



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

Diretrizes Urbanísticas

Vargem da Benção

DIUR 03/2016	Região Administrativa do Recanto das Emas – RA XV	
	Processo: 390.000.382/2011	
	Data: Julho de 2016	
	Portaria SEGETH nº	DODF nº
Coordenação Técnica:		Supervisão:
PAULA ANDERSON DE MATOS Diretora de Diretrizes Urbanísticas DIRUR SUGEST SEGETH		CLÁUDIA VARIZO CAVALCANTE Subsecretária de Gestão urbana SUGEST SEGETH
APROVO:		
THIAGO DE ANDRADE Secretário de Estado		

Diretrizes Urbanísticas
Vargem da Benção – Recanto das Emas

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. MACRODIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – PDOT	4
2.1. MACROZONEAMENTO - PDOT	4
2.2. ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL	5
2.2.1. ESTRATÉGIA DE ESTRUTURAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO	5
2.2.2 REDE ESTRUTURAL DE TRANSPORTE COLETIVO	6
2.2.2.1. PLANO DIRETOR DE TRANSPORTE URBANO - PDTU	6
2.3. ÁREA ECONÔMICA	7
2.4. NOVAS ÁREAS HABITACIONAIS	7
3. ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS	8
4. CONDICIONANTES AMBIENTAIS.....	8
4.1 APA PLANALTO CENTRAL	8
4.2. ZEE - ZONEAMENTO ECOLÓGICO-ECONÔMICO DO DF.....	9
4. 3. RECOMENDAÇÕES DE ESTUDOS AMBIENTAIS	12
4.3.1. EIA/RIMA ZONA DE EXPANSÃO URBANA 1 – 2 ZEU 1 – RA II GAMA.....	12
4.2.2 - RELATÓRIO DE IMPACTO DE ÁREA COMPLEMENTAR – RIAC PÓLO ATACADISTA.....	14
5. PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	15
5.1.USO DO SOLO	15
5.2. OCUPAÇÃO DO SOLO	19
5.2.1. UNIDADES IMOBILIÁRIAS	19
5.2.2. POPULAÇÃO E DENSIDADE DEMOGRÁFICA	20
5.2.3. ÁREAS PÚBLICAS.....	21
5.2.4. TRATAMENTO DE DIVISAS.....	22
6. DIRETRIZES PARA O SISTEMA VIÁRIO E DE CIRCULAÇÃO.....	23
7. RECOMENDAÇÕES RELATIVAS AO SANEAMENTO AMBIENTAL.....	24
7.1. ABASTECIMENTO DE ÁGUA E ESGOTAMENTO SANITÁRIO.....	24
7.2. DRENAGEM PLUVIAL	25
7.3. RESÍDUOS SÓLIDOS	25
8. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	26
9. ELABORAÇÃO.....	26

Diretrizes Urbanísticas

Vargem da Benção – Recanto das Emas

A Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH, órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal - DF, tem, dentre suas competências, a definição de 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.

O presente documento foi elaborado pela Diretoria de Diretrizes Urbanísticas – DIRUR, unidade subordinada à Subsecretaria de Gestão Urbana – SUGEST. Este documento estabelece as diretrizes urbanísticas para área denominada Vargem da Benção, na Região Administrativa de Recanto das Emas – RA XV, a serem observadas na elaboração de planos de ocupação e projetos urbanísticos para parcelamentos inseridos no Setor.

Estas diretrizes têm prazo de validade de 4 (quatro) anos, conforme estabelece o parágrafo único do art. 7º da Lei Federal 6.766/79. Cabe ressaltar que as diretrizes urbanísticas se caracterizam como uma das ferramentas de planejamento urbano e territorial, sendo elaboradas à luz das estratégias de ocupação do território do Distrito Federal, podendo ser reavaliadas em prazo inferior aos quatro anos previstos, de acordo com o interesse público ou salvo mudanças de legislação que impliquem alteração de uso e ocupação do solo.

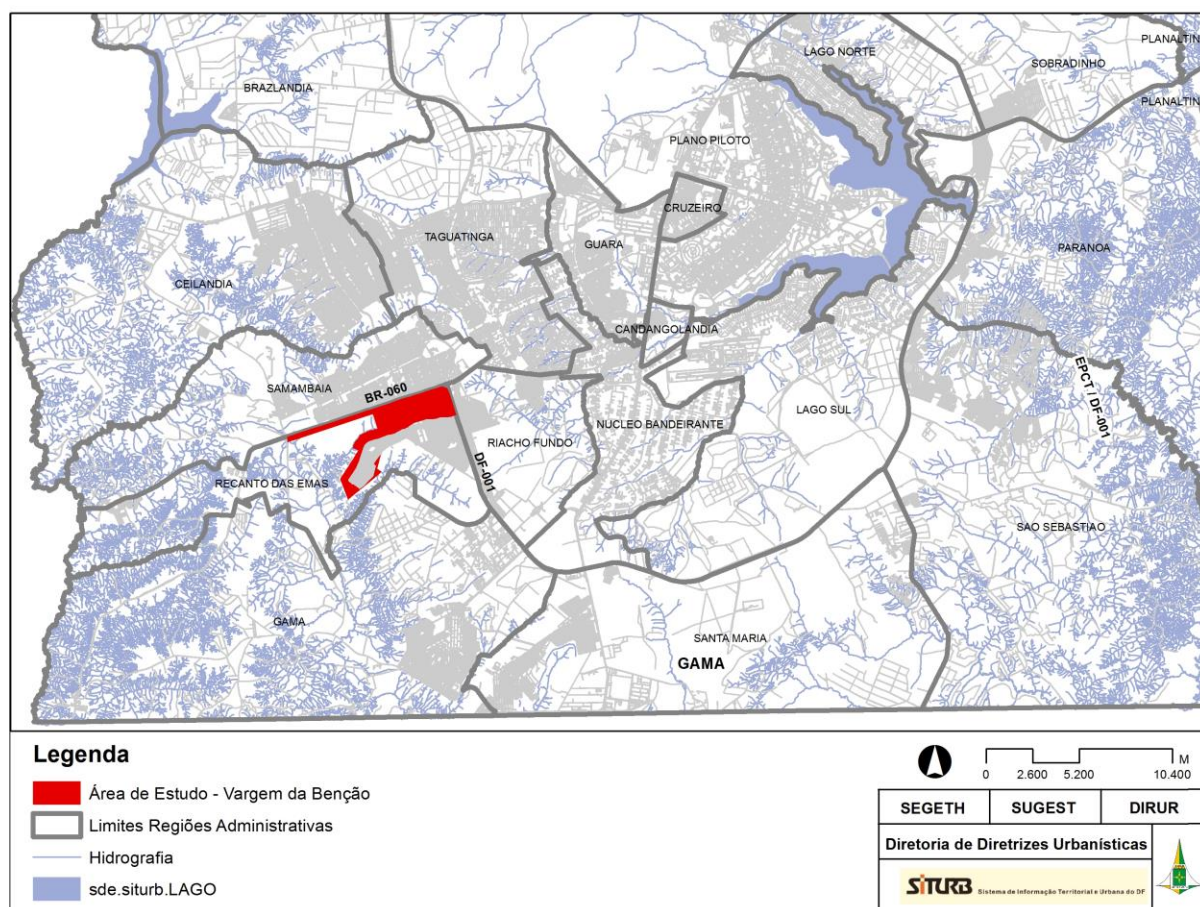


Figura 1 – Localização da Vargem da Benção no Distrito Federal (Fonte: SITURB)

1. INTRODUÇÃO

As diretrizes urbanísticas aqui apresentadas visam subsidiar os projetos de parcelamentos do solo para fins urbanos na região denominada Vargem da Benção, localizada na Região Administrativa de Recanto das Emas - RA XV, situada na porção sudoeste do Distrito Federal (Figuras 1 e 2). Seus limites são: ao norte a BR-060, ao leste a DF-001, ao sul a cidade consolidada do Recanto das Emas e ao oeste o limite da Zona Urbana Consolidada estabelecida pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, alterado pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012.

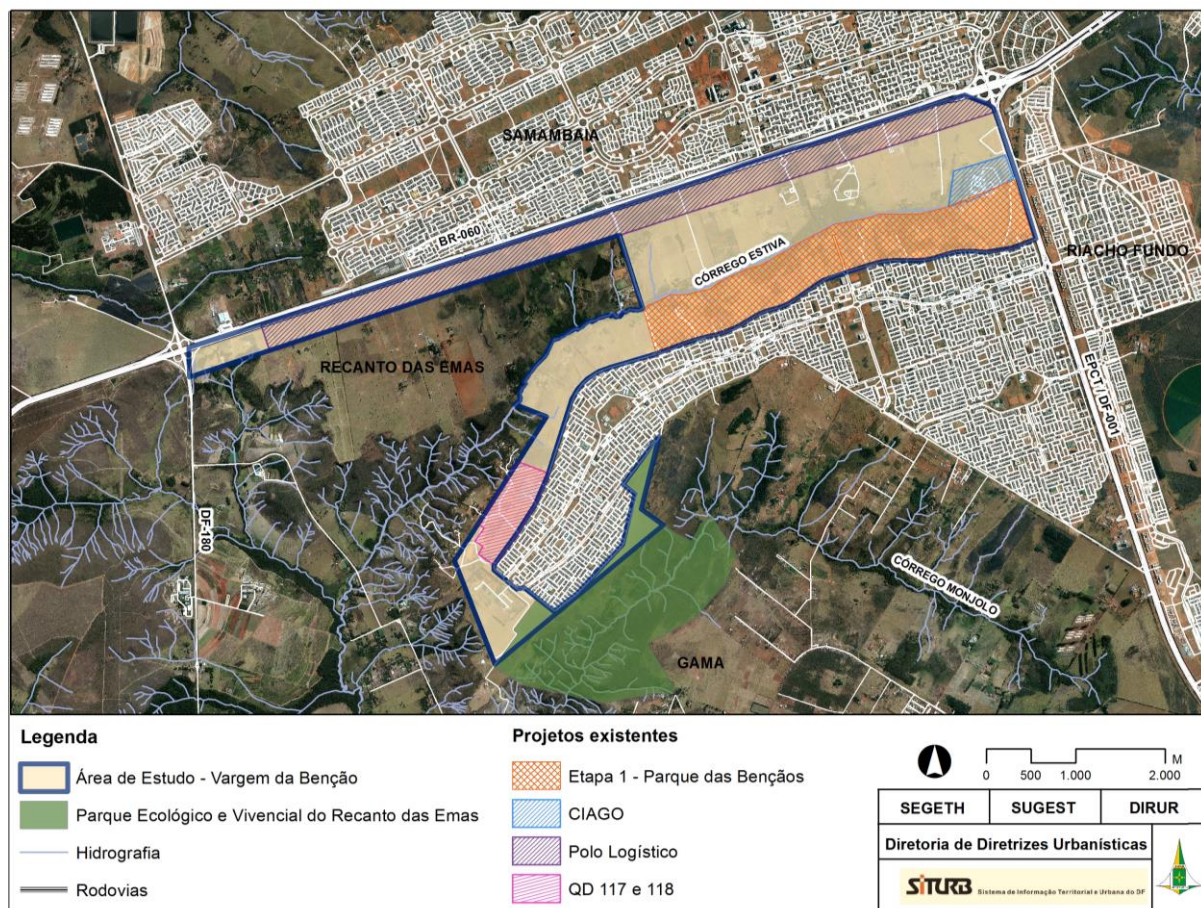


Figura 2 – Localização da Vargem da Benção em relação ao seu entorno (Fonte: SITURB)

A área, atualmente, é composta por glebas rurais do Núcleo Rural Vargem da Benção, originadas parte da Fazenda Taguatinga e parte da Fazenda Tamanduá, sendo toda área desapropriada. As chácaras são ocupadas por meio da concessão de uso.

Os usos existentes são o rural (agricultura e pecuária) e o comunitário¹ (serviços sociais e entidades associativas), e existem áreas com destinação já estabelecida, como o CIAGO (Centro de Internação de Adolescente Granja das Oliveiras) e o Parque Ecológico e Vivencial Recanto das Emas²

¹ Apesar do Decreto nº 19.071/1998, que aprova a classificação de Usos e Atividades para o Distrito Federal indicar uso **coletivo**, nestas diretrizes será utilizada os termos **institucional** e **comunitário** que o PDOT determina no art. 44.

² Usos existentes na área cuja localização está indicada na figura 2:

- Polo Logístico: Projeto em elaboração pela Terracap.
- CIAGO: Centro de Internação de Adolescentes Granja das Oliveiras.
- Etapa 1 do Setor Habitacional Parque das Benções (projeto aprovado, composto pelo MDE 042/13 e URB 042/13).
- Quadras 117 e 118: Projeto cria duas quadras habitacionais novas no Recanto das Emas.
- Parque Ecológico e Vivencial Recanto das Emas: parque criado pela Lei nº 1.188, de 13 de Setembro de 1996, não tem poligonal definida, com objetivo sendo administrado pelo IBRAM.

(Figura 2). Dentro da poligonal de estudo existem os seguintes projetos de parcelamento (Figura 2): o Pólo Logístico (em elaboração), as Quadras 117/118 (projeto aprovado, composto pelo MDE 131/09, URB 131/09 e NGBs 117/98, 131/09, 015/11, 016/11), e a Etapa 1 do Setor Habitacional Parque das Benções (projeto aprovado, composto pelo MDE 042/13, URB 042/13 e NGBs 042/13, 043/13, 044/13, 045/13, 046/13, 047/13, 048/13, 049/13 e 050/13).

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

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

2. MACRODIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – PDOT

São apresentadas, a seguir, as macrodiretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, Lei Complementar nº 803/2009, alterado pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, que englobam a Vargem da Benção na Região Administrativa do Recanto das Emas.

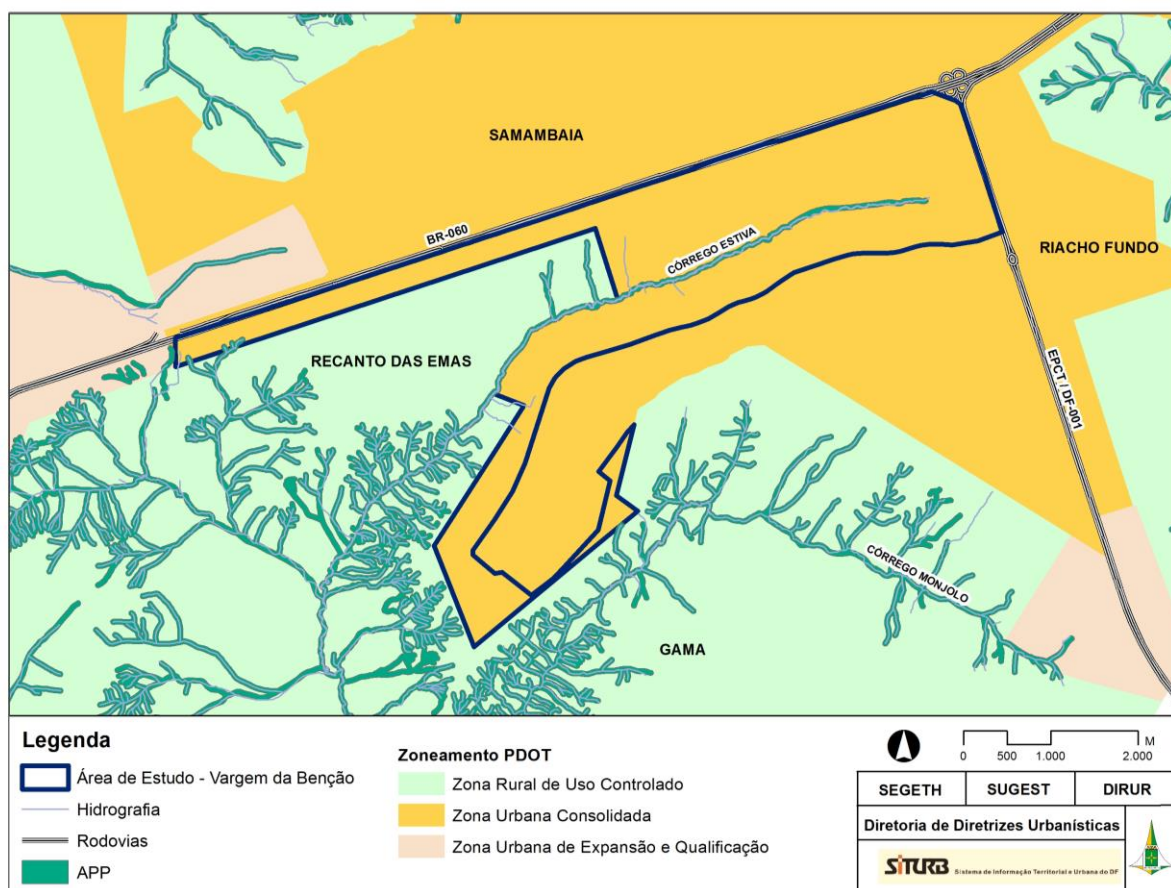


Figura 3 - Zoneamento estabelecido pelo PDOT (Fonte: SITURB)

2.1. Macrozoneamento - PDOT

De acordo com o macrozoneamento estabelecido pelo PDOT, a área em tela está inserida em Macrozona Urbana, na Zona Urbana Consolidada, conforme figura 3.

A Zona Urbana Consolidada, como define o art. 72, é constituída por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, de baixa, média e alta densidade demográfica, conforme Anexo III, Mapa 5, do PDOT, servidas de infraestrutura e equipamentos comunitários. De acordo com o art. 73 do PDOT, essas áreas devem respeitar as seguintes diretrizes:

- I – promover o uso diversificado, de forma a otimizar o transporte público e a oferta de empregos;*
- II – otimizar a utilização da infraestrutura urbana e dos equipamentos públicos”.*

2.2. Estratégias de Ordenamento Territorial

O PDOT propõe um conjunto de intervenções de estruturação do território que constituem as Estratégias de Ordenamento Territorial. As estratégias que incidem sobre a área em questão são: Estruturação do Sistema Viário, diretrizes para a Rede Estrutural de Transporte Coletivo e Áreas Econômicas (Figura 04):

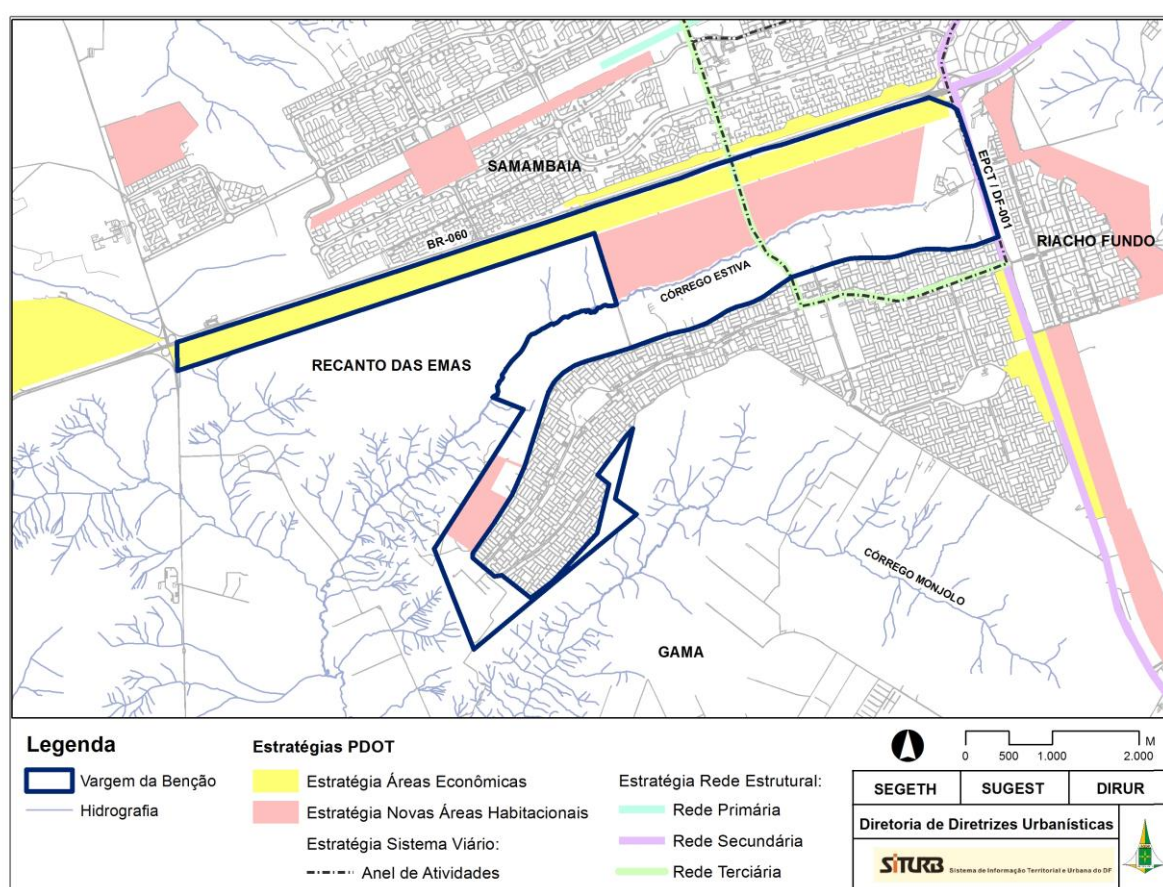


Figura 4 – Estratégias PDOT (Fonte: SITURB)

2.2.1. Estratégia de Estruturação do Sistema Viário

A Estratégia de Estruturação Viária destina-se à melhoria da acessibilidade das áreas urbanas consolidadas do Distrito Federal, de forma a melhor aproveitar a infraestrutura instalada, mediante as seguintes ações (Art. 114):

- I – revisão do desenho viário;*
- II – execução de novos trechos viários;*
- III – execução de melhorias nas vias existentes;*

IV – modificações na hierarquia viária;

V – articulação entre as áreas urbanas em ambos os lados da via;

VI – otimização da ocupação na faixa de até 100m das vias, nos anéis de atividades.

Um dos projetos de estruturação viária incluídos na estratégia é o de configuração do Anel de Atividades de Samambaia-Recanto das Emas-Riacho Fundo II (inciso II do art. 115 do PDOT). Os projetos de estruturação viária devem ser elaborados, em conjunto, pelos órgãos responsáveis pelo planejamento urbano, meio ambiente, transportes e obras do Distrito Federal e submetidos à anuência do CONPLAN (Art. 116).

2.2.2 Rede Estrutural de Transporte Coletivo

Conforme mostra a figura 04, o PDOT indica, na Vargem da Benção uma via classificada como rede terciária de transporte coletivo, a qual tem como definição: “vias utilizadas para o transporte coletivo de média capacidade, destinadas à integração de localidades internas aos núcleos urbanos, interligando-se à rede secundária, com prioridade desta categoria sobre as de menor capacidade, conforme Anexo II, Mapa 3 e Tabela 3A, desta Lei Complementar.” (art.19, III).

2.2.2.1. Plano Diretor de Transporte Urbano - PDTU

O Relatório Técnico do Plano Diretor de Transporte Urbano - PDTU (outubro de 2010), da Secretaria de Estado de Transporte do DF, indica nas Estratégias para o Eixo Sudoeste (Núcleo Bandeirante, Riacho Fundo I e II, Recanto das Emas e Santo Antonio do Descoberto) uma nova via que atravessa a Vargem da Benção e a construção de obras de artes especiais nas duas extremidades desta via, conforme ilustrado na figura abaixo.

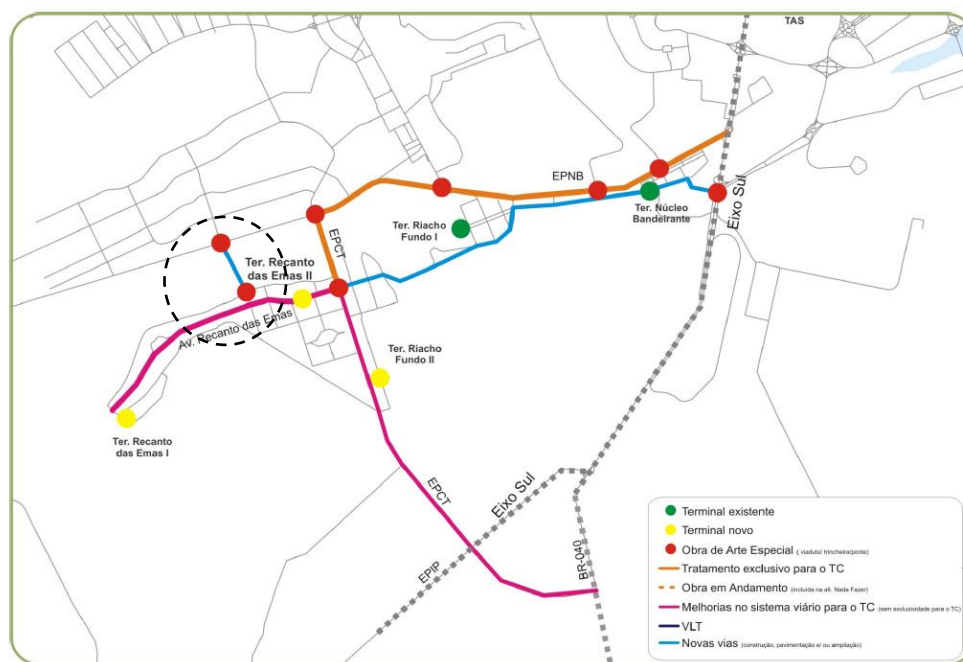
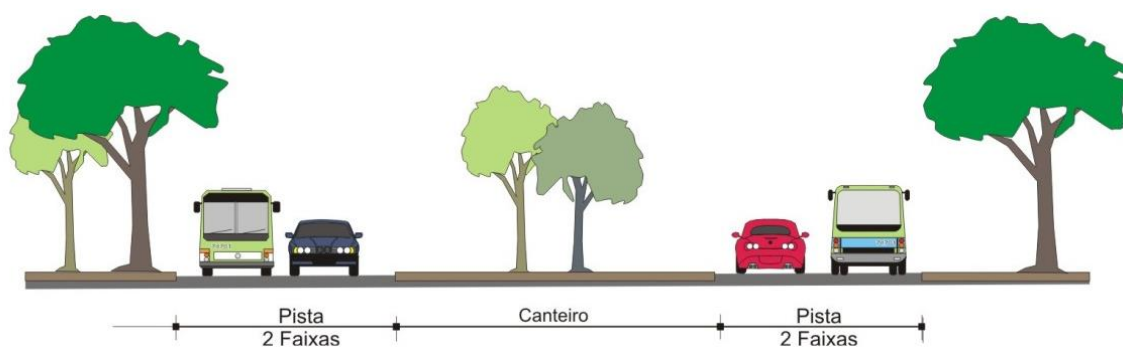


Figura 5 – PDTU – Eixo Sudoeste

Esta nova via é assim definida pelo PDTU/2010 (pág. 193):

d) Via de ligação entre Recanto das Emas e Samambaia

Como continuação da via de ligação Ceilândia – Samambaia é proposta a implantação de uma nova pista com canteiro central, ligando a BR-060 à Av. Recanto das Emas, com duas faixas de rolamento por sentido de circulação.



Seção esquemática da Via de ligação entre Recanto das Emas e Samambaia

A via em questão corresponde àquela prevista no PDOT como Anel de Atividades e como Rede Terciária de Transporte Coletivo.

Vale ressaltar que o croqui de corte de via apresentado é um desenho simples, pois, como o próprio PDTU recomenda (pág 299 e 300), são também necessárias ações que visem garantir:

- A circulação, conforto e segurança ao pedestre, como implantar calçadas e travessias de acordo com as normas de acessibilidade, tratar locais críticos (faixa de pedestre, passarelas e semáforo para pedestres,).
- Infraestrutura, segurança e monitoração ao ciclista, como identificar e implantar trechos cicloviários e paraciclos ou bicicletários com ligação aos terminais de ônibus, elaborar projetos de sistema cicloviário com sinalização específica. Para os parâmetros referentes ao sistema viário devem ser observadas as diretrizes contidas na **Nota Técnica nº 02 /2015 - DAUrb/SUAT**, publicada pela Portaria nº 17, de 22 de fevereiro de 2016, que trata de diretrizes para o sistema viário de novos parcelamentos.

2.3. Área Econômica

O PDOT prevê a implantação de uma Área Econômica em uma parte da Vargem da Benção, que compreende uma faixa de aproximadamente 310 (trezentos e dez) metros de profundidade, ao longo da BR-060.

As Áreas Econômicas a serem implantadas “correspondem às áreas já definidas para instalação de atividades econômicas por meio de programas setoriais de desenvolvimento, devendo ser adotadas ações que possibilitem o seu desenvolvimento e implementação”.

Atualmente, está sendo desenvolvido, no âmbito da Terracap, o Projeto Urbanístico Polo Logístico – compreende uma área de 255,76 ha, ocupando uma faixa ao longo da BR-060, a qual será ocupada por aproximadamente 289 lotes destinados às atividades atacadistas, industriais e comerciais.

2.4. Novas áreas habitacionais

Uma parte da poligonal da Vargem da Benção é área integrante da Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais, que visa atender à demanda habitacional para a classe média (Art 134 – PDOT). O uso e a ocupação do solo dessas áreas habitacionais deverão pautar-se nas seguintes premissas:

- I – mescla de tipologias residenciais, com ênfase na habitação coletiva e no uso misto;*
- II – oferta de unidades imobiliárias voltadas a diferentes faixas de renda;*
- III – articulação com áreas consolidadas;*
- IV – estruturação de sistema de espaços livres no que se refere à vegetação, ao mobiliário urbano, aos espaços de circulação de pedestres e ciclistas, ao sistema viário e aos equipamentos comunitários;*

V – adoção de parâmetros urbanísticos compatíveis com a oferta de sistema de transporte coletivo eficiente (Art 136 – PDOT).

O PDOT determina para a área Coeficiente de Aproveitamento Máximo na Área = 4.

3. ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS

De acordo com a Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios (PDAD 2015), o Recanto das Emas possui uma população de 145.304 habitantes e a média de moradores por domicílio urbano é de 3,51 pessoas.

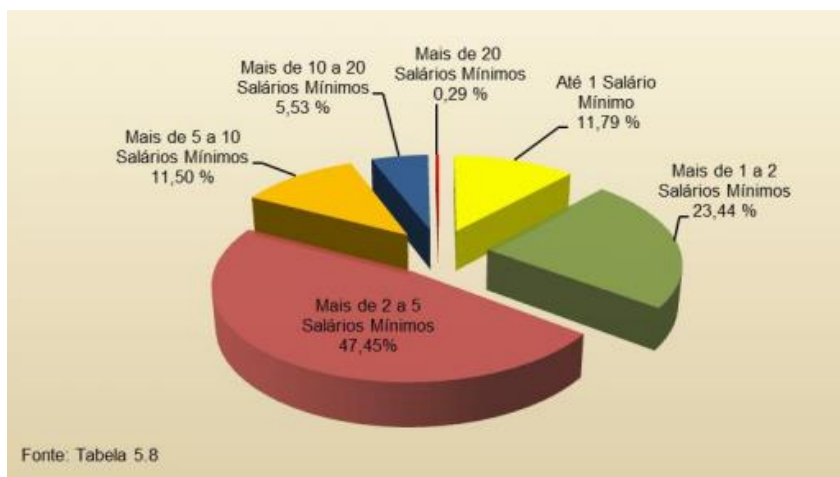


Gráfico 1 - Distribuição dos domicílios ocupados segundo as Classes de Renda Domiciliar
Recanto das Emas – Distrito Federal (Fonte: PDAD 2015)

A renda domiciliar média mensal dos moradores do Recanto das Emas é de 3,49 salários mínimos. A distribuição de renda por domicílio na localidade está representada no gráfico 1.

4. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

A região está situada na bacia do Rio Corumbá. Ao longo dos cursos d'água e das nascentes delimitam-se as Áreas de Preservação Permanente – APPs (Figura 6), definidas no art. 4º da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre o Código Florestal Brasileiro.

4.1 APA Planalto Central

Parte da área da Vargem da Benção está inserida na Área de Proteção Ambiental (APA) do Planalto Central, instituída por meio do Decreto Federal s/n de 10 de janeiro de 2002 (Figura 6). A Área de Proteção Ambiental (APA) corresponde a categoria de unidade de conservação de uso sustentável, de acordo com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC, Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, com plano de manejo e zoneamento aprovados pela Portaria nº. 28, de 17 de abril de 2015.

Segundo o Plano de Manejo, uma parte da área em questão, localizada ao norte do Córrego Estiva, está inserida na Zona de Uso Sustentável, composta por áreas com matrizes de ocupação do solo com predominância de produção rural, mas com importância especial para a conservação dos solos e da água (Figura 6).

Para a Zona de Uso Sustentável, o Plano de Manejo define:

- A impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% da área total da gleba do parcelamento.
- Os parcelamentos urbanos deverão adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água.

- As atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos.
- Fica proibido o corte de espécies arbóreas nativas existentes nas áreas verdes delimitadas pelos projetos de urbanismo de novos empreendimentos imobiliários.

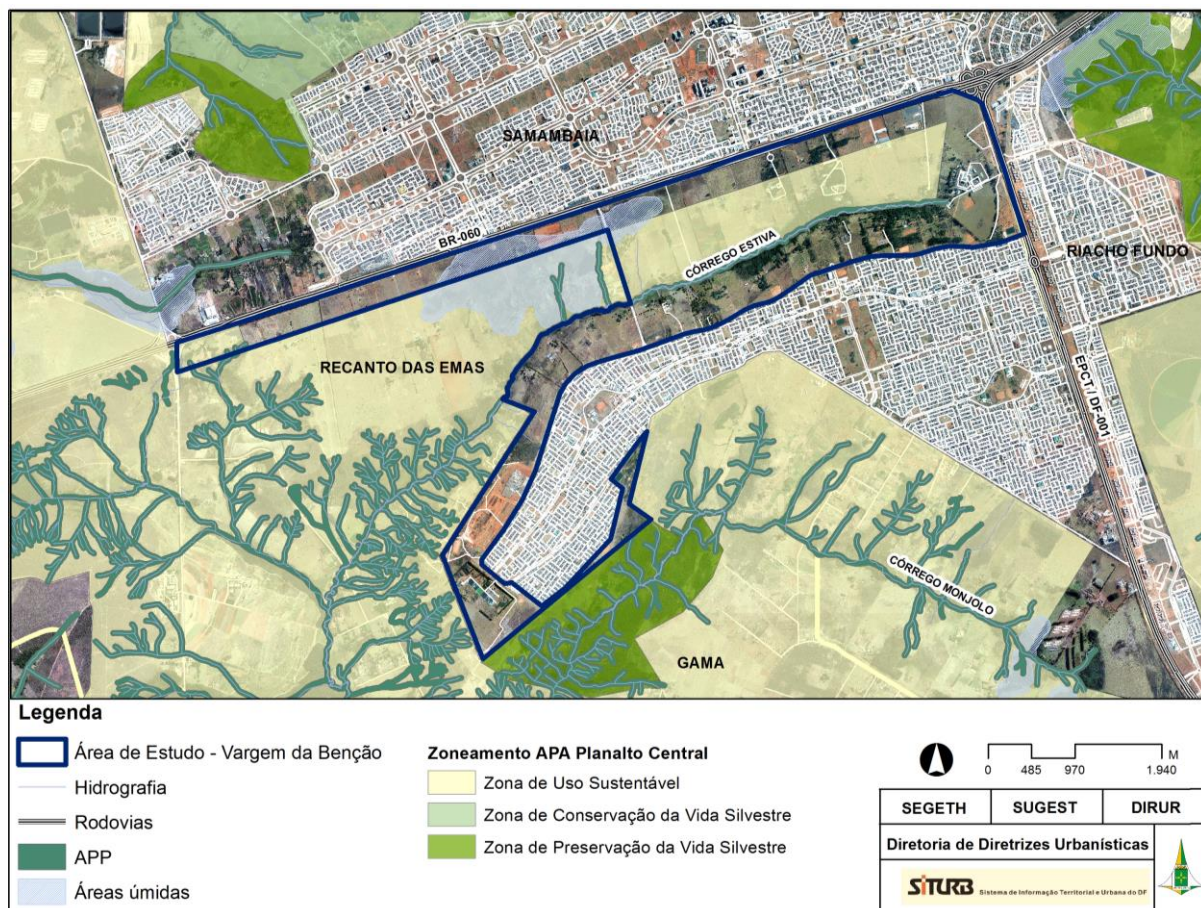


Figura 6 – Zoneamento APA do Planalto Central – Vargem da Benção (Fonte: SITURB)

4.2. ZEE - Zoneamento Ecológico-Econômico do DF

Foram levantadas informações sobre de unidades de conservação e dos aspectos físico-territoriais do diagnóstico do Zoneamento Ecológico-Econômico do DF - ZEE relativos à poligonal de abrangência da área da Vargem da Benção, particularmente acerca da sensibilidade dos solos à erosão, da sensibilidade dos aquíferos à redução de recarga e produção hídrica e da cobertura vegetal remanescente.

Os mapas de sensibilidade do ZEE têm caráter preliminar, compatível ao planejamento territorial e urbano, não contemplando o detalhamento necessário ao projeto urbanístico. A delimitação mais precisa ou a identificação de áreas ambientalmente sensíveis deve ser objeto de estudos próprios.

Com relação à sensibilidade à redução da recarga e produção hídrica foram consideradas as variáveis de condutividade hidráulica do sistema aquífero poroso (solos mais permeáveis e de produção hídrica mais significativa), de compartimentações geomorfológicas existentes no território (áreas de plano elevado, plano intermediário, rebordo e vales dissecados), e de características de vazão registradas para os sistemas e subsistemas que compõem os aquíferos do domínio fraturado e fissuro-cástico (Figura 7).

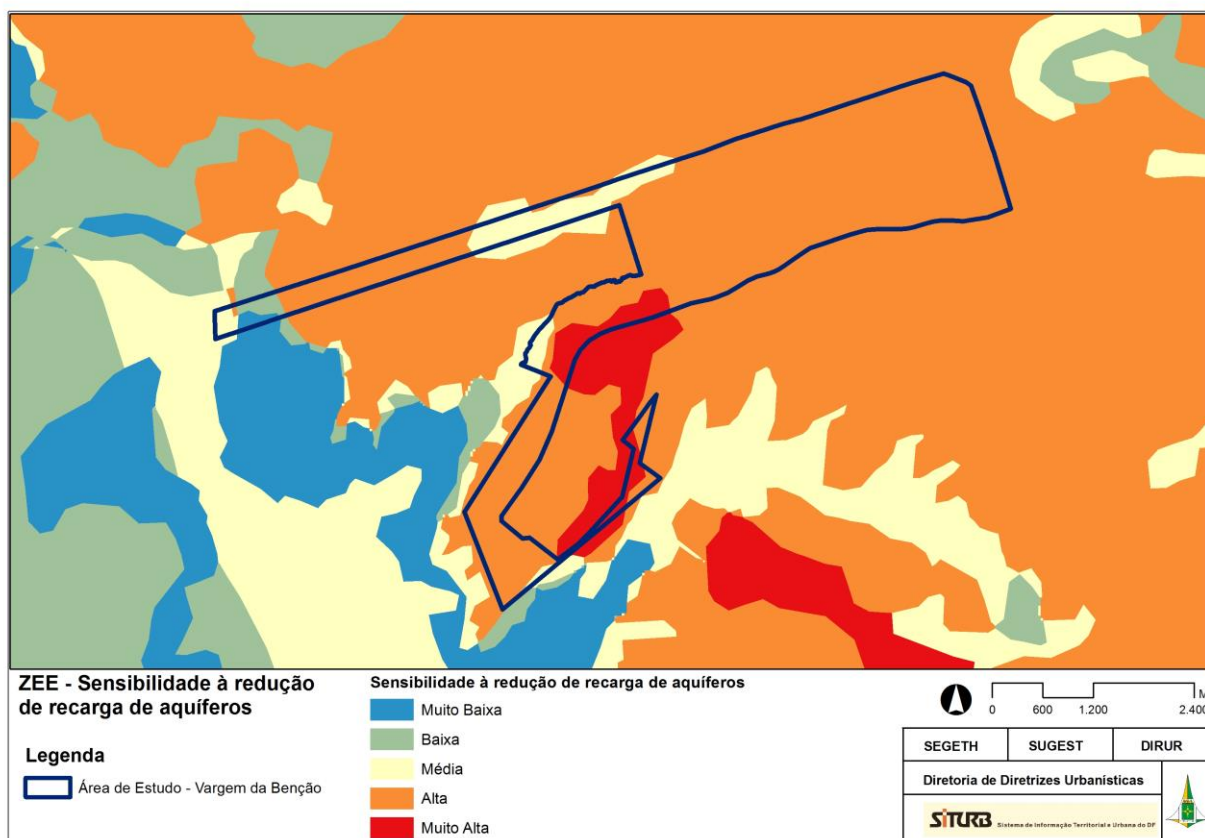


Figura 7 – Mapa de sensibilidade quanto à recarga de aquíferos - ZEE (Fonte: SITURB)

O mapa de sensibilidade dos solos à erosão, do ZEE/DF, analisa os diferentes tipos de solos quanto aos fatores de erodibilidade (facilidade do solo em ser erodido pelas intempéries), tolerância à perda de solo (perda máxima que o solo pode suportar sem que ocorra a sua degradação permanente) e declividade (Figura 8). Observa-se que na área em estudo há predomínio de áreas com alta sensibilidade à recarga dos aquíferos e baixa sensibilidade à erosão.

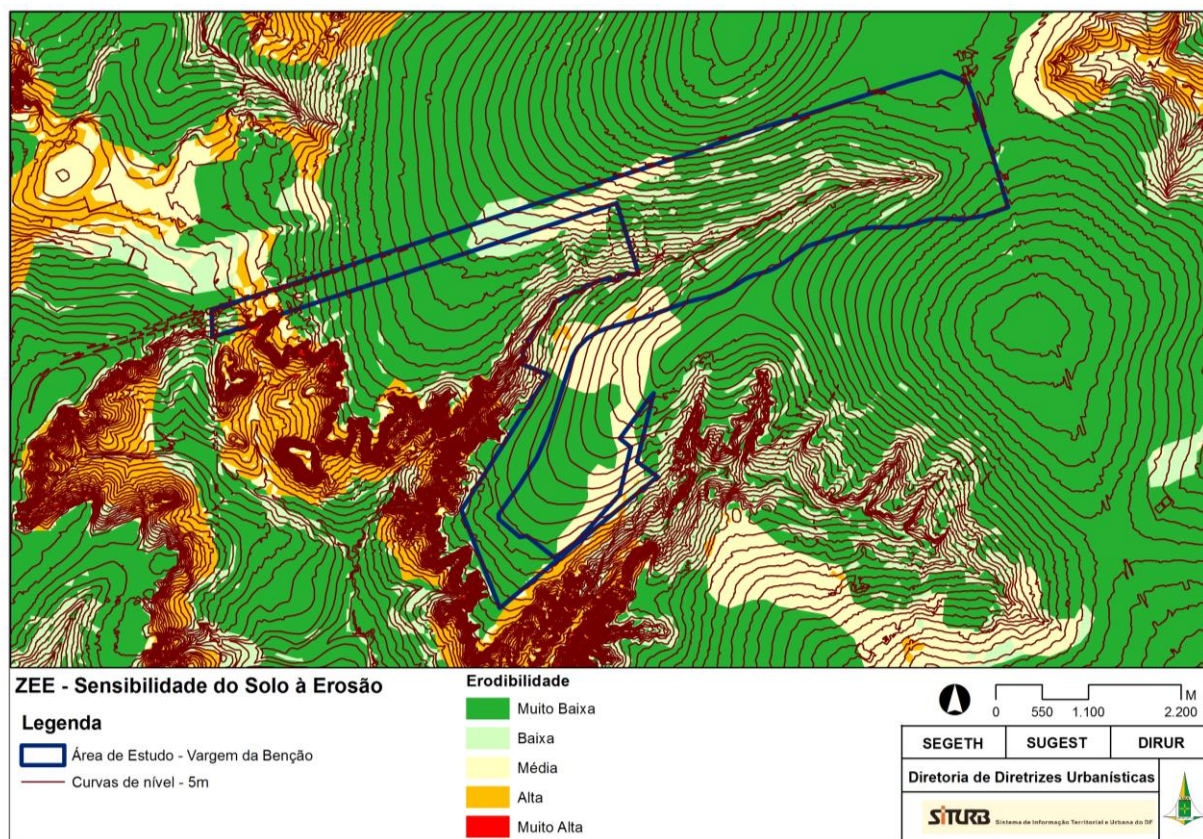


Figura 8 – Mapa de sensibilidade do solo à erosão - ZEE (Fonte: SITURB)

Em relação à Geomorfologia, a área está inserida em Chapada Elevada, como mostra a figura 9.



Figura 9 – Mapa de Geomorfologia - ZEE (Fonte: SITURB)

O mapa de cobertura vegetal remanescente foi elaborado a partir de imagem de satélite de alta resolução de 2009 e demonstra que a área em estudo possui pequenas porções de vegetação nativa, de Formação Savânica e Formação Florestal (Figura 10).

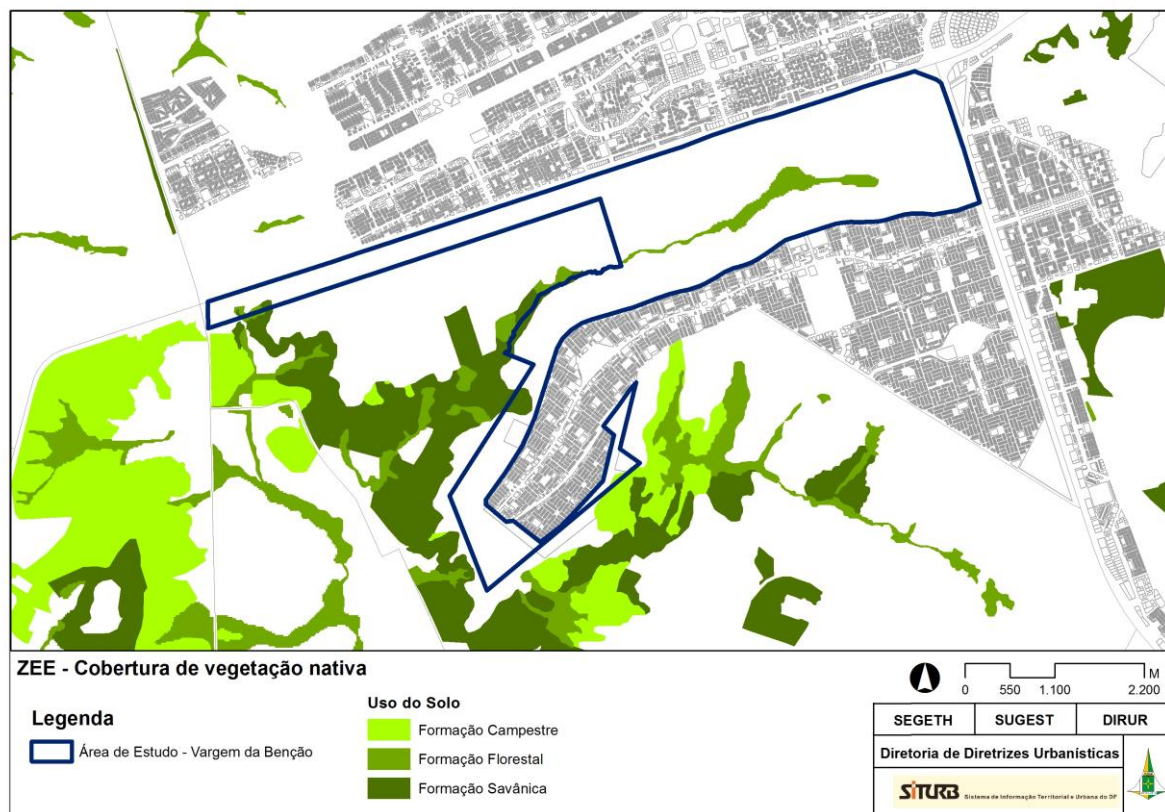


Figura 10 – Mapa de Cobertura Vegetal – ZEE (Fonte: SITURB)

4. 3. Recomendações de estudos ambientais

4.3.1. EIA/RIMA Vargem da Benção

O Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA do parcelamento de solo denominado Vargem da Benção foi elaborado em junho de 2013, pela Ecotech Tecnologia Ambiental e Consultoria Ltda., em atendimento ao Termo de Referência emitido pelo Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos – Brasília Ambiental – IBRAM, para fins de licenciamento do novo setor habitacional – MDE-042/13. O EIA/RIMA formula um zoneamento ambiental para a área da poligonal de projeto. O zoneamento ambiental, segundo este estudo, é uma técnica de integração sistemática e interdisciplinar da análise ambiental no planejamento dos usos do solo, com o objetivo de definir a melhor gestão dos recursos ambientais identificados.

Para construção do zoneamento ambiental da área de projeto foram considerados os seguintes aspectos:

- Aspectos legais: Áreas de Preservação Permanente - APP e faixas de domínio.
- Aspectos físicos: declividade.
- Aspectos bióticos: ocorrência de vegetação nativa.

Os resultados do zoneamento constituem quatro classes:

1. Zona de Preservação Permanente - ZPP

A Zona de Preservação Permanente - ZPP representa 14% da área total da área da poligonal do projeto, ou seja, aproximadamente 79,03 hectares. Ocorre na porção central da área, no entorno do córrego Estiva e do conjunto de nascentes e solos hidromórficos que abastecem o córrego. É a zona de maior restrição à ocupação urbana, nela poderão existir apenas intervenções que seguirem os seguintes critérios: interesse social, utilidade pública e intervenção/supressão de baixo impacto, conforme Lei nº 12.651/2012.

2. Zona de Domínio do DER - ZDER

A Zona de Domínio do ZDER representa 1% da área total da área de projeto, ou seja, aproximadamente 5,52 ha. Ocorre na porção leste da poligonal de projeto, ao longo da rodovia DF-001. Esta Zona é destinada ao aumento da capacidade da via quando necessário, de forma a conferir maior fluidez e segurança ao trânsito. A faixa de domínio é área non aedificandi, insuscetível de posse e de propriedade por terceiros, consequentemente, neste caso, incorporadas ao patrimônio público do Distrito Federal.

3. Zona de Sensibilidade Ambiental - ZSA

A Zona de Sensibilidade Ambiental representa 3% da área total da poligonal, ou seja, aproximadamente 15,756 ha. Sua ocorrência está fortemente associada às APP e deve ser considerada como decisiva na proposta do parque, praças e espaços livres de uso público (ELUP) no desenvolvimento do projeto de parcelamento urbano do setor.

4. Zona Passível de Ocupação Urbana

A Zona Passível de Ocupação Urbana - ZPOU representa 82% da área total da poligonal de projeto, ou seja, aproximadamente 449,66 ha. Corresponde ao restante das áreas não pertencentes às Zonas anteriormente apontadas.

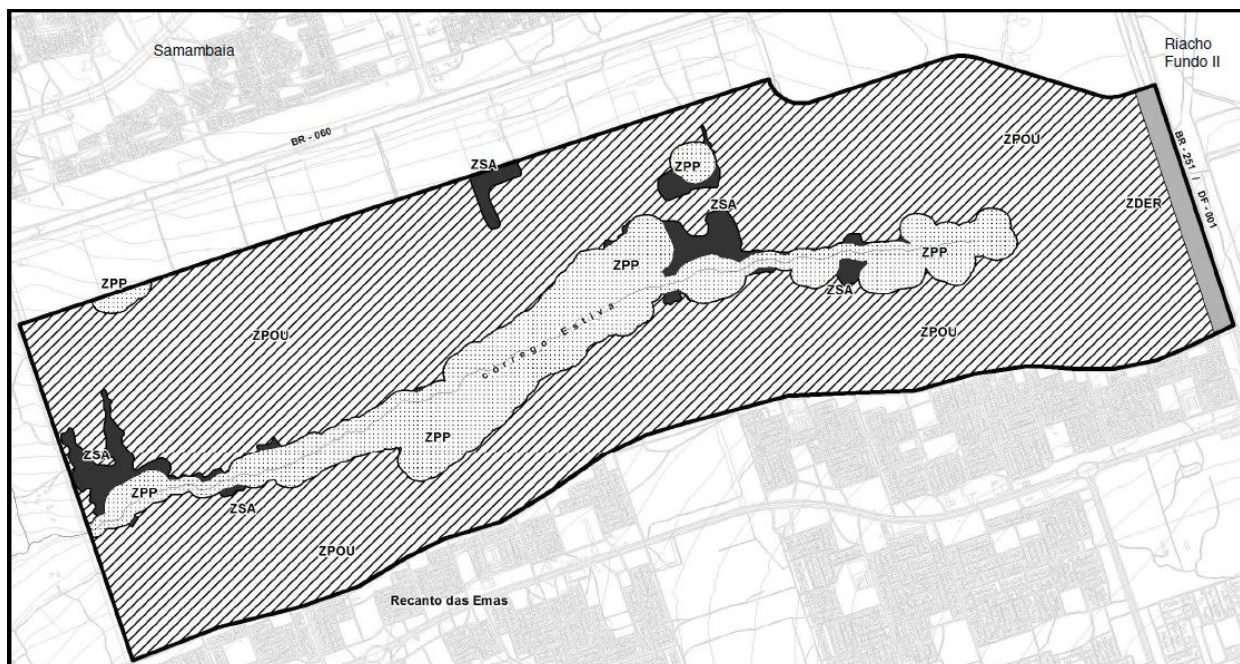


Figura 11 - Zoneamento proposto no EIA/RIMA – Vargem da Benção – GAMA e constante no MDE 042/13 (Fonte: MDE 042/13)

4.2.2 - Relatório de Impacto de Área Complementar – RIAC Pólo Atacadista

Esse estudo, de 2007, complementa o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) realizado para a Zona de Expansão Urbana 1 – 2 ZEUI RA II – Gama, e faz parte do processo de Licenciamento Ambiental para a instalação do empreendimento denominado Polo Atacadista, na Região Administrativa do Recanto das Emas – RA XV. O referido estudo apontou as seguintes restrições de ocupação na área destinada ao Polo Atacadista (pag 189) :

- Faixa de Servidão e Non Edificandi - segundo Ofício 1099/SE/MT de 28 de Novembro de 2007, a BR-060 possui faixa de domínio de 130 (cento e trinta) metros, divididos simetricamente em relação ao Eixo central. Segundo ofício 348/2006/CGPERT/DIR, deverá ser respeitada faixa “non edificandi” de 15 metros, previsto no artigo 4º inciso III, da lei federal 6766, de 19/12/1979. Em relação a poligonal de estudo, essa ação resultou em uma redução de área parcelável em aproximadamente 56 ha.
- Solos Hidromórficos - Segundo a resolução CONAMA 303/2002, em seu Art. 3º, Constitui Área de Preservação Permanente a área situada:
 [...]

II - ao redor de nascente ou olho d'água, ainda que intermitente, com raio mínimo de cinquenta metros de tal forma que proteja, em cada caso, a bacia hidrográfica contribuinte;

 [...]

IV - em vereda e em faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de cinquenta metros, a partir do limite do **espaço brejoso e encharcado**. **[grifo nosso]**
- Interferência de Redes – de 6,0m para cada lado do interceptor de esgotos, quando da elaboração dos projetos urbanísticos e uma faixa de servidão mínima de 15m para cada lado do eixo em cada linha de transmissão. Essa restrição reduziu a área parcelável em aproximadamente 51 ha.

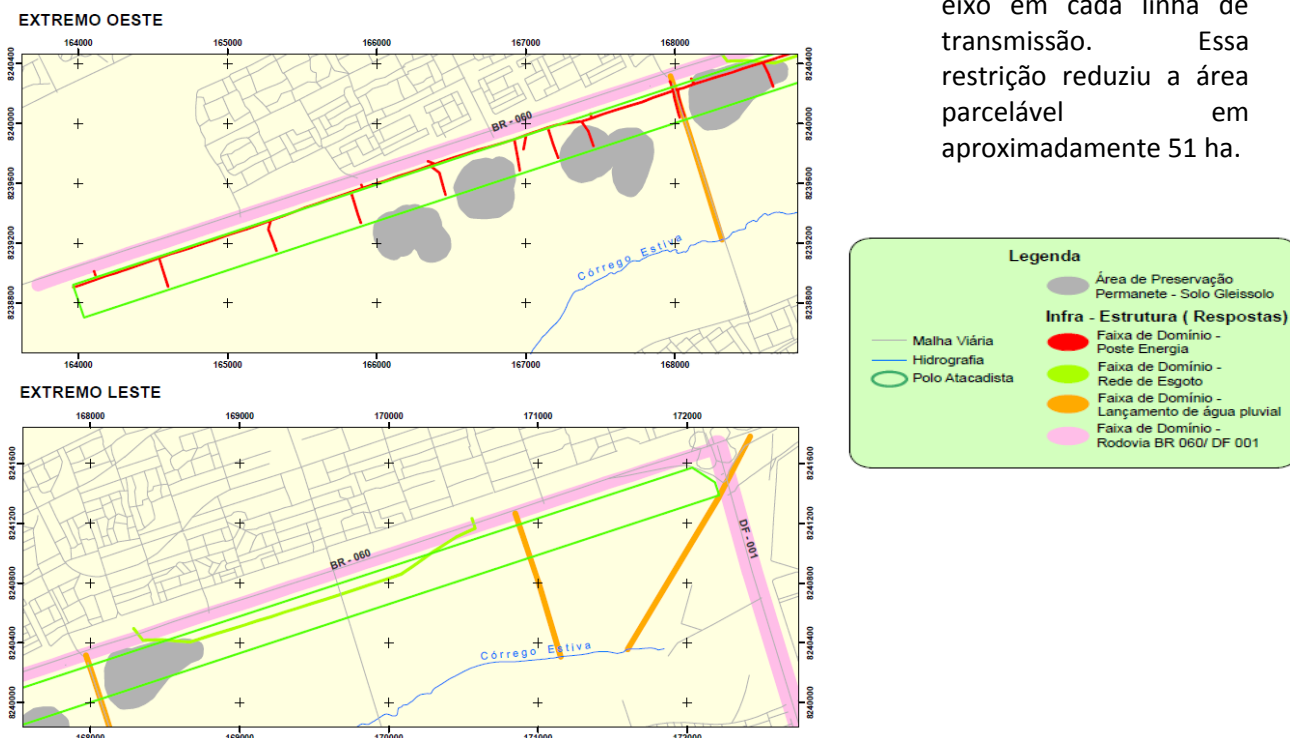


Figura 12 - Mapa de infraestrutura – Polo Atacadista (Fonte: RIAC, Anexos)

Em resumo, as restrições destacadas no RIAC, quanto à ocupação da área, estão associadas à implantação do projeto urbanístico para o Polo Logístico, e envolvem a preservação da área de solos hidromórficos, o incremento de pessoas atravessando a BR-060 e a implantação de sistema de drenagem pluvial que minimize o impacto da impermeabilização da área e o lançamento dos efluentes no córrego Estiva.

5. PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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

Não foram definidos parâmetros de uso e ocupação para as áreas que já possuem projeto de parcelamento como, as Quadras 117/118 e a Etapa 1 do Setor Habitacional Parque das Benções, bem como para as áreas com destinação já estabelecida, como o CIAGO (Centro de Integração de Adolescente Granja das Oliveiras) e o Parque Ecológico e Vivencial Recanto das Emas.

5.1. Uso do solo

Os usos e atividades admitidos na área estão discriminados na Tabela III e Figura 15. A nomenclatura utilizada está baseada no PDOT, art. 44, e Decreto n.º 19.071, de 6 de março de 1998, que aprova a Classificação de Usos e Atividades para o Distrito Federal:

TABELA III. Usos e Atividades Admitidos – Vargem da Benção

Zona	USOS/ ATIVIDADES ADMITIDOS	CARACTERIZAÇÃO	OBSERVAÇÕES
Zona A	-Residencial Multifamiliar e Unifamiliar -Misto - Comércio de bens e prestação de serviços - Institucional ou Comunitário -Industrial de baixa incomodidade	Corresponde à porção do Setor a ser destinada, preferencialmente, ao uso residencial. Essa destinação atende às diretrizes da Política Habitacional do Distrito Federal quanto à destinação de áreas para o Programa Habitacional de Interesse Social.	
Centralidade (ver exceções)	- Comércio de bens e prestação de serviços - Institucional ou Comunitário -Residencial Misto (Comércio no pavimento térreo e habitação pavimentos superiores). -Industrial de baixa incomodidade	A área apresenta vocação para centralidade urbana, devido sua localização ao longo do Anel de Atividades previsto no PDOT (figura 3) e por servir de ligação entre as cidades do Recanto das Emas e Samambaia. Deve, portanto, ser destinada a atividades que promovam a atratividade de pessoas e o encontro social. Estas atividades são, em geral, relacionadas aos usos comerciais (lojas, centros comerciais, serviços, restaurantes, lanchonetes) e institucionais ou comunitários (especialmente atividades relacionadas a cultura, como centros culturais, casas de cultura, cinemas, teatros, museus, bibliotecas). O uso misto (comercial e/ou institucional associado ao uso residencial) é desejável, uma vez que promove a vitalidade da área em diversas horas do dia. Nesta área, o uso residencial deve ser permitido apenas nos	No projeto urbanístico, as áreas destinadas a empreendimentos de grande porte devem ser projetadas de modo que tenham interação com seu entorno e com atividades que promovam a atratividade de pessoas, tendo em vista a vocação desta área para centralidade urbana.

		pavimentos superiores da edificação, garantindo comércio e atividades institucionais no pavimento térreo, em contato com o espaço público aberto.	
Zona B	- Misto - Comércio de bens e prestação de serviços - Institucional ou Comunitário - Industrial	Localiza-se ao longo da BR-060 e DF-001, que se caracteriza pela facilidade de acesso. Essas áreas, por estar incluído o projeto do Polo Logístico da TERRACAP, devem ser destinadas, preferencialmente, aos usos de comércio, serviços, industrial e institucional. O uso misto (comercial e/ou institucional associado ao uso residencial) é permitido, mas o uso residencial deve ser admitido apenas nos pavimentos superiores da edificação, garantindo comércio e atividades institucionais no pavimento térreo, em contato com o espaço público aberto.	
Parque Urbano³	- Parque Linear	Espaço de lazer para os futuros moradores da nova área habitacional e de áreas lindeiras, como também de preservação da APP do córrego Estiva e áreas de solo hidromórfico (gleissolo). Compõe-se de uma faixa de aproximadamente 100m de cada lado das margens do rio. Este parque linear visa garantir a condição original do córrego Estiva, assim como sua nascente, criando um eixo central verde, caracterizando-o como parque linear. Área de uso público que qualificará a região do Recanto das Emas, estimulando o sentimento de identidade do lugar. O projeto urbanístico deverá: valorizar o curso d'água como elemento paisagístico; qualificar áreas verdes com atividades de lazer, jardins, playgrounds, quiosques que garantam para esta área pública vitalidade. Entretanto, deverá ser proibida a utilização das margens (faixa de APP do córrego Estiva), sem qualquer tipo de ocupação.	Área atualmente com vegetação nativa, que deverá ser preservada.

³ Referência para a concepção da área: revista Monolito – habitação social em São Paulo, Ed. Monolito, de fev./mar 2012, pg 76,86. Projetos Parque Cantinho do Céu de Boldarini Arquitetura e Urbanismo e Parque Novo Santo Amaro de Vigliecca e Associados.

EXCEÇÕES: Usos e Atividades não admitidos

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

Zona de Centralidade e Zona A (misto com comércio de bens e prestação de serviços):

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

Zona B:

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

Folha nº _____
 Processo nº 390.000.382/2011
 Rubrica: _____ Mat.: _____

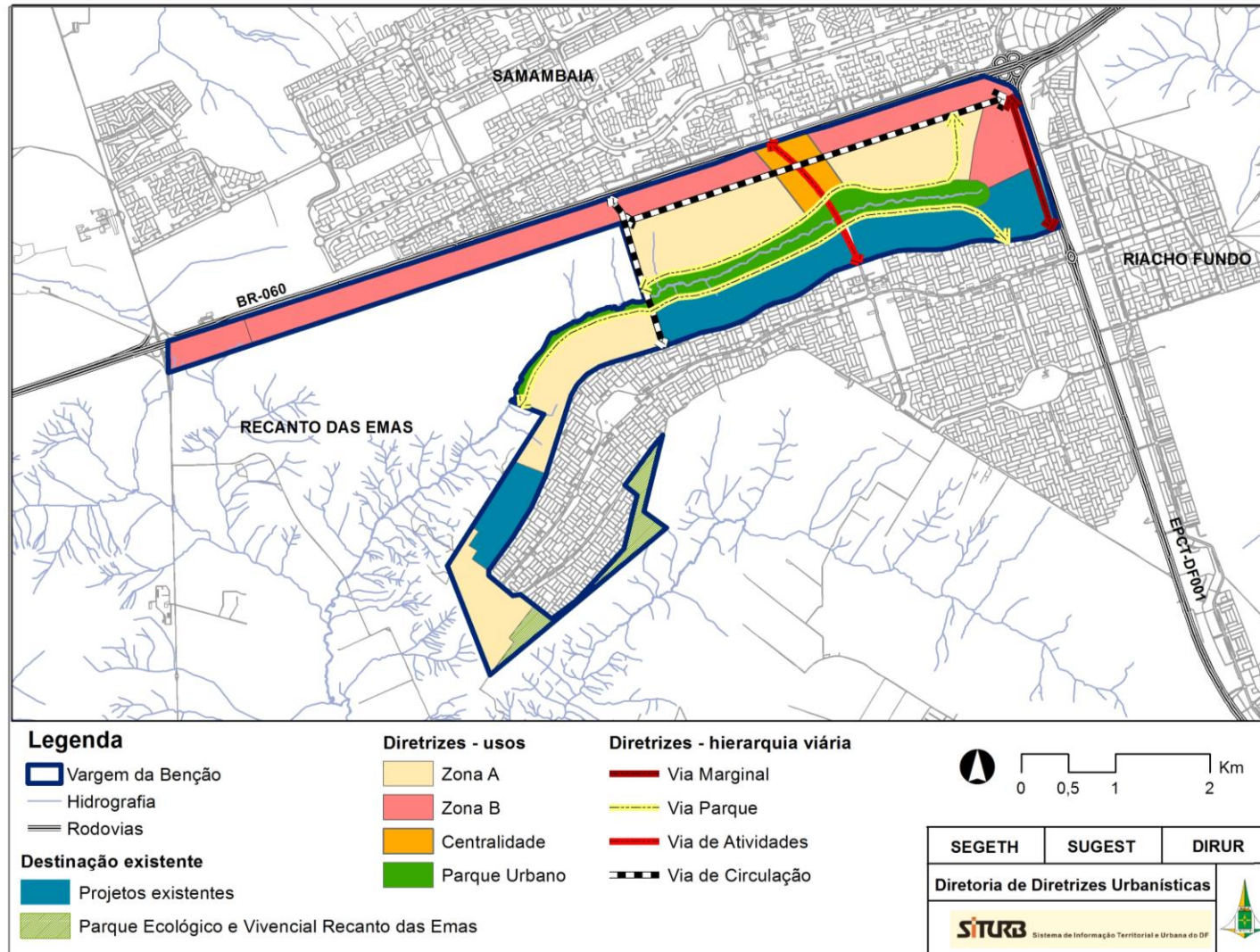


Figura 13 – Diretrizes para o Uso do Solo e Sistema Viário

5.2. Ocupação do Solo

5.2.1. Unidades imobiliárias

Na Tabela IV são apresentados os parâmetros de ocupação do solo, que englobam coeficiente de aproveitamento básico, coeficiente de aproveitamento máximo, altura máxima e taxa de permeabilidade.

TABELA IV. Parâmetros de Ocupação do Solo das Unidades Imobiliárias – Vargem da Benção

Zona	Uso/Atividade	Coeficiente básico	Coeficiente máximo (*)	Altura máxima	Taxa de permeabilidade
A	Residencial Multifamiliar	1	3	16	-
	Residencial Misto	1	3	16	-
	Residencial Unifamiliar	1	2	12	-
	Comércio de Bens e Prestação de Serviços	1	3	16	-
	Institucional ou Comunitário	1	3	16	-
Centralidade	Residencial Misto	1	8	37	-
	Comércio de Bens e Prestação de Serviços	1	8	37	-
	Institucional ou Comunitário	1	4	23	-
B	Residencial Misto	1	3	16	-
	Comércio de Bens e Prestação de Serviços	1	3	16	-
	Institucional ou Comunitário	1	3	16	20%
	Industrial	1	2	16	20%

(*) O Coeficiente Máximo foi definido tendo em vista que o potencial construtivo do lote deve considerar a necessidade de previsão de afastamentos e taxa de ocupação.

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

De acordo com o §5º do Art. 42 do PDOT, os valores dos coeficientes de aproveitamento para novos projetos urbanísticos serão definidos de acordo com as Diretrizes Urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, podendo ficar abaixo do limite máximo para a zona em que se insere. A Zona Urbana Consolidada tem coeficiente de aproveitamento máximo de 9. O projeto urbanístico do parcelamento deverá estabelecer os coeficientes máximos para os diferentes usos dentro do intervalo definido na Tabela IV.

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

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

Taxa de Permeabilidade corresponde ao mínimo percentual da área que não pode ser edificado ou pavimentado, permitindo a absorção das águas pluviais diretamente pelo solo e a recarga dos aquíferos subterrâneos. Na Vargem da Benção, fica estabelecida a taxa de permeabilidade de 20% a ser aplicada ao parcelamento como um todo, excluídas as áreas internas das unidades imobiliárias.

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

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

5.2.2. População e Densidade Demográfica

Conforme estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, Vargem da Benção enquadra-se na categoria de média densidade populacional, devendo, portanto, ser adotada a densidade entre 50 e 150 habitantes por hectare (ha).

Dentro da poligonal existem áreas que já possuem projeto de parcelamento aprovadas: a Etapa 1 do Setor Habitacional Parque das Benções tem população prevista de 42.599 habitantes (Fonte: MDE 042/13); as Quadras 117 e 118 têm população prevista de 6.501 habitantes (Fonte: MDE 131/09).

A área total da poligonal de estudo é de aproximadamente 1119 ha e, considerando a densidade máxima admitida pelo PDOT, a população máxima para a poligonal de estudo é de 167.850 habitantes. Ao descontar as áreas A (projeto das quadras 117 e 118), B (Parque Vargem das Benções – Etapa I) e do Parque Ecológico e Vivencial Recanto das Emas tem-se uma área resultante de **790ha** a serem parceladas – **Áreas C** da figura 14 - com população máxima de **118.850 habitantes**, descontada a população prevista nos referidos projetos.

Considerando que as densidades de referência estabelecidas pelo PDOT podem variar dentro da mesma porção territorial, admite-se a distribuição da população máxima de 118.850 para as áreas a serem parceladas: **Áreas C** da figura 14. Desta forma, os projetos de parcelamento do solo localizados nas **Áreas C** devem adotar a densidade máxima de **150,44 hab/ha**.

Tendo em vista a média de 3,3 moradores por domicílio (parâmetro definido com base nos dados do IBGE/2010) têm-se um quantitativo **máximo de 36.015** unidades habitacionais a serem distribuídas nas **Áreas C**.

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

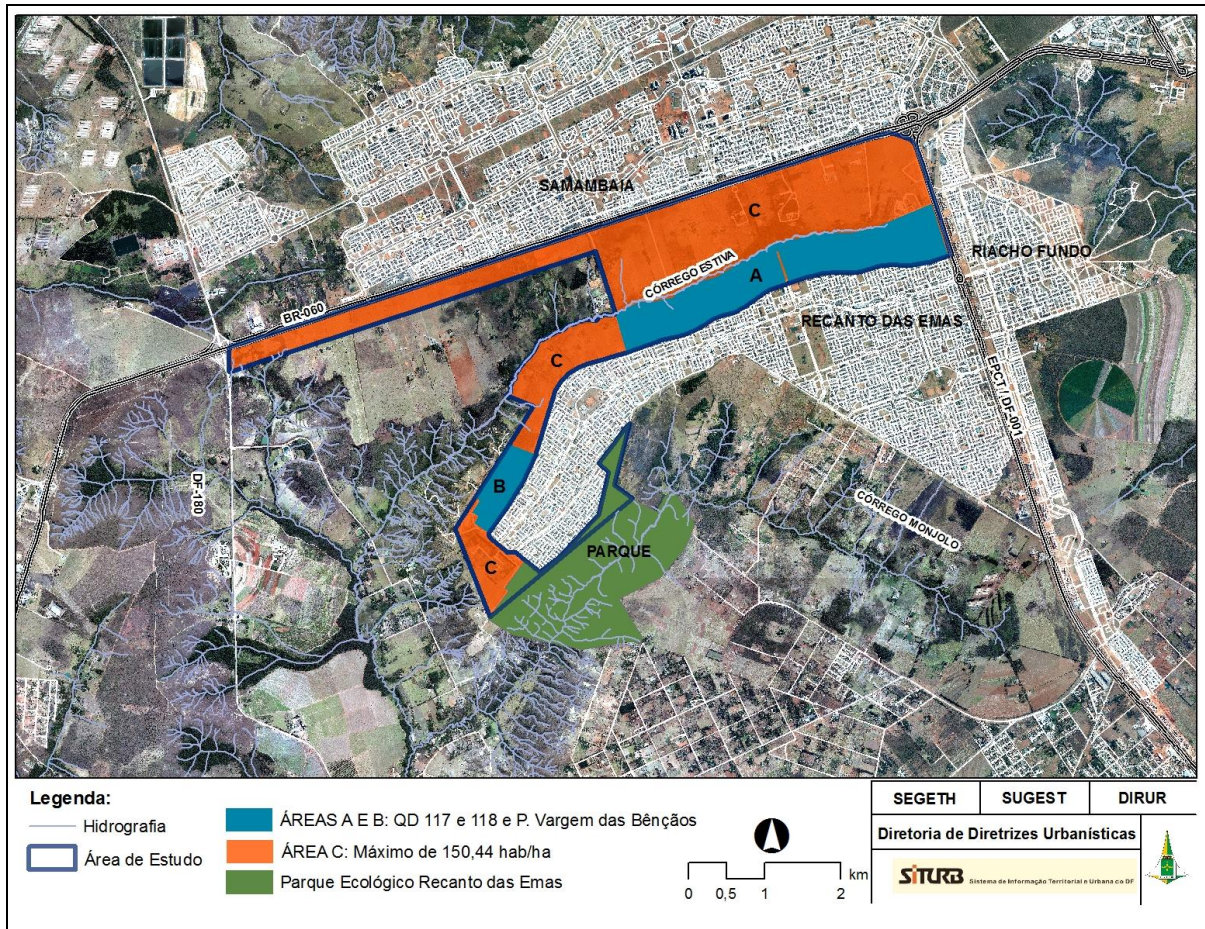


Figura 14 – Densidade populacional das áreas a serem parceladas

5.2.3. 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.

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 atende ao disposto no inciso I do Art. 43 do PDOT, que define percentual mínimo de 15% da área total do parcelamento para áreas destinadas à implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários, e para Espaços Livres de Uso Público. No PDOT, não foram definidos percentuais mínimos de área do parcelamento para a implantação de sistema de circulação, o que deve ser estabelecido no projeto urbanístico. As diretrizes para o sistema de circulação estão apresentadas em item seguinte deste documento.

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: área total da gleba, excluídas as Áreas de Preservação Permanente – APP e as faixas de domínio de rodovias, redes de infraestrutura, dentre outros;
- Não serão computadas como Espaços Livres de Uso Público (praças, jardins públicos, parques urbanos, 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).

O desenho urbano deve considerar e promover o papel das áreas públicas na valorização da paisagem urbana e propiciar o seu uso pela comunidade.

Nessa perspectiva, os Espaços Livres de Uso Público devem permear o tecido urbano, tendo em vista a qualificação da paisagem e o conforto ambiental (diminuindo efeitos da insolação, favorecendo a ventilação, minimizando a propagação de ruídos e contribuindo para a melhor qualidade do ar). Ressalta-se que o dimensionamento desses espaços deve levar em consideração as atividades previstas, evitando-se dimensões exageradas, para que não se tornem ociosos.

Recomenda-se a realização de levantamento *in loco* das áreas com vegetação natural remanescente, com o intuito de identificar áreas com grande aptidão à implantação de Espaços Livres de Uso Público constituídos de áreas verdes (como praças e bosques).

As áreas públicas devem ser planejadas de modo a garantir os percentuais definidos nestas diretrizes de área não impermeabilizada, viabilizando a absorção das águas pluviais e a recarga dos aquíferos subterrâneos. Nos Espaços Livres de Uso Público - como praças, jardins públicos, parques urbanos, áreas de lazer e de recreação - deverão ser garantidos o mínimo de 50% (cinquenta por cento) de áreas permeáveis.

Deverá ser elaborado projeto de paisagismo (arborização e forração), com a finalidade de padronizar calçadas, garantir percursos seguros e sombreados e inibir ocupações irregulares de áreas públicas.

As áreas destinadas aos Equipamentos Públicos Comunitários devem ser localizadas em local de franco acesso, nos eixos mais integrados no conjunto do sistema viário e não poderão estar no interior de condomínio urbanístico, levando em consideração princípios de mobilidade e acessibilidade de todos.

5.2.4. Tratamento de divisas

Deve ser garantida a permeabilidade visual mínima de 70% (setenta por cento) nas divisas de unidades imobiliárias voltadas para vias e outros logradouros públicos, de forma a promover a integração, a visibilidade, a qualidade estética e a segurança do espaço público. O cercamento murado (sem permeabilidade visual) será admitido apenas nas divisas entre lotes.

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

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

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

6. DIRETRIZES PARA O SISTEMA VIÁRIO E DE CIRCULAÇÃO

O sistema viário e de circulação, de acordo com o PDOT, corresponde à infraestrutura física que compõe uma malha definida e hierarquizada, necessária ao sistema de transporte. Reúne o conjunto de vias e logradouros que estruturam o tecido urbano e que tem importante papel na configuração da paisagem urbana. O PDOT estabelece diretrizes referentes ao sistema viário e de circulação baseadas em princípios de universalização da mobilidade e acessibilidade e de sustentabilidade ambiental, conforme transcrito a seguir:

Art. 20. São diretrizes setoriais para o sistema viário e de circulação:

I – garantir a segurança, a fluidez e o conforto na circulação de todos os modos de transporte;

II – destinar vias ou faixas, preferenciais ou exclusivas, priorizando os modos não motorizados e coletivos de transporte;

III – destinar espaços urbanos no sistema viário para a implantação de infraestrutura de apoio a todos os modos de transporte;

IV – compatibilizar a classificação hierárquica do sistema viário com o uso do solo;

V – promover a acessibilidade de pedestres e ciclistas ao sistema de transporte;

VI – promover a implantação do sistema viário de forma ambientalmente sustentável;

VII – promover medidas reguladoras para o transporte de cargas pesadas e cargas perigosas na rede viária do Distrito Federal.

O sistema viário e de circulação a ser proposto no projeto urbanístico deve estar de acordo com a legislação pertinente e com as diretrizes contidas na **Nota Técnica nº 02 /2015 - DAurb/SUAT**, publicada pela Portaria nº 17, de 22 de fevereiro de 2016, que trata de diretrizes para o sistema viário de novos parcelamentos. Também deve atender ao que se segue:

- Buscar a integração e compatibilização das vias, ciclovias e calçadas planejadas com as existentes ou já projetadas para a área objeto destas diretrizes urbanísticas.
- Definir cota de soleira para os lotes a partir do ponto médio da testada frontal do lote, tendo como referência o greide⁴ da rua de acesso e a calçada, de modo a evitar a descontinuidade e representar obstáculo à circulação de pessoas com dificuldade de locomoção. Quando houver diferença entre o nível da calçada na divisa entre lotes, deverá ser obrigatória a construção de rampas (de acordo com a legislação de acessibilidade) para acomodação das diferenças de cotas de soleira entre os lotes. Garantir a continuidade da calçada entre entradas e saídas de veículos e entre lotes contíguos, livre de obstáculos.

Estão indicados na Figura 13 os locais principais de interligação das áreas urbanas projetadas com as existentes. Na articulação desses espaços deve ser prevista a integração dos modais de transporte motorizado e não motorizado. Ligações secundárias também deverão ser planejadas no projeto de parcelamento, de forma a garantir a adequada articulação do tecido urbano na região em que se insere.

⁴ Greide: indicação gráfico-numérica em projeto que define o perfil longitudinal de uma via.

A hierarquia viária principal proposta (figura 13) é composta de Via Marginal, Via de Atividades, Via de Circulação e Via de Trânsito Rápido, com as definições de acordo com a **Nota Técnica nº 02 /2015 - DAUrb/SUAT**:

Via Marginal – pista auxiliar de uma via de maior hierarquia, localizada em trecho ou região urbana, podendo promover acesso às atividades lindeiras.

Via de Atividades – proporciona alta acessibilidade ao bairro/centralidade. É adequada a áreas com concentração de atividades de lazer, comércio, cultura, serviços, ao uso misto, privilegiando o transporte coletivo, o tráfego de pedestres e ciclistas, configurando uma área de confluência das pessoas que ali vivem, trabalham e se divertem. Pode estar associada, em seu percurso, à via de circulação.

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

Via Parque – Sistema viário de contorno de espaços livres de uso público, parques urbanos e áreas protegidas, constituindo acesso e elemento de delimitação desses espaços e de sua integração ao contexto urbano. Essas vias podem apresentar medidas de traffic calming.

7. RECOMENDAÇÕES RELATIVAS AO SANEAMENTO AMBIENTAL

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.

Serão 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, princípios básicos relativos ao saneamento ambiental:

7.1. Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário

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

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

7.2. Drenagem Pluvial

O manejo das águas pluviais para a área compreende a captação, a coleta, o transporte, a reserva ou contenção para amortecimento de vazões de cheias, o tratamento e o lançamento final das águas pluviais. O projeto urbanístico deve considerar os princípios do Plano Diretor de Drenagem Urbana do Distrito Federal - PDDU, em especial o Manual de Drenagem Urbana (Distrito Federal, 2009) e da Resolução da ADASA nº 009, de 08 de abril de 2011, sendo ressaltadas as seguintes diretrizes:

- Planejar as redes de drenagem de águas pluviais considerando a declividade natural do terreno, a proteção e recuperação dos fundos de vale e dos corpos d'água, proporcionando menor impacto ao meio ambiente;
- Observar a obrigatoriedade de previsão de áreas para execução das estruturas de infiltração, detenção ou retenção das águas pluviais no parcelamento;
- Dar prioridade ao uso de pavimentos permeáveis e outras medidas de controle visando à redução dos impactos ambientais da urbanização; e
- Propor medidas que visem à eliminação de eventuais lançamentos clandestinos de efluentes líquidos e resíduos sólidos de qualquer natureza nos sistemas de drenagem pluvial.

As diretrizes do Plano Diretor de Drenagem Urbana do Distrito Federal – PDDU a serem consideradas são:

- A vazão máxima de saída de um loteamento deve ser mantida igual ou inferior àquela na situação natural em todos os desenvolvimentos urbanos, como novas edificações ou parcelamentos. Para isto deve-se apresentar estudo que comprove a situação;
- Recomenda-se que o volume de detenção ou a medida compensatória necessária à manutenção da vazão máxima citada no item anterior sejam fornecidos pelo empreendedor. Sugere-se que todo novo loteamento reserve 1 a 2% da sua área, que pode ser computada dentro da área verde do empreendimento, para retenção ou detenção de acréscimos de vazão pluvial;
- Estabelecer faixa de domínio e condicionantes para novos parcelamentos em torno de cursos d'água naturais.

7.3. Resíduos Sólidos

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

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

- Os casos omissos deverão ser analisados pela Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH.
- Projetos de infraestrutura deverão ser submetidos à avaliação e à aprovação dos Órgãos Setoriais.
- Os projetos urbanísticos deverão ser submetidos à apreciação 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.

9. ELABORAÇÃO

Diretrizes Urbanísticas para Vargem da Benção

Julho/2016

<i>Elaboração</i> Cristina Rodrigues Campos	Analista de Planejamento e Gestão Urbana Arquiteta e Urbanista	DIRUR - SUGEST -SEGETH
<i>Supervisão</i> Paula Anderson de Matos Eustáquio	Diretora de Diretrizes Urbanísticas	DIRUR - SUGEST -SEGETH