

SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA E DA PAZ SOCIAL

SUBSECRETARIA DO SISTEMA PENITENCIÁRIO

ORDEM DE SERVIÇO Nº 439, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2018
O SUBSECRETÁRIO DO SISTEMA PENITENCIÁRIO, DA SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA E DA PAZ SOCIAL DO DISTRITO FEDERAL, no uso das competências que lhe são atribuídas por meio do Art. 214, § 2º da Lei Complementar Distrital nº 840, de 23/12/2011, resolve:

Art. 1º Prorrogar por 30 (trinta) dias, a contar de 21/12/2018, o prazo de tramitação da Sindicância nº 019/2018-SESIPE, instituída pela Ordem de Serviço nº 257, de 31/07/2018, publicada no DODF nº 148, de 06/08/2018, pág. 24.

Art. 2º Esta Ordem de Serviço entra em vigor na data de sua publicação.
CELSO WAGNER LIMA

POLÍCIA MILITAR DO DISTRITO FEDERAL

DIRETORIA DE INATIVOS, PENSIONISTAS E CIVIS

PORTARIA Nº 878, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2018
O DIRETOR DE INATIVOS, PENSIONISTAS E CIVIS, DA POLÍCIA MILITAR DO DISTRITO FEDERAL, no uso de suas atribuições legais e tendo em vista a competência prevista no artigo 23 do Decreto nº 7.165, de 29 de abril de 2010 e considerando o contido no processo nº 054.001.030/2000, resolve: RETIFICAR a portaria DIPC nº 744 de 29 de agosto de 2018, publicado no DODF nº 168 de 03 de setembro de 2018, para onde se lê: "... c/c artigos 7º, inciso I da Lei nº 3.765/60; 71, alínea "a" da Lei nº 6.023/74,..." , leia-se : "... c/c artigos 7º, inciso I e 24 da Lei nº 3.765/60; 71, alínea "a" da Lei nº 6.023/74,..." ;

ALEXANDRE SÉRGIO VICENTE FERREIRA

SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA

PORTARIA Nº 177, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2018
O SECRETÁRIO DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 105 da Lei Orgânica do Distrito Federal, com fulcro nas disposições constantes do Regimento Interno da SEJUS, aprovado pelo Decreto nº 34.320, de 26 de abril de 2013, tendo em conta a Portaria nº 164, de 21 de novembro de 2018, publicada no DODF de 23 de novembro de 2018, página 39, que reconduziu a Sindicância de nº SEI-DF de nº 00400-00003642/2018-12, visando a apuração de eventuais responsabilidades administrativas, bem como proceder ao exame de outros fatos, ações ou omissões que porventura venham a ser identificados no curso de seus trabalhos e que guardem conexão com o objeto presente, resolve:

Art. 1º Prorrogar o prazo por 30 (trinta) dias a contar de 24 de dezembro de 2018 para a conclusão dos trabalhos da referida Comissão, nos termos do Art. 214, §2º da Lei Complementar 840/11;

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

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

FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA

SECRETARIA DE ESTADO DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS

COMPANHIA ENERGÉTICA DE BRASÍLIA

CEB LAJEADO S/A
CNPJ 03.677.638/0001-50 NIRE 53 3 0000613-0

EXTRATO DA ATA DA 27ª ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
DATA E HORA: 28.06.2018, às 10 horas. LOCAL: sede da Companhia. ORDEM DO DIA: 1) deliberar sobre a proposta de reforma do Estatuto Social da CEB Lajeado S/A visando à adaptação à Lei nº 13.303/2016; 2) eleger membro do Conselho Fiscal para completar o mandato do anuênio 2018/2019, em atendimento ao disposto no art. 26, §2º da Lei nº 13.303/2016. DELIBERAÇÕES. ITEM 1. A Assembleia Geral, deliberou, por unanimidade, por autorizar a alteração do Estatuto Social da CEB Lajeado S/A na forma apresentada visando à adaptação à Lei nº 13.303/2016 e em consonância com o Estatuto da CEB Holding. ITEM 2. A Assembleia Geral elegeu, com unanimidade, o Senhor ANDRÉ WILLIAM NARDES MENDES - brasileiro, solteiro, engenheiro, natural de Brasília - DF 7173/D - CREA/DF, CPF 316.507.911-00, filho de Maria da Luz Nardes Mendes e Hélio Silva Mendes, residente e domiciliado em Brasília-DF, na SHTN Trecho 1, Lote 2, Bloco F, apartamento 201 - Asa Norte como membro efetivo do Conselho Fiscal da CEBLajeado. A Assembleia registrou a destituição da Senhora Bruna Wills, eleita na 18ª AGO, de 27.04.2018. REGISTRO JCDF: nº 1084419, certificado em 18.07.2018. (a) Saulo Izidorio Vieira Secretário-Geral.

SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO

PORTARIA Nº 180, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2018
Aprova as Diretrizes Urbanísticas aplicáveis ao Parcelamento Urbano Isolado - PUI Serra Verde, na Região Administrativa de Sobradinho - RA V, 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, o art. 7º, parágrafo único, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e o que consta do Processo SEI nº 00390-00006145/2018-97, resolve:

Art. 1º Aprovar as Diretrizes Urbanísticas aplicáveis ao Parcelamento Urbano Isolado - PUI Serra Verde, na Região Administrativa de Sobradinho - RA V, na forma do documento DIUR 18/2018 e do Estudo Técnico 18/2018.

Parágrafo único. São partes integrantes da DIUR 18/2018:

I - Anexo I. Mapa de Localização da Poligonal da DIUR 18/2018;

II - Anexo II. Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e de Sistema Viário e de Circulação da DIUR 18/2018;

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 18/2018 - PUI Serra Verde;

V - Anexo V. Tabela de estimativa populacional da DIUR 18/2018;

Art. 2º As Diretrizes Urbanísticas DIUR 18/2018 e o Estudo Técnico 18/2018, 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 Nº 181, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2018

Aprova as Diretrizes Urbanísticas aplicáveis ao Parcelamento Urbano Isolado - PUI Parque Sol Nascente, na Região Administrativa de Planaltina - RA VI, 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, o art. 7º, parágrafo único, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e o que consta do Processo SEI nº 00390-00006328/2018-11, resolve:

Art. 1º Aprovar as Diretrizes Urbanísticas aplicáveis ao Parcelamento Urbano Isolado - PUI Parque Sol Nascente, na Região Administrativa de Planaltina - RA VI, na forma do documento DIUR 23/2018 e do Estudo Técnico 23/2018.

Parágrafo único. São partes integrantes da DIUR 23/2018:

I - Anexo I. Mapa de Localização da Poligonal da DIUR 23/2018;

II - Anexo II. Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e de Sistema Viário e Circulação da DIUR 23/2018;

III - Anexo III. Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para PUI de Interesse Social, conforme PDOT-DF.

IV - Anexo IV. Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo da DIUR 23/2018 - PUI Parque Sol Nascente;

V - Anexo V. Tabela de estimativa populacional da DIUR 23/2018;

Art. 2º As Diretrizes Urbanísticas DIUR 23/2018 e o Estudo Técnico 23/2018, 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 Nº 182, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2018

Aprova o Projeto de Sistema Viário - SIV 003/2018 e respectivo Memorial Descritivo - MDE 003/2018 referentes à urbanização com calçadas, estacionamento público e acessibilidade e alteração de via local na Quadra 01, em frente aos Conjuntos "H e I" do Setor Norte, 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 inciso III da Lei Orgânica do Distrito Federal, o Decreto nº 36.236, de 1º de janeiro de 2015, art. 20 da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, a Lei Complementar nº 728, de 18 de agosto de 2006, o Decreto 38.047, de 09 de março de 2017 e combinadas com o art. 5º e art. 14 do Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017 e tendo em vista o que dispõe o Processo nº 0131-000399/2017, resolve:

Art. 1º Aprovar o Projeto de Sistema Viário - SIV 003/2018 e seu respectivo Memorial Descritivo - MDE 003/2018, referentes à urbanização com calçadas, estacionamento público e acessibilidade e alteração de via local na Quadra 01, em frente aos Conjuntos "H e I" do Setor Norte, na Região Administrativa do Gama - RA II, previstos na Planta Registrada - CSG PR 7/2, conforme instrução contida nos autos do Processo Administrativo SEI nº 0131-000399/2017.

Art. 2º Autorizar a inclusão de Nota na CSG PR 7/2 com a seguinte redação:

"Nota: o Projeto de Sistema Viário - SIV 003/2018 e seu respectivo Memorial Descritivo - MDE 003/2018 aprovados, alteram e complementam a Planta Registrada - CSG PR 7/2, que dispõe sobre a urbanização com calçadas, estacionamento público e acessibilidade e alteração de via local na Quadra 01, em frente aos Conjuntos H e I do Setor Norte, na Região Administrativa do Gama - RA II".

Art. 3º Os documentos urbanísticos referentes à aprovação dos projetos encontram-se disponíveis no endereço eletrônico <http://www.sisduc.segeth.df.gov.br/>, conforme determina a Portaria nº 6, de 8 de fevereiro de 2017, que dispõe sobre os procedimentos para divulgação de documentos urbanísticos e sua disponibilização no Sistema de Documentação Urbanística e Cartográfica - SISDUC, da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal - SEGETH.

Art. 4º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º Revogam-se as disposições em contrário.

THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE

PORTARIA Nº 183, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2018

Aprova o Projeto de Paisagismo, Acessibilidade e Rota Acessível na Avenida Santa Maria no trecho das quadras de Comércio Local (CL) 308 e 309, Região Administrativa de Santa Maria - RA XIII, e dá outras providências.

O SECRETÁRIO DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 105, V, da Lei Orgânica do Distrito Federal, combinado com o Decreto nº 29.576, de 7 de outubro de 2008, Decreto nº 37.224, de 31 de março de 2016, Decreto nº 36.236, de 1º de janeiro de 2015, e com o art. 5º do Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017; e tendo em vista o que consta no Processo Administrativo Eletrônico - SEI nº 390-00008556/2017-36, resolve:

Art. 1º Aprovar o Projeto de Paisagismo, Acessibilidade e Rota Acessível na Avenida Santa Maria no trecho das quadras de Comércio Local (CL) 308 e 309, Região Administrativa de Santa Maria - RA XIII, consubstanciado no Projeto de Paisagismo - PSG 098/2017 e no Memorial Descritivo - MDE 098/2017.

Art. 2º Os documentos urbanísticos referentes à aprovação do projeto encontram-se disponíveis no endereço eletrônico <http://www.sisduc.segeth.df.gov.br/>, conforme determina a Portaria nº 06, de 8 de fevereiro de 2017, que dispõe sobre os procedimentos para divulgação de documentos urbanísticos e sua disponibilização no Sistema de Documentação Urbanística e Cartográfica - SISDUC, da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal - SEGETH.

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

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

THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE



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 18/2018 - SEGETH/COINST/DIRUR

Brasília-DF, 04 de dezembro de 2018

DIUR 18/2018 – PUI SERRA VERDE

Processo SEI:	Processo SEI 00390-00006145/2018-97
Elaboração:	Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Assessora 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 (DIRUR/COINST/SUGEST/SEGETH) Moema Pereira Rocha de Sá – Coordenadora de Instrumentos de Apoio a Gestão, Auditoria e Controle (COINST/SUGEST/SEGETH)
Supervisão:	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, considerando as disposições da 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 Serra Verde (Anexo I)**, delimitado por uma poligonal de, aproximadamente, **16,71 hectares (ha)**, definida no Decreto Nº 39.037, de 08 de maio de 2018, localizado na RA V – Sobradinho e inserido na APA da Bacia do Rio São Bartolomeu;

1.3. Estas Diretrizes têm prazo de validade de 4 (quatro) anos, 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. O **Estudo Técnico 18/2018 SEGETH/SUGEST/COINST/DIRUR** é parte integrante destas Diretrizes Urbanísticas, que constam no Processo SEI 00390-00006145/2018-97. Tanto as Diretrizes quanto o Estudo Técnico serão disponibilizados, na íntegra, na página da SEGETH e no Sistema de Documentação Cartográfica - SISDUC;

1.6. São partes integrantes destas Diretrizes Urbanísticas os seguintes anexos: **Anexo I.** Mapa de Localização da Poligonal da DIUR 18/2018; **Anexo II.** Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e de Sistema Viário e de Circulação da DIUR 18/2018; **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 18/2018 – PUI Serra Verde; **Anexo V.** Tabela de estimativa populacional da DIUR 18/2018;

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 higratérmico, contribuir com a evapotranspiração e com a redução de ilhas de calor, favorecer a qualidade do ar, propiciar o retardamento 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; e
- 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 ocupação com características urbanas, localizada na Macrozona Rural, o projeto urbanístico de regularização do PUI Serra Verde deve promover a qualificação dos espaços públicos, com a implantação/adequação de calçadas, ciclovias/ciclofaixas, pavimentação viária, mobiliário urbano e infraestrutura urbana, assim como a complementação dos serviços públicos existentes com a criação de lotes, preferencialmente destinados à implantação de Equipamentos Públicos Comunitários – EPC e áreas para Espaços Livres de Uso Público – ELUP;

3.2. Os Parâmetros Urbanísticos estabelecidos nestas Diretrizes Urbanísticas estão de acordo com o PDOT, tendo sido considerada a situação fática da ocupação urbana e observada a sensibilidade ambiental do PUI Serra Verde; e

3.3. Na regularização admite-se o loteamento fechado nos termos do Decreto nº 39.330/2018.

4. Diretrizes de Sistema Viário e Circulação

4.1. O Anexo II apresenta o traçado e a classificação do sistema viário existente;

4.2. As vias circundantes ao parcelamento e existentes em seu interior são classificadas nesse estudo como **Vias de Circulação de Vizinhança**.

4.3. O sistema viário deve considerar a situação fática da ocupação conforme disposto no artigo 131 do PDOT;

4.4. 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 Urbanísticas;

4.5. Além das vias indicadas nestas Diretrizes Urbanísticas, o projeto urbanístico poderá prever sistema viário complementar, a fim de promover a permeabilidade e a integração do tecido urbano;

4.6. 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;

4.7. 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;

4.8. O sistema viário deve seguir o disposto no Decreto Nº 38.047, de 09 de março de 2017 (<http://www.segeth.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/Decreto-38047-2017-Regula-art-20-LC803-normas-viarias.pdf>), e na Nota Técnica Nº 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;

4.9. O sistema viário deve considerar a situação fática da ocupação conforme disposto no artigo 131 do PDOT;

4.10. Nos casos em que não houver viabilidade técnica para a aplicação dos parâmetros mínimos estabelecidos pelo Decreto Nº 38.047/2017, a solução aplicada no projeto do sistema viário deverá ser submetida à análise e à aprovação do órgão de gestão de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal;

4.11. O sistema viário 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) disponível para download no site desta Secretaria;

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-content/uploads/2017/11/Decreto-38047-2017-Regula-art-20-LC803-normas-viarias.pdf>), disponível para download no site desta Secretaria;

5. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

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

5.2. A **Zona A** corresponde às áreas ocupadas no PUI Serra Verde, caracterizadas por uma ocupação informal, com a presença predominante do uso residencial unifamiliar;

5.2.1. 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;

5.3. A **Zona B** corresponde às áreas desocupadas no PUI Serra Verde e devem ser destinadas, prioritariamente, à criação de ELUP ou EPC;

5.3.1. Desde que atendidos os 5% (**0,83 hectares**) da área total da poligonal destinados à implantação de áreas públicas, podem ser admitidos outros usos para a **Zona B**: residencial unifamiliar, misto (não residencial associado a residencial), comercial, prestação de serviços, institucional, industrial de pequeno porte.

5.4.2. Nas áreas desocupadas, destinadas no projeto urbanístico à ELUP deve ser priorizada a criação de áreas verdes que, preferencialmente, devem incidir sobre as áreas onde ocorra vegetação nativa, visando a manutenção da vegetação existente;

5.5. 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; e

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

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

5.8. Nessas áreas, a implantação dos sistemas de drenagem pluvial em áreas urbanas deve ser feita antes da ocupação e em período de seca. A remoção da cobertura vegetal e do solo superficial deve ser realizada somente antes do início da implementação do empreendimento.

5.9. Nesta unidade recomenda-se a adoção de maiores taxas de permeabilidade visando garantir uma maior infiltração das águas pluviais.

5.10. 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 Serra Verde, de acordo com o Zoneamento destas Diretrizes Urbanísticas, estabelecendo usos permitidos, coeficiente de aproveitamento básico, altura máxima da edificação e taxa de permeabilidade;

6. Diretrizes de Densidade Populacional

6.1. O Anexo V destas Diretrizes Urbanísticas apresenta a população estimada para o PUI Serra Verde, de acordo com disposições do PDOT.

7. Diretrizes de Áreas Públicas

7.1. Por se tratar de um PUI, no mínimo, 5,0% da área parcelável deve ser destinada à EPC e ELUP, conforme disposições do PDOT-DF;

- 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; e
- 7.9.** Não é permitido nenhum tipo de cercamento de áreas destinadas a ELUP, devendo ser garantido o acesso público.

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 complementação do parcelamento deve evitar a constituição de becos e vazios intersticiais que podem resultar em espaços públicos sem vitalidade e inseguros; e
- 8.4.** Não é permitido o remembramento ou desmembramento no projeto urbanístico em lotes com predominância do uso residencial.

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; e
- 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.
- 9.5.** Devido as disposições ambientais apresentadas no tópico 2.1 do Estudo Técnico 18/2018, o projeto urbanístico deve adotar uma taxa e permeabilidade de no mínimo de 15% da área total da gleba.

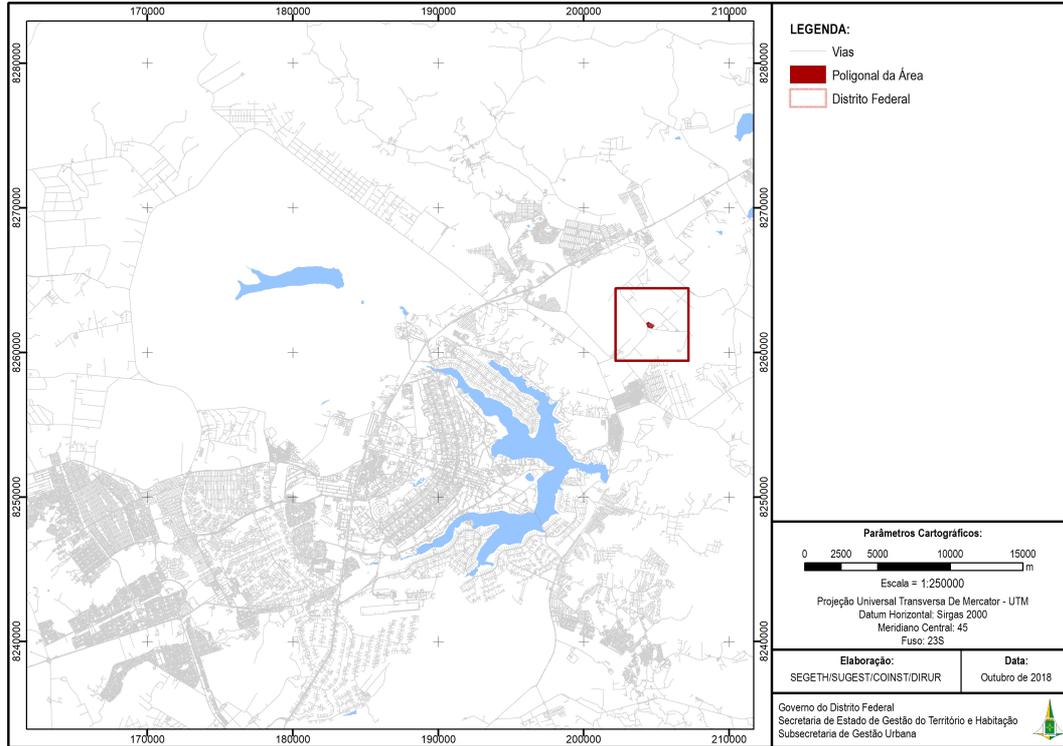
10. Licenciamento de Atividades Econômicas em Áreas de Regularização Fundiária

- 11.1.** Todas as atividades existentes até a data de publicação destas Diretrizes Urbanísticas são permitidas, não sendo necessário atender aos itens 11.2 a 11.3;
- 11.2.** Na Serra Verde, o licenciamento de atividades econômicas implementadas após a data de publicação destas Diretrizes Urbanísticas, em cumprimento ao disposto no Decreto nº 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:
- 11.2.1.** Nos lotes voltados para as Vias de Atividades e de Circulação são permitidas as atividades econômicas constantes dos Grupos 1, 2 ou 3;
- 11.2.2.** Nos lotes voltados para as demais vias são permitidas as atividades econômicas constantes dos Grupos 1 e 2; e
- 11.3.** 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.

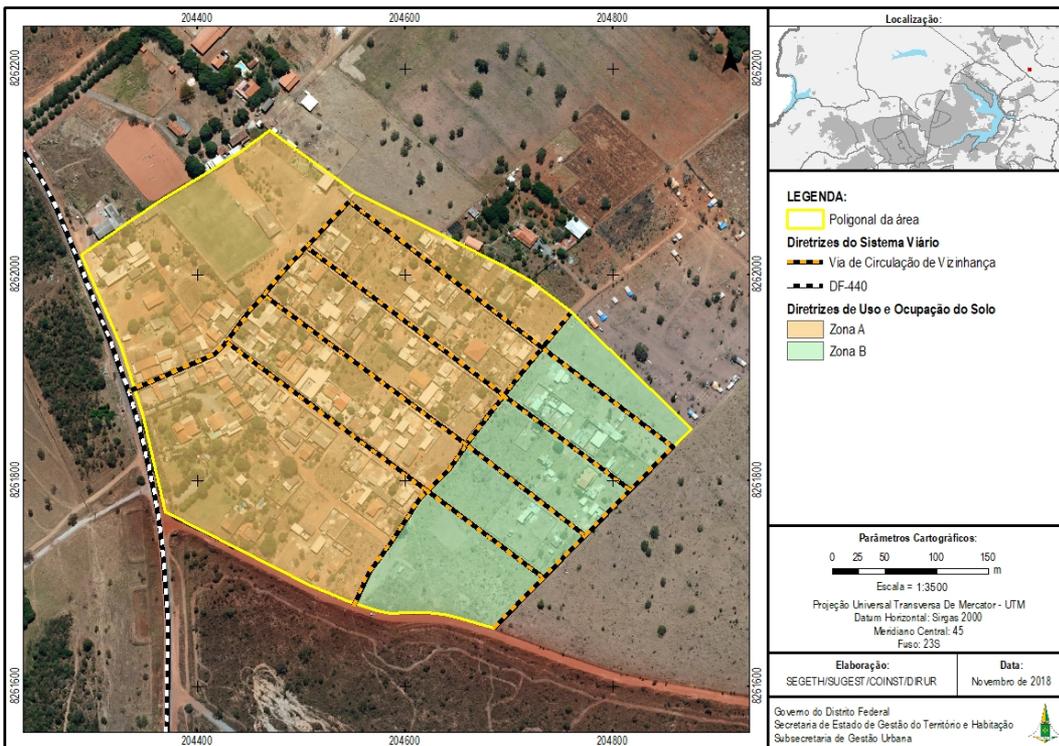
11. Disposições Finais

- 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:
- 11.2.1.** 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;
- 11.2.2.** 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;
- 11.2.3.** O projeto urbanístico deve ser submetido à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN;
- 11.3.** 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; e
- 11.4.** 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 14/2018 que embasa estas Diretrizes Urbanísticas.

Anexo I. Mapa de Localização da Poligonal da DIUR 18/2018.



Anexo II. Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e de Sistema Viário e Circulação da DIUR 18/2018.



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 14/2018 – PUI Serra Verde.

Zona	Uso	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)
A e B	Comercial/ Prestação de Serviço	1,0	1,5	10,5
	Residencial Unifamiliar		1,2	
	Institucional		1,2	
	Misto		1,5	
	Industrial*		1,2	

*A altura da edificação pode ultrapassar o limite máximo estabelecido para o lote, desde que comprovada a necessidade técnica para o funcionamento da atividade;

Obs.: A situação fática das unidades deve ser observada no projeto urbanístico de regularização, conforme Art. 131 do PDOT-DF (2009).

Anexo V. Tabela de estimativa populacional da DIUR 18/2018.

DENSIDADE	ÁREA (ha)	POPULAÇÃO (hab)
		Estimativa máxima
Média (de 50 a 150 hab/ha)	16,71	2.506



Documento assinado eletronicamente por **BRUNO RODRIGUES DE OLIVEIRA - Matr. 272642-4, Assessor(a)**, em 13/12/2018, às 15:14, 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 **YAMILA KHRISNA OLIVEIRA DO NASCIMENTO CUNHA - Matr.0267984-1, Assessor(a)**, em 13/12/2018, às 15:15, 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 13/12/2018, às 15:35, 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 13/12/2018, às 16:22, 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 **GISELE ARROBAS MANCINI - MATR. 271104-4, Subsecretário(a) de Gestão Urbana**, em 13/12/2018, às 17:58, 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= 15858238 código CRC= 1F077B80.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

3214-4114

00390-00006145/2018-97

Doc. SEI/GDF 15858238



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO - SEGETH
SUBSECRETARIA DE GESTÃO URBANA – SUGEST
COORDENAÇÃO DE INSTRUMENTOS DE APOIO A GESTÃO, AUDITORIA E
CONTROLE – COINST
DIRETORIA DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS - DIRUR

Estudo Técnico n.º 18/2018 – SEGETH/SUGEST/COINST/DIRUR

ESTUDO PARA DIRETRIZES URBANÍSTICAS DO SERRA VERDE – DIUR 2018

Brasília
Dezembro de 2018

EQUIPE TÉCNICA

Elaboração:

Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Assessora 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)

Moema Rocha Pereira de Sá – Coordenadora de Instrumentos de Apoio a Gestão, Auditoria e
Controle (SEGETH/SUGEST/COINST)

Supervisão

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

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	6
1. ÁREA DE ESTUDO Serra Verde	7
PARTE I. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO	11
2. DISPOSIÇÕES DO PDOT.....	11
3. DISPOSIÇÕES AMBIENTAIS.....	15
3.1. Caracterização do Meio Físico	15
3.1.1. Geomorfologia	15
3.1.2. Pedologia	19
3.1.3. Hidrogeologia	20
3.1.4. Uso do solo	23
3.2. Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal ZEE-DF	23
3.3. Caracterização ambiental complementar	27
3.3.1. Unidades Hidrográficas.....	27
3.3.2. Área de Proteção Ambiental APA.....	28
3.3.3. Suscetibilidade a fenômenos geodinâmicos	32
3.3.4. Vulnerabilidade das Águas Subterrâneas à Contaminação	33
3.3.5. Geotecnia.....	35
PARTE II. ELABORAÇÃO DAS DIRETRIZES	38
4. DIRETRIZES DE SISTEMA VIÁRIO E CIRCULAÇÃO.....	38
5. DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	41
5.1. Zona A	43
5.2. Zona B	44
6. DIRETRIZES DE DENSIDADE POPULACIONAL.....	45
7. DIRETRIZES DE ÁREAS PÚBLICAS	45
7.1 Equipamento Público Comunitário – EPC.....	46
7.2 Equipamento Público Urbano – EPU.....	46
7.3 Espaços Livres de Uso Público – ELUP.....	47
8. CONCLUSÕES.....	48
REFERÊNCIAS.....	49

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Poligonal da área de estudo.....	7
Figura 2: Mapa da poligonal do PUI Serra Verde definida pelo Decreto n.º 39.037/2018.	9
Figura 3: Caracterização dos PUI desenvolvidos pela DIREG/SUPLAN.	10
Figura 4: Mapa de Zoneamento do PDOT-DF.....	11
Figura 5: Geomorfologia da poligonal da área.	15
Figura 6: Mapa de hipsometria da área de estudo.....	16
Figura 7: Curva hipsométrica da área de estudo.	17
Figura 8: Mapa de declividade da poligonal da área e entorno.	17
Figura 9: Mapa pedológico da área de estudo e entorno.....	20
Figura 10: Hidrogeologia da área de estudo e entorno.	21
Figura 11: Potencial de recarga da área de estudo.	22
Figura 12: Uso e Cobertura da Terra na poligonal da área do ano de 2015.	23
Figura 13: Zoneamento ZEE-DF.	24
Figura 14: Subzoneamento ZEE-DF.	25
Figura 15: Regiões, Unidades e Bacias Hidrográficas na qual a poligonal esta inserida.	28
Figura 16: Zoneamento da APA do Planalto Central.	29
Figura 17: Suscetibilidade a erosão ambiental da poligonal a área.....	33
Figura 18: Mapa de Vulnerabilidade à Contaminação das Águas Subterrâneas.	35
Figura 19: Mapa de materiais inconsolidados da poligonal da área (Modificado de Aguiar, 1997).	36
Figura 20: Mapa de Diretrizes de Sistema Viário e Circulação.....	39
Figura 21. Composição das calçadas. Fonte: Guia de Urbanização, SEGETH, 2017.	41
Figura 22. Mapa de Zoneamento das Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo e sistema viário existente.	43

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Classificação PUI Serra Verde – Estudo DIREG/COPLAN/SUPLAN.....	10
Quadro 2. Descrição das unidades pedológicas observadas na área de estudo.....	20
Quadro 3. Classificação de naturezas de atividades produtivas. Fonte: ZEE-DF, 2017.....	26
Quadro 4: Características gerais das unidades de materiais inconsolidados (Modificado de AGUIAR, 1997).	36
Quadro 5. Caracterização de vias urbanas. Fonte: adaptado de Nota Técnica NT 02/2015-DAUrb/SUAT.....	40
Quadro 6. Parâmetros urbanísticos – definições.....	42

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 2001, Estatuto da Cidade), a Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH, órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal – DF, emite Diretrizes Urbanísticas – DIUR para novos parcelamentos urbanos, em conformidade com as disposições do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF – PDOT-DF, Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009, e sua atualização, Lei Complementar n.º 854, de 15 de outubro de 2012, bem como emite Diretrizes Urbanísticas para parcelamentos inseridos na Estratégia de Regularização do Solo, observando as disposições do Decreto nº39.037, 08 de maio de 2018.

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 | Serra Verde

Esse Estudo Técnico contempla os fundamentos técnicos e subsidia as Diretrizes Urbanísticas a serem elaboradas para o Parcelamento Urbano Isolado– PUI **Serra Verde** (Figura 1).

A poligonal da área abrange, aproximadamente, **16,71 hectares** (ha) e está localizada próxima à vicinal VC341 e a rodovia DF-001, na Região Administrativa (RA) do Sobradinho I, na Unidade de Planejamento Territorial Norte (UPT- V).

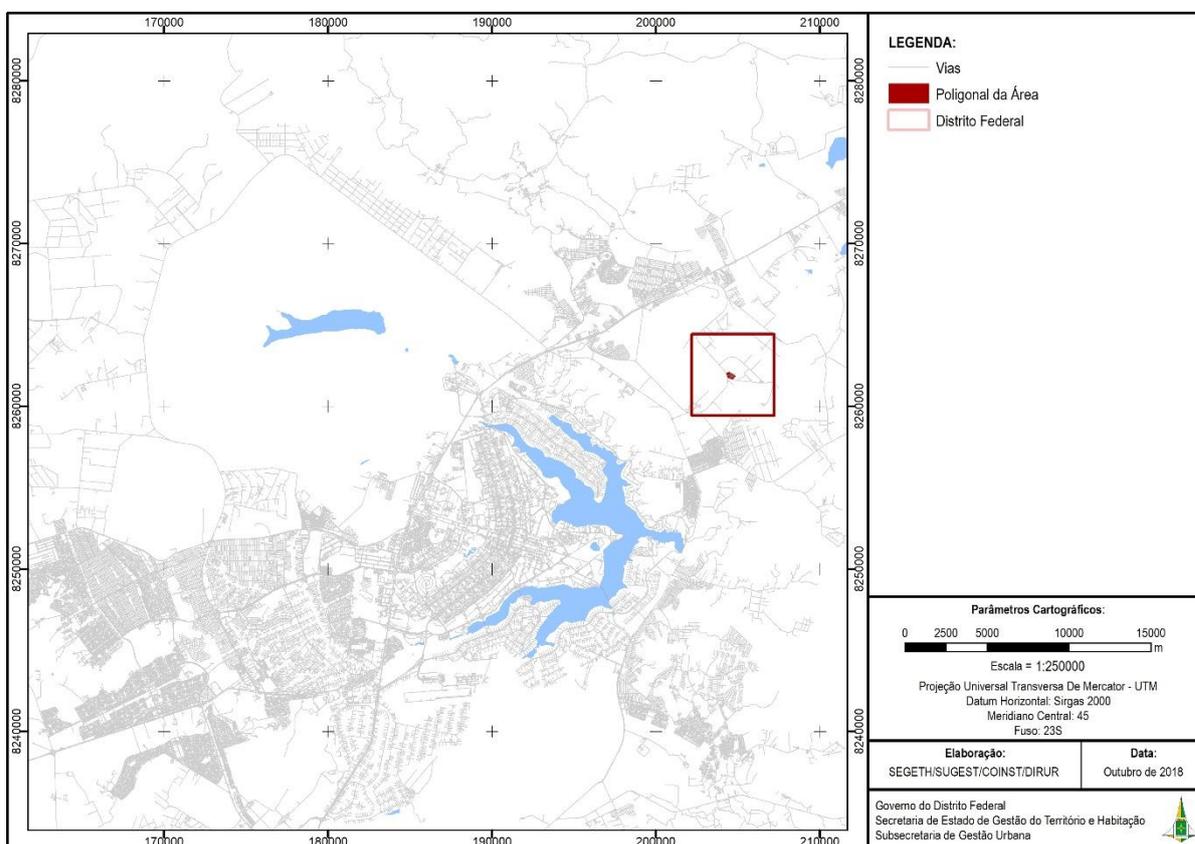


Figura 1: Poligonal da área de estudo.

De acordo com o PDOT-DF/2009, o Parcelamento Urbano Isolado corresponde a uma categoria de assentamentos para fins de regularização, o qual apresenta características urbanas, sendo originalmente implantado em zona rural. 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 no **Decreto n.º 39.037**, de 08 de maio de 2018 (Figura 2). A poligonal será definitivamente aprovada em conjunto com o projeto urbanístico de cada PUI.

Art. 1º Ficam demarcadas as poligonais das seguintes áreas categorizadas como Parcelamentos Urbanos Isolados - PUI, nos termos do art. 132, inciso I, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009:

I - Residencial Victória, localizado na Região Administrativa do Gama - RA II;

II - Comunidade Boa Vista, localizado na Região Administrativa de Sobradinho - RA V;

III - Comunidade Lobeiral, localizado na Região Administrativa de Sobradinho - RA V;

IV - Serra Verde, localizado na Região Administrativa de Sobradinho - RA V;

V - Arrozal, localizado na Região Administrativa de Planaltina - RA VI;

VI - Jardim do Oriente, localizado na Região Administrativa de Planaltina - RA VI;

VII - Privé Morada Norte, localizado na Região Administrativa de Planaltina - RA VI;

VIII - Parque Sol Nascente, localizado na Região Administrativa de Planaltina - RA VI;

IX - Granja Modelo I, localizado na Região Administrativa de Riacho Fundo - RA XVII.

§ 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)

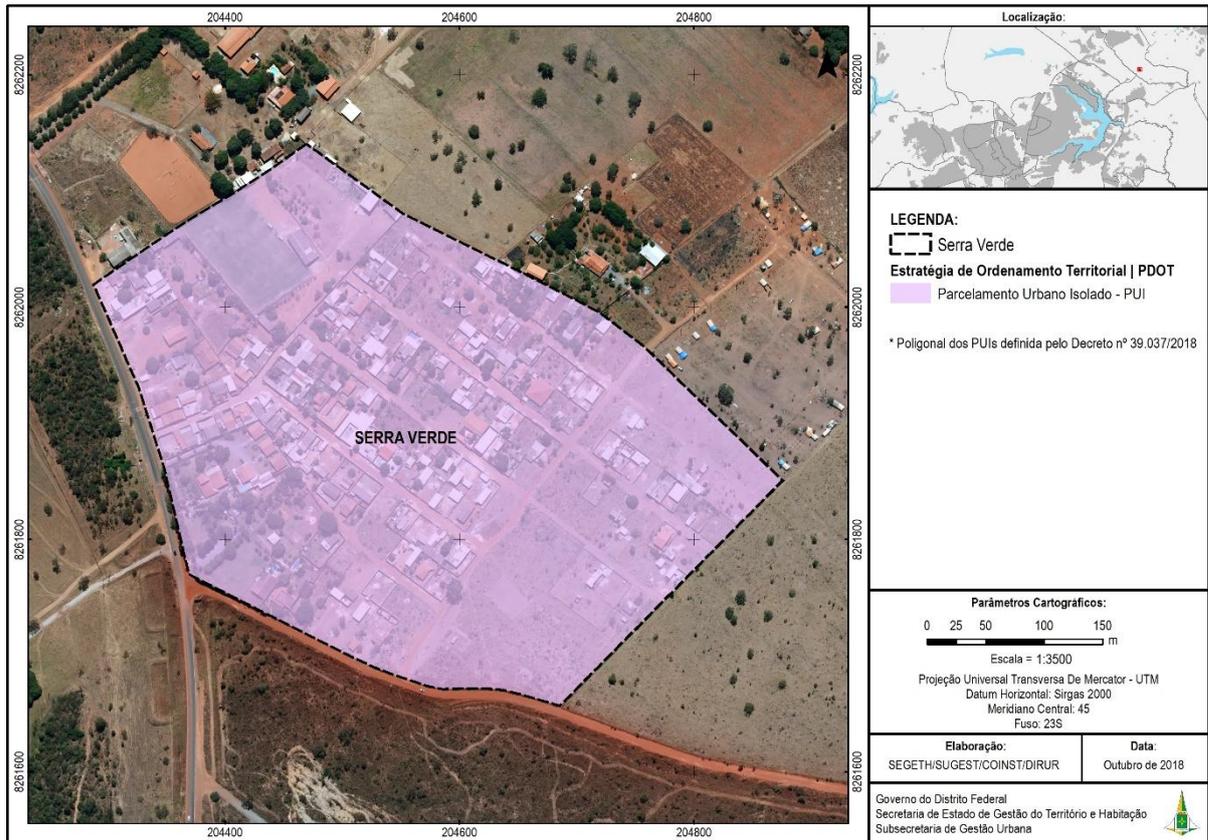


Figura 2: Mapa da poligonal do PUI Serra Verde definida pelo Decreto n.º 39.037/2018.

O Relatório Técnico do referido estudo desenvolvido pela Diretoria de Regularização (SEGETH/SUPLAN/COPLAN/DIREG) caracterizou os PUIs considerando as dimensões urbanística, socioeconômica, jurídico-fundiária e ambiental, além de apresentar alguns requisitos mínimos e complementares. A partir da caracterização, foi realizada a classificação dos PUIs quanto à efetividade da ocupação, à tipologia da ocupação, à modalidade social e à situação fundiária. Por fim, as informações coletadas foram sistematizadas no Relatório Técnico do referido estudo (Figura 3).



Figura 3: Caracterização dos PUI desenvolvidos pela DIREG/SUPLAN.

O Quadro 1, apresenta a classificação do PUI Serra Verde conforme sistematização do Relatório Técnico da SEGETH/SUPLAN/COPLAN/DIREG:

Quadro 1: Classificação PUI Serra Verde – Estudo DIREG/COPLAN/SUPLAN.

SERRA VERDE	N.º DE DOMÍCIOS	120
	N.º DE HABITANTES ESTIMADO	408
	LOCALIZAÇÃO	Menos de 5km da mancha urbana
	TAMANHO MÉDIO DOS TERRENOS	Entre de 800 e 2000 m ²
	USOS E ATIVIDADES	Habitacional
	QUANTO À MODALIDADE SOCIAL	Interesse Específico
	QUANTO À SITUAÇÃO FUNDIÁRIA	União – Propriedade Pública
	QUANTO À EFETIVIDADE	Consolidada
	QUANTO À TIPOLOGIA	URBANO DE TRANSIÇÃO

PARTE I. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

A **PARTE I** deste Estudo Técnico subsidia e complementa as Diretrizes Urbanísticas a serem elaboradas para o **PUI Serra Verde**, assim como legislação, normas e outros estudos pertinentes a área. A partir da poligonal traçada, devem ser consideradas as disposições do PDOT-DF para a área e seu entorno, da mesma forma como deve ser observado o contexto ambiental em que está inserida.

2. DISPOSIÇÕES DO PDOT

De acordo com o Zoneamento definido pelo PDOT-DF, o Serra Verde está inserido na **Zona Rural de Uso Controlado**, na **Macrozona Rural** (Figura 4).

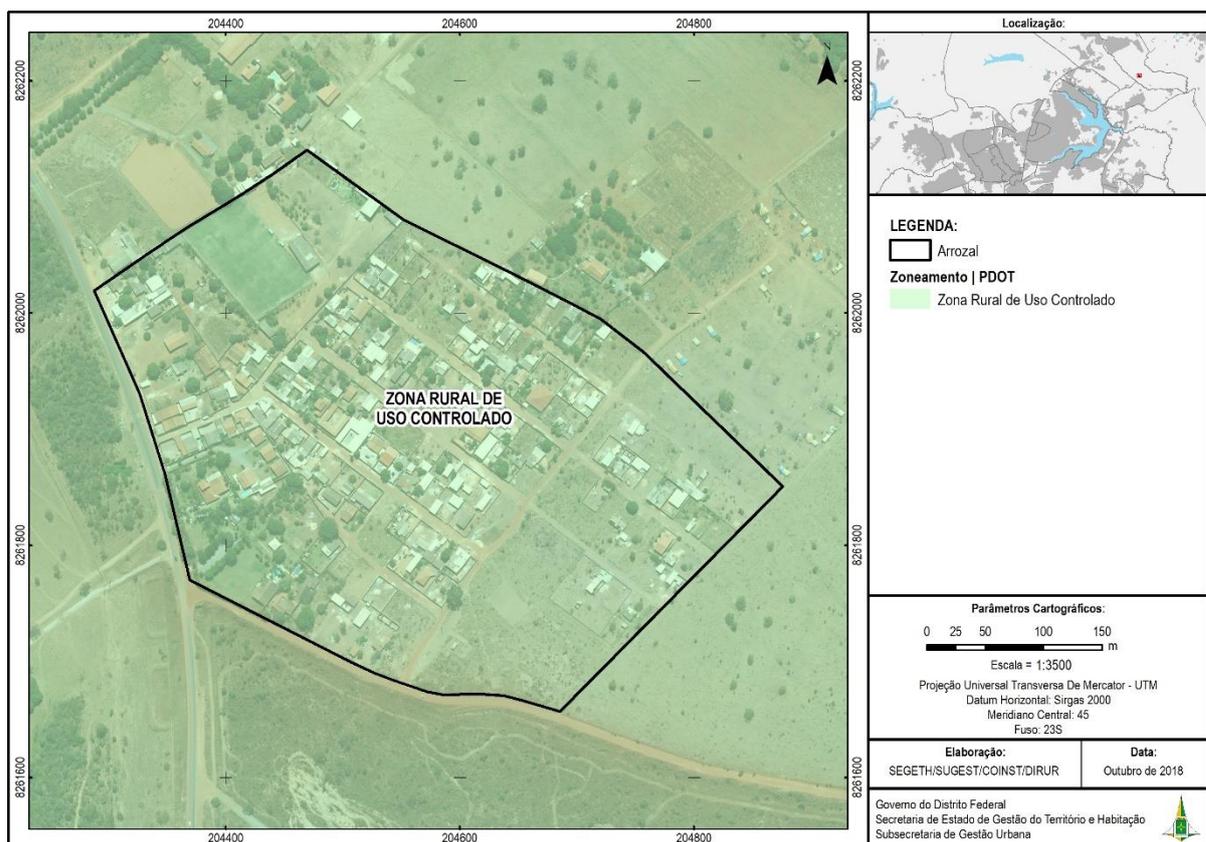


Figura 4: Mapa de Zoneamento do PDOT-DF.

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).

Essa Zona se subdivide em outras cinco Zonas referentes às bacias hidrográficas, sendo a Comunidade Serra Verde está localizado na **Zona Rural de Uso Controlado II**, que compreende as áreas rurais inseridas na bacia do rio Maranhão.

Art. 90. Na Zona Rural de Uso Controlado II, onde, além das atividades agrossilvopastoris comerciais e de subsistência, são desenvolvidas atividades de lazer, esportes de aventura e ecoturismo, devem ser observadas as seguintes diretrizes específicas:

I – incentivar a implementação de empreendimentos de lazer ecológico, como forma de desenvolver o ecoturismo na região, devido ao potencial de uso e visitação dos diversos locais de beleza cênica, cachoeiras, cavernas e matas mesofíticas;

II – limitar a impermeabilização do solo a 5% (cinco por cento) da área das glebas rurais em áreas de recarga de aquíferos, especialmente as situadas na Chapada da Contagem.

Além do Zoneamento, o PDOT-DF propõe um conjunto de intervenções de estruturação do território que constituem as **Estratégias de Ordenamento Territorial**. No Serra Verde,

incide a Estratégia de Regularização Fundiária (Parcelamento Urbano Isolado – PUI Residencial Serra Verde).

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, classificada como Zona de Urbanização Específica, nos termos do art. 3º da Lei federal nº 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 tomando 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 Serra Verde, 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 Serra Verde 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 do relevo e de solo.

3.1. Caracterização do Meio Físico

3.1.1. Geomorfologia

A poligonal da área está inserida na unidade geomorfológica dos Planos Intermediários são caracterizados por um relevo plano a suave ondulado e apresenta declividades menores que 15%, com cotas entre 950 e 1.050 metros (Figura 5). Esta unidade também representa uma área de recarga natural dos aquíferos.

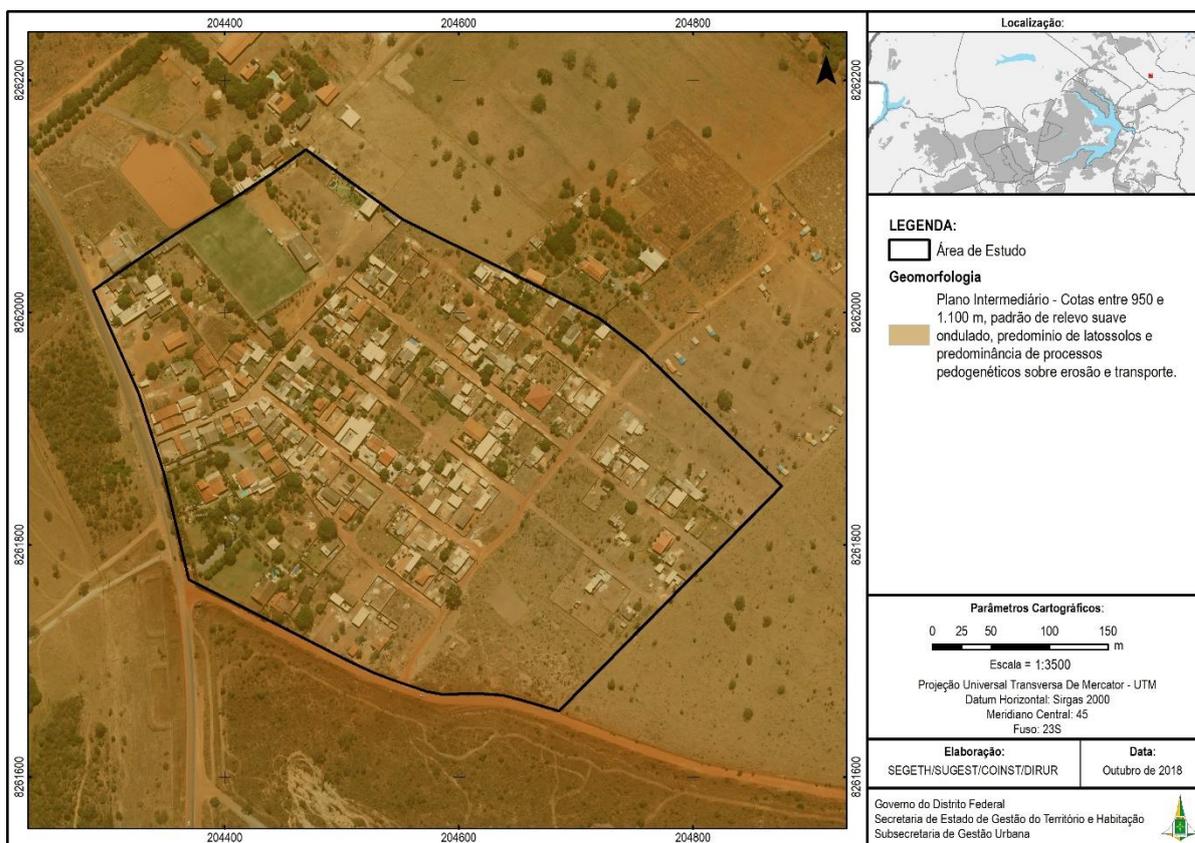


Figura 5: Geomorfologia da poligonal da área.

Na área de estudo são observadas cotas entre 1077 e 1100 metros (Figura 6) e com base na curva hipsométrica (Figura 7), observa-se um equilíbrio entre potencial erosivo e deposicional na área de estudo.

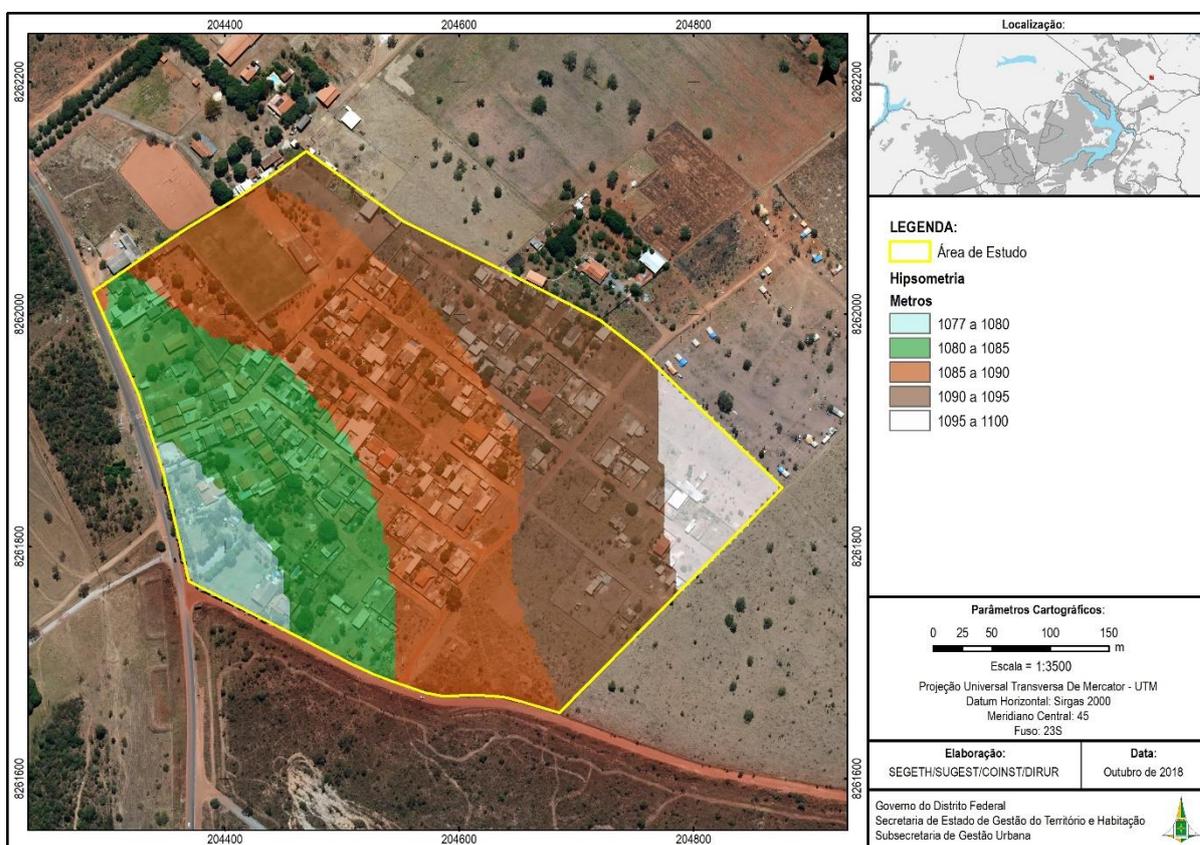


Figura 6: Mapa de hipsometria da área de estudo.

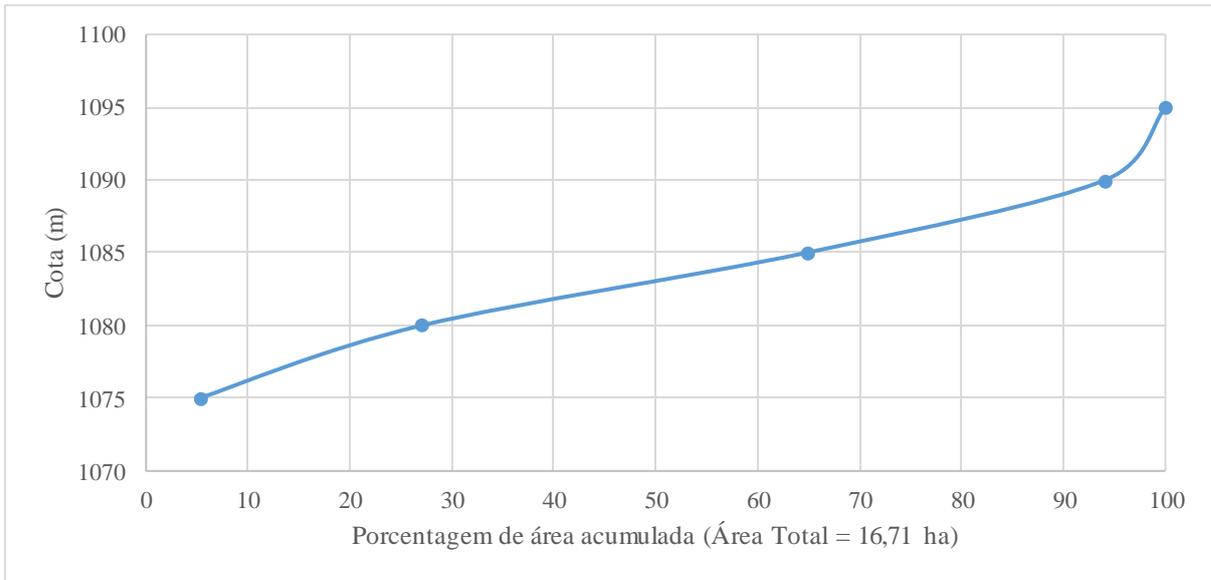


Figura 7: Curva hipsométrica da área de estudo.

O Serra Verde está localizado em uma área caracterizada, predominantemente, por baixas declividades, variando entre 0 e 30%, com poucos trechos com declividade maiores com 30% a noroeste da poligonal (Figura 8).

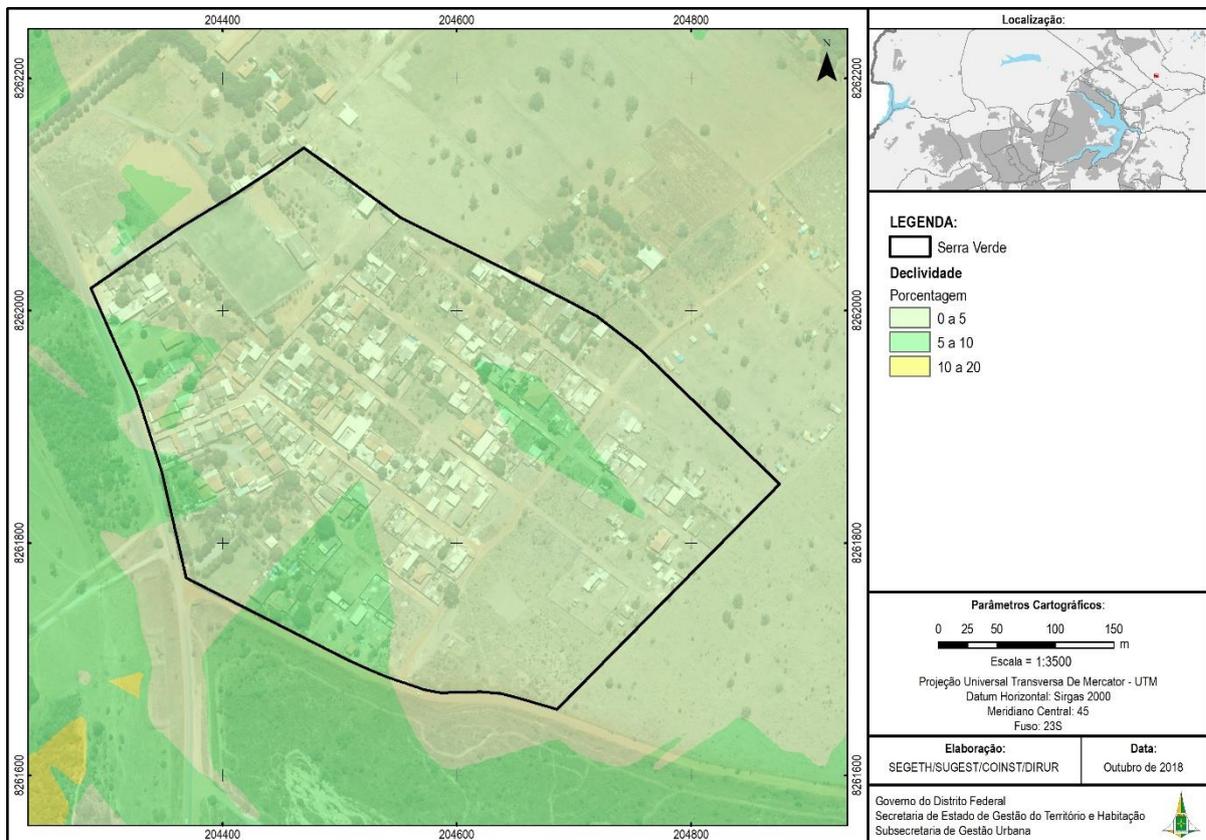


Figura 8: Mapa de declividade da poligonal da área e entorno.

De acordo com a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que regulamenta o parcelamento do solo, em áreas com declividade igual ou superior a 30% não é permitido o parcelamento:

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção (Lei Federal nº 6.766, 1979 – grifo nosso).

Sendo assim, não são observadas áreas dentro da poligonal que apresentem restrições quanto a declividade.

As áreas com declividades inferiores a 3% são sujeitas a acúmulo de água e passíveis de inundação e alagamentos caso estejam sobre influência de corpos de água. Gonçalves (2007) propõe uma taxa de infiltração, considerando somente a inclinação do terreno, de 95% da capacidade de retenção dos solos para declividades inferiores da 8% e de 70% da capacidade de retenção dos solos para declividades entre 8 a 15%. Tal proposta reforça a importância de se adotar uma maior taxa de permeabilidade para a poligonal da área. Segundo Souza (1992 apud COUTINHO, 2013), as áreas com declividades inferiores a 10% são adequadas para escavabilidade em obras de engenharia e para aterros.

A associação das baixas declividades (Figura 8) com a morfologia dos terrenos garantem uma estabilidade natural aos terrenos da área, entretanto a interferência humana, principalmente em relação à retirada da cobertura vegetal e modificação do relevo natural (cortes para abertura de vias e movimentação de terra para aplainamento de terrenos) pode causar um desequilíbrio na estabilidade física original dos solos. As interferências supracitadas, principalmente na área noroeste da poligonal podem ser mais agravantes e inclusive expor a população a situação de risco.

3.1.2. Pedologia

Quanto à pedologia, na poligonal da área são observados Latossolos Vermelho-Amarelo (LVA) e Neossolo Quartzarênico (RQ) (Figura 9). A descrição detalhada de cada unidade é apresentada no Quadro 2.

Os Neossolos Quartarênicos são solos pouco profundos, apresentando textura arenosa ou franco-arenosa, constituídos essencialmente de quartzo, com máximo de 15% de argila. No DF, os Neossolos Quartzarênicos estão relacionados a sedimentos arenosos de cobertura e a alterações de rochas quartzíticas e areníticas, normalmente em relevo plano ou suave-ondulado. Na estrutura morfológica, caracterizam-se por camadas de areia inconsolidadas cuja estrutura é fraca, pouco coerente e constitui basicamente grãos simples. Fisicamente, são muito porosos, excessivamente drenados.

O Latossolos são 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). 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).

O Latossolo Vermelho-Amarelo 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). Nesta unidade há predomínio da infiltração das águas e conseqüentemente maior sensibilidade à redução de recarga e disponibilidade hídrica e à contaminação.

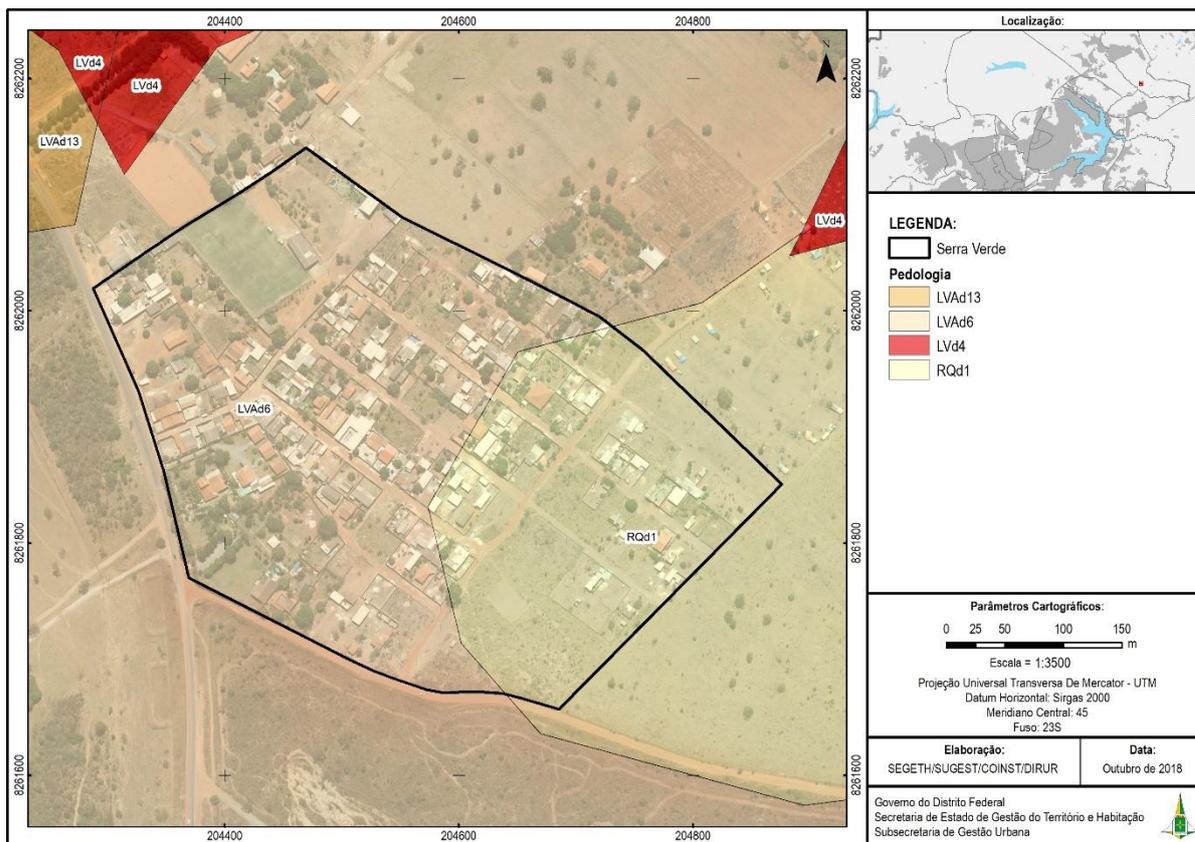


Figura 9: Mapa pedológico da área de estudo e entorno.

Quadro 2. 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 (ARCA YA, 2007)	Profundidade (REATTO et al., 2004)
LVAd6	Latossolo Vermelho-Amarelo	Média	Susceptível (III)	Muito Profundo
RQd1	Neossolo Quartzarênico	Arenoso	Muito Susceptível (IV)	Pouco profundo

3.1.3. Hidrogeologia

Hidrogeologicamente observa-se, na área de estudo, o sistema de aquífero poroso P1, essencialmente representados pelos solos e pelo manto de alteração das rochas (Figura 10). 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) (GONÇALVES, 2016). Nesta unidade devem ser mantidas altas taxas de permeabilidade.

A Figura 10 apresenta a distribuição espacial das unidades hidrogeológicas.

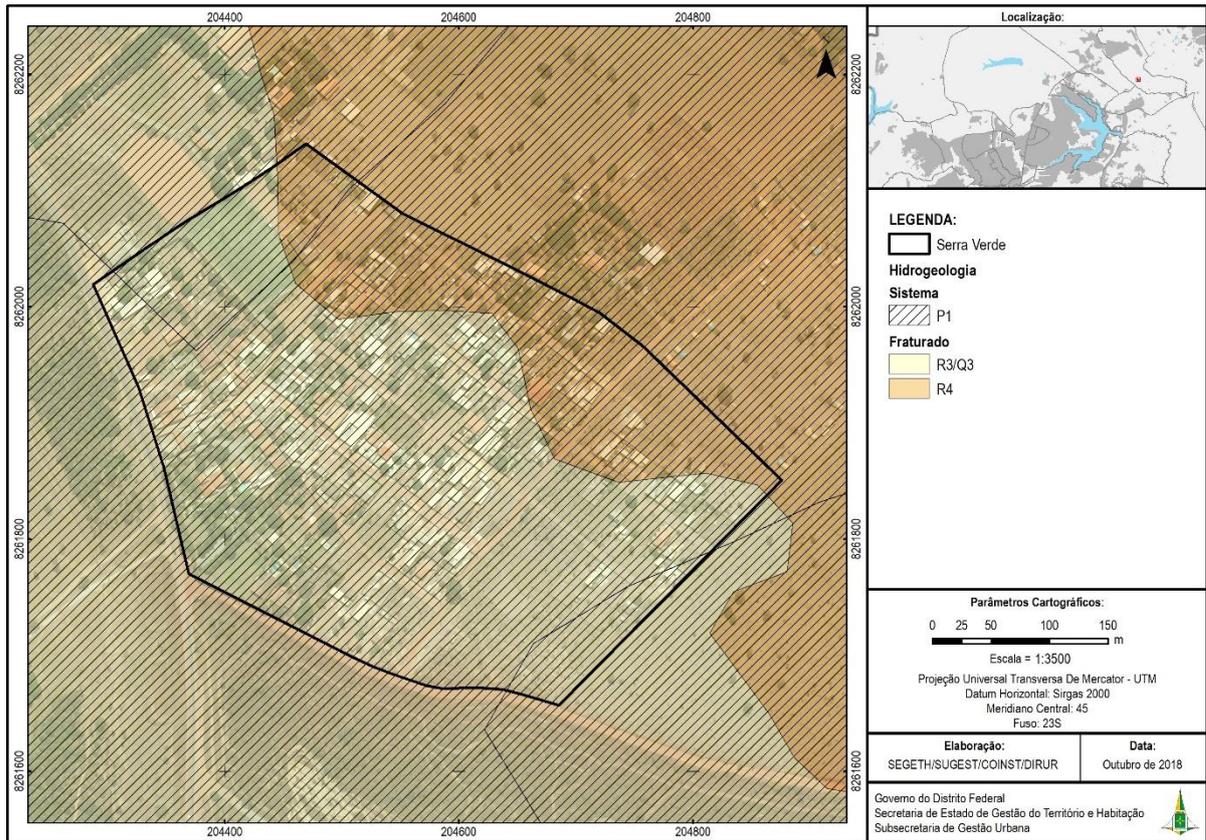


Figura 10: Hidrogeologia da área de estudo e entorno.

Os aquíferos do domínio fraturado são caracterizados pelos meios rochosos, nos quais os espaços ocupados pela água são representados por discontinuidades como microfaturas, fraturas, falhas, diáclases, juntas e zonas de cisalhamento. Os parâmetros hidrodinâmicos variam em função do litotipo, inclusive, podendo variar significativamente em um mesmo tipo litológico, sendo a densidade das discontinuidades supracitadas o fator que controla a condutividade hidráulica dos aquíferos deste domínio.

O subsistema R₃/Q₃ inclui as unidades litoestratigráficas da Formação Serra da Meia Noite e Formação Ribeirão da Contagem do Grupo Paranoá. Nesse sistema, os aquíferos são descontínuos, com extensão lateral variável, livres ou confinados e características hidrodinâmicas muito anisotrópicas. Este subsistema aquífero apresenta importância hidrogeológica relativa local muito alta (FREITAS-SILVA e CAMPOS, 1998).

O Subsistema R₄ é caracterizado litologicamente pelos metarritmitos argilosos do Grupo Paranoá, sendo composto por rochas com cerca de 40% de fração pelítica e 60% de material

quartzítico fino. Este subsistema é caracterizado por aquíferos restritos lateralmente, descontínuos, livres e com condutividade hidráulica baixa. Em função das vazões médias e da grande área de ocorrência, este subsistema apresenta uma importância hidrogeológica relativa local mediana (FREITAS-SILVA e CAMPOS, 1998).

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 (Figura 11). É importante ressaltar que tem caráter de orientação e que estudos específicos devem ser elaborados para quantificar o valor de PR dessas áreas.

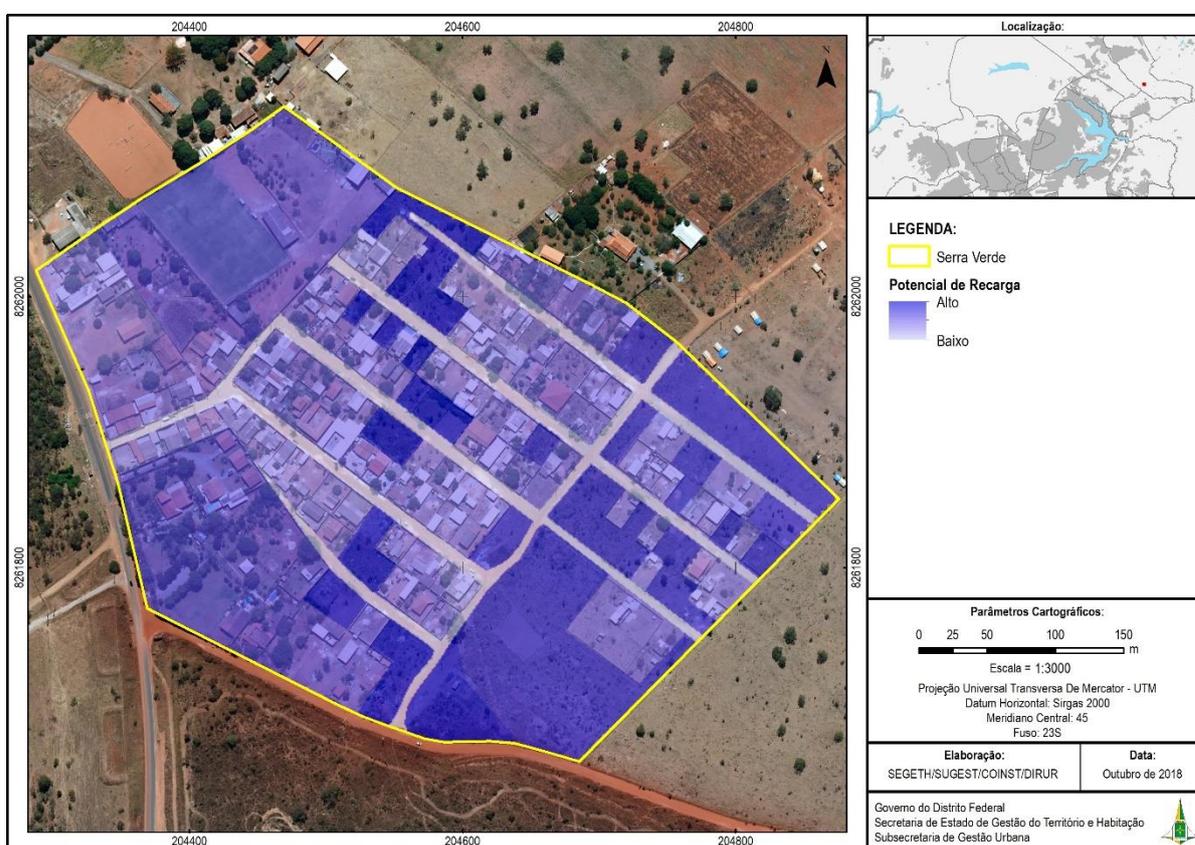


Figura 11: Potencial de recarga da área de estudo.

Nas áreas noroeste e sul da poligonal 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 preservação ou implantação de um ELUP com revegetação dessa área.

3.1.4. Uso do solo

De acordo com o mapa de Uso do e Cobertura da Terra (Figura 12), o Serra Verde possui 51% da sua área ocupada. Entre os usos, abrange, predominantemente, Formação Campestre com 39% da poligonal e Área Urbana com 51% da área da poligonal. Os 10% restantes está relacionado ao sistema viário.

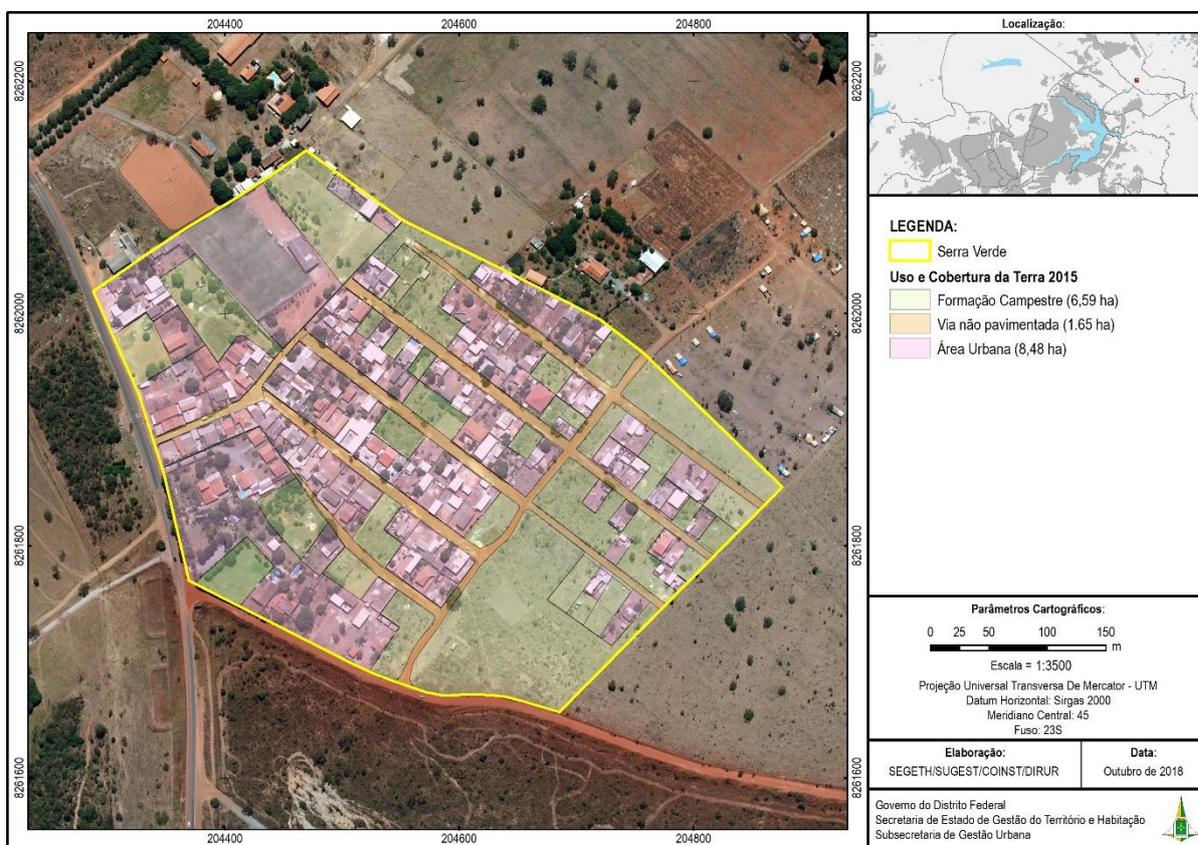


Figura 12: Uso e Cobertura da Terra na poligonal da área do ano de 2015.

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 Residencial Vitória está inserido na 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 (Figura 13).

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.

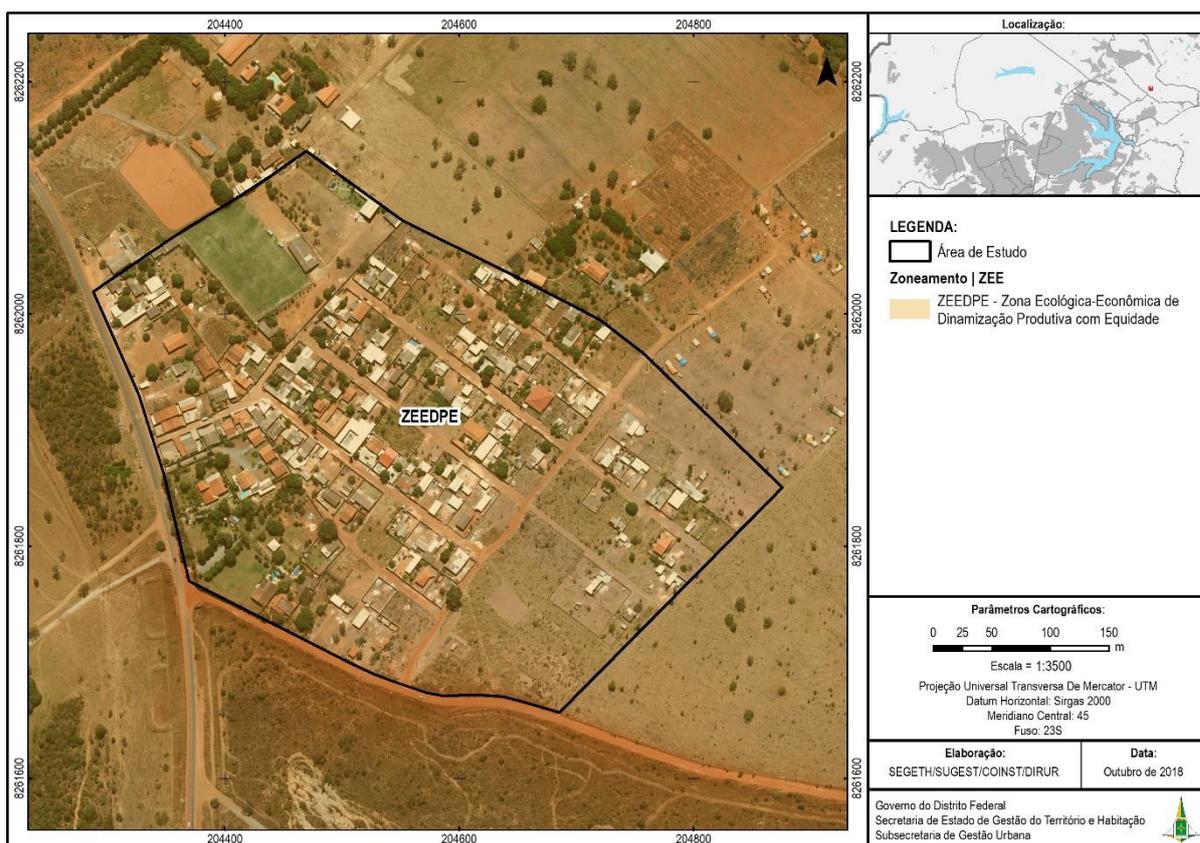


Figura 13: Zoneamento ZEE-DF.

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 Serra Verde está localizado na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 (SZDPE 6) (Figura 14).

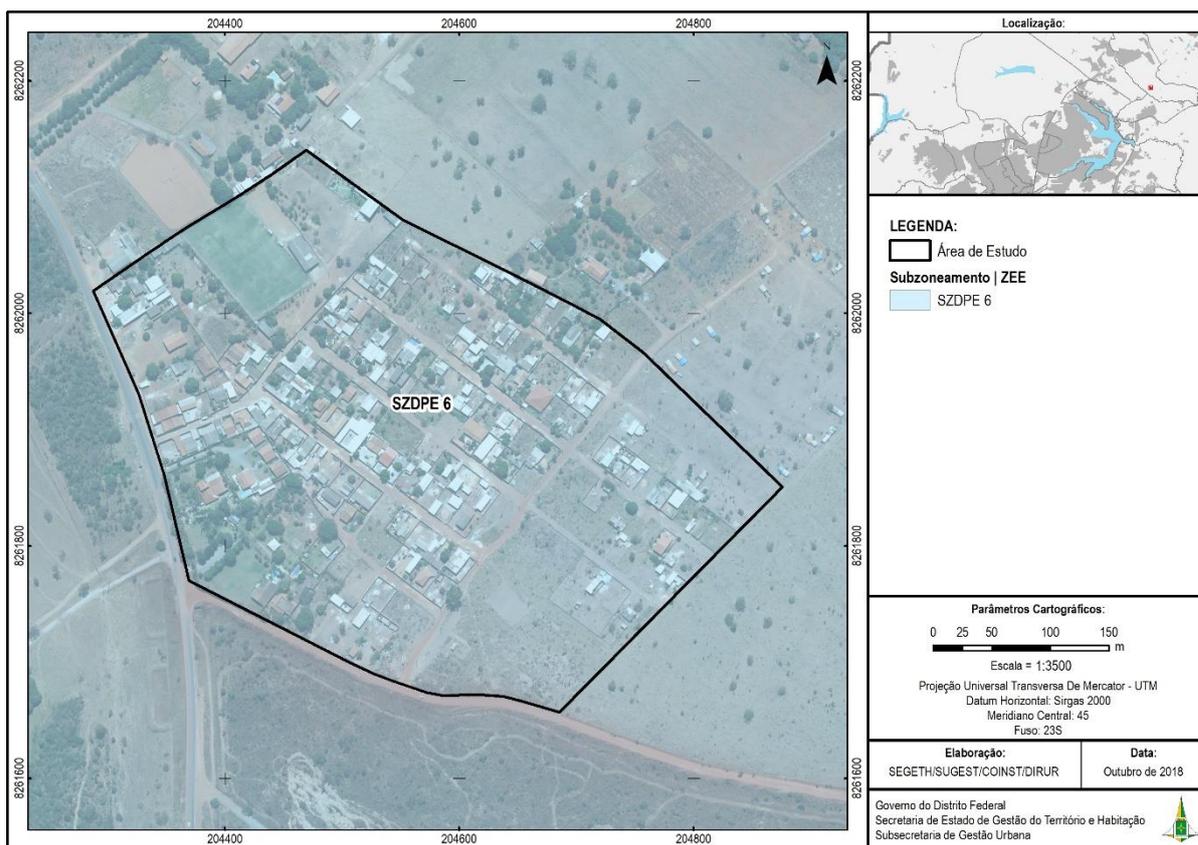


Figura 14: Subzoneamento ZEE-DF.

Os estudos do ZEE-DF apontam a vocação e algumas diretrizes para cada uma dessas subzonas, onde a SZDPE 6 destina-se:

[...] à intensificação e diversificação das atividades produtivas para a garantia da geração de emprego e renda, por meio do desenvolvimento de atividades produtivas, prioritariamente, de natureza N3 e N4 (ZEE-DF, 2017).

Quanto às diretrizes para a SZDPE 6, os estudos do ZEE-DF apontam:

- Estudar a viabilidade de implantação de uma Área de Desenvolvimento Produtivo (ADP) para atividades produtivas de naturezas N4 e N5 em locais lindeiros às rodovias DF-230 e DF-245 no entorno do núcleo urbano de Planaltina, visando à instalação de atividades produtivas vinculadas à dinâmica rural;
- Estudar a viabilidade de implantação de uma Área de Desenvolvimento Produtivo (ADP) para atividades de natureza N4 e N5 ao longo da rodovia DF-001 na região que interliga os núcleos urbanos de Sobradinho e Paranoá, visando garantir geração de emprego e renda para a população das regiões norte e nordeste do Distrito Federal;
- Instituir programas para promover a capacitação e qualificação profissional de mão-de-obra voltada à interação entre a Indústria e as instituições de níveis técnicos e superior, de forma a reduzir os níveis de vulnerabilidade social;
- Priorizar a implantação de infraestrutura para as atividades produtivas de naturezas N3 e N4, bem como para atividades ligadas ao turismo ecológico, rural ou de aventura;
- Priorizar a requalificação de Planaltina, com vistas à sua preparação como centralidade voltada para a Economia da Conservação (N1) e portal de entrada para o turismo rural e ecológico no Distrito Federal, consoante ao Plano de Turismo Distrital;
- Garantir a multifuncionalidade na oferta de lotes urbanos e a existência de lotes institucionais para qualificação e expansão do sistema de mobilidade, propiciando a formação de núcleos urbanos compactos, nos quais se articulam as atividades produtivas de naturezas N1, N2, N3 e N4. Estudar a viabilidade de implantação de uma Área de Desenvolvimento Produtivo (ADP) para atividades produtivas de naturezas N4 e N5 em locais lindeiros às rodovias DF-230 e DF-245 no entorno do núcleo urbano de Planaltina, visando à instalação de atividades produtivas vinculadas à dinâmica rural;

As categorias de atividades produtivas mencionadas (N3 e N4) correspondem à classificação proposta pelo ZEE-DF com a finalidade de diversificação econômica (Quadro 3), orientando o desenvolvimento dessas atividades para cada subzona, como apresentado nas diretrizes de cada uma.

Quadro 3. Classificação de naturezas de atividades produtivas. Fonte: ZEE-DF, 2017.

ATIVIDADES PRODUTIVAS DE NATUREZA 3 (N3)	Atividades do setor terciário e secundário de pequeno porte da economia, não segregadas dos demais usos e respeitadas 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.
ATIVIDADES PRODUTIVAS DE NATUREZA 4 (N4)	Atividades dos setores terciário e secundário da economia nas extremidades da malha urbana e contíguas às rodovias, respeitadas 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.

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 Boa Vista e subsidiar a elaboração das Diretrizes Urbanísticas.

3.3.1. Unidades Hidrográficas

O Boa Vista está inserido, em sua maior parte, na Unidade Hidrográfica Sonhim, com um pequeno trecho a oeste da poligonal localizado na Unidade Hidrográfica Pedreira, ambas inseridas na Bacia Hidrográfica Maranhão, Região Hidrográfica do Tocantins / Araguaia (Figura 15).

Na Figura 15 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.

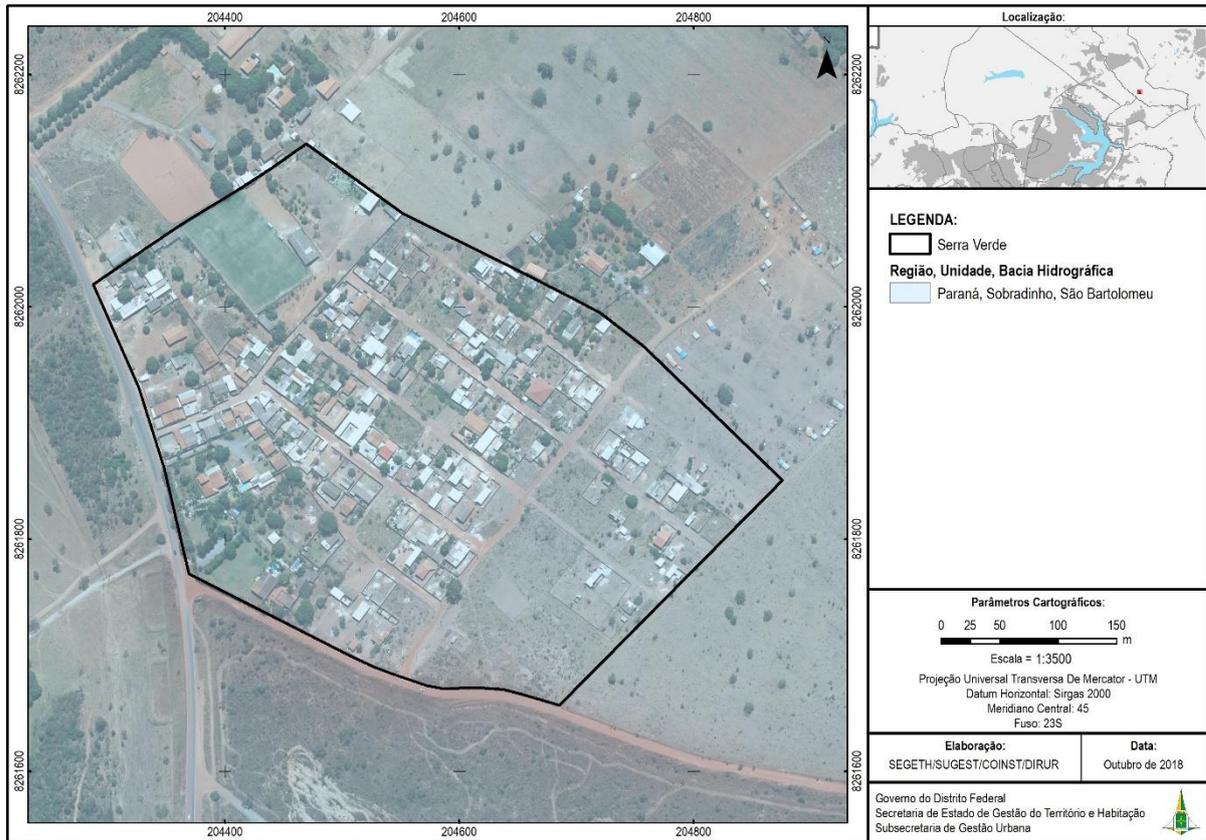


Figura 15: Regiões, Unidades e Bacias Hidrográficas na qual a poligonal esta inserida.

Observa-se uma baixa densidade de drenagem na área noroeste da poligonal, indicando uma maior tendência de infiltração das águas pluviais. Nas áreas próximas aos córregos e ou vertentes, existe uma predominância de escoamento superficial em relação com a infiltração.

3.3.2. 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 Serra Verde encontra-se na **APA do Rio São Bartolomeu**. A Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014 aprova o Rezoneamento e o Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu – APA da BRSB, criada pelo Decreto Federal nº 88.940, de 7 de novembro de 1983, nos termos da Lei Federal nº 9.262, de 12 de janeiro de 1996. O Serra Verde está inserido nas seguintes zonas: Zona de Ocupação Especial de Qualificação (ZOEQ); Zona de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS); e a Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental (ZOEIA) (Figura 16).

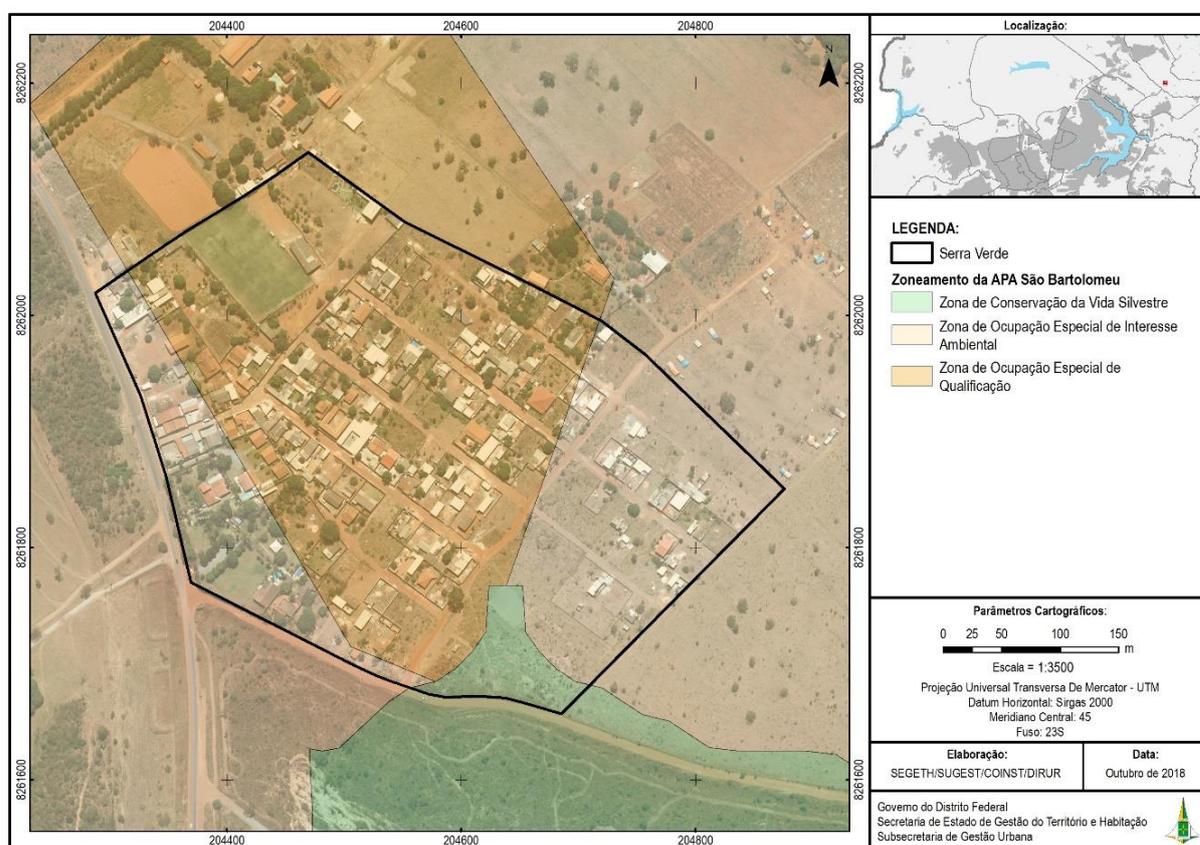


Figura 16: Zoneamento da APA do Planalto Central.

Essa zona possui as seguintes características e restrições ambientais:

Art. 5º É proibido em toda a APA da BRSB:

I – implantação de empreendimento de parcelamento de solo urbano sem projeto urbanístico aprovado pelo órgão competente e sem licença ambiental emitida pelo órgão ambiental competente;

II – disposição de resíduos sólidos, líquidos e gasosos sem coleta e tratamento adequado;

- III** – caça;
- IV** – prática de queimada, exceto para proteção da biota e mediante autorização do órgão ambiental competente;
- V** – supressão de espécimes da vegetação nativa, exceto mediante autorização do órgão competente;
- VI** – utilização de fossas negras ou equivalentes e outros dispositivos de lançamento ou disposição de esgotos sanitários sem tratamento;
- VII** – utilização de agrotóxicos e outros biocidas sem o receituário agrônomico do manejo integrado de pragas;
- VIII** – utilização de aeronaves para pulverização de agrotóxicos, seus componentes e afins;
- IX** – instalação e operação dos seguintes tipos indústrias poluentes, cujo beneficiamento produza efluentes líquidos e gasosos lançados no meio ambiente da APA e capazes de afetar a qualidade dos mananciais destinados ao abastecimento público:
 - a) indústria de produtos minerais não metálicos;
 - b) indústria metalúrgica;
 - c) indústria mecânica;
 - d) indústria de material elétrico, eletrônico e comunicações;
 - e) indústria de material de transporte;
 - f) indústria de borracha;
 - g) indústria de couros e peles;
 - h) indústria química;
 - i) indústria de produtos de matéria plástica;
 - j) indústria têxtil, de vestuário, calçados e artefatos de tecidos;
 - k) serviços de galvanoplastia.

Parágrafo único. Excetuam-se do inciso IX a Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ e as indústrias já licenciadas ou em fase de licenciamento na data de publicação desta Lei.

Art. 10. A ZCVS é destinada à conservação dos recursos naturais e à integridade dos ecossistemas.

§ 1º A ZCVS compõe o corredor ecológico da APA da BRSP.

§ 2º A compensação de reserva legal extrapropriedade de imóvel rural, inserida na APA, é admitida, preferencialmente, na ZCVS.

Art. 11. São normas para a ZCVS:

- I** – as atividades de baixo impacto ambiental e de utilidade pública são permitidas;
- II** – as atividades existentes na data de publicação do ato de aprovação do plano de manejo podem ser mantidas desde que cumpridas as demais exigências legais;
- III** – as atividades desenvolvidas devem respeitar as normas estabelecidas para o corredor ecológico;
- IV** – as práticas sustentáveis nas atividades agropecuárias devem ser incentivadas;
- V** – a pecuária de pequenos animais na forma de confinamento deve ser incentivada prioritariamente;
- VI** – a pecuária extensiva deve utilizar prioritariamente a pastagem nativa;
- VII** – a silvicultura de espécies arbóreas e arbustivas nativas deve ser incentivada;
- VIII** – o Manejo Integrado de Pragas – MIP deve ser obrigatoriamente empregado nas atividades agropecuárias;
- IX** – o estabelecimento de Reserva Legal deve ser priorizado;
- X** – a criação de Reserva Particular do Patrimônio Natural deve ser priorizada;
- XI** – a instalação de hortos para produção de mudas de espécies nativas deve ser incentivada e permitida;
- XII** – é proibido:
 - a) disposição de resíduos de qualquer natureza;
 - b) supressão de vegetação nativa, em qualquer estágio de regeneração, sem autorização do órgão ambiental;

- c) prática de esportes motorizados;
- d) instalação de indústrias de produtos alimentares do tipo matadouros, abatedouros, frigoríficos, charqueadas e de derivados de origem animal.

Art. 12. A ZOEIA tem o objetivo de disciplinar a ocupação de áreas contíguas às ZPVS e às ZCVS, a fim de evitar as atividades que ameacem ou comprometam efetiva ou potencialmente a preservação dos ecossistemas e dos demais recursos naturais.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 14. A ZOEQ tem o objetivo de qualificar as ocupações residenciais irregulares existentes, ofertar novas áreas habitacionais e compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos.

Art. 15. São normas para a ZOEQ:

I – é permitido o uso predominantemente habitacional de baixa e média densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação urbana;

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

III – devem ser adotadas medidas de: a) controle ambiental voltado para o entorno imediato das unidades de conservação, visando à manutenção de sua integridade ecológica; b) controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais; **IV** – para o licenciamento ambiental de empreendimentos, deve ser avaliada a solicitação de exigências adicionais de mitigação e monitoramento de impactos compatíveis com as fragilidades específicas da área de interesse; **V** – os parcelamentos urbanos devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d’água. (Grifo nosso)

3.3.3. 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 à erosão foi feita por Arcaya (2007), por meio de sobreposição indexada que considerou as seguintes temáticas: declividade; litologia; uso e cobertura do solo; geomorfologia; e pedologia (Figura 17).

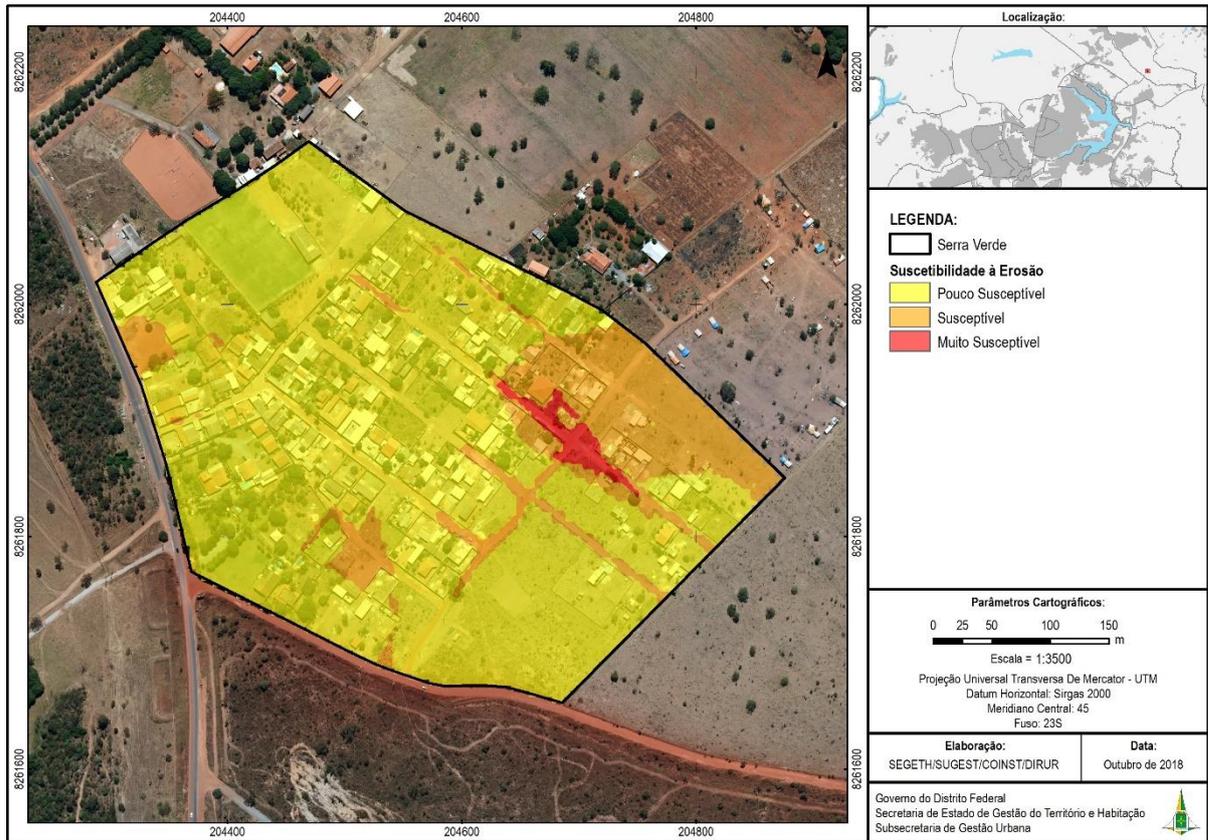


Figura 17: Suscetibilidade a erosão ambiental da poligonal a área.

Na área da poligonal são observadas suscetibilidades média a muito alta à erosão (Figura 17). Nessas áreas, a implantação dos sistemas de drenagem pluvial em áreas urbanas deve ser feita antes da ocupação e em período de seca. A remoção da cobertura vegetal e do solo superficial deve ser realizada somente antes do início da implementação do empreendimento.

Independente da suscetibilidade, a remoção da cobertura vegetal de cerrado pode desencadear processos erosivos, principalmente associados lançamento de águas oriundas de escoamento superficial. As áreas com remanescentes de vegetação nativa devem ser preservadas sendo a sua supressão admitida mediante estudo prévio a ser avaliado pelo órgão competente.

3.3.4. Vulnerabilidade das Águas Subterrâneas à Contaminação

O mapa de vulnerabilidade à contaminação das águas subterrâneas é a representação da integração cartográfica do risco natural à contaminação e do tipo de uso da superfície do terreno. O risco natural é função dos aspectos do meio físico, os quais incluem parâmetros

hidrogeológicos, geológicos, geomorfológicos e pedológicos (FREITAS-SILVA e CAMPOS, 1998).

O mapa de vulnerabilidade à contaminação dos aquíferos, elaborado por Freitas-Silva e Campos (1998), foi realizada aplicando o método *DRASTIC* modificado. O método consiste na atribuição de um peso geral para cada categoria ao invés de um valor numérico para cada parâmetro, como é tradicionalmente aplicado. O produto final foi reclassificado em seis categorias de vulnerabilidade, com os seguintes intervalos: Muito Alto, Alto, Moderado, Mediano, Baixo e Desprezível (Figura 18).

As áreas com vulnerabilidade moderada, por representarem, em geral, áreas de recarga regional, são muito sensíveis a contaminação, sendo importante um controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfície ou em subsuperfície. Poços mal construídos também representam um risco para contaminação de águas profundas.

Não se recomenda a implementação de usos com alto potencial poluidor e sempre que possível o sistema de esgotamento sanitário deve ser implantado antes do parcelamento, dando preferência para a rede de coleta e tratamento às fossas sépticas.

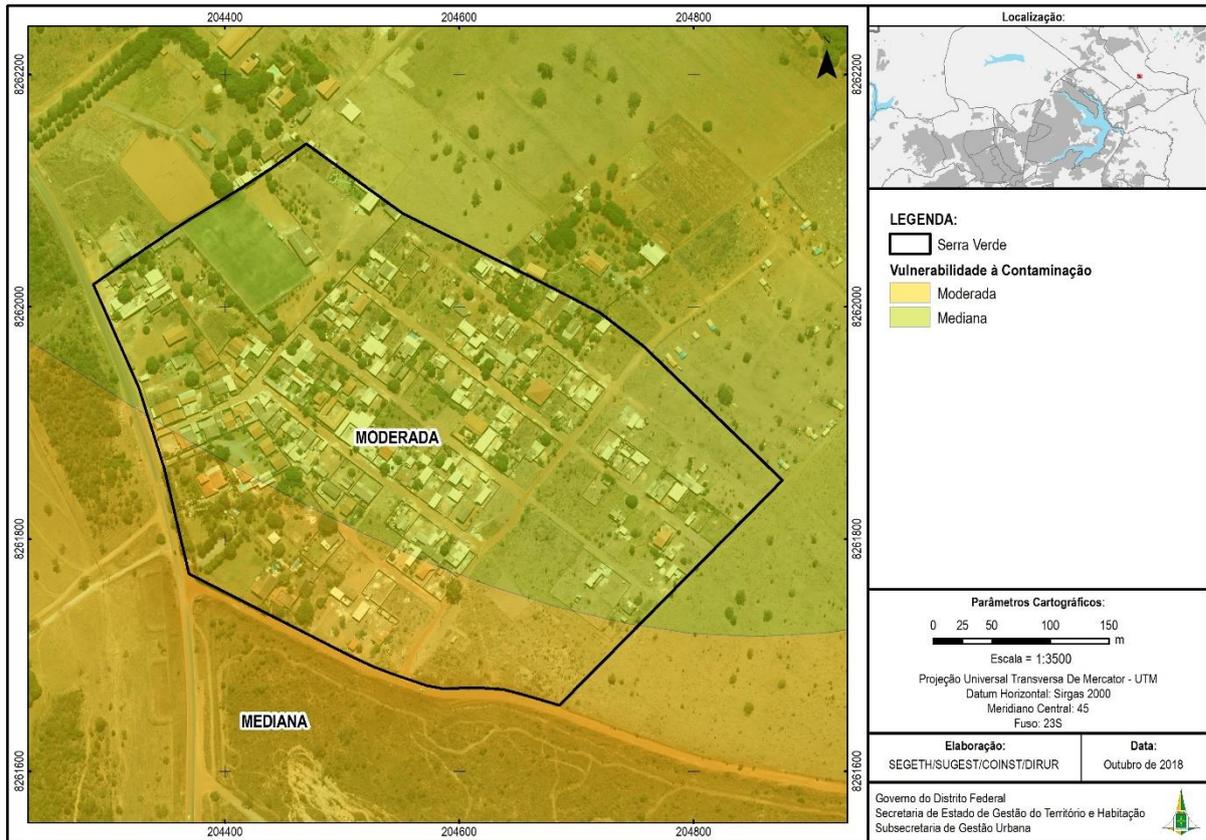


Figura 18: Mapa de Vulnerabilidade à Contaminação das Águas Subterrâneas.

3.3.5. Geotecnia

Na poligonal da área são identificadas duas unidades de materiais inconsolidados (Figura 19). O

Quadro 4 resume as características geotécnicas das unidades de materiais inconsolidados da área de estudo. Cabe ressaltar que, os valores apresentados no

Quadro 4 devem servir de orientação para campanhas de ensaios adicionais não devendo ser utilizados como base para elaboração de projetos.

Na unidade 3.1, verifica-se presença de material francamente arenosos, com significativa contribuição de finos. Esta unidade apresenta um material relativamente homogêneos, tanto em superfície quanto em profundidade (neste caso, um pouco menor), com gradação suave dos solos residuais para a rocha alterada. As espessuras variam entre 0 a 2 e 5 a 10 metros (AGUIAR, 1997). Nesta unidade recomenda-se a adoção de maiores taxas de permeabilidade visando garantir uma maior infiltração das águas pluviais.

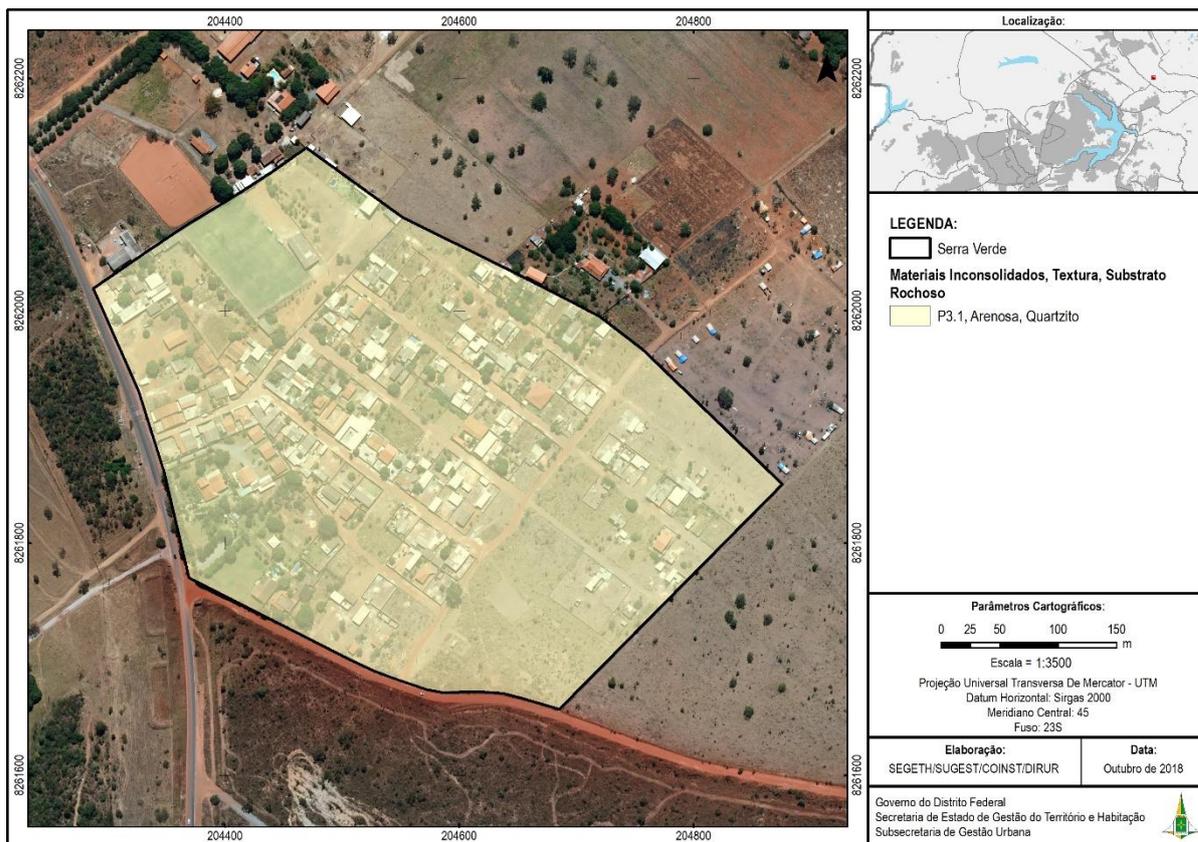


Figura 19: Mapa de materiais inconsolidados da poligonal da área (Modificado de Aguiar, 1997).

Quadro 4: Características gerais das unidades de materiais inconsolidados (Modificado de AGUIAR, 1997).

Unidade	P3.1
Litologia	Quartzito
Textura	Arenosa
Distribuição Granulométrica	Predominante Uniforme
Espessura predominante estimada (m)	0 a 10
Fração Fina	2,9 a 50
Fração Grossa	49,5 a 97,1

Para solos granulares, a gradação contínua faz com que os solos que apresentam melhores condições de compactação e resistência devido ao entrosamento entre as partículas. Por sua vez, os solos granulares com gradação uniforme apresentam uma maior porosidade, quando comparados com solos bem graduados, devido a existência de mais espaços vazios entre os grãos. Quanto maior o diâmetro dos grãos, menor a porosidade mínima devido ao arranjo dos grãos e quanto maior a porosidade, maior a permeabilidade desde que exista conexão entre os poros (MAISSAD, 2016).

A fração fina dos solos exerce um papel fundamental no comportamento de solos. Quando o teor de finos for elevado, torna-se essencial avaliar a umidade, estrutura, o grau de

saturação dos solos e composição mineralógica dos solos. A mineralogia deve ter uma atenção especial visto que solos com mesmo teor de argila podem ter comportamento diferente em função do tipo de argilo-mineral presente no solo. Parâmetros como LL, LP e IP auxiliam na classificação de solos, avaliação da existência de coesão, além de serem utilizados em correlações empíricas (AGUIAR, 1997; MAISSAD, 2016).

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.

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.

PARTE II. ELABORAÇÃO DAS DIRETRIZES

A **PARTE II** desse Estudo Técnico trata da produção de subsídios técnicos para a elaboração das Diretrizes Urbanísticas que se aplicam ao PUI Serra Verde. São traçadas orientações para as Diretrizes de Sistema Viário e Circulação, de Uso e Ocupação do Solo – com o Zoneamento para a área –, de Densidade Populacional, de Áreas Públicas e de Infraestrutura Urbana, que devem ser seguidas para a elaboração dos projetos urbanísticos de regularização a ser desenvolvido para a área.

4. DIRETRIZES DE SISTEMA VIÁRIO E CIRCULAÇÃO

Além do PDOT-DF, o projeto urbanístico de regularização deve observar o **Decreto n.º 38.047**, de 09 de março de 2017¹, que regulamenta o art. 20 do Plano Diretor “no que se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito Federal, para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos, e dá outras providências”. Deve considerar também a **Nota Técnica NT 02/2015-DAUrb/SUAT**², que orienta “a elaboração de projetos urbanísticos quanto ao sistema viário, apresentando a classificação de vias de acordo com o contexto urbano e diretrizes gerais para o planejamento do sistema viário urbano” e o **Guia de Urbanização**³ (SEGETH, 2017).

O projeto urbanístico de regularização deve observar o traçado e a classificação viária constantes na Figura 20:

¹ Disponível em: <https://goo.gl/BqkpTV>

² Disponível em: <https://goo.gl/RndmZq>

³ Disponível em: <http://www.segeth.df.gov.br/guia-urbanizacao/>

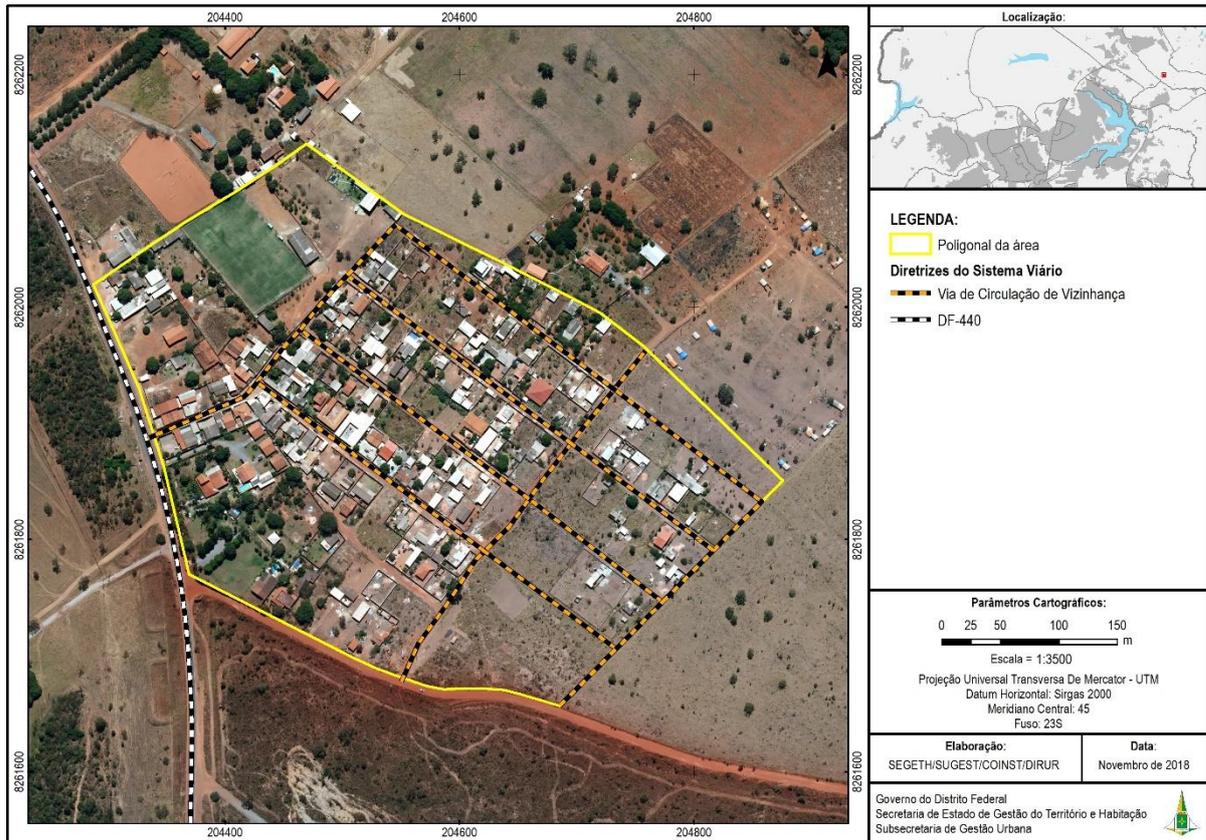


Figura 20: Mapa de Diretrizes de Sistema Viário e Circulação.

O PUI Serra Verde apresenta um sistema viário composto por vias classificadas neste Estudo como Via de Circulação de vizinhança que se conectam à rodovia DF-440. As atividades de comércio e serviços estão dispostas ao longo da rodovia e o uso unifamiliar prepondera nas demais vias.

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 considerando os modos de deslocamento à pé e por bicicleta

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.

Para ao sistema viário o artigo 131 do PDOT define que:

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

(...)

IV - o dimensionamento do sistema viário deverá considerar a configuração das vias e edificações existentes, de modo a minimizar as realocações, desde que garantida a acessibilidade aos serviços públicos indispensáveis à qualidade de vida da população; (...)(PDOT-DF, 2009)”.

Quanto ao Sistema Viário, a **Nota Técnica NT 02/2015-DAUrb/SUAT** caracteriza a **Via de Circulação de Vizinhança** como integrante do sistema viário complementar, com o objetivo de distribuir os fluxos e proporcionar acessibilidade na esfera da vizinhança. São vias de menor porte, voltadas à conectividade interna de áreas predominantemente residenciais (Quadro 5).

Quadro 5. Caracterização de vias urbanas. Fonte: adaptado de Nota Técnica NT 02/2015-DAUrb/SUAT.

VIA DE CIRCULAÇÃO DE VIZINHANÇA	Abrangência	• Vizinhança/local
	Uso do solo	• Predominantemente residencial, ou de acesso interno aos usos comerciais/serviços.
	Modais de transporte	• Equilíbrio entre os modos não motorizados e os motorizados, com prioridade aos pedestres e ciclistas: <ul style="list-style-type: none">○ Transporte coletivo;○ Veículos particulares.

Na direção do conforto do pedestre, torna-se imprescindível a existência de percursos agradáveis com infraestrutura adequada, como pavimentação, arborização, mobiliário urbano e iluminação pública, que atendam a critérios estéticos e também funcionais, a fim de valorizar o pedestre e o ciclista enquanto usuários do espaço público e contribuir para a mobilidade ativa. O passeio deve permanecer livre de obstáculos para garantir a acessibilidade e a continuidade do percurso (Figura 21).

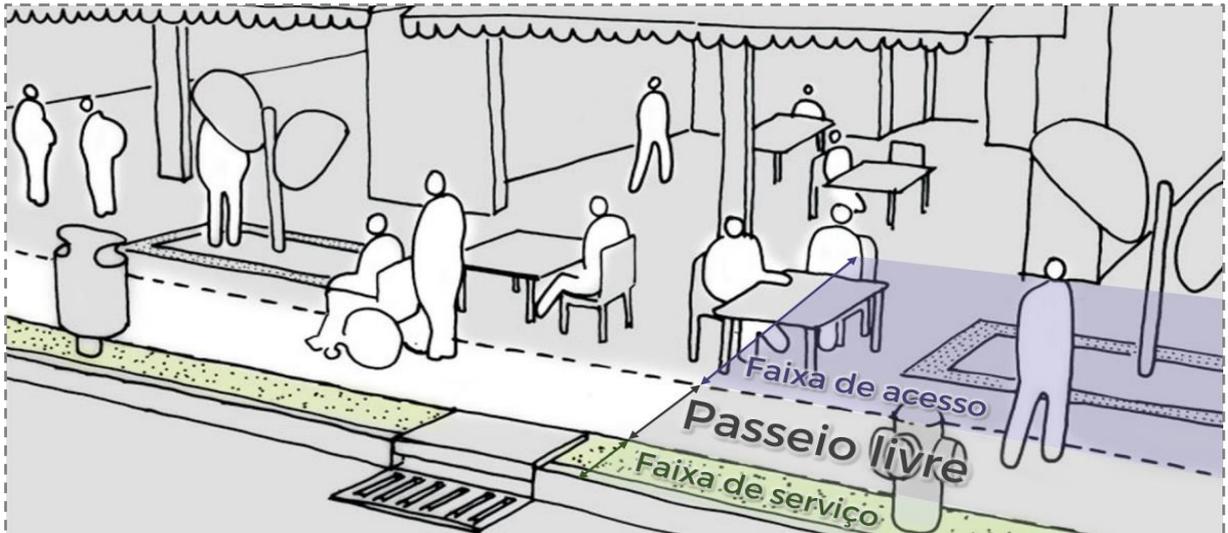


Figura 21: Composição das calçadas. Fonte: Guia de Urbanização, SEGETH, 2017.

O projeto urbanístico de regularização deve complementar as redes de calçadas e de ciclovias/ciclofaixas, garantindo a conexão com os demais modais de transporte. Além da implantação de ciclovias/ciclofaixas, precisam ser previstos paraciclos ou bicicletários ao longo dos percursos e próximos aos EPCs e aos ELUPs e, principalmente, aos pontos de embarque/desembarque do transporte coletivo.

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-DF⁴, atendendo à Estratégia de Ordenamento Territorial que incide na poligonal do PUI Serra Verde: Regularização Fundiária. Além das disposições do PDOT-DF, o uso e a ocupação do solo também devem respeitar a capacidade de suporte ambiental da região⁵ e observar os estudos do Zoneamento Econômico Ecológico – ZEE-DF e o Zoneamento da APA do Rio São Bartolomeu.

As Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo devem definir alguns parâmetros urbanísticos para cada Zona previamente definida no Zoneamento. As Zonas caracterizam-se como porções territoriais com condicionantes urbanísticas e ambientais similares, onde devem incidir os

⁴ Ver item **Erro! Fonte de referência não encontrada.. Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Estudo Técnico.

⁵ Ver item **Erro! Fonte de referência não encontrada.. Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Estudo Técnico.

mesmos parâmetros de uso e ocupação, conferindo uma identidade e uma função para determinada Zona dentro do contexto urbano da área de estudo.

Os parâmetros urbanísticos a serem definidos pelas Diretrizes são: Coeficiente de Aproveitamento Básico, Altura Máxima e Taxa de Permeabilidade (Quadro 6).

Quadro 6. Parâmetros urbanísticos – definições.

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO	DEFINIÇÃO
Altura Máxima	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.
	Cota de soleira 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.
Taxa de Permeabilidade	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	Coeficiente 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 Circulação, o Zoneamento destas Diretrizes, compreendendo que trata-se de uma ocupação consolidada, definiu duas Zonas, apresentadas na Figura 22:

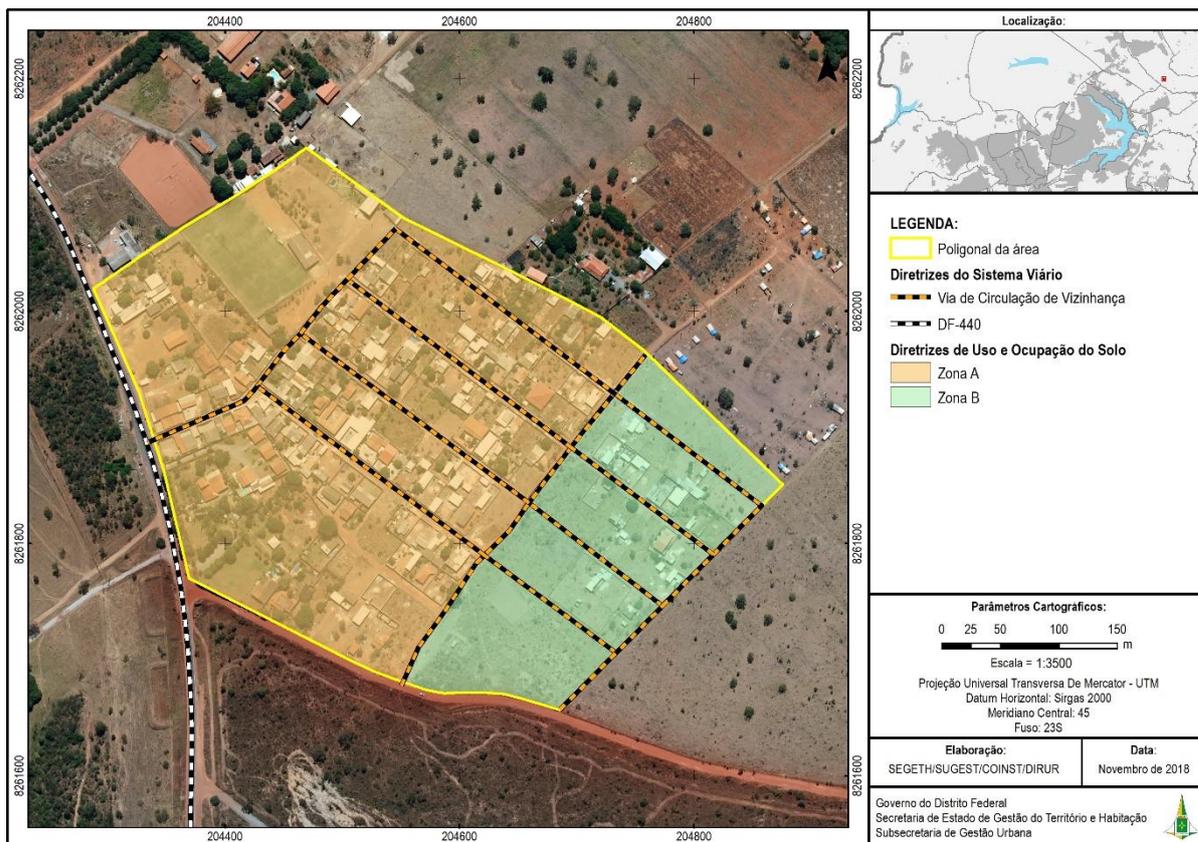


Figura 22: Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e de Sistema Viário e Circulação.

5.1. Zona A

A Zona A corresponde a maior parte da área com maior ocupação urbana consolidada, com uso, predominantemente, residencial unifamiliar. Os outros usos acontecem de forma pontual e estão distribuídos na ocupação, e ao longo da DF 440.

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 de 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, comercial, prestação de serviços, industrial de pequeno porte e baixa incomodidade, institucional e misto (não residencial associado a residencial). Na Zona A, também poderá ser prevista a criação de novos lotes destinados à EPCs que atendam às necessidades da população.

A complementação do parcelamento localizado na Zona A deve adotar a altura máxima de 9 metros e taxa mínima de permeabilidade de 20%.

É admitida a altura máxima de 12 metros para os lotes voltados para a rodovia DF-440.

5.2. Zona B

A Zona B compreende a área que possui menor ocupação e áreas livres, ainda não ocupadas. As áreas livres devem ser destinadas prioritariamente à criação de ELUP, EPU e 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

Desde que atendidos os 5% da área total da poligonal destinados à implantação de áreas públicas, podem ser admitidos outros usos para a Zona B: residencial unifamiliar, comercial, prestação de serviços, industrial de pequeno porte e baixa incomodidade, institucional e misto (não residencial associado a residencial).

A complementação do parcelamento localizado nas Zonas A e B deve adotar a altura máxima de 10,5 metros e atender as Diretrizes definidas no zoneamento da APA do São Bartolomeu.

Tabela 2: Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para o parcelamento da DIUR 18/2018 – PUI Serra Verde

Zona	Uso	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)
A e B	Comercial/ Prestação de Serviço	1	1,5	10,5
	Residencial		1,2	
	Institucional		1,2	
	Misto		1,5	
	Industrial*		1,2	
<p>*A altura da edificação pode ultrapassar o limite máximo estabelecido para o lote, desde que comprovada a necessidade técnica para o funcionamento da atividade; Obs.: A situação fática das unidades deve ser observada no projeto urbanístico de regularização, conforme Art. 131 do PDOT-DF (2009).</p>				

6. DIRETRIZES DE DENSIDADE POPULACIONAL

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 16,71 hectares. Dessa forma, a população máxima estimada a ser atingida deve ser de 2.506 habitantes (Tabela 3).

Tabela 3. Estimativa populacional para o PUI Serra Verde

DENSIDADE	ÁREA (ha)	POPULAÇÃO	
		Mínima	Máxima
Média (de 50 a 150 hab/ha)	16,71	835,5	2.506

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.

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

- 2.000 m² com testada mínima de 30 metros.
- 2.500 m² com testada mínima de 40 metros.
- 2.800 m² com testada mínima de 40 metros.
- 3.000 m² com testada mínima de 40 metros.
- 3.500 m² com testada mínima de 50 metros.
- 7.000 m² com testada mínima de 70 metros.
- 10.000m² com testada mínima de 70 metros.

Os lotes a serem criados aos EPC devem estar, prioritariamente, localizados na Zona B.

7.2 Equipamento Público Urbano – EPU

Os EPUs 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 ELUPs são as áreas destinadas a praças, jardins, parques, áreas de recreação e outros espaços livres, onde não é permitido qualquer tipo de cercamento, garantindo o acesso público.

Os ELUPs devem caracterizar espaços públicos qualificados de lazer e recreação, com infraestrutura e mobiliário urbano que proporcionem atividades diversificadas, a fim de incentivar a sua apropriação pela população. Nos ELUPs, e nas calçadas e ciclovias/ciclofaixas, deve-se pensar na infraestrutura na escala humana, bem sombreados ao longo do dia e bem iluminados à noite. Essa infraestrutura deve dialogar com a instalação do mobiliário urbano, contribuindo para a permanência das pessoas no espaço público pela possibilidade de realizar diversas atividades.

Os ELUPs devem ser conectados entre si por meio de calçadas e ciclovias/ciclofaixas, caracterizando um sistema de espaços livres públicos conectado às redes de transporte coletivo. 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. Nos ELUPs devem ser instalados paraciclos, os quais devem estar em locais acessíveis, sem obstruir o passeio e a livre circulação de pedestres e ciclistas.

Devem ser evitados muros e fachadas cegas voltados para o espaço público, a fim de garantir a permeabilidade visual e física entre o público e o privado.

8. CONCLUSÕES

O projeto urbanístico de regularização do PUI Serra Verde, localizado em Zona Rural e distante de núcleos urbanos consolidados com oferta de serviços, deve prever a implantação de Equipamentos Públicos (EPC e EPU) essenciais à população. Além de estruturar os ELUPs com a implantação/complementação de calçadas acessíveis, arborização, instalação de equipamentos de lazer e mobiliário urbano, com especial atenção às áreas ainda desocupadas no interior do parcelamento.

As Diretrizes Urbanísticas definem parâmetros de uso e ocupação do solo complementares àqueles estabelecidos pelo PDOT-DF para PUIs de Interesse Social, traçaram a complementação do sistema viário e de circulação e identificaram áreas ainda desocupadas prioritárias para a implantação e de EPCs e ELUPs, com base neste Estudo Técnico.

A Zona A compreende as áreas predominantemente ocupadas, caracterizada por uma ocupação urbana consolidada, com a presença predominante do uso residencial unifamiliar enquanto a Zona B compreende as áreas livres, ainda não ocupadas, articuladas ao sistema viário existente que devem ser destinadas prioritariamente à criação de ELUP ou EPC.

O projeto urbanístico de regularização deve prever a implantação de Equipamentos Públicos (EPC e EPU). Além de estruturar os Espaços Livres de Uso Público com a implantação/complementação de calçadas acessíveis, arborização, instalação de equipamentos de lazer e mobiliário urbano, com especial atenção às áreas ainda desocupadas no interior do parcelamento.

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.

- 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.
- MARTINS, E.S., BATISTA, G.M.M. **Compartimentação Geomorfológica e Sistemas Morfodinâmicos do Distrito Federal**. In: FREITAS-SILVA, F.H., CAMPOS, J.E.G. Geologia do Distrito Federal. In: Inventário Hidrogeológico e dos Recursos Hídricos Superficiais do Distrito Federal. Brasília. IEMA/SEMATEC/UnB. Parte I., p. 86, 1998.
- MMA. Ministério do Meio Ambiente. Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio). **Plano de Manejo da APA do Planalto Central**. Brasília, 2015.
- NOVAES PINTO M. Caracterização geomorfológica do Distrito Federal, in: M.Novaes Pinto (org.), **Cerrado: Caracterização, Ocupação e Perspectivas**, Editora da Universidade de Brasília, Brasília, **cap. 9**, p. 285-344, 1994.

- 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.**