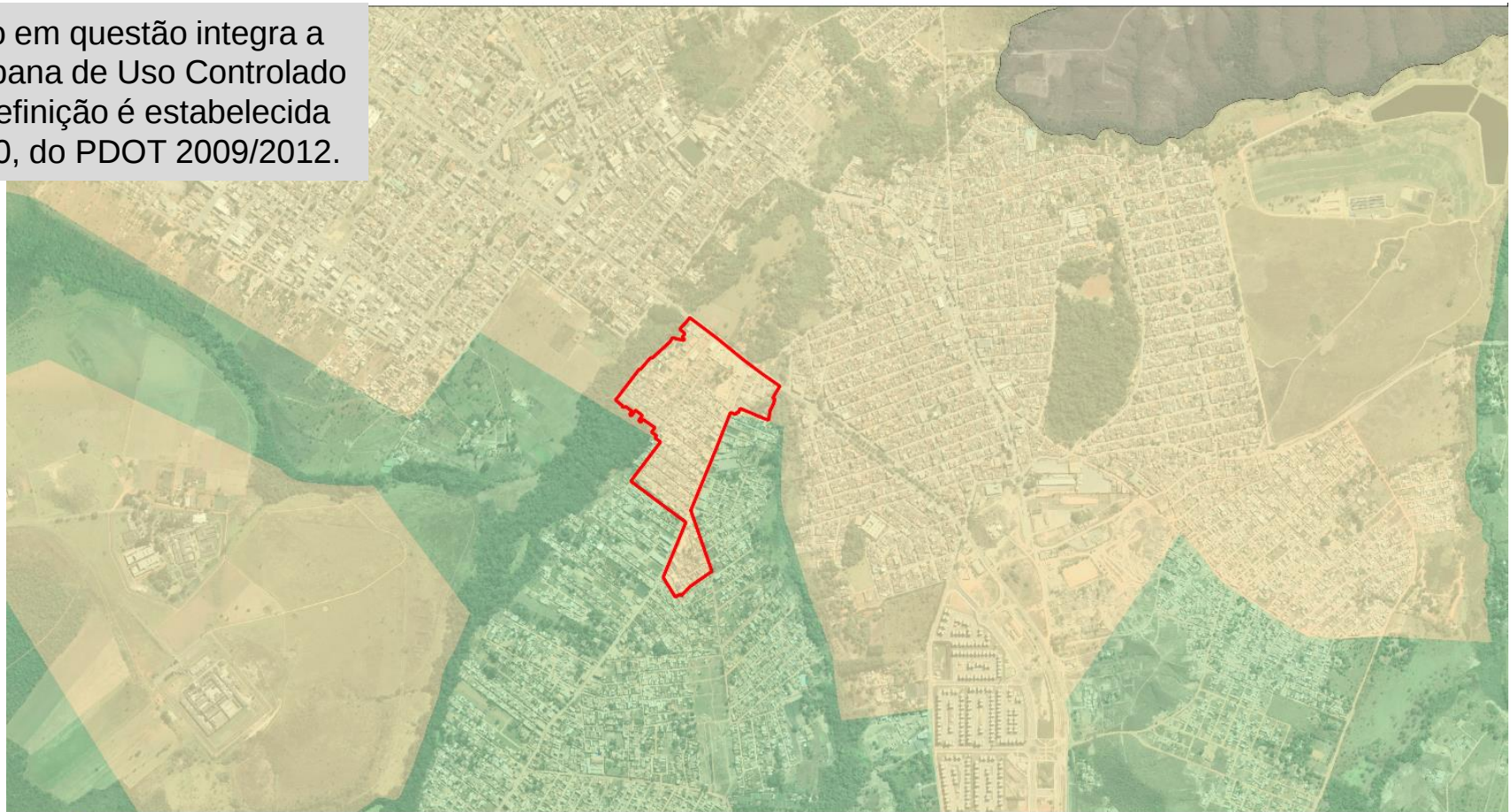
BR251
DF463

DF473
POLIGONAL URB 196/2020



ZONEAMENTO

O projeto em questão integra a Zona Urbana de Uso Controlado II, cuja definição é estabelecida no Art. 70, do PDOT 2009/2012.



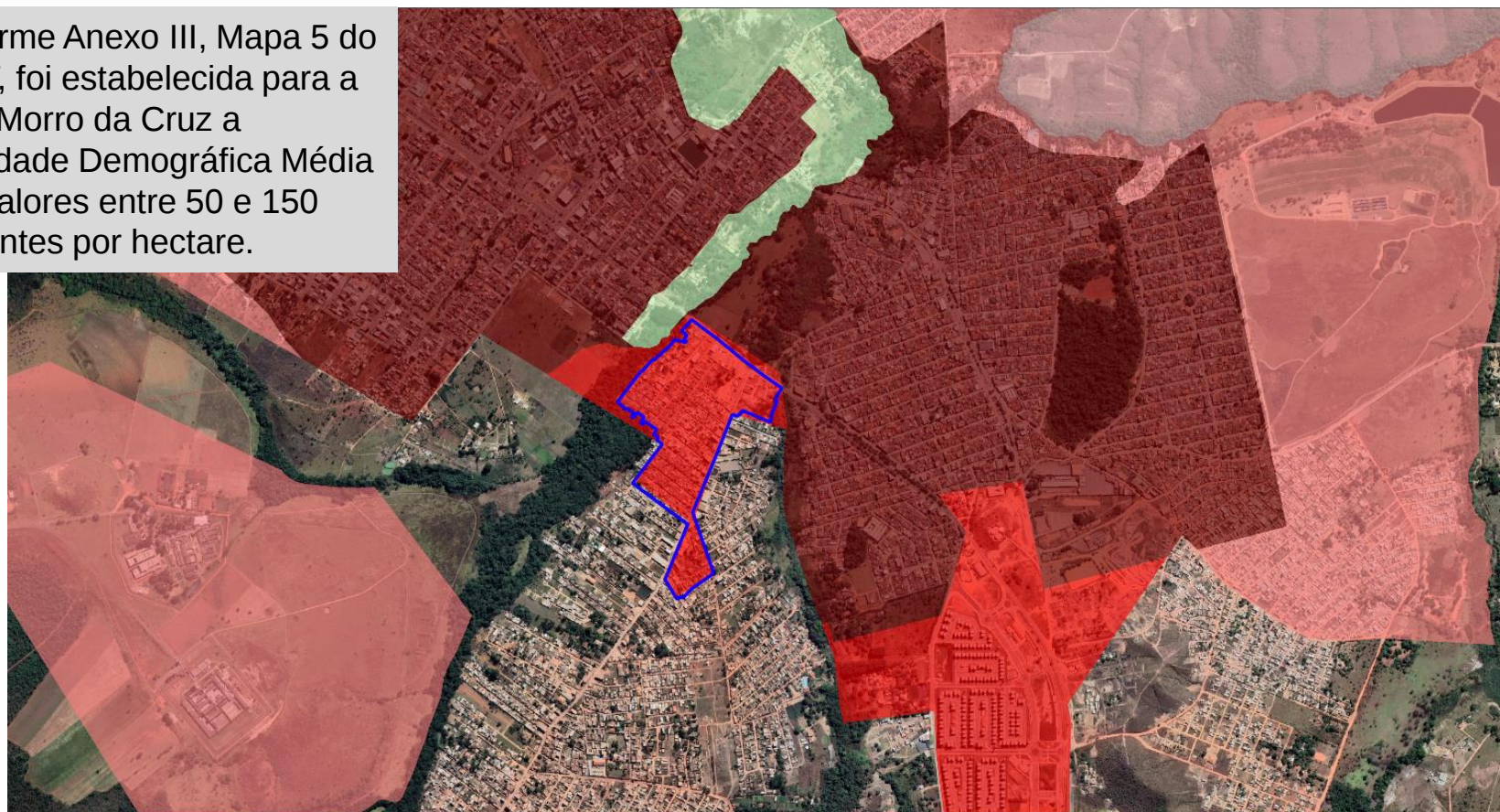
■ Zona Rural de Uso Controlado
■ Zona Urbana de Uso Controlado II

■ Zona de Contenção Urbana
— POLIGONAL URB 196/2020



DENSIDADE

Conforme Anexo III, Mapa 5 do PDOT, foi estabelecida para a ARIS Morro da Cruz a Densidade Demográfica Média com valores entre 50 e 150 habitantes por hectare.

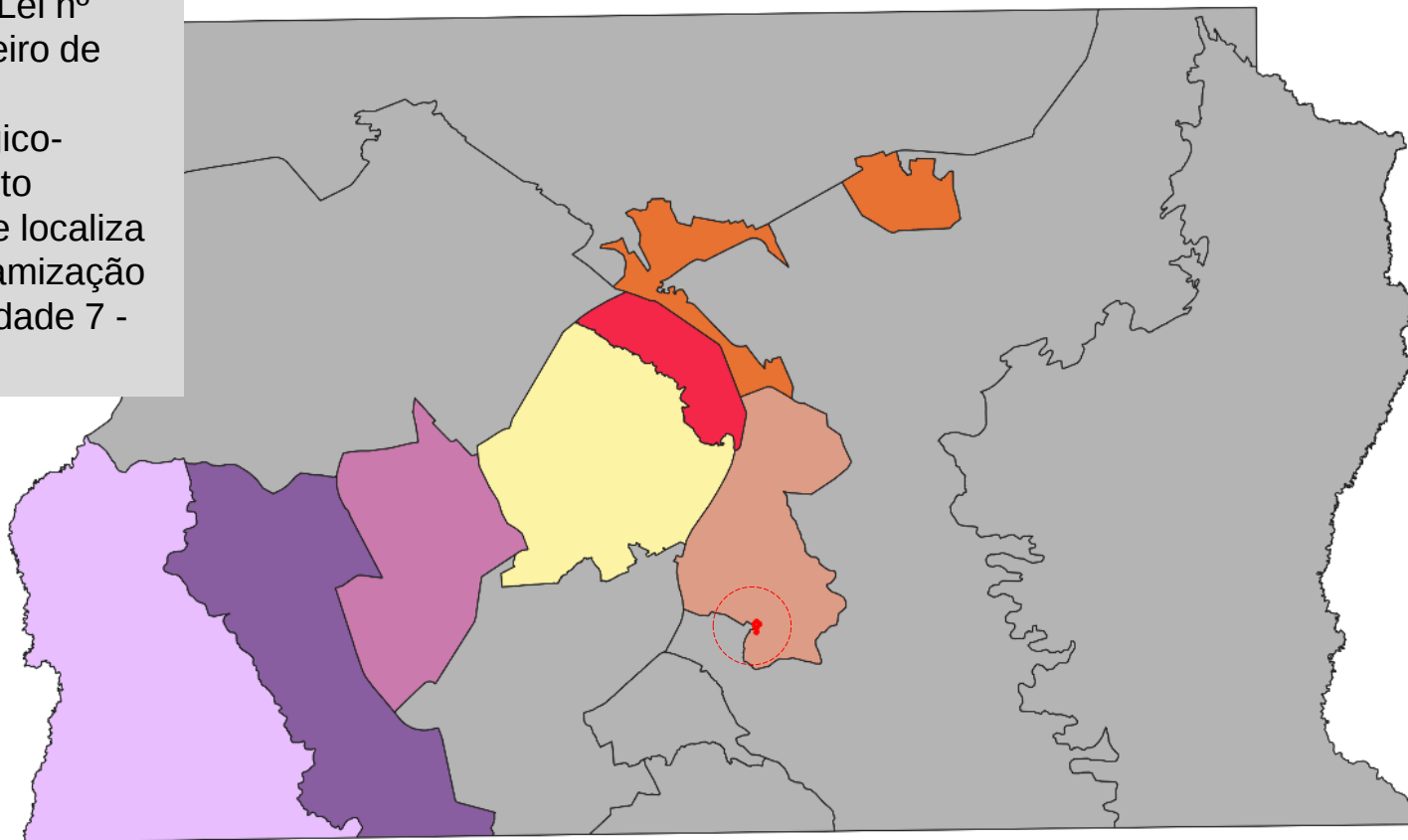


Alta	Baixa	Área de Interesse Ambiental
Média	Muito Baixa	POLIGONAL URB 196/2020



ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO

Segundo art. 13 da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, que institui o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal, o projeto se localiza na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 - SZDPE 7.



SZDPE-1

SZDPE-2

SZDPE-3

SZDPE-4

SZDPE-5

SZDPE-6

SZDPE-7

POLIGONAL DE PROJETO



ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO

Em seu inciso VII, art. 13, estabelece que:

Art. 13. A ZEEDPE está subdividida nas seguintes subzonas:

(...)

VII - Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 - SZDPE 7, destinada à qualificação urbana e ao aporte de infraestrutura, asseguradas, prioritariamente, as atividades N1, N2 e N3 e a garantia da gestão do alto risco de erosão e de assoreamento do Rio São Bartolomeu.

A subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 – SZDPE 7, está inserida na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE. Essa zona é destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos.

A ARIS Morro da Cruz apresenta ausência de Cerrado Nativo em quase a totalidade de sua área e é caracterizada por médio risco de perda de solo por erosão, alta sensibilidade ao risco de contaminação de subsolos, ausência do risco quanto à perda de recarga de aquíferos e apresenta, ainda, riscos ecológicos co-localizados classificados como riscos ambientais altos ou muito altos, conforme ilustrado no mapa do RCA adiante.

VIABILIDADE AMBIENTAL

Por meio do Ofício N. 722/2022 - IBRAM/PRESI/SULAM (91557368), o IBRAM informa:

[...] esclarecemos que **existe viabilidade ambiental no empreendimento denominado Área de Regularização (ARIS) Morro da Cruz - Residencial Vitória**, onde a deliberação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN/DF servirá como base para os projetos de infraestrutura e planos de recuperação ambiental, que trarão sustentabilidade para aquela ocupação prevista na estratégia de regularização fundiária do Distrito Federal. (grifo nosso)

ASPECTOS AMBIENTAIS

Segundo o zoneamento ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, a ARIS Morro da Cruz localiza-se predominantemente em Zona de Ocupação Especial de Qualificação (ZOEQ), que tem por objetivo qualificar as ocupações residenciais irregulares existentes, ofertar novas áreas habitacionais e compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos. Na ZOEQ, estabelece-se como norma o uso predominantemente habitacional de baixa e média densidade demográfica.

Segundo o RCA/2020, no caso da ZOEQ:

[...] há previsibilidade de uso habitacional e parcelamento do solo desde que sejam realizados em conformidade com as normas estabelecidas no Plano de Manejo da APA mencionada, portanto, as ocupações inseridas nessas zonas não foram consideradas como ocupações em área de restrição, em vista da possibilidade de adequação mediante a regularização fundiária e implementação da infraestrutura essencial.

Ainda, parte da ARIS Morro da Cruz incide sobre a Zona de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS), que prevê atividades de baixo impacto ambiental e de utilidade pública, bem como agrossilvopastoris. No entanto, o Art. 11, inciso II, da Lei 5.344/2014, que dispõe sobre o Rezoneamento Ambiental e o Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu, prevê:

Art. 11. São normas para a ZCVS:

[...]

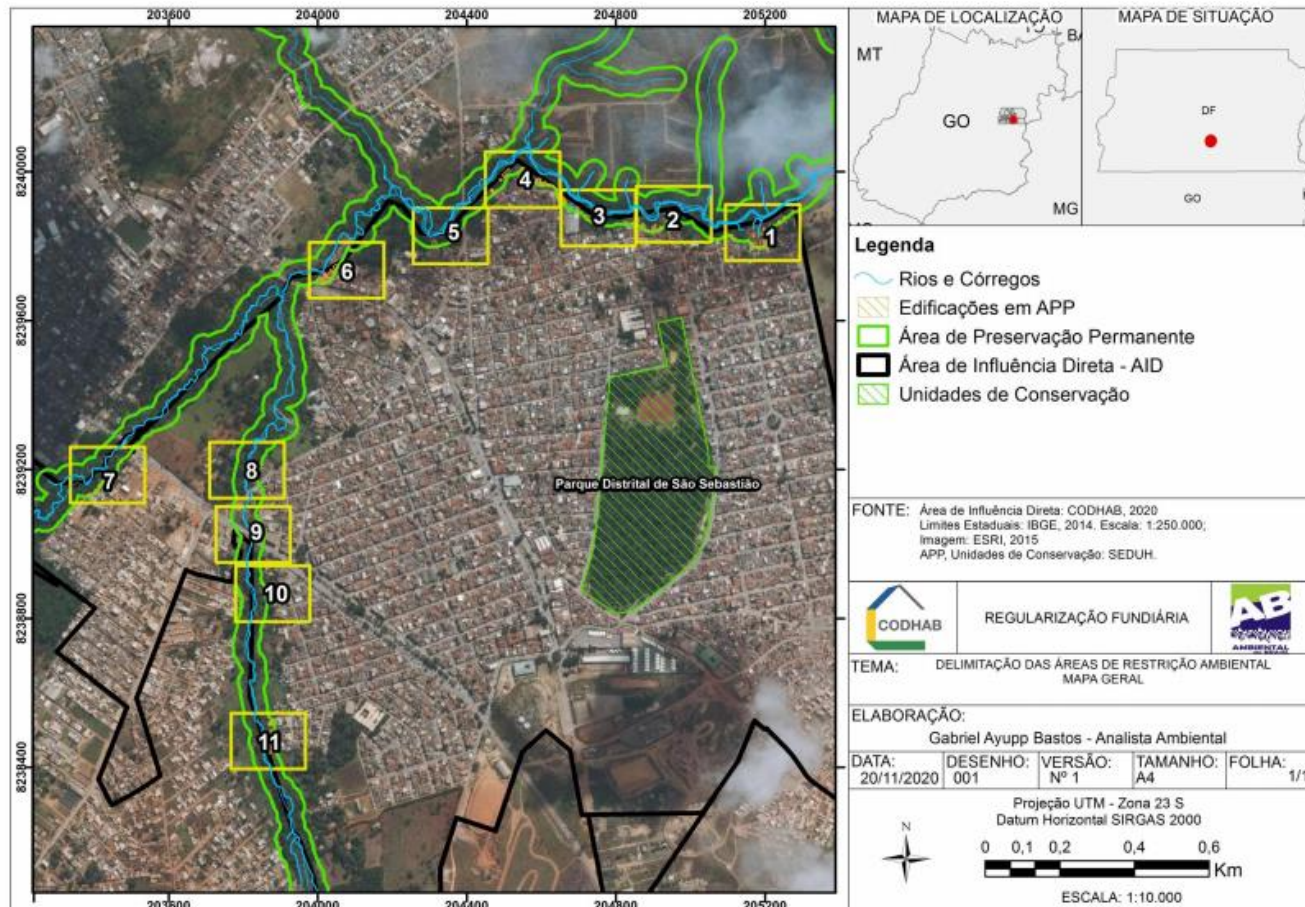
II – as atividades existentes na data de publicação do ato de aprovação do plano de manejo podem ser mantidas desde que cumpridas as demais exigências legais.

A CODHAB contratou estudos ambientais (RCA/PCA e PRAD), os quais foram aprovados pela Informação Técnica n.º 91/2021 (67379117) emitida pelo IBRAM. Este manifestou que a análise realizada do RCA/PCA atende aos requisitos para aprovação, devendo ser utilizado como diretriz ambiental para elaboração dos projetos de infraestrutura para a ARIS de São Sebastião, na totalidade da área objeto do estudo. **Manifestou, ainda, que se entende que os projetos de infraestrutura são essenciais para a emissão da LIC.**

ASPECTOS AMBIENTAIS

O RCA apresentou a localização de todas as ocupações inseridas nas áreas com restrição ambiental presentes dentro da poligonal do estudo. Essas ocupações apontadas estão localizadas dentro de (i) Áreas de Proteção Permanentes (APP), em (ii) áreas denominadas pelo RCA como “Áreas de Parcelamento Condicionado” à realização de Plano de Recuperação de Áreas Degradadas e Alteradas (PRAD) e à implantação de infraestrutura (APC PRAD INFRA) e em (iii) Áreas de Risco.

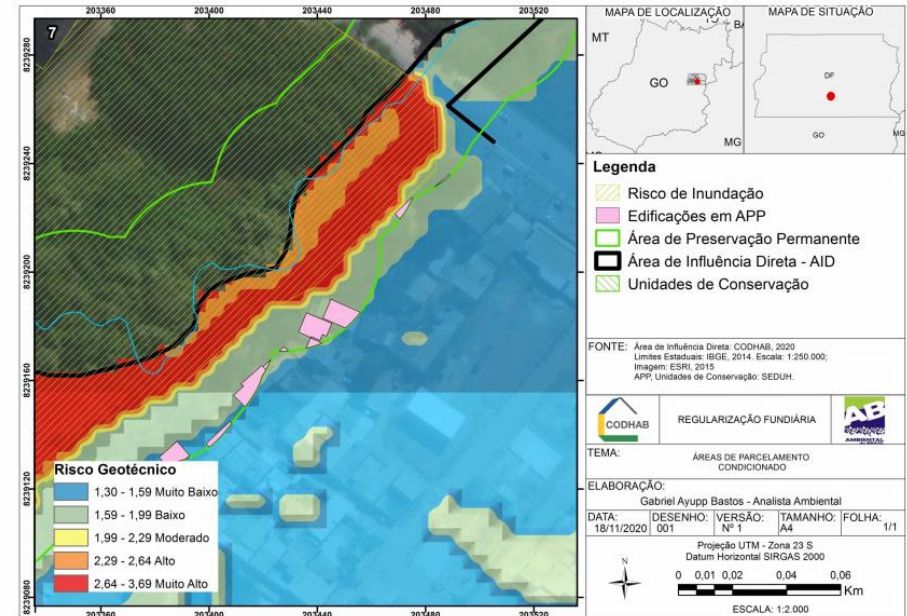
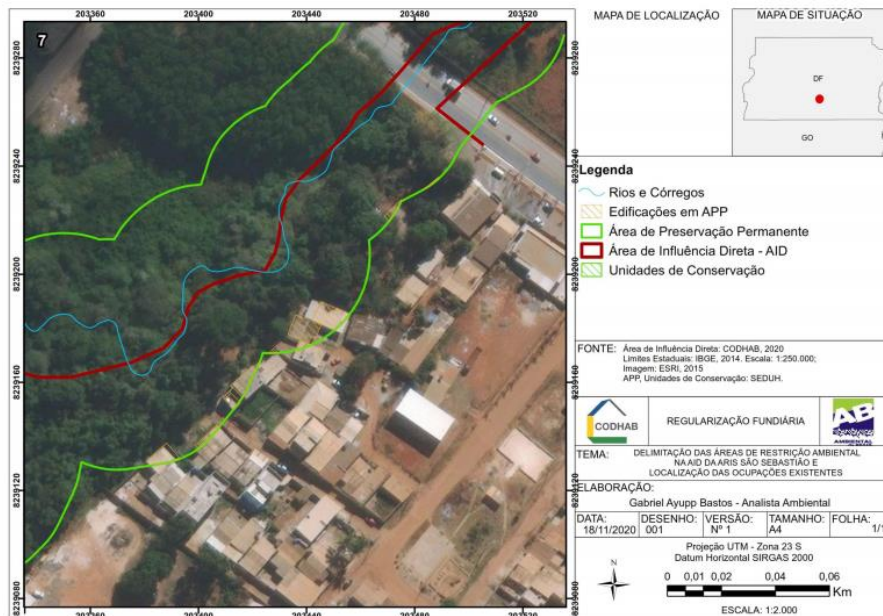
A ARIS Morro da Cruz incide sobre as ocupações destacadas nos números 7 e 9 da Figura a seguir.



Fonte: RCA Núcleo Urbano São Sebastião, 2020.

ASPECTOS AMBIENTAIS

As Áreas de Parcelamento Condicionado (**APC PRAD INFRA**) apresentadas no RCA/PCA foram definidas baseando-se no mapeamento de restrições ambientais, que conferem impedimentos legais às construções, e no mapeamento de riscos geotécnicos e de inundação, que indicam áreas não seguras para habitação, denominadas Área de Risco. Essas áreas são onde ocorrem as duas situações simultaneamente: **restrição ambiental e risco geotécnico ou de inundação**. Ressalta-se que as ocupações apresentadas no **quadrante 7** localizam-se em áreas de **baixo risco geotécnico**.

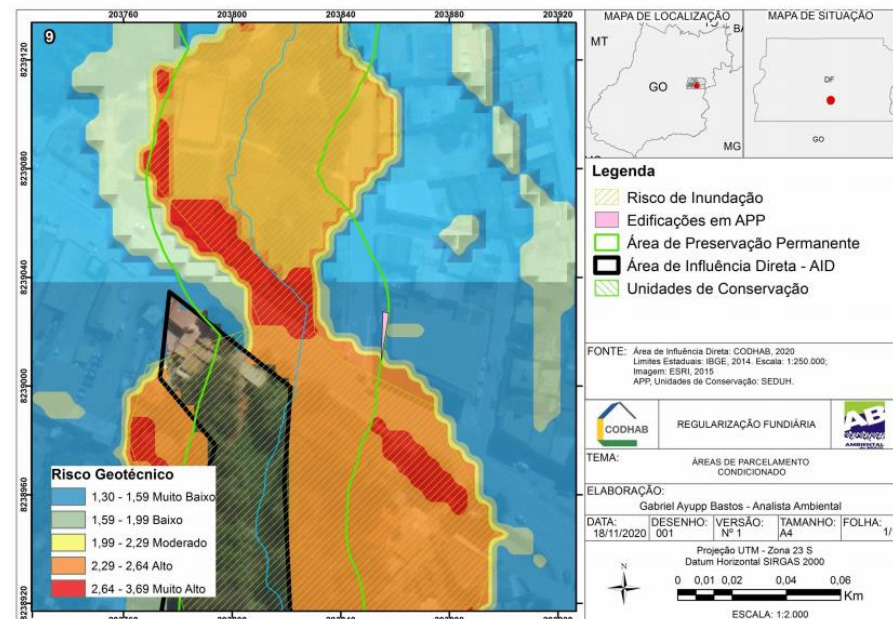
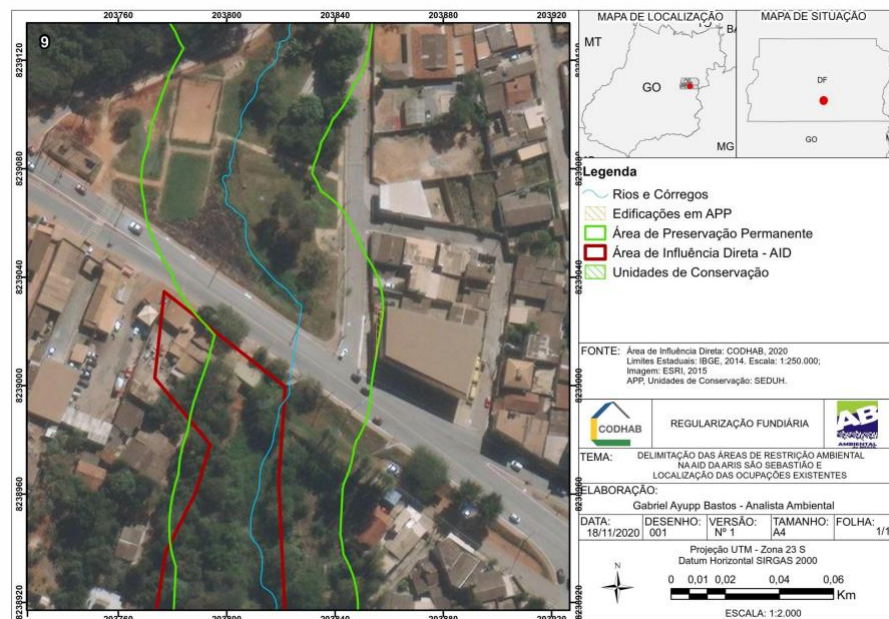


Áreas de baixo risco geotécnico – Quadrante 7.

Fonte: RCA Núcleo Urbano São Sebastião, 2020.

ASPECTOS AMBIENTAIS

As ocupações apresentadas no **quadrante 9**, por sua vez localizam-se em áreas de **alto risco geotécnico**.



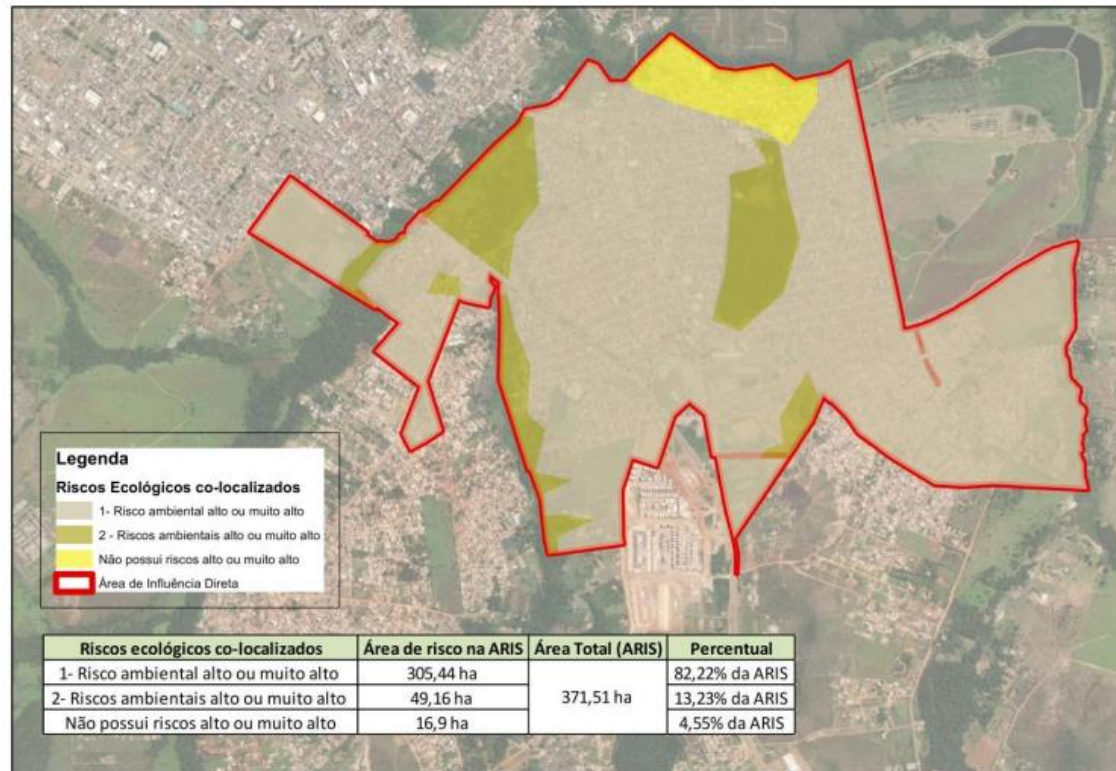
Áreas de **alto risco** geotécnico – Quadrante 9.

Fonte: RCA Núcleo Urbano São Sebastião, 2020.

ASPECTOS AMBIENTAIS

Segundo o RCA/2020, “há que se ter foco na ocorrência de dois ou mais riscos simultâneos”.

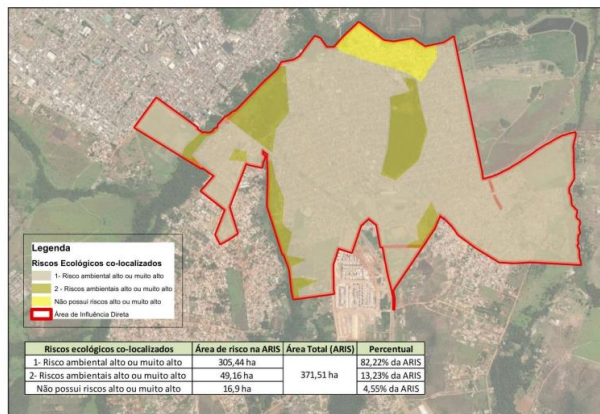
Estas áreas estão identificadas como “APC PRAD INFRA”, apresentada posteriormente, e correspondem ao risco de perda de remanescentes de cerrado nativo e ao risco de perda de solo por erosão.



Distribuição dos riscos ecológicos co-localizados.

Fonte: RCA Núcleo Urbano São Sebastião, 2020.

ASPECTOS AMBIENTAIS



Distribuição dos riscos ecológicos co-localizados.

Fonte: RCA Núcleo Urbano São Sebastião, 2020.

Incidência em APP, Áreas de Risco e APC, definidas pelo RCA/PCA. Fonte: CODHAB.



Neste projeto, os lotes incidentes na área denominada APC PRAD INFRA foram tratados como Áreas de Parcelamento Condicionado, para os quais o estudo ambiental estabelece a necessidade de vistoria no local e elaboração de laudo técnico que demonstre os riscos da ocupação.

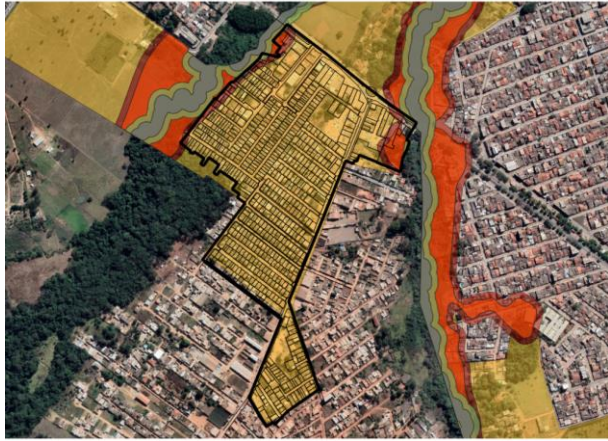
— POLIGONAL URB 196/20
— FAIXA NÃO EDIFICÁVEL

— APP
— ÁREA DE RISCO

— APC PRAD INFRA (faixa de segurança)
— APC INFRA



ASPECTOS AMBIENTAIS



Incidência em APP, Áreas de Risco e APC, definidas pelo RCA/PCA.

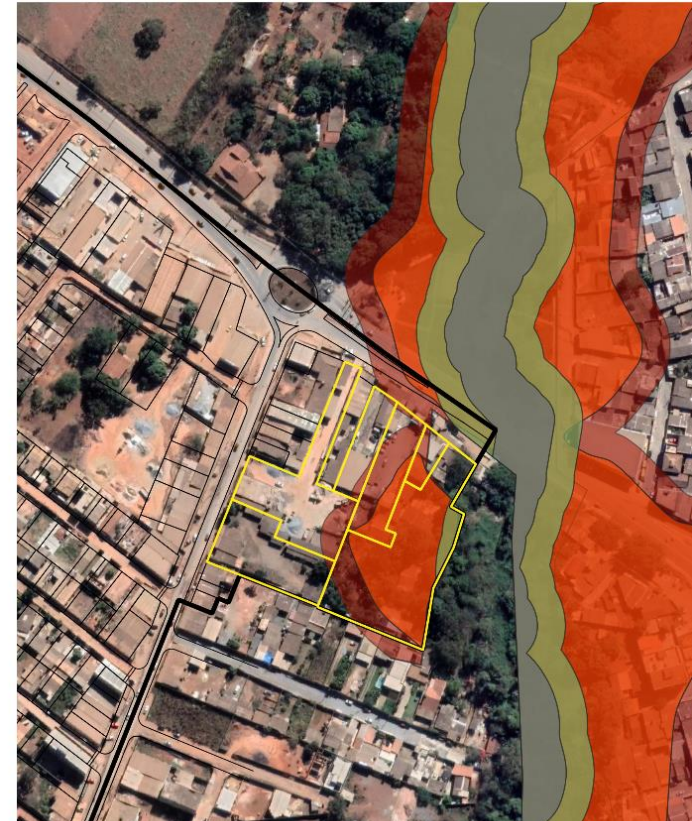
Fonte: CODHAB.

Ao todo, foram identificados **29 lotes** que incidem sobre a APC PRAD INFRA.

*As APCs foram consideradas no projeto como área não passível de parcelamento.

Lotes localizados em APC PRAD INFRA.

Fonte: CODHAB.



— POLIGONAL URB 196/20
— LOTES EM APC PRAD INFRA
— FAIXA NÃO EDIFICÁVEL

APP
ÁREA DE RISCO
APC PRAD INFRA

APC INFRA



CARTAS CONSULTAS

Para atendimento às demandas apresentadas pelas concessionárias, a CODHAB arcará com os custos relativos aos projetos complementares necessários, à adequação e solução das interferências encontradas e à implantação das obras.



CAESB SEI nº **00392-00004327/2019-58**

Informa que constam interferências de redes de água existentes, mas não com o Sistema de Esgotamento Sanitário.



NOVACAP SEI nº **00392-00013211/2020-43**

Informa que não há interferência das redes com o parcelamento, por não existir sistema de drenagem e pavimentação asfáltica implantados no local.



CEB SEI nº **00392-00013210/2020-07**

Informam a existência de trechos de interferência com as redes aéreas existentes, passíveis de remanejamento.

Os custos de remanejamento serão inteiramente a cargo da CODHAB.

CARTAS CONSULTAS



DER

SEI nº 00392-00013214/2020-87

Apontam não haver interferência em áreas e/ou vias pertencentes ao Sistema Rodoviário do Distrito Federal (SRDF).



SLU

SEI nº 00392-00013212/2020-98

O SLU realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais no Morro da Cruz – Residencial Vitória – Região Administrativa de São Sebastião - RA XIV. Por essa razão pode-se afirmar que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, uma vez que o SLU se encontra equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista, desde que o volume dos resíduos não seja acima de 120 (cento e vinte) litros por dia.

ENDEREÇAMENTO

As Quadras possuem sequência numérica (1, 2 e 3), onde as quadras ímpares ficam à esquerda da Av. Principal e as quadras pares, à direita. Os Conjuntos foram representados em sequência alfabética (A, B, C...) e os lotes, em sequência numérica simples (1, 2, 3...).

*A proposta foi submetida e aprovada pela DIGEO/SEDUH.



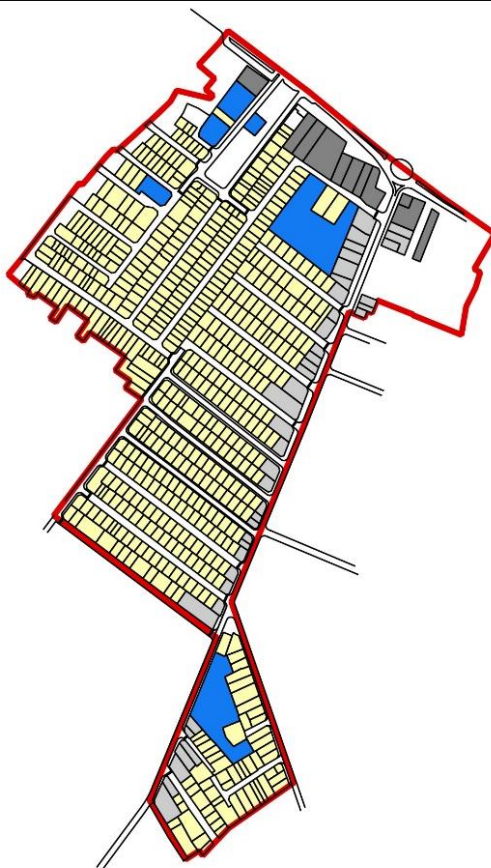
■ QUADRA 1
■ QUADRA 2

■ QUADRA 4

— POLIGONO DE PROJETO



USOS



CSIIR 2 NO

Inst-EP

CSIIR 1 NO

RO 1

POLIGONAL URB 196/2020



TABELA LUOS

Anexo III – Quadro 18A - Parâmetros de Ocupação do Solo / ARIS Morro da Cruz

UOS	ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP(%)	TX PERM(%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
RO 1 (1, 3, 4)	a≤150	1,00	2,00	100	-	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
RO 1 (1, 3, 4)	150<a≤600	0,80	2,00	85	-	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
CSIIR 1 NO (1, 2, 3, 4)	a≤150	2,00	3,00	100	-	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
CSIIR 1 NO (1, 2, 3, 4)	150<a≤600	2,00	3,00	85	-	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
CSIIR 2 NO (1, 2, 3, 4)	a≤150	2,00	3,00	100	-	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
CSIIR 2 NO (1, 2, 3, 4)	150<a≤600	2,00	3,00	85	-	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2

LEGENDA:

a	ÁREA	ALT MAX	ALTURA MÁXIMA
-	NÃO EXIGIDO	AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	AFU	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	AF LAT	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AF OBS	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	COTA SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16)

NOTAS / SÃO SEBASTIÃO:

- (1) SUBSOLO (UOS RO 1, CSIIR 1 NO e CSIIR 2 NO) : Subsolo proibido nos lotes localizados a menos de 30,00m das APPs, conforme indicados na URB 196/2020.
 (2) GALERIA (UOS CSIIR 1 NO e CSIIR 2 NO): Galeria obrigatória de 3,00m nas divisas voltadas para logradouro público.
 (3) TX OCUP e CFA B (UOS RO 1, CSIIR 1 NO e CSIIR 2 NO): Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento excluem a cobertura.
 (4) ALT MAX (UOS RO 1, CSIIR 1 NO e CSIIR 2 NO): Altura máxima inclui cobertura.

NOTAS GERAIS:

- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24.
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22.
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20.
- Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32.

DENSIDADE

Foi considerada para o cálculo da densidade, a média de 3,46 moradores por domicílio, de acordo com o índice PDAD/CODEPLAN 2015 fornecido para a Região Administrativa de Samambaia – RA XII.

Tendo em vista a área total da gleba de 209.794,09 m², o número de domicílios de 745, estima-se a densidade média de 122,92 hab/ha, calculada conforme tabela a seguir:

USO	Lotes	Quantidade de unidades habitacionais
RO 1	586	586
CSIIR 1 NO	42	126
CSIIR 2 NO	11	33
TOTAL	639	745

Nota: Foi considerado o máximo de 3 Unidades Habitacionais para cada lote dos usos CSIIR 1 NO e CSIIR 2 NO.

USO	Quantidade de unidades habitacionais	Habitantes por Unidade Residencial	População Total (hab)	Área Poligonal (ha)	Densidade (hab/ha)
RO 1	586	3,46	2.027,56	20,97	122,92
CSIIR 1 NO	126		435,96		
CSIIR 2 NO	33		114,18		
TOTAL	745		2.577,70		

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

Os parâmetros para destinação de áreas públicas para a implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários, bem como para Espaços Livres de Uso Público, seguem o disposto no Anexo II, Tabela 2A do PDOT 2009 quanto ao **mínimo de 10%** (dez por cento). Esse percentual foi estabelecido com vistas à regularização fundiária urbana dos parcelamentos informais inseridos nas Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS instituídas pelo PDOT 2009/2012.

De acordo com a tabela apresentada, verifica-se que não há atendimento ao percentual mínimo destinado a áreas para equipamentos públicos dentro da poligonal de projeto – área passível de parcelamento –, conforme estabelecido pelo PDOT. Contudo, foi constatado que, em conjunto com a área em fase de contratação de projetos (URB139/10), é possível obter-se a porcentagem de 15% em relação à soma das áreas. Foi solicitada à SEDUH por meio do Processo SEI nº 00392-00016304/2020-20, anuência para a compensação de área destinada a equipamentos públicos do presente projeto na URB 139/10. Por meio do Ofício Nº 4069/2020 - SEDUH/GAB (52983747), foi encaminhado o posicionamento da SUDEC, informando não haver óbice para esta compensação.

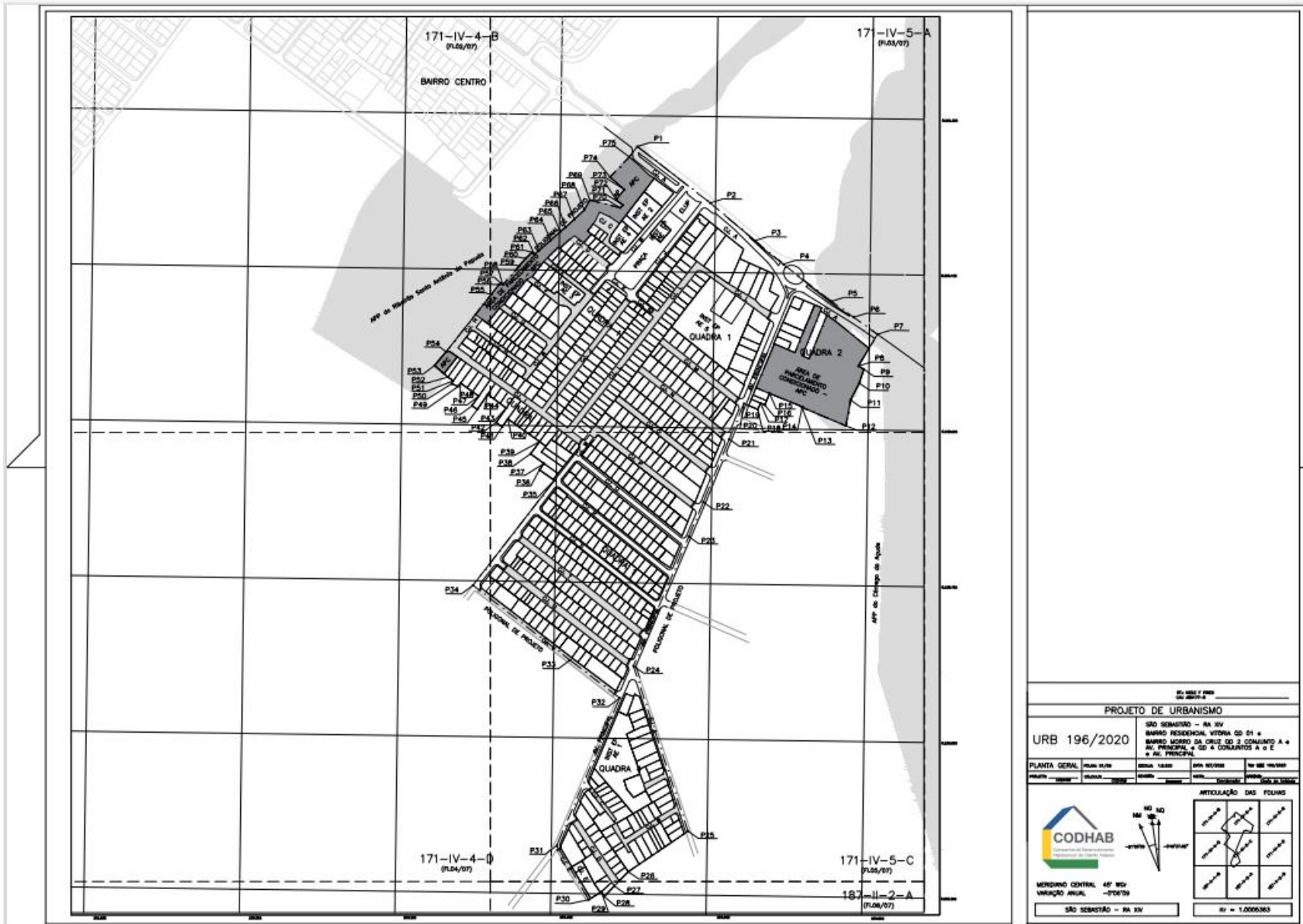
QUADRO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS				
Equipamento	Área Passível de Parcelamento (ha)	Área Equipamento (ha)	Percentual Exigido - PDOT (%)	Percentual Existente (%)
Inst - EP	19,14	1,28	10	6,70
Praça		0,27		1,42
ELUP		0,08		0,40
TOTAL	19,14	1,63		8,52

QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	209.794,09	100%
II. Área não Passível de Parcelamento		
a. Área de Proteção Permanente		
b. Faixa de Domínio de Rodovia		
c. Faixa de 15m, inciso III, art. 4º da Lei 6.766/79		
d. Área de Parcelamento Condicionado	18.371,09	8,76%
III. Área Passível de Parcelamento: (I - II)	191.423,00	91,24%

DESTINAÇÃO	LOTES (un.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		191.423,00	91,24%
1. Unidades Imobiliárias			
a. RO 1	586	105.396,59	55,06%
b. CSIIR 1 NO	42	12.790,41	6,68%
c. CSIIR 2 NO	11	7.652,39	4,00%
d. Inst EP	6	12.817,69	6,70%
Subtotal	645	138.657,08	72,43%
a. Praças		2.715,71	1,42%
b. ELUP		772,76	0,40%
3. Sistema de Circulação		49.277,45	25,74%
Total	645	191.423,00	100%

PROJETO



EQUIPE

Coordenação:

Wellington Luiz de Souza Silva	Presidente CODHAB
Leonardo Pierre Firme	Diretor/DIREG Arquiteto e Urbanista

Projeto:

Niele Fernandes Pires	Arquiteta e Urbanista
Carolina Santos de Freitas	Arquiteta e Urbanista
Marcela Zago Vilela	Arquiteta e Urbanista
Wesley Waldemar Paranaíba	Arquiteto e Urbanista
Isabela Naiade N. Gardés	Arquiteta e Urbanista
Silvia Helena Lemos Murici	Arquiteta e Urbanista

Colaboração:

Aline S. Lopes	Engenheira Ambiental
Leonardo de Abreu P. Rodrigues	Geólogo
Lucas Vinicius de Andrade	Engenheiro Ambiental