



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

Diretrizes Urbanísticas

Região do Setor Habitacional

Mestre D'Armas

DIUR 05 2016	Região Administrativa de Planaltina – RA VI	
	Processo: 390.000.621/2016	
	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 TEIXEIRA DE ANDRADE Secretário de Estado		

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA	5
2.1- MACRODIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – PDOT	5
2.2- CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL	9
2.2.1- APA do Planalto Central	9
2.2.2- APA da Bacia do Rio são Bartolomeu	10
2.2.3- Parques Ecológicos	14
2.2.4- Zoneamento Ecológico e Econômico – ZEE.....	15
3. DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	18
4. DIRETRIZES DE MOBILIDADE URBANA	26
5. DENSIDADE POPULACIONAL.....	32
6. DIRETRIZES DE ÁREAS PÚBLICAS.....	34
7. DIRETRIZES DE PROJETO	37
8. RECOMENDAÇÕES RELATIVAS AO SANEAMENTO BÁSICO	38
9. DISPOSIÇÕES GERAIS	39
10. EQUIPE TÉCNICA	39

DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Planaltina – Região do Setor Habitacional Mestre D´Armas

APRESENTAÇÃO

A Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal - SEGETH, órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, tem a competência de definir diretrizes urbanísticas para novos parcelamentos urbanos, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, e do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e sua atualização por meio da Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012.

As diretrizes urbanísticas se caracterizam como uma das ferramentas de planejamento urbano e territorial e é elaborada à luz das estratégias de ocupação do território do Distrito Federal.

Estas diretrizes têm prazo de validade de 4 anos, conforme estabelece o parágrafo único do art. 7º da Lei Federal 6.766/79, podendo ser reavaliadas em prazo inferior, de acordo com o interesse público ou salvo mudanças de legislação que impliquem alteração de uso e ocupação do solo.

A emissão destas Diretrizes Urbanísticas revoga as disposições em contrário, em especial a Diretrizes Urbanísticas emitidas para o Setor Habitacional Mestre D´armas em maio de 2010.

1. INTRODUÇÃO

Estas diretrizes urbanísticas aplicam-se ao parcelamento de solo com fins urbanos de gleba com área total de aproximadamente 2.073 hectares denominada Região do Mestre D´armas. A poligonal da área de estudo inclui o Setor Habitacional Mestre D´armas, áreas do seu entorno e parte urbana oeste de Planaltina.

A área objeto destas diretrizes, localiza-se na porção norte do Distrito Federal, na Região Administrativa de Planaltina, e limita-se ao norte com a BR 020, à leste pelo Ribeirão Mestre D´Armas, Parque Ecológico de Sucupiras e a cidade de Planaltina, à oeste pela Zona Rural e ao sul pela DF-230 (Figura 01). O acesso à área se dá pelas rodovias BR 020, DF-230 e DF-128.

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

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

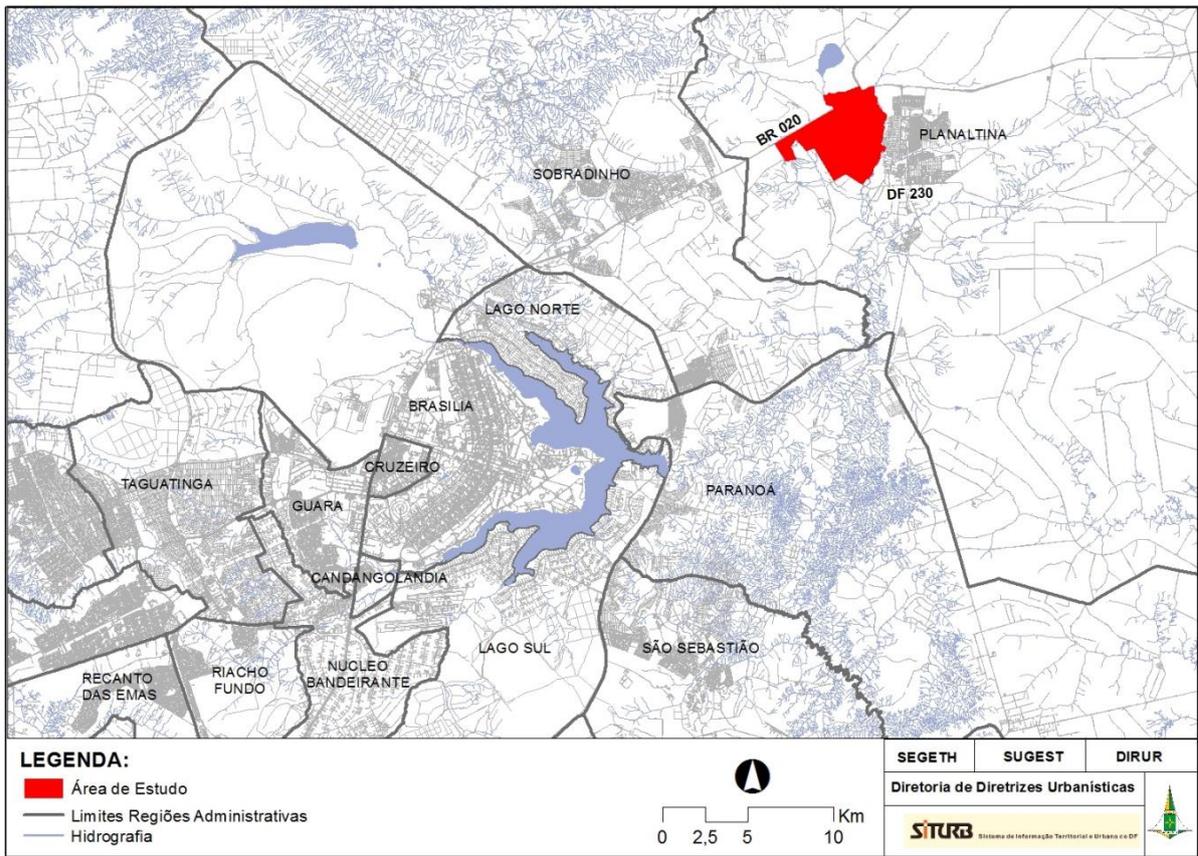


Figura 01 – Mapa de situação da Região do Mestre D’armas



Figura 02 – Localização da área de estudo

2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

A área está localizada nas áreas de Proteção Ambiental – APA da Bacia do Rio São Bartolomeu e APA do Planalto Central, situada na Região Administrativa de Planaltina – RA VI, às margens da rodovia BR-020 à Oeste, o Ribeirão Mestre D´Armas à Leste (Figura 02).

A área, atualmente, é composta por glebas rurais de propriedade de particulares e terras de propriedade da Terracap. Os usos existentes são o rural (agricultura e pecuária) e urbano com a presença de parcelamentos urbanos irregulares.

2.1- MACRODIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – PDOT

São apresentadas, a seguir, as macrodiretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, Lei Complementar nº 803/2009, alterado pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, que englobam a região do Setor Habitacional Mestre D´armas.

De acordo com o macrozoneamento estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, a área em estudo está inserida na Zona Urbana de Uso Controlado II (ZUCC-II).

Essa zona é composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, devendo ser desenvolvidas as potencialidades dos núcleos urbanos, incrementando-se a dinâmica interna e melhorando-se sua integração com áreas vizinhas, de acordo com as seguintes diretrizes:

Art. 73. [...]

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;

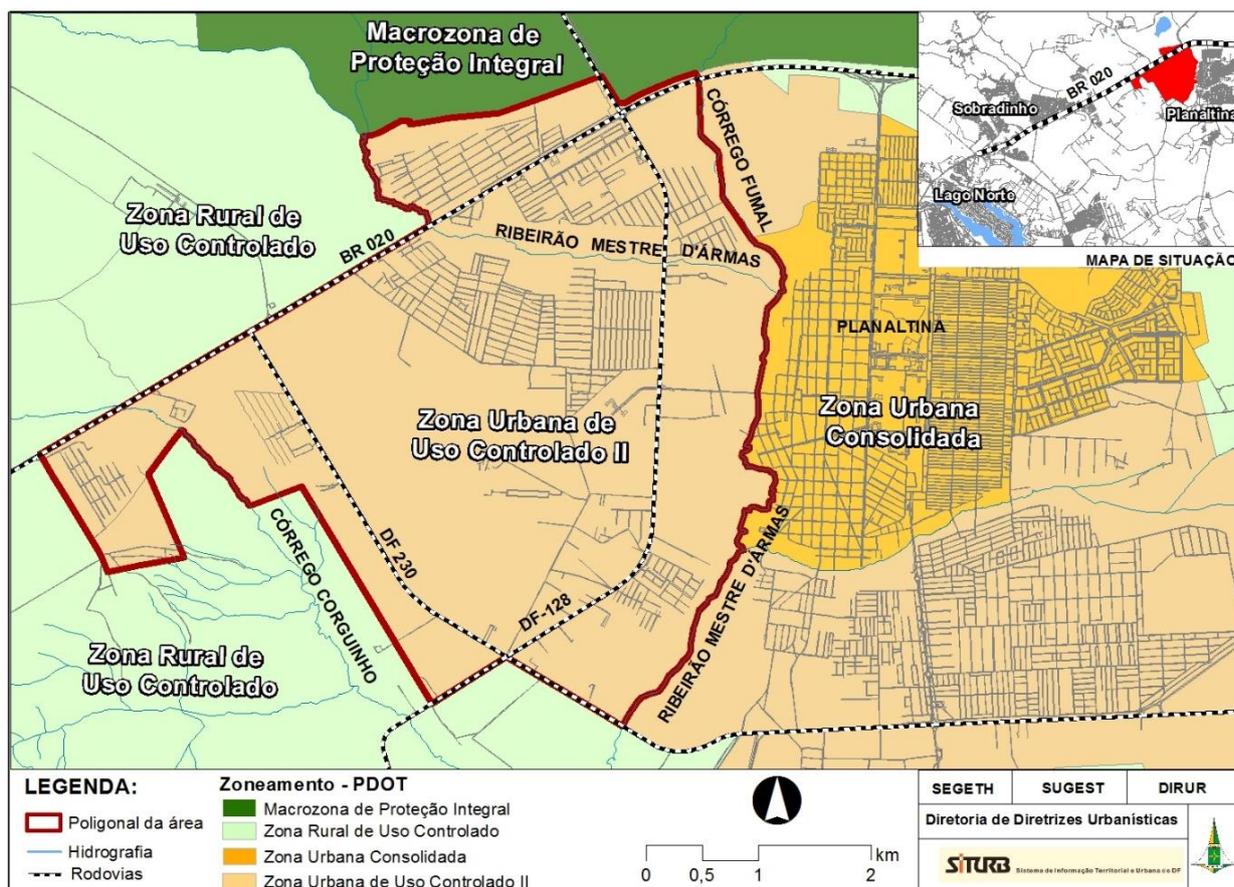


Figura 03 – Localização e Zoneamento – PDOT

O PDOT propõe um conjunto de intervenções de estruturação do território, que constituem as Estratégias de Ordenamento Territorial. As estratégias que incidem na área da Região do Mestre D’armas são de Oferta de Áreas Habitacionais, Regularização Fundiária Urbana, de Polo Multifuncional, de Estruturação do Sistema Viário, e de Integração Ambiental.

Parte da área a ser parcelada (figura 04) é integrante da estratégia de **Oferta de Áreas Habitacionais do PDOT**, denominada “áreas livres no interior do Setor Habitacional Mestre d’Armas” conforme artigo 134 e 135 do PDOT:

Art. 134. A estratégia de oferta de áreas habitacionais tem o objetivo de atender à demanda habitacional a partir de projetos e programas de iniciativa pública voltados a diferentes faixas de renda, buscando:

- I – a oferta de áreas em diferentes partes do território;*
- II – a proximidade com núcleos urbanos consolidados onde haja oferta de serviços, comércios e equipamentos comunitários;*
- III – a proximidade com os principais corredores de transporte;*
- IV – o respeito à capacidade de suporte do território, no que se refere ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais.*

Parágrafo único. A oferta de áreas habitacionais deverá ser promovida mediante a urbanização de novos núcleos ou mediante a otimização de localidades urbanas com infraestrutura subutilizada, com vazios residuais ou com áreas obsoletas.

Art. 135. Constituem áreas integrantes desta estratégia, conforme o Anexo II, Mapa 2 e Tabela 2D:

[...]XLIII – áreas livres no interior do Setor Habitacional Mestre d'Armas; [...]

A tabela 2D do Anexo II do PDOT define o coeficiente máximo de 2 e densidade média para as áreas livres do Setor Habitacional Mestre D'armas.

Conforme estabelecido no art. 117 do PDOT, a **Estratégia de Regularização Fundiária** visa à adequação de assentamentos informais preexistentes às conformações legais, de modo a garantir o direito à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. Compõem essa estratégia as Áreas de Regularização e os Setores Habitacionais de Regularização.

Os Setores Habitacionais de Regularização, criados pelo PDOT, integram a Estratégia de Regularização Urbana, cujos polígonos agregam Áreas de Regularização e áreas não parceladas. Na área de abrangência destas diretrizes insere-se o **Setor Habitacional de Regularização Mestre D'armas**.

Para fins de regularização, as áreas ocupadas por parcelamentos informais na área de abrangência das diretrizes foram definidas como Áreas de Regularização de Interesse Social/ARIS, denominadas **ARIS Mestre D'armas I, II e III**. As ARIS são voltadas à regularização de assentamentos de baixa renda.

As Áreas de Regularização de Interesse Social (art. 126) são consideradas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, nos termos da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

Parte da ARIS Mestre D'armas I está localizada na Área de Proteção de Mananciais - **APM Mestre D'armas** como demonstra a figura 04. São diretrizes para as APM definidas pelo PDOT (Art. 97):

- I – manter preservadas as áreas com remanescentes de vegetação nativa, admitida a supressão mediante estudo prévio a ser avaliado pelo órgão gestor;*
- II – recuperar, prioritariamente, as áreas degradadas localizadas em Áreas de Preservação Permanente e em áreas destinadas à reserva legal;*
- III – incentivar a implantação de sistemas agroflorestais e a ampliação da área de vegetação nativa, cujo manejo favoreça a conservação do solo e a proteção dos corpos hídricos;*
- IV – proibir o parcelamento do solo urbano e rural, exceto os parcelamentos com projetos já registrados em cartório, aqueles incluídos na Estratégia de Regularização Fundiária de que trata o Título III, Capítulo IV, Seção IV, aqueles em que haja necessidade de adequação em parcelamentos regulares já existentes e parcelamentos ou assentamentos rurais consolidados pendentes de regularização até a data de publicação desta Lei Complementar;*
- V – implantar obras de saneamento básico e drenagem de águas pluviais, de coleta e varrição de lixo e atividades mitigadoras dos impactos causados pelo processo de urbanização;*
- VI – proibir o lançamento de sistemas de drenagem de águas pluviais a montante do ponto de captação de água do manancial, à exceção das APMs do São Bartolomeu e do Engenho das Lages;*
- VII – exigir, nas áreas com atividades agropecuárias, a utilização de tecnologias de controle ambiental para a conservação do solo e para a construção de estradas;*

VIII – proibir a instalação de indústrias poluentes e postos de combustíveis, sendo que os postos de combustíveis já instalados e devidamente licenciados devem adotar tecnologias para controle de poluição;

IX – proibir as atividades de forte impacto sobre os recursos hídricos, tais como suinocultura em escala comercial, matadouros e abatedouros, à exceção das APMs do Pípiripau e do Engenho das Lages, onde tais empreendimentos podem ser aprovados mediante processo de licenciamento ambiental;

X – proibir a exploração de minerais;

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

XII – promover programas específicos de educação ambiental.

Art. 98. As Áreas de Regularização e os Parcelamentos Urbanos Isolados, conforme definido no Título III, Capítulo IV, Seção IV, relacionadas no parágrafo único deste artigo, situadas nas APMs nele indicadas, terão os critérios específicos de regularização definidos por grupo de trabalho coordenado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, com participação do órgão gestor da política rural do Distrito Federal e da concessionária de serviço público autorizada e responsável pela captação, o qual será instalado em prazo máximo de noventa dias a contar da data de publicação desta Lei Complementar. (Caput com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)

Parágrafo único. As Áreas de Regularização e Parcelamentos Urbanos Isolados sujeitas aos critérios a serem definidos conforme este artigo são:

I – na APM Mestre d’Armas: ARIS Mestre d’Armas I;

II – na APM Cachoeirinha: ARINE La Font, ARIS Itapoã e ARINE Itapoã;

III – na APM Brazlândia: ARIS Expansão da Vila São José;

IV – nas APMs Olho d’Água e Ponte de Terra: ARINE Ponte de Terra;

V – na APM São Bartolomeu: ARIS Aprodarmas III e ARIS Vale do Amanhecer.

Como parte da Estratégia de Implantação de Polos Multifuncionais, na área incide o **Polo Multifuncional Planaltina**, como área objeto de implantação de equipamentos regionais, com o objetivo de fomentar o desenvolvimento de subcentralidades vinculadas à acessibilidade decorrente da Rede Estrutural de Transporte Coletivo.

Na **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” na Região do Setor Habitacional Mestre D’armas está sobreposto o **Conector Ambiental da Embrapa**, que ocorre ao longo do curso do Córrego Corguinho.

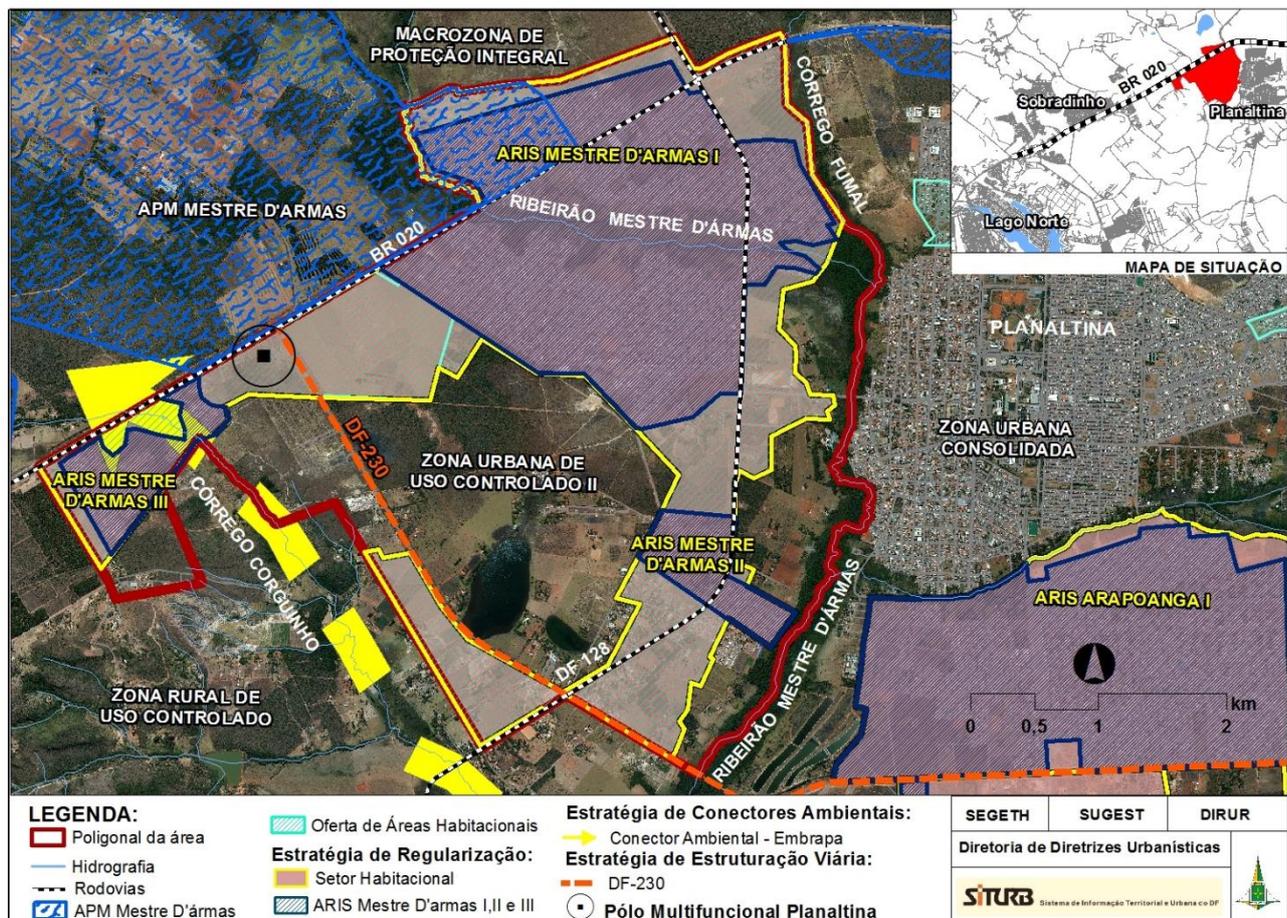


Figura 04 – Estratégias de Ordenamento Territorial / PDOT

2.2- CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL

A região está situada na bacia do Rio São Bartolomeu. Ao longo dos cursos d'água e das nascentes delimitam-se as Áreas de Preservação Permanente – APPs (Figura 05), definidas no art. 4º da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre o Código Florestal Brasileiro.

Os itens a seguir caracterizam a área quanto às Unidades de Conservação e APP incidentes na região (áreas ambientalmente protegidas) assim como o levantamento dos aspectos ambientais referentes ao Diagnóstico do Zoneamento Ecológico Econômico-ZEE.

2.2.1- APA do Planalto Central

Parte da Região do Mestre D'armas 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 05). 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 Ribeirão Mestre D'armas, está inserida na Zona Urbana- ZU e na Zona de Preservação da Vida Silvestre-ZPVS .

Para a Zona Urbana, o Plano de Manejo define:

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

Para a Zona de Preservação da Vida Silvestre, o Plano de Manejo define:

"Nas áreas onde não houver normas estabelecidas, ou não for Unidade de Conservação, seguem-se as normas da ZCVS."

Ficam proibidos na ZCVS:

- a) Depositar resíduos poluentes;*
 - b) Suprimir vegetação nativa, em qualquer estágio de regeneração, sem autorização do órgão gestor da unidade de conservação.*
 - c) Praticar esportes motorizados que possam causar danos à vegetação nativa e criar processos erosivos.*
- Parágrafo: A administração da APA do Planalto Central poderá autorizar locais específicos para a prática do esporte ou eventos esportivos, após avaliação técnica da proposta.*
- d) Instalar novas indústrias de produtos alimentares do tipo matadouros, abatedouros, frigoríficos, charqueadas e de derivados de origem animal.*
 - e) Realizar o parcelamento de solo urbano.*
 - f) Realizar mineração.*
 - g) Fica proibida a instalação de indústrias poluentes e postos de combustíveis, sendo que os postos de combustíveis já instalados e devidamente licenciados devem adotar tecnologias para controle de poluição."*

2.2.2- APA da Bacia do Rio São Bartolomeu

Sobre parte da área de abrangência destas diretrizes incide o Zoneamento Ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, Lei nº 5.344/2014. Conforme figura 05, a área é composta por porções da Zona de Preservação da Vida Silvestre – ZPVS, Zona de Conservação da Vida Silvestre – ZCVS, Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental-ZOEIA e Zona de Ocupação Especial de Qualificação-ZOEQ. Sobre essas áreas incide normas de uso e ocupação restritivas quanto à destinação urbana.

Para a ZOEIA, a Lei nº 5.344/2014 estabelece as seguintes normas:

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

- I – as normas de uso e gabarito de projetos de parcelamento urbano devem ser condizentes com os objetivos definidos para a ZOEIA;*
- II – as atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos;*
- III – os parcelamentos urbanos devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água;*
- IV – os novos parcelamentos urbanos devem utilizar infraestrutura de drenagem difusa e tratamento de esgoto a nível terciário para fins de reuso de água e devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água;*

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

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

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

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

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

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

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

A ZOEQ tem o objetivo de qualificar as ocupações residenciais irregulares existentes, ofertar novas áreas habitacionais e compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos (art. 14 da Lei nº 5.344/2014). As normas definidas pela Lei nº 5.344/2014 para a ZOEQ são:

Art. 15. São normas para a ZOEQ:

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

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

III – devem ser adotadas medidas de:

a) controle ambiental voltado para o entorno imediato das unidades de conservação, visando à manutenção de sua integridade ecológica;

b) controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais;

IV – para o licenciamento ambiental de empreendimentos, deve ser avaliada a solicitação de exigências adicionais de mitigação e monitoramento de impactos compatíveis com as fragilidades específicas da área de interesse;

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

A ZPVS é destinada à preservação dos recursos ecológicos e genéticos e da integridade dos ecossistemas e é composta pelas unidades de conservação incidentes na APA da BRSB e nas áreas destinadas à criação de novas unidades de conservação (art. 8º, Lei nº 5.344/2014)

São normas específicas para a ZPVS

Art. 9º [...]

I – a pesquisa científica e as coletas a ela associadas são permitidas desde que autorizadas pelo órgão ambiental responsável pela gestão da unidade de conservação;

II – o uso público é permitido desde que compatível com a categoria e o respectivo plano de manejo das unidades de conservação;

III – as atividades e as ocupações desenvolvidas dentro de outras unidades de conservação devem ser compatíveis com os respectivos planos de manejo e não podem comprometer a integridade dos recursos naturais;

IV – apenas as atividades de baixo impacto são permitidas;

V – é proibido na zona de que trata este artigo:

a) edificação de qualquer tipo, salvo se prevista no plano de manejo, destinada à administração, à pesquisa científica e ao uso público da unidade de conservação;

b) abertura de vias, exceto aquelas previstas no plano de manejo da unidade de conservação, destinadas à administração, à pesquisa científica e ao uso público da unidade de conservação;

c) instalação de infraestrutura de água, esgoto, drenagem pluvial, energia elétrica e cabos aéreos ou subterrâneos de transmissão de dados e imagens, exceto se prevista no plano de manejo da unidade de conservação e destinada à administração, à pesquisa científica e ao uso público da unidade de conservação;

d) introdução de espécies exóticas da flora e da fauna;

e) coleta de espécimes da fauna e da flora nativas, bem como folhas, frutos e flores, ressalvada aquela com finalidades científicas;

f) utilização de agrotóxicos e outros biocidas;

g) disposição de resíduos de qualquer natureza;

h) prática de esportes motorizados em trilhas;

i) corte de árvores nativas e supressão de vegetação nativa em qualquer estágio de regeneração;

j) instalação de indústrias.

A ZCVS é destinada à conservação dos recursos naturais e à integridade dos ecossistemas (art.

10). São normas para a ZCVS (art. 11):

I – as atividades de baixo impacto ambiental e de utilidade pública são permitidas;

II – as atividades existentes na data de publicação do ato de aprovação do plano de manejo podem ser mantidas desde que cumpridas as demais exigências legais;

III – as atividades desenvolvidas devem respeitar as normas estabelecidas para o corredor ecológico;

IV – as práticas sustentáveis nas atividades agropecuárias devem ser incentivadas;

V – a pecuária de pequenos animais na forma de confinamento deve ser incentivada prioritariamente;

VI – a pecuária extensiva deve utilizar prioritariamente a pastagem nativa;

VII – a silvicultura de espécies arbóreas e arbustivas nativas deve ser incentivada;

VIII – o Manejo Integrado de Pragas – MIP deve ser obrigatoriamente empregado nas atividades agropecuárias;

IX – o estabelecimento de Reserva Legal deve ser priorizado;

X – a criação de Reserva Particular do Patrimônio Natural deve ser priorizada;

XI – a instalação de hortos para produção de mudas de espécies nativas deve ser incentivada e permitida;

XII – é proibido:

a) disposição de resíduos de qualquer natureza;

- b) supressão de vegetação nativa, em qualquer estágio de regeneração, sem autorização do órgão ambiental;
- c) prática de esportes motorizados;
- d) instalação de indústrias de produtos alimentares do tipo matadouros, abatedouros, frigoríficos, charqueadas e de derivados de origem animal.

O corredor ecológico da APA da BRSB é composto pela ZPVS e pela ZCVS. São normas para o corredor ecológico da APA da BRSB (art. 17):

- I – as atividades existentes e não proibidas na APA, até a data de publicação desta Lei, podem ser mantidas, desde que cumpridas as demais normas ambientais, fundiárias e urbanísticas vigentes;*
- II – a ampliação de empreendimentos existentes ou a implementação de novos empreendimentos não pode reduzir a permeabilidade ecológica de um grupo de permeabilidade para outro;*
- III – a permeabilidade ecológica da área de interesse, antes e após a instalação do empreendimento, deve ser apresentada no estudo ambiental integrante do processo de licenciamento;*
- IV – é permitido, para atendimento das exigências em projetos urbanísticos, o cômputo de áreas verdes que atendam ao inciso III;*
- V – todas as intersecções entre as rodovias e o corredor ecológico devem ser devidamente sinalizadas com placas informativas e instalação de dispositivos de redução de velocidade;*
- VI – os projetos de expansão, duplicação ou construção de novas rodovias que interfiram no corredor ecológico devem prever a instalação de dispositivos de passagem de fauna, inclusive para grandes mamíferos, com anotação de responsabilidade técnica de biólogo.*

A escala de permeabilidade ecológica para o corredor ecológico da APA é subdividida em grupos e definida da seguinte forma (art. 18):

I – Grupo de Áreas de Preservação: permeabilidade alta:

- a) grau 10: vegetação nativa em Unidade de Conservação de Proteção Integral e em Parques Ecológicos com plano de manejo aprovado;*
- b) grau 9: vegetação nativa em Unidade de Conservação de Proteção Integral sem plano de manejo aprovado;*
- c) grau 8: vegetação nativa fora de Unidade de Conservação de Proteção Integral e inserida em Áreas de Proteção de Mananciais – APM;*
- d) grau 7: vegetação nativa fora de Unidade de Conservação de Proteção Integral e fora de APM;*

II – Grupo de Áreas de Uso Múltiplo: permeabilidade média:

- a) grau 6: silvicultura de espécies nativas, agricultura orgânica, agrofloresta, permacultura, meliponários e outras formas de agricultura ecológica;*
- b) grau 5: áreas rurais residenciais (Núcleos Rurais com menos de 15 habitantes por hectare) ou uso misto, assentamento rural, áreas naturais com uso extensivo, olericultura, agricultura, avicultura e suinocultura comercial, piscicultura, criação de animais em regime de confinamento, pecuária com pastagens nativas e empreendimentos ecoturísticos que não afetem significativamente a permeabilidade ecológica e utilizem práticas sustentáveis;*
- c) grau 4: agricultura, agroindústria, barramento, silvicultura industrial, recreação intensiva, agrovilas, pecuária com pastagens plantadas;*

III – Grupo de Áreas Desenvolvidas: permeabilidade baixa:

- a) grau 3: áreas urbanas de baixa densidade demográfica, com densidade menor que 50 habitantes por hectare;*

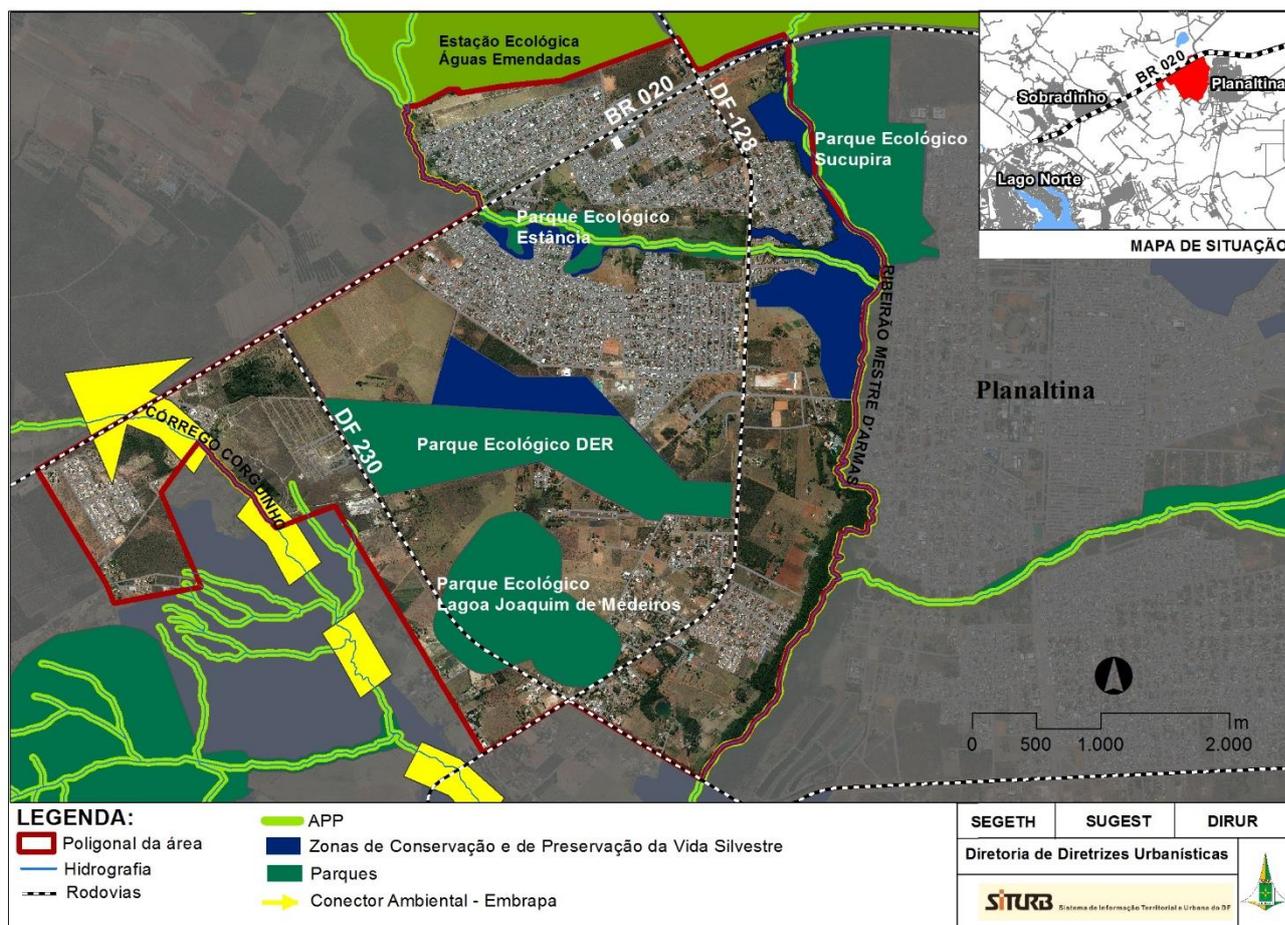


Figura 06 – Áreas ambientalmente protegidas

2.2.4- Zoneamento Ecológico e Econômico – ZEE

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

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

O mapa de sensibilidade dos solos à erosão, do ZEE/DF, analisa os diferentes tipos de solos quanto aos fatores de erodibilidade (facilidade do solo em ser erodido pelas intempéries), tolerância à perda de solo (perda máxima que o solo pode suportar sem que ocorra a sua degradação permanente) e declividade (Figura 09). Observa-se que na área em estudo há predomínio de áreas com média sensibilidade à recarga dos aquíferos e muito baixa sensibilidade à erosão com porções de relevo mais acentuado com alta sensibilidade à erosão (Figuras 08 e 09).

Em relação à Geomorfologia, a área está inserida em sua maior parte em Plano Intermediário com incidência de Rebordo nas áreas de maior declive próximas ao córrego Corguinho, como mostra a figura 07.

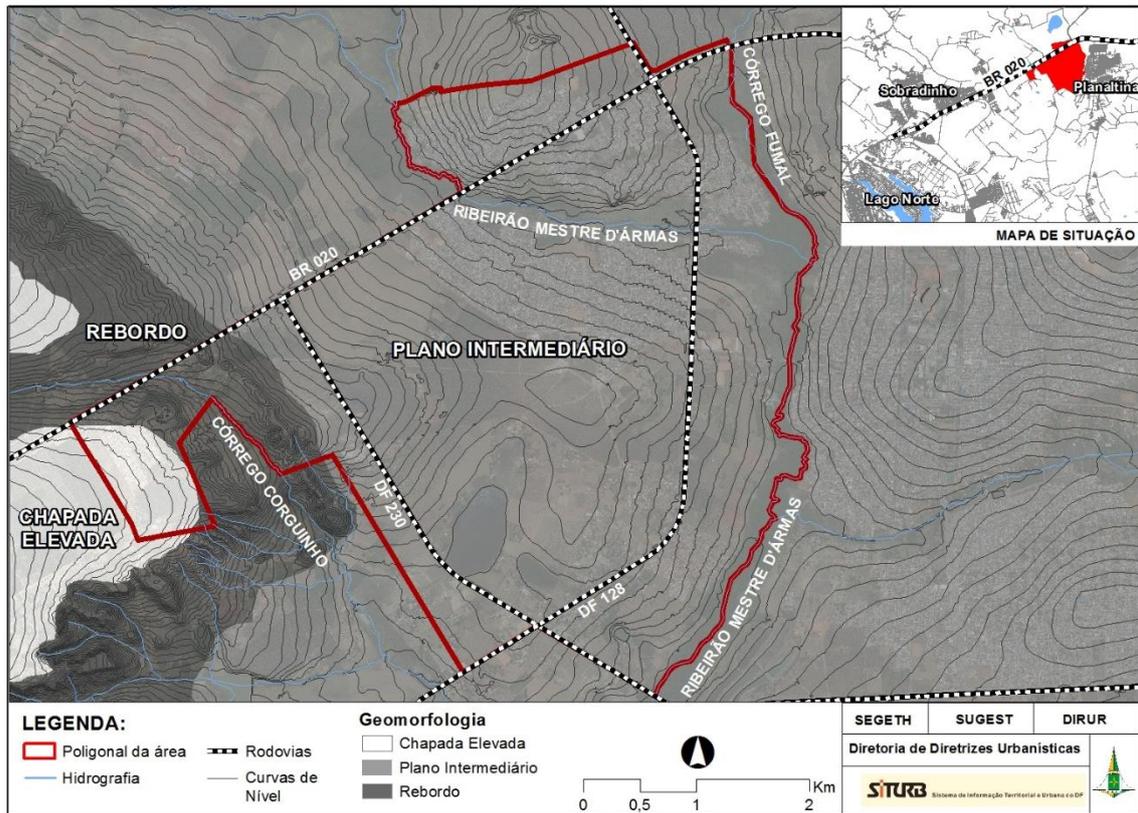


Figura 07 – Mapa de Geomorfologia- ZEE

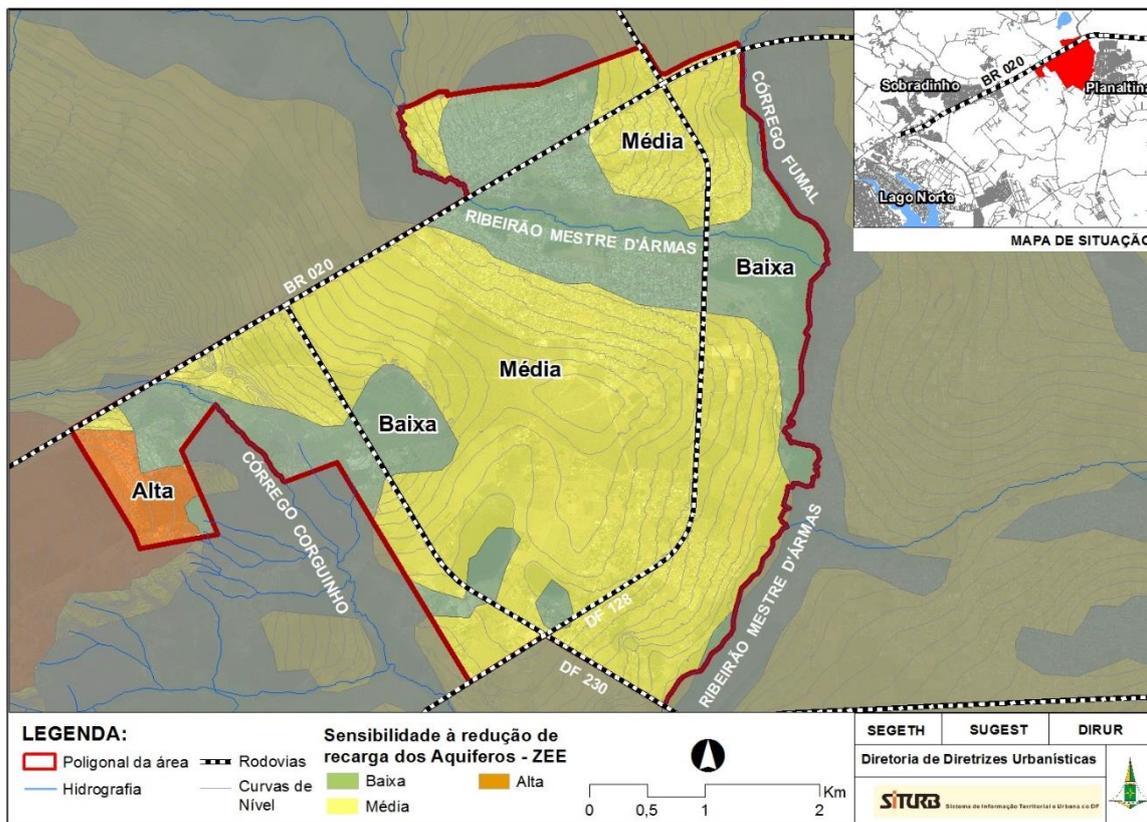


Figura 08 – Mapa de Sensibilidade à redução de recarga dos aquíferos- ZEE

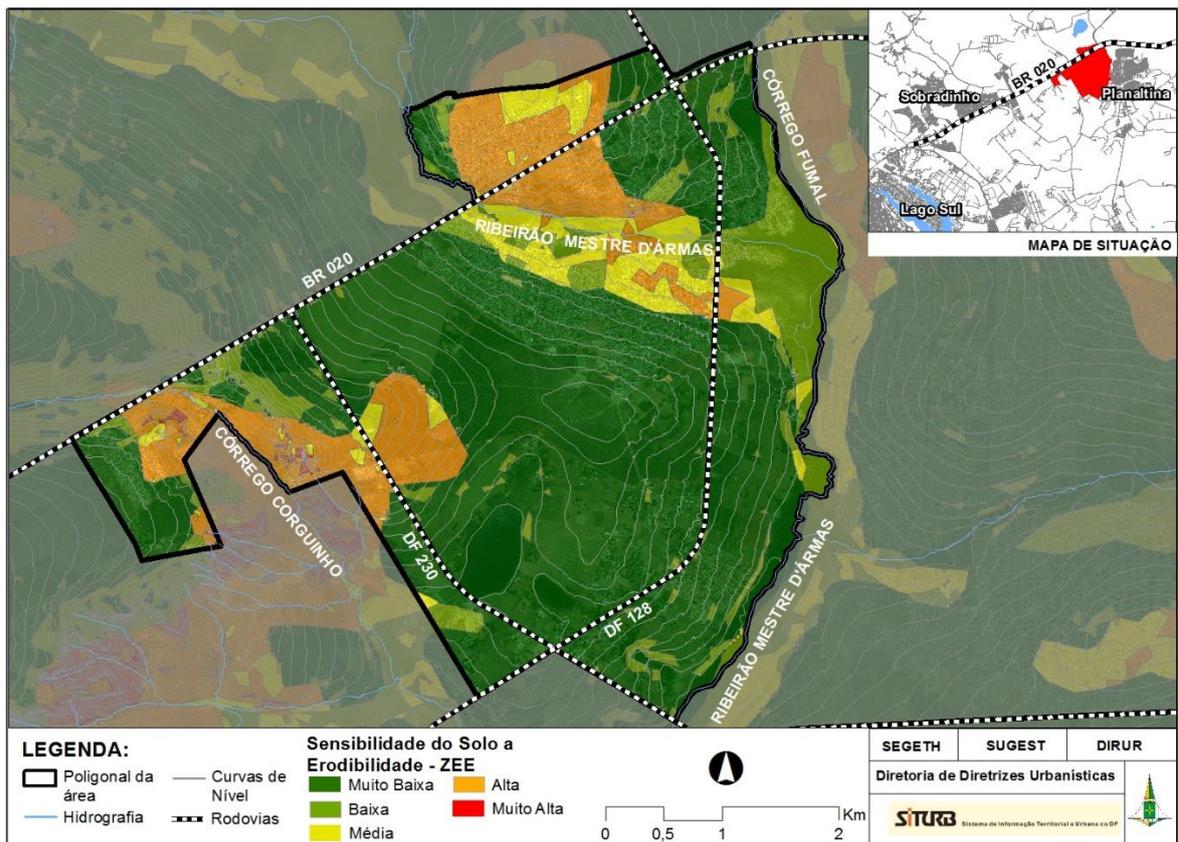


Figura 09 – Mapa de sensibilidade à erosão – ZEE

Segundo mapa de cobertura de vegetação do ZEE/DF (Figura 10), elaborado com base em imagem de satélite de alta resolução de 2009, a Região possui remanescentes de vegetação nativa, principalmente em áreas de maior declividade ou de relevo sinuoso com porções significativas de Formação Florestal ao longo do Ribeirão Mestre D’armas. As áreas de parque apresentam remanescentes de vegetação nativa a ser preservada.

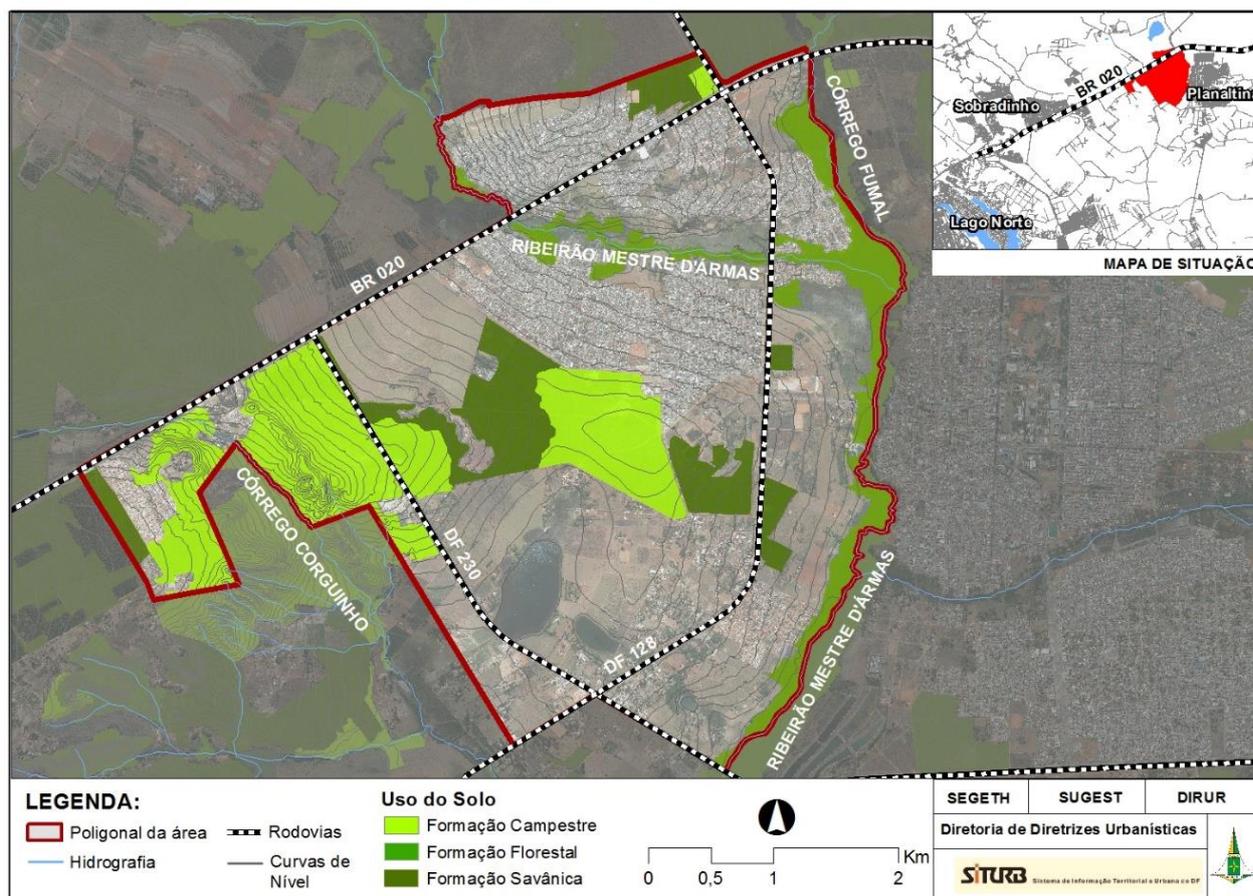


Figura 10 – Mapa de Sensibilidade à perda de vegetação

3. DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Conforme ilustrado na figura 11 foram definidas três zonas para a Região do Mestre D’armas: Zona A, Zona B e Zona C. Este zoneamento considera a escala de planejamento e é indicativo podendo sofrer ajustes na elaboração do Projeto de Urbanismo desde que garantidas as proporções e localização aproximada nas porções do parcelamento indicadas na figura.

Consta ainda, dentro da poligonal de estudo destas diretrizes, área destinada à pesquisa agropecuária ocupada pela Emprapa Cerrados (figura 11).

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

3.1- ZONA A: Áreas lindeiras às rodovias BR-020 e DF-230

A DF-230 configura uma importante alternativa viária ao tráfego pesado dirigido à Planaltina e à área rural da Bacia do Rio Preto, contribuindo para reduzir o tráfego de caminhões no trecho da BR-020 fronteiro à Estação Ecológica de Águas Emendadas. Por outro lado, a presença de inúmeros parcelamentos residenciais que serão regularizados sugere a otimização do espaço urbano adjacente à Diretrizes Urbanísticas – Região do Mestre D’Armas
DIUR 05|2016

DF por meio do desenvolvimento de atividades industriais, comerciais e de prestação de serviços. O zoneamento aqui proposto reforça a estratégia de estruturação viária do PDOT, na medida em que cria condições atrativas para o fluxo nesta direção.

A BR-020 tem caráter regional, como eixo de ligação entre o Plano Piloto de Brasília e os núcleos urbanos de Sobradinho, Planaltina e a Região do Mestre D'armas, bem como as cidades do Entorno, Planaltina de Goiás e Formosa. As áreas ao longo da BR-020 e DF-230 devem ser destinadas a grandes comércios, serviços e instituições de abrangência regional, geradoras de emprego.

A **Zona A** corresponde às áreas lindeiras às BR-020 e DF-230- numa faixa de, no mínimo, em torno de 100m (cem metros). Devido à sua acessibilidade ao sistema rodoviário e via troncal de transporte coletivo, tem localização estratégica para atividades econômicas de médio e grande porte, que podem proporcionar oferta de emprego a população residente na região.

Essa Zona deve ser destinada, preferencialmente, a atividades econômicas – comércio, serviços, indústria e institucional ou comunitário - de médio e grande porte nos lotes voltados para a BR-020 e DF-230. O projeto de urbanismo deve prever a criação de lotes com dimensões de aproximadamente **5.000m² a 10.000m²**.

3.2- ZONA B:

A **Zona B** deve ser destinada a usos diversificados, sendo admitidos usos institucional, comércio, serviços e industrial compatível com a escala residencial. Ressalta-se a relevância de se mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda, bem como propiciar a diversidade de tipologias de habitação que compõem a paisagem urbana.

Os projetos de urbanismo destinados ao Novo Programa Habitacional do Distrito Federal – Habita Brasília, deve priorizar a **Zona B** para a implantação das unidades residenciais.

3.3- ZONA C:

A **Zona C**, situada ao longo do ribeirão Mestre D'armas e Córrego Corguinho e na faixa limítrofe à Estação Ecológica de Águas Emendadas, é constituída das áreas de maior sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo e exerce a função de amortecimento das Unidades de Conservação e das APP dos córregos. Nessa Zona o uso e ocupação deverão ser compatíveis com a proteção do meio ambiente e em especial do solo e dos recursos hídricos, observadas as recomendações e restrições provenientes do procedimento do licenciamento ambiental.

Os parâmetros de uso e ocupação devem estar associados a uma ocupação do solo menos intensa, com coeficiente de aproveitamento máximo inferior aos das zonas A e B. Admite-se o uso residencial multifamiliar, usos institucionais (especialmente atividades de lazer e esportes), além de comércio e serviços de abrangência local. Não será admitido o uso residencial unifamiliar nesta zona. O projeto de parcelamento localizado na Zona C deve priorizar a manutenção e criação de **áreas verdes**

visando a preservação da vegetação nativa existente ao longo do Ribeirão Mestre D'armas. Áreas Verdes: são espaços "*com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, nas Leis de Zoneamento Urbano e Uso do Solo do Município, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais*"¹.

¹Definição da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, art. 1º, inciso XX.

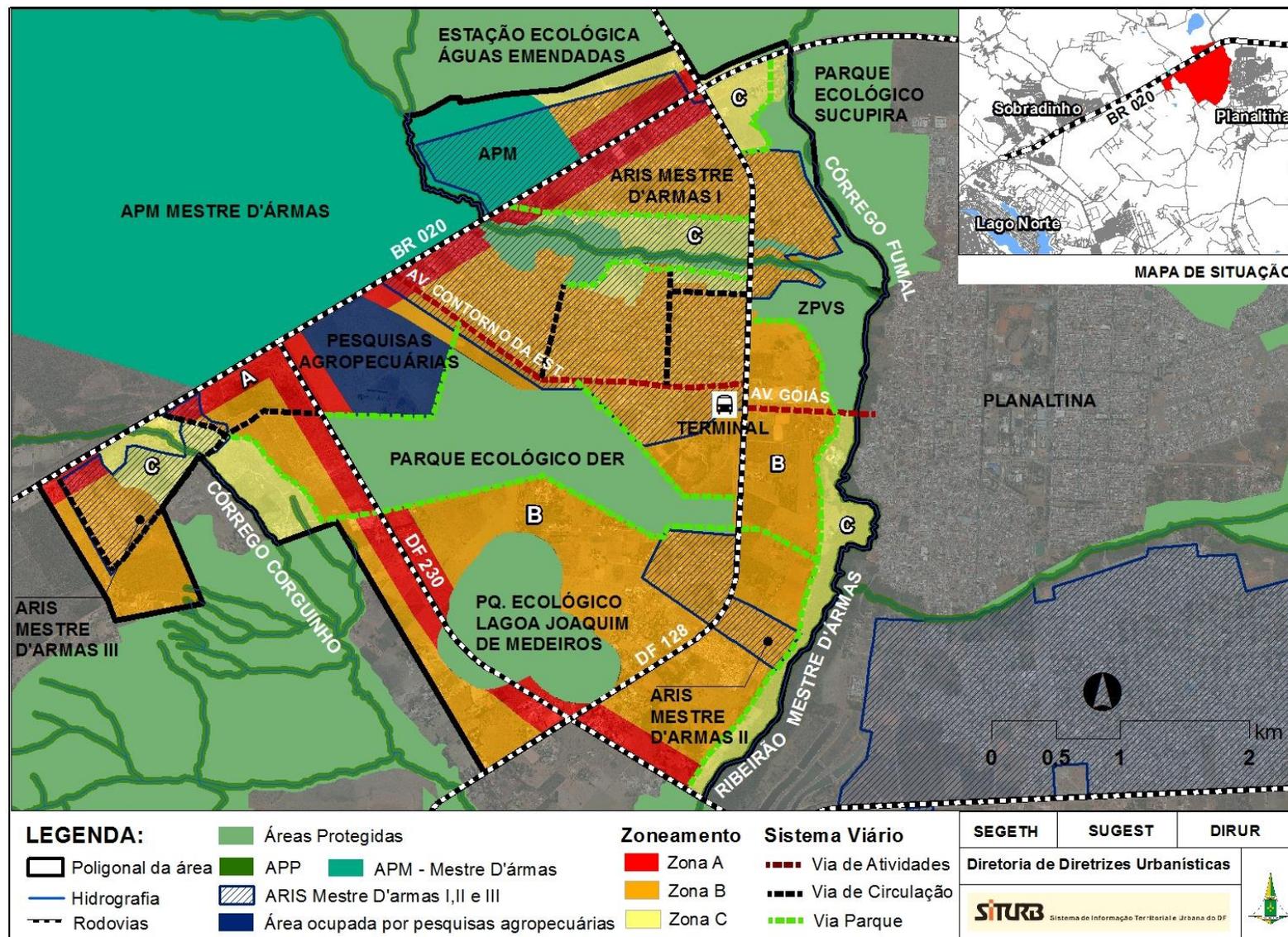


Figura 11 – Zoneamento de uso e ocupação do solo

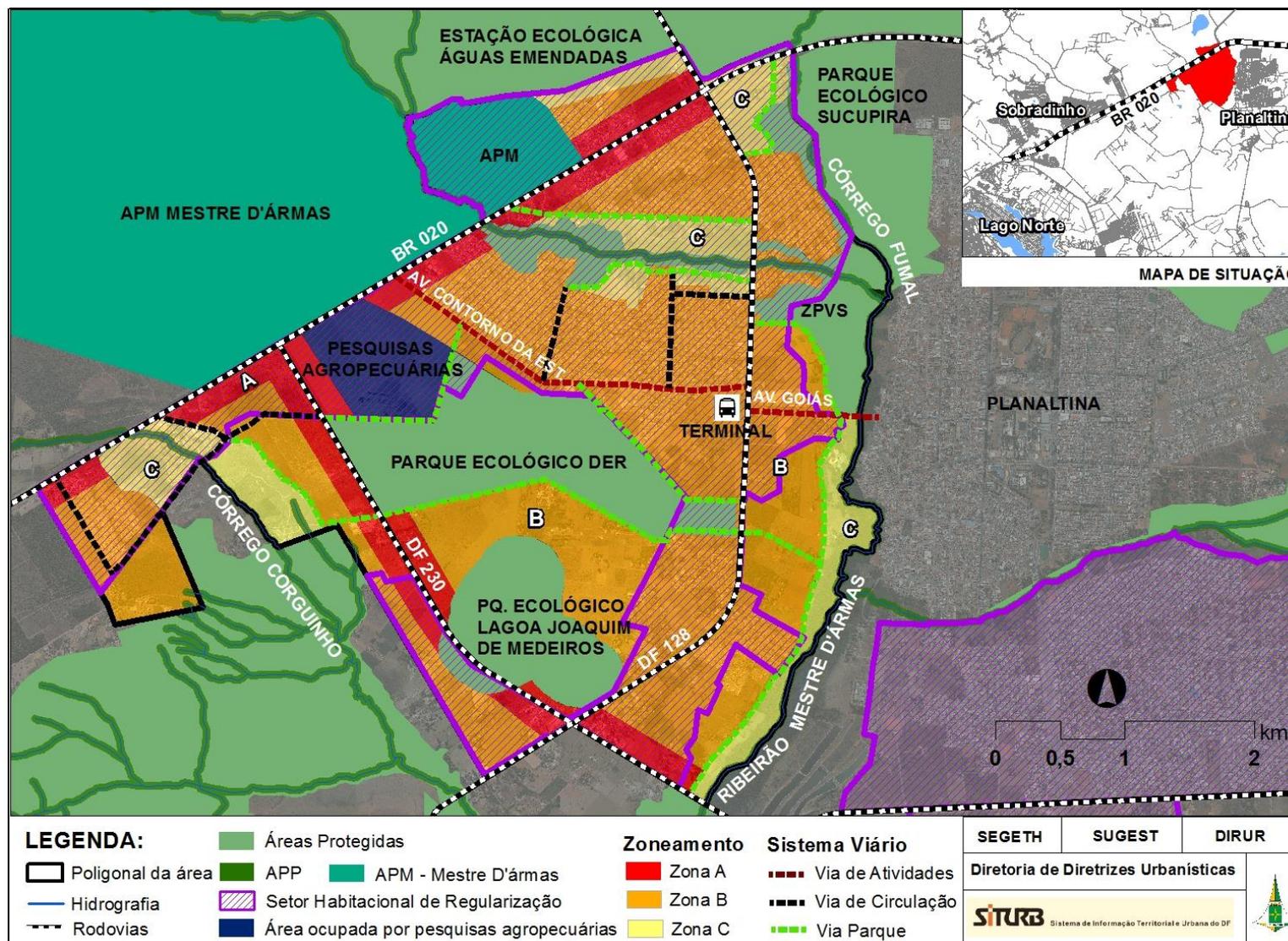


Figura 12 – Zoneamento de uso e ocupação do solo com Setor de Regularização Mestre D’armas

No quadro a seguir são apresentados os parâmetros de ocupação do solo, que englobam coeficiente de aproveitamento básico, coeficiente de aproveitamento máximo, altura máxima e taxa de permeabilidade.

QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA A GLEBA

ZONA	PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO PARA O LOTE				
	USO/ATIVIDADE	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA (m)	TAXA DE PERMEABILIDADE ¹ (% MÍNIMO)
Zona A	Comércio Bens/Prestação de Serviços de médio e grande porte	1	2	30	-
	Institucional ou Comunitário	1	2	30	10%
	Misto	1	2	30	
	Industrial	1	2	30	-
Zona B	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	2	23	-
	Institucional ou Comunitário	1	2	23	10%
	Misto	1	2	23	
	Residencial – Habitação Coletiva (casas e apartamentos) ²	1	2	23	
	Residencial – Habitação Unifamiliar ²	1	2	10	-
Industrial de baixa incomodidade	1	2	23	-	
Zona C	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	1	16	-
	Institucional ou Comunitário	1	1	16	30%
	Misto	1	1	16	
	Residencial – Habitação Coletiva (Apartamentos)	1	1	16	
	Industrial de baixa incomodidade e baixo impacto	1	1	16	-

(1) ajustável de acordo com estudo ambiental ou indicações da ADASA.

(2) Não é permitido o uso residencial unifamiliar nos lotes voltados para as **Vias de Atividades**.

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

De acordo com o §5º do Art. 42 do PDOT, os valores dos coeficientes de aproveitamento para novos projetos urbanísticos serão definidos de acordo com as Diretrizes Urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, podendo ficar abaixo do limite máximo para a zona em que se insere. A Zona Urbana de Uso Controlado II tem coeficiente de aproveitamento máximo de 4. A tabela 2 D do Anexo II do PDOT define o coeficiente máximo de 2 para as áreas livres do Setor Habitacional Mestre D'armas.

O projeto urbanístico do parcelamento deverá estabelecer os coeficientes máximos para os diferentes usos dentro do intervalo definido no Quadro de Uso e Ocupação do Solo para a Região do Mestre D'Armas destas Diretrizes.

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

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

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

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

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

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

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

Taxa de Permeabilidade corresponde ao mínimo percentual da área que não pode ser edificado ou pavimentado, permitindo a absorção das águas pluviais diretamente pelo solo e a recarga dos aquíferos subterrâneos. Os projetos devem atender às recomendações do Plano de Manejo da APA da Bacia do São Bartolomeu quanto à permeabilidade do solo e usos admitidos na **Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental- ZOEIA**.

Em toda a APA da Bacia do Rio São Bartolomeu é **proibido instalação e operação de indústrias poluentes**, conforme disposto na Lei 5.344/2014, a exceção da Zona de Ocupação Qualificada – ZOEQ, definida no seu zoneamento ambiental, e as indústrias já licenciadas ou em fase de licenciamento na data de publicação da Lei:

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

IX – instalação e operação dos seguintes tipos indústrias poluentes, cujo beneficiamento produza efluentes líquidos e gasosos lançados no meio ambiente da APA e capazes de afetar a qualidade dos mananciais destinados ao abastecimento público:

a) indústria de produtos minerais não metálicos;

b) indústria metalúrgica;

c) indústria mecânica;

d) indústria de material elétrico, eletrônico e comunicações;

- e) indústria de material de transporte;
- f) indústria de borracha;
- g) indústria de couros e peles;
- h) indústria química;
- i) indústria de produtos de matéria plástica;
- j) indústria têxtil, de vestuário, calçados e artefatos de tecidos;
- k) serviços de galvanoplastia.

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

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.

3.4- DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA AS ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO – ARIS MESTRE D’ARMAS I,II E III:

Os parâmetros de uso e ocupação do solo específicos para as áreas de regularização ARIS Mestre D’armas I, II e III devem seguir o disposto no PDOT no Artigo 131 e anexo VI da lei:

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

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

FERCAL, MESTRE D’ARMAS, ARAPOANGA, APRODARMAS, VALE DO AMANHECER, SOL NASCENTE, ÁGUA QUENTE E RIBEIRÃO											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m ²)		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico						Coeficiente de aproveitamento máximo		
	Máximo	Mínimo	R≤200m ²	R>200m ²	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Reg. Interesse Social – ARIS (12.S-1; 12.S-2; 12.S-3; 15.S-1; 15.S-2; 15.S-3; 16.S-1; 16.S-2; 17.S-1; 17.S-2; 17.S-3; 18.S-1; 21.S-1; 23.S-1; 24.S-1)	500	88	1	0,8	1	1	1	2	3	2	2

OBS:

01 – Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a 2.500m², 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 88m² e com testada mínima de 5m.

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

Os **novos parcelamentos do solo** (glebas não ocupadas) inseridos nas **ARIS Mestre D'armas I, II e III** devem observar o zoneamento proposto por estas Diretrizes quanto aos **usos/atividades, taxas de permeabilidade e altura máxima** admitidos para cada Zona dispostos no Quadro de Uso e Ocupação do Solo deste documento.

4. DIRETRIZES DE MOBILIDADE URBANA

Conforme previsto pelo Plano Diretor de Transporte Urbano e Mobilidade do Distrito Federal – PDTU, Lei nº 4.566, de 04 de maio de 2013, a rodovia BR-020, Av. Contorno da Estância e DF-128 são integrantes do projeto do **BRT- DF- Sistema de Transporte do Eixo Norte**. O Plano propõe a estruturação do transporte público coletivo através da implantação do BRT na BR-020, na Avenida Contorno da Estância e trecho da DF-128, responsáveis por conectar a região de Mestre D'armas ao núcleo urbano de Planaltina e ao Plano Piloto (Figura 13) além da implantação do Terminal Mestre D'armas localizado na Avenida Contorno no cruzamento com a DF-128.

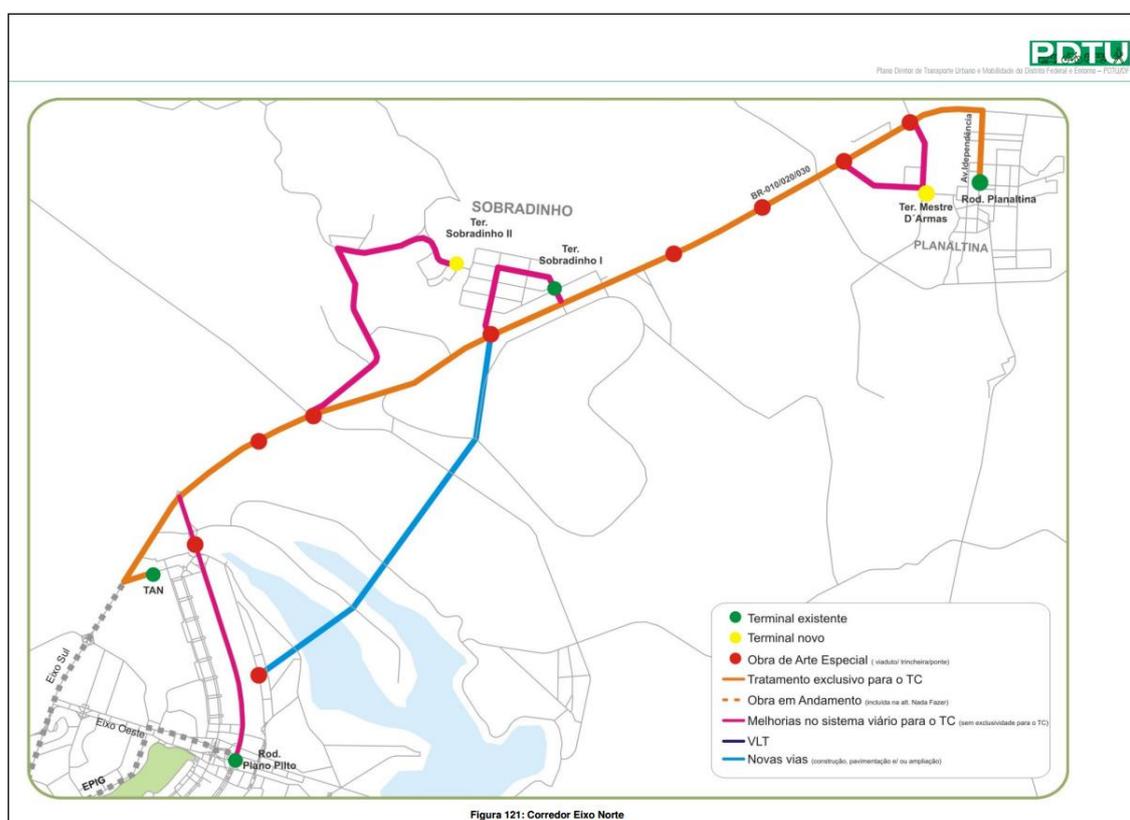


Figura 13 – Corredor Eixo Norte – PDTU/2010

A poligonal da área de estudo é cortada por 3 rodovias: **BR-020, DF-230 e DF-128** que constituem os principais acessos à região do Mestre D'armas.

A proposta para o sistema viário principal da Região do Mestre D'armas é convergente com as disposições do PDOT e do PDTU. O traçado e suas dimensões, no entanto, poderão adequar-se às necessidades técnicas, tais como implantação de um sistema de transporte coletivo ou exigências do processo de licenciamento ambiental.

O traçado proposto nestas Diretrizes considerou o sistema viário existente e classificou as vias principais conforme o contexto urbano que se inserem. Para complementar o sistema viário existente foram criadas **Vias de Circulação, Vias de Atividades e Vias Parque**, que promovem a conexão entre o sistema viário existente e as novas áreas a serem parceladas.

As Vias Parque, de Atividades e de Circulação indicadas nestas diretrizes são categorizadas como principais vias de circulação na região e são destinadas prioritariamente à implantação de redes de transporte coletivo além de redes de ciclovias e calçadas acessíveis.

As **Vias Parque** têm o objetivo de garantir acesso da população às áreas com sensibilidade ambiental e valorizá-las como elemento da paisagem urbana, configurando limite visível entre o ambiente público e o privado. As vias Parque são de tráfego lento e devem propiciar em suas margens atividades de lazer ativo e contemplativo, podendo ter pavimentação diferenciada, ou constituir vias exclusivas para pedestres ou mesmo ciclovias.

Foram criadas Vias Parque que delimitam as áreas protegidas, áreas com declividade acentuadas (rebordo) e áreas com cobertura vegetal de formação florestal que contornam o Ribeirão Mestre D'armas.

Sugere-se que as Vias Parque tenham 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 delimitam.

Planaltina se constitui como o núcleo urbano de atração mais próximo à área a ser parcelada e a principal ligação se dá pela **Avenida Contorno da Estância** e **Avenida Goiás** que interligam a região da ARIS Mestre D'armas I com o Setor Tradicional de Planaltina.

As principais linhas de transporte coletivo que hoje atendem a região circulam pelas Avenidas Contorno da Estância e Goiás (figura 14). O projeto do **BRT/DF -Eixo Norte** detalha a ampliação e localização das estações do BRT e do Terminal Mestre D'armas na Avenida Contorno da Estância (Subtrecho 2) – Figura 15 e 16.

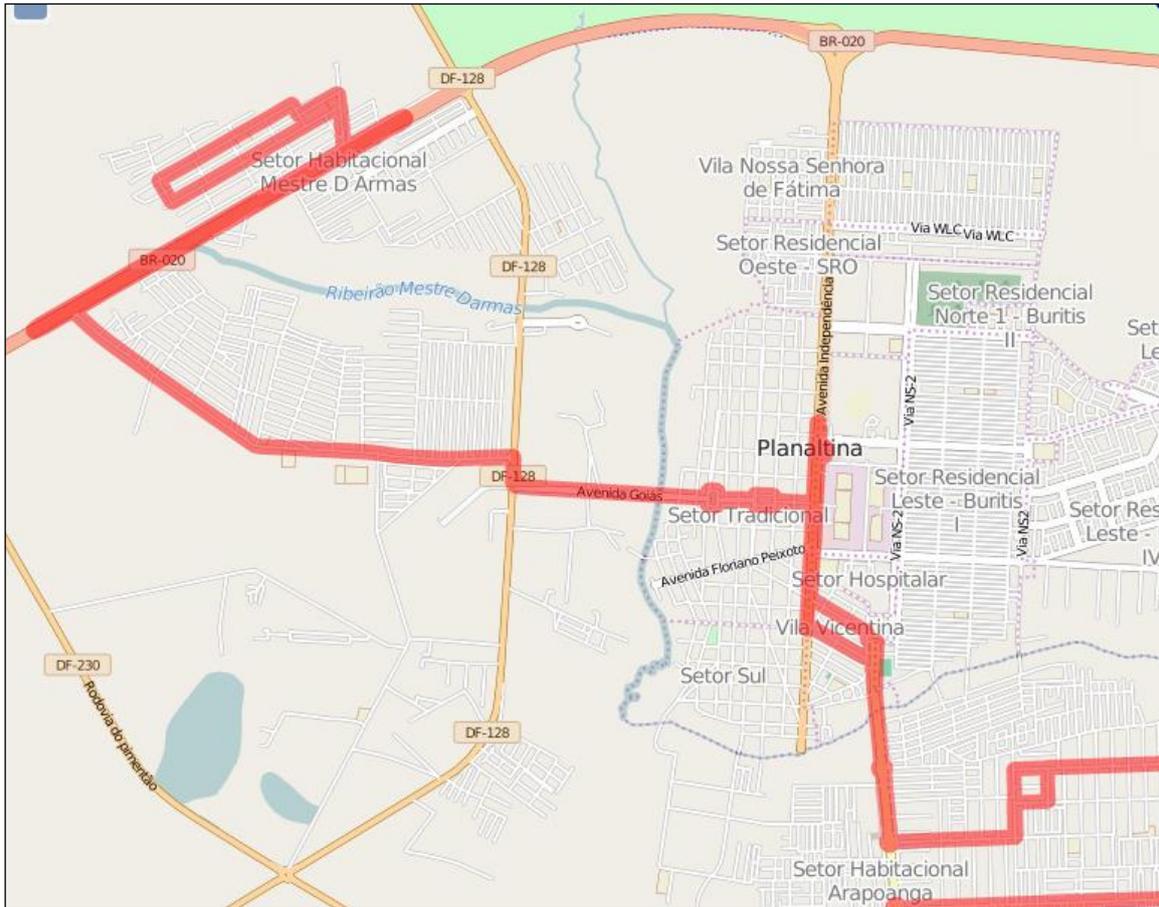
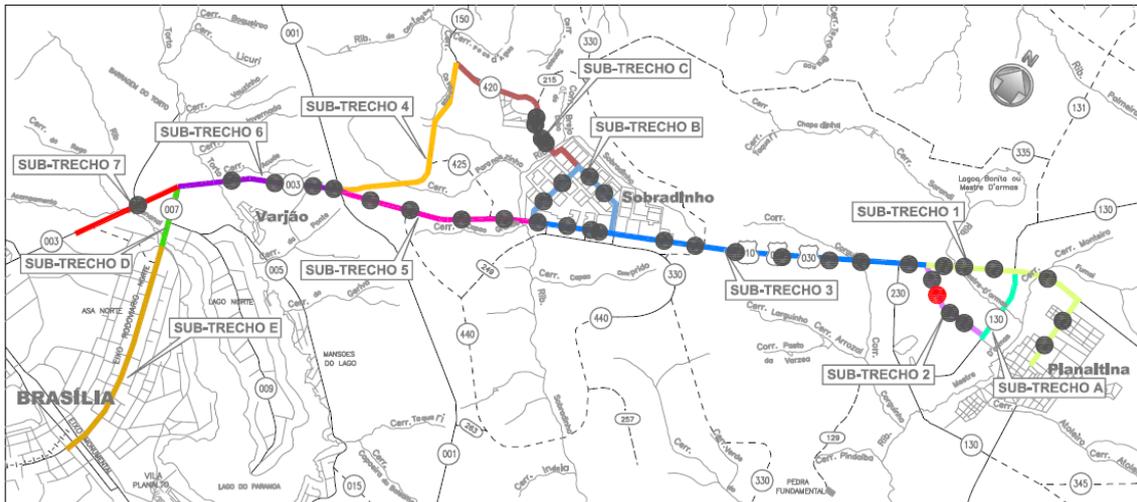


Figura 14 – Principais linhas de transporte coletivo-ônibus (Fonte: Site DFTRANS)



● PLANTA DE LOCALIZAÇÃO - SUBTRECHO 2 - ESTAÇÃO N° 09 MESTRE D'ARMAS 3 S/ ESCALA

Figura 15 – Localização das estações do Projeto do BRT-DF- Sistema de transporte do Eixo Norte (Consórcio DF Interligado)

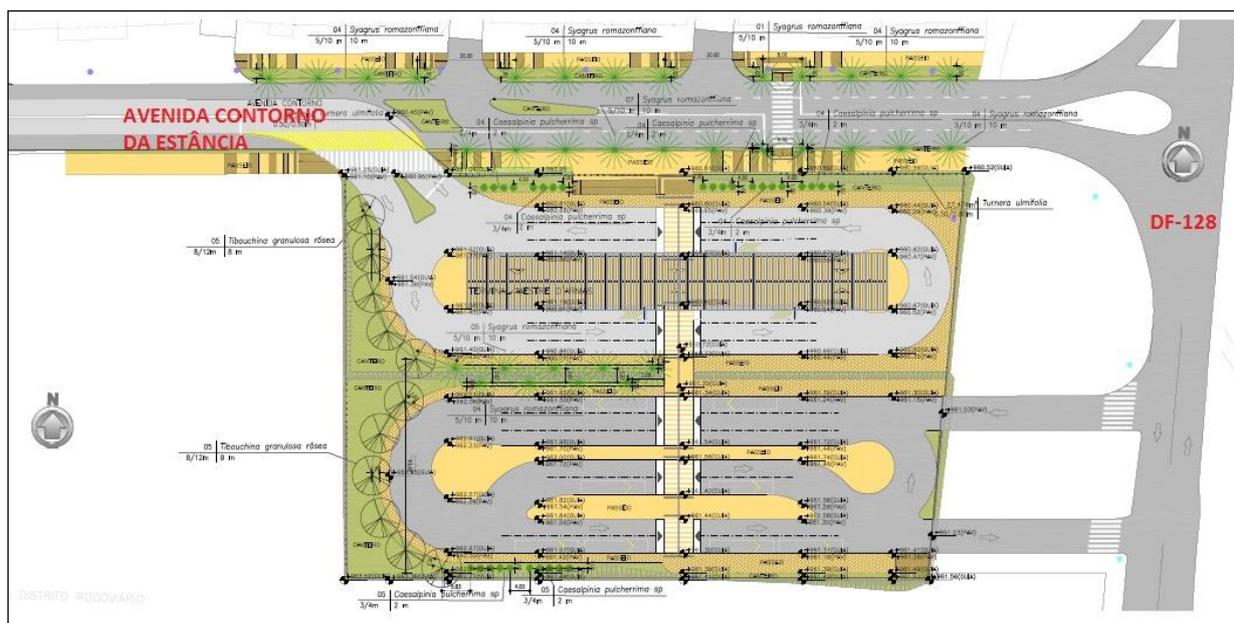


Figura 16 – Detalhe da localização do Terminal Mestre D’armas (Consórcio DF Interligado)

Neste sentido, por se configurarem como principal eixo de passagem e ligação entre Planaltina e a região do Mestre D’armas, e considerando a proximidade com o Terminal Mestre D’armas, as **Avenidas Contorno da Estância e Avenida Goiás** foram classificadas como **Vias de Atividades**.

As **Vias de Atividades**, eixos de comércio e serviços, visam propiciar a distribuição de atividades na Região do Mestre D’armas, possibilitando a integração e coesão do tecido urbano com as redes de transporte coletivo.

O **uso misto** nos lotes voltados para as Vias de atividades deve ser incentivado assim como deve ser priorizada as aberturas das edificações lindas às Av. Contorno da Estância e Avenida Goiás (fachada ativa) uma vez que promove a vitalidade e animação desses espaços.

Não será admitido o uso residencial unifamiliar nos lotes voltados para as Vias de Atividades com exceção aos lotes ocupados localizados nas áreas de regularização.

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

O Projeto de Urbanismo deve priorizar o desenho de quarteirões pequenos e contemplar um traçado viário que garanta conectividade e prever, preferencialmente, **comprimento de até 300 metros** entre as interseções viárias que formam o quarteirão. Essa dimensão poderá ser excedida desde que apresentada justificativa técnica no Memorial Descritivo do Plano de Ocupação da Gleba.

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

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

A figura a seguir ilustra os traçados das **Vias de Circulação, Vias Parque e Vias de Circulação** incidentes na gleba. Este desenho é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do Projeto de Urbanismo desde que garantidas suas continuidades e posições nas porções do parcelamento indicadas na figura.

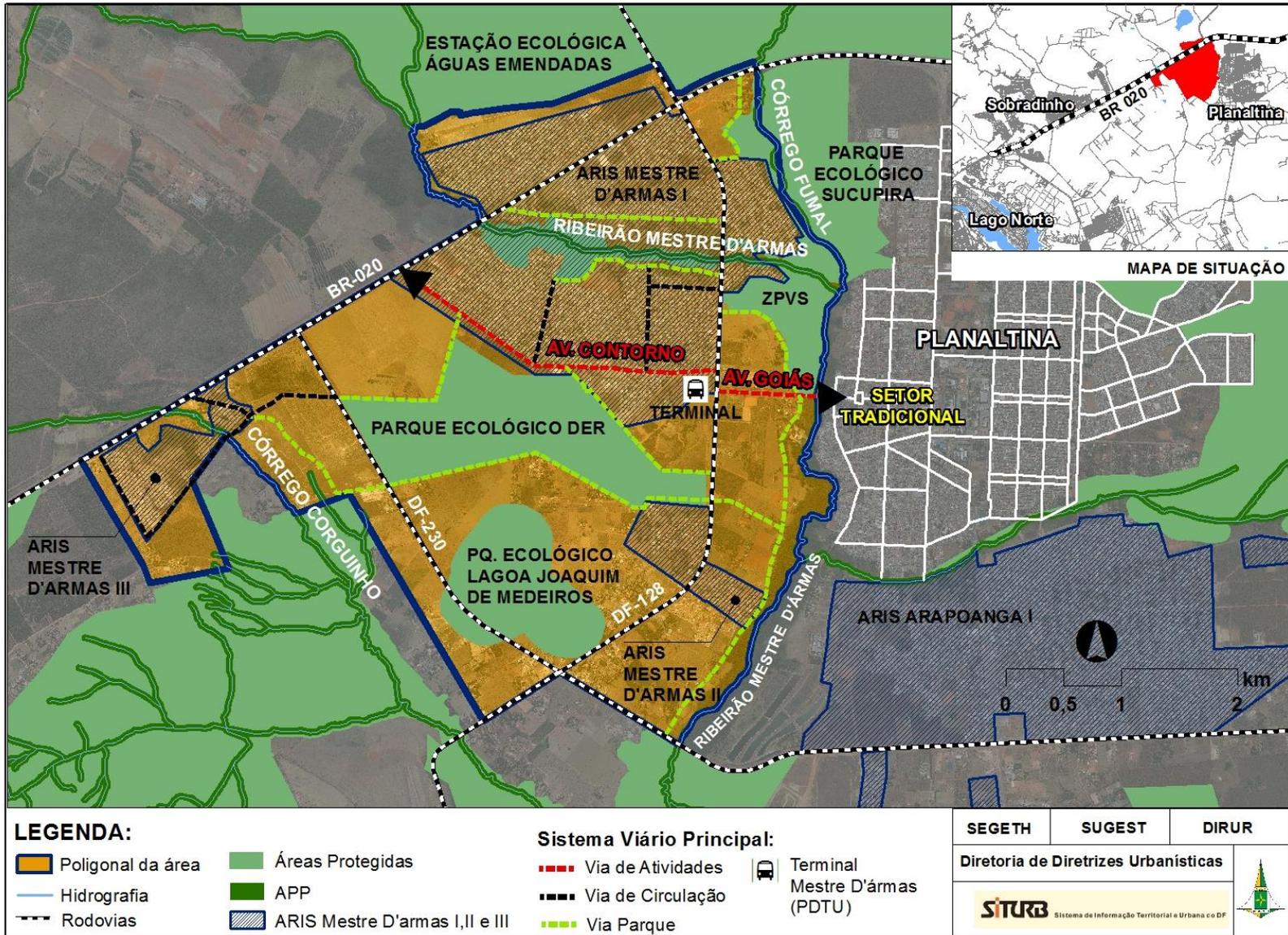


Figura 17 – Sistema Viário Principal

4.1- Diretrizes de Mobilidade urbana para as Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS Mestre D’armas I, II e III:

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

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

5. DENSIDADE POPULACIONAL

Conforme estabelecido pelo PDOT, a densidade demográfica da área de estudo enquadra-se nas categorias de baixa ($> 15 < 50$ hab/ha) e média densidade ($> 50 < 150$ hab/ha) (Figura 18).

A porção de baixa densidade tem a dimensão de 796 hectares sendo admitido o máximo de 39.800 habitantes e 12.060 unidades habitacionais. A porção de média densidade totaliza 1.277 hectares com a população máxima de 191.550 habitantes com o máximo de 58.045 unidades habitacionais. A população total permitida pelo PDOT para a região do Mestre D’armas é de **231.350 habitantes**.

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

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

ZONAS	ÁREA (hectares)	DENSIDADE	POPULAÇÃO (habitantes)	UNIDADES HABITACIONAIS (3,3 hab/dom)
BAIXA DENSIDADE	796	Máxima de 50 hab/ha	Máxima de 39.800	Máximo de 12.060 UH
MÉDIA DENSIDADE	1.277	Máxima de 150 hab/ha	Máxima de 191.550	Máximo de 58.045 UH

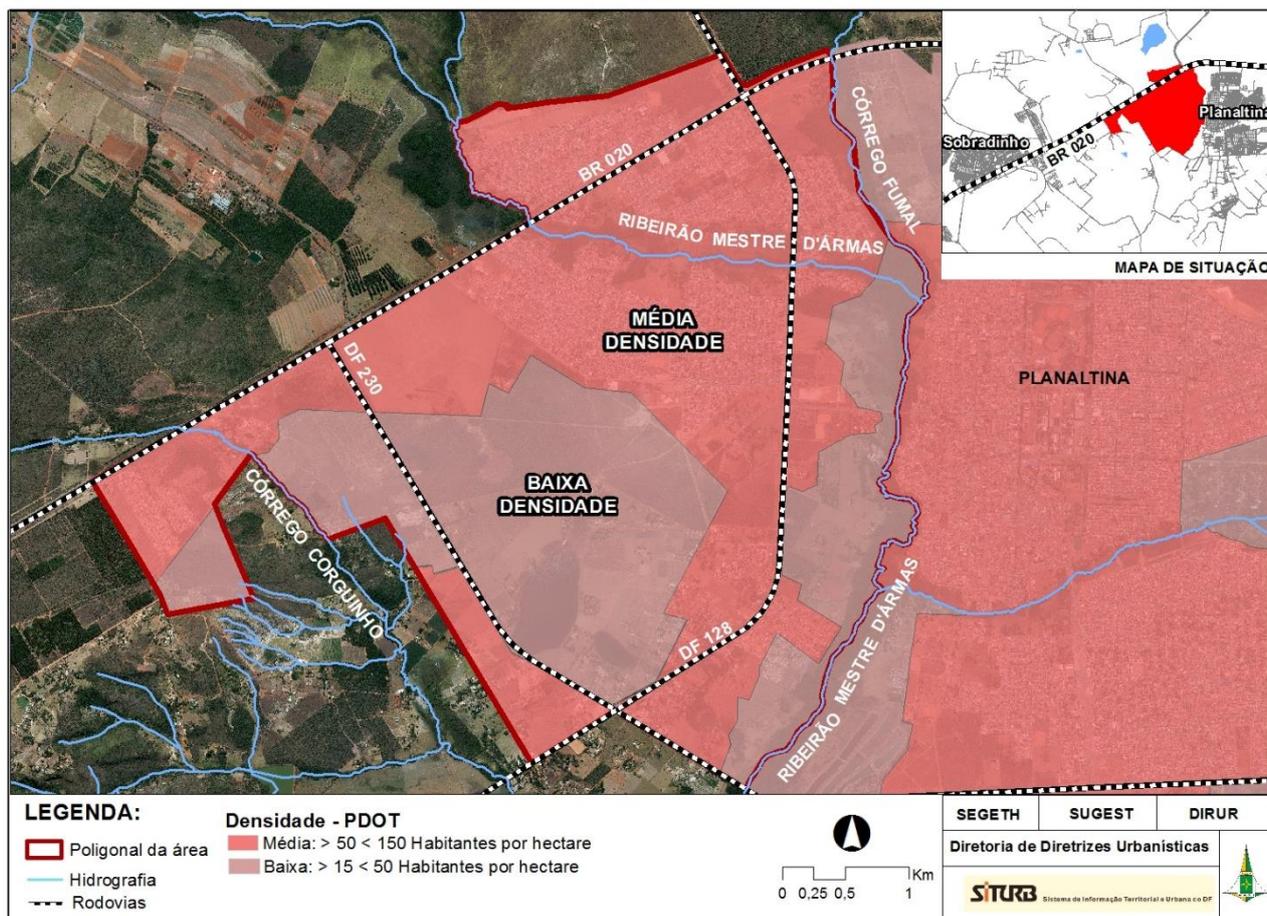


Figura 18 – Densidades – PDOT

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

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

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

6. DIRETRIZES DE ÁREAS PÚBLICAS

As áreas públicas do parcelamento correspondem às áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de Equipamento Público Urbano (EPU) e Comunitário (EPC), bem como aos Espaços Livres de Uso Público (ELUP), conforme definido no art. 4º, inciso I, e no art. 43 da Lei Federal nº 6.766/1979.

O PDOT não estabelece percentual mínimo para sistema de circulação, nem tão pouco estas diretrizes, sendo esse percentual decorrente dos projetos urbanísticos a serem elaborados.

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.

O PDOT define o percentual mínimo de 15% de áreas públicas para novos parcelamentos urbanos conforme art.43, inciso I:

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

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

O PDOT também estabelece no Anexo II Tabela 2-A, o percentual mínimo de 10% da área do Setor Habitacional Mestre D’armas para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público.

Considerando a disponibilidade de áreas ainda não parceladas e a carência de espaços livres de uso público e de equipamentos públicos nos assentamentos irregulares da região do Mestre D’armas, estas Diretrizes definem parâmetros mais restritivos quanto à destinação de área pública nos novos parcelamentos conforme permitido pelo PDOT no § 2º do Artigo 43 da Lei:

§ 2º As diretrizes urbanísticas serão emitidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, considerando-se as disposições constantes neste Plano Diretor e o estabelecido no art. 6º da Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, podendo ser estabelecidos condicionantes mais restritivos mediante estudos ambientais e urbanísticos.

Neste contexto, os **novos parcelamentos** do Setor Habitacional de Regularização Mestre D’armas deverão atender ao percentual mínimo de **15% (quinze por cento)**

As poligonais que delimitam as **ARIS Mestre D’armas I, II e III** definidas no PDOT são constituídas de áreas ocupadas irregularmente e de áreas ainda não parceladas e não ocupadas. As figuras 19 a 21, a

seguir, demonstram a sobreposição das poligonais das ARIS com a imagem de satélite de 2015 onde observa-se que em torno de 33% a 48% das áreas das poligonais ainda não foram parceladas.

Deste modo, as áreas a serem parceladas (glebas não ocupadas) inseridas nas áreas de regularização de interesse social - **ARIS Mestre D'armas I, II e III** devem destinar o mínimo de **10%** da área da gleba a ser parcelada para as áreas públicas.

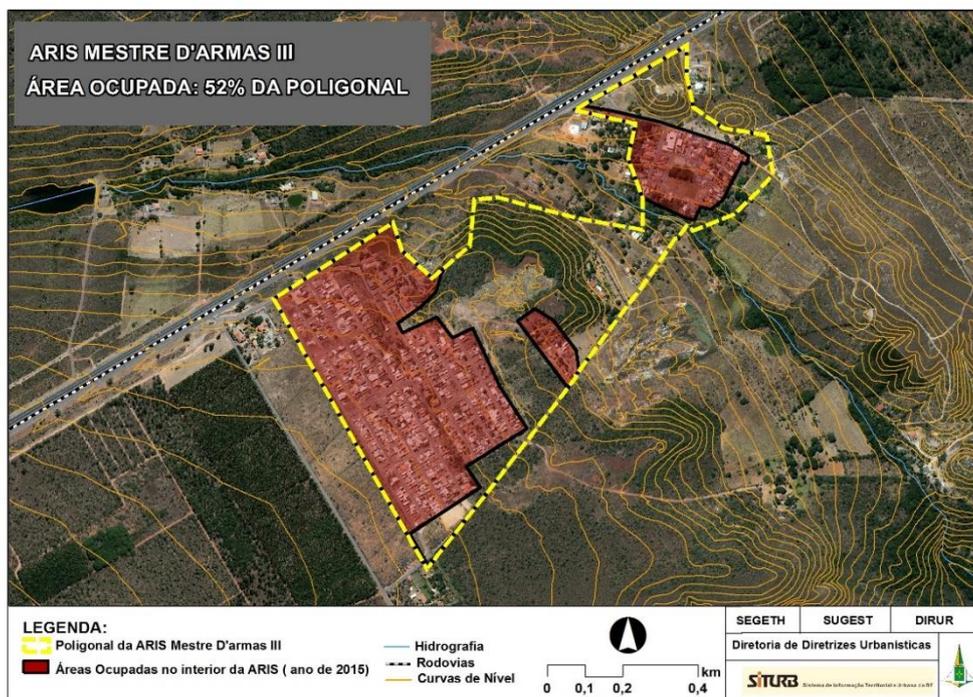


Figura 19 – Áreas não parceladas no interior da ARIS Mestre D'armas III

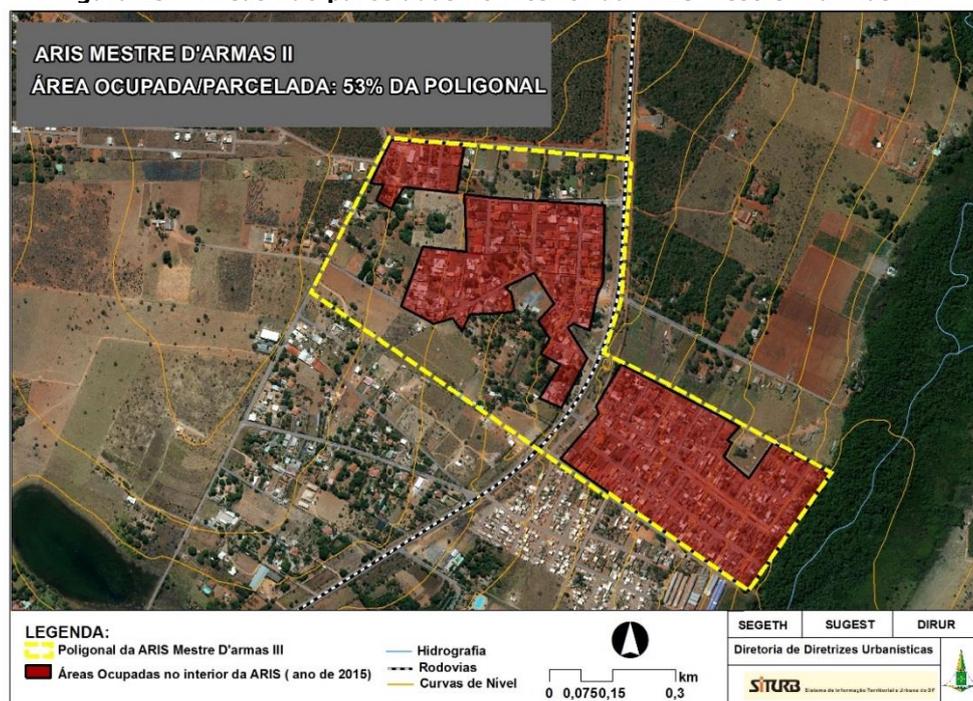


Figura 20 – Áreas não parceladas no interior da ARIS Mestre D'armas II

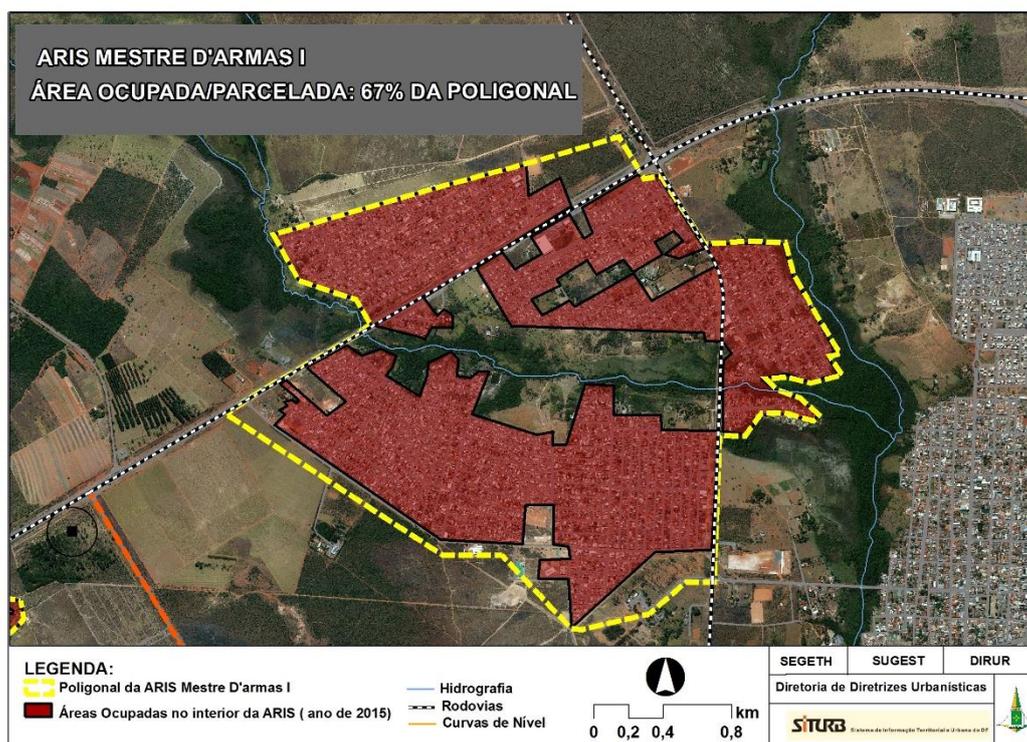


Figura 21 – Áreas não parceladas no interior da ARIS Mestre D’armas I

Os 15% ou 10% das áreas a serem parceladas deverão ser destinados à criação de EPC, ELUP e EPU, de uso e domínio público, e deverão ser integrados ao tecido urbano por meio de calçada, via, ciclovia e transporte coletivo, de forma a favorecer o acesso da população a essas áreas.

Os percentuais de EPC, ELUP e EPU, bem como a localização e dimensões das faixas de servidão para implantação das redes desses serviços, poderão ser alterados após consultas realizadas pela Central de Aprovação de Projeto – CAP, desde que mantido o somatório de no mínimo 15% para áreas públicas.

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

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 nestas diretrizes consiste em: área total da gleba, excluídas as Áreas de Preservação Permanente – APP e as faixas de domínio de rodovias, redes de infraestrutura;
- 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 m.

7. DIRETRIZES DE PROJETO

Nas divisas de unidades imobiliárias voltadas para vias e outros logradouros públicos, deve ser garantida a permeabilidade visual mínima de 70% (setenta por cento), de forma a promover a integração, a visibilidade, a qualidade estética e a segurança do espaço público. O cercamento murado (sem permeabilidade visual) será admitido apenas nas divisas entre lotes, devendo respeitar altura máxima de 2.40 m (dois metros e quarenta centímetros).

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

Ao longo das divisas dos lotes com as vias principais (vias de circulação, de atividades e 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.

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

7.1- Considerações para projetos de urbanismo do Programa Habita Brasília

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

- Estabelecer dimensões de lotes que possam abrigar tipologias diferenciadas de habitação: casas geminadas e sobrepostas e multifamiliar;
- Permitir o uso comercial e de prestação de serviços concomitante ao uso residencial;
- Para os lotes de habitação multifamiliar de 4 a 6 pavimentos o uso comercial e de serviços poderá ocorrer desvinculado do uso residencial;
- Prever a criação de lotes de uso residencial de casas sobrepostas com dimensões que devem variar entre 5 e 8 metros de frente e maiores profundidades;
- Permitir ou obrigar o alinhamento da edificação com a rua e liberar a exigência de afastamentos frontais e laterais;
- Determinar alturas máximas da edificação sem definir o número de pavimentos;
- A norma poderá flexibilizar a exigência do quantitativo de vagas de estacionamento no interior dos lotes para habitação de interesse social;
- Não exigir taxa mínima de permeabilidade para lotes com dimensões inferiores à 200m².

8. RECOMENDAÇÕES RELATIVAS AO SANEAMENTO BÁSICO

8.1 Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário

O manejo das águas pluviais para a área compreende a captação, a coleta, o transporte, a reserva ou contenção para amortecimento de vazões de cheias, o tratamento e o lançamento final das águas pluviais. O projeto urbanístico deve considerar os princípios do Plano Diretor de Drenagem Urbana do Distrito Federal – PDDU, em especial o Manual de Drenagem Urbana (Distrito Federal, 2009) e a Resolução da ADASA nº 009, 08 de abril de 2011. O projeto deverá, ainda, identificar as erosões existentes e incluir proposta de recuperação, bem como apontar locais críticos de escoamento que possam desencadear processos erosivos.

8.2 Drenagem Pluvial

O manejo das águas pluviais para a área compreende a captação, a coleta, o transporte, a reserva ou contenção para amortecimento de vazões de cheias, o tratamento e o lançamento final das águas pluviais. O projeto urbanístico deve considerar os princípios do Plano Diretor de Drenagem Urbana do Distrito Federal – PDDU, em especial o Manual de Drenagem Urbana (Distrito Federal, 2009) e a Resolução da ADASA nº 009, 08 de abril de 2011. O projeto deverá, ainda, identificar as erosões existentes e incluir proposta de recuperação, bem como apontar locais críticos de escoamento que possam desencadear processos erosivos.

8.3 Tratamento dos Resíduos Sólidos

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

8.4 Distribuição de Energia Elétrica

Devem ser respeitadas as normas e regulamentações vigentes quanto à distribuição de energia elétrica, dentre elas destaca-se a Resolução Normativa nº 414/2010 – ANEEL, que disciplina as obras de infraestrutura básica das redes de distribuição de energia elétrica.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

Os projetos urbanísticos deverão ser submetidos à avaliação e aprovação da Coordenação de Urbanismo – COURB, da Central de Aprovação de Projetos – CAP/SEGETH. Os projetos urbanísticos deverão ser submetidos à apreciação do CONPLAN (Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal). Projetos de infraestrutura deverão ser submetidos à avaliação e aprovação dos Órgãos Setoriais.

Os projetos urbanísticos de novos parcelamentos deverão atender diretrizes de endereçamento definidas pela Unidade de Tecnologia, Informação e Controle – UNTIC/SEGETH, para a região como um todo, tendo em vista a unidade no tratamento desse espaço urbano.

Os aspectos e parâmetros definidos estão relacionados ao potencial urbano da região conforme conferido pelo PDOT, abordado de maneira preliminar nestas diretrizes, uma vez que as densidades e parâmetros podem ser alterados em decorrência de estudos ambientais.

Os casos omissos deverão ser analisados pela Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH.

10. EQUIPE TÉCNICA

Elaboração:

Paula Anderson de Matos – Diretora de Diretrizes Urbanísticas - DIRUR|SUGEST

Luciana Santa Fé Dantas – Assessora de Diretrizes Urbanísticas – DIRUR|SUGEST

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

Supervisão:

Claudia Varizo – Subsecretária de Gestão Urbana - SUGEST