

**SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO**

PORTARIA Nº 23, DE 13 DE ABRIL DE 2016.

O SECRETÁRIO DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe confere o Decreto nº 36.236, de 1º de janeiro de 2015, tendo em vista o que consta do Processo Administrativo: 390.000.261/2015, RESOLVE:

- Art. 1º Aprovar as Diretrizes Urbanísticas DIUR 01/2016, constantes do Anexo desta Portaria, aplicáveis ao Setor Habitacional do Torto, na Região Administrativa do Plano Piloto - RA-1.
- Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.
- Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.

THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE

**DIRETRIZES URBANÍSTICAS  
SETOR HABITACIONAL DO TORTO - SHTorto  
APRESENTAÇÃO**

A Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal - SEGETH, órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, tem a competência de definir diretrizes urbanísticas para novos parcelamentos urbanos, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, e do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009. As diretrizes urbanísticas se caracterizam como uma das ferramentas de planejamento urbano e territorial e é elaborada à luz das estratégias de ocupação do território do Distrito Federal.

O presente documento, elaborado pela Diretoria de Meio Ambiente e Abastecimento - DIMAAB, unidade subordinada a Subsecretaria de Áreas Temáticas - SUAT, estabelece as Diretrizes Urbanísticas para a regularização do Setor Habitacional do Torto e deverão ser observadas na elaboração de planos de ocupação, projetos de regularização e projetos urbanísticos de parcelamentos do solo inseridos no setor. As Diretrizes têm prazo de validade de 4 (quatro) anos, conforme estabelece o parágrafo único do art. 7º da Lei Federal 6.766/79, podendo ser reavaliadas em prazo inferior, de acordo com o interesse público ou salvo mudanças de legislação que impliquem alteração de uso e ocupação do solo. A emissão deste documento de diretrizes, consubstanciado no Processo n. 390.000.261/2016, revoga disposições em contrário, em especial o documento relativo as Diretrizes Urbanísticas emitidas em novembro de 2009.

**1. INTRODUÇÃO**

Estas diretrizes urbanísticas visam à ocupação urbana do Setor Habitacional do Torto - SHTorto, área de 341,50 hectares, localizada na Região Administrativa de Brasília - RA-1 conforme consta na Figura 01 - Situação e Localização. A poligonal do Setor Habitacional do Torto foi definida na Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que institui o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, e limita-se a norte e a oeste com o Parque Nacional de Brasília - PNB, a leste com o Rincão do Torto e ao sul com a DF-003 e a área destinada à implantação do Polo Capital Digital. O principal acesso ao setor é realizado pela DF-003, (também denominada BR 020) próximo ao halão do Torto. A ocupação urbana da região é fragmentada. O Setor Habitacional do Torto abrange a área do Parque de Exposições da Granja do Torto, a residência oficial do Presidente da República, pequenas porções territoriais a ser parcelado e seis parcelamentos irregulares que integram a Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT, Figura 02 - Uso e Ocupação do Solo.



Figura 01 - Situação e Localização

Dos parcelamentos irregulares, cinco deles são definidos como Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE, caracterizado por uma população de média e alta renda; e apenas um é definido como Área de Regularização de Interesse Social - ARIS, caracterizado por uma população de baixa renda. A saber:

- "Vila dos Operários" e "Vila dos Técnicos": ocupações mais antigas que têm sua origem no assentamento dos funcionários da Granja do Torto e classificados como Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE;
- "Rua dos Eucaliptos": ocupação composta por lotes residenciais edificados próximos à faixa de domínio da DF-003, no acesso à Residência Oficial, e classificada como Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE;
- Vila dos Funcionários da Residência Oficial: ocupação classificada como Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE;
- "Mini Granjas do Torto": ocupação localizada na porção norte do SHTorto limite com o Parque Nacional de Brasília, classificada como Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE;
- "Vila Wesleyan Roriz": núcleo urbano consolidado próximo à entrada do

Parque de Exposições, sendo classificado como Área de Regularização de Interesse Social - ARIS.

No que diz respeito à titularidade da terra, conforme Despacho nº 144/2009 - NUTOP/TER-RACAP, o Setor Habitacional do Torto é constituído por terras desapropriadas pela TER-RACAP, desapropriadas pela União, não desapropriadas e desapropriadas em comum.



Figura 02 - Uso e Ocupação do Solo

**2. DO PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL - PDOT/2009**

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT estratifica a densidade demográfica em quatro categorias: (i) densidade muito baixa - valores de até 15 (quinze) habitantes por hectare; (ii) densidade baixa - valores superiores a 15 (quinze) e até 50 (cinquenta) habitantes por hectare; (iii) densidade média - valores superiores a 50 (cinquenta) e até 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare; e (iv) densidade alta - valores superiores a 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare. Cabe destacar que a densidade, segundo o PDOT, pode variar dentro de uma mesma porção territorial conforme as diretrizes urbanísticas, mantendo-se a média da parcela do território.

O Setor Habitacional do Torto está inserido em Zona Urbana de Uso Controlado II (Figura 03 - Zoneamento PDOT), composto por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, enclaves de alta densidade, sujeitas a restrições impostas pela sensibilidade ambiental, em especial, pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água. Segundo o Art. 71 do PDOT, a Zona Urbana de Uso Controlado II deverá compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos.

No tocante ao tema de habitação e regularização fundiária, o Setor Habitacional do Torto corresponde à agregação de Áreas de Regularização e áreas não parceladas, com o objetivo de auxiliar a promoção do ordenamento territorial e o processo de regularização a partir da definição de diretrizes mais abrangentes e dos parâmetros urbanísticos, de estruturação viária e de endereçamento. Nesse contexto, o SHTorto é formado por: (i) Áreas de Regularização de Interesse Específico - ARINE; (ii) por Área de Regularização de Interesse Social - ARIS; e (iii) porções territoriais passíveis de novos parcelamentos (Figura 04 - Estratégia de Regularização Fundiária).

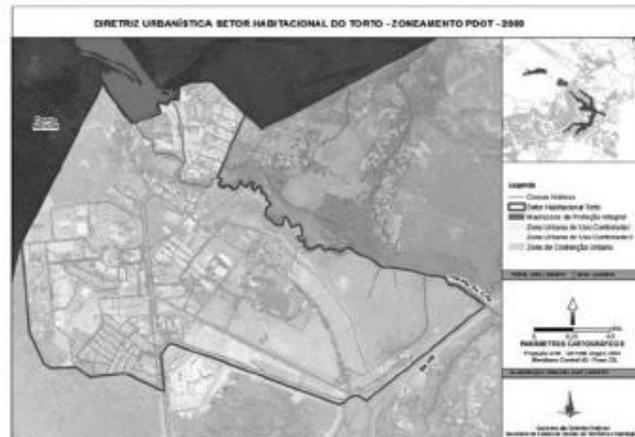


Figura 03 - Zoneamento PDOT



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e**  
**Habitação do Distrito Federal**  
Subsecretaria de Áreas Temáticas - SUAT  
Diretoria de Meio Ambiente e Abastecimento - DIMAAB

# Diretrizes Urbanísticas

## Setor Habitacional do Torto

<b>DIUR 01 2016</b>	Região Administrativa de Brasília – RA I	
	Processo: 390.000.261/2016	
	Data: março de 2016	
	Portaria SEGETH nº	DODF nº
Coordenação Técnica:	Supervisão:	
<b>ADRIANA SALLES G. LEITE</b> Diretora de Meio Ambiente e Abastecimento DIMAAB   SUAT   SEGETH	<b>VICENTE CORREIA LIMA NETO</b> Subsecretário de Áreas Temáticas SUAT   SEGETH	
APROVO:		
<hr/> <b>THIAGO DE ANDRADE</b>		

Secretário de Estado

## ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO .....	4
2.	DO PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – PDOT/2009 .....	6
3.	DIRETRIZES URBANÍSTICAS DO SETOR HABITACIONAL DO TORTO .....	7
3.1.	DIRETRIZES DE MOBILIDADE URBANA.....	7
3.2.	DIRETRIZES DO SISTEMA DE ESPAÇOS VERDES .....	9
3.3.	DIRETRIZES DE USO DO SOLO DO SETOR HABITACIONAL TORTO .....	11
3.3.1.	DIRETRIZES DE USO DO SOLO DAS ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO.....	11
	ARINE - Torto I - Condomínio Mini Granja do Torto .....	13
	ARINE - Torto I – Vila dos Técnicos e Vila dos Operários.....	14
	ARINE - Torto II – Vila dos Funcionários da Residência Oficial .....	15
	ARINE - Torto III – Ruas dos Eucaliptos.....	15
	ARIS - Vila Weslian Roriz .....	16
3.3.2.	DIRETRIZES DE USO DO SOLO DO DAS ÁREAS A PARCELAR .....	17
	Zona A .....	17
	Zona B .....	18
	Zona C .....	19
	Parque de Exposições Agropecuária da Granja do Torto .....	19
3.4.	DIRETRIZES DE OCUPAÇÃO DO SOLO .....	20
3.5.	DIRETRIZES DA DRENAGEM URBANA SUSTENTÁVEL.....	27
3.6.	RECOMENDAÇÕES RELATIVAS AO SANEAMENTO AMBIENTAL.....	28
4.	DISPOSIÇÕES FINAIS.....	29
5.	EQUIPE TÉCNICA .....	29
	ANEXOS.....	30

# **DIRETRIZES URBANÍSTICAS**

## **SETOR HABITACIONAL DO TORTO - SHTorto**

### **APRESENTAÇÃO**

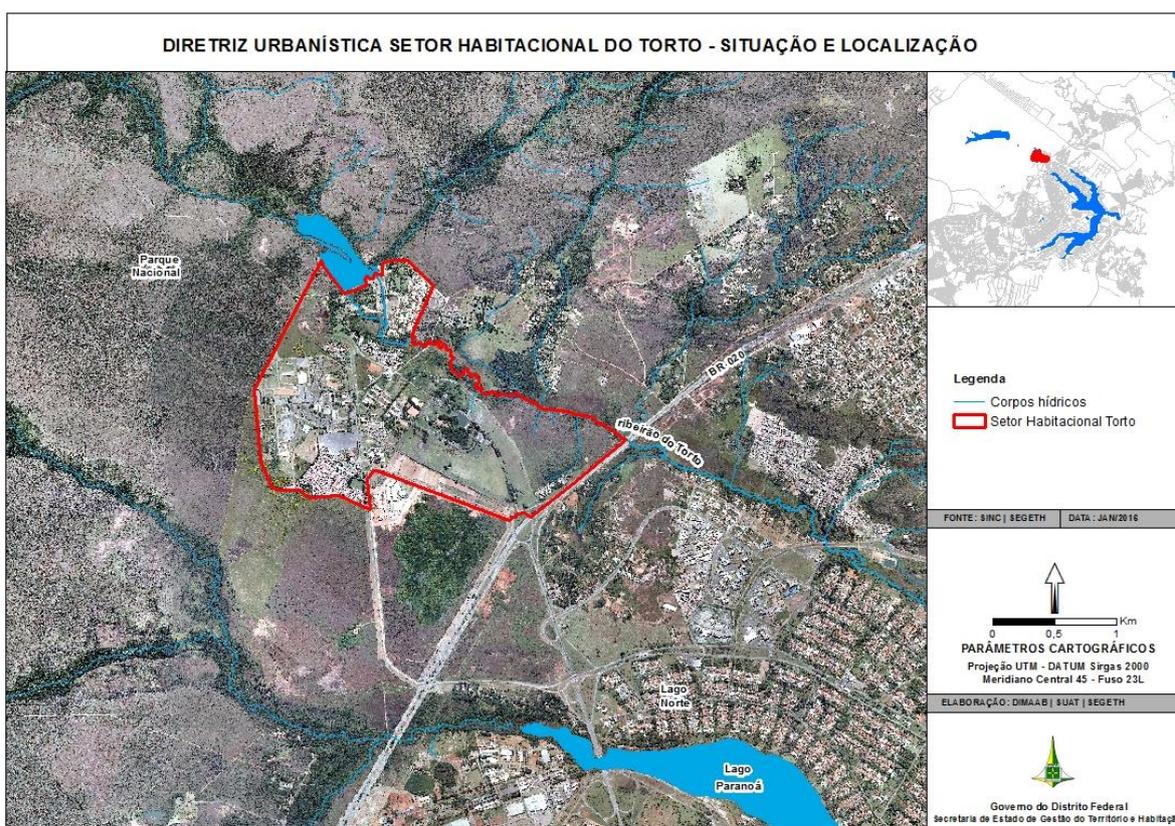
A Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal - SEGETH, órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, tem a competência de definir diretrizes urbanísticas para novos parcelamentos urbanos, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, e do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009. As diretrizes urbanísticas se caracterizam como uma das ferramentas de planejamento urbano e territorial e é elaborada à luz das estratégias de ocupação do território do Distrito Federal.

O presente documento, elaborado pela Diretoria de Meio Ambiente e Abastecimento - DIMAAB, unidade subordinada a Subsecretaria de Áreas Temáticas - SUAT, estabelece as Diretrizes Urbanísticas para a regularização do Setor Habitacional do Torto e deverão ser observadas na elaboração de planos de ocupação, projetos de regularização e projetos urbanísticos de parcelamentos do solo inseridos no setor. As Diretrizes têm prazo de validade de 4 (quatro) anos, conforme estabelece o parágrafo único do art. 7º da Lei Federal 6.766/79, podendo ser reavaliadas em prazo inferior, de acordo com o interesse público ou salvo mudanças de legislação que impliquem alteração de uso e ocupação do solo. A emissão deste documento de diretrizes, consubstanciado no Processo n. 390.000.261/2016, revoga disposições em contrário, em especial o documento relativo às Diretrizes Urbanísticas emitidas em novembro de 2009.

### **1. INTRODUÇÃO**

Estas diretrizes urbanísticas visam à ocupação urbana do Setor Habitacional do Torto – SHTorto, área de 341,50 hectares, localizada na Região Administrativa de Brasília – RA-I conforme consta na Figura 01 – Situação e Localização. A poligonal do Setor Habitacional do Torto foi definida na Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que institui o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, e limita-se a norte e a oeste com o Parque Nacional de Brasília – PNB, a leste com o Ribeirão do Torto e ao sul com a DF -003 e a área destinada à implantação do Polo Capital Digital. O principal acesso ao setor é realizado pela DF-003, (também denominada BR 020) próximo ao balão do Torto.

A ocupação urbana da região é fragmentada. O Setor Habitacional do Torto abrange a área do Parque de Exposições da Granja do Torto, a residência oficial do Presidente da República, pequenas porções territoriais a ser parcelado e seis parcelamentos irregulares que integram a Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT, Figura 02 – Uso e Ocupação do Solo



Dos parcelamentos irregulares, cinco deles são definidos como Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE, caracterizado por uma população de média e alta renda; e apenas um é definido como Área de Regularização de Interesse Social – ARIS, caracterizado por uma população de baixa renda. A saber:

- “Vila dos Operários” e “Vila dos Técnicos”: ocupações mais antigas que têm sua origem no assentamento dos funcionários da Granja do Torto e classificados como Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE;
- “Rua dos Eucaliptos”: ocupação composta por lotes residenciais edificados próximos à faixa de domínio da DF-003, no acesso à Residência Oficial, e classificada como Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE;
- Vila dos Funcionários da Residência Oficial: ocupação classificada como Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE;
- “Mini Granjas do Torto”: ocupação localizada na porção norte do SHTorto limite com o Parque Nacional de Brasília, classificada como Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE- “Vila Weslian Roriz”: núcleo urbano consolidado próximo à entrada do Parque de Exposições, sendo classificado como Área de Regularização de Interesse Social – ARIS.

No que diz respeito à titularidade da terra, conforme Despacho nº 144/2009 – NUTOP/TERRACAP, o Setor Habitacional do Torto é constituído por terras desapropriadas pela TERRACAP, desapropriadas pela União, não desapropriadas e desapropriadas em comum.



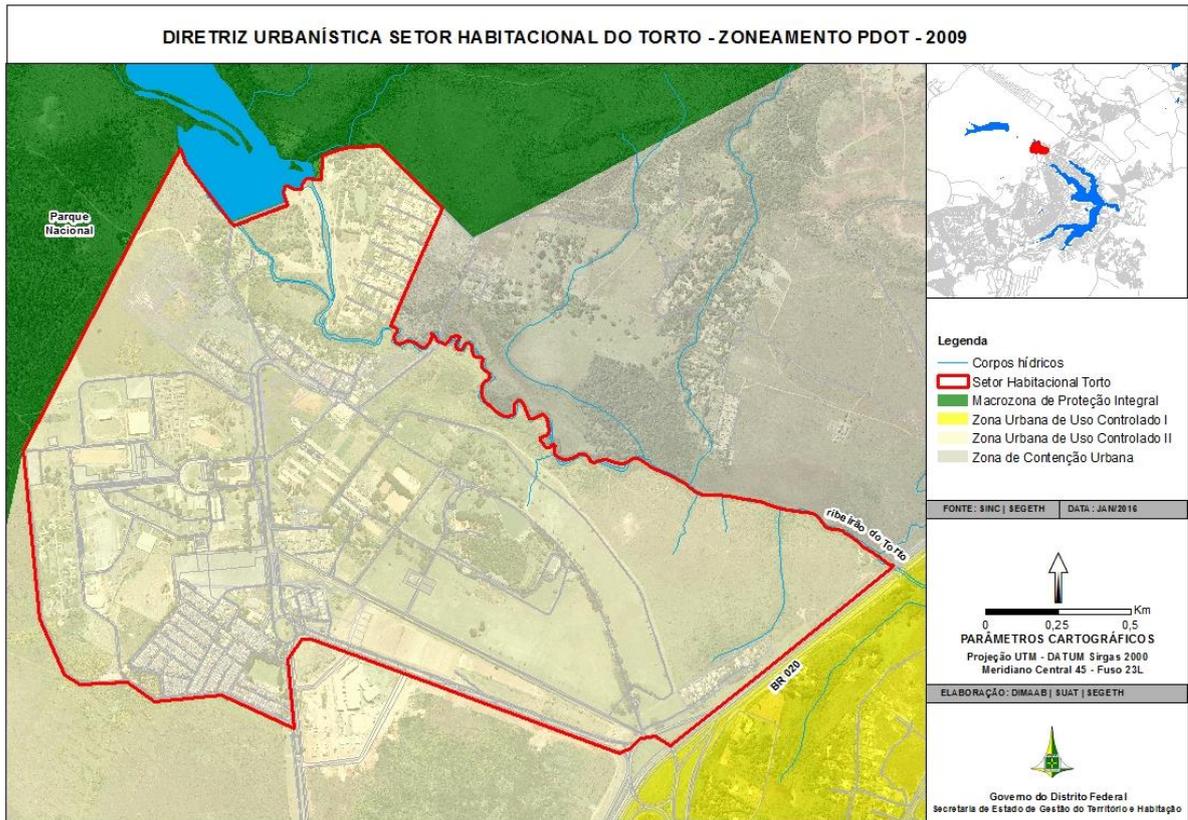
**Figura 02 – Uso e Ocupação do Solo**

## **2. DO PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – PDOT/2009**

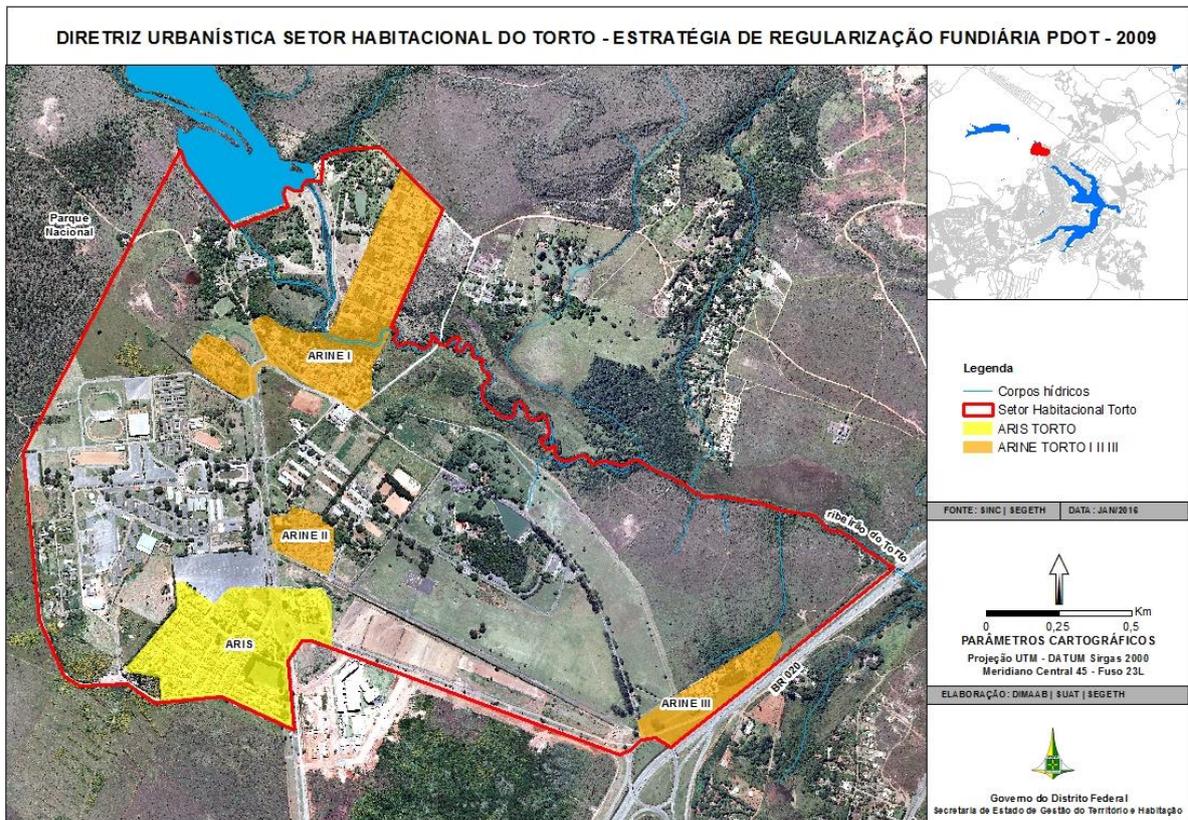
O Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT estratifica a densidade demográfica em quatro categorias: (i) densidade muito baixa – valores de até 15 (quinze) habitantes por hectare; (ii) densidade baixa – valores superiores a 15 (quinze) e até 50 (cinquenta) habitantes por hectare; (iii) densidade média – valores superiores a 50 (cinquenta) e até 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare; e (iv) densidade alta – valores superiores a 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare. Cabe destacar que a densidade, segundo o PDOT, pode variar dentro de uma mesma porção territorial conforme as diretrizes urbanísticas, mantendo-se a média da parcela do território.

O Setor Habitacional do Torto está inserido em Zona Urbana de Uso Controlado II (Figura 03 – Zoneamento PDOT), composto por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, enclaves de alta densidade, sujeitas a restrições impostas pela sensibilidade ambiental, em especial, pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água. Segundo o Art. 71 do PDOT, a Zona Urbana de Uso Controlado II deverá compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos.

No tocante ao tema de habitação e regularização fundiária, o Setor Habitacional do Torto corresponde à agregação de Áreas de Regularização e áreas não parceladas, com o objetivo de auxiliar a promoção do ordenamento territorial e o processo de regularização a partir da definição de diretrizes mais abrangentes e dos parâmetros urbanísticos, de estruturação viária e de endereçamento. Nesse contexto, o SHTorto é formado por: (i) Áreas de Regularização de Interesse Específico – ARINE; (ii) por Área de Regularização de Interesse Social – ARIS; e (iii) porções territoriais passíveis de novos parcelamentos (Figura 04 – Estratégia de Regularização Fundiária).



**Figura 03 – Zoneamento PDOT**



**Figura 04 – Estratégia de Regularização Fundiária**

No Setor Habitacional do Torto incide o Polo Capital Digital (Figura 05 – Estratégia de Integração Ambiental, de Dinamização e Polo Multifuncional), consoante à Estratégia de Dinamização de Espaços Urbanos. A estratégia é voltada à configuração de novas centralidades, promovendo o desenvolvimento urbano, econômico e social e a indução do crescimento local e regional, mediante a diversificação do uso do solo, a implantação de centros de trabalho e renda e a melhoria dos padrões de mobilidade e acessibilidade, observada a capacidade de suporte socioeconômico e ambiental do território.

Na área de influência do Setor incide o Polo Multifuncional Torto – PM 9, como parte da Estratégia de Implantação de Polos Multifuncionais. A estratégia tem como base a implantação de equipamentos regionais, em especial os terminais rodoviários de passageiros, e tem objetivo fomentar o desenvolvimento de subcentralidades vinculadas à acessibilidade decorrente da Rede Estrutural de Transporte Coletivo.

No Setor está sobreposto o conector ambiental do Torto, que faz parte da Estratégia de Integração Ambiental do Território, que “visa promover maior integração e articulação entre os espaços naturais e construídos, favorecendo o fluxo biótico e a manutenção dos aspectos funcionais dos ecossistemas naturais e construídos, de forma a assegurar a biodiversidade local” que ocorre ao longo do curso do ribeirão do Torto e na foz no lago Paranoá.

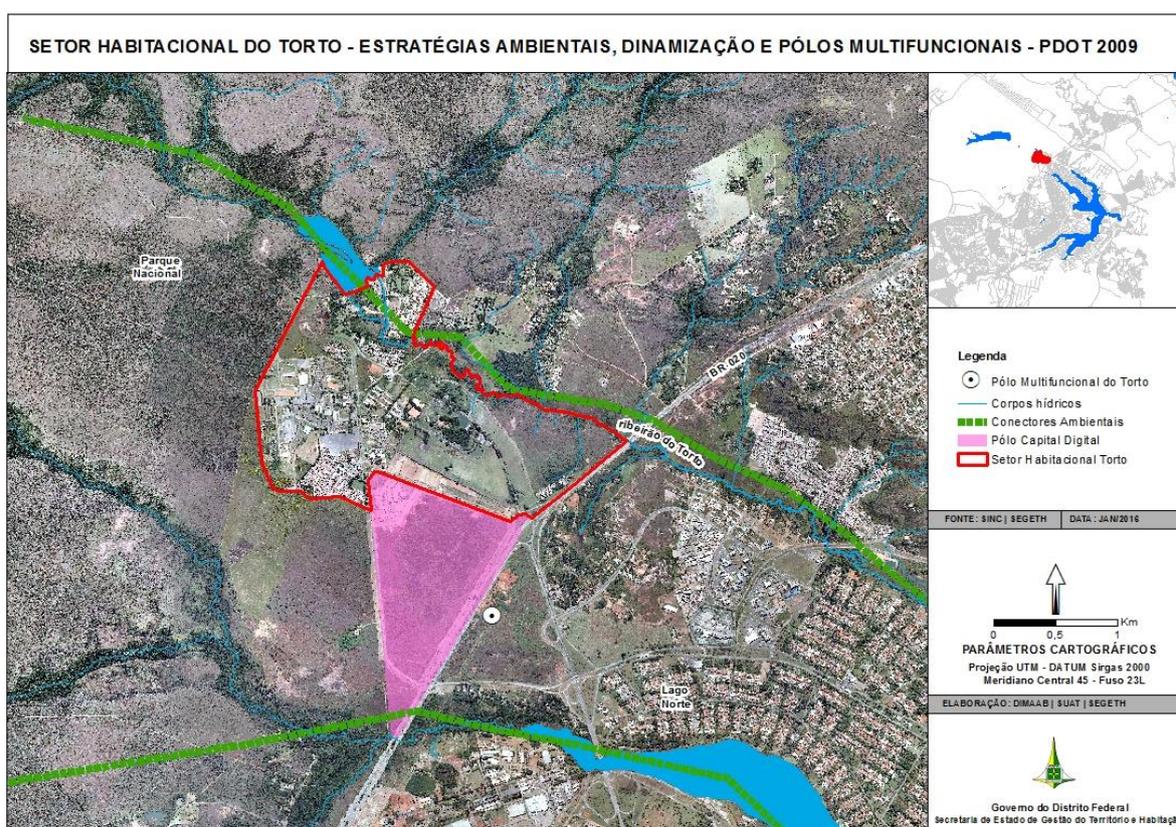


Figura 05 – Estratégia de Integração Ambiental, de Dinamização e Polo Multifuncional

### **3. DIRETRIZES URBANÍSTICAS DO SETOR HABITACIONAL DO TORTO - SHTorto**

As Diretrizes Urbanísticas relativas ao uso e ocupação do solo para o Setor Habitacional do Torto foram definidas tendo como base as macrodiretrizes do PDOT/2009; as diretrizes da Portaria n. 65/2012 – IPHAN; o Zoneamento da APA do Planalto Central (Portaria nº. 28/2015 – ICMBio); Zoneamento do Parque Nacional de Brasília (Portaria n. 12/2016 – ICMBio) e o zoneamento da Área de Relevante Interesse Ecológico - ARIE do Torto (Instrução nº. 181/2014 – IBRAM). Complementarmente, foram consultados os estudos contratados pela TERRACAP para elaboração de projetos de regularização fundiária, dos quais constam consultas às concessionárias e informações do estudo ambiental, e realizadas vistorias que auxiliaram na compreensão do território.

Ao final, a elaboração das diretrizes seguiu duas premissas:

- a grande sensibilidade ambiental da região;
- o reconhecimento da situação fática das ocupações irregulares.

O produto resultante é um conjunto de informações técnicas e conceituais que fundamentarão os projetos a serem elaborados para o Setor Habitacional do Torto. As informações estão consolidadas em textos descritivos, tabelas e croquis de zoneamento de usos e ocupação do solo, complementares entre si. Oportuno destacar que os mapas e croquis constantes neste documento são meramente ilustrativos e conceituais não representando, portanto, dimensionamento real ou localização precisa, mas sim a concepção de planejamento urbano a ser adotado. Tal precisão acontecerá no momento da elaboração do projeto de parcelamento do solo.

A Diretriz Urbanística para o Setor Habitacional do Torto é composta por seis itens:

- i. Diretrizes de Mobilidade Urbana;
- ii. Diretrizes do Sistema de Espaços Verdes;
- iii. Diretrizes de Uso do Solo do Setor Habitacional Torto;
  - Diretrizes de Uso do Solo das Áreas de Regularização;
  - Diretrizes de Uso do Solo das Áreas a Parcelar;
- iv. Diretrizes de Ocupação do Solo;
- v. Diretrizes de Drenagem Urbana Sustentável;
- vi. Recomendações Relativas ao Saneamento Ambiental.

Devido às especificidades que caracterizam as áreas de regularização, para a elaboração das Diretrizes de Uso do Solo (item iii) o Setor Habitacional do Torto foi dividido em duas categorias: uma que contém as áreas de regularização (ARINE e ARIS) e outra que abarca o restante da gleba. As demais Diretrizes foram elaboradas para a gleba como um todo.

#### **3.1. DIRETRIZES DE MOBILIDADE URBANA**

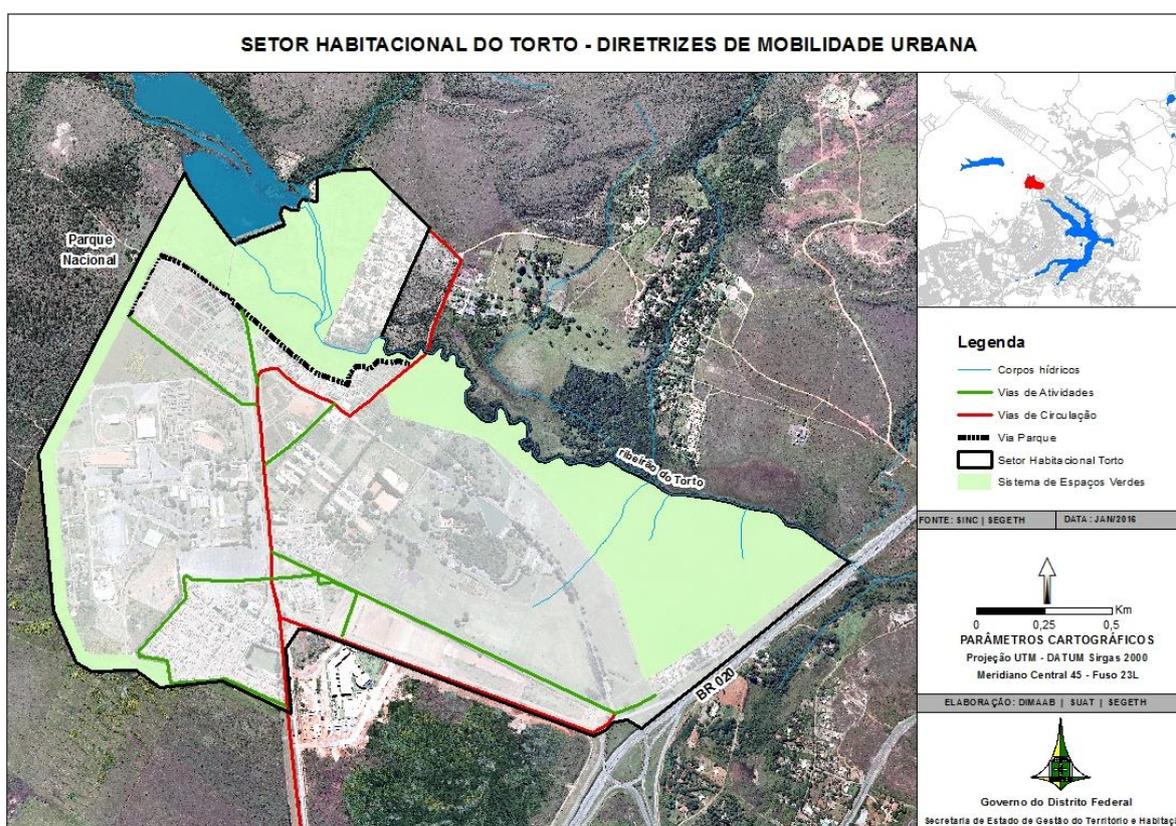
A promoção da mobilidade urbana, um dos objetivos gerais do PDOT, envolve acesso amplo e democrático ao espaço urbano, de forma segura, socialmente inclusiva e ambientalmente sustentável. De acordo com o Plano Diretor de Transporte Urbano do DF - PDTU, a mobilidade urbana deve ir além da fluidez de veículos e considerar o contexto circundante e os usos do solo adjacentes, os modais de transporte não poluentes, e a acessibilidade às pessoas de todas as idades e habilidades físicas.

Nessa perspectiva, foram incorporadas à documento um conjunto de diretrizes específicas para a mobilidade urbana. Particularmente, as diretrizes estabelecem orientações quanto à implantação de sistema viário que deverá:

- reconhecer o sistema viário existente e sempre que possível utilizá-lo como principais eixos viários;
- integrar os parcelamentos existentes de forma a evitar que a segregação física contribua para a segregação social;
- estar de acordo com a legislação pertinente, respeitando os princípios de acessibilidade, mobilidade sustentável e inclusão social.

O acesso ao Setor ocorre por duas entradas, ambas na rodovia DF-003. Não consta no PDTU nenhum programa específico de transporte coletivo urbano que incida no Setor.

Para o Setor Habitacional do Torto é proposto traçado viário estruturador, constituído das principais vias de conexão, às quais os parcelamentos do solo urbanos deverão estar articulados, conforme apresentado no **Mapa 01 - Diretrizes de Mobilidade Urbana**. As vias principais propostas são classificadas, de acordo com o contexto urbano, em Vias Arteriais, Coletoras e Vias Parque, cujas definições constam na NT 01/2015-DAurb/SUAT, Processo nº 390.000.872/2014. O traçado apresentado, no entanto, poderá adequar-se às necessidades técnicas, tais como a implantação de um sistema de transporte coletivo, as exigências do processo de licenciamento ambiental ou as especificidades do processo de regularização urbana.



**Mapa 01 - Diretrizes de Mobilidade Urbana**

Para as principais ligações internas e de articulação com sistema rodoviário limítrofe foram indicadas **Vias de Circulação** e **Vias de Atividades** que, em sua maioria, nascem do reconhecimento

do sistema viário existente. A proposta de **Via Parque**, contornando a área verde do Setor, tem como objetivo promover o acesso e a visibilidade a áreas públicas de lazer e convívio, incorporando-as ao contexto urbano. Sugere-se que a via tenha pavimentação diferenciada, medidas de *traffic calming*, e abertura das edificações lindeiras (fachada ativa), de forma a permitir apropriação por parte da população das áreas verdes e públicas que delimita.

Além dessas vias, os projetos urbanísticos deverão prever sistema viário complementar que integre os parcelamentos existentes de forma a evitar que a segregação física contribua para a segregação social. As vias planejadas deverão conferir permeabilidade viária ao tecido urbano, garantindo acesso, circulação e mobilidade para a população.

Ao se fazer o dimensionamento das vias, as opções e facilidades para os pedestres e ciclistas devem ser tão ou mais atrativos do que as facilidades para o automóvel individual. As vias devem ser seguras e, sempre que possível, os modos não motorizados devem ter prioridade sobre os demais modos, em especial nas áreas de conflito, tais como as interseções viárias.

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

- nos casos em que não houver viabilidade técnica de aplicação dos parâmetros mínimos estabelecidos pelo Decreto nº 33.741, de 28 de junho de 2012, a solução aplicada no projeto viário deverá ser justificada e submetida a análise e aprovação dos órgãos gestores, conforme disposto no art. 76 do referido Decreto;
- vias cujas caixas têm dimensionamento inferior a 9,00m deverão ser classificadas como vias compartilhadas;
- os lotes com interferência com as caixas das vias propostas nos projetos urbanísticos de regularização deverão ser registrados com suas dimensões e áreas devidamente ajustados à caixa da via, e os proprietários notificados da necessidade de liberação de área para implantação do sistema viário;
- nos casos em que a largura livre de obstáculo para a circulação de pedestre da calçada for menor que 1,20m, em qualquer dos lados da via, serão tratados como vias compartilhadas.

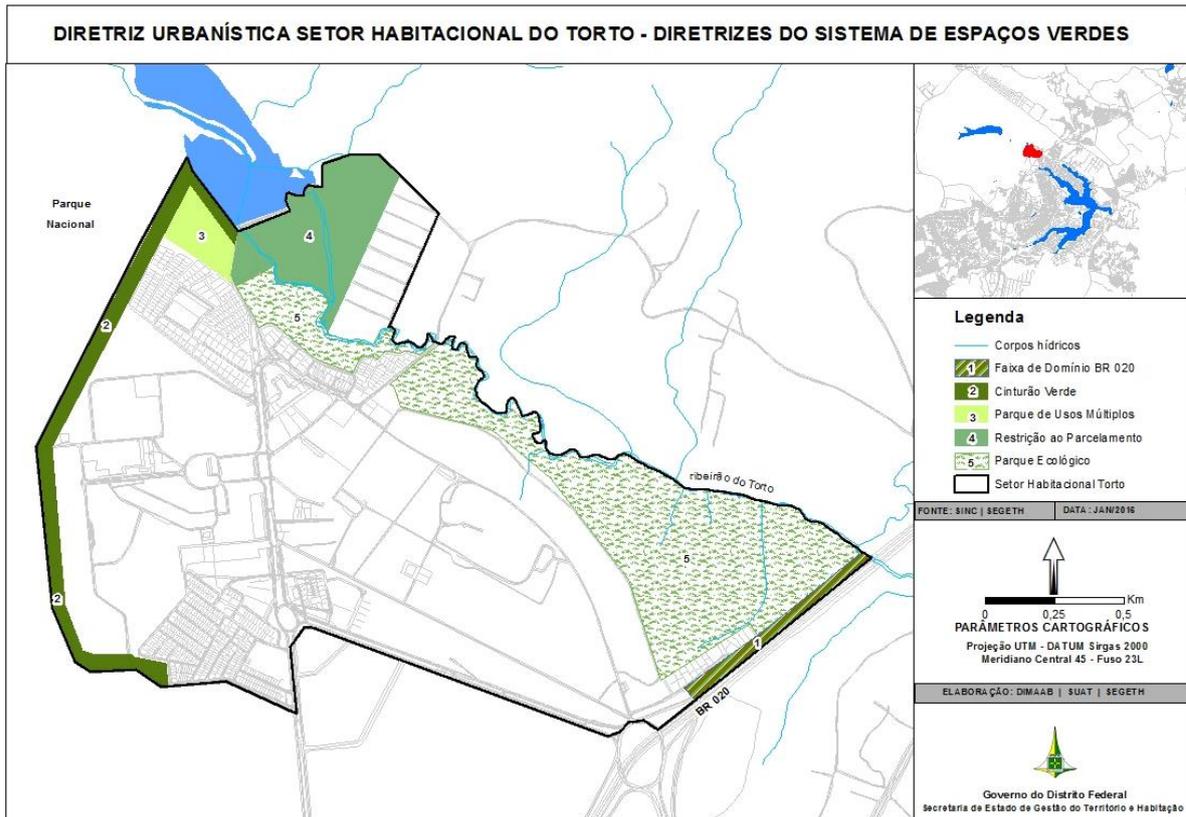
### **3.2. DIRETRIZES DO SISTEMA DE ESPAÇOS VERDES**

O Sistema de Espaços Verdes caracteriza-se por um mosaico de espaços livres de uso público composto por áreas verdes, parques urbanos e áreas ambientalmente protegidas, conforme apresentado no **Mapa 02 - Diretrizes do Sistema de Espaços Verdes**. Esses espaços visam à proteção de áreas ambientalmente sensíveis e proporcionam a integração entre o meio natural e o meio urbano, com oferta de áreas para uso público, atividades lúdicas, esportivas, culturais e de integração social. Conjuntamente, as áreas verdes servem para melhorar o micro clima urbano e diminuir as ilhas de calor.

Estes espaços acomodarão diferentes usos e funções, como preservação e conservação dos recursos naturais aliados a elementos da drenagem urbana. Além disso, recepcionarão trilhas

diferenciadas para pedestres e ciclistas, quadras de esporte e locais destinados à recreação e lazer, dentre outros usos compatíveis com sua função na estrutura urbana. No tocante a categorização dos parques, o proposto nessa Diretriz Urbanística deverá ser confirmado pelo órgão ambiental mediante estudos especializados.

No Setor, o Sistema de Espaços Verdes é composto por um conjunto de quatro áreas: Cinturão Verde, Área de Restrição ao Parcelamento do Solo, Parque Ecológico do Torto e Parque de Uso Múltiplo do Torto (Mapa 02 e Tabela 01).



Mapa 02 – O Sistema de Espaços Verdes

Tabela 01 – Diretrizes para o Sistema de Espaços Verdes

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
SISTEMA DE ESPAÇOS VERDES	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cinturão Verde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obrigatória à manutenção de uma faixa proteção lindeira ao Parque Nacional de Brasília de 50 metros.</li> <li>A faixa de proteção deverá ser delimitada por cicloviás e amplas calçadas bem iluminadas, acessível aos portadores de mobilidade reduzida.</li> <li>Proibido novas edificações.</li> <li>Os empreendimentos imobiliários nas quadras adjacentes as áreas verdes deverão ter sua frente preferencialmente voltada para esses espaços.</li> <li>Está admitido o uso de lazer e recreativo.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Restrição ao parcelamento do solo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Área de preservação da Barragem do Torto - proibido qualquer parcelamento do solo assim como novas construções.</li> <li>Está admitido o uso residencial e Espaços Livres de Uso Público (ELUP).</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parque Ecológico do Torto</li> <li>Parque de Uso Múltiplo do Torto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Admitida atividades administrativas no interior do parque e estabelecimentos de pequeno porte comerciais e de serviços de apoio as atividades esportivas, recreativas, culturais e gastronômicas.</li> <li>As edificações realizadas no interior de áreas verdes não poderão ultrapassar 7,5m (sete metros e cinquenta centímetros) de altura.</li> <li>Proibido o parcelamento do solo.</li> </ul>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 3.3. DIRETRIZES DE USO DO SOLO DO SETOR HABITACIONAL TORTO

As diretrizes de uso e ocupação do solo para o Setor Habitacional do Torto refletem a concepção urbana para essa porção territorial considerando os condicionantes e restrições ambientais no território, tendo como pilares: (i) a promoção de estruturação da ocupação informal; (ii) a articulação dos espaços; e (iii) a criação de centralidade urbanas;

Os parâmetros de uso e ocupação tratados consideram as disposições do PDOT, que delega às diretrizes urbanísticas definir:

- variação de densidade demográfica para cada porção territorial, quando couber (art. 39);
- valores dos coeficientes de aproveitamento máximo, podendo estes ficar abaixo do limite máximo para a zona em que se insere (art. 42); e
- demais índices urbanísticos (além do percentual mínimo de 10% da gleba de área para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público para os Setores de Regularização; e tamanho mínimo e máximo de lotes, já estabelecidos no art. 43).

Com relação às áreas mínima e máxima de lote, o PDOT define:

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

[...]

II – área mínima de lote igual a 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5m (cinco metros) na macrozona urbana, à exceção das ZEIS e da Zona de Contenção Urbana; *(Inciso com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)*

III – (VETADO);

IV – área máxima de lote igual a 500.000m<sup>2</sup> (quinhentos mil metros quadrados) na Zona de Contenção Urbana; *(Inciso com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)*

V – área máxima do lote igual a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) para habitação unifamiliar e a 60.000m<sup>2</sup> (sessenta mil metros quadrados) para habitação coletiva ou condomínio urbanístico, exceto nas áreas integrantes da Estratégia de Regularização Fundiária. *(Inciso acrescido pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)*

Para a elaboração das Diretrizes de Uso do Solo, o Setor Habitacional do Torto foi dividido em duas categorias: uma que contém as áreas de regularização - **Mapa 03 – Diretrizes de Uso do Solo das Áreas de Regularização**, e outra que abarca o restante da gleba - **Mapa 04 – Diretrizes de Uso do Solo das Áreas a Parcelar**.

### 3.3.1. DIRETRIZES DE USO DO SOLO DAS ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO

No interior do Setor Habitacional do Torto estão inseridos 4 (quatro) áreas de regularização. Cabe ressaltar que, mediante estudos específicos elaborados no contexto do processo de regularização plena, a ser conduzido pelo órgão responsável, os parâmetros urbanísticos aqui estabelecidos para as áreas de regularização são passíveis de revisão. Da mesma maneira, a necessidade de desocupação das ocupações nas Áreas de Preservação Permanente e a realocação das famílias, preferencialmente, no interior da poligonal do Setor.

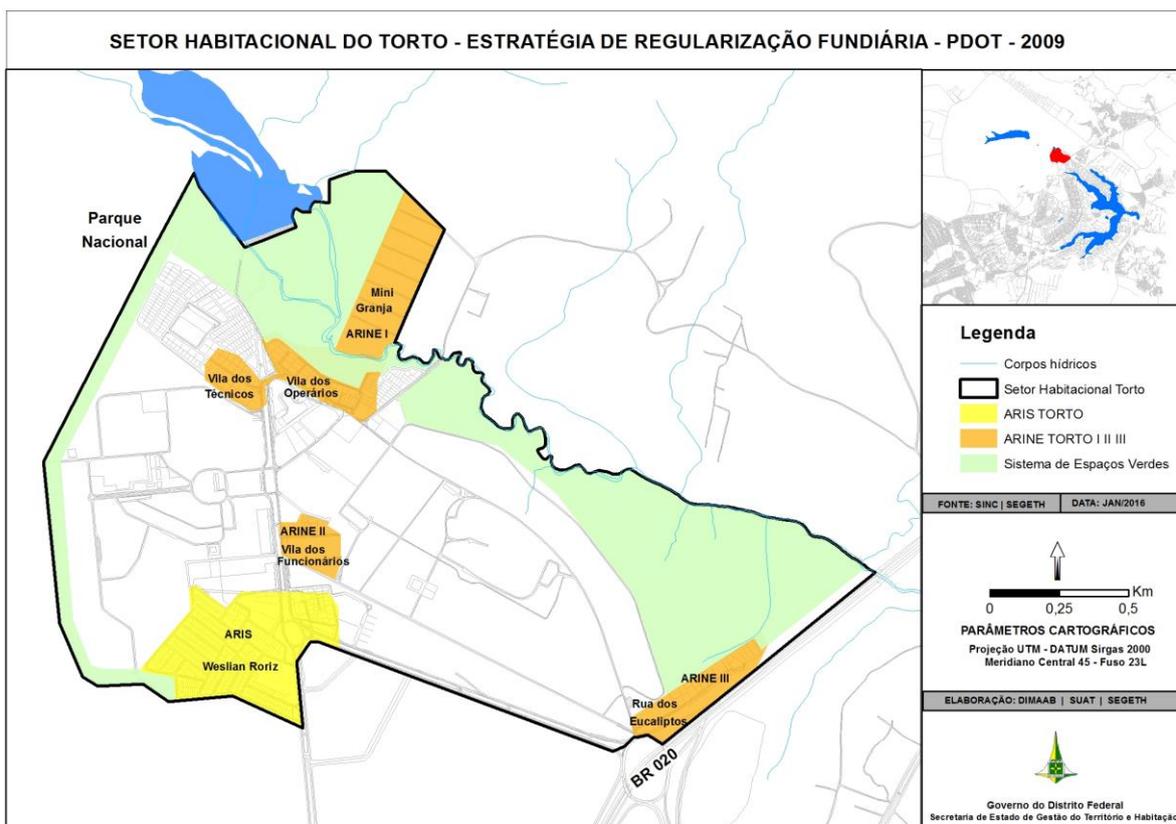
A identificação das áreas de regularização e dos seus respectivos parcelamentos urbanos encontram-se discriminados na Tabela 02 e Mapa 03 - Estratégias de Regularização do PDOT. Os usos admitidos e as diretrizes específicas são detalhados para cada uma das áreas de regularização que compõem o Setor Habitacional do Torto.

**Tabela 02 – Áreas de regularização x Identificação dos Parcelamentos Irregulares**

Áreas de Regularização	Identificação dos Parcelamentos Irregulares
ARINE I Torto	Mini Granjas do Torto Vila dos Operários Vila dos Técnicos
ARINE II Torto	Vila dos Funcionários da PR
ARINE III Torto	Rua dos Eucaliptos
ARIS	Weslian Roriz

Cabe ressaltar que, mediante estudos específicos a ser elaborado no contexto do processo de regularização plena a ser conduzido pelo órgão responsável, os parâmetros urbanísticos aqui estabelecidos para as áreas de regularização são passíveis de revisão. Da mesma maneira, a necessidade de desocupação das ocupações nas Áreas de Preservação Permanente e a realocação das famílias, preferencialmente, no interior da poligonal do Setor.

A seguir são apresentados os usos admitidos e as diretrizes específicas para as áreas de regularização que compõem o Setor Habitacional do Torto, ilustrado no **Mapa 03 - Estratégias de Regularização do PDOT**. Por questões dominiais, a análise da ARINE Torto I foi dividida em duas: uma que abrange o parcelamento incidente em área de propriedade particular (Condomínio Mini Granjas do Torto) e outra referente aos parcelamentos incidentes em terras públicas de propriedade da Terracap (Vila dos Operários e Vila dos Técnicos).



**Mapa 03 – Diretrizes de Uso do Solo das Áreas de Regularização**

▪ **ARINE - Torto I - Condomínio Mini Granja do Torto**

Corresponde a porção norte da Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Torto I, estabelecidas pelo PDOT, onde se localiza o Condomínio Mini Granja do Torto. Área de propriedade particular, ocupada predominantemente por população de média e alta renda e deverá ser objeto de projetos de regularização fundiária pelo órgão responsável.

A ARINE Torto I está situada em terreno de encosta, com declive acentuado, em áreas que contornam ou estão nas proximidades dos espaços ambientalmente protegidos – APP, e caracterizada pela sua sensibilidade ambiental – risco de erosão – onde o uso e ocupação deverão ser compatíveis com a proteção do meio ambiente. A ARINE apresenta o conjunto de usos e atividades descritas na Tabela 03.

**Tabela 03 – Diretrizes Específicas para a ARINE Torto I – Mini Granja do Torto**

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
<b>ARINE - Torto I Mini Granja do Torto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Residencial unifamiliar.</li> <li>• Comércio de bens e prestação de serviços, compatível com a escala residencial.</li> <li>• Industrial de baixa incomodidade e de caráter não poluente.</li> <li>• Equipamentos Públicos Comunitários e Urbanos (EPC e EPU) e Espaços Livres de Uso Público (ELUP).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proteção ao meio ambiente – com ênfase nas APP.</li> <li>• Criação da faixa tampão de 50m lindeira ao Parque Nacional de Brasília.</li> <li>• Desocupação imediata das Áreas de Preservação Permanente.</li> <li>• Manutenção da baixa densidade demográfica e de ocupação.</li> <li>• A compensação de área destinada à EPC, EPU e ELUP deverá ocorrer obrigatoriamente dentro dos limites do parcelamento Condomínio Mini Granja do Torto.</li> <li>• Deverá ser utilizada pavimentação ecológica e técnicas de drenagem sustentável.</li> <li>• Não será permitida a implantação de prédios espelhados.</li> <li>• Será adotado o limite de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) de altura.</li> <li>• Fortalecimento da estratégia de regularização de interesse específico (PDOT).</li> </ul>

▪ **ARINE - Torto I – Vila dos Técnicos e Vila dos Operários**

Corresponde aos parcelamentos denominados Vila dos Técnicos e Vila dos Operários fixados na porção de territorial de propriedade da Terracap, localizados na parte sul da Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Torto I, estabelecida pelo PDOT. No momento oportuno, a área será objeto de projeto de regularização fundiária plena pelo órgão responsável.

A ARINE Torto I está situada em terreno de encosta, com declive acentuado, e em áreas que contornam ou estão nas proximidades dos espaços ambientalmente protegidos – APP, caracterizadas pela sua sensibilidade ambiental – risco de erosão – onde o uso e ocupação deverão ser compatíveis com a proteção do meio ambiente. A ARINE apresenta o conjunto de usos e atividades descritas na Tabela 04.

**Tabela 04 –Diretrizes Específicas para a ARINE Torto I - Vila dos Técnicos e Operários**

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
<b>ARINE - Torto I Vila dos Técnicos e Operários</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Residencial unifamiliar.</li> <li>• Misto.</li> <li>• Comércio de bens e prestação de serviços, compatível com a escala residencial.</li> <li>• Industrial de baixa incomodidade e de caráter não poluente.</li> <li>• Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proteção ao meio ambiente – com ênfase nas APP.</li> <li>• Desocupação imediata das Áreas de Preservação Permanente.</li> <li>• Manutenção da baixa densidade demográfica e de ocupação.</li> <li>• A compensação de área destinada à EPC, EPU e ELUP deverá ocorrer, preferencialmente, dentro dos limites de cada uma das ARINE, sendo que o equacionamento final deverá ocorrer, obrigatoriamente, nos limites do Setor Habitacional do Torto.</li> <li>• Deverá ser utilizada pavimentação ecológica e técnicas de drenagem sustentável.</li> <li>• Não será permitida a implantação de prédios espelhados.</li> <li>• Será adotado o limite de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) de altura.</li> <li>• Fortalecimento da estratégia de regularização de interesse específico (PDOT).</li> </ul>

▪ **ARINE - Torto II – Vila dos Funcionários da Residência Oficial**

Corresponde às Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Torto II, estabelecida no PDOT. De propriedade da Terracap, está localizada na área central do Setor e ocupada, predominantemente, por população de média e alta renda. No momento oportuno, o parcelamento será objeto de regularização fundiária plena pelo órgão responsável. A ARINE apresenta o conjunto de usos e atividades descritas na Tabela 05.

**Tabela 05 – Diretrizes Específicas para a ARINE Torto II - Vila dos Funcionários Residência Oficial.**

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ARINE - Torto II Vila dos Funcionários Residência Oficial	<ul style="list-style-type: none"> <li>Residencial unifamiliar.</li> <li>Residencial multifamiliar.</li> <li>Misto.</li> <li>Comércio de bens e prestação de serviços, compatível com a escala residencial.</li> <li>Industrial de baixa incomodidade e de caráter não poluente.</li> <li>Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).</li> <li>Unidades de Conservação (UC) e áreas ambientalmente protegidas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Manutenção da baixa densidade demográfica e de ocupação.</li> <li>A compensação de área destinada à EPC, EPU e ELUP deverá ocorrer, preferencialmente, dentro dos limites de cada uma das ARINE, sendo que o equacionamento final deverá ocorrer, obrigatoriamente, nos limites do Setor Habitacional do Torto.</li> <li>Deverá ser utilizada pavimentação ecológica e técnicas de drenagem sustentável.</li> <li>Não será permitida a implantação de prédios espelhados.</li> <li>Será adotado o limite de 11 (onze) metros de altura.</li> <li>Fortalecimento da estratégia de regularização de interesse específico (PDOT).</li> </ul>

▪ **ARINE - Torto III – Ruas dos Eucaliptos**

Corresponde às Áreas de Regularização de Interesse Específico – ARINE Torto III, estabelecidas pelo PDOT. A Área de propriedade da Terracap está ocupada, predominantemente, por população de média e alta renda e, no momento oportuno, o parcelamento será objeto de regularização fundiária plena pelo órgão responsável.

A ARINE Torto III está situada ao longo da faixa de domínio da DF-003 (BR 020). De acordo com o art. 7º do Decreto nº. 27.365, de 1º de novembro de 2006, “Nos casos de loteamentos já consolidados às margens das rodovias do SRDF, os limites das faixas de domínio serão fixados levando-se em consideração o projeto de urbanização aprovado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação”. A ARINE apresenta o conjunto de usos e atividades descritas na Tabela 06.

**Tabela 06 – Diretrizes Específicas para a ARINE Torto III - Rua dos Eucaliptos**

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ARINE - Torto III Rua dos Eucaliptos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Residencial unifamiliar.</li> <li>Comércio de bens e prestação de serviços, compatível com a escala residencial.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Respeito à faixa de domínio da BR 020.</li> <li>Manutenção da baixa densidade demográfica e de ocupação.</li> <li>A compensação de área destinada à EPC, EPU e ELUP deverá ocorrer nos limites do Setor Habitacional do Torto.</li> <li>Não será permitida a implantação de prédios espelhados.</li> <li>Será adotado o limite de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) de altura.</li> <li>Fortalecimento da estratégia de regularização de interesse específico (PDOT).</li> </ul>

▪ **ARIS - Vila Weslian Roriz**

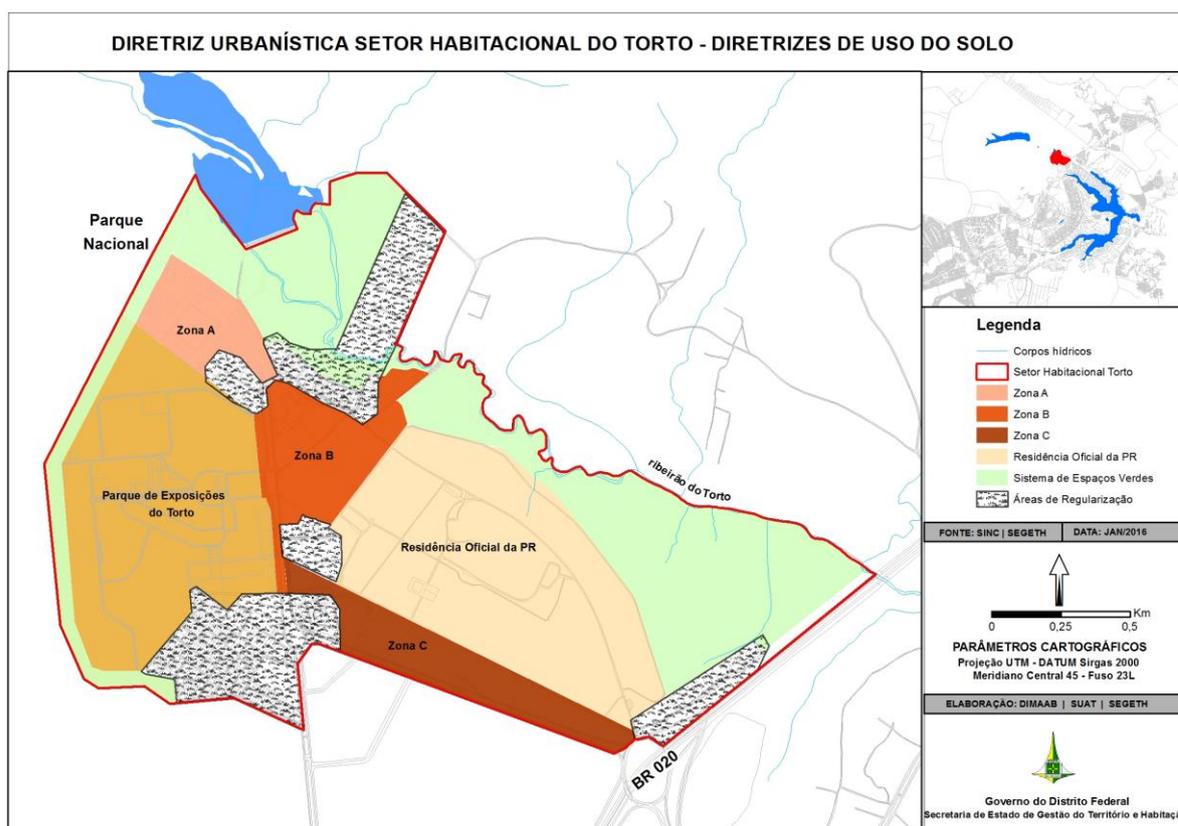
Corresponde ao parcelamento denominado Vila Weslian Roriz, fixado na porção territorial de propriedade da Terracap, localizados na parte sul do Setor Habitacional do Torto. No momento oportuno, o parcelamento será objeto de projeto de regularização fundiária plena pelo órgão responsável sendo que, por suas características morfológicas e condições de acesso, deverá ser mantido, preferencialmente, ao uso residencial unifamiliar ou multifamiliar. A ARIS apresenta o conjunto de usos e atividades descritas na Tabela 07.

**Tabela 07 – Diretrizes Específicas para a ARIS Weslian Roriz**

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
<b>ARIS – Weslian Roriz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Residencial unifamiliar.</li> <li>• Residencial multifamiliar.</li> <li>• Misto.</li> <li>• Institucional ou Comunitário.</li> <li>• Comércio de bens e prestação de serviços, compatível com a escala residencial.</li> <li>• Industrial de baixa incomodidade e de caráter não poluente.</li> <li>• Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manutenção da baixa densidade demográfica e de ocupação.</li> <li>• A compensação de área destinada à EPC, EPU e ELUP deverá ocorrer nos limites do Setor Habitacional do Torto.</li> <li>• Não será permitida a implantação de prédios espelhados.</li> <li>• Será adotado o limite de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) de altura.</li> <li>• Fortalecimento da estratégia de regularização de interesse específico (PDOT).</li> </ul>

**3.3.2. DIRETRIZES DE USO DO SOLO DO DAS ÁREAS A PARCELAR**

São apresentadas, a seguir, os usos admitidos e as diretrizes específicas para as três zonas para porção territorial identificada no Setor Habitacional do Torto como área a parcelar, consolidados no Mapa 04 - Diretrizes de Uso do Solo das Áreas a Parcelar.



**Mapa 04 – Diretrizes de Uso do Solo das Áreas a Parcelar**

▪ **ZONA A**

Corresponde à porção territorial passível de ser parcelada localizada ao norte do Setor, limite com o Parque Ecológico do Torto e com o Parque Nacional de Brasília. Nesse setor as novas unidades habitacionais poderão atender aos casos de realocação que por ventura irão ocorrer em virtude da necessidade de desocupação das áreas de preservação permanente (APP's) e da faixa tampão de 50m contígua ao Parque Nacional de Brasília. A Zona A apresenta o conjunto de usos e atividades descritas na Tabela 08.

**Tabela 08 – Diretrizes Específicas para a Zona A**

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
<b>ZONA A - RESIDENCIAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Residencial unifamiliar.</li> <li>• Residencial multifamiliar.</li> <li>• Institucional ou Comunitário.</li> <li>• Industrial de baixa incomodidade e de caráter não poluente.</li> <li>• Comércio de bens e prestação de serviços, compatível com a escala residencial.</li> <li>• Residencial Misto (Comércio e/ou serviços e/ou institucional com habitação).</li> <li>• Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Destinar preferencialmente ao uso residencial de habitação unifamiliar e multifamiliar.</li> <li>• Integrar o desenho urbano do novo parcelamento ao existente.</li> <li>• Integrar o uso residencial da zona às áreas de comércio e serviços existentes na ARINE I, de forma a propiciar a vitalidade desses espaços.</li> <li>• O Projeto de Urbanismo deverá contemplar um traçado viário que garanta conectividade e prever, preferencialmente, comprimento de até 250 metros entre as interseções viárias que formam o quarteirão.</li> <li>• Todas as avenidas, vias ou outras tipologias de sistema viário que venham ser criados, serão de livre acesso.</li> </ul>

▪ **ZONA B**

Corresponde à porção territorial passível de ser parcelada localizada na parte central do SHTorto. Devido a sua centralidade e por estar em área de relevo pouco acidentado, nessa área, preferencialmente, devem estar localizados os grandes equipamentos comunitários e ser reforçada sua destinação para atividades que promovam a atratividade de pessoas e o encontro social. Essas atividades são, em geral, relacionadas aos usos comerciais (lojas, centros comerciais, restaurantes, lanchonetes, entre outros), prestação de serviços (públicos e privados) e institucionais ou comunitários (público ou privado, especialmente atividades culturais e de entretenimento tais como: centros culturais, casas de cultura, cinemas, teatros, museus e bibliotecas). A Zona B apresenta o conjunto de usos e atividades descritas na Tabela 09.

**Tabela 09 –Diretrizes Específicas para a Zona B**

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA B - CENTRALIDADE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Residencial multifamiliar.</li> <li>• Institucional ou Comunitário.</li> <li>• Industrial de baixa incomodidade e de caráter não poluente.</li> <li>• Comércio e prestação de serviços, compatível com a escala residencial.</li> <li>• Residencial Misto (Comércio e/ou serviços e/ou institucional no pavimento térreo e sobreloja, com habitação nos pavimentos superiores).</li> <li>• Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Destinar preferencialmente ao uso institucional, comunitário, comercial e prestação de serviços.</li> <li>• Integrar a área aos parcelamentos existentes de forma a propiciar a integração entre os espaços.</li> <li>• Obrigatório uso comercial e/ou prestação de serviços no pavimento térreo.</li> <li>• O Projeto de Urbanismo deverá contemplar um traçado viário que garanta conectividade e prever, preferencialmente, comprimento de até 250 metros entre as interseções viárias que formam o quarteirão.</li> <li>• Nessa porção territorial está proibido condomínio urbanístico.</li> <li>• Todas as avenidas, vias ou outras tipologias de sistema viário que venham ser criados, serão de livre acesso.</li> </ul>

▪ **ZONA C**

Corresponde à porção territorial passível de ser parcelada localizada ao sul do Setor, numa faixa lindeira ao Parque Capital Digital. Em consonância com o PDOT, no que se refere às diretrizes setoriais para o desenvolvimento econômico, nessa zona será incentivada a instalação de atividades econômicas não poluentes, geradoras de trabalho e renda que servirão de apoio ao Parque Capital Digital. A Zona C apresenta o conjunto de usos e atividades descritas na Tabela 10.

**Tabela 10 – Diretrizes Específicas para a Zona C**

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA C –VIA DE ATIVIDADES, CENTRALIDADE E ÁREA ECONÔMICA	<ul style="list-style-type: none"> <li>Residencial multifamiliar.</li> <li>Institucional ou Comunitário.</li> <li>Industrial de baixa incomodidade e de caráter não poluente.</li> <li>Comércio de bens e prestação de serviços, compatível com a escala residencial.</li> <li>Residencial Misto</li> <li>Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Destinar preferencialmente ao uso institucional, comunitário, comercial e prestação de serviços.</li> <li>Incentivo a fachadas integradas ao ambiente urbano mediante usos comerciais no térreo com acessos direto pela calçada.</li> <li>Obrigatório uso comercial e/ou prestação de serviços no pavimento térreo.</li> <li>Todas as avenidas, vias ou outras tipologias de sistema viário que venham ser criados, serão de livre acesso.</li> <li>A arquitetura deve contribuir para o estabelecimento da identidade do novo bairro.</li> <li>Nessa porção territorial está proibido condomínio urbanístico.</li> </ul>

▪ **Parque de Exposições Agropecuária da Granja do Torto**

Corresponde ao terreno de propriedade da Terracap onde está localizada o Parque de Exposições Agropecuária da Granja do Torto. Em que pese a área apresenta potencial para parcelamento urbano, toda a gleba deverá ser destinada as atividades que sirvam de apoio ao parque de exposições. A área apresenta o conjunto de usos e atividades descritas na Tabela 11.

**Tabela 11 –Diretrizes Específicas para o Parque de Exposições Agropecuária da Granja do Torto**

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
Parque de Exposições Agropecuária Granja do Torto	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comércio de bens e prestação de serviços.</li> <li>Institucional ou Comunitário.</li> <li>Industrial de baixa incomodidade.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Criação da faixa tampão de 50m lindeira ao Parque Nacional de Brasília.</li> <li>Proibido o parcelamento do solo e novas construções de uso residencial ou misto.</li> <li>Uso Coletivo e comercial de bens e serviços.</li> <li>Uso Comercial de bens e serviços de material genético, pesquisa e inovação tecnológica, ensino e capacitação, produção e comercialização de insumos relacionados ao setor agropecuário.</li> </ul>

▪ **Residência Oficial da Presidência da República**

Corresponde ao terreno de propriedade da União, um próprio nacional, onde está instalada a Residência Oficial da Presidência da República. Tendo em vista questões de segurança nacional esta unidade imobiliária não está sujeita ao contido nessas Diretrizes Urbanísticas, entretanto, caso seja necessário, orientações específicas serão emitidas em momento oportuno. A área apresenta o conjunto de usos e atividades descritas na Tabela 12.

**Tabela 12 – Diretrizes Específicas para a Residência Oficial**

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
Residência Oficial da Presidência da República	Institucional Residencial (funcional)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Criação de uma área verde linear ao longo do ribeirão do Torto e no limite da residência oficial, que visa garantir paisagem e a segurança da residência oficial.</li> <li>Deve ser utilizada pavimentação ecológica e técnicas de drenagem sustentável.</li> </ul>

### 3.4. DIRETRIZES DE OCUPAÇÃO DO SOLO

As diretrizes de ocupação do solo indicadas para o Setor Habitacional do Torto, de acordo com o art. 38 do PDOT, correspondem a: (i) densidade demográfica; (ii) coeficiente de aproveitamento; (iii) percentual mínimo de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público; e (iv) área máxima e mínima de lotes, taxa de permeabilidade mínima e número máximo de pavimentos das unidades imobiliárias. Como regra geral, no Setor Habitacional está proibida a implantação de prédios espelhados.

#### 3.4.1. População e Densidade Demográfica

No tocante à densidade demográfica, o PDOT enquadra o Setor Habitacional do Torto como de baixa densidade, fixando como referência valores superiores a 15 (quinze) e até 50 (cinquenta) habitantes por hectare (ha). Sendo a área total do Setor de aproximadamente 341,50 ha, é admitida uma **população máxima de 17.075 habitantes**. Considerando a média de 3,3 moradores por domicílio apurada para o Distrito Federal (IBGE, Censo de 2010), o Setor comporta o **máximo de 5.174 unidades habitacionais**.

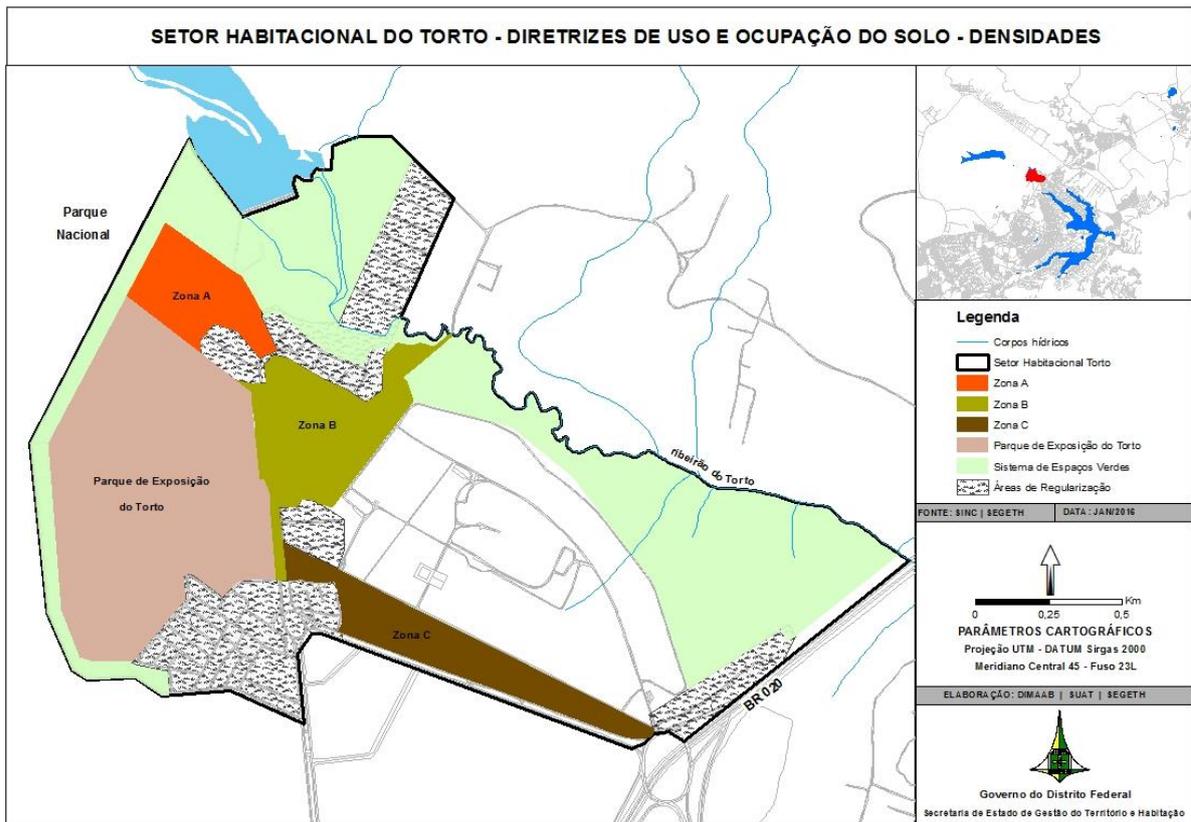
No entanto, nos termos do Parágrafo único do art. 39 do PDOT, a densidade demográfica definida para cada porção territorial poderá variar, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que seja preservado, como média, o valor de referência estipulado, e que sejam observadas as condicionantes ambientais, *in verbis*:

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

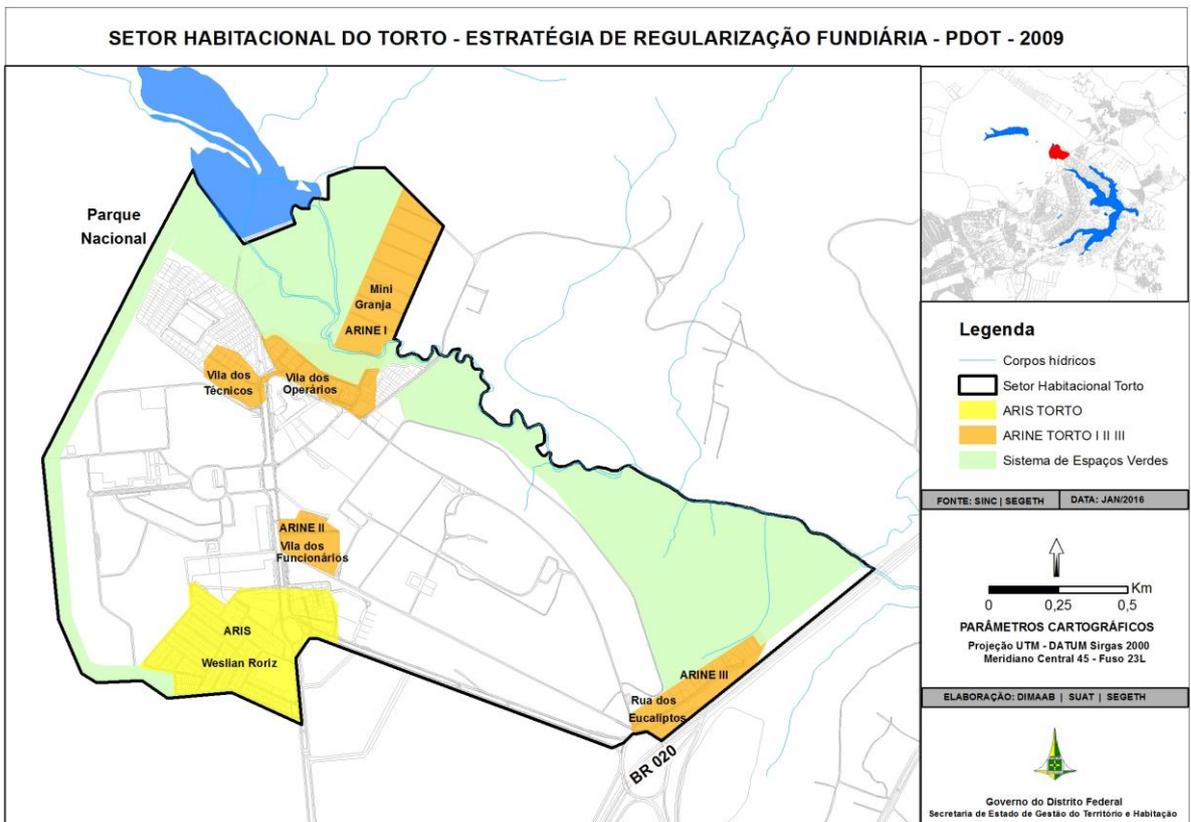
Considerando a fragilidade ambiental da área e objetivando promover o desenvolvimento sustentável do Setor, foram definidas densidades diferentes para as porções territoriais identificadas nos mapas - Mapa 05a – Diretrizes de Ocupação do Solo das Áreas a Parcelar - densidades e Mapa 05b – Diretrizes de Uso do Solo das Áreas de Regularização – densidades. A variação de densidade deverá atender aos limites estabelecidos nestas Diretrizes, dispostos na Tabela 13.

**Tabela 13 – Variação de Densidade Demográfica no SHTorto**

<b>PORÇÕES TERRITORIAIS SHTorto</b>	<b>Área (ha)</b>	<b>Densidade Máxima PDOT (hab/ha)</b>	<b>População Estimada</b>	<b>Unidades habitacionais (3,3 hab/dom)</b>
<b>ARINE I – Mini Granja do Torto</b>	10,20	50	510,00	154
<b>ARINE I Torto</b>	9,35	50	467,50	141
<b>ARINE II Torto</b>	4,58	50	229,00	69
<b>ARINE III Torto</b>	6,37	50	318,50	96
<b>ARIS</b>	19,88	50	994	301
<b>Sistema de Espaços verdes</b>	90,86	0	0	0
<b>Zona A</b>	10,48	50	1.950	590
<b>Zona B</b>	20,83	50	5.800	1757
<b>Zona C</b>	20,56	50	4.580	1387
<b>Parque Exp. do Torto</b>	74,61	50	1.119	339
<b>Residência Oficial da PR</b>	73,78	50	1.107	335
<b>TOTAL do SHTorto</b>	<b>341,50</b>	<b>50</b>	<b>17.075</b>	<b>5.174</b>



**Mapa 05a – Diretrizes de Ocupação do Solo das Áreas a Parcelar - densidades**



**Mapa 05b – Diretrizes de Uso do Solo das Áreas de Regularização – densidades**

O cálculo da população máxima e das unidades habitacionais considera a densidade prevista no PDOT para todo o Setor Habitacional do Torto, podendo este valor ser alterado em função da capacidade de suporte do território, no que concerne ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais, como também outros aspectos urbanísticos e ambientais que vierem a ser identificados no processo de licenciamento ambiental e urbanístico dos parcelamentos. As áreas de regularização não foram consideradas nesse cálculo por serem objeto de estudos específicos a ser realizado no âmbito de um programa de regularização fundiária.

### **3.4.2. Áreas Públicas**

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

Estas diretrizes não estabelecem percentual mínimo para sistema de circulação, que é decorrente dos projetos urbanísticos e projetos de regularização a serem elaborados para o Setor.

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

Os parâmetros para destinação de áreas públicas para a implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários, e para Espaços Livres de Uso Público, deverá atender ao disposto no Anexo II, Tabela 2A do PDOT/2009 quanto ao **mínimo de 10% (dez por cento)** definido para o Setor Habitacional do Torto.

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

- o cálculo do percentual mínimo destinado ao uso público deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento da gleba, que corresponde a área total da gleba, excluídas as Áreas de Preservação Permanente – APP, as faixas de domínio de rodovias, as redes de infraestrutura, dentre outros;
- não serão computadas como Espaços Livres de Uso Público (praças, jardins públicos, áreas de lazer, recreação e áreas verdes) as nesgas de terra onde não se possa inscrever um círculo com raio mínimo de 10 (dez metros) por não comportar a implantação de equipamento comunitário.

As áreas públicas devem ser planejadas de modo a garantir os percentuais de área não impermeabilizada definidos nestas diretrizes, viabilizando a absorção das águas pluviais e a recarga dos aquíferos subterrâneos. Nos Espaços Livres de Uso Público - como praças, jardins públicos, áreas de lazer e de recreação - deverão ser garantidos o percentual mínimo de 60% (sessenta por cento) de áreas permeáveis.

As áreas destinadas aos Equipamentos Públicos Comunitários devem ser situadas preferencialmente em local de franco acesso, articuladas aos eixos mais integrados no conjunto do sistema viário e respeitar os princípios de mobilidade e acessibilidade universal. Deverá ser destinada área pública de convívio da população na centralidade do parcelamento - Zona B identificada no Mapa 03 – Diretrizes de Uso do Solo.

### 3.4.3. Parâmetros para as Unidades imobiliárias (lotes)

Os parâmetros de ocupação indicados para as unidades imobiliárias nestas diretrizes são coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade mínima, número de pavimentos máximo. Para as Áreas de Regularização o PDOT/2009 define o tamanho mínimo e máximo de lotes.

O **coeficiente de aproveitamento** é a relação entre a área edificável e a área do terreno, sendo dois os coeficientes definidos no âmbito deste estudo: coeficiente de aproveitamento básico e coeficiente de aproveitamento máximo. O coeficiente de aproveitamento básico corresponde ao potencial construtivo definido para o lote, outorgado gratuitamente. O coeficiente de aproveitamento máximo representa o limite máximo edificável dos lotes ou projeções, podendo a diferença entre os coeficientes máximo e básico ser outorgada onerosamente (PDOT/2009, art. 40).

Na Estratégia de Regularização Fundiária Urbana, o PDOT estabelece no Anexo VI os parâmetros de ocupação do solo que se aplicam às Áreas de Regularização de Interesse Específico do Torto. Esses parâmetros englobam tamanho máximo e mínimo dos lotes residenciais, coeficientes de aproveitamento básico e máximo discriminados para os diferentes usos, conforme constam da tabela 14.

**Tabela 14 - Parâmetros de Ocupação do Solo das Unidades Imobiliárias nas ARINE I, II e III e ARIS localizadas no Setor Habitacional do Torto.**

Área de Regularização	Lotes Residenciais (m <sup>2</sup> )		Usos								
	Máx.	Mín.	Coeficiente de Aproveitamento Básico						C. Aprov. Máx		
			Lotes R ≤ 450m <sup>2</sup>	Lotes R > 450m <sup>2</sup>	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Reg. Interesse Específico (ARINE I, II e III)	1.000	125	1	0,8	1	1	1	1	2	4	2
			Lotes R ≤ 300m <sup>2</sup>	Lotes R > 300m <sup>2</sup>							
Área de Reg. Interesse Social (ARIS - S1)	650	88	1	0,8	1	1	1	2	2	2	2

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

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

02 – Poderão ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares ocupados até a data de publicação desta Lei que possuam área inferior à estabelecida para o lote mínimo, desde que não seja inferior a 88m<sup>2</sup> e com testada mínima de 5m.

Observa-se, no entanto, que de acordo com as disposições do PDOT, relativamente à fixação dos índices urbanísticos das Áreas de Regularização, deve-se considerar a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais (art. 131).

### 3.4.4. Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação

O PDOT definiu para a Zona Urbana de Uso Controlado II o coeficiente de aproveitamento máximo de 4 (quatro) com exceção das Áreas de Regularização de Interesse Específico e Social. No entanto, considerando as condicionantes ambientais da região e a necessidade de preservar a ambiência e o visual da cumeeira do Lago Paranoá, em consonância com o **Mapa 05 – Diretrizes de Ocupação do Solo**, ficam estabelecidos os seguintes índices urbanísticos para as novas construções (Tabela 15):

**Tabela 15- Parâmetros de Ocupação do Solo para Unidades Imobiliárias nas áreas à parcelar.**

	ZONAS	Coefficiente de Aproveitamento Máximo
DIRETRIZES DE OCUPAÇÃO DO SOLO	<b>ZONA A</b>	1,0
	<b>ZONA B</b>	2,0
	<b>ZONA C</b> Para os lotes total ou parcialmente localizados em uma na faixa de 500 metros paralela à Via EPIA	1,5
	<b>ZONA C</b> Para os demais lotes localizados na gleba.	1,8
	<b>Parque de Exposições Agropecuário</b>	1,0

Observações: No caso de condomínio urbanístico em tipologia de casas, constituído nos termos da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o Coeficiente de Aproveitamento se aplica à área de utilização exclusiva do condômino.

A **Taxa de Permeabilidade** corresponde ao percentual mínimo da área que não pode ser edificado ou pavimentado, permitindo a absorção das águas pluviais diretamente pelo solo e a recarga dos aquíferos subterrâneos. A Taxa de Permeabilidade a ser atendida no setor deverá ser de no mínimo 40% (quarenta por cento) para todos os lotes de uso misto e uso institucional. Para os demais usos deverá ser exigida taxa mínima de permeabilidade compatível com a taxa de ocupação, sendo que, o mínimo obrigatório em qualquer caso será de 20% (vinte por cento).

O **desmembramento de unidades imobiliárias** constituídas por meio do projeto de regularização fundiária não deve ser admitido. O remembramento somente deve ser permitido para unidades imobiliárias inseridas em Áreas de Regularização de Interesse Específico e entre unidades de mesmo uso. O **desmembramento e o remembramento de unidades imobiliárias** constituídas nos novos parcelamentos serão admitidos nos termos de legislação específica do Distrito Federal que dispuser sobre o parcelamento do solo urbano.

### 3.4.5. Subsolo, Estacionamentos e Vagas de Garagem

É permitida a construção de subsolo nas áreas do SHTorto. Considera-se subsolo qualquer pavimento da edificação situado abaixo da cota de soleira, inferior ao pavimento térreo, que apresente sessenta por cento ou mais de seu volume enterrado em relação ao perfil natural do terreno. Considera-se subsolo aflorado o pavimento da edificação, aflorado do solo e situado abaixo da cota de soleira, imediatamente inferior ao pavimento térreo, que apresenta menos de sessenta por cento de seu volume enterrado em relação ao perfil natural do terreno.

Os projetos urbanísticos a ser desenvolvidos devem especificar quando se aplicam às unidades imobiliárias das seguintes situações em relação ao subsolo, observando as seguintes situações: (i) não é permitido; (ii) é permitido respeitado todos os parâmetros definidos para o lote; e (iii) é permitido respeitado todos os parâmetros definidos para o lote, exceto os afastamentos mínimos obrigatórios e a taxa de ocupação.

Para o planejamento das garagens, dos **estacionamentos** nos lotes e nas áreas públicas, bem como do acesso aos lotes para veículos, devem ser atendidas as disposições do Decreto nº 33.741, de 28 de junho de 2012.

Estacionamento é a área descoberta para circulação e permanência de veículos, podendo ser interna ao lote ou externa, em via pública. Os estacionamentos devem atender aos critérios de acessibilidade e de manutenção de áreas de permeabilidade do solo, sempre que aplicável, além de demarcação de vagas para deficientes, ciclos e motos.

A garagem é a área coberta para circulação e permanência de veículos, interna ao lote. A quantidade de **vagas de garagem**, definida como obrigatória nas áreas internas ao lote ou projeção, deverá atender ao disposto no Decreto 33.740 de 28 de junho de 2012.

No mínimo 2% do total de vagas exigidas internas ao lote devem ser reservadas para veículos que transportem, ou seja, conduzidos por pessoas com deficiência física ou visual, ou por idosos, sendo assegurada, no mínimo, uma vaga, em locais próximos a entrada principal ou ao elevador, exceto nos casos de habitação unifamiliar em consonância com legislação específica.

Os projetos urbanísticos devem prever na área pública baía de embarque/desembarque e estacionamento adicional em superfície para visitantes e clientes.

#### **3.4.6. Tratamento de Divisas das Unidades Imobiliárias**

Na divisa de unidade imobiliária voltada para via e outro logradouro público deve ser garantida a permeabilidade visual mínima de 70% (setenta por cento), de forma a promover a integração, a visibilidade, a qualidade estética e a segurança do espaço público (fachada ativa). O cercamento murado (sem permeabilidade visual) será admitido apenas nas divisas entre lotes, devendo respeitar altura máxima de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros). Não deve ser admitido cercamento em lotes com 100% (cem por cento) de ocupação ou projeção.

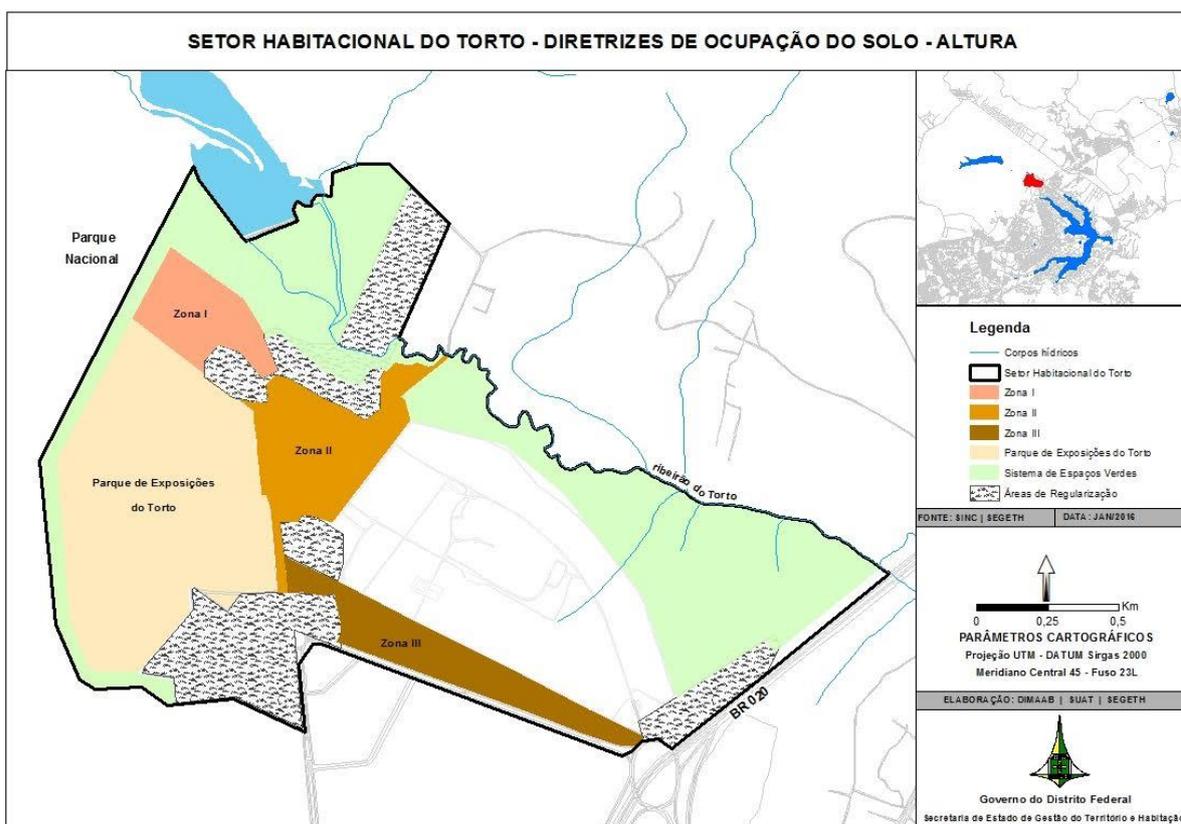
Os acessos para pedestres às unidades imobiliárias lindeiras a espaços abertos – como ruas, praças e outros espaços livres de uso público – devem ser dispostos nas divisas voltadas para esses espaços, tendo em vista sua animação e a maior segurança dos usuários.

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

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

#### **3.4.7. Controle da Altura das Edificações**

Considerando o estabelecido na Portaria IPHAN nº 68, de 15 de fevereiro de 2012, e visando controle de altura das edificações, as quais devem observar as diversas perspectivas do ambiente urbano e de Brasília como Patrimônio Cultural da Humanidade, é indicado o parâmetro de **número máximo de pavimentos**. As alturas máximas que se aplicam ao SHTorto estão definidas conforme ilustrado no **Mapa 06 - Diretrizes de Ocupação do Solo – Altura e Tabela 16**. Todas as alturas serão medidas a partir da cota de soleira do lote definida pela administração distrital.



Mapa 06 – Diretrizes de Ocupação do Solo - Altura

Tabela 16- Limite de Altura para Unidades Imobiliárias localizadas nas áreas à parcelar.

	ZONAS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
<b>DIRETRIZES DE OCUPAÇÃO DO SOLO – ALTURAS</b>	<b>ZONA I</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Será adotado o limite de 7,5m (sete metros e cinquenta centímetros) de altura.</li> </ul>
	<b>ZONA II</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Será adotado o limite de 15m (quinze) de altura.</li> </ul>
	<b>ZONA III</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Para os lotes total ou parcialmente localizados em uma na faixa de 500 metros paralela à Via EPIA será adotado o limite de 11 (onze) metros de altura.</li> <li>Para os demais lotes será adotado o limite de 15m (quinze) de altura.</li> </ul>
	<b>Parque de Exposições do Torto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Será adotado o limite de 11 (onze) metros de altura.</li> </ul>

### 3.5. DIRETRIZES DE DRENAGEM URBANA SUSTENTÁVEL

Na elaboração das diretrizes do SHTorto, em razão do relevo do terreno que é caracterizado por uma encosta íngreme que contorna todo o lado norte do setor, buscou-se explicitar algumas soluções de drenagem na fonte e de microdrenagem que devem ser incorporadas ao projeto urbanístico (Tabela 17). O objetivo primordial é diminuir os impactos da urbanização no meio ambiente, seja diminuindo o nível das inundações, seja melhorando a qualidade da água, especialmente no tocante ao escoamento pluvial. Almeja-se a implantação de um projeto de drenagem urbana sustentável que tenha como filosofia

diminuir a magnitude da vazão de escoamento superficial e a velocidade de escoamento superficial da água e, principalmente, não transferir para jusante os impactos do parcelamento.

As bacias de percolação ou trincheira de infiltração devem ser utilizadas em prol da valorização e integração social dos espaços públicos. No âmbito da microdrenagem, dentre os possíveis aproveitamentos das áreas destinadas ao dispositivo de controle de escoamento estão: quadras esportivas, quadras de skate, estacionamentos para veículos leves, jardins, áreas verdes, espelhos d'água, etc. O seu uso integrado, junto a parques, pode permitir um bom ambiente recreacional, uma vantagem de utilização do dispositivo seco que pode ser utilizado para estas finalidades.

No quesito da valorização da paisagem urbana, dentre as medidas de microdrenagem destacam-se os reservatórios. Os reservatórios podem ser dimensionados para manterem uma lâmina permanente de água (retenção), ou secarem após o seu uso, durante uma chuva intensa para serem utilizados em outras finalidades (detenção ou retenção). O partido do projeto arquitetônico, principalmente dos relativos aos grandes lotes, deve incorporar estes dispositivos criando formas e soluções que integrem, de forma harmônica, as medidas de controle à paisagem urbana.

Outra medida de controle que deve ser implantada é o aumento da infiltração e a redução da capacidade de escoamento através de dispositivos como pavimentos permeáveis, valas e planos de infiltração, rugosidade da seção de escoamento, declividades entre outros. Estas medidas contribuem para a melhoria ambiental, reduzindo o escoamento superficial das áreas impermeabilizadas.

Por fim, salienta-se que o órgão ambiental deverá aprofundar os dispositivos e as diretrizes que, somadas as soluções de macrodrenagem, atenderão de forma sustentável à gestão da drenagem urbana do Rio do Torto.

**Tabela 17- Diretrizes específicas para Drenagem Urbana Sustentável.**

	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
<b>DRENAGEM URBANA SUSTENTÁVEL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantar nos edifícios institucionais e comerciais e serviços de grande porte, medidas de retenção na fonte.</li> <li>• Integrar no projeto paisagístico dispositivos de drenagem pluvial com a possibilidade de utilização do dispositivo seco como quadras esportivas e quadras de skate.</li> <li>• Utilizar pavimentos permeáveis, valas e planos de infiltração, rugosidade da seção de escoamento, declividades entre outros, sempre que possível, nos estacionamentos e áreas públicas.</li> <li>• Proibido o lançamento direto das águas pluviais no ribeirão do Torto.</li> <li>• O projeto urbanístico deve considerar os princípios do Plano Diretor de Drenagem Urbana do Distrito Federal - PDDU, em especial o Manual de Drenagem Urbana (Distrito Federal, 2009) e da Resolução da ADASA nº 009, de 08 de abril de 2011.</li> </ul>

### 3.6. RECOMENDAÇÕES RELATIVAS AO SANEAMENTO AMBIENTAL

Na elaboração dos projetos urbanísticos, as concessionárias de serviços públicos devem ser consultadas quanto a:

- existência de interferências com redes e serviços existentes e/ou projetados para a área do parcelamento;
- capacidade de atendimento à demanda prevista pelo projeto;
- necessidades de áreas para uso da respectiva concessionária se for o caso.

Deverão ser consultadas as seguintes concessionárias: Companhia Urbanizadora da Nova Capital – NOVACAP (sistema viário e drenagem pluvial); Companhia Energética de Brasília – CEB (abastecimento de energia elétrica); Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB (abastecimento

de água e esgotamento sanitário) e de Serviço de Limpeza Urbana – SLU (resíduos sólidos) e as empresas de telefonia. São indicados, a seguir, os princípios básicos relativos aos componentes do saneamento ambiental:

### **3.6.1. Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário**

O parcelamento fica condicionado à viabilidade de abastecimento de água por sistema operado pela Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB ou a solução autorizada pela ADASA. A solução de esgotamento sanitário deverá ser definida igualmente pela CAESB, que avaliará as condições específicas de atendimento a população de projeto, considerando os limites dos corpos d'água receptores e a proteção da bacia hidrográfica.

### **3.6.2. Resíduos Sólidos**

Devem ser respeitados os princípios, os procedimentos, as normas e os critérios referentes à geração, acondicionamento, armazenamento, coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos sólidos do Distrito Federal, dispostos pela Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305, de 02 de agosto de 2010), pelo Plano Diretor de Resíduos Sólidos do Distrito Federal (Lei Distrital nº 2.232 de 3 de dezembro de 2003) e legislação pertinente.

## **4. DISPOSIÇÕES FINAIS**

- Os casos omissos deverão ser analisados pela SEGETH (Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal).
- O Projeto deverá ser submetido à avaliação e aprovação dos órgãos setoriais.
- Projeto deverá ser analisado pela CODHAB no que diz respeito às áreas de regularização de interesse social, e pela SUPLAN para as áreas de interesse específico e para novos parcelamentos do solo.
- As Diretrizes Urbanísticas serão submetidas à aprovação do CONPLAN (Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal).
- Deverá ser observada a política e os programas habitacionais do Distrito Federal, bem como os Federais, no que tange aos critérios de atendimento às demandas dos diferentes grupos sociais.

## **5. EQUIPE TÉCNICA – março|2016**

### **Elaboração:**

Adriana Salles Galvão Leite – Diretora de Meio Ambiente e Abastecimento - DIMAAB|SUAT

Thaísa Sales Vilar – Chefe de Meio Ambiente – DIMAAB|SUAT

Hermínio Medeiros de Oliveira – Analista de Políticas Públicas – DIGEO|SINC

### **Colaboração:**

Paula Anderson de M. Estaquio – Diretora de Unidade de Planej. Territorial Leste - DILEST|SUTER

Cláudia Varizo Cavalcante – Subsecretária de Unidades de Planejamento Territorial - SUTER

### **Coordenação Técnica:**

Adriana Salles Galvão Leite – Diretora de Meio Ambiente e Abastecimento - DIMAAB|SUAT

### **Supervisão:**

Vicente Correa Lima Neto – Subsecretário das Áreas Temáticas - SUAT

## ANEXOS

Para a elaboração das diretrizes e parâmetros estabelecidos neste documento, foram consideradas, preponderantemente, as seguintes legislações e estudos:

- I. Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT/DF), Lei Complementar 803/2009;
- II. Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto de Meio Ambiente – EIA/RIMA do Setor Habitacional do Torto, Processo de Licenciamento Ambiental n. 391.001.034/2009;
- III. Estudos para a elaboração do Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE/DF;
- IV. Decreto Federal n.º 241/1961 atualizada pela Lei Federal nº 11.285/2006 – que cria o Parque Nacional de Brasília e Portaria n. 12/2016 – ICMBio, que atualiza o Plano de Manejo do Parque Nacional de Brasília;
- V. Decreto Federal s/nº de 2002 – que cria a APA do Planalto Central e Portaria nº. 28/2015 – ICMBio, que estabelece o Plano de Manejo da APA do Planalto Central;
- VI. Decreto Distrital nº. 27.261/2006, que cria a ARIE Torto e Instrução nº. 181/2014 – IBRAM, que estabelece o Plano de Manejo da ARIE Torto.

Destacam-se dois relevantes pontos acerca das questões ambientais concernentes ao Setor Habitacional do Torto. O primeiro é que o EIA/RIMA, apesar de ter sido elaborado em 2010, ainda está em análise por uma comissão multidisciplinar composta por servidores do órgão ambiental/Ibram. O segundo é a notória ausência de enquadramento do Setor Habitacional do Torto nas análises ambientais elencadas pelos zoneamentos das três unidades de conservação que se sobrepõem ao Setor, sendo eles: (i) Plano de Manejo do Parque Nacional de Brasília; (ii) Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental do Planalto Central - APA do Planalto Central; (iii) Plano de Manejo da Área de Relevante Interesse Ecológico Torto - ARIE Torto.

No Plano de Manejo do Parque Nacional de Brasília, em que pese o Setor esteja inserido na sua zona de amortecimento, o mesmo está descrito como “Área Conflitante”, uma vez que há uma disputa fundiária entre os moradores e a administração do Parque Nacional. Em função disto, o zoneamento do Parque se omite na emissão de diretrizes ambientais específicas para o Setor Habitacional do Torto até que a questão fundiária esteja resolvida judicialmente. O mesmo acontece no Plano de Manejo da APA do Planalto Central que excluiu o Setor dos zoneamentos propostos. Já o Plano de Manejo da ARIE Torto recorta todo o Setor deixando apenas a poligonal da Residência Oficial inserida em sua zona de amortecimento.

Por fim, ressalta-se que, a fragilidade ambiental da região em virtude de sua proximidade com o Parque Nacional de Brasília e a existência de parcelamentos urbanos irregulares consolidados no interior do Setor. Essa lacuna dos estudos ambientais específicos em nada contribui para o planejamento sustentável do território e tampouco para a preservação dos corpos hídricos existentes na região que desembocam no lago Paranoá – o que é lamentável.

## I. PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL DO DISTRITO FEDERAL/PDOT DF

De acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009, Lei Complementar nº 803/09, conforme macrozoneamento estabelecido o Setor Habitacional do Torto está inserido em Zona Urbana de Uso Controlado II, sendo permitido para o local o uso predominantemente residencial, com comércio local e equipamentos públicos comunitários. Esta Zona Urbana também prevê a compatibilização do uso com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos.

O PDOT, em sua Estratégia de Regularização, criou Setor Habitacional Torto formado por três Áreas de Regularização de Interesse Específico – ARINE Torto I, Torto II e Torto III, e pela Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Torto, correspondente à Vila Weslian Roriz (Figura 01).

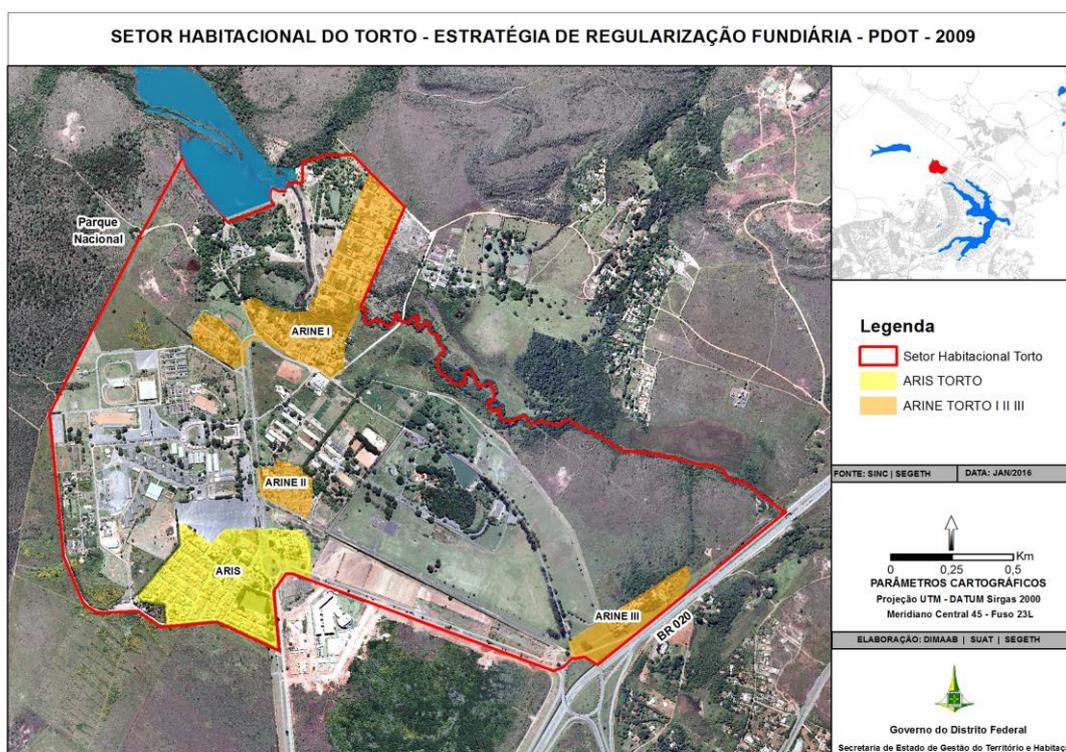


Figura 01: Estratégias de Regularização para o Setor Habitacional do Torto

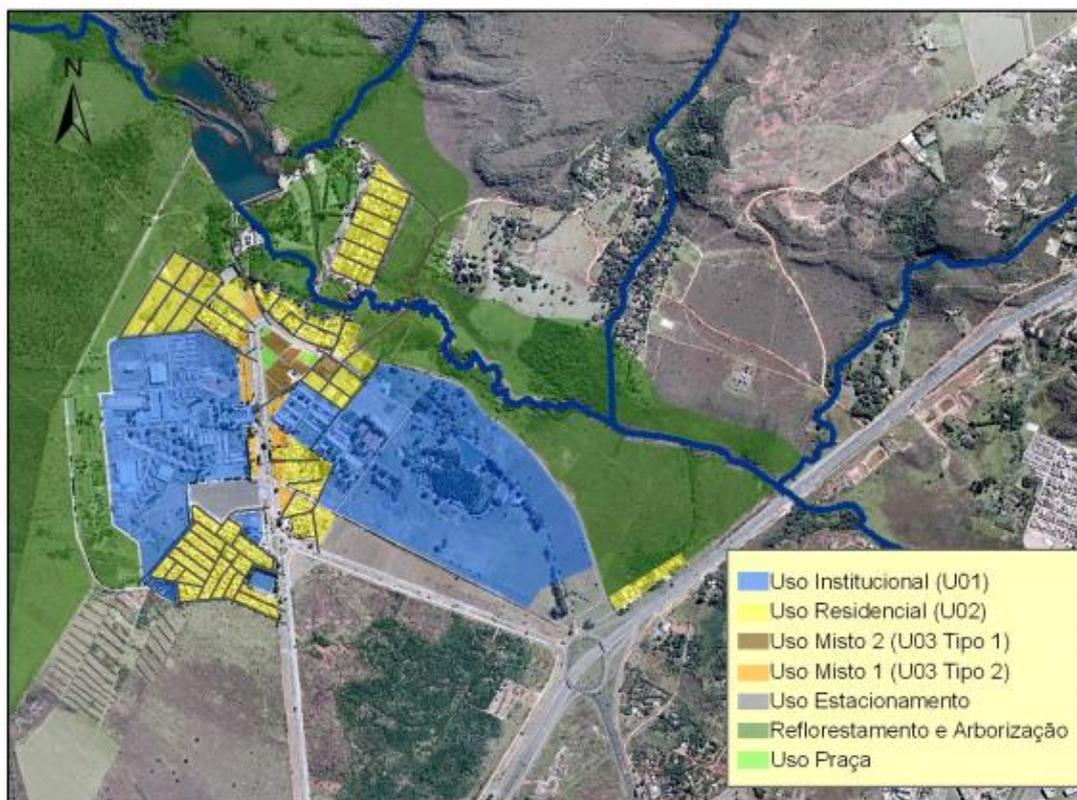
Fonte: PDOT/2009.

## II. ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL E RELATÓRIO DE IMPACTO DE MEIO AMBIENTE (EIA/RIMA)

O processo de regularização do Setor Habitacional do Torto está sendo pleiteado pela Terracap. Dentre as documentações exigidas para a obtenção da licença ambiental consta o EIA/RIMA, elaborado pela empresa Topocart/2010, ainda em análise pelo órgão ambiental.

O referido EIA/RIMA traz informações pertinentes à aprovação ambiental as quais se destacam como medidas mitigadoras para o meio biótico: (i) a recuperação e conservação da cobertura vegetal

nativa da APP do Ribeirão do Torto e facilitação da recarga de aquíferos; (ii) a destinação de uma faixa lindeira ao Parque Nacional de 50 metros, constituindo um cinturão verde com vistas à revegetação da área. Ambas as restrições estão identificadas na figura 02 como “reflorestamento e arborização”.



**Figura 02: Usos propostos para o Setor Habitacional Torto**

**Fonte: EIA/RIMA - TOPOCART, 2010.**

Concernente aos parcelamentos irregulares existentes no interior do Setor, o estudo traz as seguintes considerações:

- **Vila Weslian – ARIS:** por não apresentar áreas protegidas ou áreas de preservação permanente lindeiras a sua poligonal não há apontamentos de medidas mitigadoras pelo estudo ambiental.

- **Vila dos Técnicos e Vila Operária – ARINE:** apresentam certa fragilidade ambiental tendo seus limites sobrepostos as áreas de preservação permanente - APP do Ribeirão do Torto, APP de vereda, APP de solo hidromórfico e APP de nascente. Como medida compensatória o EIA/RIMA propõe a destinação de uma faixa de recomposição vegetal chamada de cinturão verde. Esta faixa abrangerá os 50m (cinquenta metros) fronteiros entre essa área e o Parque Nacional onde deverá ser reconstituída a flora.

- **Rua dos Eucaliptos – ARINE:** por não apresentar áreas protegidas ou áreas de preservação permanente lindeiras a sua poligonal não há apontamentos de medidas mitigadoras pelo estudo ambiental.

- **Vila dos Funcionários – ARINE:** não apresenta unidades de conservação ou áreas de preservação permanente lindeiras a sua poligonal, portanto o EIA não aponta medidas mitigadoras para essa ARINE.

Referente às áreas institucionais existentes no interior do Setor, o estudo traz as seguintes considerações:

- **Parque de Exposições Granja do Torto:** por estar lindeiro ao Parque Nacional Brasília o estudo ambiental propõe a continuidade da faixa de 50m (cinquenta metros) do chamado cinturão verde.

- **Residência Oficial da Presidência da República:** a área entre a Residência Oficial e o Ribeirão do Torto sofre influência direta das áreas de preservação permanentes do Ribeirão do Torto, APP de Vereda e APP de nascente, portanto o estudo ambiental, objetivando a mitigação dos impactos negativos, propõe a destinação dessa área para o enriquecimento e conservação da cobertura vegetal nativa, além da promoção da recarga de aquíferos.

### **III. ESTUDO PARA A ELABORAÇÃO DO ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO – ZEE**

O estudo base para a elaboração do Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal aponta algumas sensibilidades ambientais do Setor Habitacional do Torto, tais como os índices elevados de riscos de erosão, de contaminação do solo e a possibilidade de perda de recarga de aquífero. Aponta também a baixa probabilidade, de maneira geral, de perda de remanescente de cerrado, apresentando pequenos enclaves de alto risco.

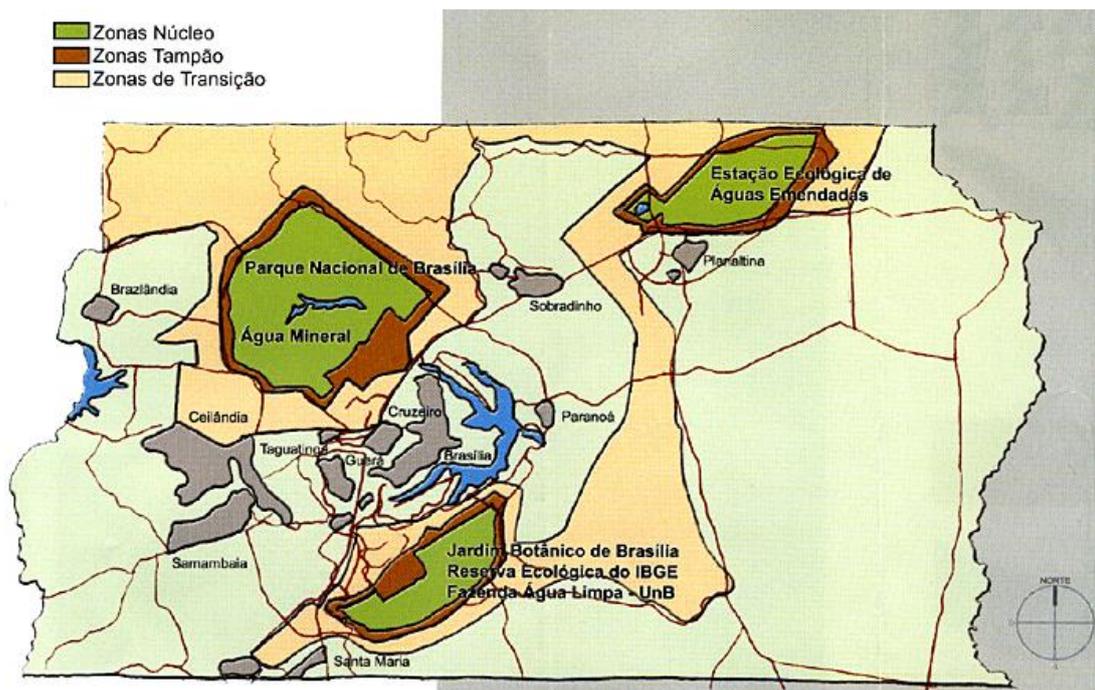
Classifica tanto o Ribeirão do Torto quanto o Córrego Bananal como corpos hídricos em processo de assoreamento e sedimentação, bem como identifica nesse Setor áreas de risco de desastres naturais pela presença de voçorocas e ravinas.

### **IV. PARQUE NACIONAL DE BRASÍLIA - PARNA**

Criado pelo Decreto Federal n.º 241/1961, com cerca de 30 mil hectares, o Parque Nacional de Brasília - PARNA teve seus limites redefinidos pela Lei Federal nº 11.285/2006 e atualmente apresenta uma área de 42.389,01 hectares.

Considerado zona núcleo da Reserva da Biosfera, Lei Federal nº. 742/94, o PARNA está envolvido pelas zonas tampão e de transição; o Setor Habitacional do Torto – SHTorto insere-se na zona de transição (Figura 03).

III – zonas de transição, que tem por objetivo remontar as atividades econômicas características da região, compatibilizando o uso com a preservação dos recursos naturais e atendendo a legislação específica em vigor, principalmente nas parcelas que se localizem nas Áreas de Proteção Ambiental – APAs.



**Figura 03: Reserva da Biosfera do Cerrado.**

Fonte: <[http://www.rbma.org.br/mab/unesco\\_03\\_rb\\_cerrado.asp](http://www.rbma.org.br/mab/unesco_03_rb_cerrado.asp)> Visitado em 25 de janeiro de 2016 às 15:16.

O Plano de Manejo do Parque ressalta que, por haver uma disputa judicial acerca da dominialidade da poligonal do SHTorto, a área de todo o Setor está classificada como “Área Conflitante” e, portanto, a definição quanto ao controle do uso e ocupação dessa área será tomada após o parecer definitivo sobre a questão dos limites do PNB pela Procuradoria Geral do IBAMA e pelo Ministério Público. Logo, esse Setor, mesmo apresentando parcelamentos urbanos consolidados inseridos na zona de amortecimento, não foi contemplado nas restrições específicas do Plano de Manejo (Figura 04).

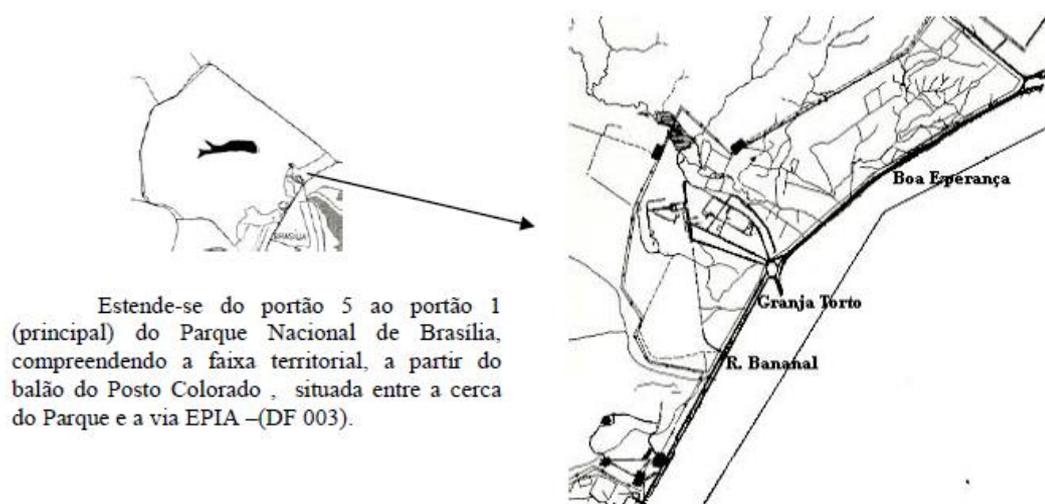
“6.3.7. Área Conflitante Compreende a área alterada pelo Conselho da TERRACAP em 25/05/1966, que se estende do Portão 1 ao Portão 5, no limite leste do Parque, com aproximadamente 1.343 hectares, bem como as faixas de terras existentes entre a cerca do PNB e a Estrada Parque do Contorno (EPCT-DF 001) nos extremos sudoeste e norte da UC. A definição quanto ao controle do uso e ocupação dessa área será tomada após o parecer definitivo sobre a questão dos limites do PNB pela Procuradoria Geral do IBAMA e pelo Ministério Público”.

Entretanto, o Plano aponta, de maneira geral, algumas proibições, objetivando a proteção dessa unidade de conservação, sendo elas:

- A caça, a pesca, a apanha ou a coleta de espécimes da fauna e flora são terminantemente proibidas, ressalvadas aquelas com finalidades científicas, desde que devidamente autorizadas pelo IBAMA. Do mesmo modo, é proibido o porte de equipamentos de caça e pesca, sendo o seu controle realizado pelo pessoal da UC;
- As pesquisas científicas devem ser submetidas à apreciação e autorização prévia do IBAMA, conforme Instrução Normativa IBAMA nº 109/97;
- Nenhuma atividade humana deve comprometer a integridade da área;
- As atividades de fiscalização deverão ser permanentes;

- Todo o lixo produzido pelos usuários do Parque deverá ser retirado da área;
- Deverão ser observadas as normas relacionadas às atividades a serem desenvolvidas em cada zona, descritas nos subprogramas de manejo, quando as mesmas se aplicarem.

### 1. Entorno Parque Nacional – limite Nordeste a Leste



**Figura 04: Indicação da "Área Conflitante"**

**Fonte: Plano de Manejo do Parque Nacional de Brasília, Funatura.**

## V. ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DO PLANALTO CENTRAL

A Área de Proteção Ambiental do Planalto Central foi criada pelo Decreto s/nº. de 2002 e teve seu Plano de Manejo aprovado pela Portaria nº. 28/2015, cujo zoneamento foi alicerçado na metodologia Gestalt derivando a definição de "Áreas Socioambientais Homogêneas" (ASAH), no caso em tela, a ASAH 15.

A divisão da APA em diferentes ASAH considerou a predominância do uso do solo em cada uma delas e para a definição dos limites priorizou-se a utilização de elementos da paisagem facilmente reconhecíveis em campo, como cursos d'água, estradas e divisores de água.

Conforme consta na base de dados geoespacial do Ibram a poligonal do SHTorto está inserida nessa APA, entretanto, esse Setor, em particular, não foi contemplado nas restrições específicas do zoneamento constante do Plano de Manejo (Figura 05).

Ressalta-se que é proibido em toda a APA:

- Caça;
- Queima de materiais de qualquer natureza, exceto quando da realização de aceiros devidamente autorizados pela administração da UC, ou contrafogo;
- Supressão da vegetação nativa, exceto mediante autorização do órgão competente;
- Utilização de fossas negras ou equivalentes e outros dispositivos de lançamento ou disposição de esgotos sanitários, sem tratamento;
- Utilização de aeronaves para pulverização de agrotóxicos, seus componentes e afins;
- Fracionamentos de propriedades rurais em glebas menores que 2 hectares.

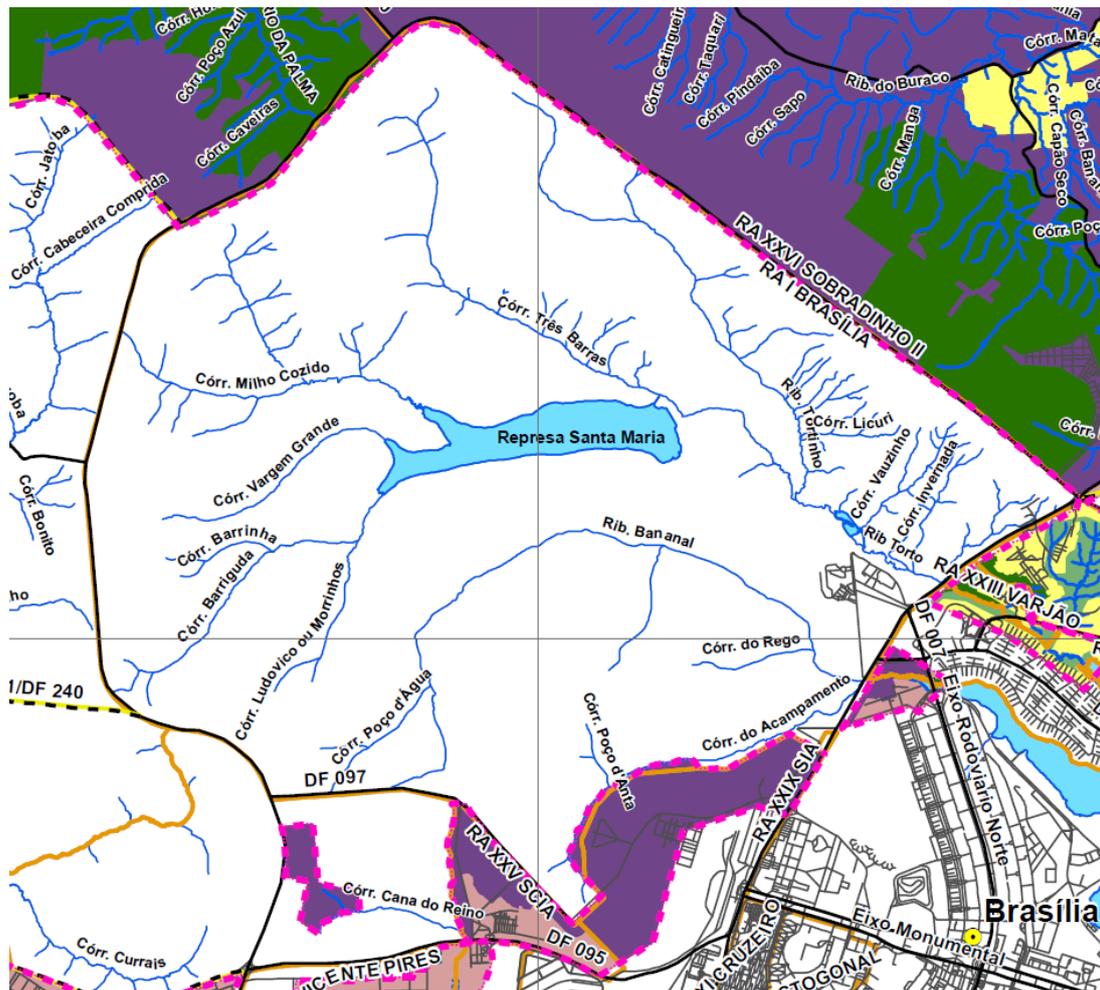
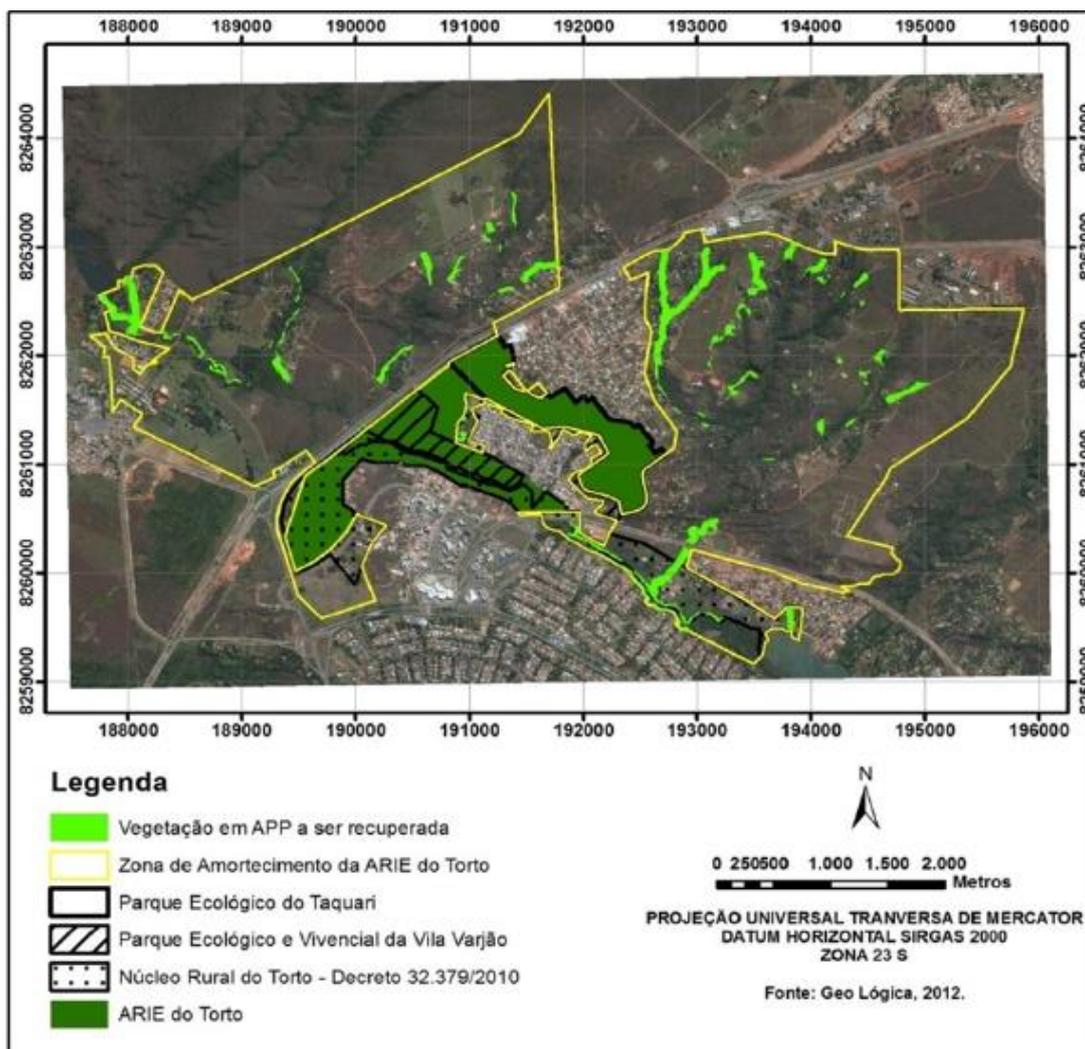


Figura 05: Recorte do Zoneamento Ambiental Geral da APA do Planalto Central

Fonte: Plano de Manejo, ICMBio, DER/DF e Geológica, 2014.

## VI. ÁREA DE RELEVANTE INTERESSE ECOLÓGICO/ARIE TORTO

A ARIE Torto foi instituída por meio do Decreto nº. 27.261/2006 e seu o Plano de Manejo foi aprovado por intermédio da Instrução nº. 181/2014 – Ibram. Destaca-se que embora o Setor Habitacional do Torto seja uma porção territorial contínua, constituída por polígonos com diferentes situações de ocupação e enclaves com áreas a parcelar, apenas a poligonal referente à Residência Oficial foi considerada na zona de amortecimento dessa ARIE, conforme figura 06.



**Figura 06: Zona de Amortecimento da ARIE Torto**

**Fonte: Instrução nº. 181/2014 – IBRAM.**

Os preceitos para o uso e ocupação da zona de amortecimento são:

“Art. 21 Ficam estabelecidas as seguintes normas para a Zona de Amortecimento:

I - não é permitida aplicação de agrotóxicos;

II - toda atividade passível de licenciamento ambiental, na forma da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, e das Resoluções Conama nº 001, de 23 de janeiro de 1986, e nº 237, de 19 de dezembro de 1997, apresentadas nos Anexos 8 a 10, deverá ser licenciada pelo órgão ambiental competente, mediante autorização do órgão responsável pela administração da ARIE, conforme disposições da Resolução Conama nº 428/2010;

III - no processo de licenciamento de empreendimentos novos, na Zona de Amortecimento, deverá ser avaliado o grau de comprometimento da conectividade dos fragmentos de vegetação nativa;

IV - não são permitidas atividades de mineração de qualquer natureza, inclusive garimpo;

V - no licenciamento ambiental de rodovias, inseridas na Zona de Amortecimento, deverá ser apresentado um Plano de Ação Emergencial para acidentes ambientais e medidas de contenção de poluentes de veiculação hídrica;

VI - fica proibida a instalação de aterros sanitários, lixões e qualquer outro tipo de depósito de resíduos sólidos, na Zona de Amortecimento da ARIE do Torto;

- VII - o cultivo da terra será feito de acordo com as práticas de conservação do solo recomendadas pelo órgão oficial de extensão rural;
- VIII - toda propriedade deverá contar com sistema de coleta e tratamento de esgotos domésticos e de criadouros, de acordo com as Normas Técnicas (ABNT);
- IX - a vegetação nativa, nas Áreas de Preservação Permanente, deverá ser conservada e, se necessário, recuperada;
- X - na Zona de Amortecimento da ARIE Torto, as propriedades deverão manter Área de Preservação Permanente com uma faixa marginal de, no mínimo, 30 metros, medidos na horizontal a partir da borda da calha natural, ao longo dos cursos d'água, e de 50 metros, ao redor de nascentes, ainda que intermitentes;
- XI - não é permitida a instalação de indústrias potencialmente poluidoras ou degradadoras, na Zona de Amortecimento;
- XII - as reservas legais das propriedades, inseridas na Zona de Amortecimento da ARIE do Torto, deverão ser averbadas, buscando a conectividade entre áreas conservadas;
- XIII - as normas e diretrizes estabelecidas, no PDOT 2009, para as Macrozonas Urbanas, para os contratos específicos de uso rural em área urbana e áreas de regularização, serão respeitadas;
- XIV - não serão permitidas alterações de densidades de ocupação, tampouco mudanças de gabarito de construções, daquelas diretrizes definidas na Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009 (PDOT);
- XV - não será permitida a implantação de prédios espelhados, na Zona de Amortecimento da ARIE do Torto”.