



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do
Território e Habitação
 Subsecretaria de Gestão Urbana - SUGEST
 Diretoria de Diretrizes Urbanísticas - DIRUR

Diretrizes Urbanísticas

Setor Habitacional Itapoã

DIUR 08/2016	Setor Habitacional Itapoã – RA XXVIII	
	Processo: 390.000.369/2011	
	Portaria SEGETH nº	DODF nº
Coordenação Técnica:		Supervisão:
PAULA ANDERSON DE MATOS Diretora de Diretrizes Urbanísticas DIRUR SUGEST SEGETH		CLÁUDIA VARIZO CAVALCANTE Subsecretária de Gestão urbana SUGEST SEGETH
APROVO: THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE Secretário de Estado		

DIRETRIZES URBANÍSTICAS
Setor Habitacional Itapoã
SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	4
2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA	4
2.1 Macrodiretrizes do PDOT.....	4
2.2 Estratégias de Ordenamento Territorial.....	6
2.3 Aspectos Socioeconômicos	8
2.4 Caracterização Ambiental	9
3. DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	14
3.1. Zoneamento e Parâmetros de Uso do Solo	14
3.2 Parâmetros de Ocupação do Solo.....	20
4. DIRETRIZES DE MOBILIDADE URBANA.....	23
4.1. Diretrizes para Vias de Atividades	24
5. DENSIDADE POPULACIONAL	25
6. DIRETRIZES DE ÁREAS PÚBLICAS	26
7. DIRETRIZES DE PROJETO	27
8. RECOMENDAÇÕES RELATIVAS AO SANEAMENTO AMBIENTAL	28
8.1 Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário	28
8.2 Drenagem Pluvial	28
8.3 Tratamento dos Resíduos Sólidos.....	28
8.4 Distribuição de Energia Elétrica	28
9. DISPOSIÇÕES GERAIS	29
10. EQUIPE TÉCNICA	29

DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Setor Habitacional Itapoã

APRESENTAÇÃO

A Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal - SEGETH, órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, tem a competência de definir diretrizes urbanísticas para novos parcelamentos urbanos, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, e do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e sua atualização por meio da Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012.

As Diretrizes Urbanísticas se caracterizam como uma das ferramentas de planejamento urbano e territorial e é elaborada à luz das estratégias de ocupação do território do Distrito Federal.

Cumprir registrar que, em 2012, foram elaboradas diretrizes para o Setor, DIUR 01/2012, que vieram a ser aprovadas por meio da Portaria nº 30, de 14 de junho de 2013. No entanto, considerando que o prazo decorrente da elaboração do documento superou quatro anos, foram elaboradas novas diretrizes urbanísticas para o Setor Habitacional Itapoã, constantes do presente documento.

Estas diretrizes têm prazo de validade de 4 anos, conforme estabelece o parágrafo único do art. 7º da Lei Federal 6.766/79, podendo ser reavaliadas em prazo inferior, de acordo com o interesse público ou salvo mudanças de legislação que impliquem alteração de uso e ocupação do solo.

1. INTRODUÇÃO

As diretrizes urbanísticas aqui apresentadas visam orientar a elaboração de projetos de parcelamento do solo no Setor Habitacional Itapoã, com área de 1.124,53 hectares, situada na Região Administrativa do Itapoã – RA XXVIII (Figuras 1 e 2).

A área limita-se ao norte e a leste por zona rural – Núcleo Rural Sobradinho I, ao sul pela DF-250 e a oeste pela DF-001. O acesso ao Setor Habitacional Itapoã se faz pelas rodovias DF-001 (Estrada Parque Contorno - EPCT), DF-015 e DF-250.

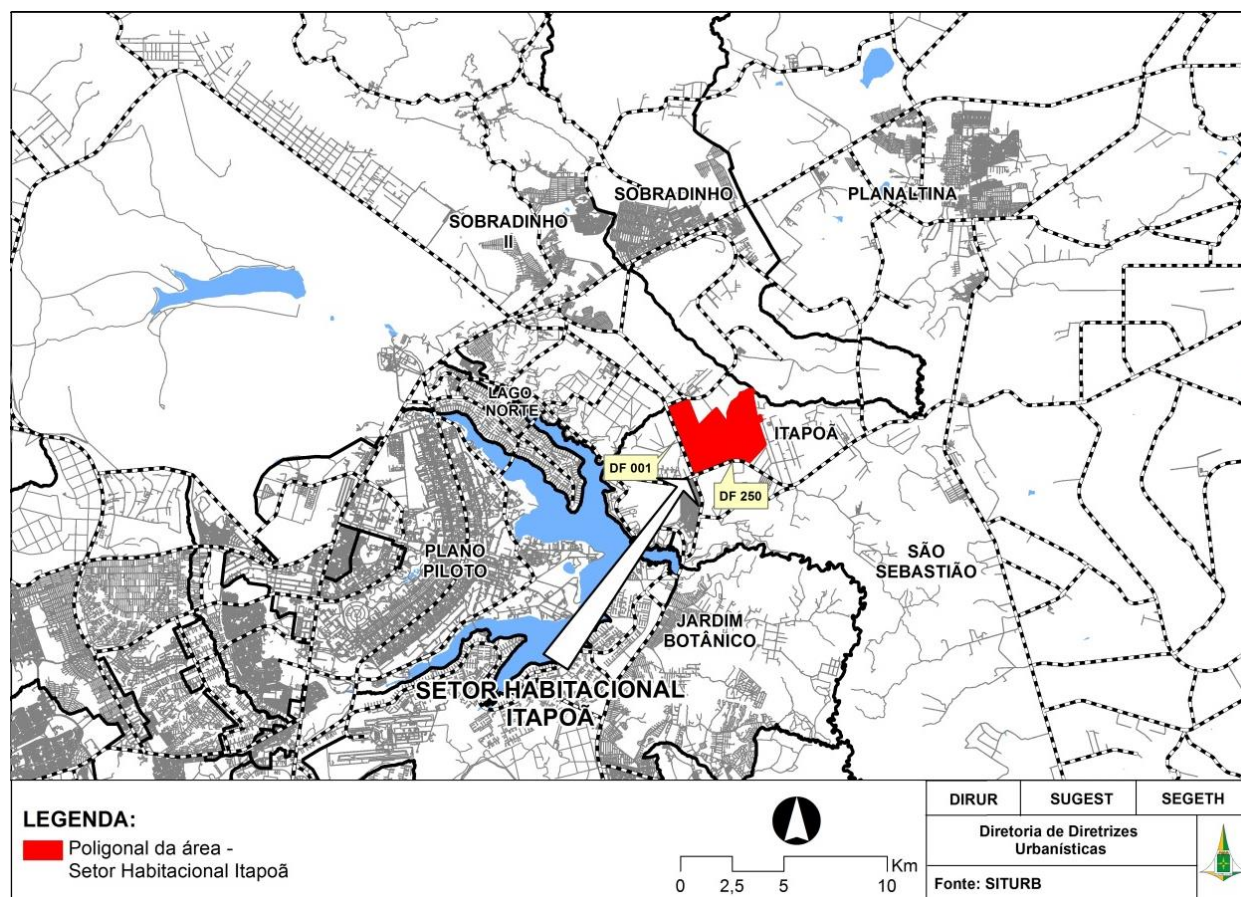


Figura 1: Localização do Setor Itapoã no DF

2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

2.1 Macrodiretrizes do PDOT

São apresentadas, a seguir, as macrodiretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, Lei Complementar nº 803/2009, alterado pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, que englobam o Setor Habitacional Itapoã. De acordo com o macrozoneamento estabelecido pelo PDOT/2009, a área em tela está inserida em Macrozona Urbana, na Zona Urbana de Uso Controlado II, identificada pela poligonal ZUUCII – 06 (Figura 2).

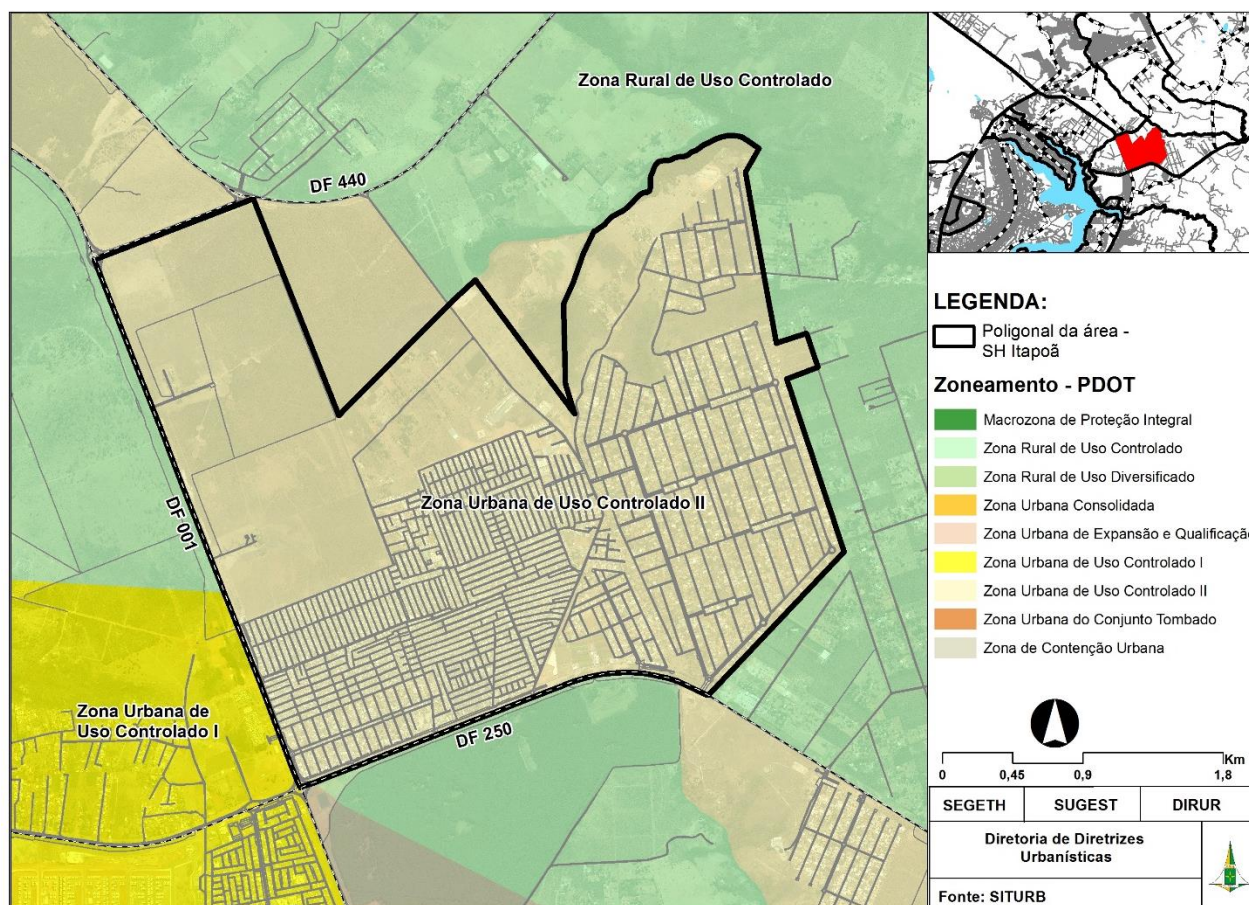


Figura 2: Enquadramento do Setor Itapoã no zoneamento do PDOT

De acordo com o Art. 71 do PDOT, a Zona Urbana de Uso Controlado II deverá compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos, cumprindo atender as seguintes diretrizes:

"Art. 71 (...)

I - permitir o 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, respeitadas as restrições de uso determinadas para o Setor Militar Complementar e o Setor de Múltiplas Atividades Norte;

II - respeitar o plano de manejo ou zoneamento referente às Unidades de Conservação englobadas por essa zona e demais legislação pertinente;

III - regularizar o uso e a ocupação do solo dos assentamentos informais inseridos nessa zona, conforme estabelecido na Estratégia de Regularização Fundiária, no Título II, Capítulo IV, Seção IV, considerando-se a questão urbanística, ambiental, de salubridade ambiental, edificação e fundiária;

IV - qualificar e recuperar áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais de modo a minimizar danos ambientais;

V - adotar medidas de controle ambiental voltadas para o entorno imediato das Unidades de Conservação de Proteção Integral e as Áreas de Relevante Interesse Ecológico inseridas nessa zona, visando à manutenção de sua integridade ecológica;

Diretrizes Urbanísticas – Setor Habitacional Itapoã.

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal – SEGETH.
Governo do Distrito Federal - GDF

VI - adotar medidas de controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais”.

2.2 Estratégias de Ordenamento Territorial

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009 propõe um conjunto de intervenções de estruturação do território que constituem as Estratégias de Ordenamento Territorial. As Estratégias que incidem na área do Setor Habitacional são de Regularização Fundiária, de Integração Ambiental e de Oferta de Áreas Habitacionais.

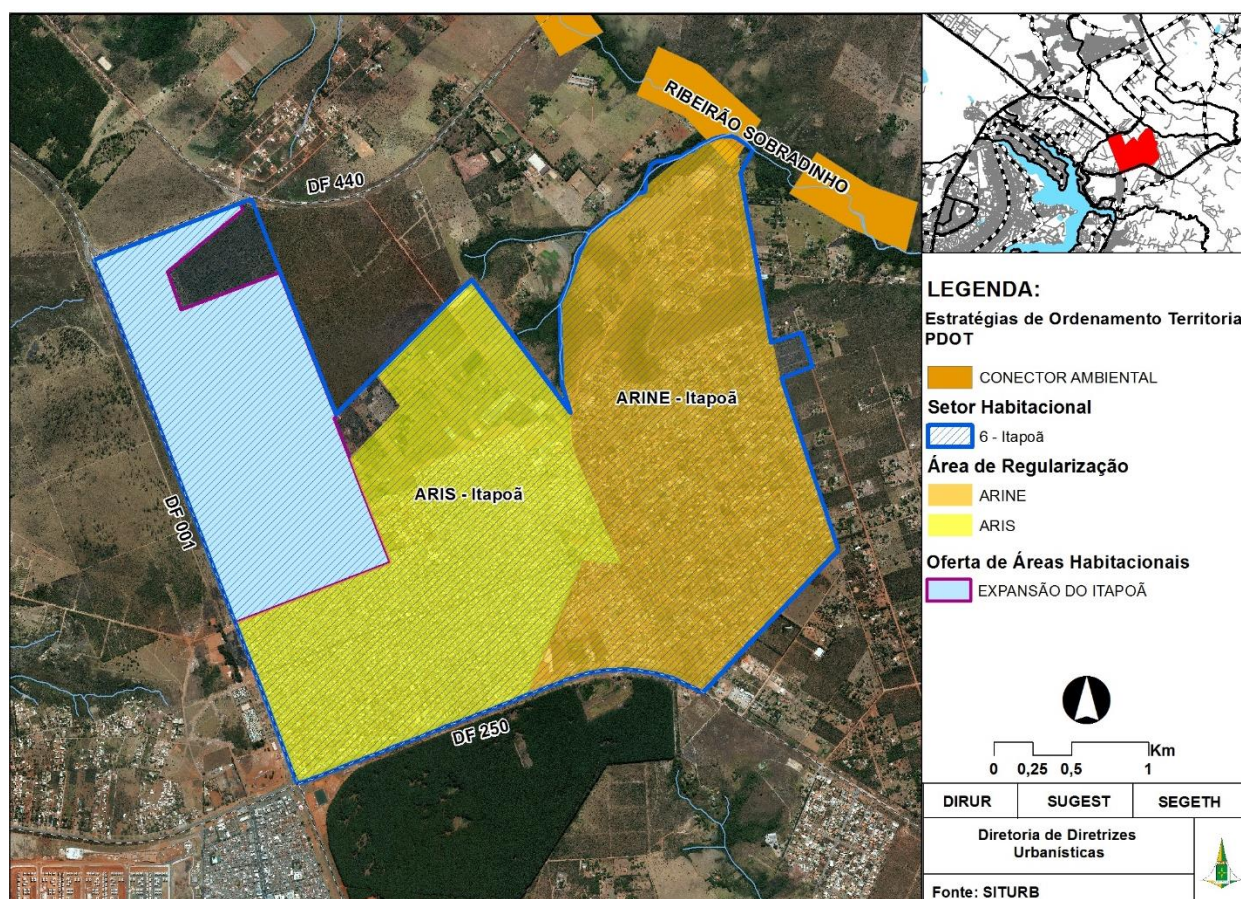


Figura 3: ARIS, ARINE e área de expansão do Itapoã

O Setor se divide em três áreas principais (Figura 3): duas áreas ocupadas com parcelamentos urbanos em processo de regularização – que correspondem à Área de Regularização de Interesse Social/ARIS Itapoã e à Área de Regularização de Interesse Específico/ARINE Itapoã - e área sem ocupação, destinada a expansão do Itapoã, segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT.

Conforme estabelecido no art. 117 do PDOT, a Estratégia de Regularização Fundiária visa à adequação de assentamentos informais preexistentes às conformações legais, de modo a garantir o direito à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. Duas categorias de assentamento compõem essa estratégia: Área de Regularização e Setor Habitacional de Regularização.

Diretrizes Urbanísticas – Setor Habitacional Itapoã.

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal – SEGETH.
Governo do Distrito Federal - GDF

As Áreas de Regularização “correspondem a unidades territoriais que reúnem assentamentos informais a partir de critérios como proximidade, faixa de renda dos moradores e similaridade das características urbanas e ambientais, com o objetivo de promover o tratamento integrado do processo de regularização dos assentamentos informais”. As Áreas de Regularização são classificadas em: (i) Áreas de Regularização de Interesse Social, voltadas à regularização de assentamentos de baixa renda; e (ii) Áreas de Regularização de Interesse Específico, voltadas à regularização de assentamentos de média e alta renda.

Os Setores Habitacionais de Regularização “correspondem à agregação de Áreas de Regularização e áreas não parceladas, com o objetivo de auxiliar a promoção do ordenamento territorial e o processo de regularização a partir da definição de diretrizes mais abrangentes e parâmetros urbanísticos, de estruturação viária e de endereçamento” (PDOT, art. 118, incisos II e III).

Para fins de regularização, a área do Setor que se encontra ocupada foi definida como Área de Regularização de Interesse Específico/ARINE Itapoã - que abrange o parcelamento Mansões Entrelagos I, II, III e IV - e como Área de Regularização de Interesse Social/ARIS Itapoã - que abrange os parcelamentos Del Lago I, Del Lago II, Fazendinha, Itapoã II, Mandala, Residencial Novo Horizonte, Rural Residencial Itapoã e Sol e Lua. (Documento Técnico do PDOT, p. 213)

A malha urbana do parcelamento informal inserido na ARIS Itapoã caracteriza-se por um padrão ortogonal irregular, com quadras retangulares de dimensões diversas, conforme a origem do parcelamento (de diversos condomínios). O padrão das edificações – tanto habitacionais como comerciais – não se restringe apenas a população de baixa renda, dado a presença de muitas edificações novas, de uso comercial e misto, com gabarito de dois a cinco pavimentos.

A ocupação de uso comercial e de serviços localiza-se predominantemente nas vias marginais justapostas às rodovias DF-001 (EPCT) e DF-250. No interior da ARIS Itapoã, encontram-se edificações de uso misto (habitação e comércio), em vias longitudinais, que embora estreitas, recebem o tráfego intenso de ônibus, caminhões, automóveis, carroças, motociclistas, ciclistas e pedestres. Não há hierarquia viária, espaços exclusivos para ciclistas e pedestres, tampouco praças, parques ou jardins públicos (ELUP). As vias – tanto longitudinais, como transversais – não possuem continuidade garantida, de tal forma que possam ser transformadas facilmente em sistemas binários, vias de atividades ou vias de circulação.

Alguns serviços públicos e equipamentos comunitários têm sido construídos e instalados pelo Governo do Distrito Federal na ARIS Itapoã, mesmo sem a regularização fundiária dos parcelamentos, com o objetivo de atender de forma emergencial a demanda da população residente.

A situação já consolidada dos parcelamentos, especialmente os caracterizados como de interesse social, exige que a intervenção urbanística seja cuidadosa, de modo a reduzir os impactos, conflitos sociais e remoções de população. No entanto, são necessárias intervenções para garantir mobilidade, acessibilidade, instalação de infraestrutura urbana, serviços públicos e equipamentos comunitários, conferindo segurança, melhor qualidade urbana e ambiental à cidade.

A Estratégia de Integração Ambiental do Território, proposta pelo PDOT, “visa promover maior integração e articulação entre os espaços naturais e construídos, favorecendo o fluxo biótico e a manutenção dos aspectos funcionais dos ecossistemas naturais e construídos, de forma a assegurar a

Diretrizes Urbanísticas – Setor Habitacional Itapoã.

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal – SEGETH.
Governo do Distrito Federal - GDF

biodiversidade local” (Art.141). A integração ambiental, segundo o Plano (art. 142) será reforçada pela configuração e implantação de conectores ambientais.

Os Conectores Ambientais “consistem em um conjunto de espaços lineares que, por seus atributos naturais, tais como vales fluviais e fragmentos de vegetação nativa, favorecem a interligação de sistemas naturais” (art. 144). No limite nordeste do Setor, o PDOT indica o conector ambiental ribeirão Sobradinho/córrego Paranoazinho, conforme apontado na Figura 3.

Consta, ainda, no interior do Setor Habitacional a área de Expansão do Itapoã integrante da estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais conforme dispõe o PDOT:

Art. 134. *A estratégia de oferta de áreas habitacionais tem o objetivo de atender à demanda habitacional a partir de projetos e programas de iniciativa pública voltados a diferentes faixas de renda, buscando:*

I – a oferta de áreas em diferentes partes do território;

II – a proximidade com núcleos urbanos consolidados onde haja oferta de serviços, comércio e equipamentos comunitários;

III – a proximidade com os principais corredores de transporte;

IV – o respeito à capacidade de suporte do território, no que se refere ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais.

Parágrafo único. *A oferta de áreas habitacionais deverá ser promovida mediante a urbanização de novos núcleos ou mediante a otimização de localidades urbanas com infraestrutura subutilizada, com vazios residuais ou com áreas obsoletas.*

2.3 Aspectos Socioeconômicos

Segundo a Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios (PDAD) realizada na Região Administrativa do Itapoã – PDAD 2015 (CODEPLAN) - a população urbana do Itapoã foi estimada em 68.587 habitantes. Considerando a estimativa de 17.936 domicílios urbanos, a média de moradores por domicílio urbano é de 3,82 pessoas. A taxa de crescimento da população estimada pela PDAD na RA entre 2013 e 2015 foi de 14,38%.

Na região, 94,2% das construções são permanentes. O tipo de residência predominante é casa, correspondendo a 98,8%. Os barracos representam somente 0,2% dos domicílios. Quanto à forma de ocupação, 60,6% dos entrevistados declararam que seus domicílios são próprios em assentamento/invasão. Os domicílios alugados representam 19,6%, enquanto 6% são cedidos. Com relação à documentação de posse dos imóveis, 4,57% possuem concessão de uso e 89,52% declaram possuir contrato de compra e venda. Apenas 1,61% dos domicílios possuem escritura definitiva.

Entre os vários fatores relevantes para avaliar a condição de habitabilidade estão o atendimento de serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário e coleta de lixo, entre outros. Na Região Administrativa do Itapoã, o abastecimento de água pela rede geral da CAESB chega a 95,6% dos domicílios, enquanto 86,8% dispõem do serviço da rede geral de esgotamento sanitário. Quanto ao serviço de coleta de lixo, 100% dos domicílios são atendidos pelo serviço de limpeza urbana. A renda domiciliar média da população do Itapoã apurada na pesquisa é da ordem de R\$ 2.572,00,

correspondente a 3,26 salários mínimos (SM) e a renda per capita é de R\$ 702,00 (0,89 SM). Ao analisar a distribuição da renda domiciliar bruta mensal, segundo as classes de renda, com base em múltiplos de salários mínimos, verifica-se que a mais expressiva é a de mais de 2 até 5 SM, que concentra 41,25% dos domicílios, seguido da classe de mais de 1 até 2 SM (30,25%) e o de 1 SM (14,25%), totalizando nada menos que 85,75% recebendo até 5 SM.

2.4 Caracterização Ambiental

I. APA da Bacia do Rio São Bartolomeu

A totalidade da área do Setor Habitacional Itapoã está inserida na Área de Proteção Ambiental – APA da bacia do Rio São Bartolomeu (Figura 4), criada pelo Decreto nº 88.940, de 7 de novembro de 1983. O rezonamento ambiental da APA do São Bartolomeu foi aprovado pela Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014.

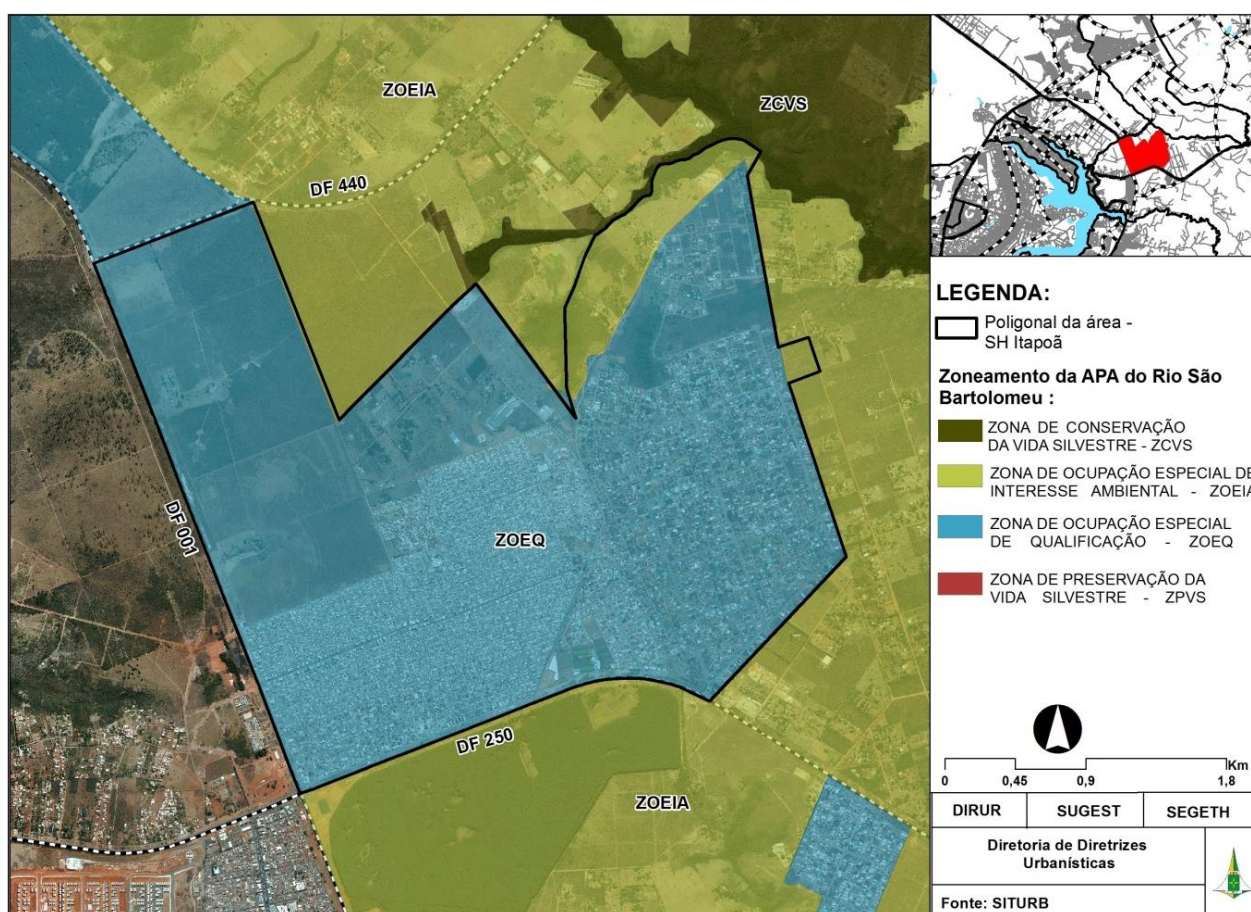


Figura 4: Rezoneamento da APA do São Bartolomeu

Conforme a Figura 4, a área é composta por porções da Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental-ZOEIA e da Zona de Ocupação Especial de Qualificação- ZOEQ. Sobre essas áreas incide normas de uso e ocupação restritivas quanto à destinação urbana.

Para a ZOEIA, a Lei nº 5.344/2014 estabelece as seguintes normas:

Diretrizes Urbanísticas – Setor Habitacional Itapoã.

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal – SEGETH.
Governo do Distrito Federal - GDF

Art. 13. São estabelecidas as seguintes normas para a ZOEIA:

I – as normas de uso e gabarito de projetos de parcelamento urbano devem ser condizentes com os objetivos definidos para a ZOEIA;

II – as atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos;

III – os parcelamentos urbanos devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água;

IV – os novos parcelamentos urbanos devem utilizar infraestrutura de drenagem difusa e tratamento de esgoto a nível terciário para fins de reuso de água e devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água;

V – a impermeabilização máxima do solo nos novos empreendimentos urbanos fica restrita a, no máximo, 50 por cento da área total da gleba parcelada;

VI – as áreas não impermeabilizadas devem ser compostas de, no mínimo, 80 por cento de área com remanescentes do cerrado já existentes na gleba a ser parcelada e protegidas a partir da criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural ou Áreas de Servidão Ambiental;

VII – no licenciamento ambiental, deve ser avaliada a solicitação de exigências adicionais de mitigação e monitoramento de impactos compatíveis com as fragilidades específicas da área de interesse;

VIII – as atividades e empreendimentos urbanos devem executar projetos de contenção de encostas, drenagem de águas pluviais, sistema de coleta e tratamento de águas servidas, sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário, recomposição da cobertura vegetal nativa, pavimentação dos acessos, coleta de lixo e destinação adequada dos resíduos sólidos;

IX – a implantação de parcelamentos urbanos é permitida mediante a aprovação do projeto urbanístico pelo órgão competente, que deve priorizar os conceitos do planejamento urbano e da sustentabilidade ambiental;

X – os projetos de expansão, duplicação ou construção de novas rodovias devem prever a instalação de dispositivos de passagem de fauna, inclusive para grandes mamíferos;

XI – as áreas com remanescentes de cerrado devem ser mantidas no parcelamento do solo e destinadas à criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural, a serem mantidas e geridas pelo empreendedor ou condomínio, se for o caso.

A ZOEQ tem o objetivo de 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 (art. 14 da Lei nº 5.344/2014). As normas definidas pela Lei nº 5.344/2014 para a ZOEQ são:

Art. 15. São normas para a ZOEQ:

I – é permitido o 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;

II – as áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais devem ser qualificadas e recuperadas de modo a minimizar danos ambientais;

III – devem ser adotadas medidas de:

a) controle ambiental voltado para o entorno imediato das unidades de conservação, visando à manutenção de sua integridade ecológica;

b) controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais;

IV – para o licenciamento ambiental de empreendimentos, deve ser avaliada a solicitação de exigências adicionais de mitigação e monitoramento de impactos compatíveis com as fragilidades específicas da área de interesse;

V – os parcelamentos urbanos devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água.

II. Parques Ecológicos

O Setor Habitacional Itapoã não conta com Parques Ecológicos dentro da sua poligonal, mas existem 02 (dois) parques em área adjacente ao setor, conforme Figura 5. O **Parque Ecológico Sementes do Itapoã** criado por meio do Decreto Nº 35.508/2014 e o **Parque Ecológico Cachoeirinha**, criado por meio da Lei Complementar 614/2002.

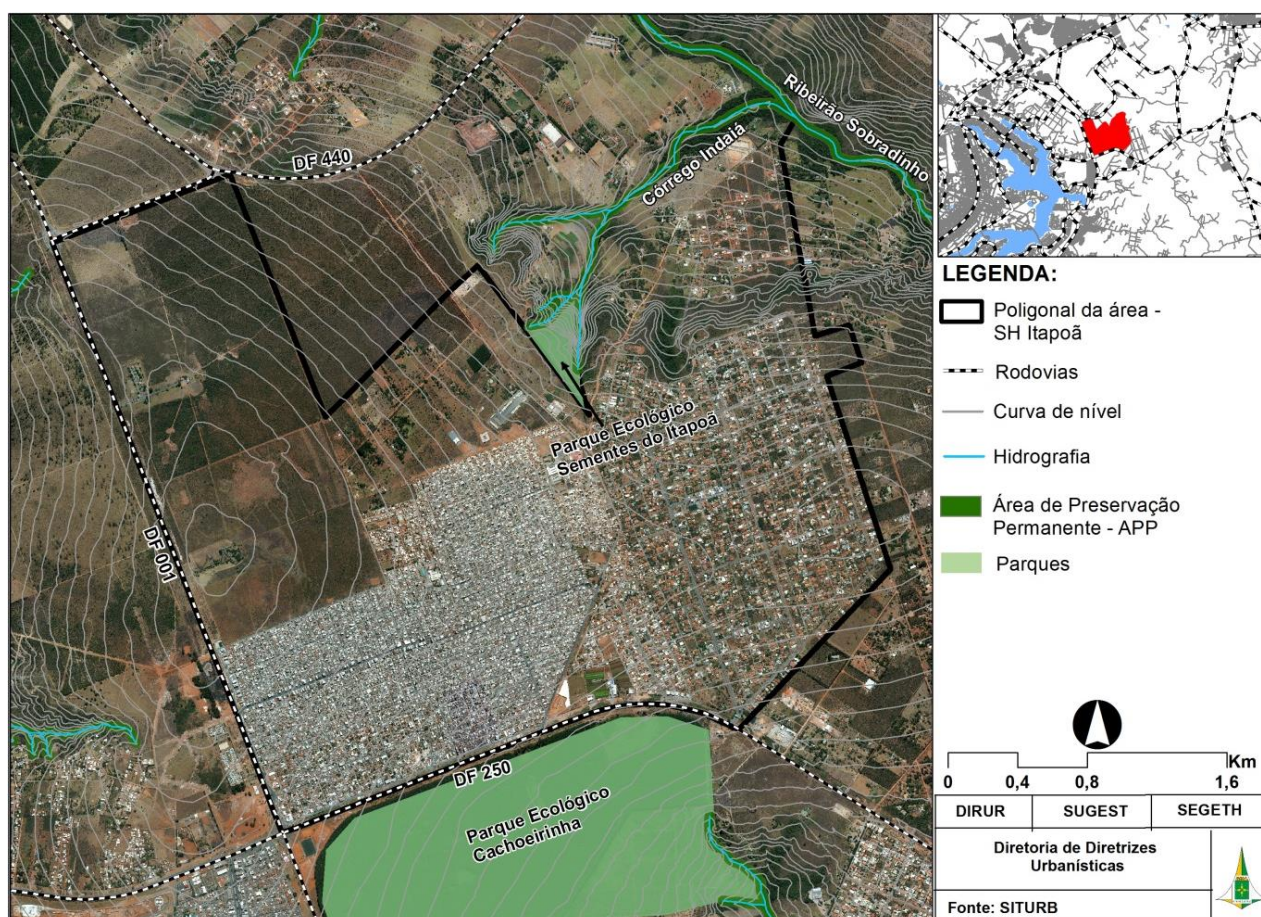


Figura 5: Proteção Ambiental e Hidrografia

III. Área de Proteção de Manancial

No tocante à Área de Proteção de Manancial, área especialmente protegida definida no PDOT, grande parte do Setor Habitacional Itapoã encontra-se localizado na APM Cachoeirinha, conforme Figura 6. Essa situação condiciona a ocupação, visto que as APMs são porções do território que apresentam necessidades de proteção em função da captação de água destinada ao abastecimento público.

O PDOT define para as APMs:

Art. 97. São diretrizes para as APMs definidas nesta Lei Complementar:

I – manter preservadas as áreas com remanescentes de vegetação nativa, admitida a supressão mediante estudo prévio a ser avaliado pelo órgão gestor;

II – recuperar, prioritariamente, as áreas degradadas localizadas em Áreas de Preservação Permanente e em áreas destinadas à reserva legal;

III – incentivar a implantação de sistemas agroflorestais e a ampliação da área de vegetação nativa, cujo manejo favoreça a conservação do solo e a proteção dos corpos hídricos;

*IV – proibir o parcelamento do solo urbano e rural, **exceto** os parcelamentos com projetos já registrados em cartório, **aqueles incluídos na Estratégia de Regularização Fundiária de que trata o Título III, Capítulo IV, Seção IV**, aqueles em que haja necessidade de adequação em parcelamentos regulares já existentes e parcelamentos ou assentamentos rurais consolidados pendentes de regularização até a data de publicação desta Lei Complementar; (Inciso com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.) ¹*

V – implantar obras de saneamento básico e drenagem de águas pluviais, de coleta e varrição de lixo e atividades mitigadoras dos impactos causados pelo processo de urbanização;

VI – proibir o lançamento de sistemas de drenagem de águas pluviais a montante do ponto de captação de água do manancial, à exceção das APMs do São Bartolomeu e do Engenho das Lages;

VII – exigir, nas áreas com atividades agropecuárias, a utilização de tecnologias de controle ambiental para a conservação do solo e para a construção de estradas;

VIII – proibir a instalação de indústrias poluentes e postos de combustíveis, sendo que os postos de combustíveis já instalados e devidamente licenciados devem adotar tecnologias para controle de poluição;

IX – proibir as atividades de forte impacto sobre os recursos hídricos, tais como suinocultura em escala comercial, matadouros e abatedouros, à exceção das APMs do Pipiripau e do Engenho das Lages, onde tais empreendimentos podem ser aprovados mediante processo de licenciamento ambiental;

X – proibir a exploração de minerais;

¹ **Texto original:** *IV – proibir o parcelamento do solo urbano e rural, exceto os parcelamentos com projetos já registrados em cartório, aqueles incluídos na Estratégia de Regularização Fundiária de que trata a Seção IV do Capítulo IV do Título III desta Lei Complementar e aqueles em que haja necessidade de adequação em parcelamentos regulares já existentes;*

XI – proibir, nos corpos hídricos, práticas potencialmente poluidoras ou geradoras de risco à captação;

XII – promover programas específicos de educação ambiental.

Art. 98. As Áreas de Regularização e os Parcelamentos Urbanos Isolados, conforme definido no Título III, Capítulo IV, Seção IV, relacionadas no parágrafo único deste artigo, situadas nas APMs nele indicadas, terão os critérios específicos de regularização definidos por grupo de trabalho coordenado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, com participação do órgão gestor da política rural do Distrito Federal e da concessionária de serviço público autorizada e responsável pela captação, o qual será instalado em prazo máximo de noventa dias a contar da data de publicação desta Lei Complementar. (Caput com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)

*Parágrafo único. As Áreas de Regularização e Parcelamentos Urbanos Isolados sujeitas aos critérios a serem definidos conforme este artigo são: I – na APM Mestre d’Armas: ARIS Mestre d’Armas I; II – **na APM Cachoeirinha**: ARINE La Font, ARIS Itapoã e ARINE Itapoã; III – na APM Brazlândia: ARIS Expansão da Vila São José; IV – nas APMs Olho d’Água e Ponte de Terra: ARINE Ponte de Terra; V – na APM São Bartolomeu: ARIS Aprodarmas III e ARIS Vale do Amanhecer.*

Art. 99. A gestão e o monitoramento das APMs competem ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano e ao órgão gestor da política ambiental do Distrito Federal. (Caput com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)

§ 1º Deverão cooperar com os órgãos gestores os órgãos responsáveis pela política rural do Distrito Federal e o órgão gestor da fiscalização, bem como a Agência Reguladora de Águas e Saneamento do Distrito Federal – ADASA/DF e a concessionária de serviço público autorizada e responsável pela captação.

§ 2º Os órgãos gestores estabelecerão o programa anual de gestão das APMs, incluindo ações de monitoramento e de educação ambiental, com a participação dos órgãos citados no § 1º deste artigo e de entidades representativas das comunidades nelas residentes.

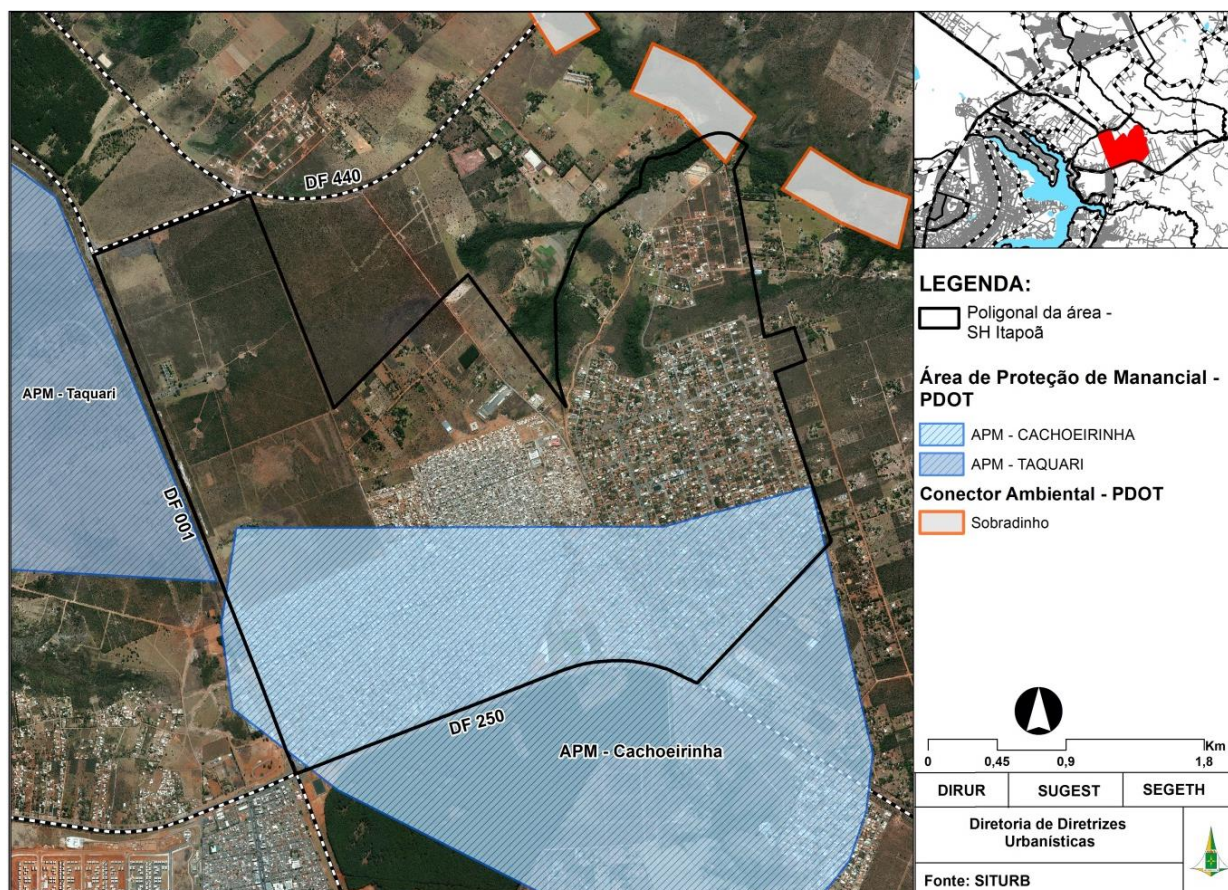


Figura 6: Área de Proteção de Manancial e Conectores Ambientais

3. DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

As diretrizes relativas ao uso e ocupação do solo para o Setor, conforme a seguir discriminadas, foram definidas tendo como base as macrodiretrizes do PDOT/2009, os aspectos socioeconômicos e ambientais da região, conforme apresentados nos itens anteriores.

3.1. Zoneamento e Parâmetros de Uso do Solo

A Figura 7 - Zoneamento e Uso do Solo - apresenta o zoneamento preliminar, dividindo o Setor Habitacional em grandes zonas de uso e a área de centralidade local. A caracterização geral de cada zona e as diretrizes de uso do solo são apresentadas na Tabela 1.

As zonas propostas para o Setor foram definidas com base nos usos predominantes: habitacional; comercial e serviços; institucional; e de atividades econômicas de médio porte (comércio, serviços e indústrias). Foram indicadas áreas para Espaços Livres de Uso Público e de centralidade.

As ocupações das áreas sobre as quais incide a **APM Cachoeirinha** ficam condicionadas aos critérios específicos de regularização definidos pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, com participação do órgão gestor da política rural do Distrito Federal e da concessionária de serviço público autorizada e responsável pela captação.

O parque urbano linear, indicado como uma das áreas para Espaços Livres de Uso Público, deve se configurar como praça linear, provendo o novo bairro de áreas adequadas de lazer, recreação, cultura

Diretrizes Urbanísticas – Setor Habitacional Itapoã.

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal – SEGETH.
Governo do Distrito Federal – GDF

e esportes, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da população local. Esse parque/prça urbano deve se constituir em elemento de integração entre o Setor Habitacional Itapoã e as ocupações lindeiras à DF-001, podendo ser segmentado por vias de circulação. Ressalta-se que o seu desenho no Mapa de Zoneamento e Uso do Solo (Figura 7) é meramente indicativo e sua forma definitiva será objeto do projeto urbanístico.

Considera-se, ainda que o parque/prça urbano proposto deverá se constituir em uma faixa de proteção visual arborizada ao longo da DF-001 com o objetivo de preservar as visuais da linha do horizonte a partir da região do Conjunto Urbanístico de Brasília, objeto de tombamento pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN (Portaria nº 314, de 8 de outubro de 1992). Por estar na área de alcance visual do Plano Piloto, a ocupação da região deve observar aos preceitos da Portaria nº. 299 de 6 de julho de 2004 do IPHAN, que trata de Plano de Preservação de Sítio Histórico Urbano - PPSH. O PPSH abrange, além da área protegida, a área de entorno do bem tombado, definida como "área contígua à área protegida, onde o modo de urbanização e a escala das construções possam interferir na ambiência, visibilidade e integração na paisagem" (§ 3º do art. 8º).

Propõe-se, também, a criação de um subcentro no Setor, conforme indicado na Figura 7 (área de centralidade). A área de centralidade proposta, situada na expansão do Setor junto à área habitacional já ocupada da ARIS Itapoã, deve ser destinada a atividades que promovam a atratividade de pessoas e o encontro social. Estas atividades são, em geral, relacionadas aos usos comercial (lojas, restaurantes, lanchonetes) e institucional ou comunitário (especialmente atividades de cultura, como centros culturais, casas de cultura, cinemas, teatros, museus bibliotecas). O uso misto (comercial e/ou institucional associado ao uso residencial) é desejável, uma vez que promove a vitalidade da área em diversas horas do dia. Nessa área, o uso residencial deve ser permitido apenas nos pavimentos superiores da edificação, garantindo comércio e atividades institucionais no pavimento térreo, em contato com o espaço público aberto. A delimitação precisa da área de centralidade local deve ser definida no projeto urbanístico, sendo a localização apresentada na figura 7 meramente indicativa.

Recomenda-se que o projeto de urbanismo da Expansão do Itapoã destine área para a implantação de cemitério na região indicada no mapa de usos (figura 7).

Os parâmetros gerais de uso e ocupação do Setor Habitacional Itapoã foram definidos tendo como base as macrodiretrizes do PDOT/2009 e estão sintetizados na Tabela 2, devendo também ser consideradas as exceções para atividades não admitidas, conforme especificado no item "A". A nomenclatura dos usos, atividades e códigos utilizados nesta diretriz foi extraída da Tabela de Classificação de Usos e Atividades aprovada pelo Decreto n.º 19.071, de 06 de março de 1998.

Uso Habitacional

Uso habitacional é aquele considerado para fins de moradia, independente da sua tipologia e da morfologia espacial do parcelamento, respeitados os condicionantes legais e de infraestrutura, podendo ser:

Habitação unifamiliar

Diretrizes Urbanísticas – Setor Habitacional Itapoã.

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal – SEGETH.
Governo do Distrito Federal - GDF

Habitação coletiva ou multifamiliar.

Uso Econômico

O uso econômico abrange o uso comercial de bens e serviços, uso coletivo/institucional e o uso industrial de pequeno porte, conforme a Tabela de Classificação de Usos e Atividades (Decreto n.º 19.071/1998).

Uso Misto

É permitido o uso misto na forma de:

Uso Habitacional com Uso de Comércio de Bens e Serviços (considerar as exceções em cada zona);

Uso Habitacional com Uso Coletivo/Institucional

Tabela 1 – Caracterização das Zonas e Diretrizes de Uso do Solo

Zona		Caracterização Geral	Usos/ atividades admitidos	Observações
1	Habitacional 1	Área ocupada com parcelamentos informais de população de baixa renda, incluídos na ARIS Itapoã, onde predominam unidades habitacionais unifamiliares.	-habitacional: habitação unifamiliar e multifamiliar. - institucional ou comunitário (educação, cultura, lazer, saúde, serviços sociais e similares)	
2	Habitacional 2	Corresponde à área de expansão do Setor Habitacional Itapoã, destinada prioritariamente à implantação de programas habitacionais de interesse social, voltados predominantemente ao uso habitacional multifamiliar.	-habitacional: habitação unifamiliar e multifamiliar. - institucional ou comunitário (educação, cultura, lazer, saúde, serviços sociais e similares)	
3	Institucional	Área indicada para a implantação de Equipamentos Públicos Comunitários - EPC, com o objetivo de atender as demandas da população residente nas áreas de parcelamento irregular do solo da ARIS Itapoã. EPC: escolas, cinema, teatro, centro e posto de saúde, hospitais, posto policial, delegacias, restaurante e centro comunitário.	- institucional ou comunitário (educação, cultura, lazer, saúde, serviços sociais e similares)	
4	Via de atividades	Área lindeira as vias de atividades previstas para o Setor Habitacional Itapoã, a ser destinada ao uso comercial e de prestação de serviços. O uso misto (comercial e/ou institucional associado ao uso residencial) é desejável, uma vez que promove a vitalidade da área em diversas horas do dia. Nesta área, o uso residencial deve ser permitido apenas nos pavimentos superiores da edificação, garantindo comércio e atividades institucionais no pavimento térreo, em contato com o espaço público aberto.	- comercial de bens e prestação de serviços (ver exceções) - institucional ou comunitário (educação, cultura, lazer, saúde, serviços sociais e similares) - misto: residencial, comercial de bens / prestação de serviços / institucional (ver exceções)	
5	Área de Centralidade	Situada entre a ARIS Itapoã e a área a ser parcelada de expansão do Setor, que por sua acessibilidade apresenta vocação para centralidade urbana. Deve, portanto, ser destinada a atividades que promovam a atratividade de pessoas e o encontro social. Estas atividades são, em geral, relacionadas aos usos comerciais	- comercial de bens e prestação de serviços (ver exceções) - Institucional ou Comunitário - misto: residencial, comercial de bens / prestação de serviços	

Diretrizes Urbanísticas – Setor Habitacional Itapoã.

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal – SEGETH.
Governo do Distrito Federal - GDF

		(lojas, centros comerciais, restaurantes, lanchonetes) e institucionais ou comunitários (especialmente atividades relacionadas a cultura, como centros culturais, casas de cultura, cinemas, teatros, museus, bibliotecas). O uso misto (comercial e/ou institucional associado ao uso residencial) é desejável, uma vez que promove a vitalidade da área em diversas horas do dia. Nesta área, o uso residencial deve ser permitido apenas nos pavimentos superiores da edificação, garantindo comércio e atividades institucionais no pavimento térreo, em contato com o espaço público aberto.	/ institucional (ver exceções)	
6	Áreas econômicas	Área, que se estende ao longo de via de circulação proposta no limite oeste da área de expansão do Setor, destinada ao incentivo de empreendimentos de médio porte, tais como comercial, depósitos de materiais de construção e pequenas indústrias, ambientalmente adequadas. A implantação dessas atividades nesta área é compatível diretriz do PDOT/2009 para o desenvolvimento econômico de “promover a instalação de empreendimentos de grande porte nos eixos de articulação e de integração com os municípios limítrofes do Distrito Federal”. (art. 33, inciso VII), bem como de geração de empregos próximos às áreas de moradia.	- comercial de bens e prestação de serviços de médio porte (ver exceções); - institucional ou comunitário (educação, cultura, lazer, saúde, serviços sociais e similares); - industrial de pequeno porte (ver exceções).	
7	Espaços Livres de Uso Público (ELUP)	Correspondem a áreas no Setor que apresentam vocação para a implantação de Parques urbanos, praças, bosques e jardins. Foram indicadas três áreas: ao longo da DF-001, como parque/prça urbano linear; no limite nordeste da ARIS Itapoã, como faixa de proteção às nascentes situadas nessa região; e em porção lindeira a DF-250, ocupada com hortas e plantios.	-lazer: paisagismo, arborização, equipamentos de esporte e lazer e praças.	O parque/prça urbano linear englobará parte da faixa de domínio da DF-001 e nela será permitido o uso de atividades recreativas, esportivas, culturais e lazer. Recomenda-se que esta faixa tenha uma largura aproximada de 200 metros, contados a partir do eixo da via DF-001 e 135 metros, se descontada a faixa de domínio. O parque/prça poderá ser segmentado por vias de circulação nos trechos em que for necessário. O desenho do parque/prça urbana no Mapa de zoneamento e uso do solo é meramente indicativo e sua forma definitiva será objeto do projeto urbanístico.

Diretrizes Urbanísticas – Setor Habitacional Itapoã.

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal – SEGETH.
Governo do Distrito Federal - GDF

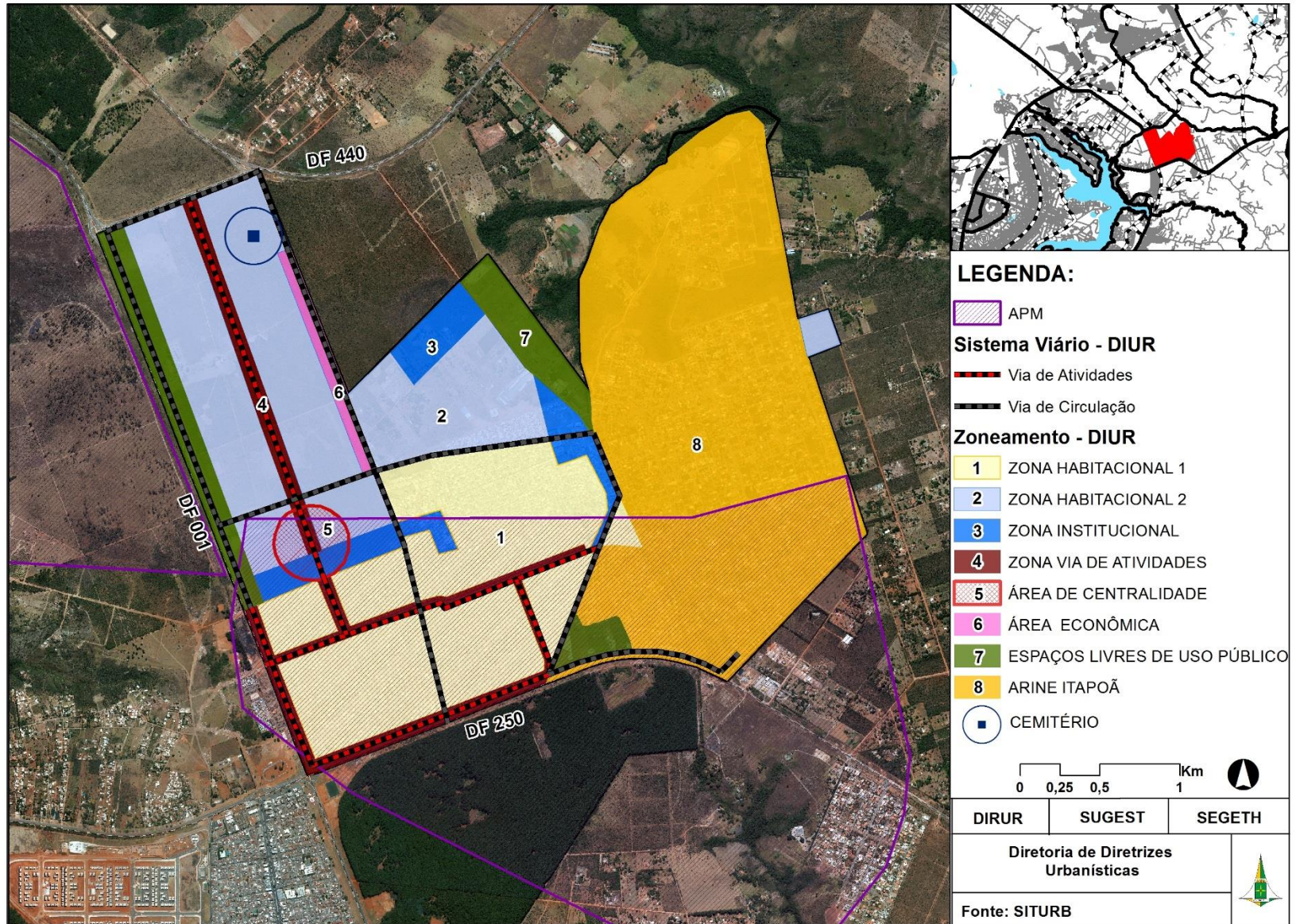


Figura 7 - Caracterização das zonas e diretrizes de uso do solo (conforme tabela 1).

Diretrizes Urbanísticas – Setor Habitacional Itapoã.

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal – SEGETH.
Governo do Distrito Federal - GDF

A) Exceções: Usos e Atividades não admitidos

Tendo como base a Tabela de Classificação de Usos e Atividades, aprovada pelo Decreto n.º 19.071, de 06 de março de 1998, as exceções ou usos e atividades não admitidos em cada zona especificada na tabela 2 são as listadas a seguir:

Zona 4 e 5:

- abate e preparação de produtos de carne de pescado (15.1);
- produção de óleos e gorduras vegetais e animais (15.3);
- moagem, fabricação de produtos amiláceos e rações balanceadas para animais (15.5);
- fabricação e refino de açúcar (15.6)
- comércio a varejo e atacado de veículos automotores (50-A/ 50.1);
- manutenção e reparação de veículos automotores (50-A/ 50.2);
- comércio por atacado (51-B);
- intermediários do comércio das classes 51.11-0, 51.12-8 e 51.14-4
- comércio por atacado dos grupos 51.2-A, 51.2-B, 51.5 e 51.9
- comércio atacadista de combustíveis (51.51-9)
- comércio atacadista de produtos químicos (51.49)
- hipermercados (52/ 52.1/ 52.11-6);
- comércio varejista de gás liquefeito de petróleo (GLP) (52/ 52.4-B);
- hotéis (55-A/ 55.1-B);
- serviços de transporte terrestre (60);
- serviços de transporte aéreo (62);
- movimentação e armazenamento de cargas (63.A/ 63.1);
- aluguel de outros meios de transporte [que não sejam veículos automotores] (71-A. 71.2);
- aluguel de máquinas e equipamentos das classes 71.22-6, 71.23-4, 71.31-5 e 71.32-3
- qualquer uso industrial

Zona 6:

- abate e preparação de produtos de carne de pescado (15.1);
- produção de óleos e gorduras vegetais e animais (15.3);
- moagem, fabricação de produtos amiláceos e rações balanceadas para animais (15.5);
- fabricação e refino de açúcar (15.6)
- comércio atacadista de produtos químicos (51.49)

3.2 Parâmetros de Ocupação do Solo

Na tabela 2 são apresentados os parâmetros de ocupação do solo para as áreas não parceladas do Setor, que englobam: coeficiente de aproveitamento básico, coeficiente de aproveitamento máximo, taxa máxima de ocupação e número de pavimentos admitido.

O coeficiente de aproveitamento corresponde à relação entre a área edificável e a área do terreno. O coeficiente de aproveitamento básico corresponde ao potencial construtivo definido para o lote, outorgado gratuitamente. O coeficiente de aproveitamento máximo representa o limite máximo edificável do lote, sendo previsto que a diferença entre o coeficiente máximo e básico possa ser outorgada onerosamente (PDOT, art. 40).

De acordo com o §5º do Art. 42 do PDOT os valores dos coeficientes de aproveitamento para novos projetos urbanísticos serão definidos em conformidade com as Diretrizes Urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, podendo ficar abaixo do limite máximo para a zona em que se insere. Na Zona Urbana de Uso Controlado II, o limite máximo a ser atingido pelos coeficientes de aproveitamento é 4 (quatro). O projeto urbanístico do parcelamento deverá estabelecer os coeficientes básico e mínimo para os diferentes usos dentro do intervalo estabelecido na Tabela 3.

O projeto urbanístico do parcelamento deverá especificar as situações em que incidirá a Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR. Nos casos de oferta de unidades habitacionais que visam atender a Política de Habitação de Interesse Social do Distrito Federal não recomenda-se a aplicação

da Outorga Onerosa do Direito de Construir, portanto devem ser definidos coeficientes de aproveitamento básico e máximo de igual valor.

O Número Máximo de Pavimentos admitido nas unidades imobiliárias refere-se a parâmetro de altura máxima das edificações nos lotes, que deverá ser equivalente ao número de pavimentos não incluindo telhado e caixa d'água.

A definição de Taxa Máxima de Ocupação visa garantir, no mínimo, área para recuos, afastamentos, estacionamento, bem como para cobertura vegetal e demais espaços livres, quando for o caso, dentro do lote.

A Taxa de Permeabilidade corresponde ao mínimo percentual da área que não pode ser edificado ou pavimentado, permitindo a absorção das águas pluviais diretamente pelo solo e a recarga dos aquíferos subterrâneos. Nas áreas a serem parceladas no Setor Habitacional Itapoã deverá ser destinado no mínimo 20% da área para permeabilidade, excluída as áreas internas às unidades imobiliárias. Esse parâmetro tem como base referencial da ADASA para a região.

Tabela 2 – Parâmetros de Ocupação do Solo: área de expansão a ser parcelada.

Área de Expansão do Itapoã				
Tipo de Lote/uso	Coeficiente de aproveitamento		Taxa máxima de ocupação	Número máximo de Pavimentos *
	Básico	Máximo		
Lote unifamiliar**	1,6	1,6	0,8	2
Habitação coletiva -projeção**	1	4	1	4
Habitação coletiva - lote**	1	3,2	0,8	4
Comercial/serviços e Misto em Via de Atividades e área de Centralidade - projeção	1	4	1	4
Comercial/serviços e Misto em via de Atividades e área de centralidade - lote	1	4	0,67	6
Comercial/serviços e Misto nas demais áreas do Setor-lote	1	2,4	0,8	3
Comercial/serviços e Misto nas demais áreas do Setor - projeção	1	3	1	3
Institucional - lote	0,8	3,2	0,8	4
Industrial	0,8	1,6	0,8	4***

*Número de Pavimentos máximo= Coeficiente de aproveitamento máximo / taxa máxima de ocupação.

**Nas edificações de Programas Habitacionais de Interesse Social, exclusivamente, em que o coeficiente de aproveitamento máximo for diferente do coeficiente de aproveitamento básico, não haverá cobrança de outorga onerosa do direito de construir (ODIR).

*** no caso de indústrias o parâmetro refere-se à altura máxima admitida da edificação, equivalente a um edifício de quatro pavimentos ou 12 metros.

Observações:

- Os lotes institucionais, comerciais, de serviços e para habitação coletiva devem prever obrigatoriamente vagas para estacionamento no seu interior. O projeto urbanístico deve prever, na área pública, estacionamento adicional em superfície para visitantes e clientes.
- Os lotes destinados exclusivamente para habitação coletiva preferencialmente não devem estar localizados ao longo de via de atividade.
- Os lotes comerciais e de uso misto - institucionais e para habitação coletiva - devem prever obrigatoriamente vagas para estacionamento no seu interior, além das vagas previstas em subsolo. O projeto urbanístico deve prever, na área pública, estacionamento adicional em superfície para visitantes e clientes.
- As projeções para habitação coletiva, desde que não destinadas a programas habitacionais de interesse social, devem obrigatoriamente prever vagas de garagem em subsolo.
- As projeções para uso comercial e misto devem ter obrigatoriamente vagas de garagem em subsolo para moradores e funcionários. O projeto urbanístico deve prever, na área pública, estacionamento adicional em superfície para visitantes e clientes.

Os parâmetros de ocupação do solo para as áreas de regularização inseridas no Setor Habitacional Itapoã foram estabelecidos no PDOT, Anexo VI-01 Áreas Inseridas em Setores Habitacionais, conforme tabelas reproduzidas a seguir:

Tabela 4: Parâmetros de ocupação do solo: ARINE Itapoã

Área ARINE Itapoã										
Tamanho dos Lotes Residenciais (m ²)		Usos								
		Coeficiente de aproveitamento básico						Coeficiente de aproveitamento máximo		
Máximo	Mínimo	R<ou= 450m ²	R> 450m ²	C	I	Ind	M	C	M	R
1000	125	1	0,8	1	1	1	1	2	4	2

Tabela 5: Parâmetros de ocupação do solo: ARIS Itapoã

Área ARIS Itapoã										
Tamanho dos Lotes Residenciais (m ²)		Usos								
		Coeficiente de aproveitamento básico						Coeficiente de aproveitamento máximo		
Máximo	Mínimo	R<ou= 300m ²	R> 300m ²	C	I	Ind	M	C	M	R
650	88	1	0,8	1	1	1	2	2	2	2

Legenda: R – Residencial
M – Mista
Fonte: PDOT.

C – Comercial
Ind – Industrial

I – Institucional

Observação:

- *Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a 2500 m², com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3.*

- *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 88m² e com testada mínima de 5m.”*

Deve-se garantir que a área correspondente ao índice mínimo de permeabilidade do solo seja distribuída nos espaços livres de uso público (ELUP), especialmente no caso específico das Áreas de Regularização.

4. DIRETRIZES DE MOBILIDADE URBANA

O sistema viário deve estar de acordo com a legislação pertinente, respeitando os princípios de acessibilidade, mobilidade sustentável e inclusão social. A Nota Técnica nº02/2015 da DAUrb/SUAT orienta a elaboração de projetos urbanísticos quanto ao sistema viário, apresentando a classificação de vias de acordo com o contexto urbano e diretrizes gerais para planejamento do sistema viário urbano.

O sistema viário do parcelamento em questão deve integrar o tecido urbano, de forma a evitar que a segregação física contribua para uma segregação social. As áreas de diferente padrão construtivo e data de implantação devem estar interligadas pelos espaços públicos fisicamente e visualmente.

Deve-se evitar ao máximo obstáculos físicos que impossibilitem ou dificultem a acessibilidade e a mobilidade. Recomenda-se constituir um sistema de circulação de pedestres com a previsão de rotas acessíveis.

O sistema viário, como cenário do espaço público por excelência, deve ter sua qualidade espacial e ambiental resguardadas, de forma a garantir o conforto, a mobilidade, a acessibilidade e alcançar sua valorização. A malha viária deverá, sempre que possível, acompanhar as curvas de nível do terreno, de modo a reduzir a velocidade de escoamento das águas pluviais e promover o conforto dos pedestres. O dimensionamento das vias públicas urbanas deve garantir a adequada implantação de infraestrutura de drenagem pluvial, energia elétrica, telefonia e fibras óticas, água e esgotamento sanitário, bem como de mobiliário urbano, de forma a não comprometer ou obstruir a livre circulação de pedestres e veículos.

Os modos de transporte coletivo, bicicleta e a pé devem ser privilegiados com espaço físico dimensionado adequadamente e com preferência sobre o automóvel individual, visando à construção de um bairro mais sustentável. No projeto urbanístico deve ser prevista ciclovia ou sua compatibilização com sistema cicloviário existente ou projetado, se for o caso, e sua integração com os outros modais.

As calçadas deverão seguir o desenho universal, com largura mínima de 3,00m (três metros) em área comerciais e conter faixas livres, de serviços, e destinadas a implantação de sinalizações, posteamentos, arborização e demais serviços de utilidade pública. Essas faixas de serviços poderão apresentar largura variando de 0,70 a 2,00m. Fora das áreas de centralidade, a largura mínima total adotada deve ser de 2,20 a 2,40m.

Orienta-se a utilização de método construtivo auxiliar da drenagem pluvial para percolação hídrica natural – blocos de concreto intertravados e drenos subsuperficiais, com o fim de atenuar as descargas nas galerias de águas pluviais.

A ciclovia e a calçada devem ser implantadas e projetadas separadamente, observados os espaços de segurança entre ambas. Somente, nas travessias, as calçadas e ciclovias podem se unir, devendo ser implantadas as devidas sinalizações.

O projeto urbanístico deverá buscar a integração das vias, ciclovias e calçadas existentes com as planejadas para o Setor.

As vias públicas (o que engloba todo o espaço de circulação, como caixas de rolamento, calçadas, canteiros, meio-fio) e outros espaços de uso público, devem ser definidos de acordo com a legislação pertinente, respeitando os princípios de acessibilidade (considerando-se igualmente as pessoas com deficiência de locomoção), mobilidade sustentável e inclusão social.

A hierarquia viária principal proposta (Figura 8) é composta de Via de Atividades e de Via de Circulação, com as definições de acordo com a Nota Técnica 02/2015 DAUrb/SUAT:

Via de Atividades – sistema viário estruturante que proporciona alta acessibilidade ao bairro/centralidade. É adequado a áreas com concentração de atividade e lazer, privilegiando o transporte coletivo, o tráfego de pedestres e ciclistas, configurando uma área de confluência das pessoas que ali vivem, trabalham e se divertem. Pode ser associada, em seu percurso, à via de circulação.

Via de Circulação – sistema viário estruturante que visa à articulação intraurbana de setores ou bairros conferindo também conectividade às centralidades (centros e subcentros locais), podendo se constituir como continuidade de uma via de atividades, com desenho distinto, adaptado às características do uso do solo lindeiro.

4.1. Diretrizes para Vias de Atividades

As Vias de Atividades são os eixos mais integrados no conjunto do sistema viário e que possuem maior continuidade ao longo da cidade, de forma que constituem eixos de atividades potenciais e onde o uso misto é incentivado.

A Via de Atividades Principal, que interliga o(s) subcentros(s) da ARIS e área de expansão do parcelamento, deve ter sua característica de centralidade valorizada, com a localização das atividades comerciais, serviços e principais equipamentos públicos e comunitários, quando for possível. A passagem deve ser desimpedida - quando necessário onde houver obstrução - e o desenho do espaço público deve favorecer os pedestres, ciclistas e o transporte coletivo. Essa via é o principal eixo integrador das diversas zonas da cidade. A qualidade do espaço público deve ser valorizada por meio de desenho urbano acessível e a integração com os parcelamentos vizinhos.

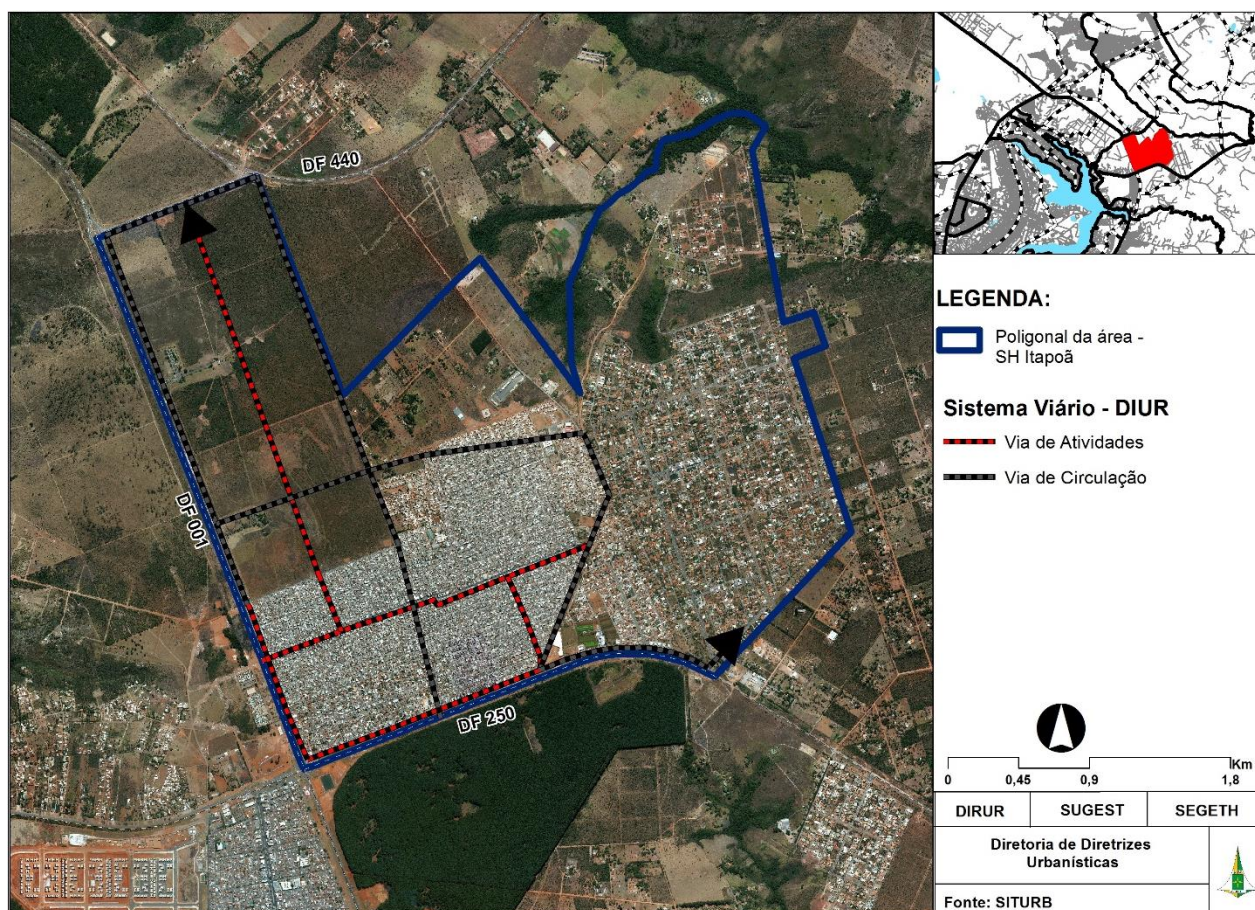


Figura 8–Avenidas de Circulação e Avenidas de Atividades.

5. DENSIDADE POPULACIONAL

De acordo com o PDOT, a densidade prevista para o Setor Habitacional Itapoã é média, devendo estar entre 50 e 150 habitantes por hectares. A população máxima a ser atendida no setor seria de 168.679 habitantes a depender da capacidade de abastecimento dos sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário (consulta à ADASA e CAESB). A população estimada pela PDAD/CODEPLAN, em 2015, nas áreas de regularização (ARIS e ARINE) do Itapoã é de 68.587 habitantes².

De modo a obter-se a densidade demográfica entre 50 e 150 habitantes por hectares, sem desconsiderar os limites populacionais estabelecidos, recomenda-se que a implantação das primeiras etapas do Setor ocorra de forma mais concentrada, evitando-se a dispersão da ocupação e a conseqüente subutilização da infraestrutura instalada. O Mapa de densidades do Setor proposto pelo PDOT/2009 está representado na Figura 9 a seguir.

² Dados da PDAD/CODEPLAN-2015.

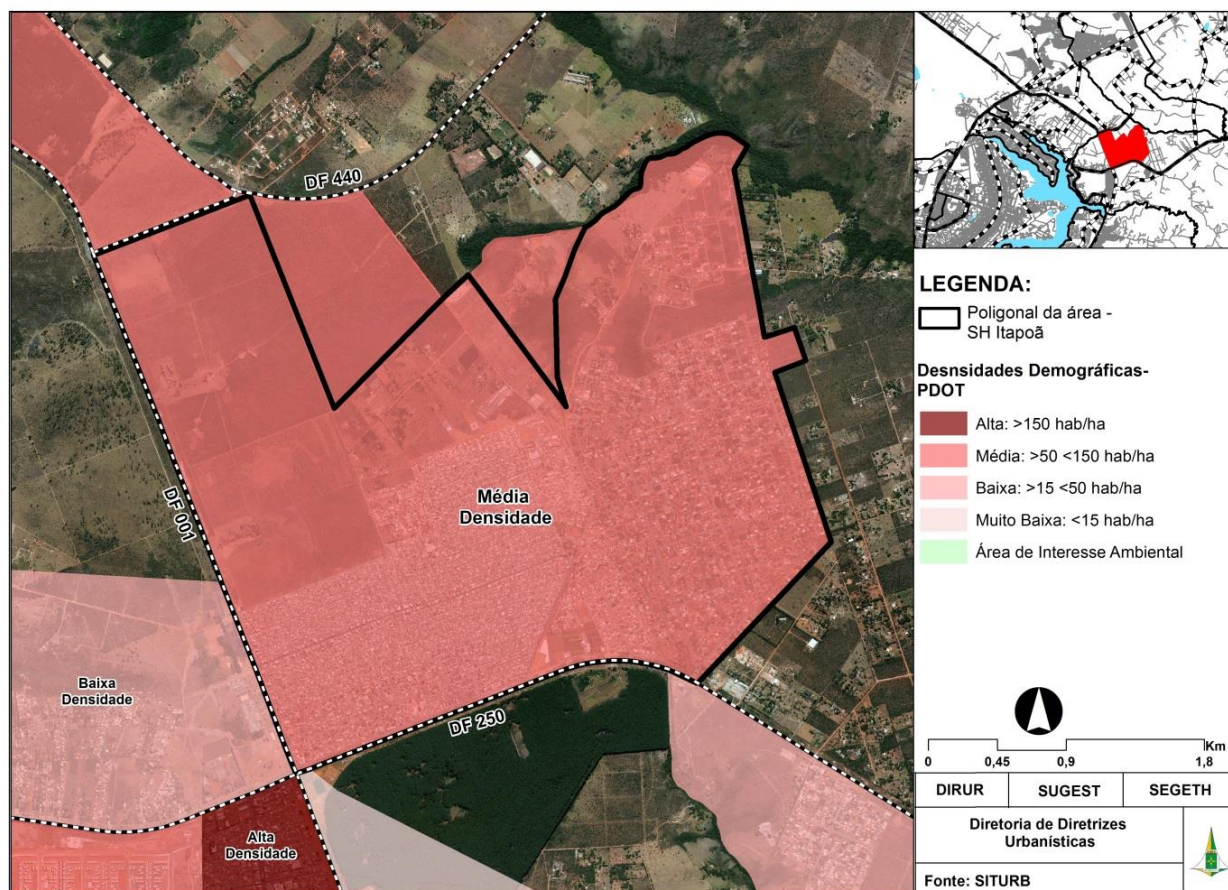


Figura 9: Densidades Demográficas de acordo com o PDOT

6. DIRETRIZES DE ÁREAS PÚBLICAS

As áreas públicas do parcelamento correspondem às áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de Equipamento Público Urbano (EPU) e Comunitário (EPC), bem como aos Espaços Livres de Uso Público (ELUP), conforme definido no art. 4º, inciso I, e no art. 43 da Lei Federal nº 6.766/1979.

O percentual de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como de espaços livres de uso público nos parcelamentos do solo localizados na área de expansão do Setor Habitacional Itapoã, conforme estabelecido pelo inciso I do Art. 43 do PDOT/2009, deve atender, no mínimo, ao que se segue:

Equipamentos	% da área da gleba
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	
Equipamentos Públicos Comunitários	15 %
Equipamentos Públicos Urbanos	
Circulação	Sem percentual definido

Para a área parcelável do Setor localizada nas Áreas de Regularização (ARINE e ARIS), o cálculo do percentual mínimo de área pública deve atender a 10%, conforme art. 125 do PDOT.

Diretrizes Urbanísticas – Setor Habitacional Itapoã.

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal – SEGETH.
Governo do Distrito Federal - GDF

Consideram-se Equipamentos Comunitários –EPC os equipamentos públicos de lazer, cultura, educação, saúde, segurança e similares. Consideram-se Equipamentos Urbanos- EPU (também conhecidos como serviços públicos) os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

As áreas destinadas à criação de EPC, ELUP e EPU, de uso e domínio público, deverão ser integradas ao tecido urbano por meio de calçada, via, ciclovia e transporte coletivo, de forma a favorecer o acesso da população a essas áreas.

Os percentuais de EPC, ELUP e EPU, bem como a localização e dimensões das faixas de servidão para implantação das redes desses serviços, poderão ser alterados após consultas realizadas pela Central de Aprovação de Projeto – CAP.

As áreas correspondentes ao **EPC** e **ELUP** deverão localizar-se, preferencialmente, em áreas de franco acesso, articuladas aos eixos mais integrados no conjunto do sistema viário, levando em consideração princípios de mobilidade e acessibilidade de todos.

Para o cálculo das áreas públicas destinadas a Equipamentos Públicos Urbanos e Comunitários e a Espaços Livres de Uso Público devem ser considerados os seguintes critérios:

- O cálculo do percentual mínimo destinado ao uso público deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento da gleba, que nestas diretrizes consiste em: área total a ser parcelada, excluídas as Áreas de Preservação Permanente – APP e as faixas de domínio de rodovias, redes de infraestrutura;
- Não serão computadas como Espaços Livres de Uso Público (praças, jardins públicos, áreas de lazer, recreação e áreas verdes) as nesgas de terra onde não se possa inscrever um círculo com raio mínimo de 10 m.

7. DIRETRIZES DE PROJETO

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

Os acessos para pedestres às unidades imobiliárias lindeiras a espaços abertos – como ruas, praças e outros espaços livres de uso público – devem ser dispostos nas divisas voltadas para esses espaços, e tendo em vista sua animação e a maior segurança dos usuários.

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

A configuração formal do parcelamento deve conter uma disposição de lotes e quadras de modo a evitar a constituição de becos e vazios intersticiais entre os mesmos, uma vez que constituem espaços sem vitalidade e inseguros, que não se articulam com o tecido urbano.

Diretrizes Urbanísticas – Setor Habitacional Itapoã.

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal – SEGETH.
Governo do Distrito Federal - GDF

Os estacionamentos devem atender aos critérios de acessibilidade e de manutenção de áreas de permeabilidade do solo, sempre que aplicável e possível, além de demarcação de vagas para idosos e pessoas com deficiência, além de motos e bicicletas.

8. RECOMENDAÇÕES RELATIVAS AO SANEAMENTO AMBIENTAL

8.1 Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário

O parcelamento fica condicionado à viabilidade de abastecimento de água por sistema operado pela Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB.

A solução de esgotamento sanitário deverá ser definida igualmente pela CAESB, que avaliará as condições específicas de atendimento à população de projeto, considerando os limites dos corpos d'água receptores e a proteção da bacia hidrográfica.

8.2 Drenagem Pluvial

O manejo das águas pluviais para a área compreende a captação, a coleta, o transporte, a reserva ou contenção para amortecimento de vazões de cheias, o tratamento e o lançamento final das águas pluviais. O projeto urbanístico deve considerar os princípios do Plano Diretor de Drenagem Urbana do Distrito Federal – PDDU, em especial o Manual de Drenagem Urbana (Distrito Federal, 2009) e a Resolução da ADASA nº 009, 08 de abril de 2011. O projeto deverá, ainda, identificar as erosões existentes e incluir proposta de recuperação, bem como apontar locais críticos de escoamento que possam desencadear processos erosivos.

8.3 Tratamento dos Resíduos Sólidos

Devem ser respeitados os princípios, procedimentos, normas e critérios referentes à geração, acondicionamento, armazenamento, coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos sólidos do Distrito Federal, dispostos pela Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305, de 2 de agosto de 2010), pelo Plano Diretor de Resíduos Sólidos do Distrito Federal (Lei Distrital nº 2.232 de 3 de dezembro de 2003) e legislação pertinente. O projeto urbanístico, se possível, indicará pontos de coleta seletiva e de resíduos integrantes da política.

8.4 Distribuição de Energia Elétrica

Devem ser respeitadas as normas e regulamentações vigentes quanto à distribuição de energia elétrica, dentre elas destaca-se a Resolução Normativa nº 414/2010 – ANEEL, que disciplina as obras de infraestrutura básica das redes de distribuição de energia elétrica.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

Os projetos urbanísticos deverão ser submetidos à avaliação e aprovação da Coordenação de Urbanismo – COURB, da Central de Aprovação de Projetos – CAP/SEGETH. Os projetos urbanísticos deverão ser submetidos à apreciação do CONPLAN (Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal). Projetos de infraestrutura deverão ser submetidos à avaliação e aprovação dos Órgãos Setoriais.

Os projetos urbanísticos de novos parcelamentos deverão atender diretrizes de endereçamento definidas pela Unidade de Tecnologia, Informação e Controle – UNTEC/SEGETH, para a região como um todo, tendo em vista a unidade no tratamento desse espaço urbano.

Os aspectos e parâmetros definidos estão relacionados ao potencial urbano da região conforme conferido pelo PDOT, abordado de maneira preliminar nestas diretrizes, uma vez que as densidades e parâmetros podem ser alterados em decorrência de estudos ambientais.

Os casos omissos deverão ser analisados pela Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH.

10. EQUIPE TÉCNICA

Revisão – novembro de 2016:

Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Assessora de Diretrizes Urbanísticas – DIRUR|SUGEST

Bruno Ávila Eça de Matos – Assessor de Diretrizes Urbanísticas – DIRUR|SUGEST

Coordenação Técnica:

Paula Anderson de Matos – Diretora de Diretrizes Urbanísticas - DIRUR|SUGEST

Supervisão:

Claudia Varizo – Subsecretária de Gestão Urbana – SUGEST