



**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

## Região da ARIS Pôr do Sol

<b>DIUR 09/2016</b>	Região Administrativa de Ceilândia – RA IX	
	Processo: 392.013.474/2009	
	Portaria SEGETH nº	DODF nº
Coordenação Técnica:	Supervisão:	
<b>PAULA ANDERSON DE MATOS</b> Diretora de Diretrizes Urbanísticas DIRUR   SUGEST   SEGETH	<b>CLÁUDIA VARIZO CAVALCANTE</b> Subsecretária de Gestão urbana SUGEST   SEGETH	
APROVO:		
<b>THIAGO DE ANDRADE</b> Secretário de Estado		

## ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO.....	2
2.	CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA.....	3
2.1	MACRODIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL -PDOT .....	3
2.2	ESTRATÉGIAS DO PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL -PDOT .....	5
2.3	CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL .....	7
3.	DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO .....	11
4.	DIRETRIZES DE MOBILIDADE URBANA.....	15
5.	DENSIDADE POPULACIONAL .....	18
6.	DIRETRIZES DE ÁREAS PÚBLICAS .....	20
7.	DIRETRIZES DE PROJETO .....	20
8.	RECOMENDAÇÕES RELATIVAS AO SANEAMENTO BÁSICO .....	21
9.	DISPOSIÇÕES GERAIS .....	22
10.	EQUIPE TÉCNICA .....	23

## **DIRETRIZES URBANÍSTICAS**

### **Região do Pôr do Sol**

#### **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.

O presente documento, elaborado pela Diretoria de Diretrizes Urbanísticas – DIRUR, unidade subordinada a Subsecretaria de Gestão Urbana – SUGEST estabelece as diretrizes urbanísticas para a Região da Área de Regularização de Interesse Social - ARIS Pôr do Sol, para fins de subsidiar os projetos de urbanismo de complementação e regularização.

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.

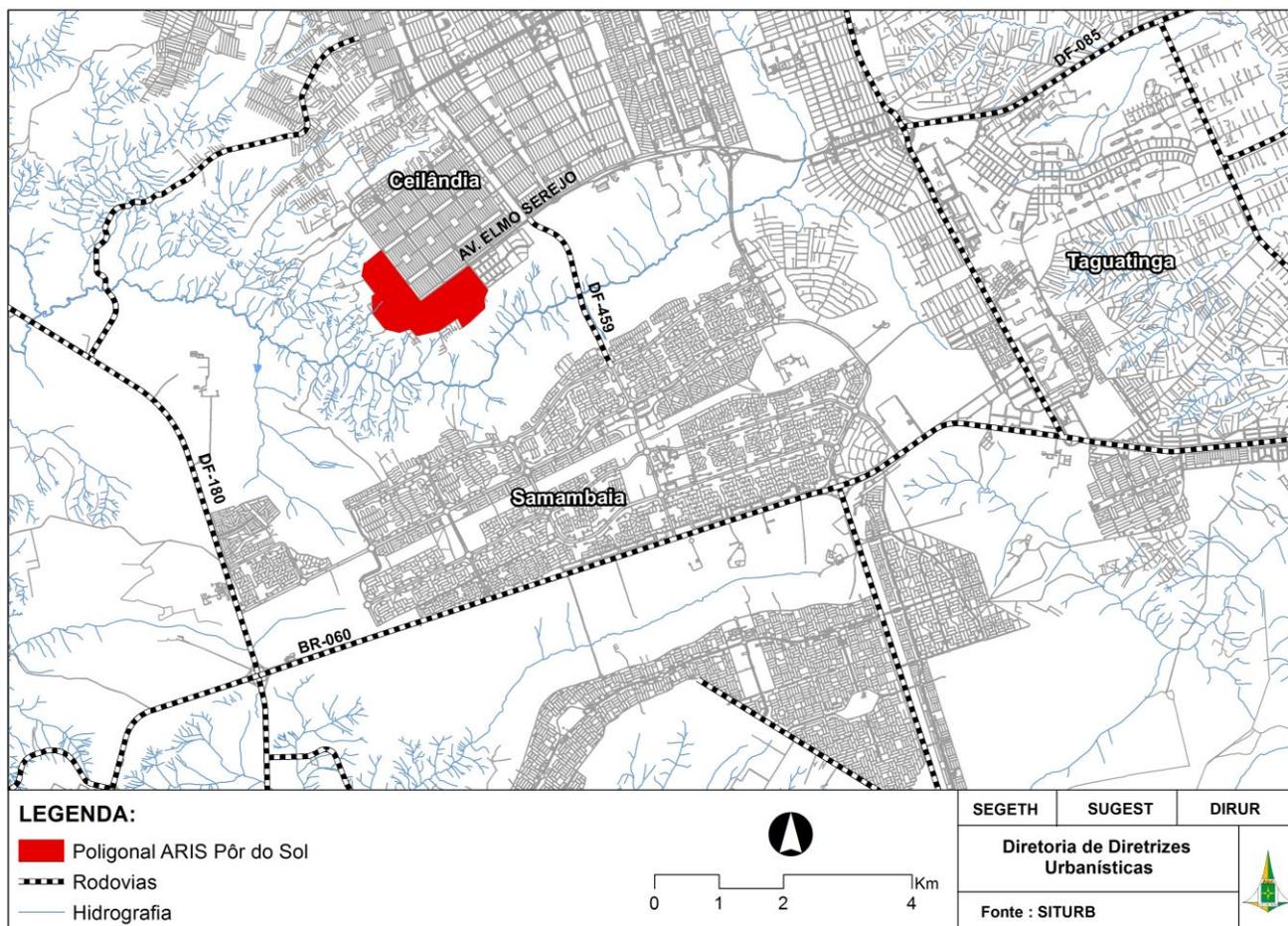
#### **1. INTRODUÇÃO**

Estas diretrizes urbanísticas aplicam-se ao parcelamento de solo com fins urbanos da região da ARIS Pôr do Sol, com área total de aproximadamente 141 hectares, situada na Região Administrativa de Ceilândia – RA IX (Figura 01).

A ARIS Pôr do Sol localiza-se ao sul da cidade de Ceilândia e possui como limites: ao norte a EPCL - Estrada Parque Ceilândia (Avenida Elmo Serejo de Farias) e o setor QNP da Ceilândia; ao leste a Área de Desenvolvimento Econômico – ADE de Ceilândia Sul, parte da zona de amortecimento da ARIE Parque JK e; ao sul e oeste a ZP2 - Zona de Preservação Melchior da ARIE Parque JK. O principal acesso à ARIS Pôr do Sol é feito pela via P5 e Avenida Elmo Serejo de Farias, continuação da EPCL - Estrada Parque Ceilândia.

A SEGETH tem orientado suas ações no sentido de promover a ocupação ordenada do território. A definição dessas diretrizes urbanísticas para a área em questão fundamentou-se no PDOT e demais informações levantadas sobre a área.

Vale ressaltar que, além dessas diretrizes, o projeto urbanístico a ser elaborado deve considerar a legislação em vigor no que concerne aos temas afetos ao parcelamento do solo urbano.



**Figura 01 – Localização da região da ARIS Pôr do Sol**

## 2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

O Pôr do Sol é um parcelamento informal ocupado predominantemente por população de baixa renda definido 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 como ARIS Pôr do Sol (Área de Regularização de Interesse Social).

Estas diretrizes incluem a área da ARIS Pôr do Sol e a área urbana adjacente à ARIS, a qual encontra-se desocupada. Dentro da poligonal da ARIS, entre as áreas ocupadas, existem os denominados “vazios urbanos” não parcelados, ainda com as características de chácaras e uso rural.

### 2.1 MACRODIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL -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 a ARIS Pôr do Sol e região adjacente.

De acordo com o macrozoneamento estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, a região do Pôr do Sol está situada na Zona Urbana de Uso Controlado II (ZUUC II) (Figura 02).

**Art. 70.** *A Zona Urbana de Uso Controlado II é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, conforme Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, sujeitas a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água.*

**Art. 71.** *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, de acordo com as seguintes diretrizes:*

*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 III, Capítulo IV, Seção IV, considerando-se a questão urbanística, ambiental, de salubridade ambiental, edílica e fundiária; (Inciso com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)*

*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;*

*VI – adotar medidas de controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais.*

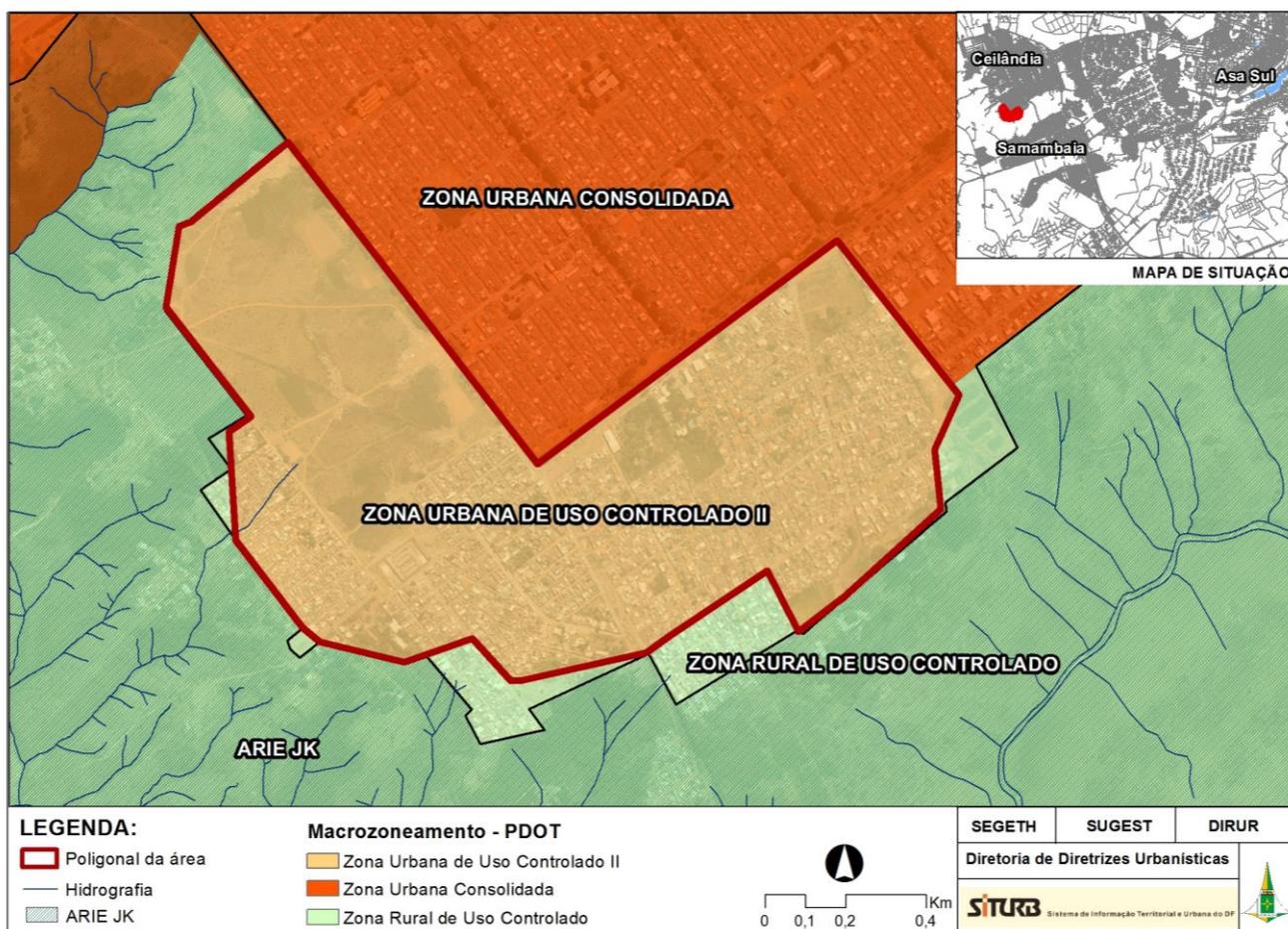


Figura 02 –Macrozoneamento do PDOT

## 2.2 ESTRATÉGIAS DO PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL -PDOT

O PDOT propõe um conjunto de intervenções de estruturação do território, que constituem as Estratégias de Ordenamento Territorial. A estratégia que incide na área em questão é a de Regularização Fundiária.

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. São diretrizes para a regularização conforme artigos 117 e 122 do PDOT:

*"Art. 117. A estratégia de regularização fundiária, nos termos da Lei federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, visa à adequação de assentamentos informais consolidados, por meio de ações prioritárias nas Áreas de Regularização indicadas no Anexo II, Mapa 2 e Tabelas 2A, 2B e 2C, desta Lei Complementar, 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. (Artigo com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.) 1*

*Parágrafo único. A regularização fundiária compreende as medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais promovidas por razões de interesse social ou de interesse específico.*

(...)

**Art. 122.** São metas, princípios, critérios e ações para a regularização fundiária:

- I – promover a regularização fundiária por meio do agrupamento dos assentamentos informais, sempre que possível, em áreas com características urbanas e ambientais semelhantes, observada a capacidade de suporte socioeconômico e ambiental;*
- II – elaborar projetos integrados de regularização fundiária para os Setores Habitacionais, as Áreas de Regularização e os Parcelamentos Urbanos Isolados;*
- III – assegurar nível adequado de habitabilidade e melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social, ambiental e de salubridade ambiental da área ocupada;*
- IV – realizar a regularização fundiária em etapas, de acordo com as peculiaridades dos empreendimentos, viabilizando soluções concomitantes, sequenciais ou alternadas para questões urbanísticas, ambientais, fundiárias e cartorárias;*
- V – viabilizar diferentes formas de parceria entre o Poder Público e os interessados, favorecendo maior integração dos órgãos do Distrito Federal e tornando mais ágil e eficaz o processo de regularização fundiária;*
- VI – priorizar a regularização fundiária de assentamentos informais de baixa renda consolidados;*
- VII – adotar medidas de compensação por eventuais danos ambientais e prejuízos à ordem urbanística, diante da irreversibilidade das ocupações e constatada a possibilidade de sua permanência;*
- VIII – promover a divisão das terras desapropriadas que estejam em comum com terceiros, por meio de ações divisórias;*
- IX – promover a intervenção do Poder Público no processo de regularização fundiária sempre que os responsáveis não atenderem às exigências e restrições estabelecidas;*
- X – adotar medidas de fiscalização, prevenção, combate e repressão à implantação de novos parcelamentos irregulares do solo;*
- XI – viabilizar a regularização fundiária dos assentamentos informais consolidados na forma de loteamento fechado ou projetos urbanísticos com diretrizes especiais para unidades autônomas, ora denominados condomínios urbanísticos, de acordo com legislação específica;*
- XII – promover articulação do processo de regularização dos assentamentos informais com a política habitacional;*
- XIII – aprimorar os instrumentos e medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais voltadas à regularização de assentamentos informais, visando aumentar a agilidade do processo e facilitar as eventuais intervenções do Poder Público;*
- XIV – ajuizar ações discriminatórias e demarcatórias, objetivando a regularização fundiária das terras do Distrito Federal.”*

Para fins de regularização, as áreas ocupadas por parcelamentos informais são as inseridas na ARIS Pôr do Sol (Figura 03).

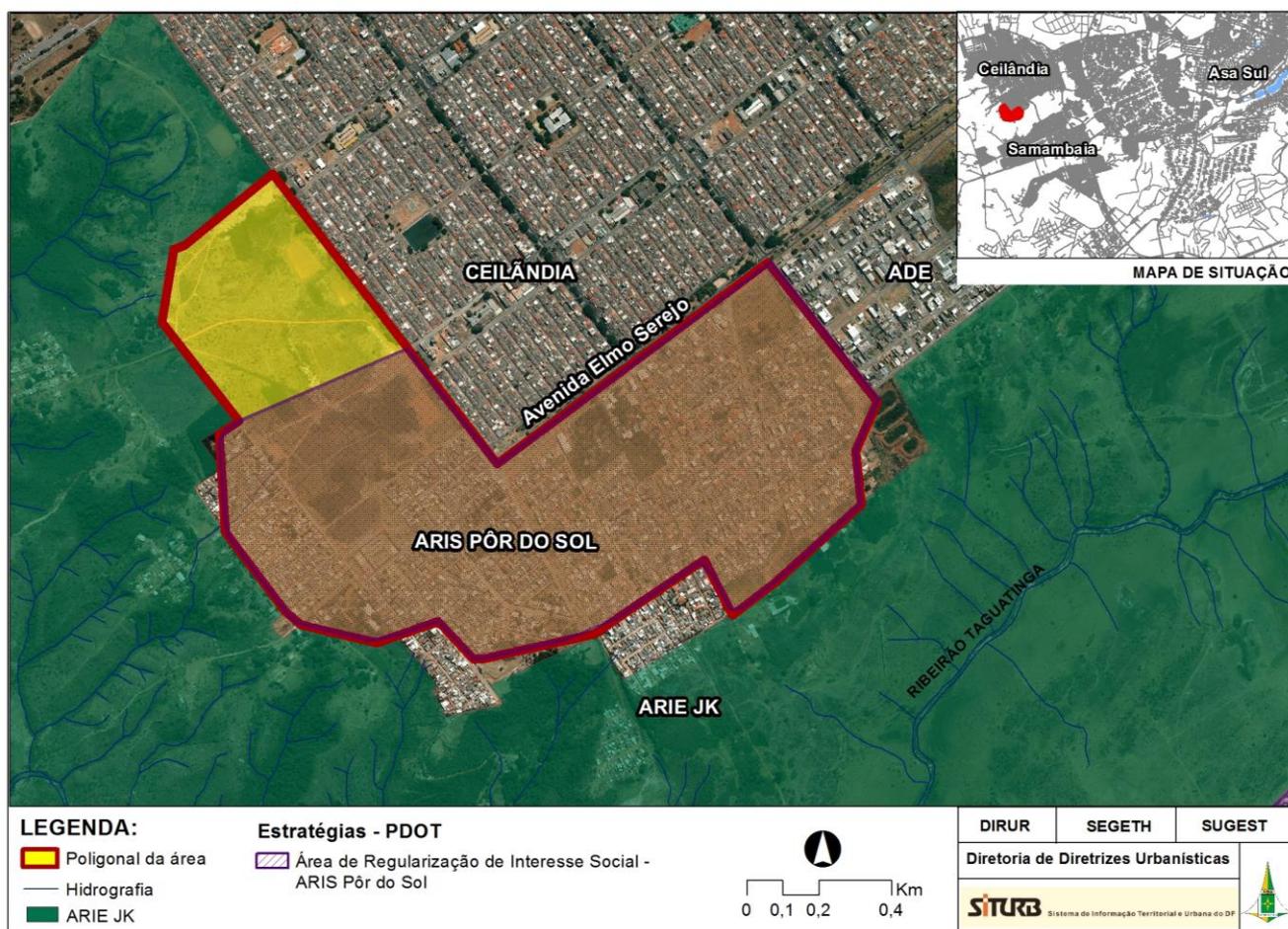


Figura 03 – Estratégias do PDOT

## 2.3 CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL

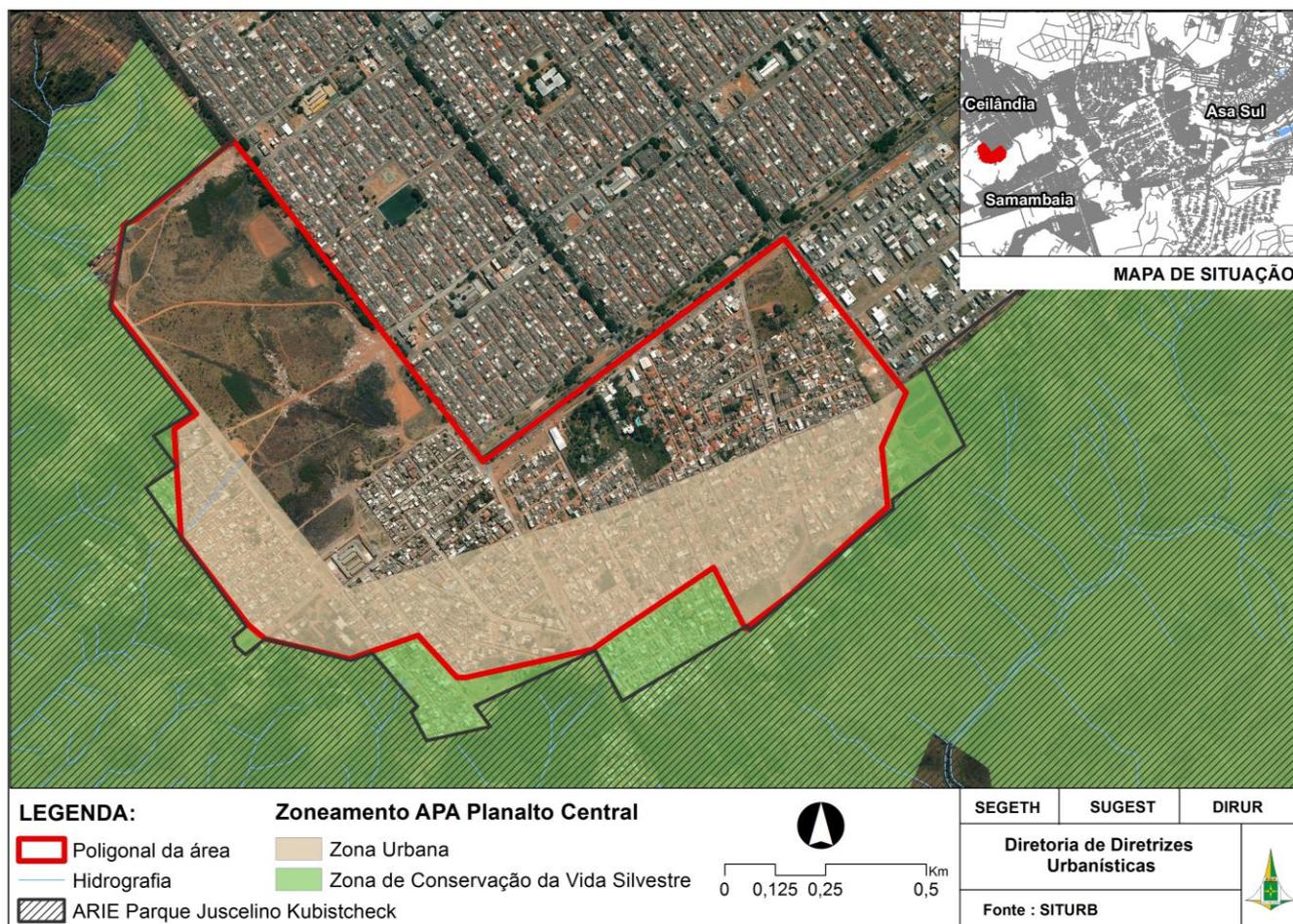
### 2.3.1 APA do Planalto central

A região da ARIS Pôr do Sol está inserida, em parte, na Área de Proteção Ambiental (APA) do Planalto Central, instituída por meio do Decreto Federal s/n de 10 de janeiro de 2002 (Figura 04). A Área de Proteção Ambiental (APA) corresponde à categoria de unidade de conservação de uso sustentável, de acordo com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC, Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, com plano de manejo e zoneamento aprovados pela Portaria nº. 28, de 17 de abril de 2015.

Segundo o Plano de Manejo, a poligonal está inserida na Zona Urbana.

Para a Zona Urbana, o Plano de Manejo define:

*"A Zona Urbana será regida pelas normas definidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Plano Diretor de Planaltina (GO), Padre Bernardo e demais documentos legais de ordem urbanística, ambiental e fundiária, naquilo que couber."*



**Figura 04 – Zoneamento da APA do Planalto Central**

### 2.2.1 Zoneamento Ecológico-Econômico – ZEE

Para análise dos aspectos ambientais da ARIS Pôr do Sol foram levantadas informações do diagnóstico do Zoneamento Ecológico-Econômico – ZEE/DF referentes ao meio físico e biótico, particularmente acerca da sensibilidade dos solos à erosão, da sensibilidade dos aquíferos à redução de recarga e produção hídrica e da cobertura vegetal remanescente.

Os mapas do ZEE/DF são passíveis de utilização para a definição de diretrizes urbanísticas e **não substituem os estudos de avaliação de impacto ambiental**, a serem solicitados pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental. Nesse sentido, os mapas de sensibilidade têm caráter preliminar e foram elaborados com escala compatível ao planejamento territorial e urbano, não contemplando o detalhamento necessário ao projeto urbanístico. A delimitação mais precisa ou a identificação de áreas ambientalmente sensíveis deve ser objeto de estudos próprios.

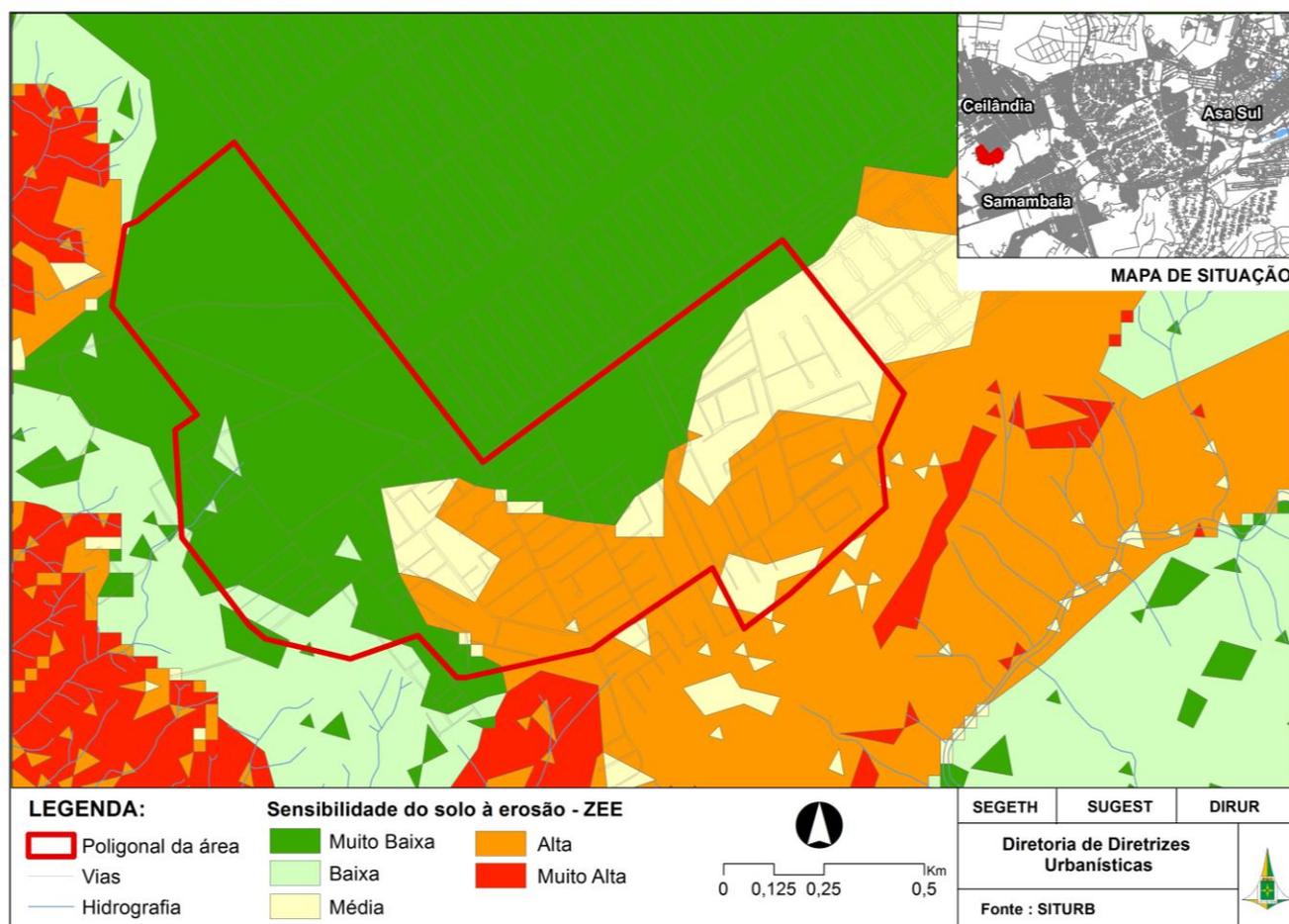
O mapa de sensibilidade dos solos à erosão, do ZEE/DF, analisa os diferentes tipos de solos quanto aos fatores de erodibilidade (facilidade do solo em ser erodido pelas intempéries), tolerância à perda de solo (perda máxima que o solo pode suportar sem que ocorra a sua degradação permanente) e declividade. Com relação à sensibilidade à redução da recarga e produção hídrica foram consideradas as variáveis de condutividade hidráulica do sistema aquífero poroso (solos mais permeáveis e de produção

hídrica mais significativa), de compartimentações geomorfológicas existentes no território (áreas de plano elevado, plano intermediário, rebordo e vales dissecados).

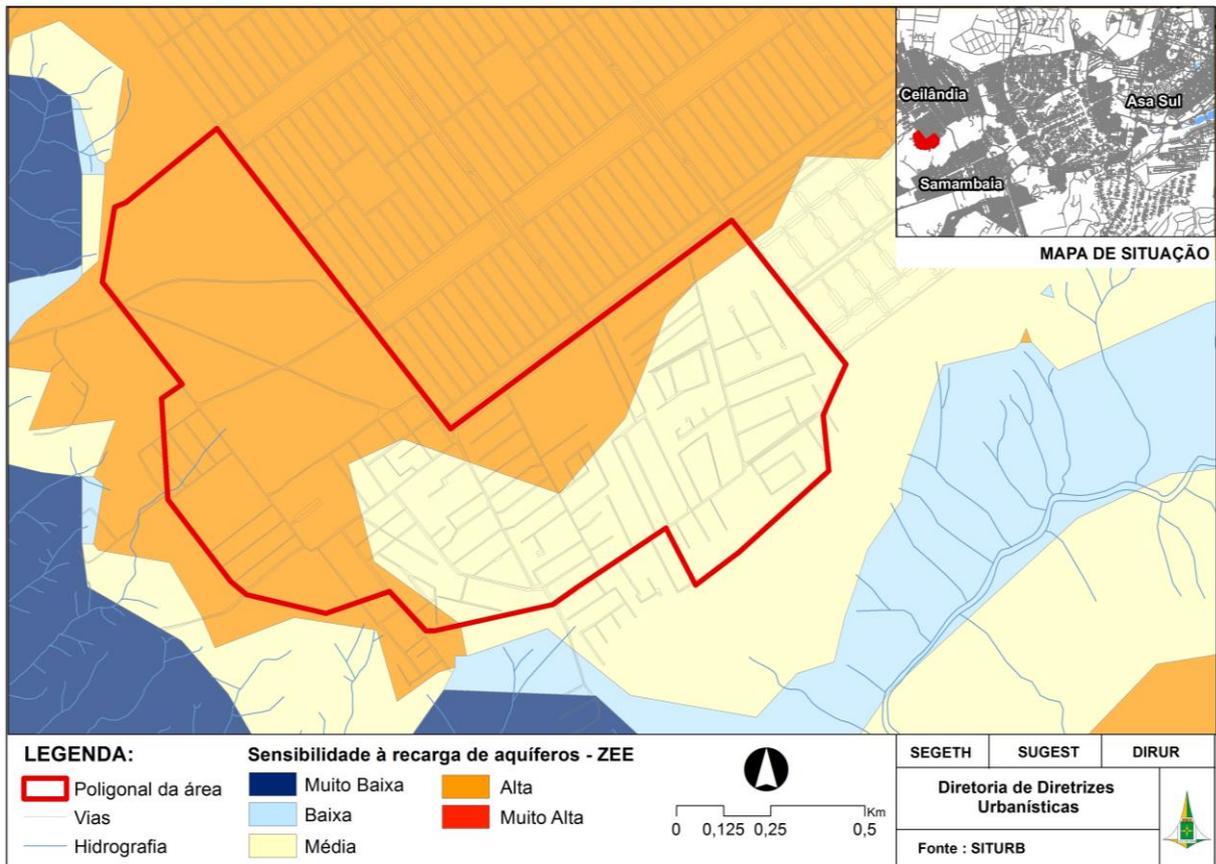
A análise dos mapas de sensibilidade permitiu concluir que a região apresenta diversidade com relação aos aspectos físico-territoriais e quanto à sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo urbano (Figuras 05 a 08).

A área já ocupada apresenta, na maior parte, média e alta sensibilidade à erosão; já a área a ser parcelada possui muito baixa sensibilidade (Figura 05). Com relação à recarga de aquíferos, na maior parte da área já ocupada, a sensibilidade é média, com algumas áreas de alta sensibilidade. A área a ser parcelada possui alta sensibilidade à recarga de aquíferos. (Figura 09).

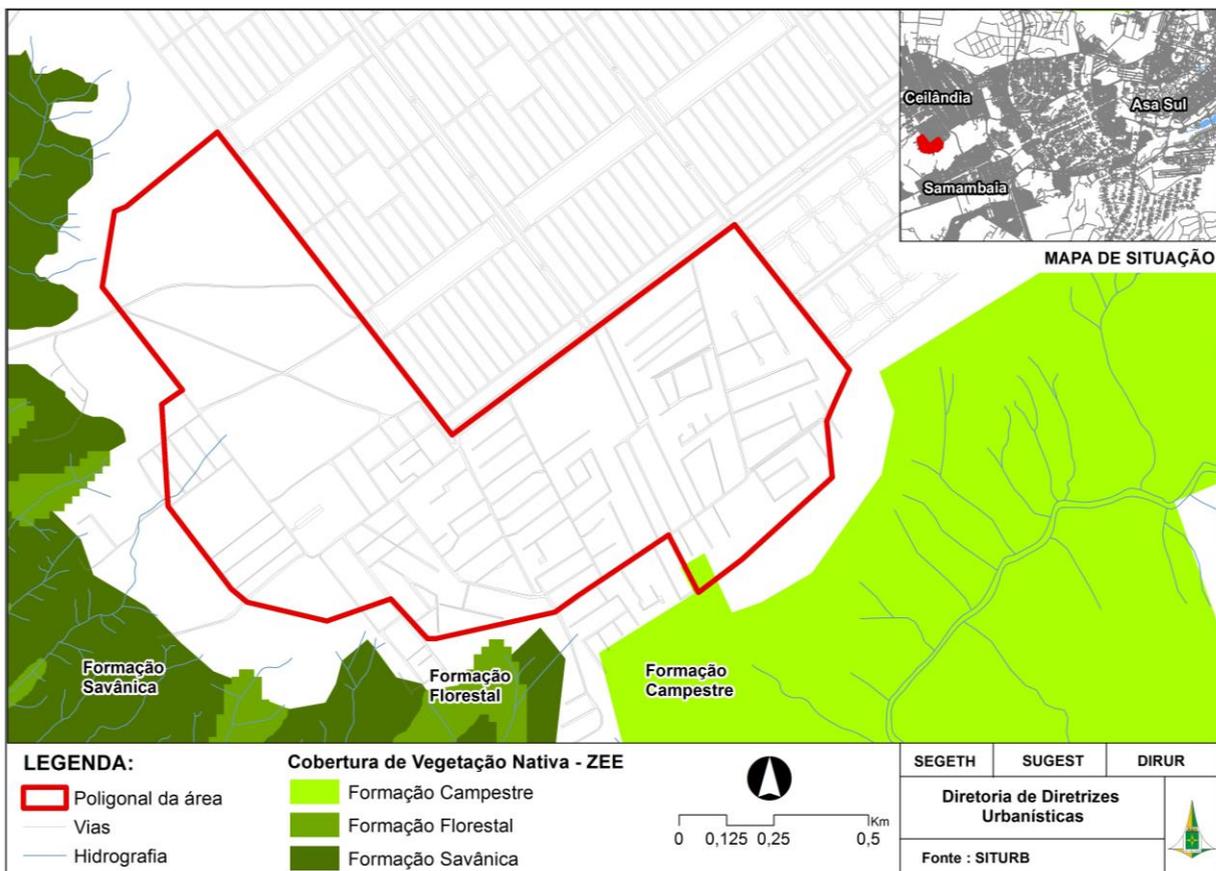
O mapa de cobertura vegetal remanescente foi elaborado a partir de imagem de satélite de alta resolução de 2009 e demonstra que a área não apresenta formações vegetais dentro da poligonal (Figura 07). Em relação à geomorfologia, a área está localizada em Chapada Elevada, caracterizada por uma superfície plana e elevada.



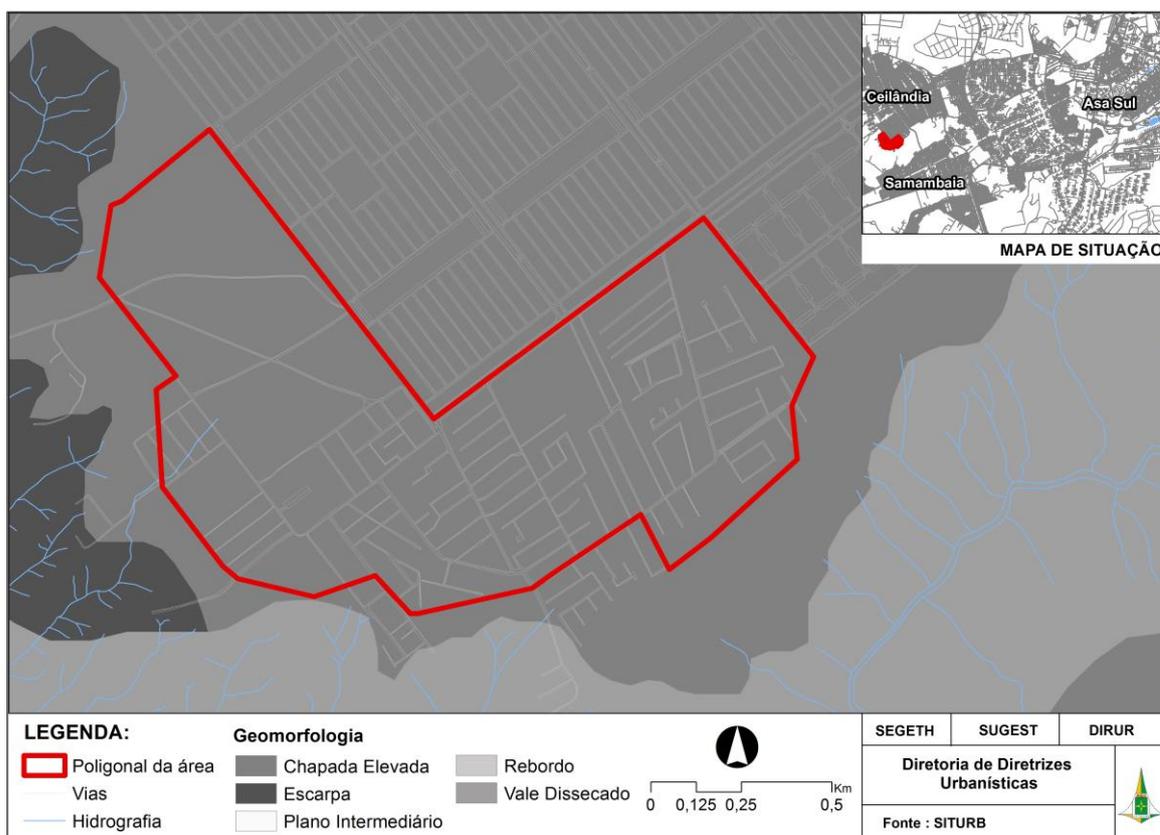
**Figura 05 – Sensibilidade do solo à erosão - ZEE**



**Figura 06 – Sensibilidade quanto à recarga de aquíferos do ZEE.**



**Figura 07 – Sensibilidade quanto à perda de cobertura de Vegetação Nativa - ZEE.**



**Figura 08 – Geomorfologia da área**

### 3. DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Conforme ilustrado na figura 09, a seguir, a região da ARIS Pôr do Sol foi dividida em zonas, de acordo com o usos e parâmetros estabelecidos. Este zoneamento considera a escala de planejamento e é indicativo, podendo sofrer ajustes na elaboração do Projeto de Urbanismo desde que garantidas as proporções e localização aproximada nas porções do parcelamento indicada na figura 09.

O objetivo do zoneamento proposto nestas Diretrizes é orientar o uso e a ocupação do solo da Região do Pôr do Sol, promovendo a urbanidade, a articulação de suas diferentes porções e o bem estar coletivo.

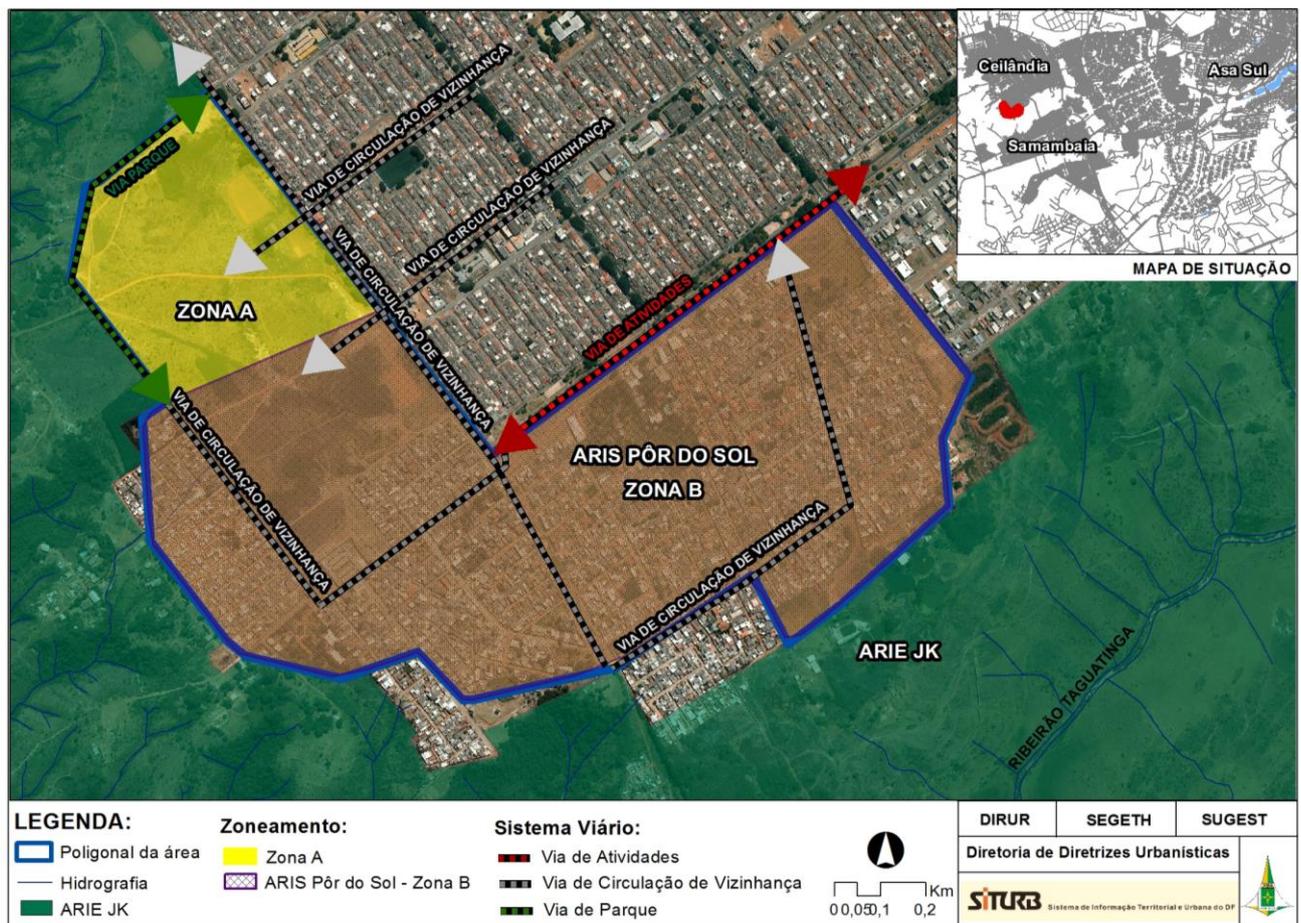
Os aspectos e parâmetros expostos estão relacionados ao potencial urbano dessas áreas, conforme conferido pelo PDOT, abordado de maneira preliminar nestas diretrizes, uma vez que parâmetros relacionados à conservação ou à preservação ambiental podem ser adequados em decorrência de estudos ambientais.

A **Zona A** é composta por área não ocupada fora da ARIS Pôr do Sol e deve ser destinada à criação de lotes de usos diversificados como comercial, de serviços, institucional, Equipamentos Públicos Comunitários- EPC e Equipamentos Livres de Uso Público- ELUP que complementarão a ARIS, assim como o uso residencial e uso misto.

As ocupações ao longo da Via Parque, que delimita a Zona A, devem cumprir o papel de amortecimento da ARIE JK e ser priorizada a instalação de usos institucionais e de Equipamentos Público Comunitários – EPC. Não é permitido o uso unifamiliar ao longo da Via Parque.

A **Zona B** é constituída pelo limite da ARIS Pôr do Sol e composta por ocupações irregulares e por áreas vazias no interior da ARIS.

Os lotes a serem criados ao longo da Avenida Elmo Serejo – Avenida de Atividades, devem ser destinados à usos diversificados como: comercial, de serviços, misto e institucional. Não é permitido o uso residencial exclusivo ao longo da Avenida de Atividades.



**Figura 09 – Zoneamento de Usos e Ocupação do Solo – Região do Pôr do Sol**

No quadro a seguir são apresentados os parâmetros de ocupação do solo, que englobam coeficiente de aproveitamento básico, coeficiente de aproveitamento máximo, altura máxima e taxa de permeabilidade para os novos lotes a serem criados no Setor:

**QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA OS LOTES**

ZONA	PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO PARA O LOTE				
	USO/ATIVIDADE	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA (m)	Taxa de Permeabilidade (*) (% Mínimo)
<b>Zona A</b>	<b>Comércio Bens/Prestação de Serviços</b>	1	3	30	-
	<b>Institucional ou Comunitário</b>	1	3	30	10%
	<b>Residencial (habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos)</b>	1	2	23	10%
	<b>Residencial (habitação unifamiliar e habitação multifamiliar em tipologia de casas)</b>	1	2	10	10%
	<b>Misto</b>	1	3	30	10%
	<b>Industrial de baixa incomodidade</b>	1	3	30	-
<b>Zona B ARIS Pôr do Sol</b>	<b>Comércio Bens/Prestação de Serviços</b>	<b>ANEXO VI DO PDOT</b>		30	-
	<b>Institucional ou Comunitário</b>			30	10%
	<b>Residencial (habitação unifamiliar) (**)</b>			10	10%
	<b>Residencial (habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos) (**)</b>			23	10%
	<b>Misto</b>			30	10%
	<b>Industrial de baixa incomodidade</b>			30	-

(\*) ajustável de acordo com estudo ambiental ou indicações da ADASA. Lotes com área inferior à 200m<sup>2</sup> ficam isentos da obrigatoriedade da taxa de permeabilidade.

(\*\*) proibido o uso residencial exclusivo ao longo da Via de Atividades- Avenida Elmo Serejo.

Os parâmetros de uso e ocupação do solo específicos para a Área de Regularização ARIS Pôr do Sol devem seguir o disposto no PDOT no Artigo 131 e anexo VI da lei:

*"Art. 131. Na fixação dos índices urbanísticos das Áreas de Regularização, é considerada a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, devendo ser considerado o seguinte:*

*I – os usos permitidos, tamanho máximo e mínimo dos lotes residenciais, assim como os coeficientes de aproveitamento básico e máximo dos lotes de cada Área de Regularização, fixados no Anexo VI desta Lei Complementar;*

## ANEXO VI – 02 – ÁREAS FORA DE SETORES HABITACIONAIS <sup>2</sup>

<b>EXPANSÃO DA VILA SÃO JOSÉ, QUEIMA LENÇOL, BURITIS, DNOCS, VILA CAUHY, PÔR DO SOL, PRIVÊ CEILÂNDIA, ESTRUTURAL, VIDA NOVA, CÉU AZUL, MORRO DA CRUZ, CAUB I E CAUB II E QNP 22 E 24 CEILÂNDIA</b>											
<b>Área de Regularização</b>	Tamanho dos lotes residenciais (m <sup>2</sup> )		<b>USOS</b>								
			Coeficiente de aproveitamento básico						Coeficiente de aproveitamento máximo		
	Máximo	Mínimo	R≤150m <sup>2</sup>	R>150m <sup>2</sup>	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Reg. Interesse Social – ARIS (S-1; S-2; S-3; S-4; S-5; S-6; S-7; S-8; S-9; S-10; S-11; S-12; S-13)	600	60	1	0,8	1	1	1	2	2	2	2

OBS:

01 – Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a 2.500m<sup>2</sup>, com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3.

02 – 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 60m<sup>2</sup> e com testada mínima de 5m.

Legenda: R – Residencial; C – Comercial; I – Institucional; M – Mista; CH – Chácara; Ind – Industrial; EU – Equipamento Urbano; EC – Equipamento Comunitário; ELUP – Espaço Livre de Uso Público

Contudo, as áreas não ocupadas inseridas na **ARIS pôr do Sol** devem observar o zoneamento proposto por estas Diretrizes quanto aos **usos/atividades, taxas de permeabilidade e altura máxima** admitidos para cada Zona dispostos no Quadro de Uso e Ocupação do Solo deste documento.

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 de acordo 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. A Zona Urbana de Uso Controlado II tem coeficiente de aproveitamento máximo de 4.

O projeto urbanístico das áreas parceláveis – ZONA A deverá estabelecer os coeficientes máximos para os diferentes usos dentro do intervalo definido no Quadro de uso e Ocupação do Solo para os lotes proposto nestas Diretrizes.

---

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

A altura máxima é a medida vertical máxima permitida para uma edificação, contada a partir do ponto definido como cota de soleira. A cota de soleira é a cota ou nível altimétrico do lote ou projeção que determina o pavimento térreo, medida no perfil natural do terreno, de acordo com levantamento planialtimétrico cadastral - TOP, a partir da qual se define a altura máxima e o número de pavimentos. A cota de soleira é estabelecida de acordo com um dos seguintes métodos definidos em conformidade com os aspectos físicos do terreno:

I – ponto médio da edificação: cota altimétrica correspondente ao ponto médio da projeção da área da edificação no lote ou projeção;

II – cota altimétrica média do lote: resultante do somatório das cotas altimétricas dos vértices do lote ou projeção, dividido pelo número de vértices, sendo que nos casos em que não existam vértices utiliza-se a média das cotas altimétricas mais alta e mais baixa do lote ou projeção;

III – ponto médio da testada frontal: corresponde à cota altimétrica medida no meio da testada frontal do lote ou projeção;

IV – ponto mais alto do terreno: corresponde a mais alta cota altimétrica do lote ou projeção.

A altura máxima das edificações nos lotes admitidos nas unidades imobiliárias não inclui a caixa d'água.

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.

O projeto urbanístico deve considerar o papel das edificações na constituição da paisagem, na valorização do espaço construído e na inserção do parcelamento no conjunto do espaço urbano, prevendo tratamento adequado a aspectos como iluminação, ventilação, insolação, percepção visual e acústica. Nessa perspectiva, o projeto urbanístico deverá definir parâmetros complementares de ocupação do solo, tais como: afastamentos, faixas livres, fachadas, alturas de galerias e outros.

#### **4. DIRETRIZES DE MOBILIDADE URBANA**

O sistema viário e de circulação é a infraestrutura física que compõe uma malha definida e hierarquizada. Composto pelo conjunto de vias e outros espaços de circulação, esse sistema deve proporcionar mobilidade à população, se caracterizando por conferir permeabilidade, fluidez, integração e acesso ao conjunto do espaço urbano.

O sistema viário principal proposto é constituído pela categorização de algumas vias principais existentes como **Vias de Circulação de Vizinhança** e a Avenida Elmo Serejo como **Via de Atividades** além da criação de uma **Via Parque** que contorna a ARIE JK.

As vias principais propostas são classificadas, de acordo com o contexto urbano, em Vias de Circulação de Vizinhança, Vias de Atividades e Vias Parque, cujas definições constam da **Nota Técnica nº 02 /2015 - DAUrb/SUAT**.

Considerando a proximidade com a ARIE JK, sugere-se a implantação de uma **Via Parque** no contorno da área ambientalmente protegida. Essa via têm o objetivo de garantir acesso da população às áreas com sensibilidade ambiental e valorizá-las como elemento da paisagem urbana, configurando limite visível entre o ambiente público e o privado. As vias Parque são de tráfego lento e devem propiciar em suas margens atividades de lazer ativo e contemplativo, podendo ter pavimentação diferenciada, ou constituir vias exclusivas para pedestres ou mesmo ciclovias.

A **Via de Atividades**, eixo de comércio e serviços, visa propiciar a distribuição de atividades na Região do Pôr do Sol, possibilitando a integração e coesão do tecido urbano com as redes de transporte coletivo.

O **uso misto** nos lotes voltados para a Via de atividades deve ser incentivado assim como deve ser priorizada as aberturas das edificações lindeiras às Av. Elmo Serejo (fachada ativa) uma vez que promove a vitalidade e animação desses espaços.

**Não será admitido o uso residencial unifamiliar** nos lotes voltados para as Vias de Atividades com exceção aos lotes ocupados localizados no interior da ARIS Pôr do Sol.

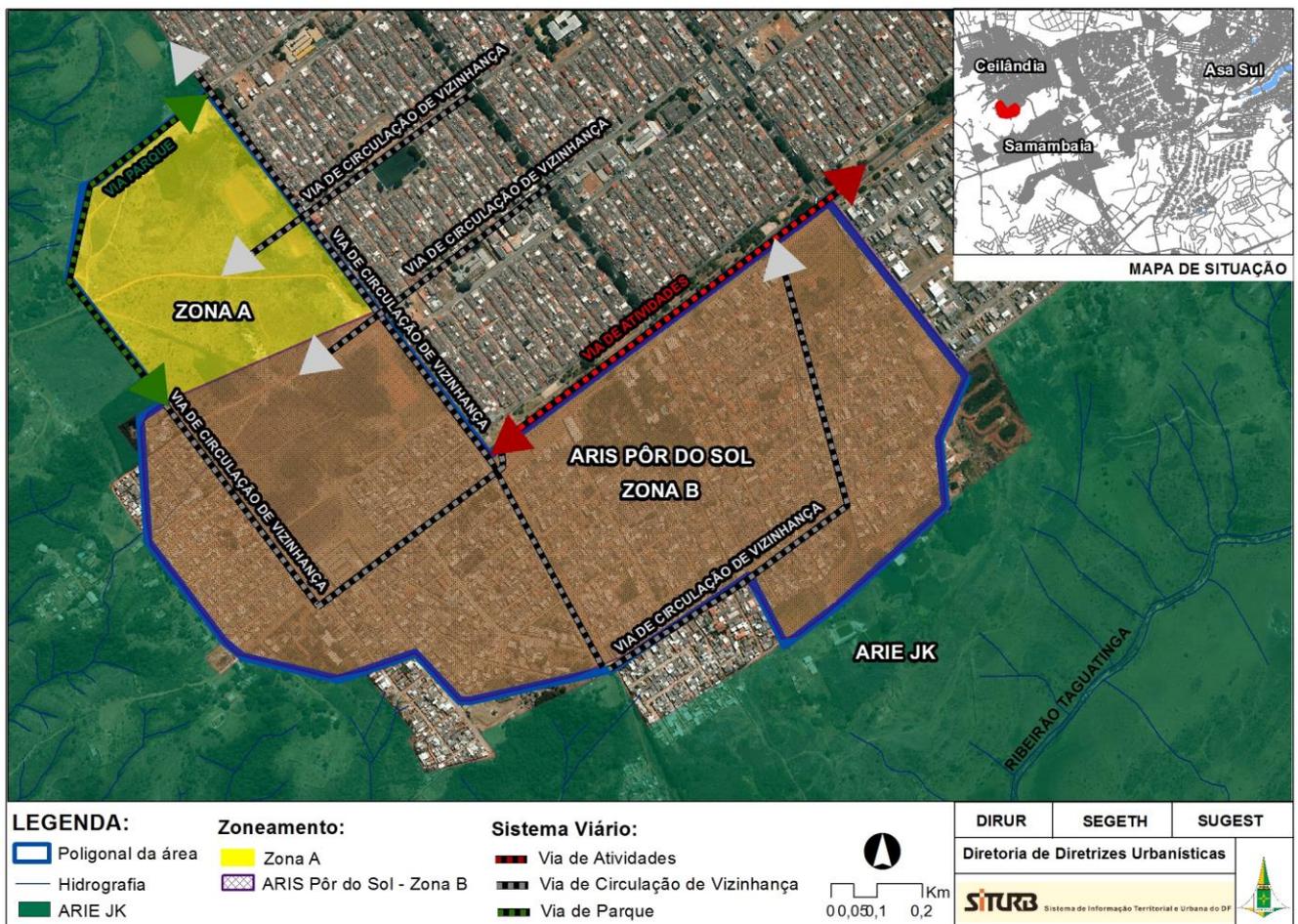
As **Vias de Circulação de Vizinhança** indicadas neste documento têm a função de ligação interna, articulação com o núcleo urbano de Ceilândia e de circulação do transporte coletivo.

As Vias de Circulação de Vizinhança, de Atividades e Via Parque devem priorizar a implantação de rede cicloviária e de transporte coletivo.

O Projeto de Urbanismo deverá contemplar um traçado viário que garanta conectividade e deverá prever, preferencialmente, comprimento de até 300 metros entre as interseções viárias que formam o quarteirão.

A figura 10, a seguir, ilustra os traçados das Vias de Circulação de Vizinhança e da Via Parque incidentes na área objeto destas Diretrizes. Este desenho é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do Projeto de Urbanismo.

Para os demais parâmetros referentes ao sistema viário devem ser observadas as diretrizes contidas na **Nota Técnica nº 02 /2015 - DAUrb/SUAT**.



**Figura 10 – Sistema viário proposto – SMPW/Trechos 1, 2 e 3**

Além das vias indicadas nesta diretriz, o projeto urbanístico deverá prever sistema viário complementar. As vias planejadas deverão contribuir para conferir permeabilidade viária ao tecido urbano, garantindo acesso, circulação e mobilidade para a população.

#### **4.1- Diretrizes de Mobilidade urbana para a Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Pôr do Sol:**

Tendo em vista a particularidade da área, que envolve regularização fundiária urbana, os projetos urbanísticos devem considerar as disposições do PDOT, em especial o art.131, que para fins de regularização estabelece que o dimensionamento do sistema viário deverá considerar a configuração de vias e edificações existentes, de modo a minimizar as relocações, desde que garantida a acessibilidade aos serviços públicos indispensáveis à qualidade de vida da população. Nessa perspectiva, as seguintes diretrizes deverão ser observadas:

- Nos casos em que não houver viabilidade técnica de aplicação dos parâmetros mínimos estabelecidos pelo Decreto nº 33.741, de 28 de junho de 2012, a solução aplicada no projeto viário deverá ser justificada e submetida a análise e aprovação dos órgãos gestores, conforme disposto no art. 76 do referido Decreto;

- Vias cujas caixas têm dimensionamento inferior a 9,00m e nos casos em que a largura livre de obstáculo para a circulação de pedestre da calçada for menor que 1,20m, em qualquer dos lados da via, deverão tratados como vias compartilhadas.
- Os lotes com interferência com as caixas das vias propostas nos projetos urbanísticos de regularização deverão ser registrados com suas dimensões e área devidamente ajustados à caixa da via, e os proprietários notificados da necessidade de liberação de área para implantação do sistema viário.

## 5. DENSIDADE POPULACIONAL

### a) Densidade Demográfica

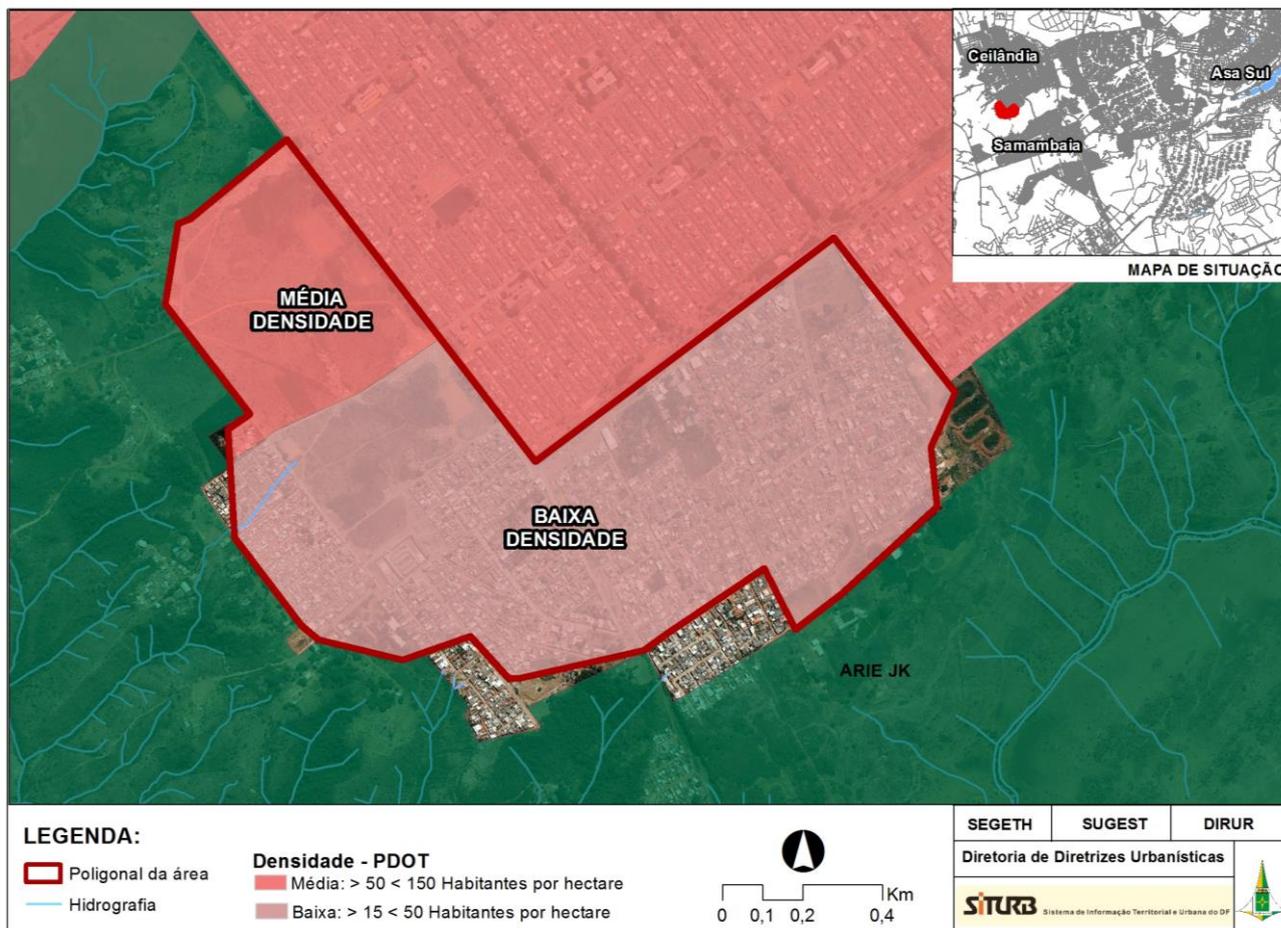
Conforme estabelecido pelo PDOT, a densidade demográfica da área de estudo enquadra-se nas categorias de baixa (> 15 < 50 hab/ha) e média densidade (> 50 < 150 hab/ha) (Figura 11).

A porção de baixa densidade tem a dimensão de aproximadamente 112,46 hectares, sendo admitido o máximo de 5.623 habitantes e 1.703 unidades habitacionais. A porção de média densidade tem aproximadamente 29,15 hectares, com a população máxima de 4.373 habitantes com o máximo de 1.325 unidades habitacionais. A população total permitida pelo PDOT para a região do Pôr do Sol é de **9.996 habitantes**.

Vale ressaltar que este cálculo de população e de unidades habitacionais considera apenas a densidade prevista no PDOT, podendo este valor ser alterado devido à capacidade de suporte do território, no que concerne ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais, como também outros aspectos urbanísticos e ambientais que vierem a ser identificados na etapa de licenciamento ambiental e urbanístico dos parcelamentos.

A tabela a seguir demonstra a densidade e a população máxima de referência permitida para o parcelamento considerando o cálculo de 3,3 habitantes por domicílio (IBGE, 2010).

ZONAS	ÁREA (hectares)	DENSIDADE	POPULAÇÃO (habitantes)	UNIDADES HABITACIONAIS (3,3 hab/dom)
<b>BAIXA DENSIDADE</b>	112,46	Máxima de 50 hab/ha	Máxima de 5623	Máximo de 1.703 UH
<b>MÉDIA DENSIDADE</b>	29,15	Máxima de 150 hab/ha	Máxima de 4373	Máximo de 1.325 UH



**Figura 11 - Densidades do PDOT**

De acordo com o Parágrafo único do art. 39 do PDOT, a densidade demográfica definida para cada porção territorial poderá variar, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que seja preservado, como média, o valor de referência estipulado e que sejam observadas as condicionantes ambientais:

*"Parágrafo único. A densidade demográfica definida para cada porção territorial poderá variar dentro de uma mesma porção, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que seja preservado, como média, o valor de referência estipulado neste artigo e que sejam observadas as condicionantes ambientais."*

Objetivando promover o pleno desenvolvimento do potencial urbano da região e tendo em vista às disposições do PDOT quanto à densidade demográfica, admite-se que os projetos de urbanismo apresentem densidades variadas dentro do parcelamento desde que mantido, como média, o valor da densidade máxima prevista pelo PDOT para a poligonal da gleba a ser parcelada.

## 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 PDOT não estabelece percentual mínimo para sistema de circulação, tampouco estas diretrizes. Esse percentual decorre dos projetos urbanísticos a serem elaborados.

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.

O percentual de áreas públicas para a **Zona B** deve ser de, no mínimo, **15%**, conforme definido no PDOT, art.43, inciso I:

*Art. 43. Para novos parcelamentos urbanos, fica estabelecido:*

*I – percentual mínimo de 15% (quinze por cento) da área da gleba para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, à exceção da Zona de Contenção Urbana, das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e de parcelamentos de características industriais, que terão parâmetros próprios estabelecidos pelo órgão de planejamento urbano do Distrito Federal;*

O PDOT não define percentual mínimo de área pública para as Zonas Especiais de Interesse Social ZEIS, incluindo-se, nesta categoria, a ARIS Pôr do Sol.

Considerando a situação fática da ocupação no interior da ARIS Pôr do Sol, estas Diretrizes não definem percentual mínimo de áreas públicas para a **Zona B – ARIS Pôr do Sol**. Contudo, as **áreas não ocupadas localizadas no interior da ARIS Pôr do Sol** devem ser destinadas, preferencialmente, à implantação de áreas públicas.

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.

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.

O dimensionamento das áreas para EPC deverá considerar o atendimento à população prevista para a área como um todo.

## 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%**, 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 parque) 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.

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.

### **7.1 Considerações para projetos de urbanismo do Programa Habita Brasília**

No sentido de atender às demandas do Novo Programa Habitacional do Distrito Federal – Habita Brasília, o projeto de urbanismo deve considerar as seguintes diretrizes de desenho:

- Estabelecer dimensões de lotes que possam abrigar tipologias diferenciadas de habitação: casas geminadas e sobrepostas e multifamiliar;
- Permitir ou obrigar o alinhamento da edificação com a rua e liberar a exigência de afastamentos frontais e laterais;
- Determinar alturas máximas da edificação sem definir o número de pavimentos;
- A norma poderá flexibilizar a exigência do quantitativo de vagas de estacionamento no interior dos lotes para habitação de interesse social;
- Não exigir taxa mínima de permeabilidade para lotes com dimensões inferiores à 200m<sup>2</sup>.

## **8. RECOMENDAÇÕES RELATIVAS AO SANEAMENTO BÁSICO**

### **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 – UNTIC/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**

### **Elaboração:**

Cristina Rodrigues Campos – Analista de Planejamento e Gestão Urbana - DIRUR|SUGEST

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

Larissa Queiroz Noleto - Analista de Planejamento e Gestão Urbana – 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 Cavalcante – Subsecretária de Gestão Urbana – SUGEST