

1º do Decreto nº 34.184, de 04 de março de 2013, tendo em vista o que consta do Processo Administrativo nº 390.000.266/2013, RESOLVE:

Art. 1º Aprovar as Diretrizes Urbanísticas DIUR 04/2012, aplicáveis ao parcelamento do solo urbano denominado Subcentro Leste, na Região Administrativa de Samambaia – RA XII.

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data da sua publicação.
GERALDO MAGELA

PORTARIA Nº 34, DE 20 DE JUNHO DE 2013.

O SECRETÁRIO DE ESTADO DE HABITAÇÃO, REGULARIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe confere o Artigo 1º do Decreto nº 34.184, de 04 de março de 2013, tendo em vista o que consta do Processo Administrativo nº 390.000.272/2013, RESOLVE:

Art. 1º Aprovar as Diretrizes Urbanísticas DIUR 06/2011, aplicáveis ao Setor Habitacional Região dos Lagos, na Região Administrativa de Sobradinho – RA V.

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data da sua publicação.
GERALDO MAGELA

PORTARIA Nº 35, DE 20 DE JUNHO DE 2013.

O SECRETÁRIO DE ESTADO DE HABITAÇÃO, REGULARIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe confere o Artigo 1º do Decreto nº 34.184, de 04 de março de 2013, tendo em vista o que consta do Processo Administrativo nº 390.000.273/2013, RESOLVE:

Art. 1º Aprovar as Diretrizes Urbanísticas DIUR 07/2011, aplicáveis à Expansão do Paranoá, na Região Administrativa VII.

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data da sua publicação.
GERALDO MAGELA

PORTARIA Nº 36, DE 20 DE JUNHO DE 2013.

O SECRETÁRIO DE ESTADO DE HABITAÇÃO, REGULARIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe confere o Artigo 1º do Decreto nº 34.184, de 04 de março de 2013, tendo em vista o que consta do Processo Administrativo nº 390.000.264/2013, RESOLVE:

Art. 1º Aprovar as Diretrizes Urbanísticas DIUR 02/2012, aplicáveis à região denominada Vargem da Benção, na Região Administrativa do Recanto das Emas – RA XV.

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data da sua publicação.
GERALDO MAGELA

PORTARIA Nº 37, DE 20 DE JUNHO DE 2013.

O SECRETÁRIO DE ESTADO DE HABITAÇÃO, REGULARIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe confere o Artigo 1º do Decreto nº 34.184, de 04 de março de 2013, tendo em vista o que consta do Processo Administrativo nº 390.000.274/2013, RESOLVE:

Art. 1º Aprovar as Diretrizes Urbanísticas DIUR 08/2011, aplicáveis ao Setor Meireles, na Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII.

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data da sua publicação.
GERALDO MAGELA

SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS HÍDRICOS

AGÊNCIA REGULADORA DE ÁGUAS, ENERGIA E SANEAMENTO BÁSICO DO DISTRITO FEDERAL

DESPACHO Nº 69, DE 05 DE JULHO DE 2013.

Fixa o valor da Taxa de Fiscalização dos Usos dos Recursos Hídricos – TFU, relativo ao mês de maio de 2013, a ser repassado pela Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB. O DIRETOR PRESIDENTE DA AGÊNCIA REGULADORA DE ÁGUAS, ENERGIA E SANEAMENTO BÁSICO DO DISTRITO FEDERAL – ADASA, no uso de suas atribuições e tendo em vista o disposto nos arts. 1º, 3º e 12 da Lei Complementar nº 711, de 13 de setembro de 2005, alterada pela Lei Complementar nº 798, de 26 de dezembro de 2008, no inciso I do art. 33 da Lei nº 4.285, de 26 de dezembro de 2008; na Resolução nº 160, de 12 de abril de 2006; e de acordo com o que consta no Processo nº 0197.000.015/2013, resolve:

Art. 1º Fixar o valor da Taxa de Fiscalização dos Usos dos Recursos Hídricos – TFU, relativa ao mês de maio de 2013, a ser repassado pela Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB, em 3.009.715,61 (três milhões, nove mil, setecentos e quinze reais e sessenta e um centavos), com vencimento em 15 de julho de 2013.

Art. 2º Este Despacho entra em vigência na data de sua publicação.
VINICIUS FUZEIRA DE SÁ E BENEVIDES

DESPACHO Nº 70, DE 05 DE JULHO DE 2013.

Fixa o valor da Taxa de Fiscalização sobre os Serviços Públicos de Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário – TFS, relativa ao mês de maio de 2013, a ser repassado pela Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB.

O DIRETOR PRESIDENTE DA AGÊNCIA REGULADORA DE ÁGUAS, ENERGIA E SANEAMENTO BÁSICO DO DISTRITO FEDERAL – ADASA, no uso de suas atribuições e tendo em vista o disposto nos arts. 1º, 3º e 12 da Lei Complementar nº 711, de 13 de setembro de 2005, alterada pela Lei Complementar nº 798, de 26 de janeiro de 2008; no inciso III do art. 33 da Lei nº 4.285, de 26 de dezembro de 2008; na Resolução nº 159, de 12 de abril de 2006; e de acordo com o que consta no Processo nº 0197.000.016/2013, resolve:

Art. 1º Fixar o valor da Taxa de Fiscalização sobre os Serviços Públicos de Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário – TFS, relativa ao mês de maio de 2013, a ser repassado pela Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB, em R\$ 1.161.835,76 (um milhão, cento e sessenta e um mil, oitocentos e trinta e cinco reais e seis centavos), com vencimento em 15 de julho de 2013.

Art. 2º Este Despacho entra em vigência na data de sua publicação.
VINICIUS FUZEIRA DE SÁ E BENEVIDES

SERVIÇO DE LIMPEZA URBANA DO DISTRITO FEDERAL

INSTRUÇÃO Nº 76, DE 04 DE JULHO DE 2013.

O DIRETOR-GERAL DO SERVIÇO DE LIMPEZA URBANA DO DISTRITO FEDERAL, substituído, no uso da faculdade prevista no artigo 211 da Lei Complementar nº 840, de 23 de dezembro de 2011, RESOLVE:

Art. 1º Encerrar por decurso de prazo, os trabalhos instaurados mediante a Instrução nº 55, de 02 de maio de 2013, publicada no DODF nº 91, pág. 26, de 06/05/2013, nos autos do Processo nº 094.000.536/2013, tendo em vista as justificativas apresentadas pela Comissão Permanente de Sindicância e Processo Administrativo Disciplinar, por intermédio do Memorando nº 69/2013-CPSPAD/COMPE.

Art. 2º Reinstaurar Processo Sindicante para apurar os fatos relatados nos autos de nº 094.000.536/2013.

Art. 3º Incumbir a Comissão Permanente de Sindicância e de Processo Administrativo Disciplinar, constituída mediante a Instrução Nº 10 de 28 de janeiro de 2009, publicada no DODF Nº 23, pág. 17 de 02.02.2009 e alterações posteriores, da apuração dos fatos.

Art. 4º Convalidar todos os atos praticados anteriormente pela Comissão.

Art. 5º Fixar o prazo de trinta (30) dias, a contar de 06/07/2013, para apresentação do relatório conclusivo.

Art. 6º Esta Instrução entra em vigor na data de sua publicação.
HAMILTON RUGGIERI RIBEIRO

INSTRUÇÃO Nº 77, DE 04 DE JULHO DE 2013.

O DIRETOR-GERAL DO SERVIÇO DE LIMPEZA URBANA DO DISTRITO FEDERAL, substituído, no uso da faculdade prevista no artigo 214, parágrafo 2º da Lei Complementar nº 840, de 23 de dezembro de 2011, RESOLVE:

Art. 1º Prorrogar por trinta (30) dias, a partir de 11/07/2013, o prazo estabelecido na Instrução Nº 65 de 05 de junho de 2013, publicada no DODF Nº 117, página 26 de 10/06/2013, para a Comissão apresentar o relatório conclusivo dos trabalhos referentes ao Processo Sindicante Nº 094.000.621/2013.

Art. 2º Esta Instrução entra em vigor na data de sua publicação.
HAMILTON RUGGIERI RIBEIRO

INSTRUÇÃO Nº 78, DE 04 DE JULHO DE 2013.

O DIRETOR-GERAL DO SERVIÇO DE LIMPEZA URBANA DO DISTRITO FEDERAL, substituído, no uso da faculdade prevista no parágrafo único, artigo 217, da Lei Complementar nº 840, de 23 de dezembro de 2011, RESOLVE:

Art. 1º Prorrogar por sessenta (60) dias, a partir de 10/07/2013, o prazo estabelecido na Instrução Nº 57 de 08/05/2013, publicada no DODF Nº 95, página 53, de 10/05/2013, para a Comissão apresentar o relatório conclusivo dos trabalhos referentes ao PAD nº 094.000.565/2013.

Art. 2º Esta Instrução entra em vigor na data de sua publicação.
HAMILTON RUGGIERI RIBEIRO

INSTRUÇÃO Nº 80, DE 04 DE JULHO DE 2013.

O DIRETOR-GERAL DO SERVIÇO DE LIMPEZA URBANA DO DISTRITO FEDERAL, substituído, no uso das atribuições legais, e tendo em vista as disposições contidas na Resolução nº 102, de 15.07.1998, do Tribunal de Contas do Distrito Federal, e Instrução Normativa nº 05, de 07.12.2012, RESOLVE:

Art. 1º Conceder prazo de noventa (90) dias para a conclusão dos trabalhos referentes a Instrução nº 138 de 28 de outubro de 2010, objeto do Processo nº 094.001.849/2010, tendo em vista a solicitação constante do Memorando nº 55/2013-CPTE/COMPE.

Art. 2º Esta Instrução entra em vigor na data de sua publicação.
HAMILTON RUGGIERI RIBEIRO

INSTRUÇÃO Nº 81 DE 04 DE JULHO DE 2013

O DIRETOR-GERAL SUBSTITUÍDO DO SERVIÇO DE LIMPEZA URBANA-SLU, no uso das atribuições legais, e tendo em vista as disposições contidas na Resolução nº 102, de 15.07.1998, do Tribunal de Contas do Distrito Federal, e Instrução Normativa nº 05, de 07.12.2012, RESOLVE:

Art. 1º Conceder prazo de sessenta (60) dias para a conclusão dos trabalhos referentes a Instrução nº 89 de 07 de novembro de 2011, objeto do Processo nº 094.000.206/2011, tendo em vista a exposição de motivos constante do Memorando nº 54/2013-CPTE/COMPE, às fls. 31 dos autos.

Art. 2º Esta Instrução entra em vigor na data de sua publicação.
HAMILTON RUGGIERI RIBEIRO



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e
Desenvolvimento Urbano

Subsecretaria de Planejamento Urbano - SUPLAN
Diretoria de Planejamento Urbano - DIPLU
Gerência de Estudos Territoriais - GETER



Diretrizes Urbanísticas

Expansão do Paranoá

DIUR 07/2011

Região Administrativa do Paranoá – RA VII

Processo: 030.008.403/1999

Data: Novembro/2011



Gerente de Estudos Territoriais GETER/ DIPLU/SUPLAN	Diretora de Planejamento Urbano DIPLU/SUPLAN/SEDHAB	Subsecretário de Planejamento Urbano SUPLAN / SEDHAB
---	---	--

**Diretrizes Urbanísticas
Expansão do Paranoá**

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	4
2 – MACRODIRETRIZES DO PDOT/2009:	6
3. SUBSÍDIOS ÀS DIRETRIZES URBANÍSTICAS	7
2.1. Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília.....	8
2.2. Consultas às Concessionárias	8
2.3. Consulta à Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP	10
2.4. Aspectos Ambientais	10
2.5. Dados atuais sobre a Cidade do Paranoá (PDAD/CODEPLAN):	13
4. DIRETRIZES URBANÍSTICAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	15
3.1. Diretrizes de Uso do Solo	15
3.2. Diretrizes de Ocupação do Solo.....	17
3.3. Diretrizes para o Sistema Viário	21
3.4. Diretrizes de Projeto e Tratamento de Divisas:	22
3.5. Recomendações relativas ao saneamento ambiental	22
3.6. Dispositivos Legais.....	23
EQUIPE TÉCNICA	25



DIRETRIZES URBANÍSTICAS EXPANSÃO DO PARANOÁ

A Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal - SEDHAB, 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 Gerência de Estudos Territoriais – GETER, da Diretoria de Planejamento Urbano - DIPLU, unidade subordinada à Subsecretaria de Planejamento Urbano - SUPLAN. Este documento estabelece as diretrizes urbanísticas iniciais para a Expansão do Paranoá, na Região Administrativa do Paranoá – RA VII, a serem observadas na elaboração do projeto urbanístico do parcelamento.

Estas diretrizes têm prazo de validade de 4 (quatro) anos, conforme estabelece o parágrafo único do artigo 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 reavaliada 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.

1. INTRODUÇÃO

O parcelamento do solo denominado Expansão do Paranoá, objeto do Processo nº 390.008.403/1999, visa atender a demanda existente por novas áreas de moradia, de acordo com a política habitacional adotada atualmente pelo Governo do Distrito Federal.

Consta do referido processo o projeto urbanístico elaborado para a Expansão do Paranoá, pelo extinto IPDF, no ano de 1999, composto por documentos de URBs, MDE e NGB nº 101/99 (fls. 94 a 386 - Processo nº 390.008.403/1999), conforme Figura 1.

O Projeto de Expansão do Paranoá, elaborado em 1999, tem poligonal total de 655,39 ha, sendo que a área destinada ao parcelamento é de 140,34 ha e para o restante da poligonal foi prevista a criação de Parque e áreas de parcelamento futuro. A proposta atende às recomendações do EIA/RIMA, elaborado em 1998 pela NCA Engenharia, referentes à criação de Subzonas e de Parque Vivencial.



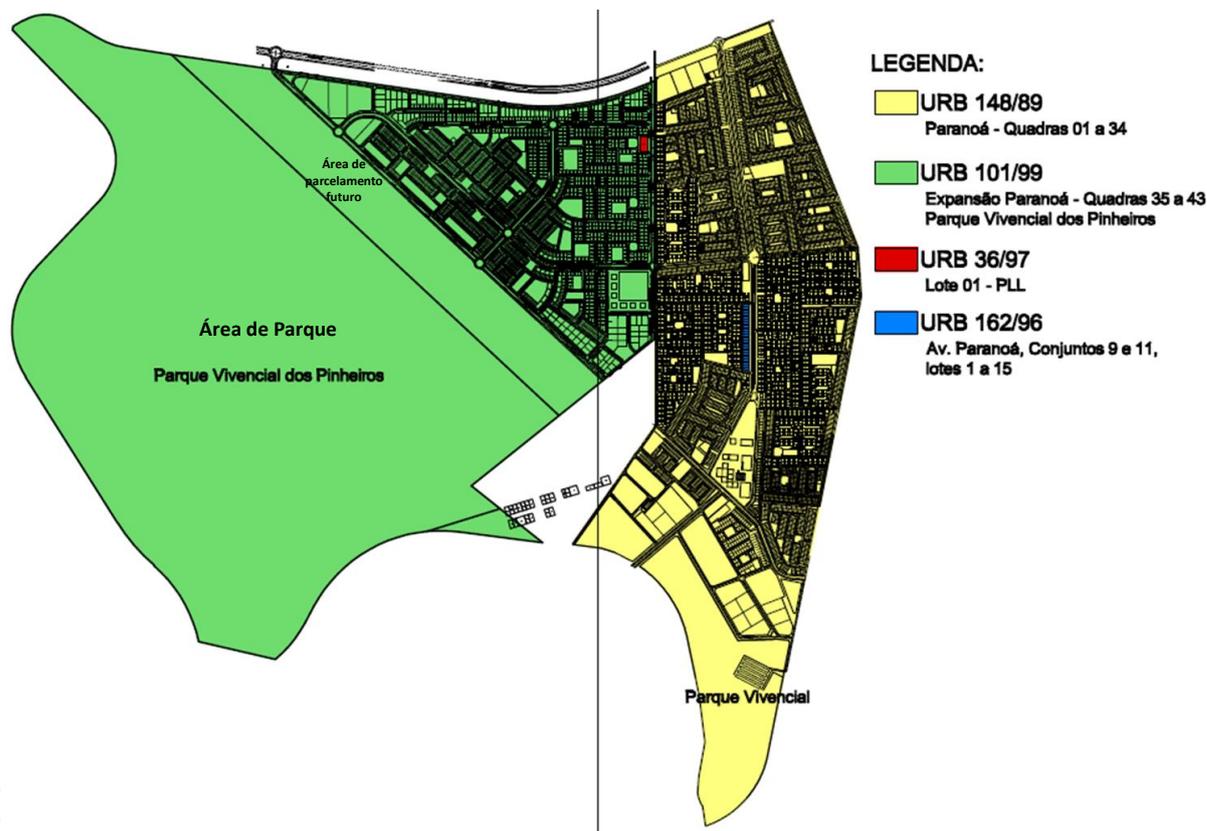


Figura 1 - Mapa indicativo da legislação urbanística vigente e prevista, até 1999:

O projeto previa a população de 15.000 pessoas em área parcelada com uso predominantemente residencial, lotes para habitação unifamiliar e multifamiliar, além de lotes de uso misto, comercial, industrial e coletivo. A densidade prevista nesse projeto era de 106 hab/ha.

Posteriormente, a poligonal do projeto indicada no MDE nº 101/99 foi reduzida devido a problemas fundiários. Segundo informação da Terracap acerca da situação fundiária do parcelamento (fls. 433 - Processo nº 390.008.403/1999), parte da área localizada ao sul está em terras desapropriadas em comum. No entanto, não foi possível identificar, com precisão, a nova poligonal de projeto, tendo em vista que a alteração está indicada apenas de forma graficada em verde na planta geral da URB-101/99 (fl. 372 - Processo nº 390.008.403/1999).

As definições do projeto urbanístico elaborado em 1999, constante da URB/MDE/NGB Nº 101/99 (Figura 1) são passíveis de alterações tendo em vista o disposto no PDOT/2009, particularmente com a inclusão da Expansão do Paranoá na Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais, e com o estabelecimento de densidade média para a área, de 50 hab/ha até 150 hab/ha, parâmetro que admite o adensamento do projeto urbanístico original (de 1999), que previa a população de 15.000 habitantes.

A alteração do projeto de 1999 também atende as novas orientações da política habitacional do Distrito Federal, que se constituem basicamente na verticalização dos imóveis residenciais, constituídos de habitações multifamiliares, e qualificação de áreas públicas.



Com o objetivo de orientar a elaboração de novo projeto urbanístico para o parcelamento Expansão do Paranoá, estas diretrizes urbanísticas foram elaboradas nos termos da Lei Federal 6.766/1979 e do disposto Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Lei Complementar nº 803/2009 (Art. 42 e 43).

2 – MACRODIRETRIZES DO PDOT/2009:

Conforme o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Lei Complementar Nº 803, de 25 de abril de 2009, a área em questão está inserida na Macrozona Urbana, na Zona Urbana de Uso Controlado I, como mostra a figura abaixo.

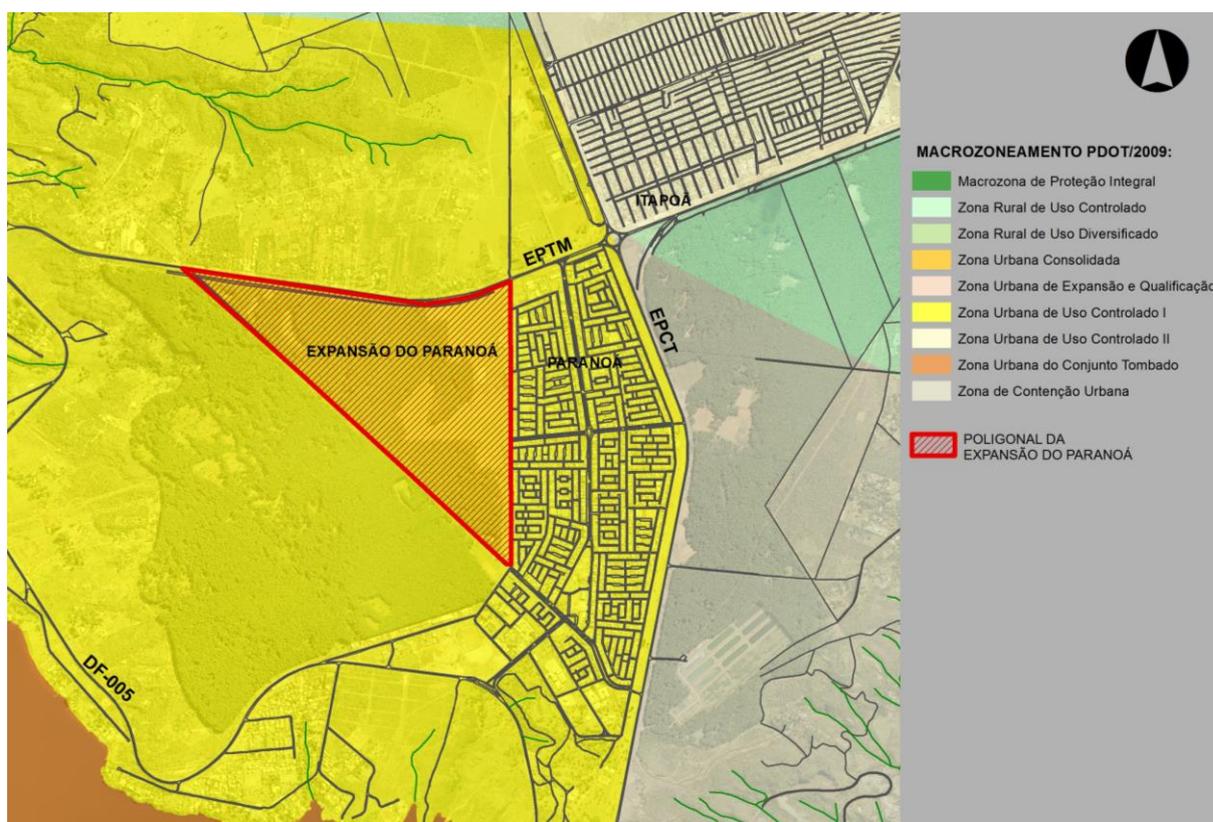


Figura 2 – Expansão do Paranoá – PDOT/2009

O PDOT estabelece para a Zona Urbana de Uso Controlado I:

Art. 69. Na Zona Urbana de Uso Controlado I, o uso urbano deve ser compatível com as restrições relativas à sensibilidade ambiental da área e à proximidade com o Conjunto Urbano Tombado, observadas as seguintes diretrizes:

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

II – respeitar o plano de manejo ou zoneamento referente às unidades de conservação englobadas por essa zona e demais legislação pertinente;

III – proteger os recursos hídricos com a manutenção e a recuperação da vegetação das áreas de preservação permanente;



IV – adotar medidas de controle ambiental voltadas para áreas limítrofes às Unidades de Conservação de Proteção Integral e às Áreas de Relevante Interesse Ecológico inseridas nessa zona, visando à manutenção de sua integridade ecológica;

V – preservar e valorizar os atributos urbanísticos e paisagísticos que caracterizam essa área como envoltório da paisagem do Conjunto Urbano Tombado, em limite compatível com a visibilidade e a ambiência do bem protegido.

A Expansão do Paranoá também integra a Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais do PDOT/2009. Essa estratégia tem o objetivo de atender à demanda habitacional do Distrito Federal 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.

A oferta dessas áreas 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.134). 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.

Apesar de indicado no I do art. 69 a manutenção de baixa densidade na Zona Urbana de Uso Controlado Art, considerando a inclusão da área na Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais, o PDOT/2009 no Anexo II, Tabela 2D definiu parâmetros específicos para Expansão do Paranoá (A19), que são:

Densidade: Média – valores superiores a 50 (cinquenta) e até 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare

Coefficiente Máximo de Aproveitamento: 2,1

3. SUBSÍDIOS ÀS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Foram realizados levantamentos de informações sobre a região e área do parcelamento da Expansão do Paranoá com o intuito de subsidiar a elaboração das diretrizes urbanísticas, bem como o respectivo plano de ocupação e projeto urbanístico. As informações reunidas incluem propostas em desenvolvimento no Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília, respostas das concessionárias e da Terracap à consultas realizadas, dados do estudo ambiental elaborado para a área e da Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios PDAD/2010/2011.



2.1. Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília

Encontra-se em elaboração nesta Secretaria o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB, com o objetivo de propor diretrizes normativas visando a preservação, complementação e recuperação do sítio de interesse patrimonial, composto pela área tombada de Brasília e seu entorno imediato.

O Prognóstico – Relatório Consolidado - apresentado à Sedhab pela empresa contratada na data de 10 de outubro de 2011, em sua versão preliminar, sujeita à revisão pela equipe técnica, para sua consolidação, expõe elementos relevantes a serem considerados na elaboração do projeto urbanístico na área Expansão do Paranoá, conforme segue:

“Desse modo, devido à assimetria da bacia do lago Paranoá, com a presença do semidomo e dos vales do Riacho Fundo e do Bananal que condicionaram à criação do lago Paranoá, a visibilidade da linha de cumeeada da porção leste da bacia é mais relevante em relação à porção oeste, mais afastada e caracterizada por um relevo mais suave.”

Para a área identificada como **Área de Entorno 05 – AE5: superfície do lago Paranoá, Lago Sul e Lago Norte, parte do Park Way e regiões do Taquari e Paranoá**, o referido documento propõe as seguintes diretrizes que se aplicam à área do Paranoá:

“- Proteger a parte da mata de reflorestamento da antiga Proflora, não destinada à expansão do Paranoá;

- Impedir o aumento da altura das edificações no núcleo urbano do Paranoá, e a construção de massas edificadas com grandes dimensões;

- Valorizar a ARIE e o Parque do Paranoá;

- Reforçar a arborização ao longo das estradas parques, resgatando seu caráter original, bem como nas vias públicas.”

2.2. Consultas às Concessionárias

As respostas das concessionárias acerca da área de Expansão do Paranoá apresentam as seguintes considerações:

CAESB:

“População Proposta: 20.000 habitantes:

Já estava nos planos de expansão dos sistemas CAESB uma expansão de aproximadamente 15.000 habitantes na região contígua ao Paranoá. Essa expansão exigiria pequenas ampliações nas redes e unidades existentes, tanto de abastecimento de água como de coleta de esgotos.

Para maiores expansões do sistema de abastecimento de água, fez-se necessária a entrada em operação do Sistema Produtor Paranoá, prevista para os próximos quatro anos.

Quanto ao sistema de esgotamento sanitário, esse deverá receber ampliações de maior porte na estação de Tratamento de Esgotos Paranoá, que deverá receber grandes remodelações no seu processo de tratamento de esgotos.

Não há interferências relevantes com sistemas existentes ou projetados atualmente que venham a comprometer a implantação do empreendimento.”



“Portanto, consideramos o atendimento da área com abastecimento de água e coleta de esgotos viável, desde que apresente implantação escalonada, obedecendo a uma sequência de implantação compatível com a ampliação dos sistemas de saneamento. Dessa forma, é condicionante principal do empreendimento a implantação do Sistema Produtor do Paranoá.”

CEB:

“A CEB possuirá condições técnicas para o fornecimento de energia elétrica, depois de concluídas as obras de ampliação da Subestação 09 (Paranoá), previstas no Plano de Desenvolvimento da Distribuição (PDD/2011) para o ano de 2012.

Poderá ser necessária a reserva e destinação de área para instalação de subestação transformadora de energia dentro da poligonal do empreendimento, dependendo do montante de carga, do tipo de ligação a ser solicitada e das características ocupacionais. A manifestação da CEB a esse respeito se dará tão logo receba o plano e o cronograma detalhado de ocupação de cada área a ser regularizada.”

Oi – Brasil Telecom:

“Informamos que na expansão do Paranoá, área demarcada em croqui anexado ao processo de consulta e pretendida para criação de nova área habitacional, existe interferência de rede telefônica. Seguem anexas, para orientação, as plantas cadastrais PR-009-2011-10/ETPA e PR-4135137/010, indicando a rede telefônica na referida interferência e nas proximidades.

Quanto à possibilidade de remanejamento da rede telefônica, será através de orçamento cobrável, onde precisaremos do projeto construtivo com as devidas cotas e amarrações.”

SLU:

“Conforme regulamentado pelo decreto nº 2.668/74, em específico em seu §2º, o gerador se encontra responsável pelo recolhimento de resíduos em quantidade não superior a 100 litros ou 30 quilos por unidade imobiliária, quantitativo este que configura a coleta dita como ‘domiciliar’.

É importante informar que no caso de grandes geradores, ou seja, a produção de resíduos por dia seja acima de 100 litros ou 30 quilos, esses são responsáveis pela coleta, e o transporte dos resíduos até o destino final, de responsabilidade do governo.

Nas proximidades da área do empreendimento, o SLU realiza a coleta dos resíduos domiciliares e comerciais, e podemos afirmar que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos gerados, uma vez que esta autarquia encontra-se equipada e preparada para executar a coleta na área de ocupação prevista dentro da quantidade não superior ao acima mencionado.

O gerador deverá providenciar por meios próprios os recipientes necessários ao acondicionamento dos resíduos sólidos gerados, observando as características dos resíduos e seus quantitativos, assim como as especificações determinadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas para recipientes estacionários.”



2.3. Consulta à Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP

Resposta da Terracap a respeito da situação fundiária da área de Expansão do Paranoá:

“A parte destacada em amarelo localiza-se no imóvel Paranoá, em TERRAS DESAPROPRIADAS EM COMUM, entre a Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap e espólio de Sebastião de Souza e Silva, situação ilustrada em croqui anexo elaborado por este Núcleo. A gleba possui 1.371,2348 ha, onde o espólio de Sebastião de Souza e Silva possui somente uma fração de 75 ha, que foi declarada de utilidade pública e de interesse social para efeito de desapropriação prioritária pelo decreto nº 11.743, de 08.08.89, quando a Terracap moveu contra o referido espólio, representado por Odete de Souza Guimarães, a Ação de Desapropriação objeto do processo nº 3.900/89, que tramita na 3ª Vara da Fazenda Pública do Distrito Federal. A Terracap foi imitada na posse desta área de acordo com Mandado de imissão de posse constante dos referidos autos expropriatórios.

A parte em azul localiza-se no imóvel Retiro ou Barra Alta, destacado do imóvel Brejo ou Torto, desmembrado do município de Planaltina-GO e incorporado ao território do Distrito Federal, em TERRAS DESAPROPRIADAS, de acordo com a Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Cartório do 2º Ofício de Planaltina-GO em 06.09.56, às fls. 60 a 65, do livro 2 – Registro Geral, sendo incorporada ao patrimônio da Terracap, conforme o registro R.1/69.964.”

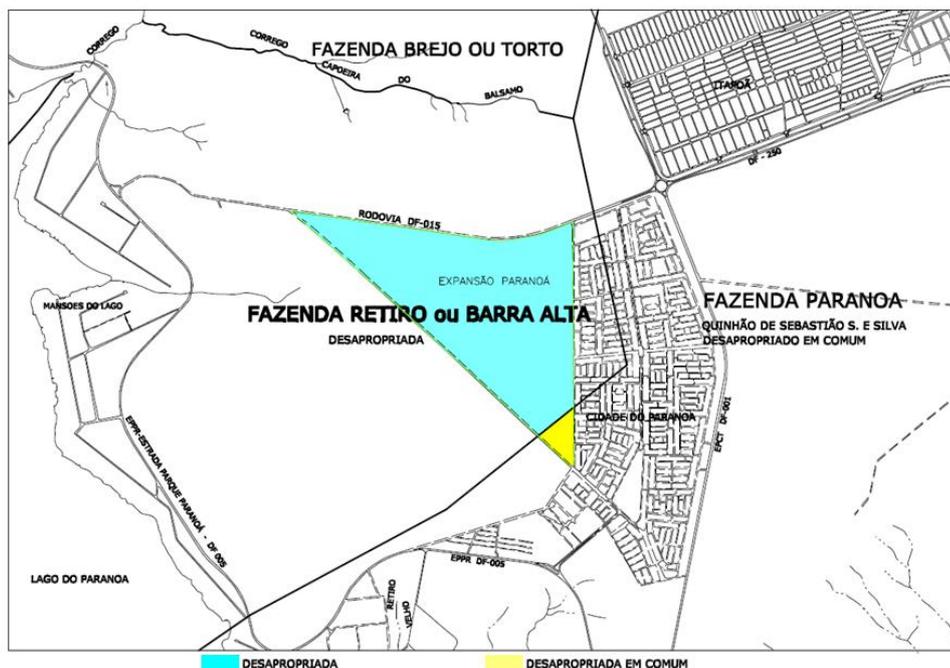


Figura 3 – Situação fundiária da Expansão do Paranoá

2.4. Aspectos Ambientais

O estudo do Zoneamento Ambiental da APA do Lago Paranoá, elaborado pela Technum Consultoria contratada pela Terracap, encontra-se concluído. No entanto, a proposta constante do trabalho não passou, ainda, pela aprovação do Conselho Gestor da APA. Com o objetivo de atender às disposições do Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC, , está



em andamento a elaboração de Plano de Manejo da APA do Paranoá, pela mesma empresa contratada da Terracap.

De acordo com o zoneamento proposto para a APA, entregue em dezembro de 2009, a poligonal da Expansão do Paranoá insere-se na Subzona de Ocupação Especial do Paranoá-ZOEP, conforme figura a seguir:

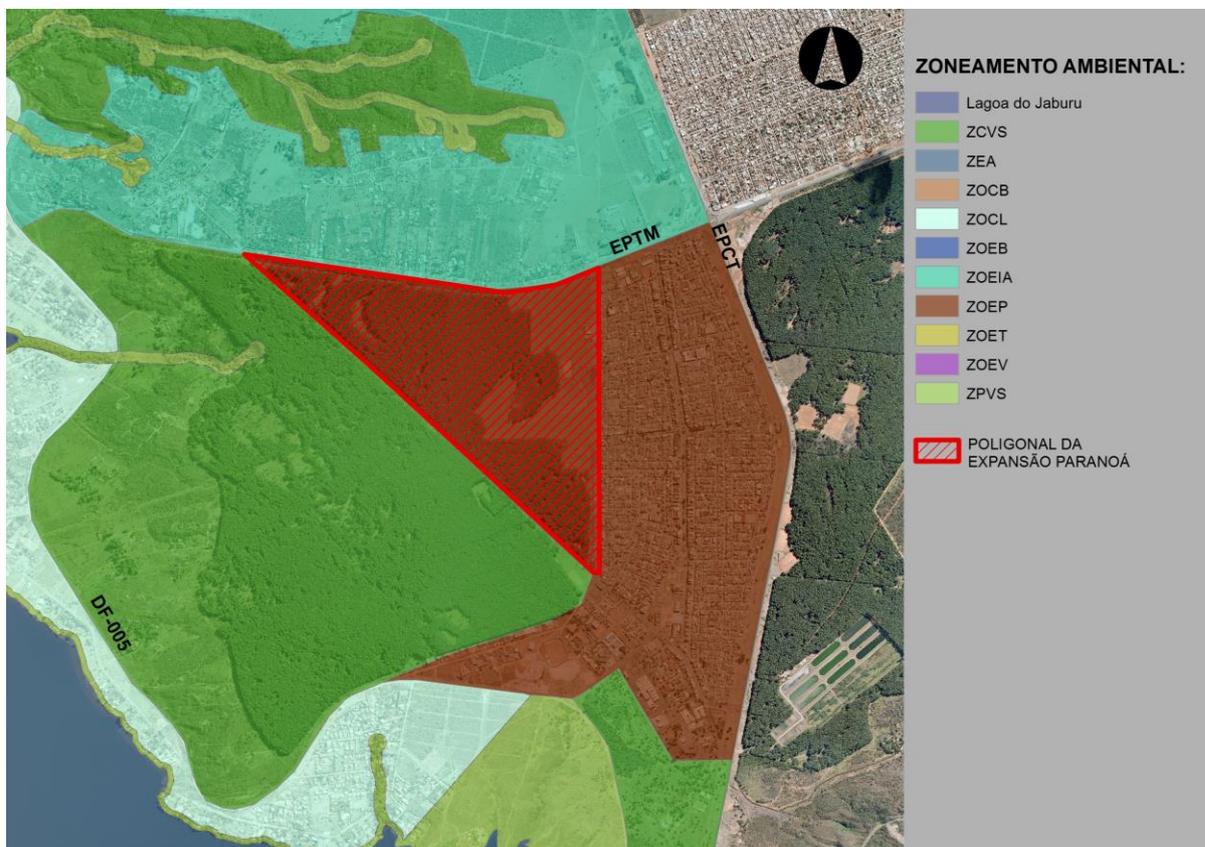


Figura 4 – Zoneamento Ambiental da APA do Paranoá - proposta

A ZOEP é caracterizada como área urbana consolidada do Paranoá e área destinada à expansão do Paranoá por meio de usos institucionais, residenciais, comerciais e industriais não poluentes. A proposta de normatização do estudo define para essa Zona:

- Art. 10. A Subzona de ocupação Especial do Paranoá – ZOEP, integrante da Zona de Ocupação Especial, terá as seguintes diretrizes de uso:
- I. área destinada à expansão do Paranoá e cidade do Paranoá;
 - II. uso residencial, institucional, comercial e industrial não poluente;
 - III. as ocupações nesta Subzona devem seguir legislação específica de controle, licenciamento, restrição e compensação ambiental pelos órgãos competentes.

Na proposta de zoneamento, a faixa de terra originalmente destinada à área para parcelamento futuro consta como integrante da Zona de Conservação de Vida Silvestre - ZCVS, portanto, a princípio, não deve ser considerada como área a ser parcelada, na etapa de desenvolvimento do Plano de Ocupação.



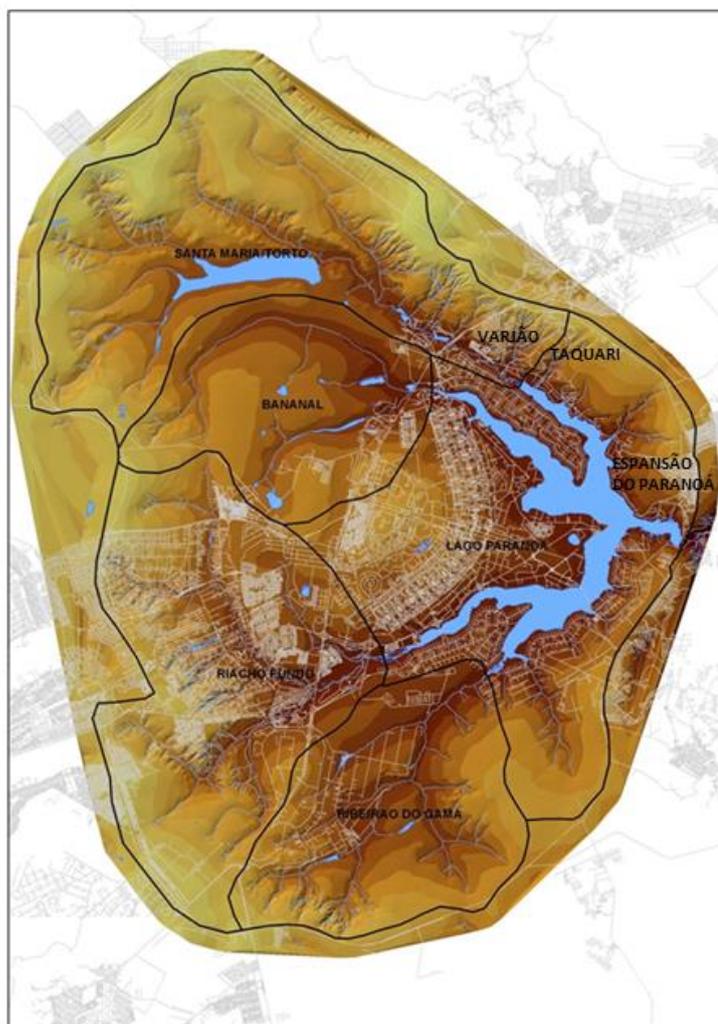
Art. 6º – Na Subzona de Conservação da Vida Silvestre – ZCVS, conforme o § 2º do art. 4º da Resolução CONAMA nº10/88, serão admitidos usos moderados e sustentáveis da biota, regulados de modo a assegurar a conservação dos ecossistemas naturais, que obedecerão às seguintes diretrizes específicas:

- I. quaisquer atividades que modifiquem o meio natural ficam condicionadas à aprovação do Plano de Manejo da APA do Lago Paranoá e respectivo licenciamento ambiental pelo órgão competente;
- II. incentivo à implantação de infra-estrutura básica para o turismo ecológico, educação ambiental e pesquisa, com a devida anuência dos órgãos ambientais competentes;
- III. recuperação das áreas por meio do plantio de espécies nativas;
- IV. as ocupações nesta Subzona devem seguir legislação específica de controle, licenciamento, restrição e compensação ambiental pelos órgãos competentes;

Parágrafo único. Nesta Subzona ficam proibidos:

- I. ocupação de novas áreas;
- II. fracionamentos de lotes;
- III. pesca.

A Sedhab aguarda a decisão oficial do Comitê Gestor da APA do Paranoá sobre o zoneamento ambiental da área.



Fonte: DINFU/SIURB/SEDHAB

Figura 5 – Modelo digital de terreno da bacia hidrográfica do lago Paranoá



Ressalta-se que a preocupação com a solução de drenagem urbana para o parcelamento, expressa pela Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – Novacap no decorrer do estudo da ocupação, na década de 1990, encontra-se incorporado ao MDE 101/1999, que alertou quanto à necessidade de lançamento de águas pluviais a jusante da barragem do Paranoá.

O projeto urbanístico deve considerar a inclinação do terreno, conforme ilustrado no modelo digital de terreno da bacia do Paranoá, Figura 5. O traçado das vias deve ser planejado de forma a evitar a concentração de escoamento superficial das águas pluviais e a formação de processos erosivos.

2.5. Dados atuais sobre a Cidade do Paranoá (PDAD¹/CODEPLAN):

A Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – PDAD de 2010/2011, realizada pela Companhia de Planejamento do Distrito Federal – CODEPLAN, a partir de pesquisa amostral na cidade do Paranoá, apresenta dados populacionais que consideramos relevantes para o planejamento urbanístico da expansão do núcleo urbano.

Transcrevemos os trechos mais relevantes, conforme segue:

“Segundo os dados da PDAD 2010/2011, a população urbana estimada do Paranoá é de 46.527 habitantes, enquanto que em 2004 era de 39.630. A taxa média geométrica de crescimento anual da região, entre 2004 e 2011, é de 2,3%, mesmo ritmo de crescimento verificado no Distrito Federal entre os Censos demográficos de 2000 e 2010.”

“O número de domicílios urbanos estimados é de 11.495 e, considerando que a população urbana estimada é de 46.527 habitantes, a média de moradores por domicílio urbano é de 4,0 pessoas. Na região, 96,7% das construções são permanentes. O tipo de residência predominante na localidade é casa, correspondendo a 93,7%. Os barracos representam somente 1,2% dos domicílios.

Quanto à forma de ocupação, 56,4% dos entrevistados declararam que seus domicílios são próprios em assentamento e 9,0% próprios em terrenos não legalizados. Os domicílios alugados representam 23,1%, enquanto 7,8% são cedidos.

Quanto à documentação de posse dos imóveis, 61,2% possuem concessão de uso. Imóveis com escritura definitiva na região apenas somam 0,5%.

De acordo com as informações coletadas, 61,8% dos moradores no Paranoá adquiriram suas residências mediante doação e os que adquiriram com recursos próprios correspondem a 6,0%. As demais formas de aquisição representam somente 1,2%.

A alvenaria constitui o principal tipo de material utilizado nas construções dos domicílios, tanto nas paredes externas quanto nas internas, chegando a 98,2% dos domicílios.

Em relação ao total de cômodos na localidade, as unidades habitacionais com 5 a 8 cômodos têm maior participação (70,8%). Os domicílios com 1 a 4, que em geral, não têm condições adequadas para um mínimo de conforto, somam 20,6%. Quanto ao cômodo sala, 91,0% dos domicílios possuem uma unidade, os domicílios com duas ou mais correspondem a somente 6,1% do total e os que não a possuem são 2,9%.

¹ Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios



O número de dormitórios de um domicílio é um bom indicador de qualidade de vida, principalmente, quando relacionado ao número de moradores. A pesquisa apurou que na localidade, 22,1% possuem apenas um e 34,5% possuem dois dormitórios. Os domicílios com três ou mais têm maior representatividade (41,5%).

O número de banheiros por domicílio também é indicativo de padrão de habitabilidade. Os domicílios com um banheiro representam a maioria (73,1%), mas aqueles com dois banheiros apresentam percentual significativo (20,6%).

Levantou-se ainda a existência de garagem nos domicílios. No Paranoá, 48,3% dos domicílios não possuem garagem.

Quanto à área construída dos domicílios, constatou-se que as moradias com 41 a 60 m² têm maior representatividade (38,4%) seguidos dos que possuem de 61 a 90 m² (36,0%). Observa-se, contudo, que 17,3% possuem no máximo 40 m² de área construída, ou seja em 1.994 domicílios do Paranoá vive-se em condições não recomendáveis de habitabilidade. Os domicílios com 91 a 150 m² representam 6,6% e os que possuem mais de 151 m² de área construída correspondem apenas 1,7%.

Entre os vários fatores relevantes para avaliar a condição de habitabilidade estão o atendimento de serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário e coleta de lixo, entre outros.

Na Região Administrativa do Paranoá, o abastecimento de água pela rede geral tende a universalização, uma vez que 99,7% dos domicílios urbanos dispõem desse serviço. Os domicílios ligados a rede geral de esgotamento sanitário somam 94,4%, havendo 5,1% servidos por fossa séptica.

Quanto ao serviço de coleta de lixo, 94,4% dos domicílios são atendidos pelo serviço de limpeza urbana.

No Paranoá, 100% dos domicílios contam com ruas asfaltadas; 99,3% com meios-fios; 99,7%, com iluminação pública e 100% com rede de água pluvial disponibilizada. Quanto às calçadas, cuja responsabilidade é dos proprietários pelos domicílios o percentual é de 96,3%. Da população total do Paranoá, 31,8% são estudantes, sendo que a maioria frequenta a escola pública. Em relação ao grau de instrução da população, 2,6% declararam ser analfabetos. A maior participação concentra-se na categoria dos que têm ensino fundamental incompleto (42,6%). Cabe observar que deste total, 51,9% são estudantes na faixa etária adequada. O ensino médio completo é o segundo nível de escolaridade com maior representatividade (17,1%). O curso superior completo conta com 3,1%.

A renda domiciliar média da população do Paranoá apurada na pesquisa, é da ordem de R\$ 1.955,00, correspondente a 3,6 salários mínimos (SM) e a renda per capita é de R\$ 487,00 (0,9 SM) (Tabela 6.9). Ao analisar a distribuição da renda domiciliar bruta mensal, segundo as classes de renda, com base em múltiplos de salários mínimos, verifica-se que a mais expressiva é a de mais de 2 até 5 SM, que concentra 45,6% dos domicílios, seguido da classe de mais de 1 até 2 SM (24%) que somados a de até 1 SM (10,8%), totaliza 80,4% recebendo até 5 SM.

As pesquisas socioeconômicas têm demonstrado a existência de alta correlação entre a posse de bens e a renda domiciliar. No Paranoá, 38,8% dos domicílios possuem automóvel. A bicicleta é o segundo veículo com maior participação (30,6%) seguido da motocicleta (8,0%).

O tipo de residência predominante na região é a casa em alvenaria, tendo um percentual considerável de imóveis alugados (23,1%). Os serviços de abastecimento de água, esgotamento sanitário e de limpeza urbana quase todos os domicílios da localidade. A



atividade remunerada da população urbana está concentrada no comércio e na construção civil. A renda domiciliar média da localidade é considerada baixa, de 3,6 salários mínimos mensais.

Comparando os dados das PDADs 2004 e 2011, a renda domiciliar, convertida em salários mínimos, apresentou expressiva queda enquanto os indicadores sociais não apresentaram ganhos relevantes.

O Coeficiente de Gini (0,407), por sua vez, apresenta decréscimo em relação à 2004, denotando melhora na distribuição de renda.

4. DIRETRIZES URBANÍSTICAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

As diretrizes relativas ao uso e ocupação do solo para o parcelamento da Expansão do Paranoá apresentadas a seguir foram definidas tendo como base as macrodiretrizes do PDOT/2009 e da proposta de Zoneamento Ambiental da Área de Proteção Ambiental do Paranoá, além das informações quanto a consultas às concessionárias, proposta do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília em elaboração, aspectos dos estudos ambientais elaborados para a área e dados da Pesquisa Distrital de Amostra de Domicílios PDAD 2010/2011.

3.1. Diretrizes de Uso do Solo

A Tabela I e a Figura 5, a seguir, indicam as diretrizes de uso do solo para o parcelamento da Expansão do Paranoá. Nos usos admitidos para o parcelamento é observada a demanda por áreas residenciais, destinadas a habitações multifamiliares, assim como as demandas por áreas comerciais, institucionais e industriais, que visam atender a população local com comércio e serviços, bem como a oferta de empregos próximos à moradia.

TABELA I. DIRETRIZES DE USO DO SOLO

ÁREA	DESCRIÇÃO	USOS/ ATIVIDADES ADMITIDOS
A	Faixa ao norte da área do parcelamento, ao longo da DF-015 – Estrada Parque Tamanduá, indicada como via de circulação, que por ser de fácil acesso deverá ser destinada preferencialmente a uso comercial, institucional e industrial, ressalvada as exceções exemplificadas, dentre outras. A previsão desses usos atende diretriz do PDOT/2009 de descentralização no território das atividades econômicas, com geração de empregos próximos as áreas de moradia. Na área A também é admitido o uso misto.	- comercial de bens e serviços - institucional ou comunitário (educação, cultura, lazer, saúde, serviços sociais e similares) - misto: residencial (apenas nos pavimentos superiores), comercial de bens e serviços - industrial (ver exceções sugeridas 1*)



B	Corresponde à maior parte do parcelamento, a ser destinada preferencialmente ao uso residencial multifamiliar. A destinação da área atende às novas diretrizes da Política Habitacional do Distrito Federal e as macrodiretrizes do PDOT/2009, particularmente com relação à Estratégia de Oferta Habitacional, a qual inclui a Expansão do Paranoá e tem como uma de suas premissas a “mescla de tipologias residenciais, com ênfase na habitação coletiva e no uso misto”. Na área B são também admitidos o uso comercial, institucional e misto.	<ul style="list-style-type: none"> - residencial: habitações multifamiliar. - comercial de bens e serviços (ver exceções sugeridas 2*). - institucional ou comunitário (educação, cultura, lazer, saúde, serviços sociais e similares) - misto: residencial (apenas nos pavimentos superiores), comercial de bens/serviços (ver exceções sugeridas 2*).
C	Corresponde à porção do parcelamento que deve ser planejada em articulação ao espaço urbano lindeiro já consolidado do Paranoá, de forma a promover a constituição de subcentro urbano. A área C deve ser destinada a atividades que promovam a atratividade de pessoas e o encontro social. Estas atividades são, em geral, relacionadas aos usos comercial (lojas, restaurantes, lanchonetes) e institucional ou comunitário (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 pavimentos superiores da edificação, garantindo comércio e atividades institucionais no pavimento térreo, em contato com a área de uso público.	<ul style="list-style-type: none"> - institucional ou comunitário (educação, cultura, lazer, saúde, serviços sociais e similares). - misto: residencial (apenas nos pavimentos superiores), comercial de bens e serviços (ver exceções sugeridas 2*) - comercial de bens e serviços (ver exceções sugeridas 2*)

***Exceções sugeridas 1:** Atividades abaixo relacionadas são sugeridas como exceções ao uso industrial da Área A (Tabela de Classificação de Usos e Atividades, aprovada pelo Decreto n.º 19.071, de 6 de março de 1998):

- 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)

***Exceções sugeridas 2:** Atividades abaixo relacionadas são sugeridas como exceções ao uso comercial e serviços nas Áreas B e C (Tabela de Classificação de Usos e Atividades, aprovada pelo Decreto n.º 19.071, de 6 de março de 1998):

- 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);
- hipermercados (52/ 52.1/ 52.11-6);
- motéis (55-A/ 55.1-B);
- serviços de transporte terrestre (60);
- 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 (71-A. 71.3).



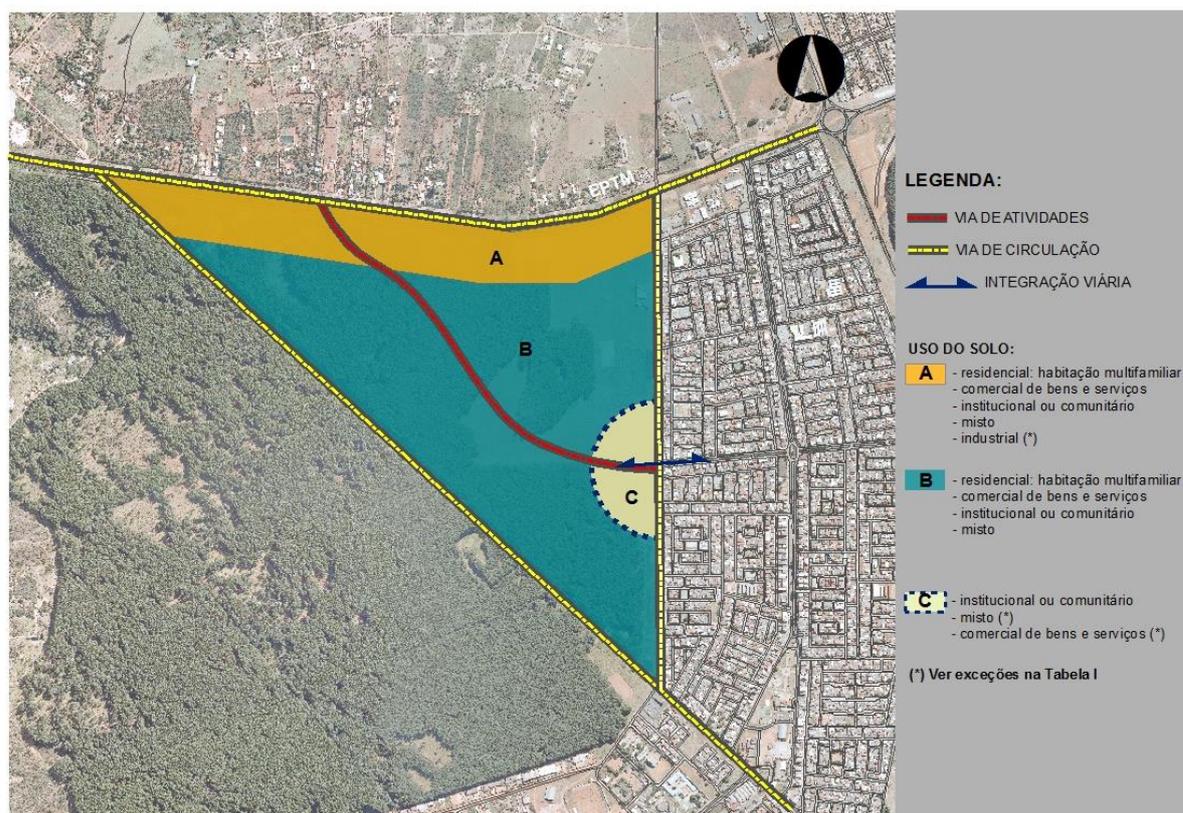


Figura 6 – Diretrizes de Uso do Solo

A faixa entre a poligonal do parcelamento Expansão do Paranoá e o Parque Vivencial dos Pinheiros, indicada no projeto elaborado em 1999 como de parcelamento futuro (Figura 1), tendo em vista as diretrizes do zoneamento ambiental da Área de Proteção Ambiental do Paranoá, que a inclui na Zona de Conservação da Vida Silvestre (Figura 4), deve ser planejada como praça linear, de forma a constituir espaço de transição entre a área parcelada e o Parque.

3.2. Diretrizes de Ocupação do Solo

As diretrizes de ocupação do solo apresentadas no presente documento referem-se a parâmetros aplicáveis às unidades imobiliárias, tais como coeficiente de aproveitamento básico, coeficiente de aproveitamento máximo e número máximo de pavimentos admitido; e ao parcelamento como um todo, tais como taxa de permeabilidade, espaço e equipamentos públicos e densidade demográfica.

Unidades Imobiliárias

A Tabela II apresenta os parâmetros de ocupação do solo definidos para as unidades imobiliárias. 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 seja outorgada onerosamente (PDOT, art. 40).



De acordo com o §5º do Art. 42 do PDOT/2009, os valores dos coeficientes de aproveitamento para novos projetos urbanísticos serão definidos em conformidade 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. Para as áreas que integram a Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais, o PDOT/2009 definiu coeficientes específicos. Conforme o Anexo II, Tabela 2D do PDOT/2009, o coeficiente de aproveitamento máximo para a área correspondente à expansão do Paranoá é de 2,1. Seguindo este parâmetro, nestas diretrizes foram definidos coeficientes máximos entre 1 e 2,1 para os diferentes usos admitidos.

O projeto urbanístico do parcelamento deverá adotar os coeficientes básico e máximo para os diferentes usos dentro do intervalo definido na Tabela II, especificando 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, portanto devem ser definidos coeficientes de aproveitamento básico e máximo de igual valor.

O parâmetro de ocupação Número de Pavimentos Máximo admitido refere-se à altura máxima das edificações nos lotes, que poderá variar entre 12m a 14m.

TABELA II. PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS

Áreas	Usos e atividades admitidos	Coeficiente de aproveitamento		Número de Pavimentos máximo
		básico	máximo	
A	Residencial multifamiliar	1	2,1	4
	Comercial de bens e serviços			
	Misto residencial/comercial			
	Institucional ou comunitário			
	Industrial	0,75	1	4(*)
B	Residencial multifamiliar	1	2,1	4
	Comercial de bens e serviços			
	Misto residencial/comercial			
	Institucional ou comunitário			
C	Comercial de bens e serviços	1	2,1	4
	Misto residencial/comercial			
	Institucional ou comunitário			

(*)no caso de indústrias o parâmetro refere-se a altura máxima equivalente a um edifício de quatro pavimentos, 12 a 14 metros.

O projeto urbanístico deve prever taxa de ocupação que garanta, no mínimo, área para recuos, afastamentos, estacionamento, bem como para cobertura vegetal e demais espaços livres, quando for o caso, dentro do lote.



Os lotes institucionais, comerciais e para habitação coletiva devem prever obrigatoriamente vagas para estacionamento no seu interior. O projeto urbanístico deve prever, na área pública, estacionamento adicional em superfície para visitantes e clientes.

Os lotes destinados exclusivamente para habitação coletiva, preferencialmente, não devem estar localizados ao longo de via de atividade.

Taxa de Permeabilidade

A Taxa de Permeabilidade corresponde ao mínimo percentual da área que não pode ser edificado ou pavimentado para permitir a absorção das águas pluviais diretamente pelo solo e a recarga dos aquíferos subterrâneos. Para a Expansão do Paranoá fica estabelecida a taxa de permeabilidade de 20%, a ser aplicada ao parcelamento como um todo, excluída as áreas internas às unidades imobiliárias.

Áreas Públicas

Quanto aos parâmetros para destinação de áreas públicas, segue-se o disposto no inciso I do Art. 43 do PDOT/2009, que define percentual mínimo de 15% da área total do parcelamento para áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como de espaços livres de uso público.

Áreas Públicas	% da área da gleba
Espaço Livre de Uso Público	
Equipamentos Comunitários	15
Equipamentos Urbanos	
Circulação	Sem percentual definido

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. Consideram-se equipamentos comunitários, os equipamentos públicos de lazer, cultura, educação, saúde, segurança e similares.

Para o cálculo das áreas públicas devem ser considerados os seguintes critérios:

- os percentuais de área pública mencionados neste tópico não incluem as áreas necessárias para a implantação de sistema viário;



- 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;
- no percentual previsto para as áreas de lazer, recreação e áreas verdes, não serão computadas as nesgas de terra onde não se possa inscrever um círculo com raio mínimo de 10 (dez metros). Entende-se como áreas verdes os espaços abertos com cobertura vegetal e uso diferenciado, onde há o predomínio de vegetação arbórea e arbustiva. Incluem-se praças, jardins públicos, parques urbanos.

As áreas públicas devem ser planejadas de modo a garantir percentuais de área não impermeabilizada, viabilizando a absorção das águas pluviais e a recarga dos aquíferos subterrâneos. Nos espaços livres de uso público, como praças deverá ser garantido o mínimo de 50% (cinquenta) de áreas permeáveis.

Os espaços livres de uso público devem permear o tecido urbano, visando a qualificação da paisagem, a diversidade do desenho urbano e o conforto ambiental. O dimensionamento dos espaços livres de uso público deve levar em consideração as atividades previstas, evitando-se dimensões exageradas, para que tais espaços não se tornem ociosos. Deverá ser realizado um levantamento in loco das áreas com vegetação natural remanescente, que possuem grande aptidão à implantação de espaços livres de uso público (como praças, bosques).

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

Os lotes destinados aos equipamentos públicos comunitários devem ser de fácil acesso e localizados nos eixos mais integrados no conjunto do sistema viário.

Densidade demográfica

Conforme estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, o parcelamento da Expansão do Paranoá enquadra-se na categoria de média densidade populacional, devendo estar entre 50 e 150 habitantes por hectares.

A área da Expansão do Paranoá é de aproximadamente 140 ha, o que implica uma população máxima a ser atingida de cerca de 21.000 habitantes. Considerando-se a média de 4,0 moradores por domicílio da RA do Paranoá (PDAD 2010/2011), são previstas, no máximo, 5.250 unidades domiciliares.

Observa-se, no entanto, que consulta realizada à CAESB com relação às previsões de atendimento dos sistemas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário para o parcelamento, refere-se a uma população de 20.000 habitantes, que representa um acréscimo de 5.000 habitantes sobre a população prevista no projeto elaborado para a Expansão do Paranoá em 1999.



A CAESB manifestou-se, conforme relatado anteriormente neste Parecer, sobre a viabilidade de atendimento à nova demanda desde que a implantação do parcelamento ocorra de forma escalonada, condicionada à operação do Sistema Produtor Paranoá, prevista para os próximos quatro anos.

3.3. Diretrizes para o Sistema Viário

Para o parcelamento da Expansão do Paranoá estão indicadas na Figura 6 as vias de maior importância para essa área, que devem desempenhar papel central de estruturação da malha urbana - vias de circulação e de atividades -, bem como os principais locais de interligação viária entre a área urbana a ser projetada com a existente do Paranoá. No caso da via de circulação, a indicação é ilustrativa, o projeto apontará o melhor traçado e localizada da via.

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.

A via de atividades tem como função predominante o acesso às atividades lindeiras, devendo priorizar o transporte coletivo ou de massa e a circulação de pedestres e não propiciar o desenvolvimento de velocidade, deve conectar e integrar a parte consolidada e as partes a serem implantadas da cidade. A via de Circulação tem como função predominante o tráfego contínuo de veículos, interligando todas as partes da cidade.

O projeto de parcelamento deve seguir as seguintes diretrizes, tendo em vista a qualificação do espaço público, a sustentabilidade ambiental, a promoção do convívio social, da mobilidade e da acessibilidade urbana:

- O sistema viário do parcelamento em questão deve integrar as partes da cidade, de forma a evitar que a segregação física contribua para uma segregação social. As áreas de diferente padrão construtivo e data de implantação devem estar interligados pelos espaços públicos fisicamente e visualmente.
- Deve-se evitar ao máximo obstáculos físicos que impossibilitem ou dificultem a acessibilidade e a mobilidade;
- O sistema viário deve ter sua qualidade espacial e ambiental resguardadas, de forma a garantir o conforto, a mobilidade, a acessibilidade e alcançar sua valorização. A obstrução de área que permita a passagem pública e a continuidade em favor de particulares deve ser evitada;
- Os modos de transporte alternativos – transporte coletivo, bicicleta e a pé – devem ser privilegiados com espaço físico dimensionado adequadamente e com preferência sobre o automóvel individual, visando a construção de um bairro mais sustentável;
- Garantir o planejamento e a urbanização das vias públicas², dos parques e dos demais espaços de uso público a serem concebidos e executados, de acordo os princípios do

² Entende-se por via pública todo o espaço de circulação: caixa de rolamento, calçada, meio-fio e demais elementos.



desenho universal e de acessibilidade às pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida. Atender ao que dispõe a legislação pertinente;

- Constituir um sistema de circulação de pedestres com a previsão de rotas acessíveis³.
- Prever acesso seguro e confortável para pedestres e ciclistas entre a área urbana consolidada do Paranoá e a área da Expansão do Paranoá, garantindo, também, melhor integração entre essas localidades.

3.4. Diretrizes de Projeto e Tratamento de Divisas:

- As entradas das unidades imobiliárias lindeiras a espaços abertos – como ruas, praças e outros espaços livres de uso público – devem ser dispostas nas divisas voltadas para esses espaços, tendo em vista sua animação e a maior segurança dos usuários.
- É vedada a construção de muros nas divisas de unidades imobiliárias voltadas para vias e outros logradouros públicos, devendo 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 será admitido apenas nas divisas entre lotes.
- A cota de soleira, para os lotes, deverá ser definida a partir do ponto médio da testada frontal do lote, tendo como referência o greide 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 para acomodação das diferenças de cotas de soleira entre os lotes.
- As calçadas: deverão seguir o desenho universal, com largura mínima de 2,50m e conter faixas livres, de serviços e destinadas a instalação de mobiliário urbano. Orienta-se a utilização de método construtivo auxiliar da drenagem pluvial para percolação hídrica natural – blocos de concreto intertravados e drenos subsuperficiais, com o fim de atenuar as descargas nas galerias de águas pluviais.
- A interface do projeto do parcelamento com o Parque Vivencial deve considerar a proteção desse espaço. A experiência mostra que a inserção de uma faixa de amortecimento com ocupação de baixa densidade não traz benefícios à delimitação dos parques, devido à dificuldade de fiscalização das divisas. Sugere-se a manutenção da Avenida Alta Tensão.
- A configuração formal do parcelamento deve conter uma disposição racional de lotes e quadras comerciais de modo a evitar a configuração de becos e vazios intersticiais entre os mesmos, uma vez que constituem espaços sem vitalidade e inseguros. As divisas laterais e de fundo dos lotes devem, preferencialmente, coincidir com lotes vizinhos, de forma a evitar fachadas cegas voltadas para o espaço público.
- É recomendada a definição de parâmetros complementares, no projeto urbanístico, visando à unidade visual das fachadas voltadas para vias.

3.5. Recomendações relativas ao saneamento ambiental

Foram realizadas consultas, recentes, às concessionárias de serviços públicos de saneamento ambiental para o parcelamento da Expansão do Paranoá, cujas repostas encaminhadas foram incorporadas a estas diretrizes, a exemplo da CAESB e SLU.

³ Entende-se por rota acessível o trajeto contínuo, desobstruído e sinalizado que conecta os elementos e espaços internos ou externos de um local, podendo ser utilizado por todas as pessoas, incluindo aquelas com mobilidade reduzida.



Resta, ainda, aguardar resposta da NOVACAP com relação ao sistema de 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 - PDDU4 e da Resolução da ADASA nº 009, de 08 de abril de 2011, sendo ressaltadas as seguintes diretrizes:

- garantir a absorção, retenção e escoamento de águas pluviais a partir das características do solo, da capacidade de suporte dos córregos limítrofes e da capacidade de suporte da bacia hidrográfica;
- 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;
- propor medidas que visem à eliminação de eventuais lançamentos clandestinos de efluentes líquidos e resíduos sólidos de qualquer natureza nos sistemas de drenagem pluvial;
- prever medidas que evitem o acréscimo de escoamento superficial gerado no interior dos lotes seja encaminhado para o sistema público de drenagem urbana.

3.6. Dispositivos Legais

Meio Ambiente

- Resolução CONAMA nº 001, de 23 de janeiro de 1986 (artigo 2º);
- Resolução CONAMA nº 237/1997, que define e estabelece normas de Licenciamento Ambiental e discrimina atividades sujeitas ao licenciamento;
- Resolução CONAMA nº 303, de 20 de março de 2002, que dispõe sobre parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente;
- Decreto Federal nº 88.940, de 7 de novembro de 1983, que cria a APA da bacia do rio São Bartolomeu;
- Decreto nº 29.399, de 14 de agosto de 2008, que aprova o Plano Diretor de Resíduos Sólidos do Distrito Federal;
- Lei Distrital nº 41/1989, que dispõe sobre a Política Ambiental do Distrito Federal e Decreto 12.960/1990 que a regulamenta;
- Lei Distrital nº 1.149, de 11 de julho de 1996, que dispõe sobre o zoneamento da APA do São Bartolomeu;
- Lei Distrital nº 3.232, de 3 de dezembro de 2003, que dispõe sobre a Política Distrital de Resíduos Sólidos;

⁴ CONCREMAT Engenharia. *Diretrizes para Incorporação de Conceitos de Drenagem Sustentável aos Novos Parcelamentos no DF*. 2009 mimeo.



- Medida Provisória n.º 2.166-67, de 24 de agosto de 2001, que especifica quando uma APP poderá sofrer alterações;
- Lei Federal n.º 4.771, arts. 2º e 3º, de 15 de setembro de 1965 (Código Florestal Brasileiro), que trata das Áreas de Preservação Permanente – APP;
- Lei Federal 6.938/81, que dispõe sobre a Política Nacional de Meio Ambiente;
- Lei Federal n.º 9.262, de 12 de janeiro de 1996, que dispõe sobre a administração da Área de Proteção Ambiental (APA) da Bacia do Rio São Bartolomeu, localizada no Distrito Federal, e dá outras providências;
- Lei Federal n.º 9.985, de 18 de julho de 2000, que institui o SNUC (Sistema Nacional de Unidades de Conservação) e Decreto n.º 4.340, de 22 de agosto de 2007, que o regulamenta.
- Decreto n.º 14.783, de 17 de junho 1993, que dispõe sobre o tombamento de espécies arbóreo-arbustivas e dá outras providências.

Parcelamento e uso do solo urbano

- Decreto n.º 19.071, de 6 de março de 1998, que aprova a Classificação de Usos e Atividades para o Distrito Federal;
- Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979 com as alterações introduzidas pela Lei n.º 9.785, de 29 de Janeiro de 1999;
- Lei n.º 10.257/2001 que regulamenta os Art. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências (Estatuto das Cidades);
- Lei n.º 992, de 28 de dezembro de 1995 e Decreto n.º 28.864 de 17 de Março de 2008 que a regulamenta;
- Lei Complementar n.º 803 de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal — PDOT.

Sistema Viário

- Decreto n.º 26.048, de 20 de julho de 2005, que estabelece as normas viárias, conceitos gerais e parâmetros para dimensionamento de sistema viário urbano, elaboração e modificação de projetos urbanísticos do Distrito Federal.
- Decreto n.º 27.365, de 1º de novembro de 2006, que fixa as faixas de domínio do Sistema Rodoviário do Distrito Federal;
- Lei Federal n.º 9.503/1997, que institui o Código de Trânsito Brasileiro quanto às informações pertinentes a acessibilidade relativa às calçadas.

Acessibilidade



- Lei n.º 10.098, de 19 de dezembro de 2000, que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências;
- Decreto n.º 5.296, de 2 de dezembro de 2004, que regulamenta as Leis n.º 10.048, de 8 de novembro de 2000, que dá prioridade de atendimento às pessoas que especifica, e 10.098, de 19 de dezembro de 2000, que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências;
- Norma Brasileira ABNT NBR 9050/2004 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.
- Lei Distrital n.º 4.317/2009, que institui a Política Distrital para Integração da Pessoa com Deficiência, consolida as normas de proteção e dá outras providências.

Diretrizes Urbanísticas para Expansão do Paranoá
Novembro/2011

EQUIPE TÉCNICA

Elaboração

Cláudia Varizo Cavalcante
Simone Rose Maly

Gerente de Estudos Territoriais/SUPLAN
Analista de Planejamento e Gestão
Urbana/SUHAB

CREA – 8509/D - DF

Supervisão

Moema Rocha de Sá

Diretora de Planejamento Urbano/
SUPLAN

CREA 5198/D – DF

Rômulo Andrade de Oliveira

Subsecretário de Planejamento Urbano/
SUPLAN

CREA 9023/D-DF

