

UG: 190.201 - COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL

I - OBJETO: Estornar parcialmente as Notas de Créditos nº 01/2018, de 20/03/2018 e nº 04/2018 de 04/07/2018, relativas às Portarias Conjuntas nº 04, de 14/03/2018 e nº 14, de 28/06/2018, respectivamente, tendo em vista o disposto no Art. 4º do Decreto nº 39.400, de 26/10/2018 (DODF nº 206, de 29/10/2018).

II - VIGÊNCIA: data de início: A partir da publicação no DODF.

III - Programa de Trabalho: 15.451.6208.1968.0018 - ELABORAÇÃO DE PROJETOS - URBANIZAÇÃO E INFRAESTRUTURA - DISTRITO FEDERAL.

Natureza da Despesa: 33.90.35

Fonte: 100000000

Valor a ser estornado proveniente da Portaria Conjunta nº 04, de 14/03/2018: R\$ 56.941,92 (cinquenta e seis mil novecentos e quarenta e um reais e noventa e dois centavos) - Nota de Crédito nº 01/2018, de 20/03/2018, e,

Programa de Trabalho: 15.451.6208.3615.0010 - MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO URBANÍSTICA - RECUPERAÇÃO DE MOBILIÁRIO URBANO DE ESPORTE E LAZER E DE CULTURA - DISTRITO FEDERAL.

Natureza da Despesa: 33.90.39

Fonte: 100000000

Valor a ser estornado proveniente da Portaria Conjunta nº 14, de 28/06/2018: R\$ 2.071.585,42 (dois milhões e setenta e um mil quinhentos e oitenta e cinco reais e quarenta e dois centavos) - Nota de Crédito nº 04/2018, de 04/07/2018.

Art. 2º Esta Portaria Conjunta entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.

ANTONIO RAIMUNDO S. R. COIMBRA  
Secretário de Estado de Infraestrutura e Serviços Públicos  
Titular da Unidade Gestora Concedente - UGC

JÚLIO CESAR MENEGOTTO  
Diretor-Presidente da Companhia Urbanizadora da  
Nova Capital do Brasil - NOVACAP  
Titular da Unidade Gestora Executante - UGE

PORTARIA CONJUNTA Nº 29, DE 14 DE NOVEMBRO DE 2018

O SECRETÁRIO DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS DO DISTRITO FEDERAL, no uso de suas atribuições, que lhe são conferidas pelo artigo 24, inciso X, do Regimento aprovado pelo Decreto nº 23.719, de 07 de abril de 2003, e com base no artigo 67, da lei nº 8.666/1993, e do Decreto nº 32.598/2010, que Aprova as Normas de Planejamento, Orçamento, Finanças, Patrimônio e Contabilidade do Distrito Federal, e dá outras providências e o DIRETOR-PRESIDENTE da COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL no uso das suas atribuições regimentais resolve:

Art. 1º Designar RICARDO PONTES CARMINATI matrícula 18721-6, da Novacap, para substituir o MÁRIO CÉSAR FAUSTINO HONÓRIO, matrícula nº. 74718-1, como executor do contrato nº 019/2016, a partir de 22 de março de 2018;

Art. 2º Designar GIANCARLO FERREIRA MANFRIM, matrícula 74.907-9, da Novacap, para substituir MÁRIO CÉSAR FAUSTINO HONÓRIO, matrícula nº. 74718-1, como executor do contrato nº. 006/2016, a partir de 05 de setembro de 2018.

Art. 3º Designar RICARDO PONTES CARMINATI matrícula 18721-6, da Novacap, como executor do contrato nº. 003/2018.

Art. 4º As atribuições do executor estão estabelecidas conforme Portaria Conjunta nº 49 de 24 de novembro de 2016

Art. 5º Esta Portaria Conjunta entra em vigor na data de sua publicação.

ANTONIO RAIMUNDO S. R. COIMBRA  
Secretário de Estado de Infraestrutura e Serviços Públicos

JÚLIO CESAR MENEGOTTO  
Diretor-Presidente da Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP

## SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO

PORTARIA Nº 154, DE 13 DE NOVEMBRO DE 2018

Aprova as Diretrizes Urbanísticas DIUR 12/2018, aplicáveis ao Parcelamento Urbano Isolado - PUI Engenho das Lages, na Região Administrativa do Gama - RA II, e dá outras providências.

O SECRETÁRIO DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe conferem o art. 105, parágrafo único, da Lei Orgânica, combinadas com os arts. 29 e 47 do Decreto nº 36.236, de 1º de janeiro de 2015, o Decreto nº 37.224, de 31 de março de 2016, o Decreto nº 38.824, de 25 de janeiro de 2018, o art. 43, § 2º, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, o art. 6º, caput, e parágrafo único, do art. 7º, da Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e o que consta do Processo SEI nº 00390-00004836/2018-56, resolve:

Art. 1º Aprovar as Diretrizes Urbanísticas aplicáveis ao Parcelamento Urbano Isolado - PUI Engenho das Lages, na Região Administrativa do Gama - RA II, na forma do documento DIUR 12/2018 e do Estudo Técnico 12/2018.

Parágrafo único. São partes integrantes da DIUR 12/2018:

I - Anexo I. Mapa de Localização da Poligonal da DIUR 12/2018;

II - Anexo II. Mapa de Zoneamento das Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo e de Sistema Viário da DIUR 12/2018;

III - Anexo III. Tabela de Parâmetros estabelecidos pelo PDOT para PUI de Interesse Social.

IV - Anexo IV. Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para os novos parcelamentos da DIUR 12/2018 - PUI engenho das Lages;

V - Anexo V. Tabela de estimativa populacional da DIUR 12/2018.

Art. 2º As Diretrizes Urbanísticas DIUR 12/2018 e o Estudo Técnico 12/2018, encontram-se disponíveis no endereço eletrônico <http://www.sisduc.segeth.df.gov.br/>, consoante dispõe a Portaria nº 06, de 08 de fevereiro de 2017.

Art. 3º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º Revogam-se as disposições em contrário.

THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE

PORTARIA Nº155, DE 13 DE NOVEMBRO DE 2018

O SECRETÁRIO DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pelo artigo 105, parágrafo único, incisos III e V da Lei Orgânica do Distrito Federal, e com fundamento no § 1º, do art. 211, combinado com o art. 217 e 229, da Lei Complementar nº 840/2011, resolve:

Art. 1º Designar a Comissão Permanente de Procedimento Disciplinar - CPPD, constituída por meio da Portaria nº 125, de 20 de setembro de 2017, publicada no DODF nº 184, de 25 de setembro de 2017, para conduzir o Processo Administrativo Disciplinar - PAD visando apurar possíveis irregularidades apontadas no Processo-SEI nº 00390-00002041/2018-11:

Art. 2º A Comissão terá o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da publicação desta Portaria, para conclusão dos trabalhos, podendo ser prorrogada por igual período, conforme parágrafo único, do art. 217, da Lei Complementar nº 840/2011.

Art. 3º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE

PORTARIA Nº156, DE 13 DE NOVEMBRO DE 2018

O SECRETÁRIO DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pelo artigo 105, parágrafo único, incisos III e V da Lei Orgânica do Distrito Federal, e com fundamento no § 1º, do art. 211, combinado com o art. 217 e 229, da Lei Complementar nº 840/2011, resolve:

Art. 1º Designar a Comissão Permanente de Procedimento Disciplinar - CPPD, constituída por meio da Portaria nº 125, de 20 de setembro de 2017, publicada no DODF nº 184, de 25 de setembro de 2017, para conduzir o Processo Administrativo Disciplinar - PAD visando apurar possíveis irregularidades apontadas no Processo-SEI nº 00390-00002144/2018-73:

Art. 2º A Comissão terá o prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da publicação desta Portaria, para conclusão dos trabalhos, podendo ser prorrogada por igual período, conforme parágrafo único, do art. 217, da Lei Complementar nº 840/2011.

Art. 3º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE

## SECRETARIA DE ESTADO DAS CIDADES

PORTARIA Nº 91, DE 25 DE AGOSTO DE 2018 (\*)

O SECRETÁRIO DE ESTADO DAS CIDADES DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições previstas no artigo 105, da Lei Orgânica do Distrito Federal e no Decreto nº 37.625 de 15 de setembro de 2016, tendo em vista o disposto nos artigos 214, § 2º, da Lei Complementar nº 840, de 23 de dezembro de 2011, resolve:

Art. 1º Prorrogar, por 20 (vinte) dias, a partir de 09 de agosto de 2018, o prazo de conclusão da Sindicância instituída pela Portaria nº 62, de 03 de julho de 2018, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal nº 128, de 09 de julho de 2018, para apurar os fatos noticiados nos autos do Processo SEI nº 00480-00002337/2018-15, considerando a necessidade de procedimentos complementares para conclusão dos trabalhos.

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

HAMILTON SANTOS ESTEVES JUNIOR

(\*) Republicada por ter sido encaminhada com incorreção na original, publicada no DODF nº 166, de 30/08/2018, pág. 13.

PORTARIA Nº 151, DE 1º DE NOVEMBRO DE 2018

O SECRETÁRIO DE ESTADO DAS CIDADES DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 105, parágrafo único da Lei Orgânica do Distrito Federal, pelo art. 3º, incisos I, II e III do Decreto nº 37.625 de 15 de setembro de 2016, em atendimento a Lei nº 4.954, de 29 de outubro de 2012 resolve:

Art. 1º Dar publicidade à emissão de Termo Aditivo ao Termo de Permissão de Uso Não-Qualificada de Ocupação de Área Pública, situada na Galeria dos Estados, Brasília/DF, conforme abaixo:

Processo	Permissionário	Termo Aditivo	Termo de Permissão	Alteração
362-004.760/2013 SEI nº 00098-00003296/2018-15	MARIA DE JESUS BARTOS MIRANDA	02/2018	138/2014	Endereço e Metragem do Estabelecimento: De: GALERIA DOS ESTADOS, LOJA Nº 79 - BRASÍLIA/DF Para: TERMINAL RODOVIÁRIO DO PLANO PILOTO, PLATAFORMA F, LOJA Nº 28, COM ÁREA TOTAL 56m².
362-004.760/2013 SEI nº 00098-00003296/2018-15	MARIA DE JESUS BARTOS MIRANDA	03/2018	138/2014	Atividade Econômica: De: PRODUTOS ALIMENTÍCIOS, EVENTOS E PRODUÇÃO DE ALIMENTOS Para: DROGARIA, PERFUMARIA E CONVENIÊNCIA

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

HAMILTON SANTOS ESTEVES JUNIOR

PORTARIA Nº 153, DE 07 DE NOVEMBRO DE 2018

O SECRETÁRIO DE ESTADO DAS CIDADES DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições previstas no artigo 105, da Lei Orgânica do Distrito Federal e no Decreto nº 37.625 de 15 de setembro de 2016, tendo em vista o disposto no artigo 215, da Lei Complementar nº 840, de 23 de dezembro de 2011, resolve:

Art. 1º Acolher o Relatório Final da Comissão de Sindicância, designada para apuração dos fatos constantes do Processo 00480-00003639/2018-19.

Art. 2º Determinar o ARQUIVAMENTO dos autos.

Art. 3º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

MARCOS DE ALENCAR DANTAS

PORTARIA Nº 154, DE 07 DE NOVEMBRO DE 2018

O SECRETÁRIO DE ESTADO DAS CIDADES DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições previstas no artigo 105, da Lei Orgânica do Distrito Federal e no Decreto nº 37.625 de 15 de setembro de 2016, tendo em vista o disposto no artigo 215, da Lei Complementar nº 840, de 23 de dezembro de 2011, resolve:

Art. 1º Acolher o Relatório Final da Comissão de Sindicância, designada para apuração dos fatos constantes do Processo 00480-00000975/2018-00.

Art. 2º Determinar o ARQUIVAMENTO dos autos.

Art. 3º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

MARCOS DE ALENCAR DANTAS



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Diretoria de Diretrizes Urbanísticas

Diretrizes Urbanísticas - DIUR SEI-GDF n.º 12/2018 - SEGETH/COINST/DIRUR

Brasília-DF, 19 de setembro de 2018

### DIUR 12 /2018 – PUI ENGENHO DAS LAGES

<b>Processo SEI:</b>	Processo SEI 00390-00004836/2018-56
<b>Elaboração:</b>	Paula Anderson de Matos (DIRUR/COINST/SUGEST/SEGETH)
<b>Colaboração:</b>	Bruno Rodrigues de Oliveira – Assessor de Auditoria e Controle (SEGETH/SUGEST/COINST/DICON)
<b>Coordenação Técnica:</b>	Denise Mara Guarieiro e Carvalho – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COINST/SUGEST/SEGETH) Moema Pereira Rocha de Sá – Coordenadora de Instrumentos de Apoio a Gestão, Auditoria e Controle (COINST/SUGEST/SEGETH)
<b>Supervisão:</b>	Cláudia Varizo Cavalcante - Subsecretária de Gestão Urbana (SUGEST/SEGETH)

#### 1. Disposições Iniciais

**1.1.** A Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal - SEGETH, órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, tem a competência de definir Diretrizes Urbanísticas, nos termos do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF - PDOT, Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009, e sua atualização, Lei Complementar N° 854, de 15 de outubro de 2012 e Lei n° 13.465, de 11 de julho de 2017 que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana;

**1.2.** Estas Diretrizes Urbanísticas têm como área de abrangência o **Parcelamento Urbano Isolado – PUI Engenho das Lages**, delimitado por uma poligonal de, aproximadamente, **57,65** hectares (ha);

**1.3.** Estas Diretrizes têm prazo de validade de 4 (quatro) anos, conforme estabelece o Parágrafo único do Art. 7º da Lei Federal N° 6.766/79, podendo ser reavaliadas em prazo inferior, de acordo com interesse público ou salvo mudanças de legislação que impliquem alteração de uso e ocupação do solo;

**1.4.** Os arquivos georreferenciados referentes às Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo e às Diretrizes de Sistema Viário serão disponibilizados no Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do DF - SITURB em até 30 (trinta) dias após a publicação destas Diretrizes no Diário Oficial do DF - DODF;

**1.5.** Estas Diretrizes Urbanísticas constam no Processo SEI 00390-00004836/2018-56 e estão embasadas no **Estudo Técnico 12/2018 SEGETH/SUGEST/COINST/DIRUR**. Tanto as Diretrizes quanto o Estudo Técnico serão disponibilizados, na íntegra, na página da SEGETH e no Sistema de Documentação Cartográfica - SISDUC;

**1.6.** Os Anexos são partes integrantes destas Diretrizes Urbanísticas: Anexo I. Mapa de Localização da Poligonal da DIUR 12/2018; Anexo II. Mapa de Zoneamento das Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo e de Sistema Viário da DIUR 12/2018.; Anexo III. Tabela de Parâmetros estabelecidos pelo PDOT para PUI de Interesse Social. Anexo IV. Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para os novos parcelamentos da DIUR 12/2018 – PUI engenho das Lages; Anexo V. Tabela de estimativa populacional da DIUR 12/2018;

**1.7.** O projeto urbanístico deve observar as disposições de uso e ocupação do solo definidas nestas Diretrizes e seus anexos. No projeto urbanístico podem ser definidos parâmetros complementares de uso e ocupação do solo, tais como: taxa de ocupação, afastamentos, faixas livres, entre outros que se façam necessários para garantir a qualidade do espaço público e a urbanidade do parcelamento; e

**1.8.** A delimitação territorial das Zonas pode ser ajustada no projeto urbanístico mediante anuência do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que não haja conflito com o zoneamento do PDOT ou restrições ambientais.

#### 2. Definições

**2.1.** Acesso: local de entrada ou saída do lote ou edificação;

- 2.2. Afastamento:** distância mínima entre a edificação e as divisas laterais, frontais e de fundos dos lotes;
- 2.3. Altura Máxima:** medida vertical máxima permitida para uma edificação, contada a partir do ponto definido como cota de soleira;
- 2.4. Área de Preservação Permanente – APP:** área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;
- 2.5. Coeficiente de aproveitamento:** índice de construção que multiplicado pela área do lote ou projeção define o seu potencial construtivo;
- 2.6. Coeficiente de aproveitamento básico:** potencial construtivo do lote ou projeção autorizado de forma não onerosa;
- 2.7. Coeficiente de aproveitamento máximo:** potencial construtivo máximo dos lotes ou projeções, em que a utilização da diferença entre os coeficientes básico e máximo pode ser autorizada de forma onerosa;
- 2.8. Condomínio urbanístico:** forma de ocupação do solo composta por unidades autônomas de uso privativo e áreas comuns condominiais, nos termos do que preceitua o art. 45 da Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009;
- 2.9. Cota de soleira:** cota ou nível altimétrico do lote ou projeção, medida no perfil natural do terreno, a partir da qual se mede a altura máxima da edificação e abaixo da qual se considera subsolo;
- 2.10. Diretrizes Urbanísticas - DIUR:** documento técnico elaborado pelo Poder Público para determinada área a ser parcelada para fins urbanos, que contém as diretrizes: para uso e ocupação do solo, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, que deverão constar no respectivo projeto urbanístico;
- 2.11. Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE:** documento técnico elaborado pelo Poder Público para determinada gleba a ser parcelada para fins urbanos, que contém diretrizes urbanísticas complementares à DIUR da área na qual a gleba se insere, e que deverão ser contempladas no projeto urbanístico;
- 2.12. Espaço Livre de Uso Público - ELUP:** áreas destinadas a praças, jardins, parques, áreas de recreação e outras áreas verdes;
- 2.13. Equipamento Público:** equipamento público urbano - EPU e equipamento público comunitário - EPC que são destinados ao atendimento e execução das políticas públicas de saneamento ambiental, infraestrutura, transporte, segurança, saúde, educação, cultura, esporte e lazer e demais serviços públicos;
- 2.14. Fachada ativa:** fachada da edificação com permeabilidade física e visual, voltada para o logradouro público com acesso direto, no nível da circulação do pedestre, a fim de possibilitar melhor relação entre o espaço público e o privado;
- 2.15. Fachadas cegas:** muros ou fachadas de edificações sem janelas, entradas ou permeabilidade visual;
- 2.16. Faixa de acesso:** consiste no espaço de passagem da área pública ao lote;
- 2.17. Faixa de passeio:** destina-se exclusivamente à circulação de pedestres, deve ser livre de qualquer obstáculo;
- 2.18. Faixa de serviço:** espaço delimitado destinado a rebaixamento em acessos e acomodação de equipamentos urbanos em geral;
- 2.19. Galeria:** espaço situado dentro dos limites do lote ou projeção, destinado à livre circulação de pedestres, nas divisas voltadas para o logradouro público no pavimento com acesso direto, no nível da circulação do pedestre, sob o pavimento superior;
- 2.20. Licenciamento de atividades econômicas:** processo de avaliação para permissão da instalação e funcionamento de atividades;
- 2.21. Logradouro:** espaço livre destinado à circulação pública de veículos e de pedestres. São ruas, becos, avenidas, praças, etc.;
- 2.22. Mobilidade ativa:** conjunto de meios de locomoção não-motorizados;
- 2.23. Parâmetros urbanísticos:** conjunto de regras e variáveis que definem o uso e a forma de ocupação de um lote ou projeção;
- 2.24. Parcelamento Urbano Isolado - PUI:** aquele com características urbanas implantado originalmente em zona rural;
- 2.25. PDOT:** Plano Diretor de Ordenamento Territorial, aprovado pela Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar N° 854, de 15 de outubro de 2012;
- 2.26. Poligonal:** área de aplicação das Diretrizes Urbanísticas, definida nos **Anexos I e II**;
- 2.27. Porção territorial:** áreas de mesma faixa de densidade definidas no **Anexo III**, conforme disposições do PDOT;
- 2.28. Projeção:** unidade imobiliária peculiar do Distrito Federal, quando assim registrada em Cartório de Registro de Imóveis, com taxa de ocupação obrigatória de 100% de sua área com, no mínimo, três de suas divisas voltadas para área pública;

- 2.29.** Remembramento: agrupamento de unidades imobiliárias contíguas para constituição de uma única unidade maior, importando na modificação das confrontações e limites das unidades originais;
- 2.30.** Residencial unifamiliar: categoria de uso residencial, constituída de uma única unidade habitacional;
- 2.31.** Residencial multifamiliar: categoria de uso residencial, constituída de mais de uma unidade habitacional, nas tipologias de casas e de apartamentos;
- 2.32.** Taxa de ocupação: percentual da área do lote ou projeção ocupada pela projeção horizontal da edificação ao nível do solo;
- 2.33.** Taxa de permeabilidade: percentual da área do lote destinada à absorção das águas pluviais diretamente pelo solo, com o objetivo de propiciar a infiltração de águas pluviais, contribuir para o conforto higrotérmico, contribuir com a evapotranspiração e com a redução de ilhas de calor, favorecer a qualidade do ar, propiciar o retardo de escoamento superficial de águas pluviais e reduzir alagamentos, e contribuir para a paisagem e a qualidade do espaço urbano (Lei Complementar n.º 929, de 28 de julho de 2017);
- 2.34.** Testada: limite entre o lote ou a projeção e a área pública;
- 2.35.** Testada frontal ou frente do lote ou projeção: divisa definida como tal no projeto de urbanismo;
- 2.36.** Uso não residencial: uso comercial, prestação de serviços, institucional e industrial;
- 2.37.** Via de Atividades: sistema viário estruturante que proporciona alta acessibilidade ao bairro em áreas com concentração de atividades de lazer, comércio, cultura, serviços, e ao uso misto, que privilegia o transporte coletivo, o tráfego de pedestres e de ciclistas, e se configura como uma área de confluência das pessoas que pode estar associada, em seu percurso, à Via de Circulação;
- 2.38.** Via de Circulação: sistema viário estruturante que visa à circulação intraurbana de setores ou bairros, para conferir, inclusive, conectividade às centralidades, e que pode se constituir como continuidade de uma via de atividades, com desenho distinto, adaptado às características do uso do solo lindeiro;
- 2.39.** Via de Circulação de Vizinhança: Sistema viário complementar que visa distribuir fluxos e proporcionar acessibilidade na esfera da vizinhança. Comporta vias de menor porte, voltadas à conectividade interna das áreas predominantemente residenciais;
- 2.40.** Via Parque: sistema viário de contorno de espaços livres públicos, parques urbanos e áreas protegidas, que se constitui acesso e elemento de delimitação desses espaços e de sua integração ao contexto urbano.

### **3. Princípios de Urbanização**

- 3.1.** Por se tratar de uma área que passou por intenso processo de ocupação irregular, o projeto de regularização e urbanístico do PUI Engenho das Lages deve promover a qualificação do uso e da ocupação do solo e estruturar e articular a malha urbana. Nesse sentido, o projeto deve dar ênfase à qualificação dos espaços públicos com a implantação de calçadas, ciclovias, mobiliário urbano, pavimentação das vias existentes e qualificação das vias marginais à rodovia BR-060, assim como a complementação dos serviços públicos existentes com a criação de lotes destinados à implantação de Equipamentos Públicos Comunitários- EPC; e
- 3.2.** Os Parâmetros Urbanísticos destas Diretrizes Urbanísticas estão de acordo com o PDOT e consideraram a situação fática da ocupação urbana, observada a sensibilidade ambiental do PUI Engenho das Lages.

### **4. Diretrizes de Sistema Viário e Circulação**

- 4.1.** O Anexo I apresenta o traçado e a classificação quanto ao contexto urbano do sistema viário existente.
- 4.2.** As vias existentes no interior do parcelamento são classificadas nesse estudo como Vias de Circulação de Vizinhança.
- 4.3.** O traçado do sistema viário principal pode ser ajustado no momento da elaboração do projeto urbanístico, desde que garantidas as conexões e a permeabilidade viária previstas nestas Diretrizes;
- 4.4.** O projeto de urbanismo deve propor a implantação de passarela de travessia de pedestres e ciclistas sobre a BR-060 próxima às paradas de ônibus localizadas na rodovia;
- 4.5.** As vias marginais à rodovia BR-060, principais acessos ao parcelamento, devem ser estruturadas e qualificadas visando minimizar os conflitos de cruzamentos de veículos de passagem da rodovia com os veículos de acesso ao parcelamento através da previsão da implantação de sinalização, melhorias nas intersecções viárias, paradas de ônibus adequadas além de qualificação das calçadas e implantação de mobiliário urbano;
- 4.6.** O sistema viário deve seguir o disposto no **Decreto n.º 38.047**, de 09 de março de 2017 (<http://www.segeth.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/Decreto-38047-2017-Regula-art-20-LC803-normas-viarias.pdf>), e na **Nota Técnica n.º 02/2015-DAurb/SUAT** (<http://www.segeth.df.gov.br/wp->

conteudo/uploads/2017/11/Nota-Tecnica-02-2015-Diretrizes-para-o-sistema-viário-de-novos-parcelamentos.pdf), disponíveis para download no site desta Secretaria;

**4.7.** Nos casos em que não houver viabilidade técnica de aplicação dos parâmetros mínimos estabelecidos pelo Decreto n.º 38.047, de 09 de março de 2017, a solução aplicada no projeto viário deverá ser submetida à análise e aprovação do Órgão de Gestão de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Distrito Federal;

**4.8.** 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;

**4.9.** O sistema viário deve considerar as orientações constantes no **Guia de Urbanização** ([http://www.segeth.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/10/Guia\\_de\\_Urbanizacao\\_Revisao-1.pdf](http://www.segeth.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/10/Guia_de_Urbanizacao_Revisao-1.pdf)) disponível para download no site desta Secretaria;

**4.10.** Além das vias indicadas nestas Diretrizes, o projeto urbanístico poderá prever sistema viário complementar que promova permeabilidade e integração do tecido urbano;

**4.11.** O sistema viário deve contemplar uma rede de calçadas e uma rede cicloviária que priorize a segurança, o conforto, a mobilidade e a acessibilidade do usuário;

**4.12.** Os estacionamentos públicos devem seguir o disposto no **Decreto n.º 38.047**, de 09 de março de 2017 (<http://www.segeth.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/Decreto-38047-2017-Regula-art-20-LC803-normas-viarias.pdf>), disponível para download no site desta Secretaria; e

**4.13.** Os estacionamentos privados devem conter paraciclos ou bicicletários, os quais não devem obstruir o passeio, permitindo a livre circulação de pedestres.

## **5. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo**

**5.1.** O **Anexo II** apresenta o zoneamento destas diretrizes: **Zona A**;

**5.2.** Na **Zona A** o uso e a ocupação do solo devem ser compatíveis com a proteção do meio ambiente e, em especial, do solo e dos recursos hídricos, observadas as recomendações e restrições provenientes do licenciamento ambiental;

**5.3.** Por se tratar de uma área de regularização, deve ser observado o disposto no PDOT no que concerne aos parâmetros de uso e ocupação do solo para os Parcelamentos Urbanos Isolados – PUI de Interesse Social, conforme **Anexo III**;

**5.4.** O **Anexo IV** apresenta os Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, complementares aos estabelecidos pelo PDOT, para o projeto de urbanização e regularização do PUI Engenho das Lages, de acordo com o Zoneamento destas Diretrizes Urbanísticas, estabelecendo usos permitidos, coeficiente de aproveitamento básico, altura máxima da edificação e taxa de permeabilidade;

**5.5.** Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas nos **Anexo IV**;

**5.6.** A **Zona A** corresponde às áreas ocupadas e desocupadas no PUI Engenho das Lages, caracterizadas por uma ocupação informal, com a presença predominante do uso residencial unifamiliar;

**5.7.** Na **Zona A** são admitidos os usos compatíveis com a escala residencial, como institucional, comércio de bens e serviços de baixo nível de incomodidade, misto (não residencial associado a residencial) e industrial de pequeno porte;

**5.8.** As áreas desocupadas localizadas no interior da área de estudo devem ser destinadas prioritariamente à criação de EPC e ELUP.

**5.8.1.** Nas áreas desocupadas, destinadas a ELUP, o projeto urbanístico deve priorizar a criação de áreas verdes que, preferencialmente, devem incidir sobre as áreas onde ocorra vegetação nativa, visando a manutenção da vegetação existente;

**5.8.2.** Desde que atendidos os 5% (**2,88 hectares**) da área total da poligonal destinados à implantação de áreas públicas, podem ser admitidos outros usos para as áreas desocupadas: residencial unifamiliar e multifamiliar, misto, comercial, prestação de serviços, institucional, industrial de pequeno porte.

## **6. Diretrizes de Densidade Populacional**

**6.1.** O **Anexo V** destas Diretrizes Urbanísticas apresenta a população estimada para o PUI Engenho das Lages, de acordo com disposições do PDOT;

**6.2.** Admite-se que os projetos urbanísticos apresentem densidades variadas dentro de uma mesma porção territorial de densidade desde que tenham, como média, o valor de referência estipulado pelo PDOT e que sejam observadas as condicionantes ambientais;

## **7. Diretrizes de Áreas Públicas**

- 7.1.** Pelo menos **5%** da área parcelável deve ser constituída de EPC e ELUP, conforme disposições do PDOT;
- 7.2.** No cálculo do percentual mínimo de EPC e ELUP deve ser considerada a área passível de parcelamento dentro da poligonal, a qual consiste na área total, excluídas as APPs, as Unidades de Conservação e as faixas de domínio de rodovias e redes de infraestrutura;
- 7.3.** Os EPCs e ELUPs devem estar localizados nas proximidades das vias mais acessíveis do parcelamento e das rotas do transporte coletivo, além de serem integrados ao tecido urbano por meio de calçadas e ciclovias/ciclofaixas, de modo a favorecer a mobilidade ativa e propiciar o franco acesso da população;
- 7.4.** Nos EPC e ELUP devem ser previstos paraciclos ou bicicletários, os quais não devem obstruir o passeio, permitindo a livre circulação de pedestres;
- 7.5.** As áreas destinadas a ELUP devem estar conectadas entre si por meio de calçadas e ciclovias/ciclofaixas, constituindo um sistema de espaços livres públicos conectado às redes de transporte coletivo;
- 7.6.** As áreas destinadas a ELUP devem proporcionar áreas de lazer e recreação para a população, sendo recomendado que esteja associada à vegetação nativa existente;
- 7.7.** As áreas destinadas a ELUP devem manter, no mínimo, 50% da superfície permeável;
- 7.8.** Podem ser computados como ELUP as nesgas de terra nas quais se possa inscrever um círculo com raio mínimo de 10,0 metros;
- 7.9.** Não é permitido nenhum tipo de cercamento de áreas destinadas a ELUP, devendo ser garantido o acesso público; e
- 7.10.** Recomenda-se que os lotes com destinação de EPC possuam variações de áreas, permitindo-se fazer opção entre as dimensões de aproximadamente:
- 2.000 m<sup>2</sup> com testada mínima de 30 metros.
  - 2.500 m<sup>2</sup> com testada mínima de 40 metros.
  - 2.800 m<sup>2</sup> com testada mínima de 40 metros.
  - 3.000 m<sup>2</sup> com testada mínima de 40 metros.
  - 3.500 m<sup>2</sup> com testada mínima de 50 metros.
  - 7.000 m<sup>2</sup> com testada mínima de 70 metros.
  - 10.000m<sup>2</sup> com testada mínima de 70 metros.
- 7.11.** Os lotes a serem criados para implantação de EPC devem estar, prioritariamente, localizados nas áreas desocupadas.

## **8. Diretrizes de Projeto.**

- 8.1.** É permitido o cercamento dos lotes nas testadas voltadas para o logradouro público, desde que respeitada a altura máxima de 2,50 metros e a permeabilidade visual de, no mínimo, 70%;
- 8.2.** Lotes destinados ao uso institucional podem ter disposições de cercamento específicas, mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal;
- 8.3.** A configuração do parcelamento deve evitar a constituição de becos e vazios intersticiais que podem resultar em espaços públicos sem vitalidade e inseguros.

## **9. Diretrizes de Infraestrutura Urbana**

- 9.1.** Os projetos urbanísticos devem considerar os princípios do Plano Diretor de Drenagem Urbana do Distrito Federal - PDDU/2009, as disposições da Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento Básico do Distrito Federal - ADASA e outras regulamentações pertinentes;
- 9.2.** O projeto urbanístico deve identificar as erosões existentes e incluir proposta de recuperação, bem como apontar locais críticos de escoamento que possam desencadear processos erosivos;
- 9.3.** Na elaboração do projeto urbanístico deve ser observada a viabilidade de abastecimento de água por sistema operado pela Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal -CAESB;
- 9.4.** A solução de esgotamento sanitário deve ser definida 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.

## 10. Licenciamento de Atividades Econômicas em Áreas de Regularização Fundiária

**10.1.** No PUI Engenho das Lages, o licenciamento de atividades econômicas, em cumprimento ao disposto no Decreto N° 36.948, de 04 de dezembro de 2015, em especial o Anexo XIII. Tabela de Atividades das Diretrizes Urbanísticas Grupo 1, 2 e 3, deve observar que:

**10.1.1.** Nos lotes voltados para a Rodovia BR-060 são permitidas as atividades econômicas constantes nos Grupos 1, 2 ou 3;

**10.1.2.** Nos lotes voltados para as demais vias são permitidas as atividades econômicas constantes nos Grupos 1 e 2;

**10.2.** O licenciamento de atividades econômicas em Áreas de Regularização deve observar as disposições sobre as áreas destinadas a ELUP, EPC, espaços verdes, sistema de espaços verdes, zonas verdes e similares.

## 11. Disposições Finais

**11.1.** O projeto urbanístico deve estar em conformidade com as legislações vigentes aplicáveis à poligonal destas Diretrizes Urbanísticas;

**11.2.** O projeto urbanístico de regularização deve atender diretrizes de endereçamento definidas pela Unidade de Tecnologia, Informação e Controle (SEGETH/COSIT/UNTEC) para a região como um todo, tendo em vista a unidade no tratamento deste território;

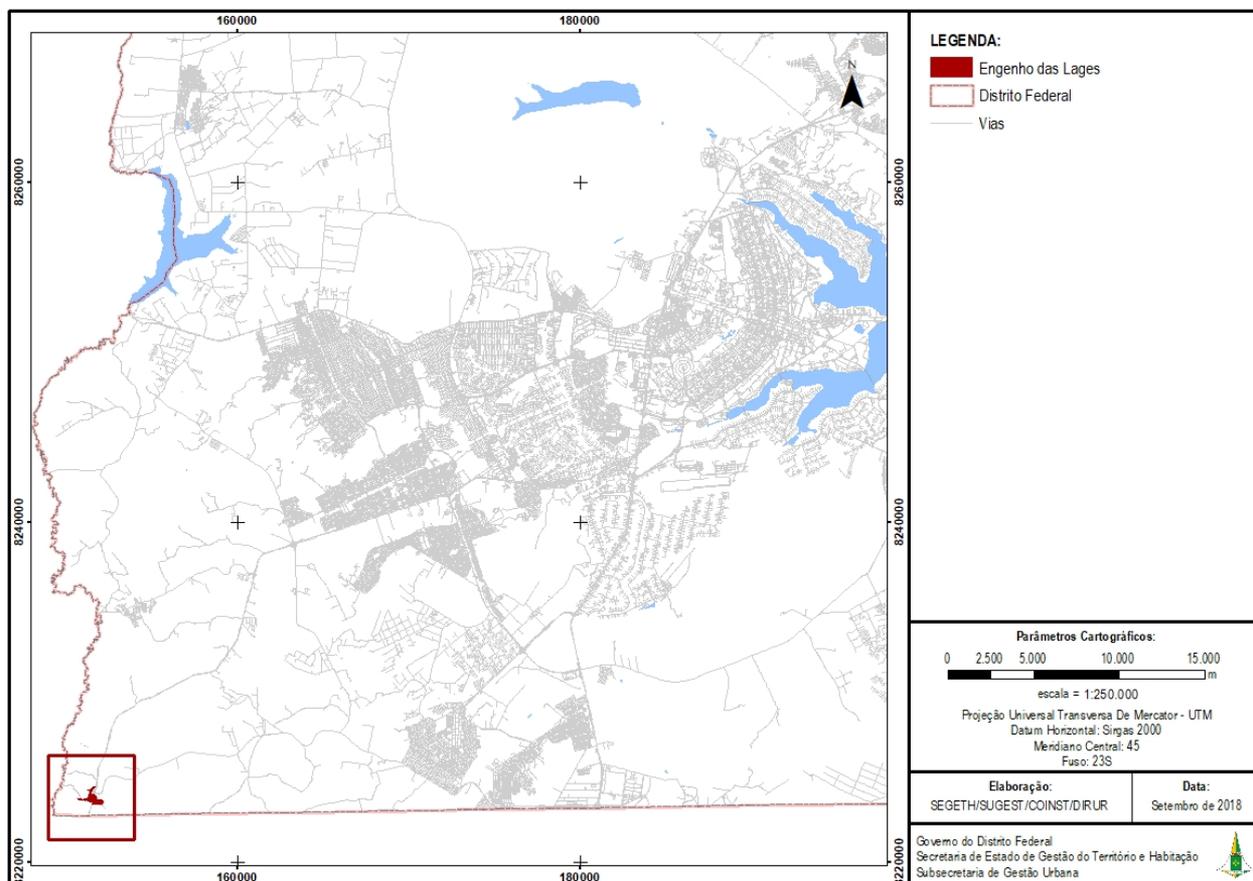
**11.3.** O projeto urbanístico deve ser submetido à avaliação e aprovação do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal a fim de apreciação do atendimento a estas Diretrizes Urbanísticas;

**11.4.** O projeto urbanístico deve ser submetido à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN;

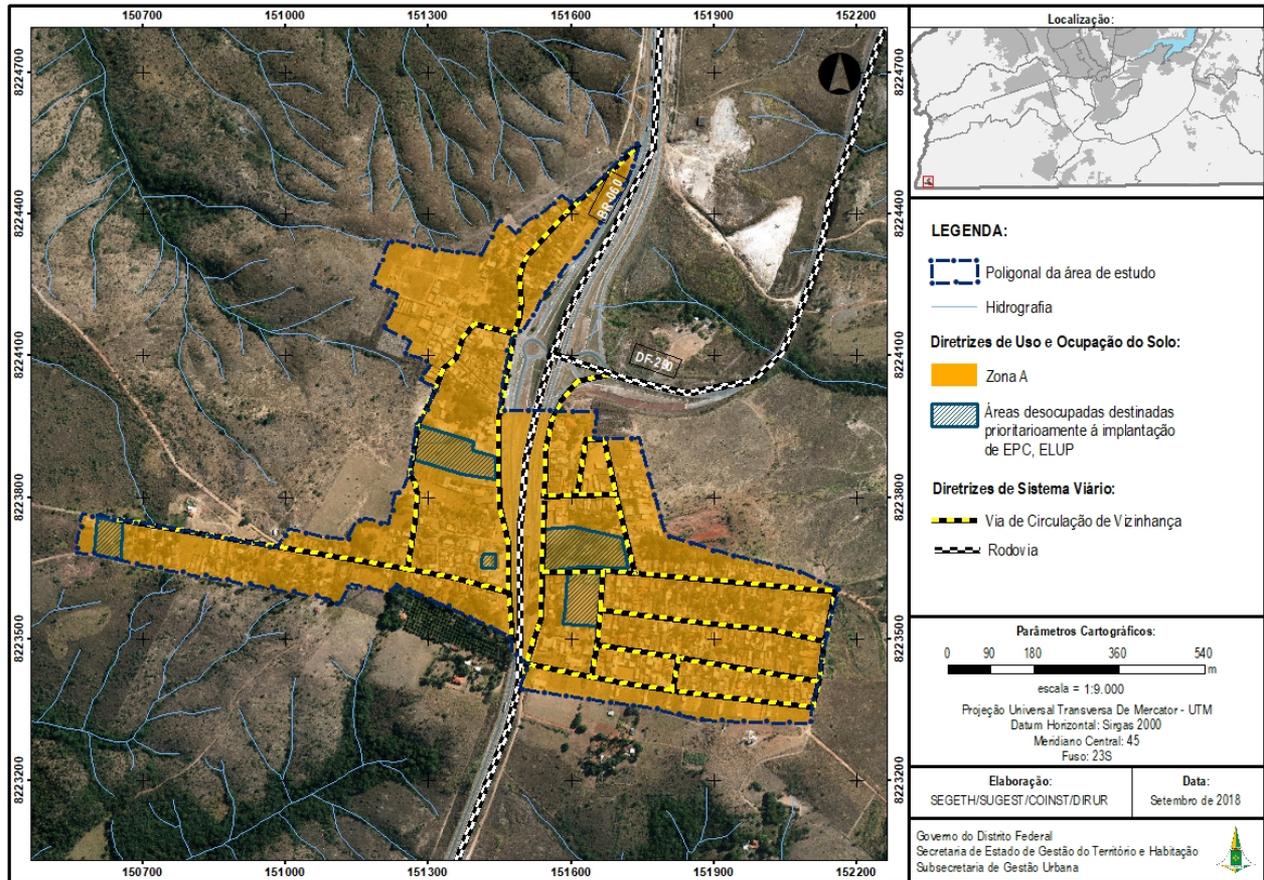
**11.5.** Os projetos de infraestrutura devem ser submetidos à avaliação e à aprovação dos órgãos setoriais e ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, caso haja conflito com quaisquer das disposições destas Diretrizes Urbanísticas;

**11.6.** Os casos omissos devem ser analisados pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, com base nas disposições do PDOT e de estudos constantes no Estudo Técnico 12/2018 que embasa estas Diretrizes Urbanísticas.

## Anexo I. Mapa de Localização da Poligonal da DIUR 12/2018.



**Anexo II.** Mapa de Zoneamento das Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo e de Sistema Viário da DIUR 12/2018.



**Anexo III.** Tabela de Parâmetros estabelecidos pelo PDOT para PUI de Interesse Social.

Usos	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Densidade Demográfica	Percentual Mínimo destinado à EPC e ELUP
Residencial	1,2	Média (de 50 a 150 hab/ha)	5,0%
Comercial	1,5		
Misto	1,5		
Coletivo (Institucional)	1,2		

**Anexo IV.** Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para o parcelamento da DIUR 12/2018 – PUI Engenho das Lages.

Zona	Uso	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)
A	Comercial/ Prestação de Serviço	1	1,5	10,5
	Residencial		1,2	
	Institucional		1,2	
	Misto		1,5	
	Industrial		1,2	

<b>A</b>	Lotes voltados para a rodovia BR-060	1	1,5	12
----------	--------------------------------------	---	-----	----

**Anexo V.** Tabela de estimativa populacional da DIUR 12/2018.

DENSIDADE	ÁREA (ha)	POPULAÇÃO (hab)
		Estimativa máxima
Média (de 50 a 150 hab/ha)	57,65	8.648



Documento assinado eletronicamente por **PAULA ANDERSON DE MATOS EUSTAQUIO - Matr.0156928-7, Analista de Planejamento e Gestão Urbana e Regional**, em 11/10/2018, às 11:34, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MOEMA PEREIRA ROCHA DE SA - Matr. 2723263, Coordenador(a) de Instrumentos de Apoio à Gestão, Auditoria e Controle**, em 11/10/2018, às 11:48, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **DENISE GUARIEIRO E CARVALHO - Matr. 0271099-4, Diretor(a) de Diretrizes Urbanísticas**, em 11/10/2018, às 11:49, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **CLAUDIA VARIZO CAVALCANTE - Matr.0104882-1, Subsecretário(a) de Gestão Urbana**, em 11/10/2018, às 15:33, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0&verificador=12832706](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=12832706) código CRC= **2DF0F6E9**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 6º andar - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF

3214-4114



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL  
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO - SEGETH  
SUBSECRETARIA DE GESTÃO URBANA – SUGEST

**Estudo Técnico n.º 12/2018 – SEGETH/SUGEST/COINST/DIRUR**

ESTUDO PARA DIRETRIZES URBANÍSTICAS DO PARCELAMENTO URBANO  
ISOLADO- PUI ENGENHO DAS LAGES – DIUR 12/2018

Brasília  
Setembro de 2018

## **EQUIPE TÉCNICA**

### **Elaboração:**

Paula Anderson de Matos – Analista de Planejamento e Gestão Urbana e Regional  
(SEGETH/SUGEST/COINST/DIRUR)

Denise Mara Guarieiro e Carvalho – Diretora de Diretrizes Urbanísticas  
(SEGETH/SUGEST/COINST/DIRUR)

### **Colaboração:**

Bruno Rodrigues de Oliveira – Assessor de Auditoria e Controle  
(SEGETH/SUGEST/COINST/DICON)

### **Coordenação Técnica:**

Denise Mara Guarieiro e Carvalho – Diretora de Diretrizes Urbanísticas  
(SEGETH/SUGEST/COINST/DIRUR)

### **Supervisão**

Cláudia Varizo - Subsecretária de Gestão Urbana (SEGETH/SUGEST)

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	6
1. ÁREA DE ESTUDO   Engenho das Lages .....	7
2. DISPOSIÇÕES DO PDOT .....	11
3. DISPOSIÇÕES AMBIENTAIS.....	14
3.1. Caracterização do Meio Físico .....	14
<i>Geomorfologia</i> .....	14
<i>Pedologia</i> .....	16
<i>Hidrogeologia</i> .....	18
<i>Uso do solo</i> .....	20
3.2. Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal   ZEE-DF .....	21
3.3. Caracterização ambiental complementar .....	25
<i>Unidades Hidrográficas</i> .....	25
<i>Área de Preservação Permanente   APP</i> .....	26
<i>Área de Proteção Ambiental   APA</i> .....	28
<i>Área de Proteção de Manancial   APM</i> .....	31
<i>Vulnerabilidade ambiental ao parcelamento do solo</i> .....	32
<i>Suscetibilidade a fenômenos geodinâmicos</i> .....	35
4. VISITA TÉCNICA .....	36
Fotos de pontos visitados no dia 05 de junho de 2018: .....	38
5. DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO .....	39
5.1. Zona A.....	41
6. DIRETRIZES DE DENSIDADE POPULACIONAL .....	43
7. DIRETRIZES DE ÁREAS PÚBLICAS .....	43
7.1. Equipamento Público Comunitário – EPC .....	44
7.2. Equipamento Público Urbano – EPU .....	45
7.3. Espaços Livres de Uso Público – ELUP .....	45
8. DIRETRIZES DE MOBILIDADE URBANA .....	46
9. CONCLUSÃO.....	47
REFERÊNCIAS .....	48

## LISTA DE MAPAS

Mapa 1: Localização da área de estudo. ....	7
Mapa 2: Mapa de Zoneamento do PDOT-DF. ....	11
Mapa 3: Geomorfologia da poligonal da área. ....	15
Mapa 4: Declividade e curvas de nível. ....	16
Mapa 5: Pedologia da poligonal da área e entorno. ....	18
Mapa 6: Hidrogeologia da poligonal da área e entorno. ....	19
Mapa 7: Potencial de recarga da poligonal da área. ....	20
Mapa 8: Uso e Cobertura da terra na poligonal da área. ....	21
Mapa 9: Zoneamento ZEE-DF. ....	22
Mapa 10: Subzoneamento ZEE-DF. ....	23
Mapa 11: Unidades Hidrográficas. ....	26
Mapa 12: Área de Preservação Permanente (APP). ....	27
Mapa 13: Áreas de Proteção Ambiental (APAs). ....	29
Mapa 14: Zoneamento da APA do Planalto Central. ....	30
Mapa 15: Área de Proteção de Manancial (APM). ....	31
Mapa 16: Vulnerabilidade ambiental da poligonal a área. ....	34
Mapa 17: Suscetibilidade a erosão ambiental da poligonal a área. ....	36
Mapa 18: Percurso realizado e pontos visitados no dia 05 de junho de 2018. ....	37
Mapa 19: Mapa de Zoneamento das Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo e sistema viário existente. ....	41

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1. Descrição das unidades pedológicas observadas na área de estudo.....	17
Quadro 2. Classificação de naturezas de atividades produtivas. Fonte: ZEE-DF, 2017.....	24
Quadro 3. Classificação de vulnerabilidade ambiental ao parcelamento do solo. ....	33
Quadro 4. Critério adotado na definição classes de potencial à erosão laminar. Retirado de Silva e Oliveira (2015). ....	35
Quadro 5. Parâmetros de uso e ocupação do solo – definições. ....	39

## INTRODUÇÃO

Orientando suas ações no sentido de promover a ocupação ordenada do território e o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana (Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2010, Estatuto da Cidade), a Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação (SEGETH), órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal (DF), tem a competência de definir Diretrizes Urbanísticas para novos parcelamentos e parcelamentos inseridos na Estratégia de Regularização do PDOT.

De acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT), Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009, com alterações decorrentes da Lei Complementar n.º 854, de 15 de outubro de 2012, o uso e a ocupação do solo devem ser orientados pelas Diretrizes da Urbanização, do Uso e da Ocupação do Solo:

- Art. 37.** São diretrizes da urbanização, do uso e da ocupação do solo:
- I** – o estabelecimento de áreas urbanizadas mais compactas no território;
  - II** – a urbanização estruturada ao longo das principais infraestruturas de conexão, com o aumento das densidades demográficas ao longo da rede viária estrutural;
  - III** – a expansão do solo urbano em continuidade com os núcleos urbanos existentes e na transição com as áreas rurais que sofrem pressão urbana, observada a capacidade de suporte socioeconômica e ambiental do território;
  - IV** – evitar a segregação de usos, promovendo-se a sua flexibilização, de modo a reduzir os deslocamentos e equilibrar a distribuição dos locais de emprego e trabalho no Distrito Federal;
  - V** – promover a integração dos parcelamentos residenciais distribuídos de forma dispersa e fragmentada no território entre si e com os núcleos urbanos consolidados vizinhos;
  - VI** – estimular a ocupação dos vazios residuais das áreas urbanizadas dotadas de serviços, infraestrutura e equipamentos, preferencialmente à criação de novas áreas urbanas, de forma a otimizar a capacidade da infraestrutura instalada e reduzir os custos de urbanização, observadas as condicionantes ambientais do território;
  - VII** – propor e admitir novas formas de urbanização;
  - VIII** – possibilitar a ocorrência de tipologias arquitetônicas diferenciadas e facilitar a adaptação das edificações para novos usos;
  - IX** – reduzir progressivamente o déficit social urbano representado pela carência de infraestrutura urbana, de serviços sociais e de moradia, por meio de investimentos e da aplicação dos instrumentos jurídicos, tributários e financeiros previstos nesta Lei Complementar (PDOT, 2009).

As Diretrizes devem, portanto, ordenar o uso e a ocupação do solo, de forma a constituir um espaço integrado, composto por parcelamentos articulados e que se completam na oferta de habitação, comércio, serviço e lazer, aumentando a qualidade de vida da população. Cabe ressaltar que, além do Estudo Técnico e das Diretrizes Urbanísticas, o projeto urbanístico a ser

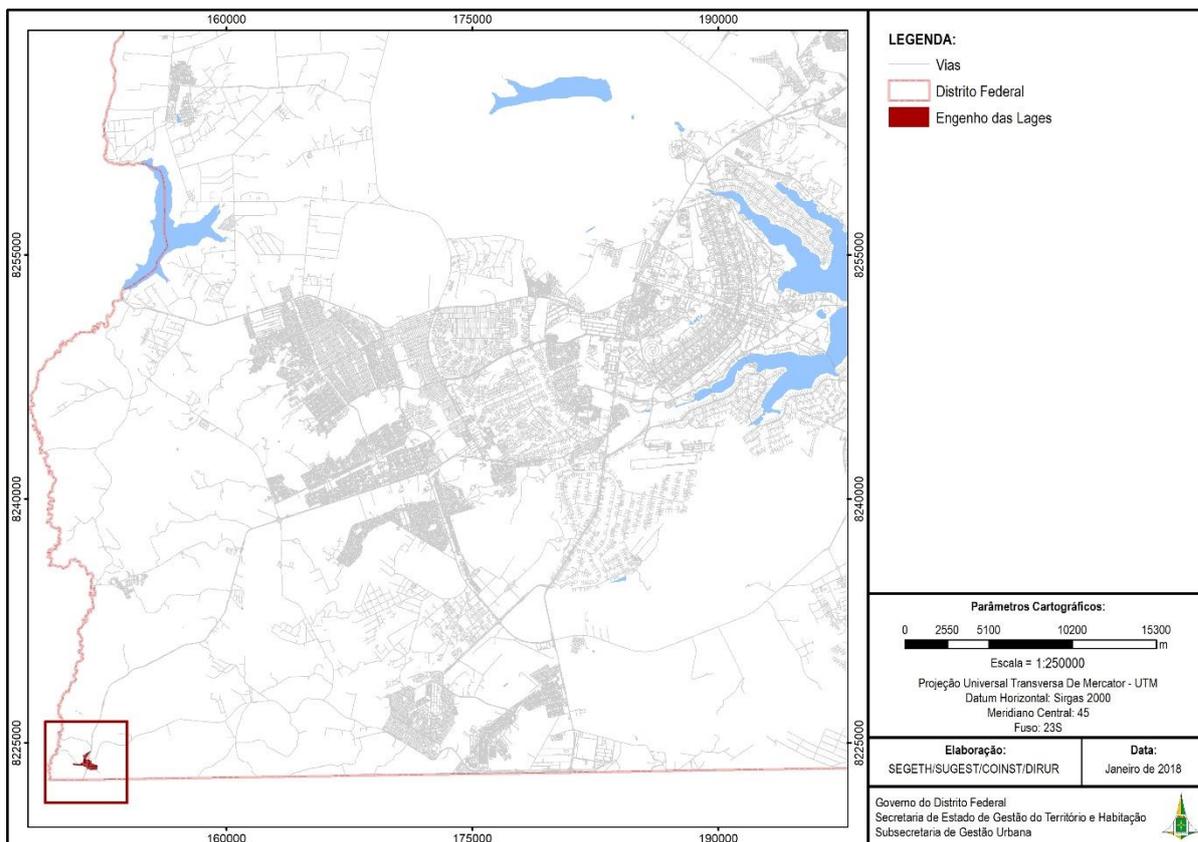
elaborado deve considerar a legislação em vigor no que concerne aos temas afetos ao parcelamento do solo.

## 1. ÁREA DE ESTUDO | Engenho das Lages

Esse Estudo Técnico tem por objetivo embasar e complementar as Diretrizes Urbanísticas (DIUR) que se aplicam ao Parcelamento Urbano Isolado (PUI) **Engenho das Lages** (Mapa 1).

A poligonal da área abrange, aproximadamente, **57,65 hectares** (ha) e está localizada próxima às rodovias BR-060 e DF-290, na Região Administrativa (RA) do Gama, na Unidade de Planejamento Territorial Sul (UPT- VII).

Mapa 1: Localização da área de estudo.



O artigo 122 do PDOT inclui entre “metas, princípios, critérios e ações para a regularização fundiária”, “II – elaborar projetos integrados de regularização fundiária para os Setores Habitacionais, as Áreas de Regularização e os Parcelamentos Urbanos Isolados. Para tanto, o artigo 132 do PDOT/DF cria a exigência de demarcação dos “limites, área, localização

e confrontantes” da poligonal como termo inicial do processo de regularização nos PUI, a seguir destacado:

“ I – para início do processo de regularização, a poligonal do parcelamento deverá ser demarcada definindo-se seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses, e não poderá ser expandida, sendo aprovada em conjunto com o projeto urbanístico; (Inciso com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)

A demarcação das poligonais de que trata o Inciso I supracitado foi objeto de estudo desenvolvido pela Diretoria de Regularização (DIREG/COPLAN/SUPLAN) da SEGETH elaborado com o objetivo de definir poligonal preliminar e publicada em Decreto Distrital, a ser definitivamente aprovada em conjunto com o projeto urbanístico de cada PUI. Após a conclusão do referido estudo a poligonal preliminar do Engenho da Lages foi definida por meio do Decreto n.º 38.437, de 25 de agosto de 2017:

**Art. 1º** Ficam demarcadas, nos termos do inciso I do artigo 132 da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, as poligonais dos seguintes Parcelamentos Urbanos Isolados -PUI:

**I** - Engenho das Lajes, localizado na Região Administrativa do Gama - RA II;

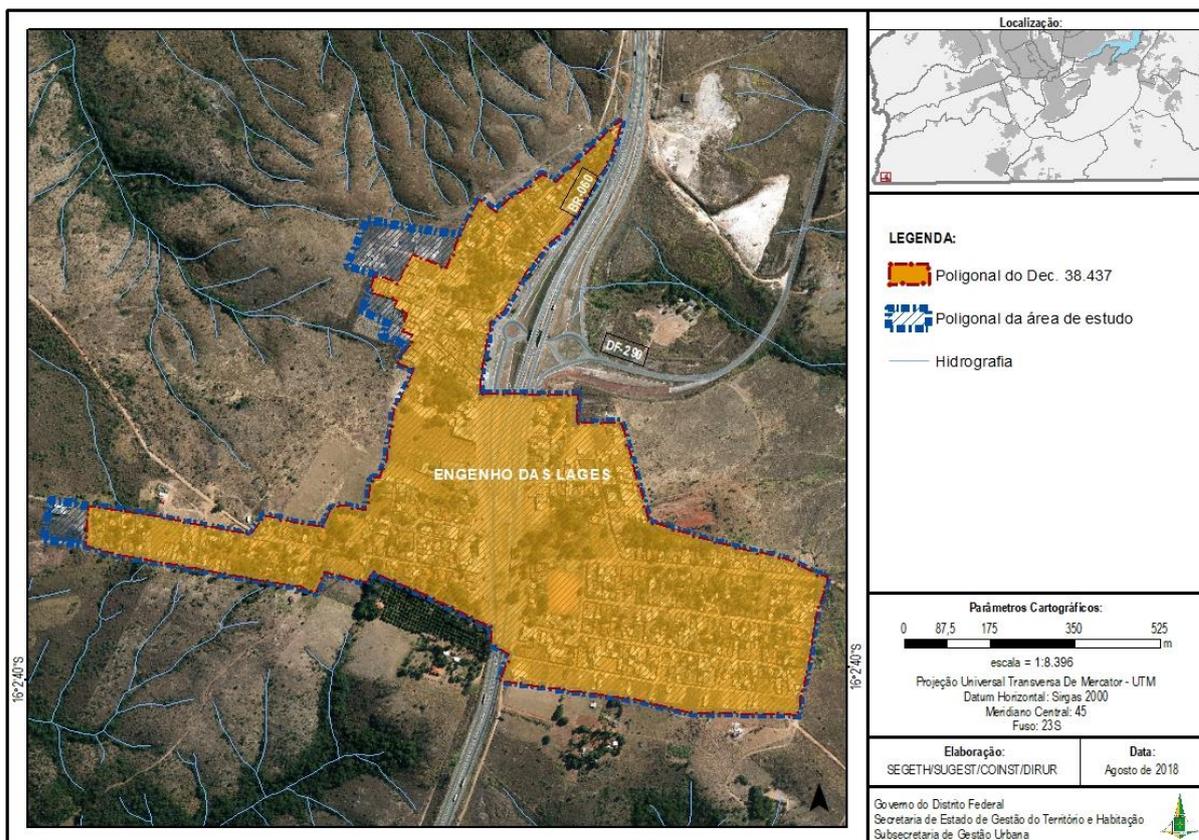
**II** - Núcleo Urbano 8 INCRA 8, localizado na Região Administrativa de Brazlândia – RA IV;

**III** - Comunidade Basevi, localizado na Região Administrativa de Sobradinho II - RA XXVI.

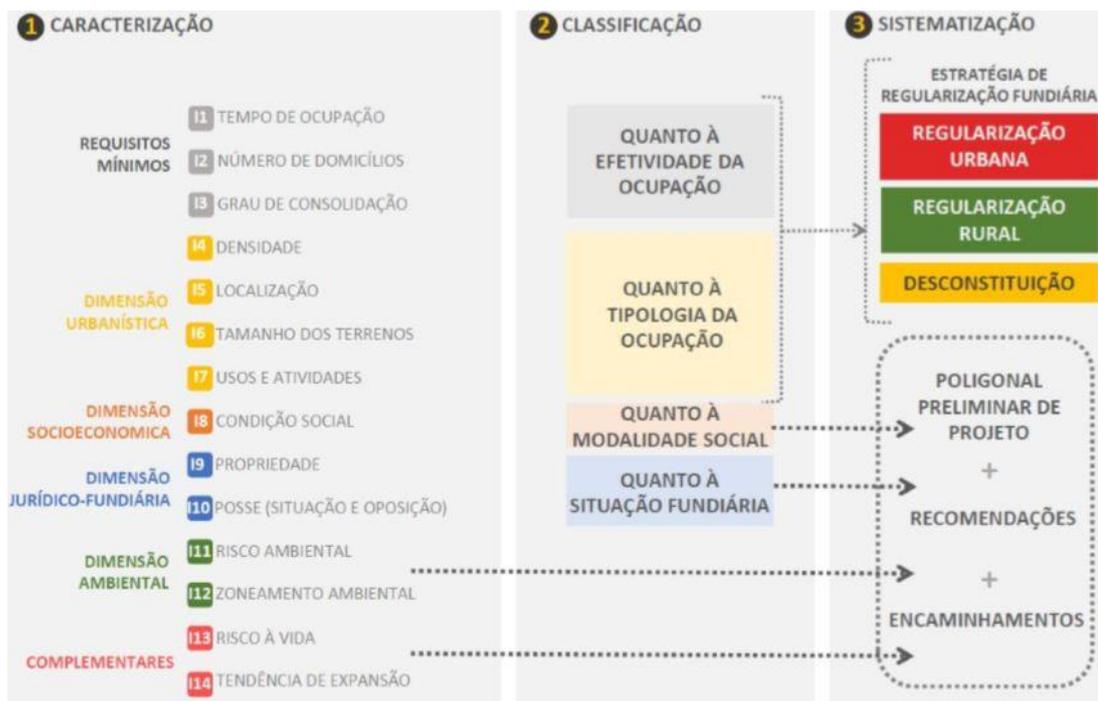
§ 1º **A demarcação de que trata o caput constitui-se na delimitação preliminar das ocupações, a ser convalidada e aprovada em conjunto com o projeto urbanístico.( grifo nosso)**

Contudo, a área de abrangência destas Diretrizes incluiu ocupações urbanas existentes localizadas nos limites da poligonal do Decreto e identificadas na vistoria realizada por técnicos desta Diretoria, conforme demonstra figura a seguir:

Mapa 2: Poligonal da área de estudo.



O relatório técnico do referido estudo desenvolvido pela DIREG/SUPLAN caracterizou os PUI com ocupações efetivas (conforme o número de domicílios), classificadas como consolidadas (a depender da taxa de ocupação) ou não, enquadradas em determinadas tipologias urbanas, e, ao final, sistematizadas, conforme fluxograma abaixo:



A tabela a seguir demonstra a classificação do PUI Engenho das Lages conforme indicadores utilizados no estudo DIREG/COPLAN/SUPLAN:

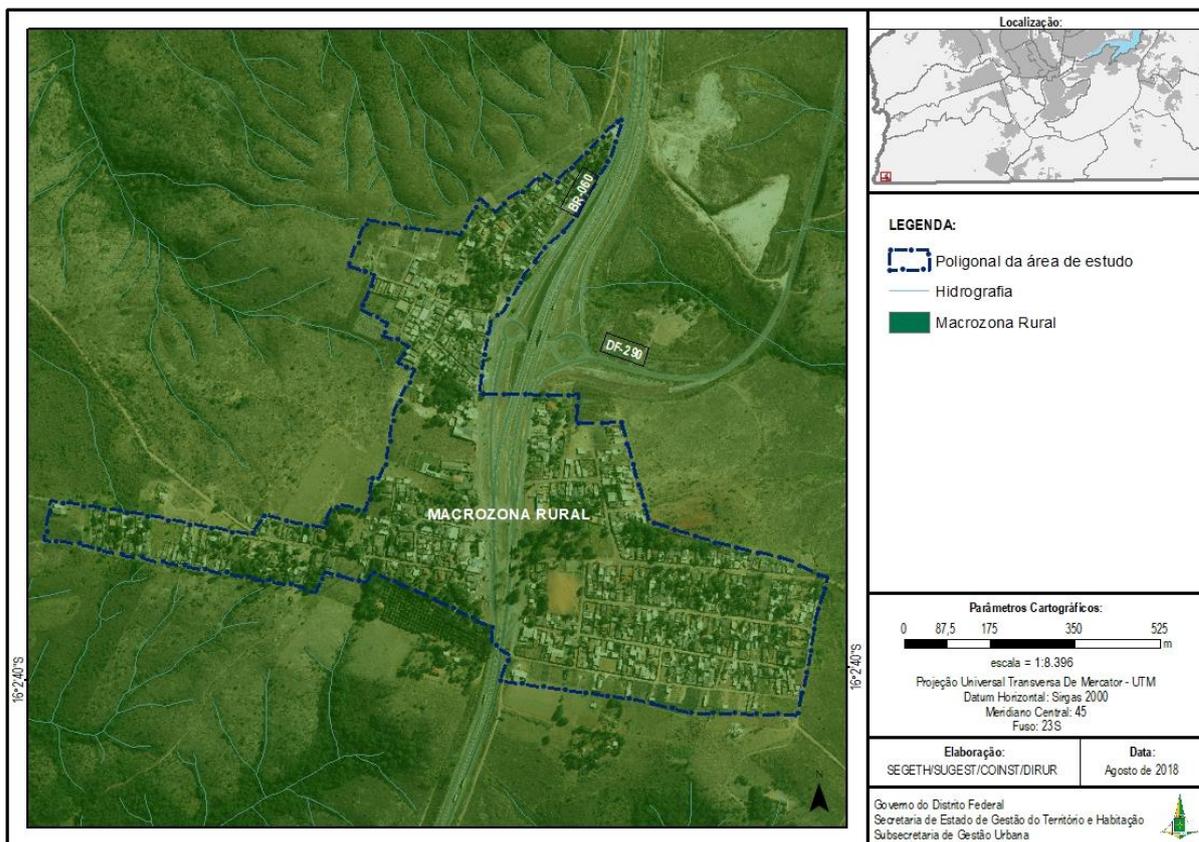
**Tabela 1.** Classificação PUI Engenho das Lages – Estudo DIREG/COPLAN/SUPLAN.

<b>ENGENHO DAS LAGES</b>	<b>N.º DE DOMICÍLIOS</b>	664
	<b>N.º DE HABITANTES ESTIMADO</b>	2390
	<b>LOCALIZAÇÃO</b>	acima de 10km da mancha urbana
	<b>TAMANHO MÉDIO DOS TERRENOS</b>	abaixo de 2 ha
	<b>USOS E ATIVIDADES</b>	moradia, comércio e uso institucional
	<b>QUANTO À MODALIDADE SOCIAL</b>	Interesse Social
	<b>QUANTO À SITUAÇÃO FUNDIÁRIA</b>	Em disputa- Desapropriada em comum
	<b>QUANTO À EFETIVIDADE</b>	Efetiva e consolidada
	<b>QUANTO À TIPOLOGIA</b>	URBANO DE CENTRALIDADE

## 2. DISPOSIÇÕES DO PDOT

De acordo com o Zoneamento definido pelo PDOT-DF, o Engenho das Lages está inserido na **Zona Rural de Uso Controlado**, na **Macrozona Rural** (Mapa 2).

Mapa 2: Mapa de Zoneamento do PDOT-DF.



De acordo com o PDOT-DF, a Zona Rural de Uso Controlado “é composta, predominantemente, por áreas de atividades agropastoris, de subsistência e comerciais, sujeitas às restrições e condicionantes impostos pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados à captação de água para o abastecimento público” (Art. 87, PDOT-DF, 2009). O Art. 88 do PDOT-DF (2009) aponta algumas diretrizes para essa zona:

**Art. 88.** A Zona Rural de Uso Controlado deve compatibilizar as atividades nela desenvolvidas com a conservação dos recursos naturais, a recuperação ambiental, a proteção dos recursos hídricos e a valorização de seus atributos naturais, de acordo com as seguintes diretrizes:

- I** – garantir o uso agrossilvopastoril e agroindustrial, desde que compatível com a conservação dos recursos naturais e com a manutenção da qualidade dos mananciais destinados ao abastecimento público;
- II** – incentivar o turismo rural;
- III** – incentivar sistemas de produção orgânica;

- IV** – respeitar as diretrizes quanto às fragilidades e potencialidades territoriais estabelecidas pela legislação referente às Unidades de Conservação nela inseridas, especialmente quanto aos respectivos zoneamentos ambientais e planos de manejo;
- V** – coibir o parcelamento irregular de glebas rurais;
- VI** – adotar medidas de controle ambiental, de preservação dos recursos hídricos, de conservação do solo e de estradas e de controle de erosões;
- VII** – exigir que os Planos de Utilização das glebas rurais localizadas em Unidades de Conservação contemplem medidas de controle ambiental compatíveis com as diretrizes específicas dessas unidades;
- VIII** – respeitar a capacidade de suporte dos corpos hídricos no lançamento de efluentes e na captação de águas, conforme disposto no Plano de Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos – PGIRH;
- IX** – incentivar a implantação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural como forma de ampliar a preservação das diferentes fitofisionomias e da fauna associada;
- X** – preservar e revitalizar a cultura popular tradicional, presente nas festas, folguedos e folclore regional;
- XI** – controlar o emprego de fertilizantes e agrotóxicos;
- XII** – incentivar a implantação de sistemas agroflorestais como alternativa de produção e recuperação de áreas degradadas;
- XIII** – fortalecer a região como polo de experimentação e disseminação de tecnologias associadas a atividades rurais (PDOT-DF, 2009 – grifos nossos).

Além do Zoneamento, o PDOT-DF propõe um conjunto de intervenções de estruturação do território que constituem as **Estratégias de Ordenamento Territorial**. No engenho da Lages, incide a Estratégia de Regularização Fundiária (Parcelamento Urbano Isolado – PUI Engenho das Lages).

Sobre a **Estratégia de Regularização Fundiária**, o PDOT-DF estabelece que:

**Art. 117.** A estratégia de regularização fundiária, nos termos da Lei Federal n.º 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, Figura 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 n.º 854, de 2012).

*Parágrafo único.* A regularização fundiária compreende as medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais promovidas por razões de interesse social ou de interesse específico (PDOT-DF, 2009).

O PDOT-DF define três categorias de assentamentos para fins de regularização: Áreas de Regularização, Setores Habitacionais de Regularização e Parcelamento Urbano Isolado; sendo o terceiro “aquele com características urbanas implantado originalmente em zona rural, classificado como Zona de Urbanização Específica, nos termos do art. 3º da Lei federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979” (Art. 118, PDOT-DF, 2009 – grifos nossos).

Conforme o PDOT-DF, a regularização fundiária deve:

**Art. 122.** [...]

**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 (PDOT-DF, 2009).

Quanto ao Engenho das Lages, o PDOT-DF o caracteriza como um Parcelamento Urbano Isolado de Interesse Social, definindo os seguintes parâmetros urbanísticos específicos:

**Art. 132.**

[...]

**IV** – para os Parcelamentos Urbanos Isolados de Interesse Social, de acordo com a classificação constante no Anexo II, Tabela 2C, serão admitidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

**a)** densidade demográfica média;

**b)** percentual mínimo destinado à implantação de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público de 5% (cinco por cento);

**c)** os usos residencial, comercial, misto e coletivo (institucional);

**d)** para os lotes destinados ao uso residencial, coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,2 (um inteiro e dois décimos);

**e)** para os lotes destinados ao uso comercial, coeficiente máximo igual a 1,5 (um inteiro e cinco décimos);

**f)** para os lotes destinados ao uso misto, coeficiente máximo igual a 1,5 (um inteiro e cinco décimos);

g) para os lotes destinados ao uso coletivo (institucional), coeficiente máximo igual a 1,2 (um inteiro e dois décimos);

[...]

*Parágrafo único.* Em situações especiais, considerando-se a realidade consolidada até a data de publicação desta Lei Complementar, os índices urbanísticos definidos nas alíneas dos incisos III e IV deste artigo poderão ser ajustados, mediante estudos ambientais e urbanísticos específicos existentes ou a serem definidos pelos órgãos afins, desde que aprovados pelos órgãos legalmente competentes (PDOT-DF, 2009).

### **3. DISPOSIÇÕES AMBIENTAIS**

Nesse primeiro momento, esse Estudo Técnico traz informações que contribuem para a elaboração das Diretrizes Urbanísticas do Engenho das Lages no que diz respeito ao contexto ambiental no qual está inserido. Serão apresentados levantamentos referentes ao Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal (ZEE-DF), além de informações complementares relevantes para a ocupação da região, como características de relevo e de solo.

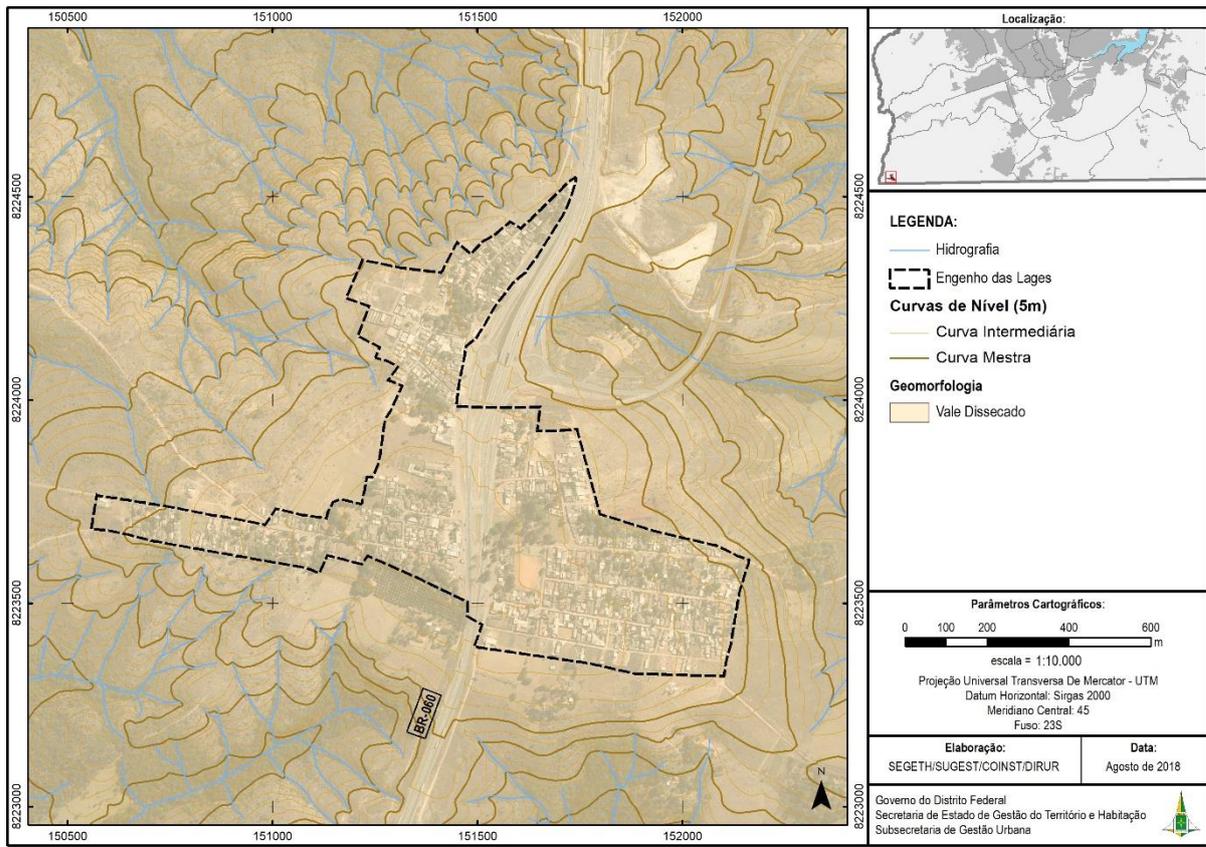
#### **3.1. Caracterização do Meio Físico**

Neste tópico será apresentado uma caracterização referente a temáticas relevantes à elaboração das diretrizes de uso e ocupação do solo.

##### *Geomorfologia*

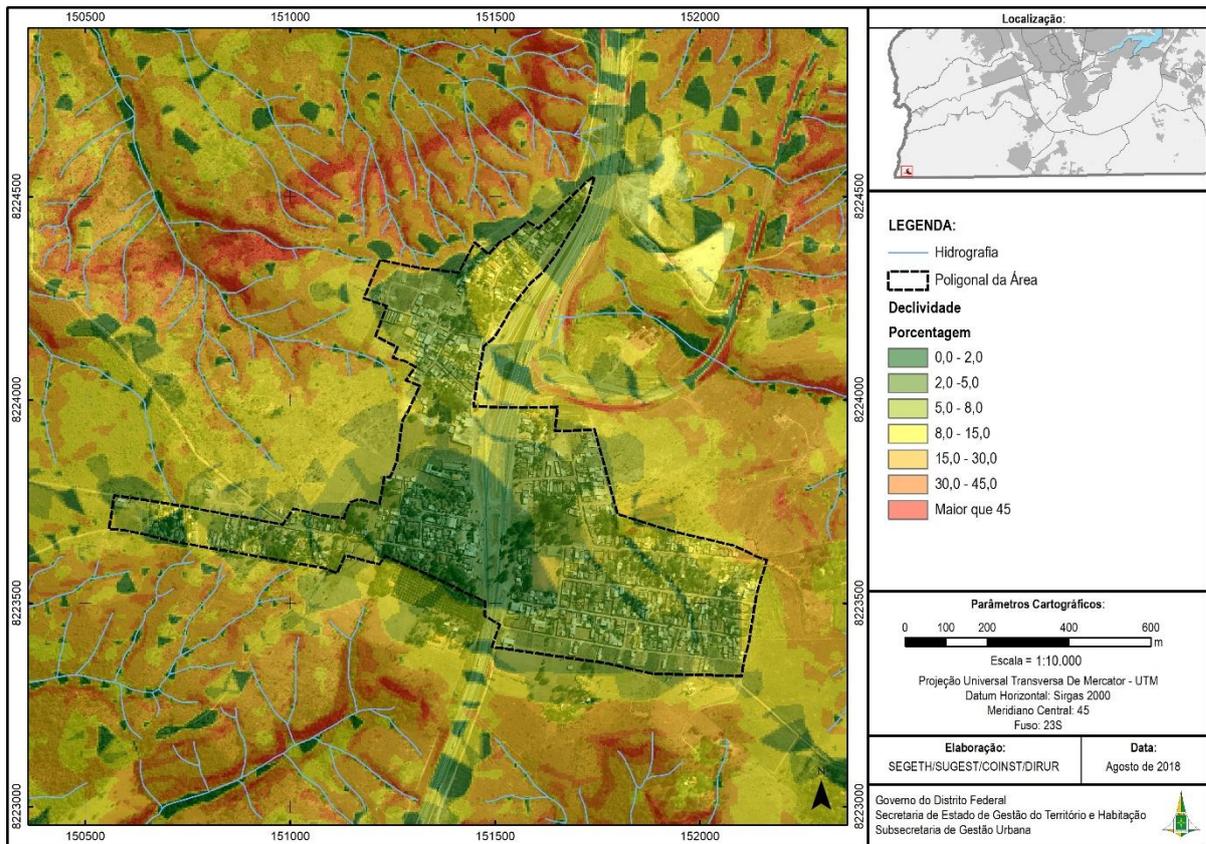
A poligonal da área está inserida na unidade geomorfológica dos Vales Dissecados que é caracterizada por um padrão de relevo ondulado a forte ondulado, com predomínio de erosão e transporte de pedogênese, e apresentar cotas inferiores a 1.050 metros (Mapa 3). Na área de estudo são observadas cotas entre 990 e 1022 metros.

Mapa 3: Geomorfologia da poligonal da área.



O Engenho das Lages está localizado em uma área caracterizada por baixas declividades, variando entre 0 e 15%, com poucos trechos com declividade maiores com 8% (Mapa 4). Sendo assim, não foram observadas áreas dentro da poligonal que apresentem restrições quanto a declividade.

Mapa 4: Declividade e curvas de nível.



### Pedologia

Quanto à pedologia, na poligonal da área são observados Cambissolos Háplicos (CXd) e Latossolos Vermelho-Amarelo (LVA) (Mapa 5). A descrição detalhada de cada unidade é apresentada no Quadro 1.

Os Cambissolos (CX) são solos pouco desenvolvidos, caracterizados por possuírem horizonte B câmbico, em que alguns minerais primários facilmente intemperizáveis ainda estão presentes. Apresentam teores elevados de silte, com espessuras variando entre 0,2 e 1,0 metros (normalmente menor que 0,7 metros), textura bastante variada com ou sem presença de cascalho e material concrecionário e normalmente associados a relevos mais movimentados (REATTO et al., 2004).

Na poligonal, eles apresentam predominantemente uma textura argilosa cascalhenta e concrecionária. O saprólito destes solos podem alcançar espessuras maiores de 15 metros

(LOUSADA e CAMPOS, 2005). O reflorestamento de espécies nativas deve ser incentivado no Cambissolo, contribuindo para a cobertura do solo (EMBRAPA, 2004).

Quadro 1. Descrição das unidades pedológicas observadas na área de estudo.

Unidade de Mapeamento	Classe (REATTO et al., 2004)	Textura (REATTO et al., 2004)	Susceptibilidade a Erosão (ARCAAYA, 2007)	Substrato rochoso (REATTO et al., 2004)
CXd4	Cambissolo Háplico Distrófico	Argilosa cascalhenta	Pouco Susceptível (II)	Filito, xisto, metassilito e ardósia
CXd12	Cambissolo Háplico Distrófico Lítico	Argilosa cascalhenta fase concrecionária/ média fase cascalhenta	Susceptível (III)	Filito, xisto, metassilito e ardósia
CXd13	Cambissolo Háplico Distrófico Lítico	Argilosa cascalhenta fase concrecionária/ média fase cascalhenta	Muito Susceptível (IV)	Filito, xisto, metassilito e ardósia
CXd14	Cambissolo Háplico Distrófico	Argilosa cascalhenta fase concrecionária/ média fase cascalhenta	Muito Susceptível (IV)	Filito, xisto, metassilito e ardósia
LVA <sub>d</sub> 2	Latossolo Vermelho-Amarelo Distrófico	Argilosa	Susceptível (III)	-

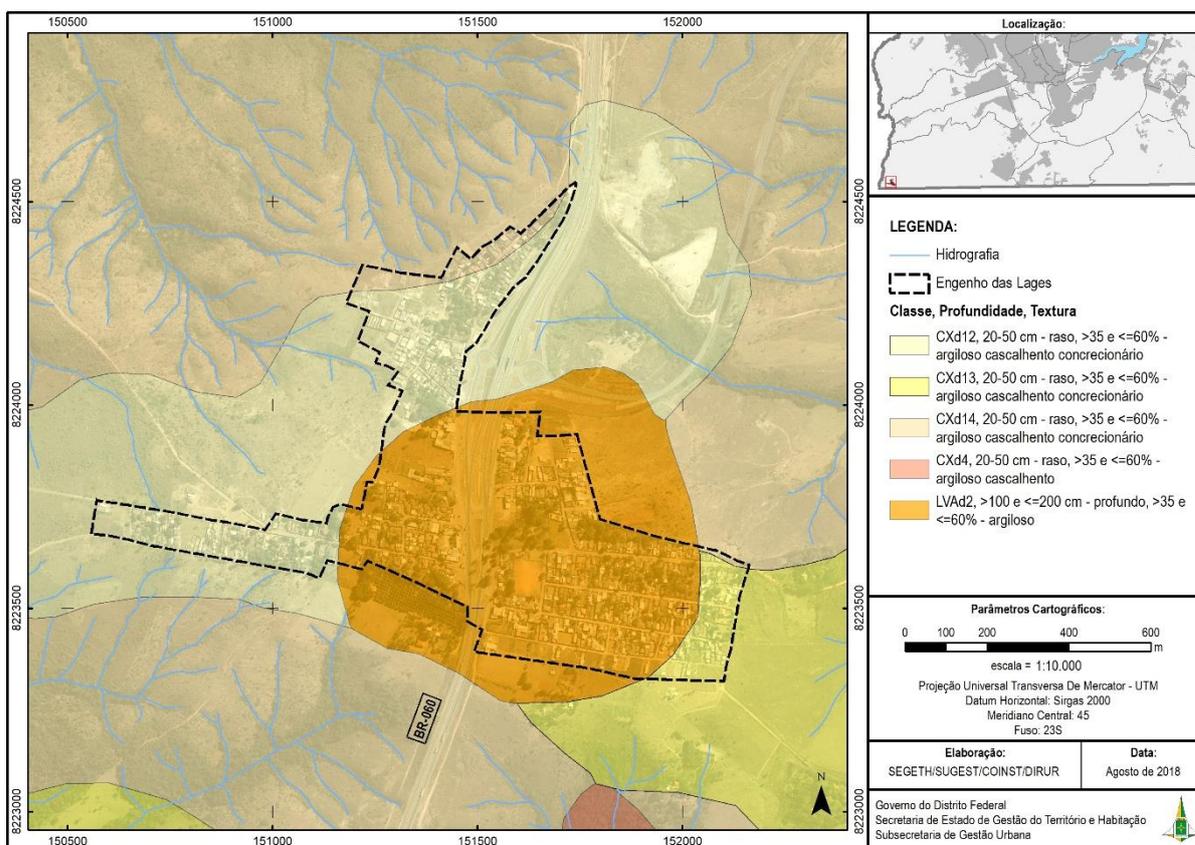
O Latossolo Vermelho-Amarelo (LVA) é caracterizados por serem solo minerais, não hidromórficos, profundos e com alta permeabilidade e apresentam teores de silte chegando no máximo a 20%, e argila variando entre 15% e 80% (REATTO et al., 2004).

O LVA apresenta espessuras entre 2 e 25 metros, com média de 15 metros, e o saprólito destes solos podem alcançar espessuras de até 25 metros (LOUSADA e CAMPOS, 2005). Esses percentuais interferem em outras características como o potencial de drenagem do solo que pode variar de excessivamente drenado, devido aos baixos teores de argila, a acentuadamente drenado no caso de solos muito argilosos (ALMEIDA, 2012).

A unidade pedológica CX consiste de solos com um elevado grau de suscetibilidade (Quadro 1) logo, nessa unidade, a remoção da cobertura vegetal de cerrado deve ser realizada com cautela visto que a remoção pode desencadear processos erosivos.

Na unidade LVA há predomínio da infiltração das águas e conseqüentemente maior sensibilidade à redução de recarga e disponibilidade hídrica e à contaminação. A baixa densidade de drenagem na unidade indica um maior potencial de infiltração.

Mapa 5: Pedologia da poligonal da área e entorno.

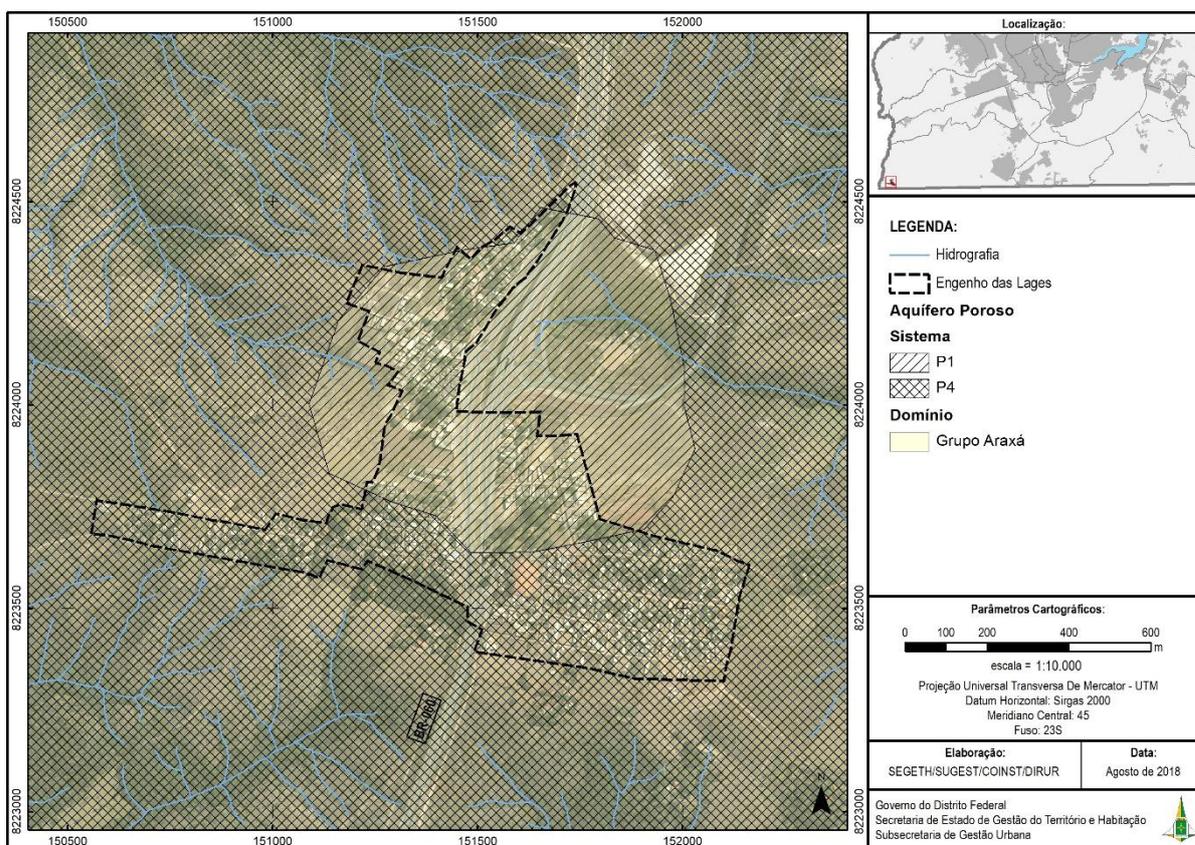


### Hidrogeologia

Hidrogeologicamente observa-se, na área de estudo, os sistemas de aquíferos porosos P1 e P4, essencialmente representados pelos solos e pelo manto de alteração das rochas (Mapa 6). O Sistema P1 é caracterizado por Latossolos e Neossolos Quartzarênicos (solos de textura arenosa, permeáveis, ou seja, com valores de condutividades hidráulica na faixa de  $10^{-5}$  a  $10^{-4}$  m/s) enquanto o Sistema P4 é caracterizado por Cambissolos e Neossolos Litólico (solos de textura argilosa cascalhenta, pouco permeáveis e pouco espessos com valores de condutividades hidráulica na faixa de  $10^{-5}$  m/s) (JOKO et al., 2002; GONÇALVES, 2016).

O Grupo Araxá, no Distrito Federal, é composto essencialmente por xistos variados e subordinadamente por quartzitos bastante micáceos. Quanto ao comportamento hidrogeológico, em comparação com as outras áreas do DF, o grupo representa de forma geral os aquíferos com menor importância hidrogeológica local.

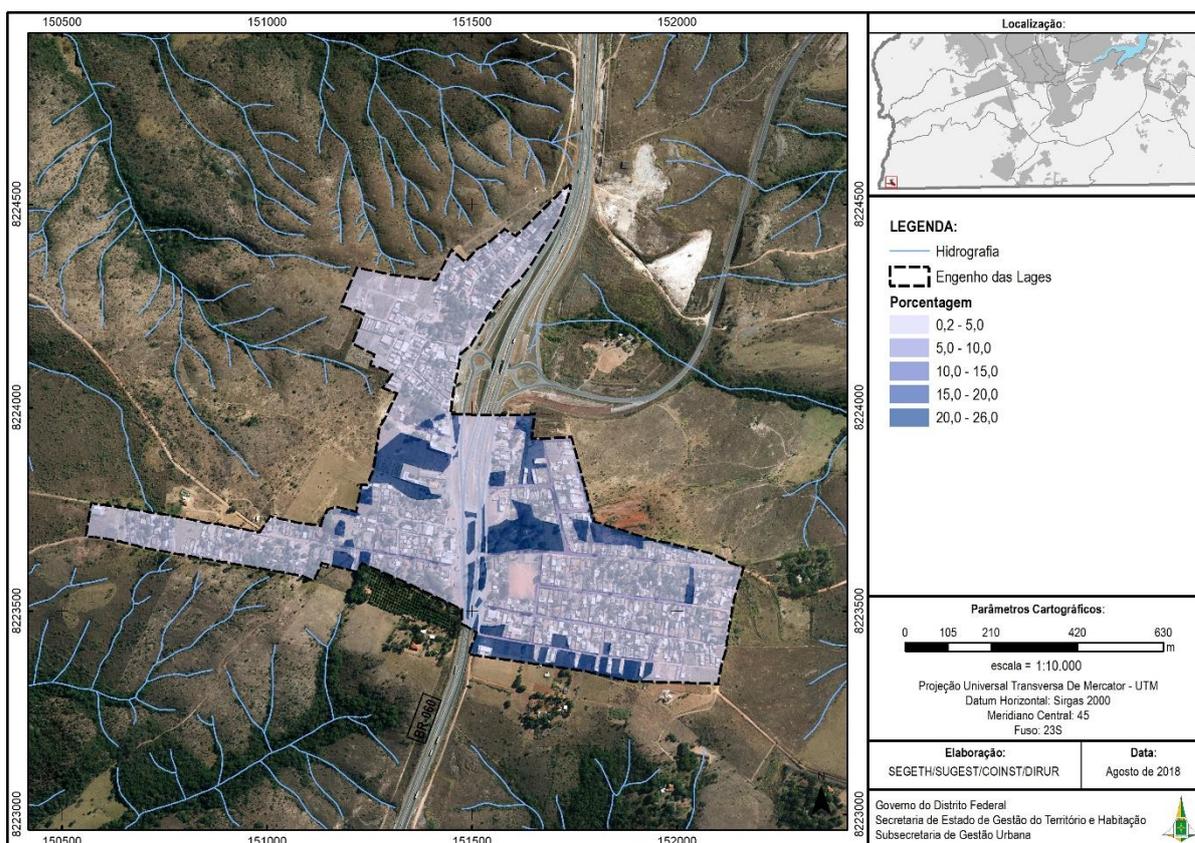
Mapa 6: Hidrogeologia da poligonal da área e entorno.



Visando obter uma estimativa do potencial de infiltração na área da poligonal foi elaborado um mapa de potencial de recarga (PR) utilizando a metodologia proposta por Gonçalves (2007) que considera o uso e cobertura da terra, a pluviometria, a declividade e a classificação hidrológica dos solos, que se baseia na profundidade, textura e condutividade hidráulica (Mapa 7). É importante ressaltar que tem caráter de orientação e que estudos específicos devem ser elaborados para quantificar o valor de PR dessas áreas.

Nas áreas inseridas no Sistema P1, quando associados com a vegetação, há predomínio da infiltração das águas e conseqüentemente maior sensibilidade à redução de recarga e disponibilidade hídrica e à contaminação. Nessas áreas recomenda-se que a ocupação deve buscar reduzir o nível de impermeabilização do solo e um maior cuidado com a implantação de usos com alto potencial poluidor. Quanto maior o valor de PR, mais recomendada a implantação de um ELUP e revegetação dessa área.

Mapa 7: Potencial de recarga da poligonal da área.

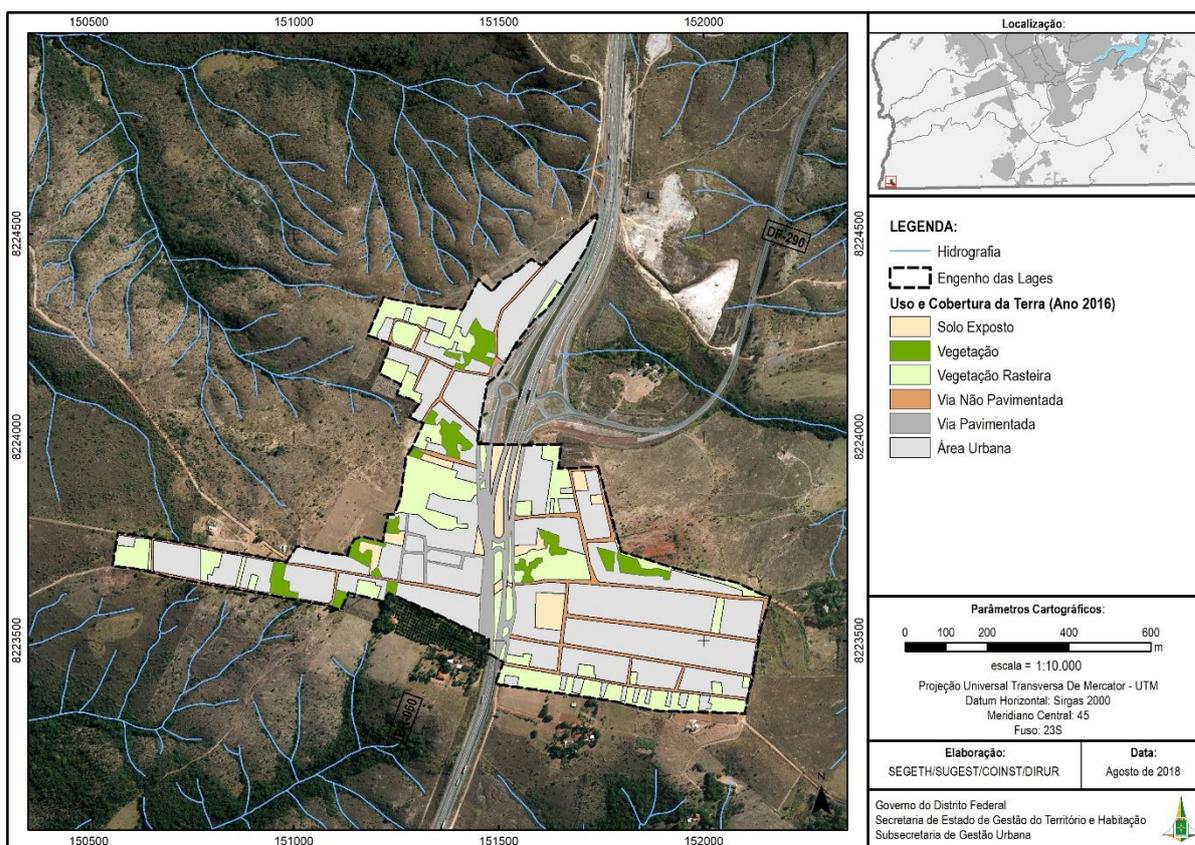


Os valores mais elevados estão relacionados com a vegetação remanescente, as baixas declividades e com solos mais permeáveis enquanto os menores valores estão associados com altas declividades, tipo de uso e cobertura ou o tipo de solo.

#### *Uso do solo*

De acordo com o mapa de Uso do Solo (Mapa 8), o Engenho das Lages abrange, predominantemente, Área Urbana com 60% da poligonal, com alguns trechos classificados como Vegetação Rasteira (17% da poligonal), Vias Pavimentadas e Não Pavimentadas (14% da poligonal) além das coberturas de Vegetação (6% da poligonal) e Solo Exposto (4% da poligonal).

Mapa 8: Uso e Cobertura da terra na poligonal da área.

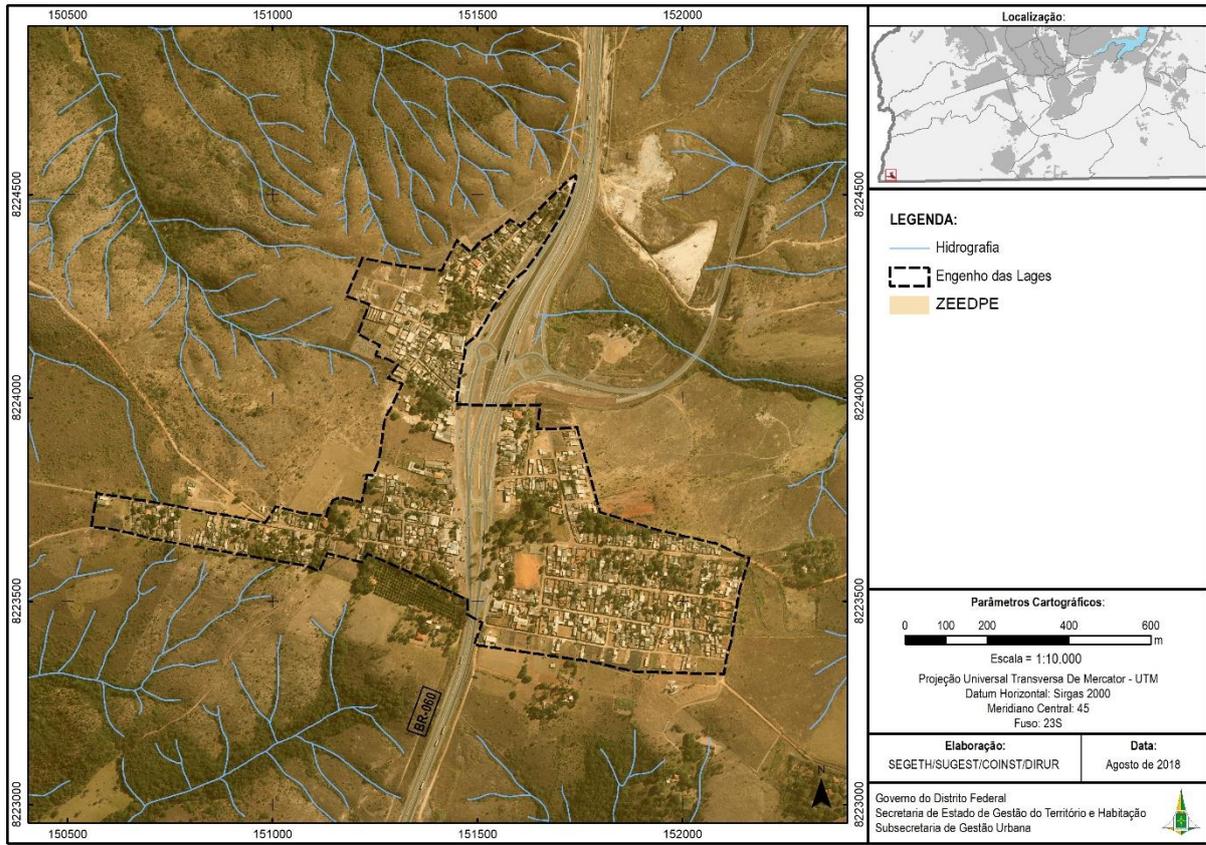


### 3.2. Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal | ZEE-DF

Os estudos do ZEE-DF definem um zoneamento ecológico-econômico para o DF, no qual o Engenho das Lages está inserido na Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade (ZEEDPE), que abrange 30% do território do DF com espaços urbanos, ambientes rurais e áreas protegidas (Mapa 9).

Os estudos do ZEE-DF apontam que as duas zonas estão voltadas para a existência de atividades econômicas com geração de empregos, sendo a diferença entre elas o quanto é permitido interferir no ciclo da água, ou seja, o quanto se pode impermeabilizar o solo. Nenhuma das duas zonas é somente urbana ou somente rural, em cada uma delas há espaços urbanos, ambientes rurais e áreas protegidas.

Mapa 9: Zoneamento ZEE-DF.



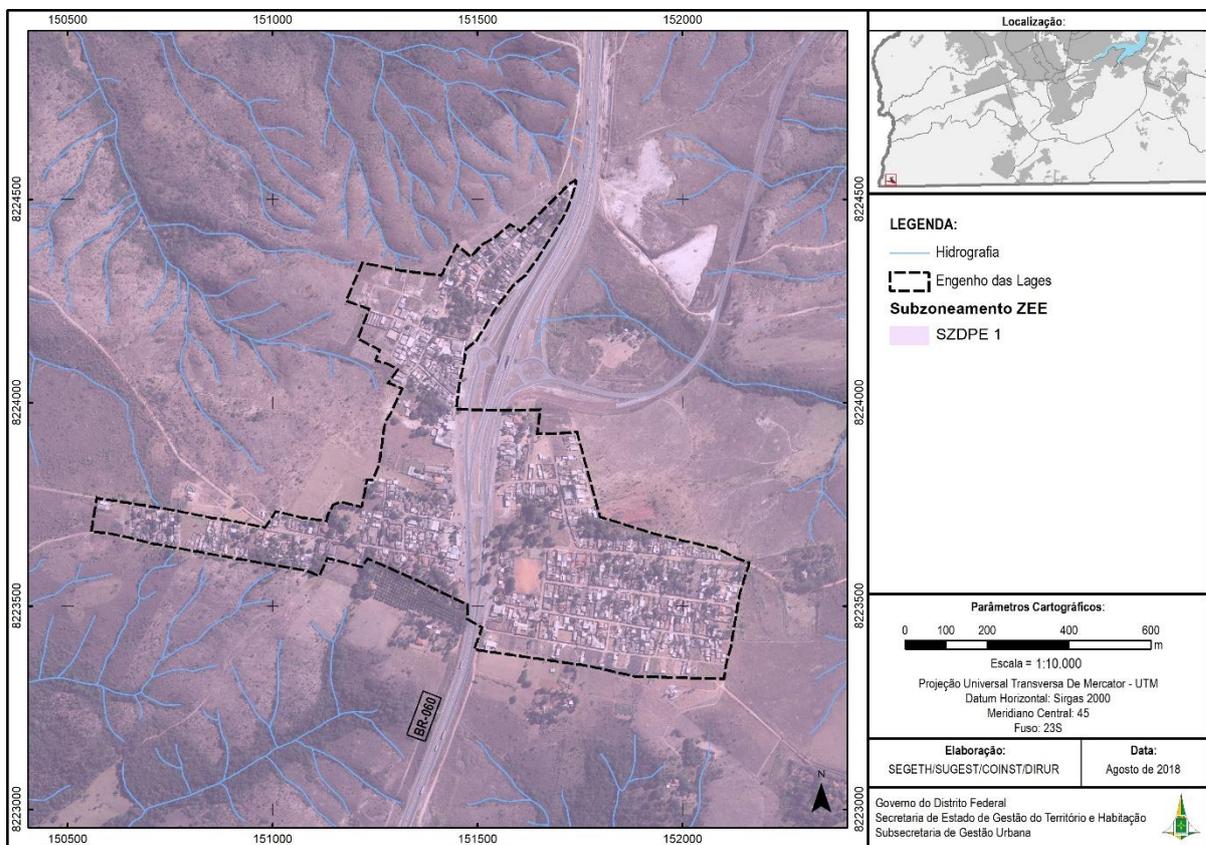
A ZEEDPE tem a vocação de diversificar a economia e a base produtiva do Distrito Federal, visando a geração de emprego e renda. Com isso, promover a inclusão produtiva da população e reduzir as desigualdades socioeconômicas. Nessa zona estão cerca de 90% de todos os residentes do DF, bem como a maior parte das infraestruturas implantadas, sendo fundamental dinamizar as atividades econômicas, visando inserir esse grande contingente populacional no mercado de trabalho (ZEE-DF, 2017). Os estudos do ZEE-DF apontam algumas diretrizes para essa zona:

- Assegurar, sempre que possível a redistribuição de atividades produtivas nos núcleos urbanos, buscando a geração de emprego e renda para a inclusão das populações vulneráveis;
- Garantir a multifuncionalidade na oferta de lotes urbanos e a existência de lotes institucionais para a qualificação e expansão do sistema de mobilidade, propiciando a formação de núcleos urbanos compactos;
- Implementar a interligação viária entre as novas centralidades propostas, assegurando a integração entre os modais de transporte, priorizando os não-motorizados;
- Assegurar a manutenção da permeabilidade do solo em níveis compatíveis com o risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero, visando garantir a disponibilidade hídrica em quantidade e qualidade;

- Estimular a adoção de novas tecnologias edilícias e arquitetônicas referentes à eficiência energética e ao reuso de água;
- Assegurar a implantação do Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intraurbanas, como parte da estratégia de manutenção da permeabilidade do solo, infiltração, recarga e manejo de águas pluviais, atendendo às especificidades de cada subzona;
- Assegurar o aporte de infraestrutura de saneamento ambiental compatível com os riscos ecológicos, os padrões e a intensidade de ocupação humana (ZEE-DF, 2017).

Cada zona possui, ainda, subzonas definidas pelos estudos do ZEE-DF. O Engenho das Lages está localizado na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 1 (SZDPE 1) (Mapa 10).

Mapa 10: Subzoneamento ZEE-DF.



Os estudos do ZEE-DF apontam a vocação e algumas diretrizes para cada uma dessas subzonas, onde a SZDPE 1 destina-se:

[...]à intensificação e diversificação da atividade produtiva por meio do desenvolvimento de atividades, prioritariamente, de naturezas N2, N4 e N5, mediante solução dos problemas fundiários e garantia da integração de modais de transporte e mobilidade para articulação dos eixos sudoeste e sul do Distrito Federal e destes com os municípios da Área Metropolitana limítrofe (ZEE-DF, 2017).

Quanto às diretrizes para a SZDPE 1, os estudos do ZEE-DF apontam:

- Promover estudos de viabilidades econômica, fundiária, urbanística e ambiental, visando à definição de áreas destinadas à intensificação de atividades produtivas sustentáveis, especialmente as de natureza N5;
- Assegurar a implantação da Plataforma Regional de Integração de Modais, com integração das ferrovias Brasília-Anápolis e Brasília-Luziânia aos modais distritais de transporte e ao Anel Viário do Distrito Federal (arco sul), com vistas à mobilidade e ao escoamento de produção;
- Definir estratégias e infraestrutura viária compatíveis com os riscos ecológicos da subzona, de sorte a qualificar o arco sul e o trecho sul do arco oeste do Anel Viário do Distrito Federal, com vistas a assegurar o escoamento da produção e a mobilidade no sentido leste-oeste;
- Assegurar a preservação da vegetação nativa remanescente de Cerrado;
- Incentivar práticas de proteção ambiental que contemplem o reflorestamento e o controle dos processos erosivos, para preservação das áreas em bordas de chapadas, encostas, áreas úmidas, rios e mananciais (ZEE-DF, 2017).

As categorias de atividades produtivas mencionadas (N1, N2, N3, N4 e N5) correspondem à classificação proposta pelo ZEE-DF com a finalidade de diversificação econômica (Quadro 2), orientando o desenvolvimento dessas atividades para cada subzona, como apresentado nas diretrizes de cada uma.

Quadro 2. Classificação de naturezas de atividades produtivas. Fonte: ZEE-DF, 2017.

<b>ATIVIDADES PRODUTIVAS DE NATUREZA 1 (N1)</b>	Atividades que promovam a Economia da Conservação
	Trata-se da produção, distribuição e consumo de bens e serviços por meio da utilização sustentável dos recursos naturais, garantindo a renovação e a autossustentabilidade dos ecossistemas. Ou seja, geração de emprego e renda sem prejuízo à preservação do meio ambiente.
<b>ATIVIDADES PRODUTIVAS DE NATUREZA 2 (N2)</b>	Atividades do setor primário da econômica, respeitada a legislação de uso e ocupação do solo e a capacidade de suporte ecológica do território.
	São atividades relacionadas à produção agropecuária e ao processamento de produtos visando à agregação de valor. Trata-se da estruturação de cadeias produtivas e verticalização da produção para exportar produtos e serviços agropecuários de alto valor agregado.
<b>ATIVIDADES PRODUTIVAS DE NATUREZA 3 (N3)</b>	Atividades do setor terciário e secundário de pequeno porte da economia, não segregadas dos demais usos e respeitada a legislação de uso e ocupação do solo e a capacidade de suporte ecológica do território.
	São atividades tipicamente urbanas de comércio, serviço e industrial de pequeno porte passíveis de realização em áreas da malha urbana e não segregadas dos demais usos.
<b>ATIVIDADES PRODUTIVAS DE NATUREZA 4 (N4)</b>	Atividades dos setores terciário e secundário da economia nas extremidades da malha urbana e contíguas às rodovias, respeitada a legislação de uso e ocupação do solo e a capacidade de suporte ecológica do território.

	São atividades industriais localizadas nos arredores das cidades – ainda em espaço urbano – e próximas a estradas.
<b>ATIVIDADES PRODUTIVAS DE NATUREZA 5 (N5)</b>	Atividades do setor secundário da economia, na forma de polos ou distritos, podendo demandar a implantação de infraestrutura, respeitada a legislação de uso e ocupação do solo e a capacidade de suporte ecológico do território.
	São aquelas atividades com grande demanda de inovação, com alto valor agregado, pouco intensivas em recursos naturais (especialmente água) e de baixo potencial poluidor.

### 3.3. Caracterização ambiental complementar

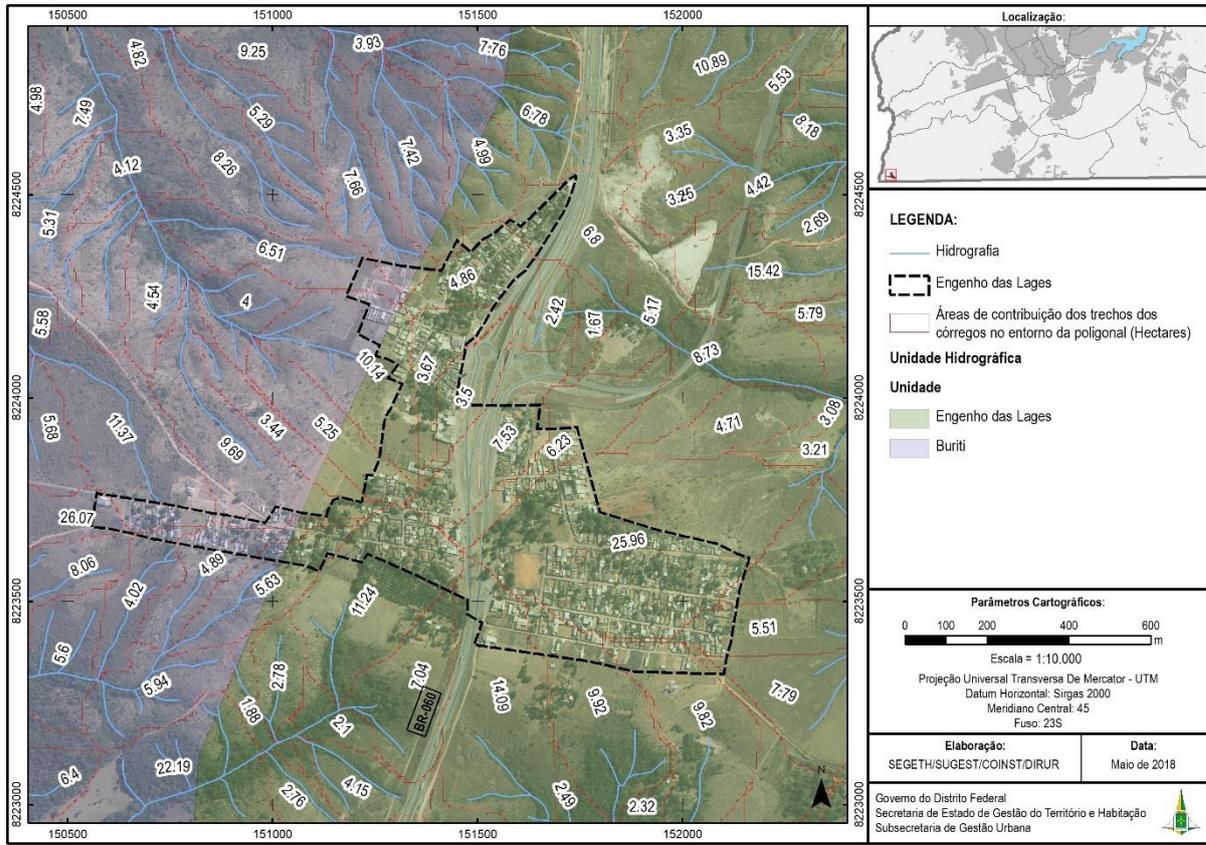
Além dos mapas do zoneamento ecológico-econômico elaborados pelos estudos do ZEE-DF, outras informações foram levantadas a fim de complementar a caracterização ambiental do Engenho das Lages e subsidiar a elaboração das Diretrizes Urbanísticas.

#### *Unidades Hidrográficas*

O Engenho das Lages está inserido, em sua maior parte, na Unidade Hidrográfica Engenho das Lages, com um pequeno trecho a oeste da poligonal localizado na Unidade Hidrográfica Buriti, ambas inseridas na Bacia Hidrográfica Descoberto, Região Hidrográfica do Paraná (Mapa 11)

No Mapa 11 também estão inseridas as áreas de contribuição (em hectares) dos córregos adjacentes visando indicar a direção dos fluxos superficiais. Observa-se uma baixa densidade de drenagem na área da poligonal da área, indicando uma maior tendência de infiltração das águas pluviais.

Mapa 11: Unidades Hidrográficas.



### Área de Preservação Permanente / APP

Ao longo dos cursos d'água e das nascentes delimitam-se as Áreas de Preservação Permanente (APP) definidas no Art. 4º da Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre o Código Florestal Brasileiro.

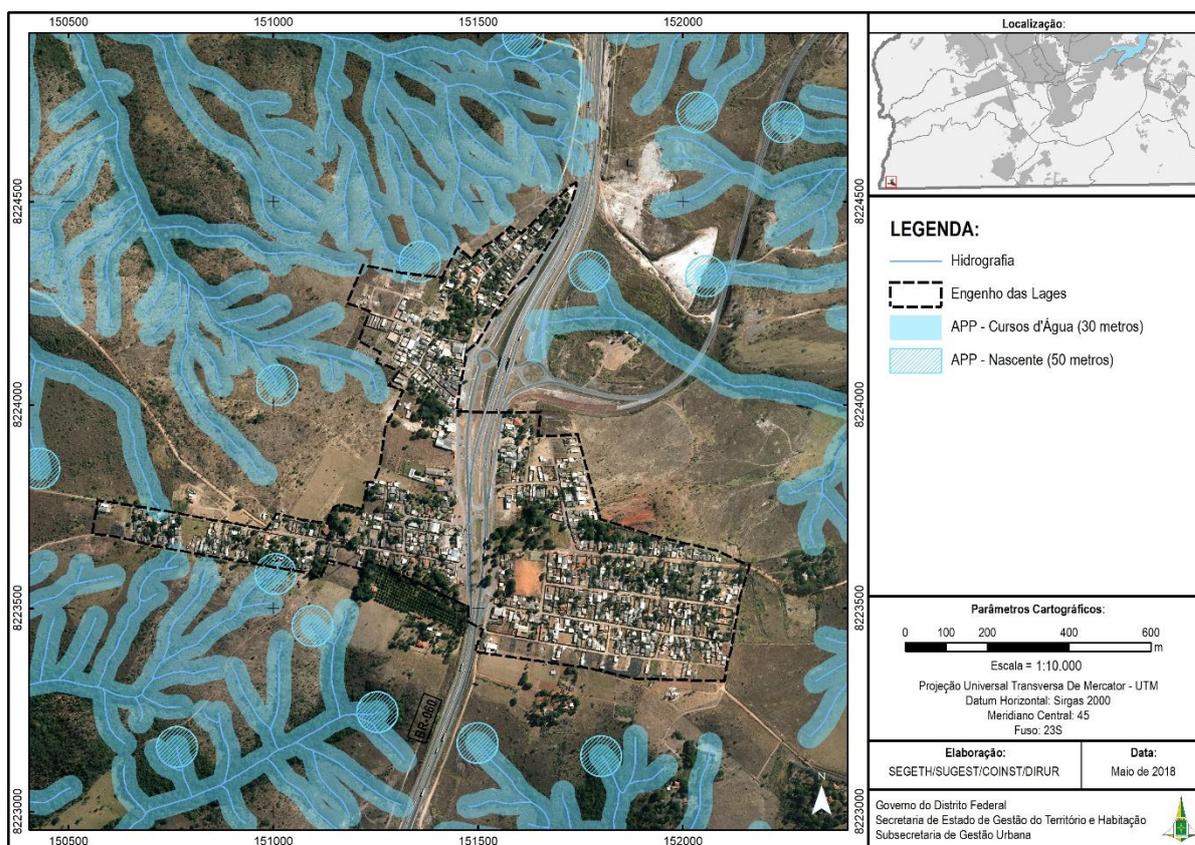
#### Art. 3º

[...]

**II** – Área de Preservação Permanente – APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas (Lei Federal n.º 12.651, 2012).

O Mapa 12 apresenta a ocorrência de APPs no Engenho das Lages.

Mapa 12: Área de Preservação Permanente (APP).



Quanto ao Regime de Proteção das APPs, a Lei define que:

**Art. 7** A vegetação situada em Área de Preservação Permanente deverá ser mantida pelo proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado.

§ 1º Tendo ocorrido supressão de vegetação situada em Área de Preservação Permanente, o proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título é obrigado a promover a recomposição da vegetação, ressalvados os usos autorizados previstos nesta Lei.

§ 2º A obrigação prevista no §1º tem natureza real e é transmitida ao sucessor no caso de transferência de domínio ou posse do imóvel rural.

§ 3º No caso de supressão não autorizada de vegetação realizada após 22 de julho de 2008, é vedada a concessão de novas autorizações de supressão de vegetação enquanto não cumpridas as obrigações previstas no §1º.

**Art. 8** A intervenção ou a supressão de vegetação nativa em Área de Preservação Permanente somente ocorrerá nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental previstas nesta Lei.

§ 1º A supressão de vegetação nativa protetora de nascentes, dunas e restingas somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública.

§ 2º A intervenção ou a supressão de vegetação nativa em Área de Preservação Permanente de que tratam os incisos VI e VII do caput do Art. 4º poderá ser autorizada, excepcionalmente, em locais onde a função ecológica do manguezal esteja comprometida, para execução de obras habitacionais e de urbanização, inseridas em projetos de regularização fundiária de interesse social, em áreas urbanas consolidadas ocupadas por população de baixa renda.

§ 3º É dispensada a autorização do órgão ambiental competente para a execução, em caráter de urgência, de atividades de segurança nacional e obras de interesse da defesa civil destinadas à prevenção e mitigação de acidentes em áreas urbanas.

§ 4º Não haverá, em qualquer hipótese, direito à regularização de futuras intervenções ou supressões de vegetação nativa, além das previstas nesta Lei.

**Art. 9º** É permitido o acesso de pessoas e animais às Áreas de Preservação Permanente para obtenção de água e para a realização de atividades de baixo impacto ambiental (Lei Federal n.º 12.651, 2012).

### *Área de Proteção Ambiental / APA*

As Áreas de Proteção Ambiental (APAs) correspondem à categoria de Unidade de Conservação de Uso Sustentável, de acordo com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), Lei Federal n.º 9.985, de 18 de julho de 2000, caracterizada como:

**Art. 2º** [...]

**I** – unidade de conservação: espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção;

[...]

**Art. 7º** As unidades de conservação integrantes do SNUC dividem-se em dois grupos, com características específicas:

**I** – Unidades de Proteção Integral;

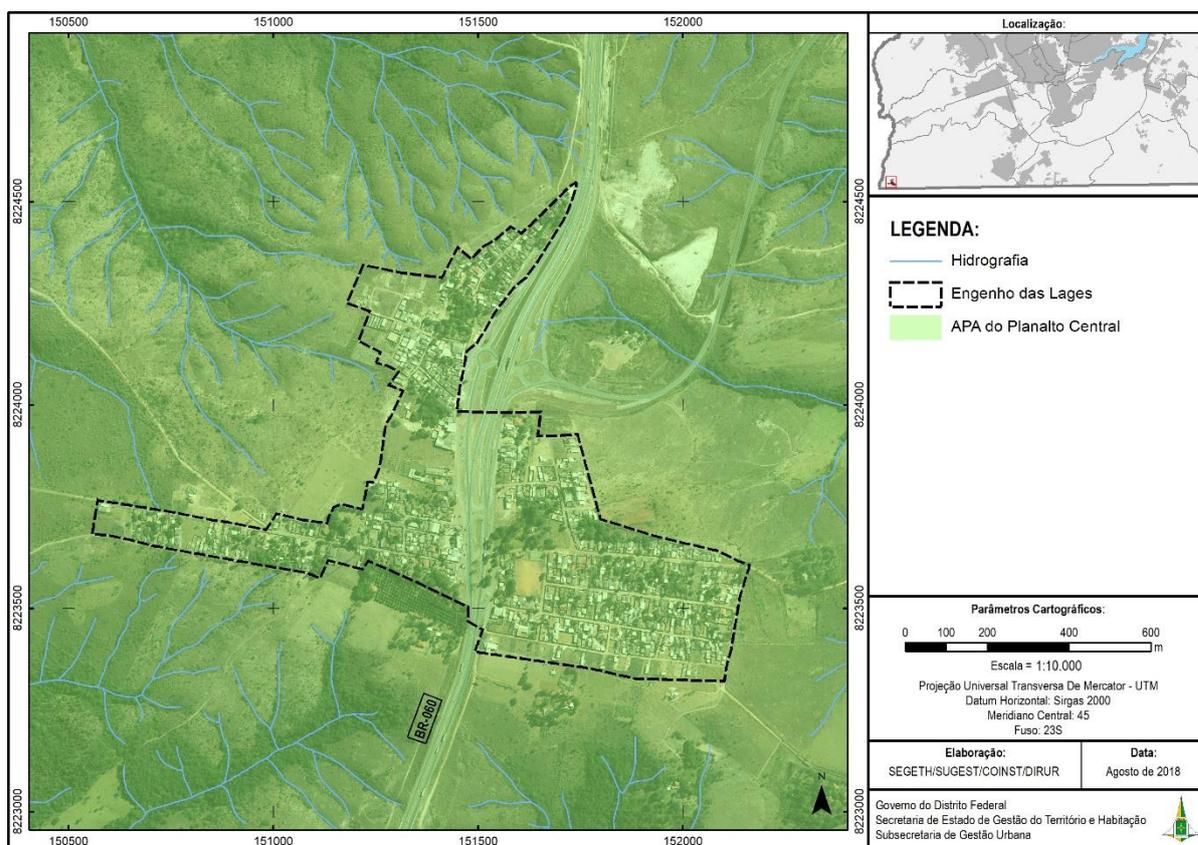
**II** – Unidades de Uso Sustentável.

[...]

§ 2º O objetivo básico das Unidades de Uso Sustentável é compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável de parcela dos seus recursos naturais (Lei Federal n.º 9.985, 2000).

O Engenho das Lages está inserido na APA do Planalto Central (Mapa 13), criada pelo Decreto de 10 de janeiro de 2002, com uma área de 504.160 ha. Caracterizada por sua singularidade em relação as demais APAs federais, a APA do Planalto Central possui uma poligonal fragmentada em diversas áreas com tamanhos e características de ocupação distintos, sendo a maior APA do Distrito Federal (MMA, 2015).

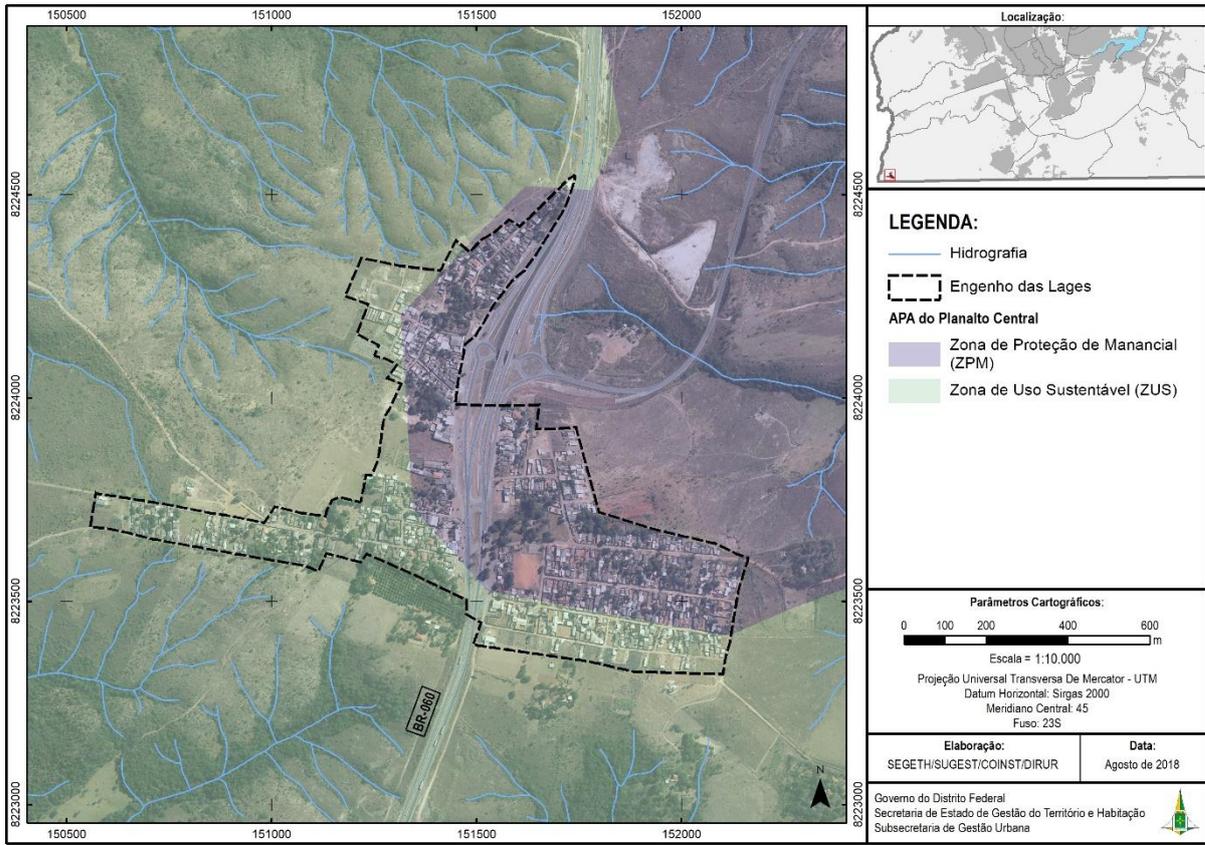
Mapa 13: Áreas de Proteção Ambiental (APAs).



De acordo com o Plano de Manejo da APA do Planalto Central, o Engenho das Lages está inserido em duas Zonas: a Zona de Proteção de Manancial (ZPM), com 32.233 ha, e a Zona de Uso Sustentável (ZUS), com 257.308 ha, correspondendo à 6,39% e 51,04% da APA, respectivamente (Mapa 14).

De acordo com o Plano de Manejo, a ZPM corresponde a zona de proteção de áreas que contém cabeceiras formadoras das principais bacias hidrográficas da APA do Planalto Central. Essa Zona tem o objetivo de proteger os recursos hídricos, recuperando e mantendo os processos ecológicos e melhorando os processos produtivos existentes (MMA, 2015).

Mapa 14: Zoneamento da APA do Planalto Central.



Quanto às normas para a Zona, o Plano de Manejo define:

- **Manter preservadas as áreas com remanescentes de vegetação nativa, admitida a supressão mediante estudo prévio a ser avaliado pelo órgão gestor da APA do Planalto Central;**
- As Áreas de Preservação Permanente e reservas legais devem ser priorizadas para a recuperação;
- Sistemas agroflorestais e a ampliação da área de vegetação nativa deverão ser incentivados, para que o manejo favoreça a conservação do solo e a proteção dos corpos hídricos;
- **Fica proibido o parcelamento do solo urbano;**
- Fica proibido o lançamento de efluentes urbanos ou industriais, mesmo que tratados;
- Fica proibida 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;
- Ficam proibidos os novos empreendimentos de abatedouro, suinocultura de grande porte e mineração. Considera-se suinocultura de grande porte a definição dada pelo Decreto Distrital nº 17.805/96 (MMA, 2015 – grifo nosso).

Quanto à ZUS, corresponde a zona com matrizes de ocupação do solo com predominância de produção rural, e com especial importância para a conservação dos solos e da água. Essa Zona tem o objetivo de disciplinar o uso do solo, por meio de diretrizes de uso e

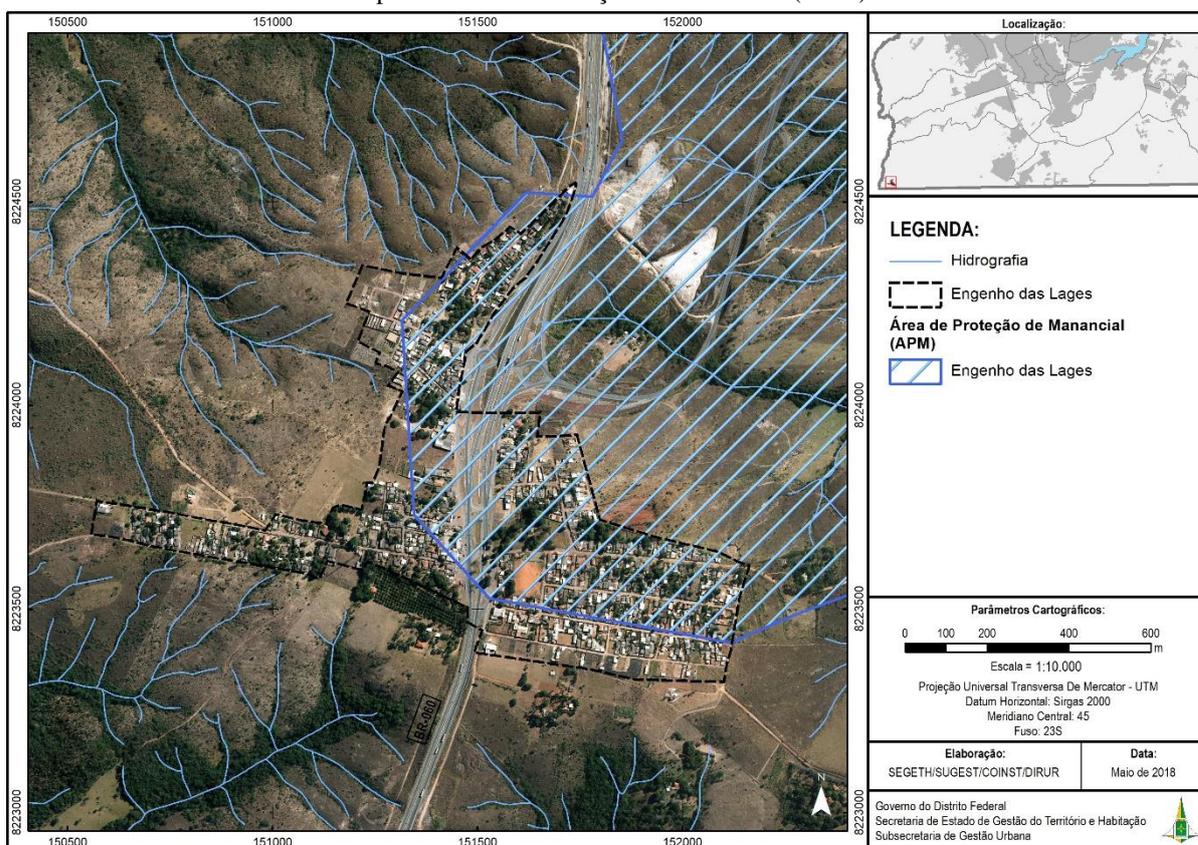
ocupação no que diz respeito aos princípios de desenvolvimento sustentável (MMA, 2015). Quanto às normas para a Zona, o Plano de Manejo define que para a área rural devem ser seguidas as normas gerais da APA do Planalto Central, enquanto que as áreas urbanas devem obedecer às seguintes normas:

- **A impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% da área total da gleba do parcelamento;**
- Os parcelamentos urbanos deverão adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água;
- As atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos;
- **Fica proibido o corte de espécies arbóreas nativas existentes nas áreas verdes delimitadas pelos projetos de urbanismo de novos empreendimentos imobiliários** (MMA, 2015 – grifo nosso).

### Área de Proteção de Manancial / APM

Além das APPs e das APAs, a área de estudo abrange parte da Área de Proteção de Manancial (APM) do Engenho das Lages (Mapa 15).

Mapa 15: Área de Proteção de Manancial (APM).



De acordo com o PDOT, as APMs são porções do território que apresentam situações diversas de proteção em função da captação de água destinada ao abastecimento público (Art. 95.), sendo que:

**Art. 64.** Sobrepõem-se às zonas objeto do Macrozoneamento as Áreas de Proteção de Manancial e as Áreas de Interesse Ambiental.

**Parágrafo único.** As Áreas de Proteção de Manancial e as Áreas de Interesse Ambiental são porções do território que exigem parâmetros e diretrizes de uso e ocupação do solo diferenciados e preponderantes sobre aqueles das zonas em que se inserem.

O PDOT define, ainda, as diretrizes 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 sistema 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 projeto 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;

**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 estrada;

**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;

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

**XII** – promover programas de educação ambiental (PDOT, 2009).

### *Vulnerabilidade ambiental ao parcelamento do solo*

A vulnerabilidade ambiental pode ser definida como o grau em que um sistema natural é suscetível ou incapaz de lidar com os efeitos das interações externas. Pode ser decorrente de

características ambientais naturais ou de pressão causada por atividade antrópica; ou ainda de sistemas frágeis de baixa resiliência, isto é, a capacidade concreta do meio ambiente em retornar ao estado natural de excelência, superando uma situação crítica (AQUINO et al., 2017).

Para avaliação da vulnerabilidade ambiental (VA), os autores supracitados recomendam a elaboração de um plano que pode de certa forma envolver outros aspectos como o social e o econômico de uma região, escolhendo-se adequadamente indicadores que possam representar a real fragilidade ou resistência de um sistema aos riscos que este pode estar exposto.

A avaliação da VA foi qualificada pela integração dos mapas de declividade, geomorfologia, pedologia, características pluviométricas e uso e cobertura da terra pelo método proposto por Crepani et al. (1996). Os planos de informações foram reclassificados função da sua vulnerabilidade ambiental considerando a seguinte classificação: 1 – Baixa, 2 – Média e 3 – Alta Vulnerabilidade Ambiental (**Quadro 3**).

Quadro 3. Classificação de vulnerabilidade ambiental ao parcelamento do solo.

Vulnerabilidade	Declividade (%)	Pluviometria (mm/mês)	Pedologia	Uso e Cobertura da Terra	Geologia
1,0	< 2	< 50	Latosolo Vermelho-Amarelo; Latossolo Vermelho	Formação florestal; reflorestamento	Quartzitos ou Metaquartzitos
1,5	2 - 6	50 – 175	-	-	Andesito; Diorito; Basalto
2,0	6 - 20	175 – 300	Argissolo; Solos Hidromórfico	Formação campestre; formação savânica; vegetação alterada; pastagem; fruticultura; área úmida;	Filito; Metassilito; Estaurolita xisto; Xistos granatíferos; Clorita xisto
2,5	20 - 50	300 – 425	Cambissolo	-	Conglomerados; Subgrauvacas
3,0	> 50	> 435	Gleissolo; Neossolo; e Plintossolo	Área urbana; área em processo de parcelamento; sistema de transporte; Agricultura;	Sedimentos Inconsolidados; Aluviões; Colúvios

Em seguida foi elaborada uma média aritmética simples como mostra a Equação 1.

$$VULNERABILIDADE\ AMBIENTAL = (G + R + S + V + C)/5 \quad \text{Equação 1}$$

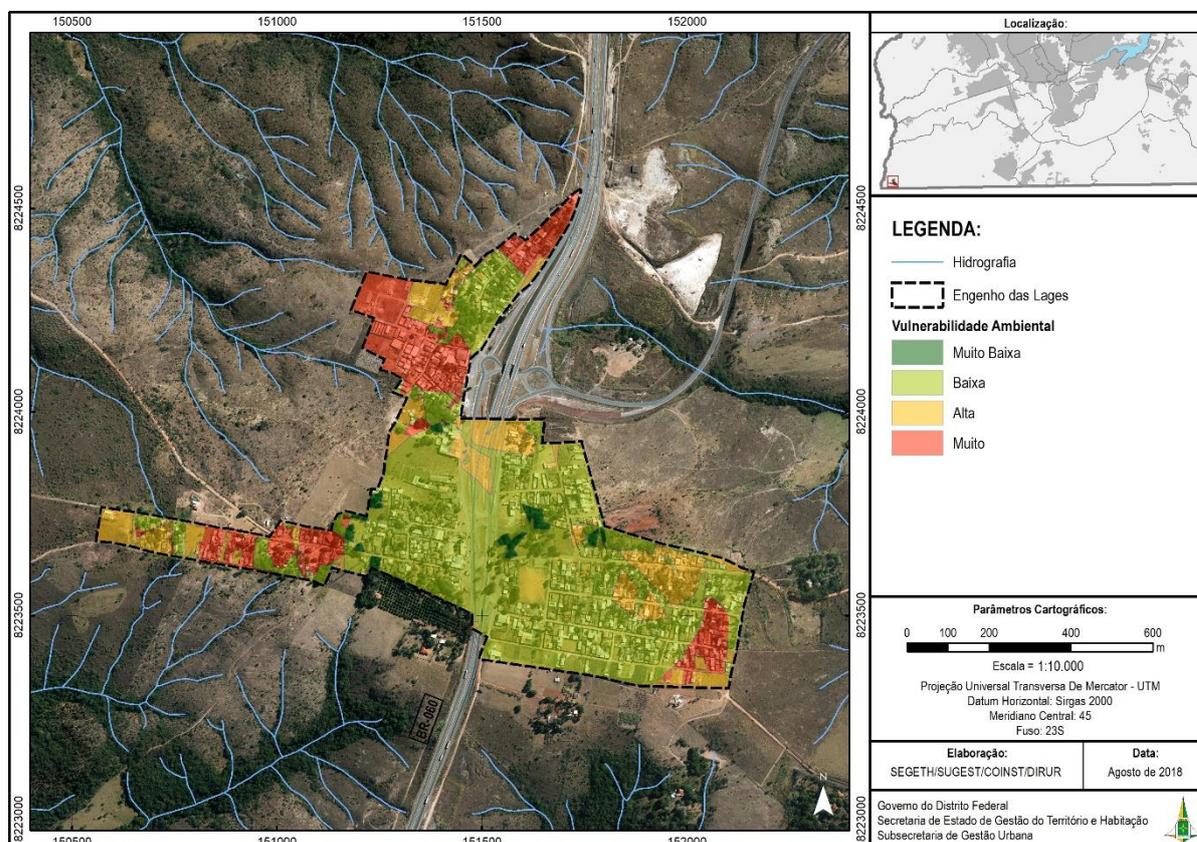
Onde:

G = vulnerabilidade para o tema de Geologia

R = vulnerabilidade para o tema de Geomorfologia

S = vulnerabilidade para o tema de Solos  
V = vulnerabilidade para o tema de Uso e Cobertura da Terra  
C = vulnerabilidade para o tema de Pluviometria

Mapa 16: Vulnerabilidade ambiental da poligonal a área.



Os usos nas áreas mais vulneráveis devem ser normatizados com mais rigor, sendo recomendado que o uso e a ocupação do solo seja compatível com a proteção do meio ambiente e, em especial, do solo e dos recursos hídricos, sempre observando as recomendações e restrições provenientes do licenciamento ambiental. Na área urbana devem ser tomadas medidas para melhorar a drenagem pluvial, sobretudo nos exutórios do sistema de coleta de água das chuvas. Recomenda-se também que a implantação dos sistemas de drenagem pluvial em áreas urbanas seja feita antes da ocupação, preferencialmente em período de seca.

Nas zonas de média vulnerabilidade, recomenda-se que os usos dessas áreas devem se limitar a atividades que não desprotejam o solo nem o impermeabilize, respeitando sempre o gradiente de declividade. Independente da sensibilidade à erosão, a remoção da cobertura vegetal e do solo superficial pode desencadear processos erosivos, sendo assim recomenda-se

a implantação de sistemas de drenagem pluvial o mais rápido possível, preferencialmente em época de seca.

Deve ser incentivada a utilização racional das áreas de baixa vulnerabilidade, de forma que as formações florestais que estão sobre elas sejam mantidas e ampliadas para outras áreas, sempre que possível.

### *Suscetibilidade a fenômenos geodinâmicos*

A elaboração de cartas de suscetibilidade permite a identificação de áreas adequadas e com restrições à ocupação além de ser úteis no planejamento regional, servindo não só para fins de ocupação urbana, mas também para outros usos, pelo menos em uma análise preliminar (SOBREIRA e SOUZA 2012). Essas cartas apresentam uma classificação dos terrenos quanto ao grau de probabilidade de ocorrência de processos geodinâmicos e hidrodinâmicos.

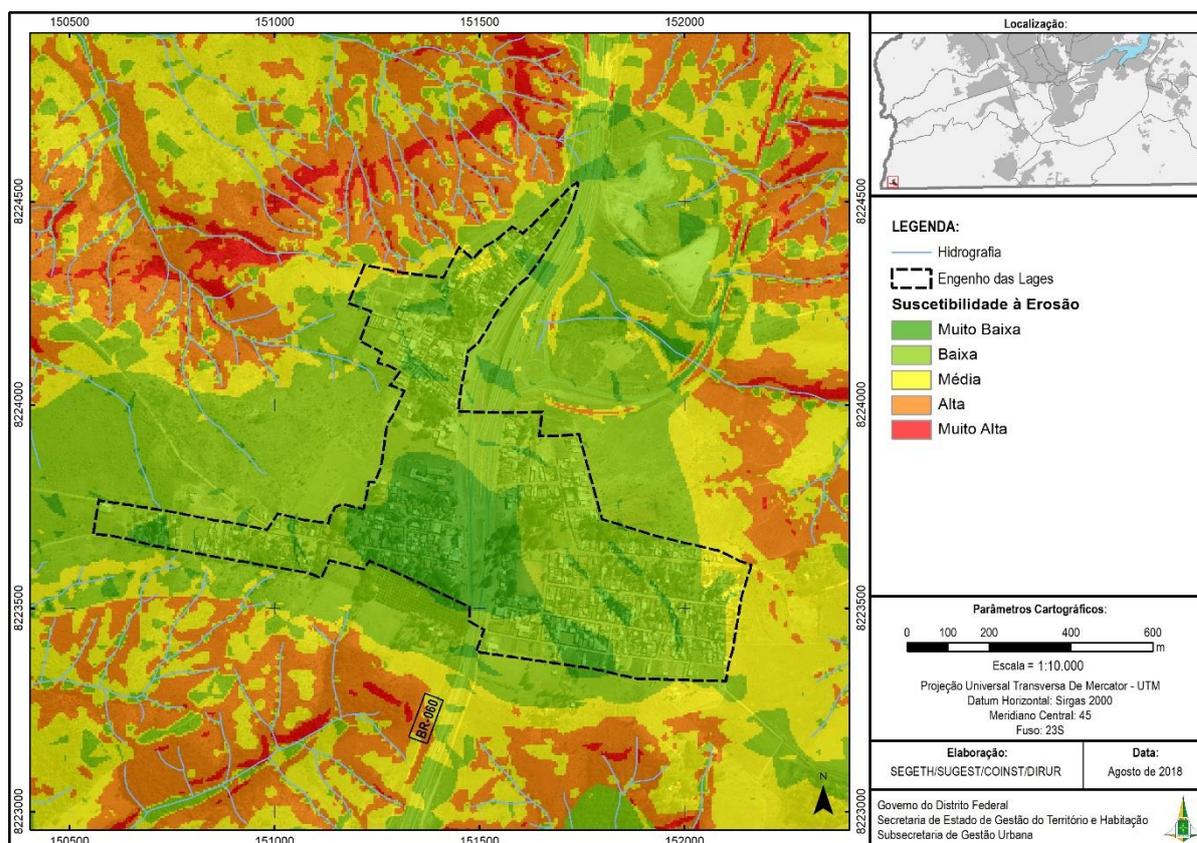
A suscetibilidade a erosão foi feita a partir da reclassificação dos planos de informação de declividade, pedologia em graus de erodibilidade, apresentados nos Quadro 1 e Quadro 4, que posteriormente foram cruzados para obter a suscetibilidade à erosão laminar, sendo as classes apresentadas no Quadro 4. O Quadro 4 apresenta o critério adotado para a definição das classes de suscetibilidade que varia de I a V em que I significa uma suscetibilidade muito baixa e V uma suscetibilidade muito alta.

Na área da poligonal são observadas suscetibilidades baixa a muito baixa a erosão, com um pequeno trecho com média suscetibilidade no norte da poligonal (Mapa 17). Independente da suscetibilidade, a remoção da cobertura vegetal de cerrado pode desencadear processos erosivos, principalmente associados lançamento de águas oriundas de escoamento superficial.

**Quadro 4.** Critério adotado na definição classes de potencial à erosão laminar. Retirado de Silva e Oliveira (2015).

		Declividade (%)				
		Menor que 3	Entre 3 e 8	Entre 8 e 20	Entre 20 e 45	Maior que 45
Erodibilidade	I	I	I	I	II	II
	II	I	I	II	II	III
	III	I	II	II	III	IV
	IV	II	II	III	IV	V
	V	II	III	IV	V	V

Mapa 17: Suscetibilidade a erosão ambiental da poligonal a área.



Cabe ressaltar que, os mapas apresentados neste estudo 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 supracitados têm caráter preliminar, 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.

#### 4. VISITA TÉCNICA

No dia 05/07/2018 foi realizada vistoria na área da DIUR 12/2018 com o objetivo de verificar a situação da ocupação, das vias de acesso e meio ambiente.

O PUI Engenho das Lages é composto por uma ocupação urbana consolidada e poucas áreas desocupadas. Predomina o uso residencial unifamiliar, com estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços localizados ao longo da rodovia Br-060. O parcelamento conta ainda

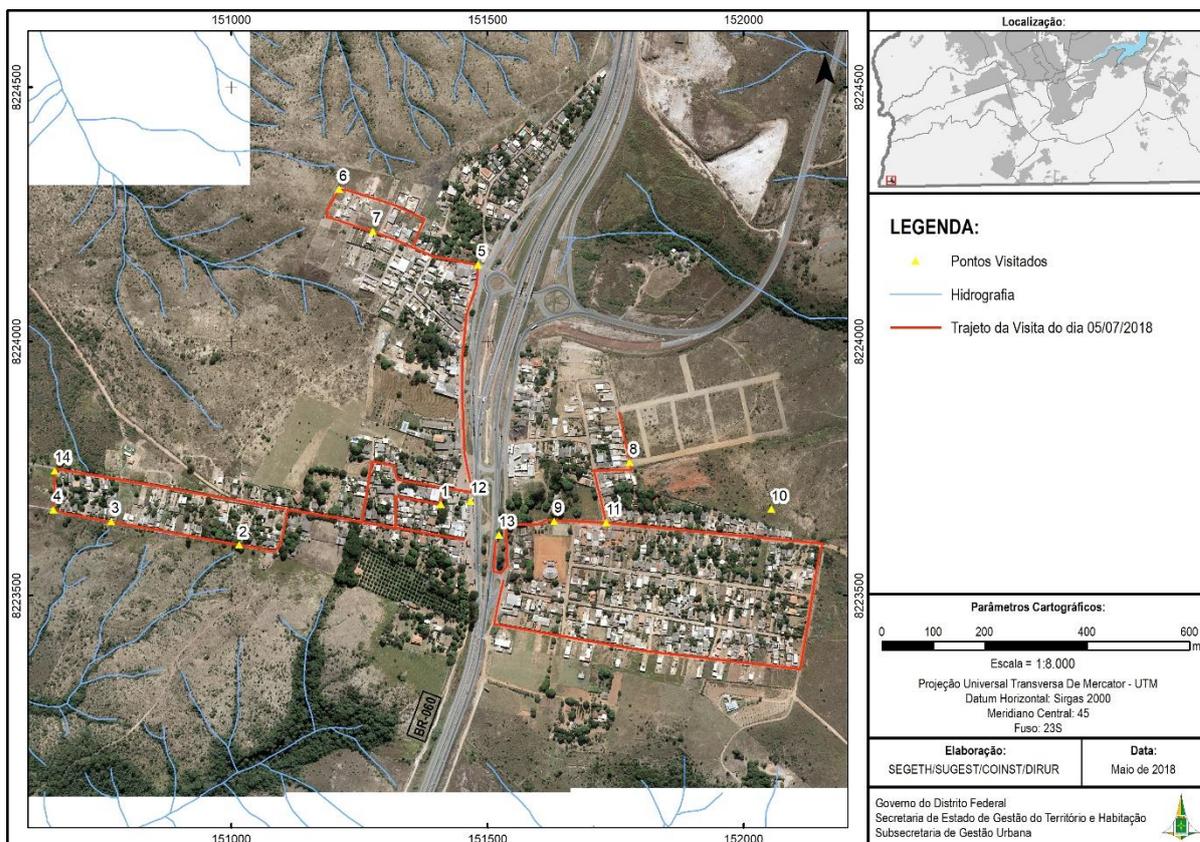
com uma escola pública- Centro Educacional Engenho das Lages- CEDEL, uma UBS, um posto policial além de duas áreas públicas com a instalação de Ponto de Encontro Comunitário-PEC e uma área livre com campo de futebol sintético.

O percurso realizado, verificado na Mapa 18, permitiu observar que a região está ocupada em sua grande maioria por residências unifamiliades com um pavimento cujo o acesso é feito por ruas locais, em sua maioria pavimentadas, mas sem calçadas, ausência de mobiliário urbano e pouca arborização. O parcelamento é cortado pela rodovia BR-060 que divide e constitui uma barreira à passagem e travessia dos moradores para acessar às paradas de ônibus e aos serviços e comércios localizados ao longo de ambos os lados da rodovia.

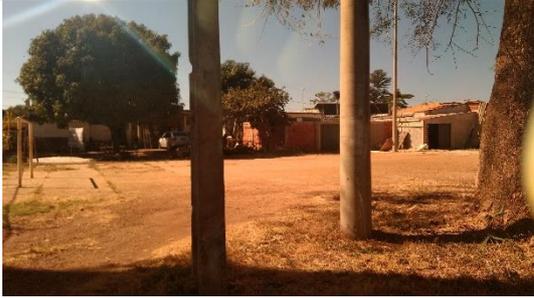
Ressalta-se o surgimento de novas ocupações no entorno da poligonal preliminar definida pelo Decreto n.º 38.437, de 25 de agosto de 2017 (Ponto 6 e7).

As imagens dos pontos visitados são apresentadas nas figuras a seguir.

Mapa 18: Percurso realizado e pontos visitados no dia 05 de junho de 2018.



**Fotos de pontos visitados no dia 05 de junho de 2018:**

<p style="text-align: center;"><b>Ponto 1</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>Ponto 5</b></p> 
<p style="text-align: center;"><b>Ponto 6</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>Ponto 7</b></p> 
<p style="text-align: center;"><b>Ponto 8</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>Ponto 9</b></p> 
<p style="text-align: center;"><b>Ponto 9</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>Ponto 9</b></p> 



## 5. DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

As Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo devem ser elaboradas em concordância com as disposições do PDOT-DF<sup>1</sup>, atendendo à Estratégia de Ordenamento Territorial que incide na área de estudo do PUI Engenho das Lages: Regularização. Além das disposições do PDOT-DF, o uso e a ocupação do solo também devem respeitar a capacidade de suporte ambiental da região<sup>2</sup> e observar os estudos do Zoneamento Econômico Ecológico – ZEE-DF.

Os parâmetros urbanísticos a serem definidos pelas Diretrizes são: Coeficiente de Aproveitamento Básico, Altura Máxima e Taxa de Permeabilidade (Quadro 5).

Quadro 5. Parâmetros de uso e ocupação do solo – definições.

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	DEFINIÇÃO
<b>Coeficiente de Aproveitamento (CA)</b>	Relação entre a área edificável e a área do terreno; é o número que, multiplicado pela área do lote, indica a área que pode ser construída no lote, somando-se a área de todos os pavimentos.

<sup>1</sup> Ver item 2. DISPOSIÇÕES DO PDOT deste Estudo Técnico.

<sup>2</sup> Ver item 3. DISPOSIÇÕES AMBIENTAIS deste Estudo Técnico.

	<b>CA Básico:</b> potencial construtivo definido para o lote, outorgado gratuitamente.	<b>CA Máximo:</b> limite máximo edificável dos lotes ou projeções, podendo a diferença entre os coeficientes máximo e básico ser outorgada onerosamente.
<b>Altura Máxima</b>	Medida vertical máxima permitida para uma edificação, não incluindo a caixa d'água e antenas, contada a partir do ponto definido como cota de soleira.	
	<b>Cota de soleira</b>	Cota ou nível altimétrico do lote ou da projeção que determina o pavimento térreo – medida no perfil natural do terreno, de acordo com o levantamento planialtimétrico cadastral –, a partir do qual se define a altura máxima e o número de pavimentos.
<b>Taxa de Permeabilidade</b>	Relação entre a área permeável e a área do lote.	

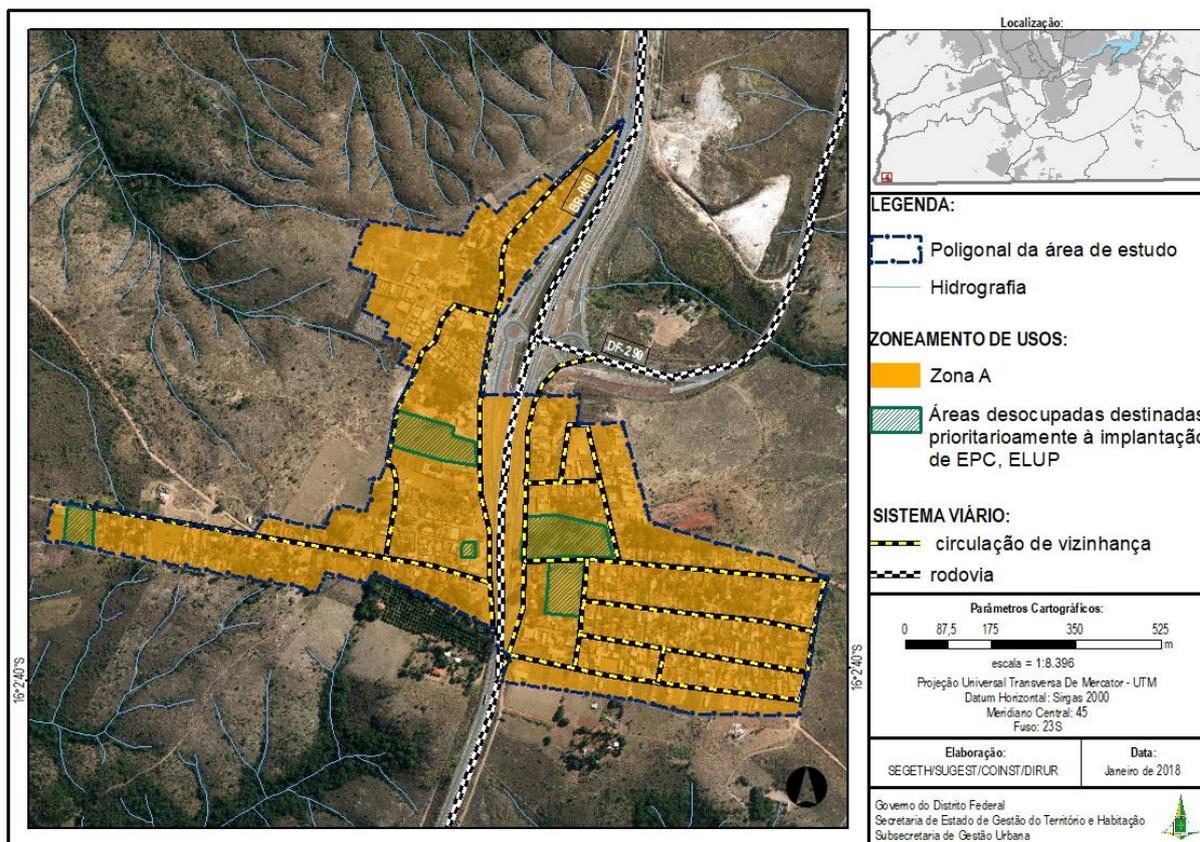
Considerando a Estratégia de Regularização Fundiária, o PDOT-DF define alguns parâmetros urbanísticos para os Parcelamentos Urbanos Isolados de Interesse Social, conforme apresentado na Tabela 1:

**Tabela 1.** Parâmetros urbanísticos para PUIs de Interesse Social, conforme PDOT-DF.

Usos	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Densidade Demográfica	Percentual Mínimo destinado à EPC e ELUP
Residencial	1,2	Média (de 50 a 150 hab/ha)	5,0%
Comercial	1,5		
Misto	1,5		
Coletivo (Institucional)	1,2		

Assim, considerando as condicionantes urbanísticas e ambientais, e em conjunto com as Diretrizes de Sistema Viário e Mobilidade, o Zoneamento destas Diretrizes, compreendendo que trata-se de uma ocupação consolidada, definiu uma Zona, apresentada na Mapa 19:

**Mapa 19:** Mapa de Zoneamento das Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo e sistema viário existente.



## 5.1. Zona A

A Zona A compreende as áreas predominantemente ocupadas, caracterizada por uma ocupação urbana consolidada, com a presença predominante do uso residencial unifamiliar. Outros usos também podem ser observados, como comercial, prestação de serviços, institucional e misto localizados ao longo da rodovia BR-060.

Considerando a Estratégia de Regularização Fundiária, o projeto urbanístico de regularização deve adequar os assentamentos informais, assegurando nível adequado de habitabilidade e melhoria das condições salubridade ambiental e de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área (PDOT-DF, 2009).

Quanto aos usos permitidos na Zona A, o projeto urbanístico de regularização de compreender o contexto existente, onde pode ser observada a diversidade de usos e atividades distribuídos por toda a Zona. Devem ser, portanto, permitidos os usos residencial unifamiliar, multifamiliar, comercial, prestação de serviços, industrial de pequeno porte e baixa incomodidade, institucional e misto (com residencial unifamiliar ou multifamiliar). Na Zona A,

também deverá ser prevista a criação de novos lotes destinados à EPCs que atendam às necessidades da população.

As áreas desocupadas devem ser destinadas prioritariamente à criação de ELUP ou EPC visto que fora identificada a carência de áreas livres de uso público com a destinação de lazer e convívio da população residente e a instalação de Equipamentos Públicos considerando a distância da região à núcleos urbanos consolidados onde haja oferta de serviços públicos: aproximadamente a 25 km do Gama.

Desde que atendidos os 5% (**2,88 hectares**) da área total da poligonal destinados à implantação de áreas públicas, podem ser admitidos outros usos para as áreas desocupadas: residencial unifamiliar, multifamiliar, comercial, prestação de serviços, industrial de pequeno porte e baixa incomodidade, institucional e misto (com residencial unifamiliar ou multifamiliar).

A complementação do parcelamento localizado na Zona A deve adotar a altura máxima de 10,5 metros e taxa mínima de permeabilidade de 20%. É admitida a altura máxima de 12 metros para os lotes voltados para a rodovia BR-060.

**Tabela 2.** Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para o parcelamento da DIUR 12/2018 – PUI Engenho das Lages.

Zona	Uso	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)
A	Comercial/ Prestação de Serviço	1,0	1,5	10,5
	Residencial		1,2	
	Institucional		1,2	
	Misto		1,5	
	Industrial		1,2	
A	Lotes voltados para a rodovia BR-060	1,0	1,5	12

## 6. DIRETRIZES DE DENSIDADE POPULACIONAL

De acordo com o parágrafo único do Art. 39 do PDOT-DF, a densidade demográfica definida para cada porção do território pode variar de acordo com as Diretrizes Urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do DF, 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.

De acordo com o PDOT-DF, a densidade demográfica para os Parcelamentos Urbanos Isolados de Interesse Social, deve ser Média (de 50 a 150 hab/ha). A área de estudo possui 57,65 hectares. Dessa forma, a população máxima estimada a ser atingida deve ser de 8.648 habitantes.

## 7. DIRETRIZES DE ÁREAS PÚBLICAS

As áreas públicas do parcelamento correspondem às áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de Equipamento Público Comunitário (EPC) e Urbano (EPU), bem como aos Espaços Livres de Uso Público (ELUP), conforme definido pelo PDOT-DF. O PDOT-DF não estabelece percentual mínimo para o sistema de circulação, sendo esse percentual decorrente dos projetos urbanísticos a serem elaborados. Para o Parcelamento Urbano Isolado Engenho das Lages, o PDOT-DF define que, no mínimo, 5,0% da área parcelável deve ser destinada à EPC e ELUP .

Os percentuais de EPC, EPU e ELUP, bem como a localização e as dimensões das faixas de servidão para a implantação das redes de serviços, podem ser alterados após consulta aos órgãos setoriais, desde que mantido o percentual mínimo exigido para a área parcelável.

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

O cálculo das áreas públicas destinadas a EPC, EPU e ELUP devem considerar os seguintes critérios:

- O cálculo do percentual mínimo destinado ao uso público deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento da gleba, que neste caso consiste em: área total da gleba, excluídos APPs, Unidades de Conservação e faixas de domínio de rodovias e de redes de infraestrutura;
- Não são computados como ELUP (praças, jardins públicos, áreas de lazer, recreação e áreas verdes) as nesgas de terra onde não seja possível inscrever um círculo de raio mínimo de 10,00 metros.

### **7.1. Equipamento Público Comunitário – EPC**

Os Equipamentos Públicos Comunitários – EPCs correspondem aos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares, conforme definido na Lei Federal n.º 6.766/1979.

Considerando a quantidade e a destinação dos lotes de EPCs existentes, além da população do PUI Engenho das Lages e das áreas ainda desocupadas, recomenda-se que novos lotes que venham a ser criados sejam destinados ao atendimento de serviços públicos demandados pela população, como creche pública, não existente na região, além do atendimento da demanda da Secretaria de Estado da Educação por meio do processo SEI n.º 00390-00001504/2018-10 : *"que seja incluída no Engenho das Lages (...) a destinação de uma área para construção de uma escola pública para o atendimento dos alunos do Engenho das Lages e das propriedades rurais próximas à BR-060 e DF-290"*.

Recomenda-se que os lotes com destinação de EPC possuam variações de áreas, permitindo-se fazer opção entre as dimensões de aproximadamente:

- 2.000 m<sup>2</sup> com testada mínima de 30 metros.
- 2.500 m<sup>2</sup> com testada mínima de 40 metros.
- 2.800 m<sup>2</sup> com testada mínima de 40 metros.
- 3.000 m<sup>2</sup> com testada mínima de 40 metros.
- 3.500 m<sup>2</sup> com testada mínima de 50 metros.
- 7.000 m<sup>2</sup> com testada mínima de 70 metros.

- 10.000m<sup>2</sup> com testada mínima de 70 metros.

## **7.2. Equipamento Público Urbano – EPU**

Os Equipamentos Públicos Urbanos – EPU correspondem aos equipamentos referentes ao abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado etc., conforme definido na Lei Federal n.º 6.766/1979. O dimensionamento e a localização desses equipamentos devem ser previstos mediante consulta às Concessionárias de Serviços Públicos correspondentes.

## **7.3. Espaços Livres de Uso Público – ELUP**

Os Espaços Livres de Uso Público – ELUPs são as áreas destinadas a praças, jardins, parques, áreas de recreação e outras áreas verdes, onde não é permitido qualquer tipo de cercamento, garantindo o acesso público. As áreas destinadas à criação de ELUP devem, prioritariamente, estar localizadas nas áreas desocupadas.

O projeto urbanístico de regularização deve prever a implantação de calçadas, mobiliário urbano e arborização ao longo de todo o parcelamento além de contemplar uma rede cicloviária que priorize a segurança, o conforto, a mobilidade e a acessibilidade do usuário.

Os EPCs e ELUPs devem estar localizados nas proximidades das vias mais acessíveis do parcelamento e das rotas do transporte coletivo, além de serem integrados ao tecido urbano por meio de calçadas e ciclovias/ciclofaixas, de modo a favorecer a mobilidade ativa e propiciar o franco acesso da população.

Nos EPC e ELUP devem ser previstos paraciclos ou bicicletários no interior do lote, próximos ao acesso principal, os quais não devem obstruir o passeio, permitindo a livre circulação de pedestres.

As áreas destinadas a ELUP devem estar conectadas entre si por meio de calçadas e ciclovias/ciclofaixas, constituindo um sistema de espaços livres públicos conectado.

As áreas destinadas a ELUP devem proporcionar áreas de lazer e recreação para a população, sendo recomendado que esteja associada à vegetação nativa existente.

## **8. DIRETRIZES DE MOBILIDADE URBANA**

O parcelamento do Engenho das Lages apresenta um sistema viário composto por vias locais que se conectam à rodovia BR-060. As atividades de comércio e serviços estão dispostas ao longo da rodovia e o uso unifamiliar prepondera nas vias locais.

As vias existentes no interior do parcelamento são classificadas nesse estudo como Vias de Circulação de Vizinhança.

Por se tratar de parcelamento urbano consolidado, deve ser dada atenção especial ao tratamento dos espaços públicos no projeto de urbanismo visando garantir conforto aos usuários e considerando, ainda, que os modos de deslocamento à pé e por bicicleta predominam na comunidade do Engenho das Lages.

As vias marginais à rodovia BR-060, principais acessos ao parcelamento, devem ser estruturadas e qualificadas visando minimizar os conflitos de cruzamentos de veículos de passagem da rodovia com os veículos de acesso ao parcelamento através da previsão da implantação de sinalização, melhorias nas intersecções viárias, paradas de ônibus adequadas além de qualificação das calçadas e implantação de mobiliário urbano;

O projeto de urbanismo deve propor a implantação de passarela de travessia de pedestres e ciclistas na BR-060 próxima às paradas de ônibus localizadas na rodovia com o objetivo de proporcionar franco acesso às atividades localizadas em ambos os lados do parcelamento além de segurança e conforto à comunidade.

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:

O dimensionamento das caixas de vias deverá considerar a necessidade de garantir a mobilidade para a população.

Nos casos em que não houver viabilidade técnica de aplicação dos parâmetros mínimos estabelecidos pelo **Decreto n.º 38.047**, de 09 de março de 2017, a solução aplicada no projeto viário deverá ser submetida à análise e aprovação do órgão de planejamento e gestão urbana.

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.

O sistema viário e o tratamento das calçadas e vias compartilhadas deve considerar as orientações constantes no Guia de Urbanização ([http://www.segeth.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/10/Guia\\_de\\_Urbanizacao\\_Revisao-1.pdf](http://www.segeth.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/10/Guia_de_Urbanizacao_Revisao-1.pdf)) e na Nota Técnica n.º 02/2015-DAUrb/SUAT (<http://www.segeth.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/Nota-Tecnica-02-2015-Diretrizes-para-o-sistema-viario-de-novos-parcelamentos.pdf>), disponíveis para download no site desta Secretaria.

## 9. CONCLUSÃO

O parcelamento urbano do Engenho das Lages, ao passo que sua localização isolada no território do DF dista em aproximadamente 25 km de núcleos urbanos consolidados com oferta de serviços, deve ser estruturado com a previsão de áreas para a implantação de Equipamentos Públicos essenciais àquela população.

Além disso, o projeto de urbanismo do parcelamento Engenho das Lages deve considerar a estruturação dos espaços livres públicos como a implantação de calçadas acessíveis, arborização, instalação de equipamentos de lazer e mobiliário urbano com atenção especial às áreas ainda desocupadas no interior do parcelamento e às áreas lindeiras à rodovia BR-060.

Em que pese a rodovia BR-060 se configurar como o principal acesso ao parcelamento e onde estão localizados os principais comércios e serviços, ela se apresenta como barreira que divide o parcelamento, totalmente desprovida de acessibilidade aos modos de deslocamento a pé e de bicicleta.

Nesse contexto, estas Diretrizes definiram parâmetros de uso e ocupação do solo complementares aos definidos pelo PDOT para os PUI de Interesse Social, mapeou as áreas ainda não desocupadas prioritárias para a implantação e requalificação de espaços públicos além de orientações quanto à qualificação dos componentes do sistema viário existente que devem ser levadas em consideração na elaboração do projeto de regularização urbanística do PUI Engenho das Lages.

## **REFERÊNCIAS**

ALMEIDA, C.D.S. **Espacialização e Quantificação de Sesquióxidos de Ferro (Goethita e Hematita) em Solos Tropicais por Meio de Sensoriamento Remoto Hiperespectral**. Dissertação de Mestrado, Instituto de Geociências, Pós-Graduação em Geociências Aplicadas, Brasília, DF, 2012, 67p.

ARCAYA, S.G.C. **Avaliação dos fatores condicionantes dos processos erosivos no Distrito Federal**. Dissertação de Mestrado - Universidade de Brasília. Faculdade de Tecnologia. Departamento de Engenharia Civil e Ambiental, 2007, 189 p.

AQUINO, A.R., PALETTA, F.C., ALMEIDA, J.R. **Vulnerabilidade ambiental**. São Paulo : Blucher, 2017. 112 p. : il., color.

BRASÍLIA. Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências**. 1979.

BRASÍLIA. Lei Federal n.º 9.985, de 18 de julho de 2000. **Regulamenta o art. 225, § 1º, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências**. 2000.

BRASÍLIA. Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009. **Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT/DF**. 2009.

BRASÍLIA. Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2010. **Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências**. **Estatuto da Cidade**. 2010.

BRASÍLIA. Lei Complementar n.º 854, de 15 de outubro de 2012. **Atualiza a Lei Complementar n.º 803**, de 25 de abril de 2009. 2012.

BRASÍLIA. Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a vegetação nativa e dá outras providências. **Código Florestal**. 2012.

CREPANI, E.; MEDEIROS, J. S.; AZEVEDO, L. G.; DUARTE, V.; HERNANDEZ, P.; FLORENZANO, T. **Curso de Sensoriamento remoto aplicado ao zoneamento ecológico-econômico**. INPE: São José dos Campos, 1996.

EMBRAPA. Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária. **Mapa Pedológico Digital – SIG Atualizado do Distrito Federal Escala 1:100000 e uma Síntese do Texto Explicativo**. Distrito Federal, 2004.

GONÇALVES, T.D. (2007). **Geoprocessamento como ferramenta de apoio à gestão dos recursos hídricos subterrâneos do Distrito Federal**. Dissertação (Mestrado em Geologia) - Universidade de Brasília, Brasília, 101 p.

GONÇALVES, M. **Diagnóstico e Proposta de Gestão das Reservas e Disponibilidades das Águas Subterrâneas no Distrito Federal, Considerando as Diferentes Regiões Administrativas e a Situação Atual de Uso e Ocupação do Solo**. Relatório técnico, Adasa, Brasília, Distrito Federal, 2016, 99 p.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Manuais Técnicos de Geociências: Manual Técnico de Pedologia**. 2º edição. Rio de Janeiro, 2007.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico 2010**. Rio de Janeiro, 2010.

JOKO, C.T., SANTOS, R.M.M., CAMPOS, J.E.G. **Caracterização Preliminar do Aquífero de São Sebastião**. XII Congresso Brasileiro de Águas Subterrâneas, 2002, 11 p.

LOUSADA, E.O., CAMPOS, J.E.G. (2005). **Proposta de modelos hidrogeológicos conceituais aplicados aos aquíferos da região do Distrito Federal**. Revista Brasileira de Geociências, 35(3): 407-414.

MMA. Ministério do Meio Ambiente. Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio). **Plano de Manejo da APA do Planalto Central**. Brasília, 2015.

REATTO, A., MARTINS, E.S., FARIAS, M.F.R., SILVA, A.V., CARVALHO JÚNIOR, O.A. **Mapa pedológico Digital – SIG Atualizado do Distrito Federal Escala 1:100.000 e uma síntese do texto explicativo**. Planaltina: Embrapa Cerrados, 2004, 31 p.

SILVA, G.G., OLIVEIRA, L.N. **Análise da suscetibilidade e potencial à erosão laminar no município de São Miguel do Araguaia – GO**. Anais XVII Simpósio Brasileiro de Sensoriamento Remoto - SBSR, João Pessoa-PB, Brasil, 25 a 29 de abril de 2015, INPE.

SOBREIRA, F.G., SOUZA, L.A. **Cartografia geotécnica aplicada ao planejamento urbano**. Revista Brasileira de Geologia de Engenharia e Ambiental (RBGEA), 2(1): 79-97, 2012.

ZEE-DF. **Revista do ZEE-DF para participação popular**. 2017.

ZEE-DF. **Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal: Relatório de Potencialidades e Vulnerabilidades**.