



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

**SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO
FEDERAL**

Coordenação de Gestão Urbana
Diretoria de Diretrizes Urbanísticas

Despacho - SEDUH/SEGEST/COGEST/DIRUR

Brasília-DF, 13 de julho de 2021.

À SUDEC,

O presente processo se refere ao Ofício Nº 498/2021 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC (63023433), que trata do *"projeto de urbanismo que visa à criação de lotes para regularizar ocupações informais localizadas entre o Setor Habitacional Bernardo Sayão e o parcelamento urbano do Guará, registrado em Cartório"* e que solicita *"emissão do Estudo Territorial Urbanístico - ETU ou Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE para a área do parcelamento"*.

Temos a informar que foi publicada a Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020, da SEDUH, que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos (ETU) e das Diretrizes Urbanísticas Específicas (DIUPE), nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e da Lei nº 5.547, de 6 de outubro de 2015, republicada no DODF nº 103, de 2 de junho de 2020.

Considerando:

a) que a [Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020](#), que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos – ETU e das Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, é o instrumento orientador do projeto de parcelamento do solo urbano, nos termos dos arts. 6º e 7º da [Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), e do art. 43 da [Lei Complementar Nº 803, de 25 de abril de 2009](#) e deve basear-se no ETU incidente sobre a área do respectivo parcelamento; e que de acordo com o art 4º, § 1º :

"Art. 4º Para as áreas com ETU, a área responsável pela emissão de diretrizes urbanísticas da SEDUH poderá, com base em critérios técnicos devidamente fundamentados, converter o ETU em DIUPE, hipótese em que deverá se manifestar no prazo de 15 (quinze) dias corridos, a contar do recebimento do requerimento de emissão da DIUPE.

§ 1º Aplica-se o disposto no caput aos casos de projeto de parcelamento do solo urbano para fins de regularização fundiária urbana."

b) que a recém aprovada Lei Complementar 986/2021, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal, altera a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências, e altera a Lei nº 5.135, de 12 de julho de 2013, que dispõe sobre alienação de imóveis na Vila Planalto e dá outras providências; em especial em seu art. 29 diz:

"Art. 29. A [Lei Complementar nº 803, de 2009](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

§ 2º Os polígonos das Áreas de Regularização e dos Setores Habitacionais indicados no Anexo II, Mapa 2 e Tabelas 2A, 2B e 2C, desta Lei Complementar podem ser ajustados quando da elaboração do projeto de regularização fundiária urbana, visando garantir a melhor qualificação do projeto e a observância das restrições socioambientais do território, sendo respeitado o limite de:

(...)

II – 10% em relação ao polígono original, quando localizados em ARINE e Parcelamentos Urbanos Isolados – PUI-E.

§ 3º O ajuste de polígono indicado no § 2º está condicionado à anuência da unidade de planejamento do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

§ 4º A regularização das áreas indicadas no caput, III, deve obedecer ao rito estabelecido na legislação vigente e a regulamento específico a ser emitido pelo Poder Executivo.

§ 5º A ampliação de polígono de que trata o caput também pode ser aplicada aos Setores Habitacionais indicados nesta Lei Complementar, de forma a adequá-la aos ajustes realizados pelos processos de regularização."

c) e que conforme demonstrado na **Figura 1**, a seguir, a área encontra-se nos limites do Setor Habitacional Bernardo Sayão, 22.E-1 - ARINE - Bernardo Sayão, setor de regularização definido pelo PDOT, cujas Diretrizes Urbanísticas foram revalidadas pela Portaria 59 em seu art.6º:

"Art. 6º As Diretrizes Urbanísticas - DIUR aprovadas até a data de publicação desta Portaria passam a equivaler aos ETU.

§ 1º Ficam revalidadas as seguintes DIUR, ora equivalentes aos ETU:

(...)

V - DIUR 01/2015 – Setor Habitacional Bernardo Sayão, na Região Administrativa do Guará – RA X, aprovada pela [Portaria nº 61, de 23 de novembro de 2015](#), da SEGETH;

(...)"

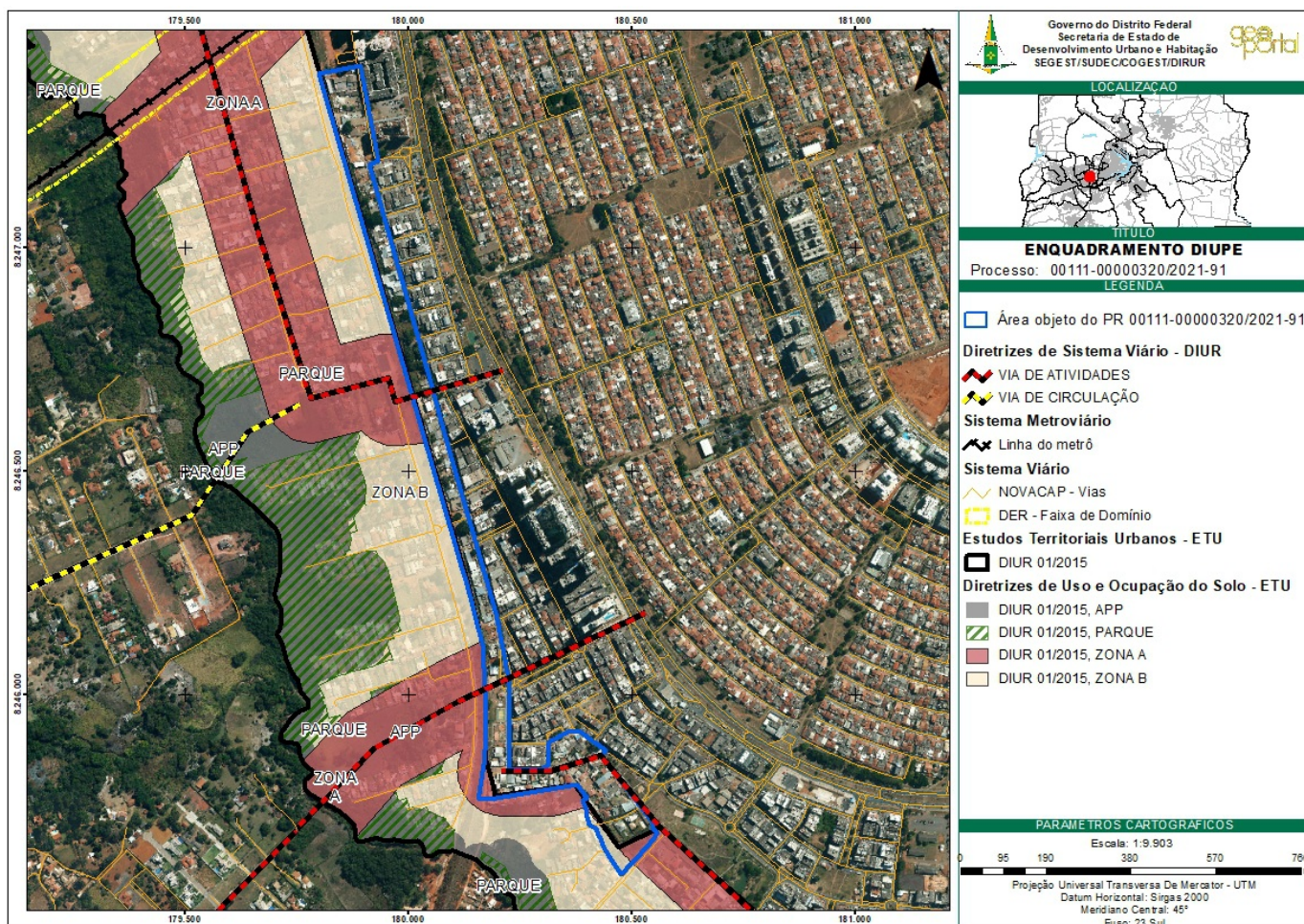


Figura 1: Localização da área de estudo em relação às Diretrizes Urbanísticas do SH Bernardo Sayão.

Conclui-se então:

- a) pela conversão da DIUR 01/2015 -Setor Habitacional Bernardo Sayão em DIUPE, para fins de aprovação de projeto urbanístico de regularização, conforme disposto na Portaria 59;
- b) para fins de controle administrativo, foi atribuída a numeração da DIUPE 35/2021 (00390-00005188/2021-51), cuja poligonal corresponde a área do SH Bernardo Sayão somada a área anexada a este processo (62821904);
- c) pela possibilidade de incorporação da área objeto deste processo (62821904) ao projeto de regularização do Setor Habitacional Bernardo Sayão, por se enquadrar nos critérios supracitados;
- d) que a área a ser incorporada deve seguir as Diretrizes de uso e ocupação do solo referentes às Zonas contíguas (Zona A e Zona B), bem como as Diretrizes de Sistema viário e regramentos definidos na DIUR 01/2015 – Setor Habitacional Bernardo Sayão.

Desta forma, sugerimos o encaminhamento dos autos com vistas à TERRACAP e à SUPAR para conhecimento das informações prestadas.

Yamila Khrisna O. do N. Cunha

Diretora

SEGEST/SUDEC/COGEST/DIRUR



Documento assinado eletronicamente por **YAMILA KHRISNA OLIVEIRA DO NASCIMENTO CUNHA**



- Matr. 0274799-5, Diretor(a) de Diretrizes Urbanísticas, em 14/07/2021, às 12:50, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
verificador= **65791830** código CRC= **D4A02478**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

00111-00000320/2021-91

Doc. SEI/GDF 65791830



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria Executiva de Gestão do Território
Subsecretaria de Desenvolvimento Das Cidades

Despacho - SEDUH/SEGEST/SUDEC

Brasília-DF, 14 de julho de 2021.

Ao **Gab/SEDUH**,

O presente processo se refere ao Ofício Nº 498/2021 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC (63023433), que trata do *"projeto de urbanismo que visa à criação de lotes para regularizar ocupações informais localizadas entre o Setor Habitacional Bernardo Sayão e o parcelamento urbano do Guará, registrado em Cartório"* e que solicita *"emissão do Estudo Territorial Urbanístico - ETU ou Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE para a área do parcelamento"*.

Encaminhamos para conhecimento o Despacho SEDUH/SEGEST/COGEST/DIRUR, id. 65791830, que informa que tendo em vista a Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020, da SEDUH, que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos (ETU) e das Diretrizes Urbanísticas Específicas (DIUPE), nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e da Lei nº 5.547, de 6 de outubro de 2015, republicada no DODF nº 103, de 2 de junho de 2020, a Lei Complementar 986/2021, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal, altera a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências, e altera a Lei nº 5.135, de 12 de julho de 2013, que dispõe sobre alienação de imóveis na Vila Planalto e dá outras providências e que a área encontra-se nos limites do Setor Habitacional Bernardo Sayão, 22.E-1 - ARINE - Bernardo Sayão, setor de regularização definido pelo PDOT, cujas Diretrizes Urbanísticas foram revalidadas pela Portaria 59, concluiu-se:

a) pela conversão da DIUR 01/2015 -Setor Habitacional Bernardo Sayão em DIUPE, para fins de aprovação de projeto urbanístico de regularização, conforme disposto na Portaria 59;

b) para fins de controle administrativo, foi atribuída a numeração da DIUPE 35/2021 (00390-00005188/2021-51), cuja poligonal corresponde a área do SH Bernardo Sayão somada a área anexada a este processo (62821904);

c) pela possibilidade de incorporação da área objeto deste processo (62821904) ao projeto de regularização do Setor Habitacional Bernardo Sayão, por se enquadrar nos critérios supracitados;

d) que a área a ser incorporada deve seguir as Diretrizes de uso e ocupação do solo referentes às Zonas contíguas (Zona A e Zona B), bem como as Diretrizes de Sistema viário e regramentos definidos na DIUR 01/2015 – Setor Habitacional Bernardo Sayão.

Sugerimos o encaminhamento dos autos à TERRACAP para conhecimento das informações prestadas.

Atenciosamente,

Andréa Mendonça de Moura

Subsecretária



Documento assinado eletronicamente por **ANDREA MENDONÇA DE MOURA - Matr.0276486-5, Subsecretário(a) de Desenvolvimento das Cidades**, em 14/07/2021, às 14:55, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **65870898** código CRC= **82FB7FF8**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

00111-00000320/2021-91

Doc. SEI/GDF 65870898

8	ARIS Vila Cauhy	400 lotes	Não
9	Becos de Brazlândia	77 lotes	Não
10	Becos de Ceilândia	2.592 lotes	Não
11	Becos do Gama	883 lotes	Não
12	Expansão da Vila São José – Brazlândia	3.800 lotes	Não
13	Guará II (Lotes Compartilhados)	78 lotes	Não
14	Recanto das Emas (Lotes Compartilhados)	660 lotes	Não
15	Riacho Fundo I (Lotes Compartilhados)	95 lotes	Não
16	Riacho Fundo II (Lotes Compartilhados)	696 lotes	Não
17	Itapoã - Parcelamentos el lago I, Del lago II, Itapoã I, Itapoã II, Fazendinha, Sol Lua, Mandala e QD 202 e 203.	12.000 lotes	Não
18	Nova Colina I e II	1.706 lotes	Não
19	Nova Petrópolis	840 lotes	Não
20	Cidade – Paranoá	7.552 lotes	Não
21	Pontas de Quadra - Recanto das Emas - QD 406	100 lotes	Não
22	QD 603 - Recanto das Emas	20 lotes	Sim - Afetação
23	Pontas de Quadra Sobradinho II	382 lotes	Não
24	Pontas de Quadra Taguatinga	300 lotes	Sim – fetação/Desfetação
25	ARIS Pôr do Sol	3.249 lotes	Não
26	ARIS Porto Rico	1.900 lotes	Não
27	ARIS Privê Ceilândia	945 lotes	Não
28	PUI - Vila Basevi	624 lotes	Não
29	QE 44 - Guara II	91 lotes	Sim
30	QE 56 - Guara II	405 lotes	Sim
31	QNP 21, 23, 25 e 27	1.140 lotes	Sim
32	QNP 22 a 24	873 lotes	Só a QNP 22
33	QNR 02 a 05	1.965 lotes	Só Parte QNR 03 e 04
34	Riacho Fundo II 1ª e 3ª Etapa	6.560 lotes	Não
35	São Sebastião	15.700 lotes	Não

SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO

PORTARIA Nº 61, DE 23 DE NOVEMBRO DE 2015.

O SECRETÁRIO DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo Decreto nº 36.236, de 1º de janeiro de 2015, combinado com o art. 13 do Decreto nº 36.339, de 28 de janeiro de 2015 e demais atribuições e competências legais e regimentais, e tendo em vista o que consta do Processo Administrativo nº 390.000.538/2015, RESOLVE:

Art. 1º Aprovar as Diretrizes Urbanísticas – DIUR 01/2015, aplicáveis ao Setor Habitacional Bernardo Sayão – SHBS, na Região Administrativa do Guará – RA.X.

Parágrafo único: O documento de Diretrizes Urbanísticas – DIUR 01/2015 consta anexo a esta Portaria.

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

THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE

DIRETRIZES URBANÍSTICAS
Setor Habitacional Bernardo Sayão
DIUR 01/15

DIRETRIZES URBANÍSTICAS
SETORES HABITACIONAL ARNIQUEIRA

APRESENTAÇÃO

A Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - 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 e do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009.

As diretrizes urbanísticas se caracterizam como uma das ferramentas de planejamento urbano e territorial, sendo definidas à luz das estratégias de ocupação do território do Distrito Federal. O presente documento, elaborado pela Diretoria da Unidade de Planejamento Territorial III - Central Adjacente 2- DICAD, da Subsecretaria de Unidades de Planejamento Territorial, estabelece as diretrizes urbanísticas para o Setor Habitacional Bernardo Sayão.

Estas diretrizes têm prazo de validade de 4 (quatro) anos, conforme estabelece o parágrafo único do art. 7º da Lei Federal 6.766/79.

1. INTRODUÇÃO

As diretrizes urbanísticas aqui apresentadas visam orientar a ação do Poder Público e dos empreendedores privados no uso e ocupação urbana do solo da área denominada Setor Habitacional Bernardo Sayão, complementando o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizado por meio da Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012.

Estas diretrizes urbanísticas abrangem porção territorial de 351 ha, que integra a Macrozona Urbana, tendo a leste os núcleos urbanos do Guará I e II, ao sul a Estrada Parque Núcleo Bandeirante – EPNB (DF 075), a oeste o Córrego Vicente Pires e ao norte o Setor Habitacional Quaresmeira e a Super Quadra Brasília (DF-085) (Figura 1).





GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
 Subsecretaria de Unidades de Planejamento Territorial - SUTER
 Diretoria da Unidade de Planejamento Territorial Central
 Adjacente 2 - DICAD

Diretrizes Urbanísticas

Setor Habitacional Bernardo Sayão

DIUR 01/15	Região Administrativa do Guará	
	Processo:	
	Data: 10/2015	
	Portaria SEGETH nº	DODF nº
Coordenação Técnica:	SUPERVISÃO:	APROVO:
Diretoria da Unidade de Planejamento Territorial Central Adjacente 2 DICAD/SUTER/SEGETH	Subsecretária de Unidades de Planejamento SUTER/SEGETH	Secretário de Estado de Gestão Territorial e Habitação SEGETH
APROVO:		
_____ Thiago Teixeira de Andrade Secretária de Estado		

Diretrizes Urbanísticas – Vicente Pires.

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB.
 Governo do Distrito Federal - GDF

DIRETRIZES URBANÍSTICAS
Setor Habitacional Bernardo Sayão

SUMÁRIO

SETORES HABITACIONAL BERNARDO SAYÃO	4
APRESENTAÇÃO.....	4
1. INTRODUÇÃO	4
2. DIRETRIZES PARA MOBILIDADE URBANA	8
2. 1. SISTEMA VIÁRIO E DE CIRCULAÇÃO	8
3. DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	11
3.1. USO DO SOLO.....	11
3.1.1. VIAS DE ATIVIDADES	15
3.1.2. VIAS DE CIRCULAÇÃO	16
3.1.3. ZONA RESIDENCIAL	16
3.1.4. ZONA D – SISTEMA DE ESPAÇOS VERDES	17
3.2. OCUPAÇÃO DO SOLO	18
3.2.1. ÁREAS PÚBLICAS	19
3.2.2. PARÂMETROS PARA AS UNIDADES IMOBILIÁRIAS (LOTES)	21
3.2.3. SUBSOLO.....	24
3.2.4. TRATAMENTO DE DIVISAS DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS	24
3.2.5. POPULAÇÃO E DENSIDADE DEMOGRÁFICA.....	25
4. DIRETRIZES DE ENDEREÇAMENTO.....	26
5. DIRETRIZES DE DRENAGEM URBANA SUSTENTÁVEL.....	26
6. DIRETRIZES PARA A APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	29
7. RECOMENDAÇÕES RELATIVAS AO SANEAMENTO AMBIENTAL.....	29
7.1. ABASTECIMENTO DE ÁGUA E ESGOTAMENTO SANITÁRIO.....	29
7.2. DRENAGEM PLUVIAL	30
7.3. TRATAMENTO DOS RESÍDUOS SÓLIDOS.....	30
7.4. DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA.....	30
8. DISPOSIÇÕES GERAIS	30
9. EQUIPE TÉCNICA	31
APÊNDICE A.....	32

DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Setor Habitacional Bernardo Sayão

APRESENTAÇÃO

A Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - 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 e do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009.

As diretrizes urbanísticas se caracterizam como uma das ferramentas de planejamento urbano e territorial, sendo definidas à luz das estratégias de ocupação do território do Distrito Federal. O presente documento, elaborado pela Diretoria da Unidade de Planejamento Territorial III-Central Adjacente 2- DICAD, da Subsecretaria de Unidades de Planejamento Territorial, estabelece as diretrizes urbanísticas para o Setor Habitacional Bernardo Sayão.

Estas diretrizes têm prazo de validade de 4 (quatro) anos, conforme estabelece o parágrafo único do art. 7º da Lei Federal 6.766/79.

1. INTRODUÇÃO

As diretrizes urbanísticas aqui apresentadas visam orientar a ação do Poder Público e dos empreendedores privados no uso e ocupação urbana do solo da área denominada Setor Habitacional Bernardo Sayão, complementando o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizado por meio da Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012.

Estas diretrizes urbanísticas abrangem porção territorial de 351 ha, que integra a Macrozona Urbana, tendo a leste os núcleos urbanos do Guará I e II, ao sul a Estrada Parque Núcleo Bandeirante – EPNB (DF 075), a oeste o Córrego Vicente Pires e ao norte o Setor Habitacional Quaresmeira e a Super Quadra Brasília (DF-085) (Figura 1).

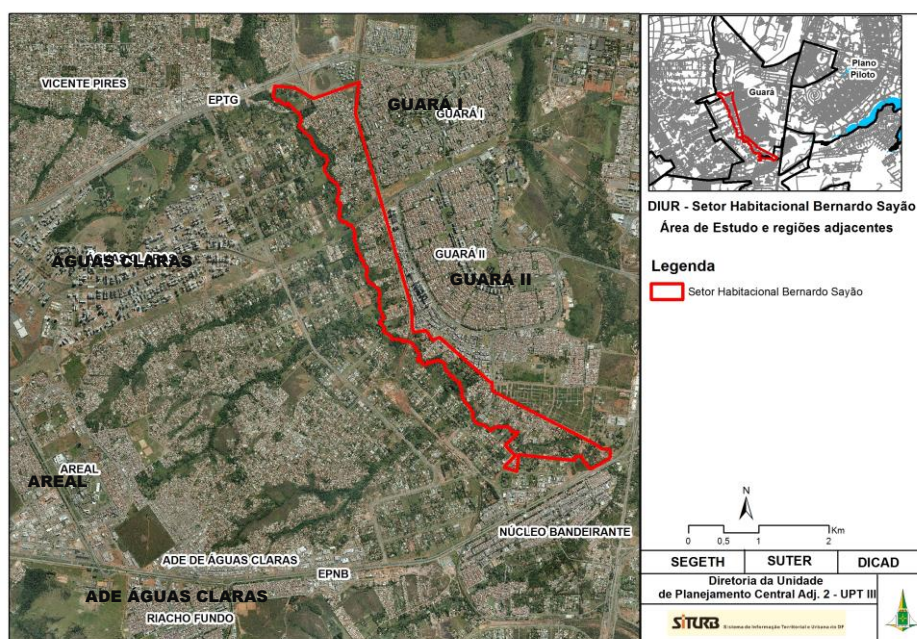


Figura 1 – Localização da área abrangida pelas diretrizes urbanísticas

Segundo o PDOT, a área situa-se em Zona Urbana de Expansão e Qualificação (Figura 2).

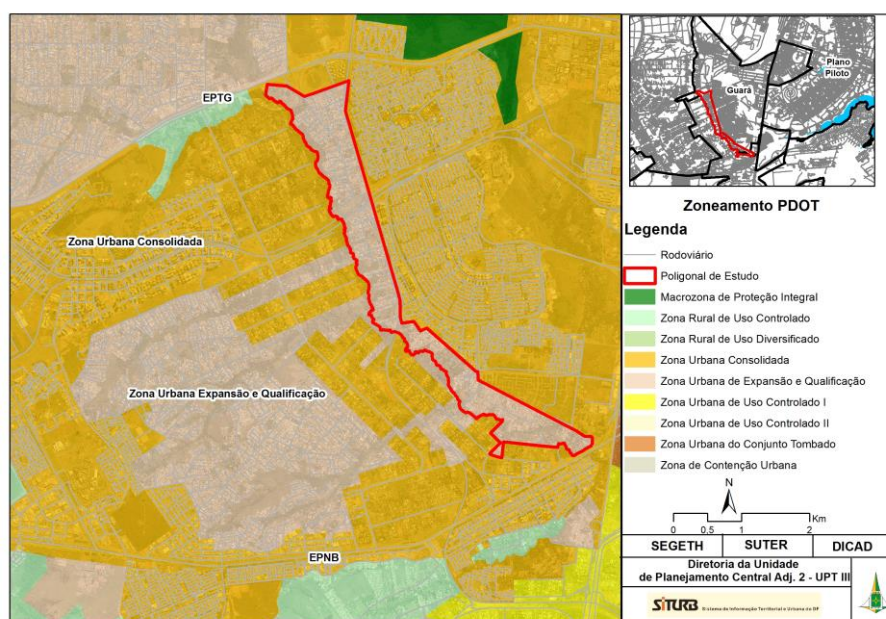


Figura 2 – Zoneamento do PDOT

A região encontra-se na bacia hidrográfica do Lago do Paranoá, e sub-bacia do córrego Vicente Pires. A área apresenta porções de alta e muito alta sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo urbano, de acordo com mapa obtido do cruzamento de dados do meio físico, provenientes do diagnóstico do Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE/DF (Figura 3). Nos vales de afluentes do córrego Vicente Pires, ocorrem declividades mais acentuadas, com áreas de alta e muito alta susceptibilidade à erosão.

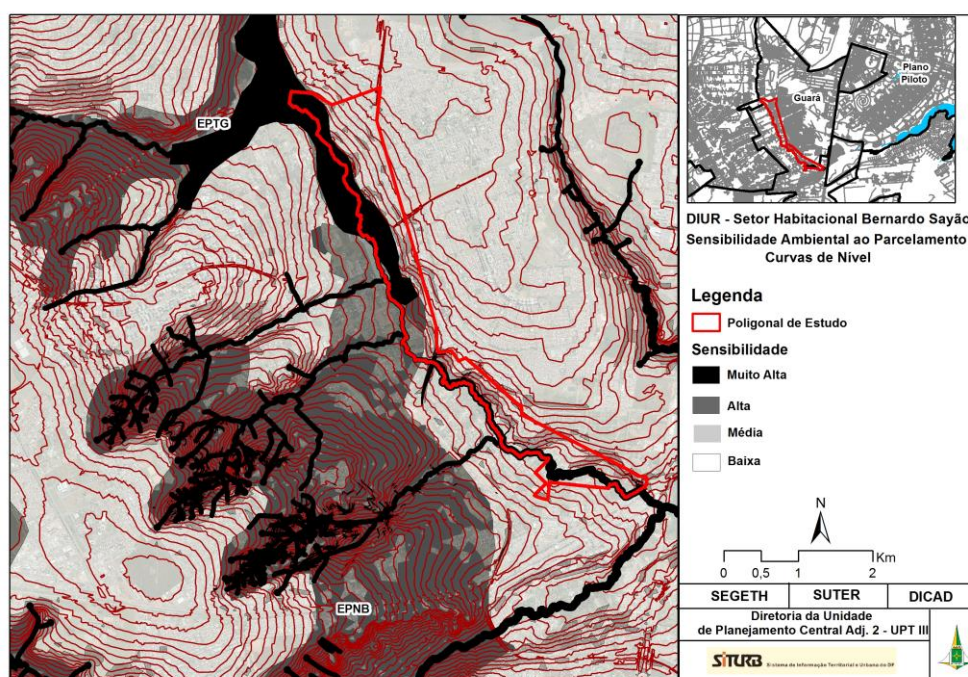


Figura 3 - Mapa de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo urbano

Originalmente a área foi destinada a exploração agropecuária. As chácaras passaram por fracionamento com a implantação de diversos parcelamentos informais para fins urbanos, a maior parte de condomínios fechados, vindo a configurar ocupação urbana notadamente fragmentada. Esses parcelamentos integram a Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT, como Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Bernardo Sayão, relacionada à população de média e alta renda (Figura 4). A ocupação informal gerou uma série de problemas como desarticulação do tecido urbano, dificuldades de acesso e circulação, além de carência na oferta de equipamentos públicos para atendimento à população residente.

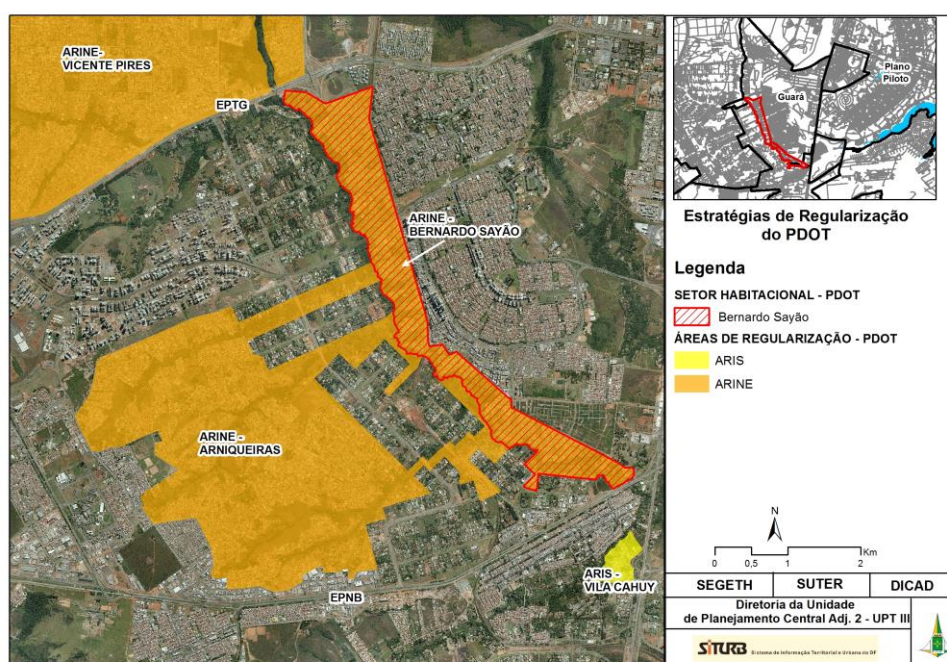


Figura 4 – Estratégia de Regularização Fundiária Urbana

Diretrizes Urbanísticas –Setor Habitacional Bernardo Sayão
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação.
Governo do Distrito Federal - GDF

A concepção urbana para essa porção territorial parte da necessidade de reestruturação desse espaço, considerando que a ocupação ocorreu, em grande medida, de forma irregular. Busca-se minimizar efeitos da fragmentação do tecido urbano, mediante integração entre áreas urbanas abrangidas por estas diretrizes e com as áreas adjacentes. Importante, ainda, resgatar e promover elementos que conferem qualidade ao espaço urbano, que envolvem, entre outros: a mobilidade urbana; uma distribuição equilibrada de usos e atividades; a destinação de espaços públicos; e a valorização e integração de espaços ambientalmente sensíveis no contexto urbano.

As diretrizes urbanísticas para o Setor Habitacional Bernardo Sayão, considerando as disposições da Lei Federal 6.766/79¹ e do PDOT, visam:

- ❑ Ordenar o uso e ocupação da região, de modo a orientar a ação do Poder Público e do particular;
- ❑ Indicar parâmetros de uso e ocupação do solo;
- ❑ Indicar traçado viário principal;
- ❑ Indicar parâmetros para definição de áreas destinadas a equipamentos públicos e espaços livres de uso público;
- ❑ Apontar diretrizes para mobilidade urbana, considerando em especial o sistema de transporte coletivo;
- ❑ Indicar a aplicação de instrumentos urbanísticos e de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território e recuperação para a coletividade da valorização imobiliária proveniente da ação do poder público.

A elaboração das diretrizes urbanísticas fundamenta-se na análise de aspectos ambientais e da dinâmica urbana, relacionados à área em questão. Com esse enfoque, entre os procedimentos metodológicos adotados estão: a identificação das áreas de maior sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo; a caracterização da situação atual de ocupação da região; o enquadramento da área de acordo com as Macrodiretrizes do PDOT/2009; o levantamento de estudos e projetos relacionados ao processo de regularização urbana, elaborados e em elaboração, bem como políticas setoriais afetas à área; e a definição de proposições quanto ao uso e ocupação do solo.

Salienta-se, ainda, que para a elaboração destas diretrizes foram consultados os estudos contratados pela TERRACAP, para elaboração de projetos de regularização fundiária (Processo Nº111.005.058/2013) dos quais constam consultas às concessionárias e informações do estudo ambiental elaborado no âmbito do licenciamento para as ARINE Arniqueira e Bernardo Sayão. Consultas foram encaminhadas às concessionárias para atualização das informações.

Nos próximos tópicos são apresentadas diretrizes para mobilidade urbana, diretrizes de uso e ocupação do solo, diretrizes de endereçamento, diretrizes para drenagem sustentável, diretrizes para a aplicação de instrumentos urbanísticos e recomendações para saneamento ambiental e

¹Art. 7º - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis. Em conformidade com o PDOT/2009, compete às diretrizes urbanísticas definir. (Lei Federal nº 6766/79)

energia elétrica. Integra também este documento o **Apêndice A**, que reúne informações coletadas e estudos que embasam as proposições apresentadas.

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

Ressalta-se que, além destas diretrizes, os projetos urbanísticos a serem elaborados devem considerar a legislação em vigor no que concerne aos temas afetos ao parcelamento do solo urbano.

2. DIRETRIZES PARA MOBILIDADE URBANA

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

Nessa perspectiva, foram incorporadas, a este documento, diretrizes específicas para a mobilidade urbana. Particularmente são estabelecidas orientações quanto à implantação de sistema viário e de circulação e de sistema de transporte.

2. 1. SISTEMA VIÁRIO E DE CIRCULAÇÃO

O sistema viário e de circulação é a infraestrutura física que compõe uma malha definida e hierarquizada. Composto pelo conjunto de vias e outros espaços de circulação, esse sistema deve proporcionar mobilidade à população, se caracterizando por conferir permeabilidade, fluidez, integração e acesso ao conjunto do espaço urbano.

A malha viária é estruturadora da ocupação, na medida em que possibilita a articulação no tecido urbano. Responsável, também, por proporcionar acessibilidade, com a integração dos diferentes modais de transporte, especialmente dos modais não motorizados (pedestre e ciclista) ao modal de transporte coletivo.

Incide, na área das diretrizes, a Estratégia de Estruturação Viária do PDOT, que prevê implementação da Via Interbairros. Das informações apresentadas no estudo elaborado pela TERRACAP, visando processo de regularização fundiária das ARINE Arniqueira e Bernardo Sayão, consta a existência de projeto de duplicação da via de ligação entre o Polo de Modas do Guará e o SMPW – Quadra 5. Essa é uma importante proposta de intervenção para integrar a Arine Bernardo Sayão com as áreas de seu entorno imediato, promovendo a mobilidade urbana, preconizada para a área.

A proposta para o sistema viário da área de abrangência das diretrizes é convergente com as disposições do PDOT e os projetos viários para a área. Essa proposta visa promover articulação entre áreas de ocupação informal e as áreas urbanas consolidadas; adequação dos parcelamentos informais a implantação do sistema viário principal e complementar; implantação de sistema de transporte coletivo; e valorização e proteção de áreas ambientalmente sensíveis.

SISTEMA VIÁRIO E DE CIRCULAÇÃO

No Setor Habitacional Bernardo Sayão, para o sistema viário existente é proposta sua organização e hierarquização, visando a definição de um sistema viário estruturador e articulador da malha urbana configurada a partir da ocupação informal. Esse sistema viário é definido a partir das principais vias de conexão, às quais a ocupação informal deve articular-se, conforme apresentado no **Mapa 1 - Sistema Viário Estruturante**. As vias principais propostas são classificadas, de acordo com o contexto urbano, em Vias de Circulação, Vias de Atividades e Vias Parque, cujas definições constam da **Nota Técnica nº 572.000.002/2013 - GETER/DIPLU/SUPLAN**. O traçado apresentado, no entanto, poderá adequar-se às necessidades técnicas, tais como implantação de um sistema de transporte coletivo ou exigências do processo de licenciamento ambiental.

As **Vias de Atividades** - eixos de comércio, serviços e instituições - foram definidas com base na identificação daquelas vias existentes onde se constatou usos diversificados implantados ou vocação para sua implantação. Nessa categoria se enquadra a Via Interbairros, quando essa for implantada.

Para articulação com as áreas urbanas do entorno da área de estudo, foram indicados trechos de **Vias de Circulação**, como com a EPNB e com o SMPW.

Além das vias estruturantes, os projetos urbanísticos deverão prever sistema viário complementar. As vias planejadas deverão contribuir para conferir permeabilidade viária ao tecido urbano, garantindo acesso, circulação e mobilidade para a população.

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

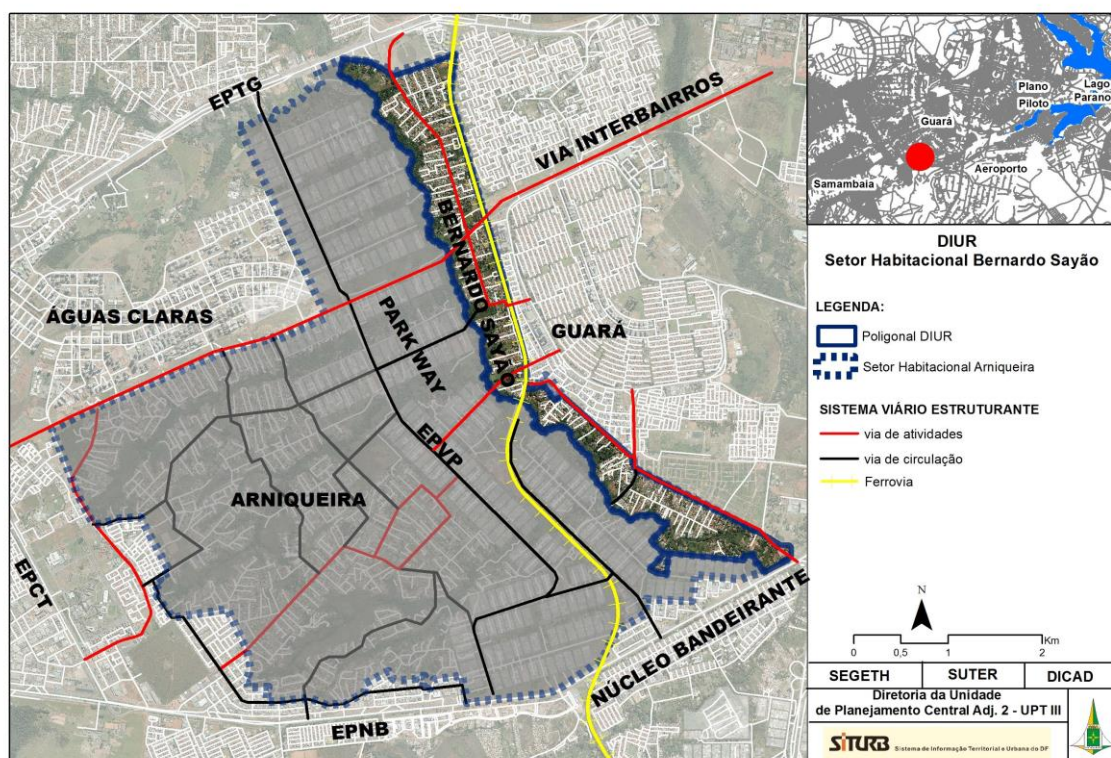
Tendo em vista a particularidade da área, que envolve regularização fundiária urbana, os projetos urbanísticos devem considerar as disposições do PDOT, em especial o art.131, que para fins de regularização estabelece que o dimensionamento do sistema viário deverá considerar a configuração de vias e edificações 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:

- O dimensionamento das caixas de vias deverá considerar a necessidade de garantir mobilidade para a população residente e, na medida do possível, a ocupação consolidada;
- 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;
- Nos casos em que a largura livre de obstáculo para a circulação de pedestre da calçada for menor que 1,20m, em qualquer dos lados da via, serão tratados como vias compartilhadas.

O planejamento e implantação do sistema viário estruturante e complementar na área deverá considerar sua compatibilidade com a linha férrea EF-050 (LUZ/BSB), objeto de Estudo de Viabilidade Técnica e Operacional, contratado pela Superintendência de Desenvolvimento do Centro Oeste - SUDECO, do Ministério da Integração Nacional, conforme os termos do Edital - Concorrência 001/2012. O estudo visa avaliar viabilidade para implementação de serviço de transporte ferroviário de passageiros entre o Distrito Federal a região do seu Entorno, no trecho ferroviário entre as cidades de Luziânia/GO e Brasília/DF.

O transporte ferroviário, assim como outros meios de transporte, necessita de uma faixa de segurança para poder operar em condições de normalidade e sem oferecer riscos, quer seja aos usuários, quer seja à população em geral. A largura dessa faixa de segurança varia de acordo com as particularidades de cada operação e também de acordo com as condições e ocupações ao longo do trecho. Por estar em fase de inventário e de possíveis ajustes no traçado e nas implantações de novas estações, bem como adaptações em novas áreas urbanas, surgidas ao longo do trecho no Distrito Federal, cumpre, ao parcelador, a realização de consultas à concessionária responsável pela ferrovia, acerca das dimensões da faixa de domínio da EF-050 ao longo dos 6,5 km inseridos na poligonal deste estudo.

Nas interseções da via férrea e sistema viário proposto serão necessárias adaptações e obras de artes complementares, contribuindo para a fluidez do tráfico já intenso na região.



MAPA 1

3. DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

As diretrizes de uso e ocupação do solo para os Setor Habitacional Bernardo Sayão refletem a concepção urbana para essa porção territorial, adotada por estas diretrizes, cujos pilares são: promoção de estruturação da ocupação informal; implementação de Estratégias de Ordenamento do PDOT; além de considerar os atributos ambientais da área, em especial os recursos hídricos da bacia de drenagem do córrego Vicente Pires.

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

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

3.1. USO DO SOLO

Os usos admitidos no Setor Habitacional Bernardo Sayão estão apresentados por zona, conforme indicadas no **Mapa 2 – Zoneamento de Usos**. A delimitação das zonas propostas é adequada à escala de planejamento, podendo ser ajustada na elaboração do projeto de urbanismo. A nomenclatura de usos e atividades utilizada está baseada no PDOT, art. 44, e no Decreto n.º 19.071, de 6 de março de 1998, que aprova a Classificação de Usos e Atividades para o Distrito Federal.

Para o **uso residencial** (habitação unifamiliar ou habitação coletiva o projeto deverá identificar as seguintes situações:

- Residencial exclusivo – RE - onde é permitido exclusivamente o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar ou habitação coletiva em tipologia de casas;
- Residencial obrigatório – RO - Obrigatório o uso residencial na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado o uso não residencial simultâneo, com atividade realizada no âmbito doméstico, sem acesso independente.

Ocorre, na porção abrangida pelas diretrizes, a **Área de Regularização** de Interesse Específico – ARINE Bernardo Sayão, da Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT. O enfoque nas áreas de regularização fundiária é o ordenamento da ocupação urbana que ocorreu de forma irregular. Essas áreas necessitam de definição de áreas para a implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, e remoção de moradias que vierem a ser identificadas em áreas de risco e/ou de restrição ambiental, especialmente considerando as ocupações em áreas de APP e com declividade superior a 30%.

Nos casos de **ocupações que interferem com APP**, observadas as disposições do novo Código Florestal (arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 26 de maio de 2012), devem ser seguidas as recomendações do Estudo de Impacto Ambiental - EIA elaborado no âmbito do licenciamento ambiental do projeto de regularização fundiária, quais sejam:

- Quando a área ocupada (construída e não construída) pela unidade imobiliária (lote) é passível de ser ajustada de forma a retirar a parte localizada dentro de APP,

obtendo ainda área maior ou igual a 125,0m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente não menor a 5,00 (cinco metros), a unidade imobiliária poderá ser registrada com a área e dimensões resultantes após o ajuste.

- No caso em que a área da ocupação (construída e não construída) após retirada a parte localizada dentro de APP, não atingir a área de 125,0m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), e/ou ainda não atingir 5,00 (cinco metros) de dimensão para divisa frontal, não deverá ser criada a unidade imobiliária e a ocupação deverá ser removida.

O referido EIA, ao realizar o mapeamento de nascentes, trechos de córregos e suas respectivas Áreas de Preservação Permanente – APP nos Setores Habitacionais Arniqueira e Bernardo Sayão, constatou que as intensas intervenções humanas na área descaracterizaram esses elementos da hidrologia local. O EIA recorreu à análise histórica da região para verificar sua drenagem natural, demonstrando que vários canais não existiam mais ou estavam deslocados de seu leito original. Os cursos d'água apontados pela análise temporal e que não foram identificados em levantamento de campo, bem como àqueles supostamente aterrados e canalizados, que por estarem no interior de propriedades não foi possível sua comprovação atual, foram catalogados no estudo como vestígios de APP – “área de monitoramento/vestígios de APP”.

De acordo com recomendação do EIA, as “**áreas de vestígios de APP**”, identificadas através de análise temporal, devido à falta de precisão técnica para as medições de APP em córregos aterrados e canalizados, deverão ser avaliadas pelos órgãos competentes para definição da faixa de preservação. O EIA aponta, ainda, a necessidade de avaliação quanto às condições técnicas de execução e manutenção de edificações nessas áreas, para garantir a segurança dos moradores no caso de terem suas residências ali regularizadas.

Essa preocupação também está contemplada na legislação urbanística, que não permite parcelamento em terrenos alagadiços, sem que se assegure o escoamento das águas, e onde as condições geológicas não aconselham a edificação (Lei Federal nº 6.766/79):

Art. 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

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

(...)

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

Nesses termos, em consonância com o EIA, as áreas identificadas como vestígios de APP deverão ser avaliadas acerca das condições de ocupação e de edificação. De forma que a regularização de unidades nessas condições dependerá das conclusões do estudo.

Quanto às áreas que são limítrofes à APP e de encostas, o planejamento da sua ocupação deve considerar a sua proximidade com áreas ambientalmente sensíveis e a necessidade de medidas que visem a sua proteção, tais como clara delimitação entre a área a ser ocupada e aquelas a serem protegidas e conservadas em seus atributos naturais.

No caso de **interferências** entre unidades imobiliárias (lotes) do projeto de regularização fundiária e redes e equipamentos de **infraestrutura** urbana (drenagem, abastecimento de água, esgotamento sanitário), existentes ou projetados, poderá ser estabelecida faixa de servidão nos lotes, de acordo com especificação das respectivas concessionárias de serviços públicos.

Diretrizes Urbanísticas –Setor Habitacional Bernardo Sayão

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação.

Governo do Distrito Federal - GDF

A **Área do Eixo Interbairros**, prevista na Estratégia de Dinamização de Espaços Urbanos do PDOT, que corresponde às áreas lindeiras à via de mesmo nome, exige tratamento urbanístico específico. De acordo com o PDOT, para que a estratégia de dinamização seja implementada na área deverá ser elaborada proposta de intervenção, a ser submetida a anuência do CONPLAN, contendo no mínimo:

- Delimitação do perímetro de sua abrangência;
- Programa básico;
- Estudo de viabilidade econômica e ambiental;
- Definição de mecanismos e critérios de monitoramento e avaliação; e
- Projeto urbanístico.

O projeto do Eixo Interbairros depende do planejamento e implementação de obras de enterramento da linha de transmissão de FURNAS. No mapa de Zoneamento de Usos consta identificada a Área de Dinamização do Eixo Interbairros que interfere com a poligonal de estudo. Foram apresentados, nestas diretrizes, parâmetros urbanísticos para a área considerando o processo de regularização fundiária. No entanto, parâmetros de uso e ocupação específicos deverão ser definidos quando da elaboração do projeto de intervenção, quando também serão previstos os instrumentos urbanísticos necessários para sua viabilização. No Setor Habitacional Bernardo Sayão, as áreas inseridas na Estratégia de Dinamização da Via Interbairros não ocupadas ficam disponíveis para futuro parcelamento.

Conforme o PDOT, as glebas com características rurais inseridas em zona urbana poderão ser objeto de contrato específico (art. 278). Admite-se, portanto, na poligonal de estudo, o contrato específico para **glebas rurais** que mantiveram sua destinação e características originais. Para ter direito ao contrato específico, as glebas deverão atender aos seguintes critérios (art. 280):

- I – Manutenção de suas dimensões originais desde o ano de 1997, em que foi aprovada a Lei Complementar nº 17, de 28 de janeiro de 1997, comprovadas mediante análise comparativa da ortofoto referente ao voo de 1997 com a situação atual da ocupação, admitidas provas constantes de processos administrativos ou judiciais preexistentes e histórico da ocupação;
- II – Ter utilização rural ou ambiental, comprovada por parecer técnico aprovado pela Secretaria de Agricultura e Desenvolvimento Rural – SEAGRI, Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Recursos Hídricos – SEMARH ou entidades públicas autorizadas, respectivamente; (Inciso com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)

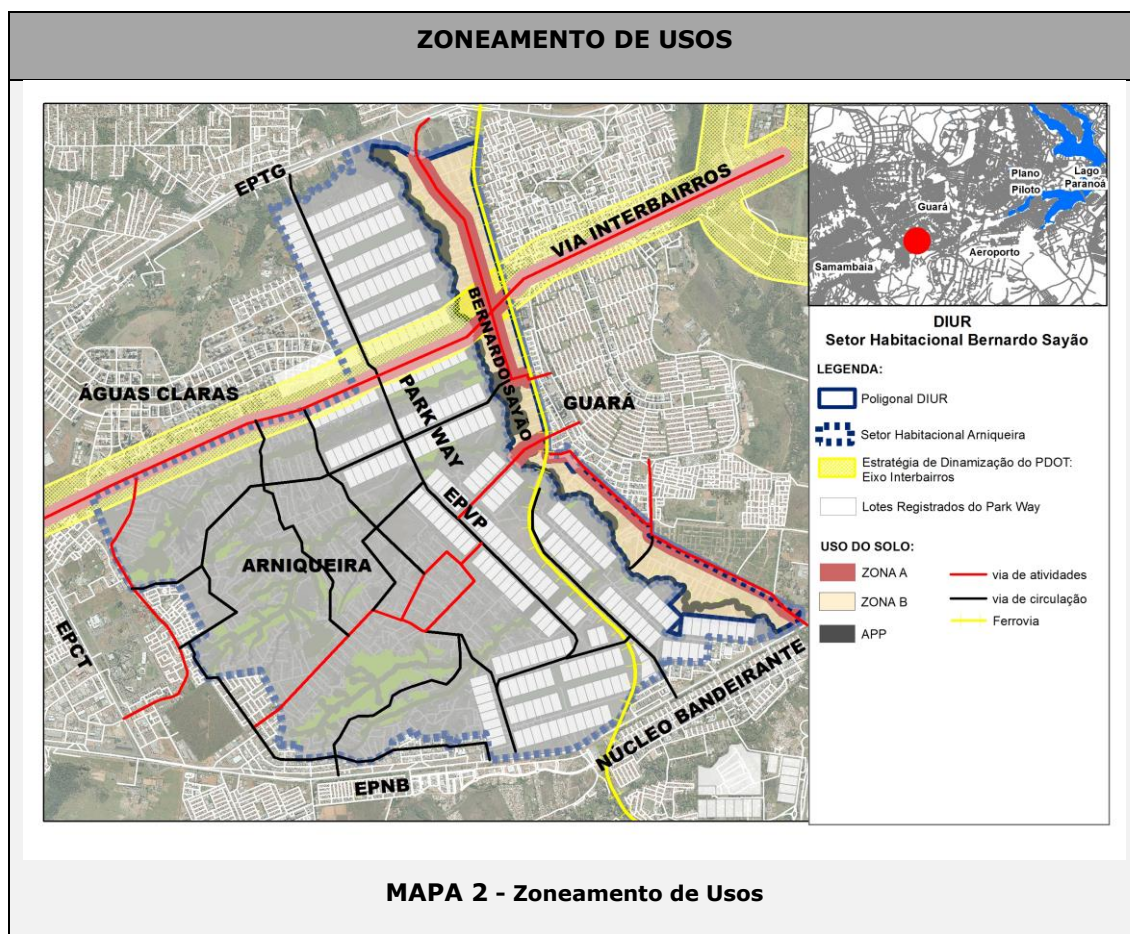
Assim depreende-se que as unidades de configuração residencial na área de abrangência destas diretrizes, ainda que com área superior a 2.500m² (limite máximo do lote destinado a uso residencial unifamiliar estabelecido para o Setor Habitacional Bernardo Sayão), não se enquadram nos critérios estabelecidos pela Lei para o contrato específico. Nesses casos, as unidades deverão ser ajustadas a dimensão máxima admitida pela norma e a área remanescente destinada, preferencialmente, a áreas públicas, como equipamentos comunitários, urbanos ou espaços livres de uso público.

Para que seja firmado o contrato específico, conforme definido no PDOT, Grupo de Trabalho instituído pelo Poder Executivo (art. 281) deverá identificar as glebas que atendam os critérios estabelecidos pela norma. Aquelas glebas, submetidas ao referido Grupo de Trabalho que não forem identificadas como passíveis de obtenção do contrato específico, ficam sujeitas às diretrizes de baixa densidade e à manutenção e recuperação de Áreas de Preservação Permanente, respeitadas as demais diretrizes para a zona em que se inserem (art. 283).

O contrato específico depende de prévia anuência do órgão responsável pela política de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal quanto à interferência com projetos urbanísticos e de regularização fundiária (§4º do art. 278). A análise da Segeth deverá considerar a pressão para ocupação urbana que a região está sujeita e a necessidade de espaços públicos para complementação e qualidade do parcelamento urbano.

Para fins de contrato específico nos termos do art. 278 do PDOT, a ocupação das glebas deve obedecer às seguintes diretrizes especiais:

- I – consolidar formas de ocupação que promovam a preservação e a recuperação ambiental;
- II – desenvolver laços comunitários e estimular o interesse comum de preservação ambiental;
- III – preservar ativamente a dimensão bucólica do patrimônio paisagístico da região;
- IV – adotar sistemas agroecológicos para acelerar os processos de recuperação ambiental;
- V – promover a formação de corredores ecológicos entre as glebas e as áreas protegidas com o objetivo de constituir e manter habitats e permitir a movimentação da fauna e o fluxo gênico.



3.1.1. Vias de Atividades

Zona formada pelas unidades imobiliárias (lotes) lindeiras às vias de atividades identificadas no Mapa de Zoneamento de Usos. Essa zona visa promover distribuição equilibrada de atividades diversificadas no tecido urbano. Por sua maior acessibilidade e previsão de transporte coletivo, nessas áreas urbanas deve ser reforçada sua destinação para atividades que promovam a atratividade de pessoas e o encontro social. Atividades, em geral, relacionadas aos usos comerciais (lojas, centros comerciais, restaurantes, lanchonetes), prestação de serviços, e institucionais ou comunitários (público ou privados, especialmente atividades culturais e de entretenimento tais como: centros culturais, casas de cultura, cinemas, teatros, museus e bibliotecas). São áreas urbanas de configuração mais compacta, com maior densidade de ocupação, constituindo elemento de referência na paisagem urbana.

O uso misto (comercial/serviços e/ou institucional associado ao uso residencial) é permitido, uma vez que promove a vitalidade desses espaços em todas as horas do dia. Nesses casos, o uso residencial multifamiliar deve ocorrer, preferencialmente, nos pavimentos superiores da edificação, para garantir atividades comerciais/serviços e institucionais no pavimento térreo, em contato com o espaço público aberto. Visando a composição desses usos, poderão ser disponibilizados acessos distintos para uso residencial e os demais usos (comércio, serviços, institucional), com o acesso ao uso residencial efetuado por vias laterais ou paralelas à Via de Atividades.

O uso residencial exclusivo não será permitido para novas unidades imobiliárias lindeiras às vias de atividades criadas no âmbito do projeto de regularização.

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
VIA DE ATIVIDADES	Comércio de bens e prestação de serviços (ver exceções²); Institucional ou Comunitário; Misto (ver exceções²); Industrial de baixa incomodidade; Residencial – habitação unifamiliar ou habitação coletiva (apartamentos). Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).	• Associar os usos previstos para a zona a uma ocupação mais densa e verticalizada; • Garantir a constituição das vias por meio da abertura das fachadas das edificações para esses espaços; • Restringir as fachadas cegas (muros, cercas ou paredes sem janelas), que desqualifiquem ou depreciem os espaços públicos; • Planejar acessos às garagens, preferencialmente, pelas vias de menor hierarquia, e em distâncias que não dificultem a fluidez do tráfego, a circulação de pedestres e de pessoas com deficiência; • Qualificar os espaços públicos e os espaços abertos voltados para via; • Não admitir uso misto e residencial em lotes lindeiros a lotes do SMPW Quadras 1 a 5. •

² Usos e Atividades não admitidos:

- abate e preparação de produtos de carne de pescado (15.1);
- produção de óleos e gorduras vegetais e animais (15.3);
- moagem, fabricação de produtos amiláceos e rações balanceadas para animais (15.5);
- fabricação e refino de açúcar (15.6);
- comércio a varejo e atacado de veículos automotores de grande porte (50-A/ 50.1);
- intermediários do comércio das classes 51.11-0, 51.12-8 e 51.14-4;
- comércio por atacado dos grupos 51.2-A, 51.2-B, 51.5 e 51.9;
- comércio atacadista de combustíveis (51.51-9)
- comércio atacadista de produtos químicos (51.49)
- movimentação e armazenamento de cargas (63.A/ 63.1);
- aluguel de outros meios de transporte [que não sejam veículos automotores] (71-A. 71.2);
- aluguel de máquinas e equipamentos das classes 71.22-6, 71.23-4, 71.31-5 e 71.32-3
- uso industrial de grande porte

3.1.2. Vias de Circulação

Zona formada pelas unidades imobiliárias (lotes) lindeiras às vias de circulação inseridas no Setor Bernardo Sayão, identificadas no Mapa de Zoneamento de Usos. Nessas áreas não se observa, em toda sua extensão, vocação para implantação de usos diversificados, bem como a caixa da via tem menor dimensão do que a das vias de atividades. No entanto, a acessibilidade conferida pelo sistema viário admite incremento de usos e ocupação de maior intensidade em comparação à zona residencial e limitado a trechos da via.

O projeto deverá prever incremento de usos em alguns trechos, preferencialmente nos pontos de intersecção das vias de circulação com as vias de atividades.

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
VIA DE CIRCULAÇÃO	Residencial – habitação coletiva (apartamentos).	- Admitir usos de comércio, prestação de serviços, institucionais e equipamentos públicos em trechos, especialmente naqueles lindeiros a espaços abertos, como praças, e em interseções com vias de atividades; - Restringir as fachadas cegas (muros, cercas ou paredes sem janelas), que desqualifiquem ou depreciem os espaços públicos; - Qualificar os espaços públicos e os espaços abertos voltados para via;
	Residencial – habitação unifamiliar.	
	Comércio de bens e prestação de serviços (ver exceções ³);	
	Institucional ou Comunitário;	
	Misto (ver exceções ³);	
	Industrial de baixa incomodidade;	
	Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).	

3.1.3. Zona Residencial

A zona residencial corresponde a maior porção na poligonal de abrangência das diretrizes, conforme identificada no Mapa de Zoneamento de Usos. Essa zona deve ser destinada preferencialmente para uso residencial, habitação unifamiliar. Os demais usos, compatíveis com a escala residencial, são admitidos de forma pontual, em áreas onde sua ocorrência foi constatada nos levantamentos do projeto de regularização fundiária, ou nos casos de disponibilidade de área para a implantação de equipamentos comunitários, ou ainda em locais onde o sistema viário planejado comportar a destinação dos lotes para usos mais diversificados.

³ Usos e Atividades não admitidos:

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

ZONA	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
RESIDENCIAL	Residencial – habitação unifamiliar e habitação coletiva (apartamentos). Comércio de bens e prestação de serviços, compatível com a escala residencial. Industrial de baixa incomodidade de caráter não poluente. Misto. Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP). CONFERIR	• Destinar preferencialmente ao uso residencial habitação unifamiliar, os demais usos são admitidos de forma secundária. • Relocar famílias em área de risco. • Destinar áreas para equipamentos públicos. •

3.1.4. ZONA D – Sistema de Espaços Verdes

O sistema de espaços verdes caracteriza-se pela predominância de espécies vegetais, sendo elemento de integração entre o meio natural e o meio urbano. Esses espaços visam, além da proteção de áreas ambientalmente sensíveis⁴, aliar a oferta de áreas para uso público, destinadas a atividades lúdicas, esportivas, culturais e de integração social, a promoção do conforto ambiental urbano, ou seja: regulação térmica, ventilação natural, iluminação natural e níveis de umidade adequados.

O sistema de espaços verdes, no âmbito destas diretrizes, podem ser classificados em: (i) **Espaços Ambientalmente Protegidos**, que inclui unidades de conservação, conforme o disposto no Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC, Lei Federal nº 9.985/2000, ou no Sistema Distrital de Unidades de Conservação da Natureza – SDUC, Lei Distrital nº 827/2010; as Áreas de Preservação Permanente – APP; Áreas de Proteção de Mananciais⁵; e (ii) **Espaços Públicos**, como praças, bosques, áreas verdes (espaços com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, 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), e Parques Urbanos (espaços delimitados que conjugam funções vivenciais à qualidade do ambiente urbano).

No mapa de Zoneamento de Usos estão indicadas as áreas para sistema de espaços verdes. A manutenção e criação de espaços verdes na região visam: a formação de corredores de vegetação ligando unidades de conservação; manutenção de permeabilidade do solo para recarga dos aquíferos; proteção de áreas susceptíveis a erosão; e a conciliação do desenvolvimento urbano com a conservação dos recursos naturais e a qualidade de vida.

O Estudo Ambiental EIA/RIMA, elaborado no âmbito do licenciamento ambiental do projeto de regularização fundiária das ARINE Arniqueira e Bernardo Sayão, recomenda a criação de parque abrangendo as APP do córrego Vicente Pires e áreas não ocupadas junto às mesmas. O Parque deverá contribuir para a formação de corredor verde entre a Área de Relevante Interesse Ecológico - ARIE do Riacho Fundo e o Parque Nacional de Brasília.

Deverão ser constituídos, também, espaços abertos – praças e áreas verdes – distribuídos no parcelamento, especialmente nas áreas de regularização fundiária, conforme indicado no mapa

⁴São consideradas áreas de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo nessa região as áreas de declividade superior a 30%, de APP, com solos hidromórficos, e áreas de risco, conforme levantamentos realizados no EIA/RIMA dos Setores de Regularização Arniqueira e Bernardo Sayão.

⁵ As Áreas de Proteção de Mananciais (APM) pertencem à categoria dos espaços especialmente protegidos, afetadas à proteção e ao manejo adequado das áreas de captação de água do Distrito Federal.

de Zoneamento de Usos. A situação fática da região do Setor Habitacional Bernardo Sayão, ocupado irregularmente, conforma uma realidade urbana basicamente desprovida de áreas livres de uso público.

O espaço que margeia a linha férrea do trecho indicado no mapa de Zoneamento de Usos deverá receber tratamento paisagístico adequado. A área além de abrigar a Estação Bernardo Sayão está localizada ao longo de uma das principais vias de articulação entre os setores Park Way, Arniqueiras e Bernardo Sayão.

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA D SISTEMA DE ESPAÇOS VERDES	Espaços livres de uso públicos. Estabelecimentos comerciais e de serviços de apoio às atividades esportivas, recreativas, culturais e gastronômicas. Institucionais ou comunitário Atividades administrativas dos parques e unidades de conservação, quando for o caso. CONFERIR	- Acomodar diferentes usos e funções, como preservação e conservação dos recursos naturais, atividades lúdicas e de lazer, e de elementos da drenagem urbana. Além disso, podem conter trilhas para pedestres e ciclistas diferenciadas, quadras de esporte e locais destinados à recreação e lazer, dentre outros usos compatíveis com sua função na estrutura urbana. - Integrar a zona de espaços verdes ao tecido urbano por meio de vias Parque, cicloviárias e transporte coletivo, de forma a favorecer o acesso da população a essas áreas. - As edificações realizadas no interior de áreas verdes, Parques Urbanos e unidades de conservação não poderão ultrapassar 10m (dez metros) de altura e dois pavimentos. - Observar o potencial ecológico de preservação de algumas áreas, devido à sensibilidade ambiental.

3.2. OCUPAÇÃO DO SOLO

A ocupação do solo indicados nestas diretrizes para o Setor Habitacional Bernardo Sayão deve considerar: percentual de área pública a ser destinada nos parcelamentos; conjunto de parâmetros a que estão sujeitas as edificações nas unidades imobiliárias; subsolo; tratamento de divisas; e população e densidade demográfica.

Na definição de índices urbanísticos para a Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Bernardo Sayão, deverão ser observadas as disposições do PDOT:

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;

II – O percentual mínimo de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como de espaços livres de uso público, incluídas as áreas verdes, e a densidade demográfica calculados para os Setores Habitacionais de Regularização e fixados no Anexo VI desta Lei Complementar;

III – os parâmetros urbanísticos para as Áreas de Regularização não inseridas em Setor Habitacional, definidos no Anexo VI desta Lei Complementar;

IV – O dimensionamento do sistema viário deverá considerar a configuração das vias e edificações existentes, de modo a minimizar as realocações, desde que garantida a acessibilidade aos serviços públicos indispensáveis à qualidade de vida da população;

V – (Inciso revogado pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)

Parágrafo único. Em situações especiais, considerando-se a realidade consolidada até a data de publicação desta Lei Complementar, os índices urbanísticos para as áreas de regularização definidos nesta Lei Complementar poderão ser ajustados, mediante estudos ambientais e urbanísticos específicos, existentes ou a serem definidos pelos órgãos afins, desde que aprovados pelos órgãos legalmente competentes.

Diretrizes Urbanísticas –Setor Habitacional Bernardo Sayão

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação.

Governo do Distrito Federal - GDF

3.2.1. 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.

Estas diretrizes não estabelecem percentual mínimo para sistema de circulação, que é decorrente dos projetos urbanísticos e projetos de regularização fundiária 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.

A destinação de áreas públicas para a implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários, e para Espaços Livres de Uso Público, atende ao disposto no Anexo II, Tabela 2A do PDOT/2009 quanto ao mínimo de 10% (dez por cento) definido para o Setor Habitacional Bernardo Sayão. Esse percentual foi estabelecido com vistas à regularização fundiária urbana dos parcelamentos informais inseridos nas Áreas de Regularização instituídas pelo PDOT nos Setores Habitacionais de Regularização. Na tabela que se segue, é definido o valor do percentual de área pública que deve ser obtida no Setor, em consonância com as disposições do PDOT, acima informadas.

Porções territoriais	Área (hectare)	Percentual de área pública	Área (hectare)
Setor Habitacional Bernardo Sayão	351	10%	35

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

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

A fim de garantir áreas necessárias à localização de equipamentos públicos, os polígonos dos Setores Habitacionais e Áreas de Regularização definidos no Anexo II, Mapa 2 do PDOT poderão ser reajustados, respeitado o limite de 10% (dez por cento) da área original, conforme § 2º do art. 125 do PDOT.

Diretrizes para Espaços Livres de Uso Público

O desenho urbano deve considerar e promover o papel das áreas públicas na valorização da paisagem urbana e propiciar o seu uso pela comunidade. Nessa perspectiva, os ELUP devem permear o tecido urbano, tendo em vista a qualificação da paisagem e o conforto ambiental (diminuindo efeitos da insolação, favorecendo a ventilação, minimizando a propagação de ruídos e contribuindo

para a melhor qualidade do ar). Ressalta-se que o dimensionamento desses espaços deve levar em consideração as atividades previstas, evitando-se dimensões exageradas, para que não se tornem ociosos.

Deve-se considerar, também, o potencial das ELUP de exercer a função de amortecimento entre as áreas de uso urbano e as áreas ambientalmente protegidas, franjas das APP e das unidades de conservação.

Recomenda-se a realização de levantamento in loco das áreas com vegetação natural remanescente, visando incorporá-las como parte de ELUP (como praças, bosques).

Nos Espaços Livres de Uso Público - como praças, jardins públicos, áreas de lazer e de recreação - deverão ser garantidos o mínimo de 50% (cinquenta por cento) de áreas permeáveis.

O mapa de Zoneamento de Usos destas diretrizes indica áreas prioritárias para a implantação de praças, jardins públicos, áreas de lazer e de recreação, no intuito de contribuir para a qualidade de vida da população residente, especialmente nas áreas de regularização. O Projeto Urbanístico poderá prever outras áreas com essa destinação, além das indicadas nestas diretrizes.

Diretrizes para Equipamentos Públicos Comunitários - EPC

As áreas destinadas a EPC devem ser situadas preferencialmente em local de franco acesso, articuladas aos eixos mais integrados no conjunto do sistema viário e não poderão estar no interior de condomínio urbanístico, levando em consideração princípios de mobilidade e acessibilidade de todos.

O dimensionamento de áreas para EPC deve considerar as demandas dos órgãos públicos tendo em vista atendimento à população estimada pelo projeto. Para esse dimensionamento deverão ser considerados os seguintes dados estimados de população por faixa etária para os Setores Habitacionais Arniqueira e Bernardo Sayão.

TABELA I – Distribuição por faixa etária da população máxima admitida pela densidade conferida pelo PDOT para os Setores Habitacionais Arniqueira e Bernardo Sayão

LOCALIDADES	Pop. total	Pop. Em Idade Escolar		Ensino Infantil *				Ensino Fundamental				Ensino Médio	
				Creche	pré Escola	Subtotal PIE		CicloII BI I	CicloII BI II	CicloIII	Subtotal PIE		CicloIV
		N. Abs.	%	0 a 3 AI	4 a 5 AI	N. Abs.	%	6 a 8 AI	9 a 10 AI	11 a 14 AI	N. Abs.	%	15 a 17 AI
Bernardo Sayão	17.550	5.100	29,06	1.038	556	1.594	31,26	857	553	1.192	2.602	51,02	904

* A divisão entre as fases de ensino e ciclos obedeceu à Lei de Diretrizes e Bases da Educação - Lei n. 9394 / 1996 e SEDF.

Fonte: Projeção da população admitida pelo PDOT/2009 proporcional com base no Censo Demográfico 2010 - IBGE, tabulação por setores censitários da GEMOT/SEDHAB/GDF.

Diretrizes para Equipamentos Públicos Urbanos - EPU

Deverão ser destinadas áreas nos parcelamentos para a EPU de saneamento (abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem) e de energia elétrica. Para dimensionamento e localização de áreas para EPU, deverão ser efetuadas consultas às Concessionárias de Serviços Públicos correspondentes. No caso dos projetos de regularização fundiária, elaborados pela Terracap, essas consultas foram realizadas e foram relacionadas nos estudos elaborados para projeto integrado de regularização do Setor Habitacional Bernardo Sayão de responsabilidade da TERRACAP.

As áreas de bacias de retenção exigidas no estudo ambiental poderão ser computadas no percentual de áreas permeáveis, desde que constituam espaços com cobertura vegetal.

De acordo com informações do Serviço de Limpeza Urbana – SLU, segundo critérios definidos no Plano Diretor de Resíduos Sólidos do D.F. (IDOM, 2008), para o quantitativo populacional estimado para a área de estudo, são necessárias as seguintes áreas para implantação de Postos de Entrega Voluntária - PEV:

TABELA II - Postos de Entrega Voluntária necessários para a área de estudo

Setor	Quantidade	Área do lote
SHBS	1	700m ²

Fonte: Plano Diretor de Resíduos Sólidos do Distrito Federal - PDRS-DF, IDOM, 2008.

3.2.2. Parâmetros para as Unidades imobiliárias (lotes)

Os parâmetros de ocupação indicados para as unidades imobiliárias nestas diretrizes são coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade mínima, número de pavimentos máximo e altura máxima das edificações, e tamanho máximo e mínimo de lotes.

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

O PDOT definiu coeficiente de aproveitamento máximo para a Zona Urbana de Expansão e Qualificação de 6 (seis). No entanto, de acordo com o §5º do Art. 42 do PDOT, os valores dos coeficientes de aproveitamento para novos projetos urbanísticos serão definidos nas 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 **Taxa de Permeabilidade Mínima** corresponde ao mínimo percentual da área do lote ou da área parcelável que não pode ser edificado ou pavimentado, permitindo a absorção das águas pluviais diretamente pelo solo e a recarga dos aquíferos subterrâneos. Os projetos de urbanismo devem definir o percentual de taxa de permeabilidade mínima para os lotes compatível com a taxa de ocupação, respeitada a indicação de taxa de permeabilidade apresentada nas Tabelas de Parâmetros deste Item.

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 as curvas de nível do SICAD em escala 1:2000, 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.

O **número de pavimentos máximo** corresponde a parâmetro associado à altura máxima. O objetivo desses parâmetros é o controle da altura das edificações, as quais devem observar as diversas perspectivas do ambiente urbano.

Os projetos urbanísticos devem 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, deverão definir parâmetros complementares de ocupação do solo, tais como: taxa de ocupação máxima e afastamentos mínimos laterais, frontais e de fundos dos lotes, quando couber.

A **taxa de ocupação** é o percentual que determina a superfície do lote ocupada pela projeção horizontal da edificação ao nível do solo. O **afastamento** é a distância exigida para a localização da edificação dentro do lote, em relação à sua frente, às divisas laterais e/ou de fundo, medida perpendicularmente.

Relativamente ao tamanho mínimo e máximo de lote, o PDOT estabelece para os novos parcelamentos do solo:

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

[...]

II – Área mínima de lote igual a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5m (cinco metros) na macrozona urbana, à exceção das ZEIS e da Zona de Contenção Urbana; (Inciso com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)

III – (VETADO);

IV – Área máxima de lote igual a 500.000m² (quinhentos mil metros quadrados) na Zona de Contenção Urbana; (Inciso com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)

V – área máxima do lote igual a 10.000m² (dez mil metros quadrados) para habitação unifamiliar e a 60.000m² (sessenta mil metros quadrados) para habitação coletiva ou condomínio urbanístico, exceto nas áreas integrantes da Estratégia de Regularização Fundiária. (Inciso acrescido pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)

Na Estratégia de Regularização Fundiária Urbana, o PDOT estabelece, no Anexo VI, os parâmetros de ocupação do solo que se aplicam à ARINE Bernardo Sayão. Esses parâmetros englobam tamanho máximo e mínimo dos lotes residenciais, coeficientes de aproveitamento básico e máximo discriminados para os diferentes usos, conforme constam da **Tabela III**.

TABELA III - Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização inseridas em Setores Habitacionais – Anexo VI/01 PDOT

PONTE DE TERRA, ARNIQUEIRA, REGIÃO DOS LAGOS, GRANDE COLORADO, ALTO DA BOA VISTA, NOVA COLINA, ALTIPLANO LESTE, SÃO BARTOLOMEU, BERNARDO SAYÃO , TORORÓ, JARDIM BOTÂNICO, DOM BOSCO E TAQUARI											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m ²)		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico						Coeficiente de aproveitamento máximo		
	Máximo	Mínimo	R≤400m ²	R>400m ²	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Reg. Interesse Específico – ARINE (2.E-1 ;4.E-1; 7.E-1;9.E-1;13.E-1;14.E-1;14.E-2; 19.E-1; 19.E-2;20.E-1; 22.E-1;25.E-1; 25.E-2; 25.E-3; 25.E-4; 25.E-5; 25.E-6; 26.E-1;28.E-1;28.E-2; 29.E-1;29.E-2;29.E-3)	2.500	125	1	0,8	1	1	1	1	2	4	2

OBS:

01 – Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a 2.500m², com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3.

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

Diretrizes Urbanísticas –Setor Habitacional Bernardo Sayão

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação.

Governo do Distrito Federal - GDF

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

Para as demais áreas inseridas nessas diretrizes, o coeficiente de aproveitamento básico para todos os usos é 1 e o máximo admitido é de 1,5. No caso da unidade imobiliária (lote) apresentar área igual ou superior a 10.000m², o coeficiente de aproveitamento básico será de 0,7.

Como parâmetros complementares, essas diretrizes definem o nº máximo de pavimentos, a altura máxima, e a taxa de permeabilidade, conforme especificados na Tabela IV a seguir.

TABELA IV: Parâmetros de Ocupação do Solo das Unidades Imobiliárias.

ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS			
	Uso/Atividade	Nº de pavimentos máximo(***)	Altura máxima (m)	Taxa de permeabilidade (% mínimo) (* (**))
Via de Atividades (***)	Comércio Bens/Prestação de Serviços	4	12	20
	Institucional ou Comunitário	4	12	20
	Misto	4	12	20
	Residencial – habitação unifamiliar e habitação coletiva (apartamentos)	2	9	30
	Industrial de baixa incomodidade	---		
Via de Circulação	Comércio Bens/Prestação de Serviços	4	12	20
	Institucional ou Comunitário	4	12	20
	Residencial – habitação unifamiliar e habitação coletiva (apartamentos)	2	9	30
	Misto	4	12	20
	Industrial de baixa incomodidade	--		
Zona Residencial	Comércio Bens/Prestação de Serviços	2	9	20
	Institucional ou Comunitário	4	12	20
	Residencial – habitação unifamiliar e habitação coletiva (apartamentos)	2	9	30
	Industrial de baixa incomodidade	---		

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

(**) lotes com área até 150m² não terão taxa de permeabilidade mínima

Observações:

- A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cálculo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios.

Diretrizes Urbanísticas –Setor Habitacional Bernardo Sayão

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação.

Governo do Distrito Federal - GDF

- Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem.
- Os parâmetros de altura máxima e número de pavimentos ficam condicionados à análise da autoridade aeroportuária.
- Para a construção de dois ou mais pavimentos será obrigatória a apresentação de laudo de sondagem atestando a suficiente resistência do solo.
- Será admitida a construção de castelo de água cuja altura poderá ser superior a máxima estabelecida nessa tabela, desde que justificada pelo projeto de instalações hidráulicas ou exigência do Corpo de Bombeiros.

O **desdobro** e o **remembramento** de unidades imobiliárias constituídas por meio do projeto de regularização fundiária não devem ser admitidos. O **desdobro** e o **remembramento** de unidades imobiliárias constituídas nos novos parcelamentos serão admitidos nos termos de legislação do Distrito Federal.

3.2.3. Subsolo

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

Os subsolos são permitidos desde que exclusivamente destinados a atividades transitórias (estacionamento ou depósito) e com obrigatoriedade de apresentação de laudo de sondagem atestando as adequadas condições do solo. Não serão permitidos subsolos nem semienterrados em lotes limítrofes com as APP.

Os projetos urbanísticos devem definir quanto à utilização do subsolo nas unidades imobiliárias, especificando as situações nas quais o subsolo não é permitido; é permitido respeitado todos os parâmetros definidos para o lote; e é permitido respeitado todos os parâmetros definidos para o lote, exceto os afastamentos mínimos obrigatórios e a taxa de ocupação.

3.2.4. Tratamento de Divisas das Unidades Imobiliárias

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). Não deve ser admitido cercamento em lotes com 100% (cem por cento) de ocupação ou projeção.

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

Ao longo das divisas dos lotes com as vias principais (vias de circulação, de atividades e coletoras) e praças e outros espaços livres de uso público devem ser evitadas fachadas cegas, 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.

3.2.5. População e Densidade Demográfica

No Setor Habitacional Bernardo Sayão predomina a categoria de densidade populacional baixa (superior a 15 e até 50 habitantes por hectare), incidindo alta densidade (superior a 150 habitantes por hectare) na porção correspondente a estratégia de dinamização da via Interbairros, conforme estabelecido pelo PDOT/2009 (Figura 6).

Na **Tabela V** estão discriminadas, por porções territoriais referentes às faixas de densidade, a população máxima admitida e o máximo de unidades habitacionais, calculados tendo como referência a média de 3,3 moradores por domicílio apurada para o Distrito Federal (IBGE, Censo de 2010).

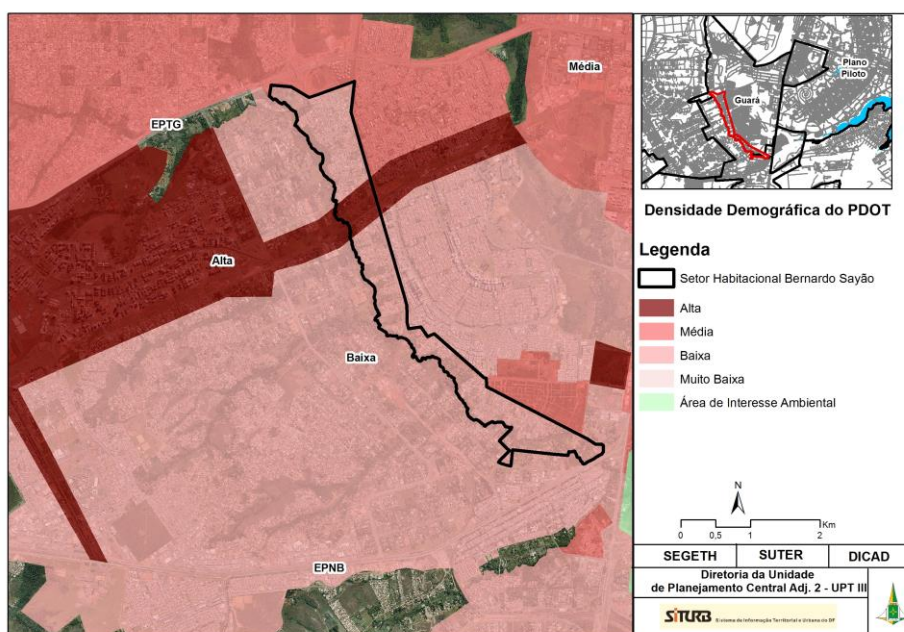


Figura 6– Densidade Demográfica das porções do PDOT

TABELA V - Densidade Demográfica PDOT – Setores Habitacionais Arniqueira e Bernardo Sayão

Porções territoriais	Área (hectare)	Faixa de densidade PDOT	População máxima admitida	Unidades Habitacionais máximas (3,3 hab/ha)
Setor Habitacional Bernardo Sayão	351	15 a 50 hab/ha	17.550	5.318

O cálculo de população máxima admitida apresentado na Tabela V não considerou a faixa de alta densidade demográfica (acima de 150hab/ha) definida pelo PDOT para a Área de Dinamização da Via Interbairros, uma vez que a utilização dessa densidade está condicionada a implementação de projeto específico para a área, conforme disposições do Plano.

A estimativa de população e de unidades habitacionais foi calculada com base na densidade prevista no PDOT, podendo este valor ser alterado para menor devido à capacidade de suporte do território, no que concerne ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem de águas

pluviais, como também outros aspectos urbanísticos e ambientais que vierem a ser identificados no processo de licenciamento ambiental e urbanístico dos parcelamentos.

4. DIRETRIZES DE ENDEREÇAMENTO⁶

As propostas de endereçamento nos Projetos Urbanísticos têm como premissas: a facilitar a localização dos lotes; a mobilidade da população e manter a lógica do endereçamento proposto com o tecido urbano já existente. O endereçamento deve ser de rápida apreensão pela população e por prestadores de serviços, tais como, bombeiros, polícia, CEB, CAESB, Correios e outros.

Para as ocupações informais do Setor Habitacional Bernardo Sayão têm sido adotados endereços oriundos das chácaras do parcelamento rural original. No entanto, essa estrutura não é de simples compreensão para a população e prestadores de serviços de uma forma geral, dificultando localização e deslocamento dentro do Setor.

O Projeto Urbanístico deve, então, adotar uma estrutura nova de endereçamento, sem vínculo com a numeração das antigas chácaras. Ressalta-se que a nova estrutura visa especialmente o deslocamento da população em geral que não está familiarizada com a nomenclatura das chácaras rurais.

Os endereços dos Setores Habitacionais Bernardo Sayão devem atender as seguintes orientações:

- Preferencialmente manter a lógica do endereçamento proposto com o do tecido urbano já existente nas proximidades;
- Construir uma estrutura lógica e sequencial para a numeração das Quadras, dando continuidade para com as áreas vizinhas;
- Os condomínios serão denominados de Conjuntos e com numeração sequencial dentro das Quadras, levando em consideração o principal acesso ou as vias de maior hierarquia.
- Os Conjuntos vinculados as Quadras recebem uma numeração sequencial e, reiniciarão sua numeração em cada Quadra.
- Assinalar os Conjuntos de forma numérica ou alfabética, não se misturando as duas formas.
- Preferencialmente atender a divisão de par e ímpar nas numerações, exemplo, sendo ímpar direita e par esquerda.
- Os lotes destinados a EPC ou EPU, terão seu endereçamento definido como Áreas Especiais e estarão ligados ao nível de Quadras, reiniciando a contagem em cada Quadra;

As diretrizes de endereçamento uma vez aplicadas no Projeto de Urbanismo serão submetidas à análise da SEGETH.

5. DIRETRIZES DE DRENAGEM URBANA SUSTENTÁVEL

A citação de diretrizes específicas de drenagem urbana sustentável, a serem observadas nos projetos urbanísticos, objetiva diminuir os impactos da urbanização no meio ambiente, seja diminuindo o nível das inundações, seja não comprometendo a qualidade da água, especialmente no tocante ao escoamento pluvial.

⁶ As diretrizes de endereçamento foram definidas em conjunto com o Núcleo de Endereçamento da Diretoria de Cadastros, unidade da Subsecretaria de Gestão da Informações Urbanas e Territoriais – SIURB/SEDHAB.

Na concepção tradicional, a urbanização causa destruição da drenagem natural. O sistema modificado passa a ser formado por ruas, bueiros, condutos e canais que aceleram o escoamento e aumentam as vazões máximas em várias vezes, além de lavar as superfícies, transportando o poluente gerado pelas emissões atmosféricas de descartes, lançamentos irregulares, entre outros. Visando mudança desse quadro, o projeto de drenagem urbana deve ser sustentável, que tenha como filosofia diminuir a magnitude da vazão de escoamento superficial e a sua velocidade, e principalmente, não transferir para jusante os impactos decorrentes do parcelamento.

Os princípios de desenvolvimento sustentável, aplicáveis ao manejo de águas pluviais, abrangem várias iniciativas: recuperação ou manutenção das funções naturais do escoamento pluvial como a infiltração, ravinamento natural desenvolvido pelo escoamento, redução das fontes de poluição difusas, como contaminação dos postos de gasolina, estacionamento de áreas industriais, superfícies poluentes em geral.

Para buscar uma solução ambientalmente sustentável, é necessário o gerenciamento integrado da infraestrutura urbana, que inicia no planejamento da ocupação, na fase do projeto preliminar, quando se deve procurar preservar o ravinamento natural existente. Ao contrário do que se projeta atualmente, baseando-se apenas na maximização da exploração do espaço independente da rede de drenagem natural, o projeto sustentável preserva o sistema natural, mantém uma maior área verde comum, retira o meio-fio das ruas de menor movimento, integrando o asfalto a gramados ou a outros sistemas naturais vegetais, para que toda a água se infiltre.

Além do apelo ambiental, é importante que as áreas utilizadas para a locação dos dispositivos de controle de escoamento e as tecnologias aplicadas tenham, na medida do possível, uma segunda função. É imprescindível que a sociedade se aproprie destes espaços e do uso de novas tecnologias, e assim se sinta motivada a implantá-las em suas residências, ao mesmo tempo em que se exija do empreendedor soluções inovadoras no desenho urbano do bairro.

Com destaque para a questão econômica, no âmbito das medidas de retenção na fonte, o reuso da água pluvial é o procedimento mais recomendável a ser adotado. O procedimento é baseado num processo pelo qual a água possa ser utilizada novamente, podendo haver ou não um tratamento da água dependendo da finalidade para a qual vai ser reutilizada. Um exemplo prático de reuso da água numa residência é utilizar a água captada para lavagem de quintal, rega de jardins e lavagem de automóveis. Já existem sistemas simplificados no mercado que fazem a captação, armazenamento e filtragem deste tipo de água. Os dispositivos de percolação dentro de lotes permitem, também, aumentar a recarga e reduzir o escoamento superficial. O armazenamento depende da porosidade e da percolação.

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

No quesito da valorização da paisagem urbana, dentre as medidas de microdrenagem destacam-se os reservatórios. Os reservatórios podem ser dimensionados para manterem uma lâmina permanente de água (retenção), ou secarem após o seu uso, durante uma chuva intensa

para serem utilizados em outras finalidades (detenção ou retenção). O partido do projeto arquitetônico, principalmente dos relacionados aos grandes lotes, deve incorporar estes dispositivos criando formas e soluções lúdicas que integrem, de forma harmônica, as medidas de controle à paisagem urbana.

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

Os empreendedores devem pensar na integração entre o projeto de implantação no espaço, o projeto arquitetônico e as funções da infraestrutura de água em um ambiente urbanizado, e não apenas a busca de espaço de infiltração dentro do design de um projeto. As dificuldades das soluções com infiltração ocorrem quando o lençol freático é muito alto, o solo tem baixa capacidade de infiltração, ou as áreas drenadas são poluídas, o que poderia contaminar o aquífero.

A Resolução da ADASA nº 009, de 08 de abril de 2011, que trata de sistema de drenagem de águas pluviais apresenta entre suas diretrizes:

- Planejar as redes de drenagem de águas pluviais considerando a declividade natural do terreno, a proteção e recuperação dos fundos de vale e dos corpos d'água, proporcionando menor impacto ao meio ambiente;
- Observar a obrigatoriedade de previsão de áreas para execução das estruturas de infiltração, detenção ou retenção das águas pluviais no parcelamento;
- Dar prioridade ao uso de pavimentos permeáveis e outras medidas de controle visando à redução dos impactos ambientais da urbanização;
- Propor medidas que visem à eliminação de eventuais lançamentos clandestinos de efluentes líquidos e resíduos sólidos de qualquer natureza nos sistemas de drenagem pluvial;
- A vazão máxima de saída de um loteamento deve ser mantida igual ou inferior àquela na situação natural em todos os desenvolvimentos urbanos como novas edificações ou parcelamentos. Para isto deve-se apresentar estudo que comprove a situação; e
- Recomenda-se que o volume de detenção ou a medida compensatória necessária à manutenção da vazão máxima citada no item anterior sejam fornecidos pelo empreendedor.

O projeto do sistema viário deverá ser planejado visando minimizar os efeitos da drenagem pluvial; ruas de grande extensão, em declive, deverão ter desvios projetados para retardamento do escoamento, dentre outras soluções possíveis. O planejamento interno de ruas e quadras deverá ter uma abordagem integrada com os aspectos de drenagem pluvial.

O percentual de impermeabilização de lotes deverá ser estudado em função de identificação de áreas de recarga de aquíferos, recuperação e manutenção de nascentes e córregos, bem como da qualidade ambiental da área.

Por fim, salienta-se que os Estudos de Impacto Ambiental dos empreendimentos deverão aprofundar estas diretrizes que, somadas às soluções de macrodrenagem, atenderão de forma sustentável à gestão da drenagem urbana da bacia do Lago Paranoá.

6. DIRETRIZES PARA A APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Poderão ser adotados, nos parcelamentos urbanos inseridos na região, os instrumentos de política urbana previstos no PDOT, em especial as Outorgas Onerosas do Direito de Construir (ODIR) e de Alteração de Uso (ONALT); a Concessão de Uso Especial para fins de moradia e a Concessão de Direito Real de Uso.

As Outorgas Onerosas do Direito de Construir (ODIR) e de Alteração de Uso (ONALT) configuram instrumentos que visam justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização e de recuperação da valorização imobiliária que advém com o potencial urbano conferido às diferentes áreas.

Incide o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODIR) nos casos em que for definido Coeficiente de Aproveitamento Básico diferente do Coeficiente de Aproveitamento Máximo. Nos casos de oferta de unidades habitacionais que visam atender à Política de Habitação de Interesse Social do Distrito Federal e da regularização de Área de Regularização de Interesse Social não se aplica a ODIR.

Incide a Outorga Onerosa de Alteração de Uso (ONALT) nos casos dos novos parcelamentos, onde ocorre a transformação de uso rural em urbano, a ser efetivada no momento da aprovação do projeto de parcelamento do solo, nos termos do inciso IV do § 1º do art. 176 do PDOT/2009.

7. RECOMENDAÇÕES RELATIVAS AO SANEAMENTO AMBIENTAL

As concessionárias de serviços públicos devem ser consultadas quanto a:

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

Serão consultadas as seguintes concessionárias: Companhia Urbanizadora da Nova Capital – NOVACAP (sistema viário e drenagem pluvial); Companhia Energética de Brasília – CEB (abastecimento de energia elétrica); Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB (abastecimento de água e esgotamento sanitário) e de Serviço de Limpeza Urbana – SLU (resíduos sólidos) e as empresas de telefonia.

São indicados, a seguir, princípios básicos relativos ao saneamento ambiental e energia elétrica.

7.1. Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário

Os parcelamentos urbanos na região ficam condicionados à viabilidade de abastecimento de água por sistema operado pela Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB ou autorizado pela ADASA.

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

7.2. Drenagem Pluvial

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

7.3. 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 coleta de resíduos integrantes da política.

7.4. 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.

Os projetos de infraestrutura básica de fornecimento de energia e os projetos de instalações internas deverão ser previamente apresentados à distribuidora, e deverão ser aprovados para a conexão ao sistema de distribuição. Estudo avaliará a capacidade de atendimento da rede existente e poderá indicar a necessidade de melhorias e expansão do sistema de distribuição, cuja responsabilidade pela implantação também está definida na REN nº 414/2010- ANEEL.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

9. EQUIPE TÉCNICA

Março/2014

Elaboração SEDHAB:

Paula Anderson	Chefe de Núcleo de Estudos e Métodos para Diretrizes Urbanísticas -	GETER/DIPLU/SUPLAN
Hermínio Medeiros de Oliveira	Especialista em Política e Gestão Pública	GETER/DIPLU/SUPLAN

Outubro/2015:

Revisão SEGETH:

Giovanna de Oliveira Cardoso	Assessora da Diretoria da Unidade de Planejamento Territorial Central Adjacente 2	DICAD/SUTER/SEGETH
Moema Pereira Rocha de Sá	Diretora da Unidade de Planejamento Territorial Central Adjacente 2	DICAD/SUTER/SEGETH

Supervisão

Moema Pereira Rocha de Sá	Diretora da Unidade de Planejamento Territorial Central Adjacente 2	DICAD/SUTER/SEGETH
---------------------------	---	--------------------

Coordenação Técnica:

Cláudia Varizo Cavalcante	Subsecretária de Unidades de Planejamento	SUTER/SEGETH
---------------------------	---	--------------

Colaboração SEDHAB:

Glauco Cezar de Souza Ferreira	Chefe do Núcleo de Estratégias de Dinamização e Requalificação Urbana	GEMOT/DIPLU/SUPLAN
Yara Lúcia Belo Pires Barbosa	Chefe de Núcleo de Estudos da Paisagem Urbana Edificada	GEFIT/DIPLU/SUPLAN
Renata Marchini Loureiro	Gerência da UPT Central Adjacente	GELAG/DIDUL/SUPLAN
Jarbas Dutra Garcia	Gerência da UPT Área Adjacente 2	DIDUL/SUPLAN
Mônica Andreia Blanco	Gerência da UPT Área Adjacente 2	DIDUL/SUPLAN
Litz Mary Lima Bainy	Subsecretária de Gestão de Informações Urbanas e Territoriais	SIURB/SEDHAB
Marcelo Mazarakis Regis	Diretor de Cadastro	SIURB/SEDHAB
Marina Tedesco e Silva	Chefe de Núcleo de Endereçamento	SIURB/SEDHAB

Diretrizes Urbanísticas –Setor Habitacional Bernardo Sayão

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação.

Governo do Distrito Federal - GDF

APÊNDICE A

FUNDAMENTOS

APÊNDICE A FUNDAMENTOS Diretrizes Urbanísticas Setor Habitacional Bernardo Sayão

Este Apêndice A, das Diretrizes Urbanísticas dos Setor Habitacional Bernardo Sayão, reúne as informações levantadas que serviram de subsídio para a elaboração das diretrizes.

1. MACRODIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – PDOT/2009

São apresentadas, a seguir, as macrodiretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, Lei Complementar nº 803/2009 e atualizações estabelecidas pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, que englobam Setor Habitacional Bernardo Sayão

1.1. Macrozoneamento - PDOT

De acordo com o macrozoneamento estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, Lei Complementar nº 803/2009 e atualização mediante Lei Complementar nº 854/2012, a área em estudo está inserida em Zona Urbana de Expansão e Qualificação (ZUEQ) (Figura 1A).

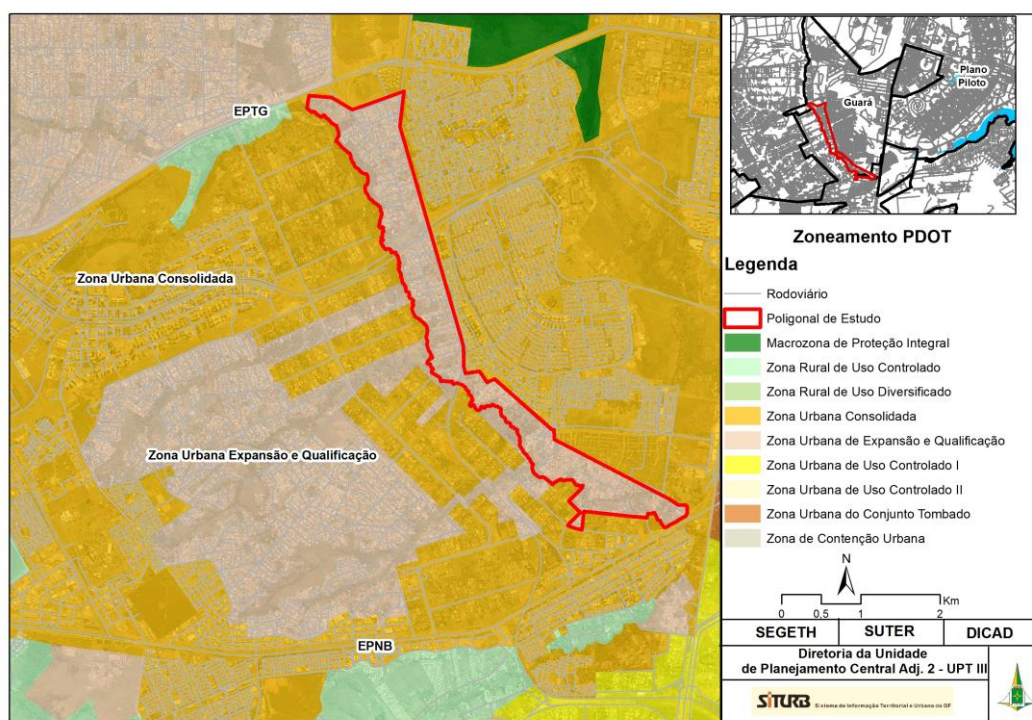


Figura 1A- Zoneamento estabelecido pelo PDOT/2009

A **Zona Urbana de Expansão e Qualificação** abrange áreas vocacionadas para ocupação urbana por possuírem relação direta com núcleos já implantados ou por estarem situadas ao longo de corredores de transporte ou de eixos conexão entre núcleos urbanos. São diretrizes para essa zona:

Diretrizes Urbanísticas –Setor Habitacional Bernardo Sayão
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação.
Governo do Distrito Federal - GDF

- estruturar e articular a malha urbana de forma a integrar e conectar as localidades existentes;
- aplicar o conjunto de instrumentos de política urbana adequado para qualificação, ocupação e regularização do solo;
- qualificar as áreas ocupadas para reversão dos danos ambientais e recuperação das áreas degradadas;
- constituir áreas para atender às demandas habitacionais;
- consolidar a permanência das chácaras preservadas com uso rural, utilizando tecnologias adequadas de preservação, de acordo com os critérios estabelecidos nos arts. 278 a 283 das Disposições Gerais e Transitórias desta Lei Complementar, excetuando-se as áreas previstas para instalação de equipamentos públicos;
- na Área de Proteção Ambiental do rio Descoberto, compatibilizar o zoneamento ambiental com a ocupação urbana consolidada e planejar as ocupações futuras de acordo com a capacidade de suporte da bacia hidrográfica do lago Descoberto; e
- planejar previamente a infraestrutura de saneamento ambiental para a ocupação, considerando-se a capacidade de suporte socioambiental da bacia hidrográfica de contribuição do lago Paranoá.

1.2. Estratégias de Ordenamento Territorial - 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 do Setor Habitacional Bernardo são de Regularização Fundiária Urbana, de Dinamização e de Estruturação do Sistema Viário. O Plano também estabelece diretrizes específicas para a Rede Estrutural de Transporte Coletivo e Áreas Econômicas.

1.2.1. Estratégia de Regularização Fundiária Urbana

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. Duas categorias de assentamento compõem essa estratégia: Área de Regularização e Setor Habitacional de Regularização.

As Áreas de Regularização “correspondem às unidades territoriais que reúnem assentamentos informais a partir de critérios como proximidade, faixa de renda dos moradores e similaridade das características urbanas e ambientais, com o objetivo de promover o tratamento integrado do processo de regularização dos assentamentos informais” (PDOT/2009, art. 118, inciso II). As Áreas de Regularização são classificadas em: (i) Áreas de Regularização de Interesse Social, voltadas à regularização de assentamentos de baixa renda; e (ii) Áreas de Regularização de Interesse Específico, voltadas à regularização de assentamentos de média e alta renda.

Para fins de regularização, a área ocupada por parcelamentos informais na área de abrangência das diretrizes foi definida como Área de Regularização de Interesse Específico/ARINE Bernardo Sayão. (Figura 2A).

Os processos de regularização fundiária dos parcelamentos inseridos na ARINE Bernardo Sayão são de responsabilidade da TERRACAP, proprietária dessas terras, e encontram-se em andamento na Diretoria da Unidade de Planejamento territorial III- Central Adjacente 2- DICAD, aguardando a emissão dessas Diretrizes Urbanísticas, para envio à Central de Aprovação de Projetos-CAP, para análise e aprovação. A TERRACAP firmou com a empresa TOPOCART – Topografia, Engenharia e Aerolevantamentos Ltda o Contrato NUTRA/PROJU Nº 208/2010, para a elaboração dos Projetos Integrados de Regularização dos Setores Arniqueira e Bernardo Sayão e ocupações intersticiais do SMPW Trecho 3.

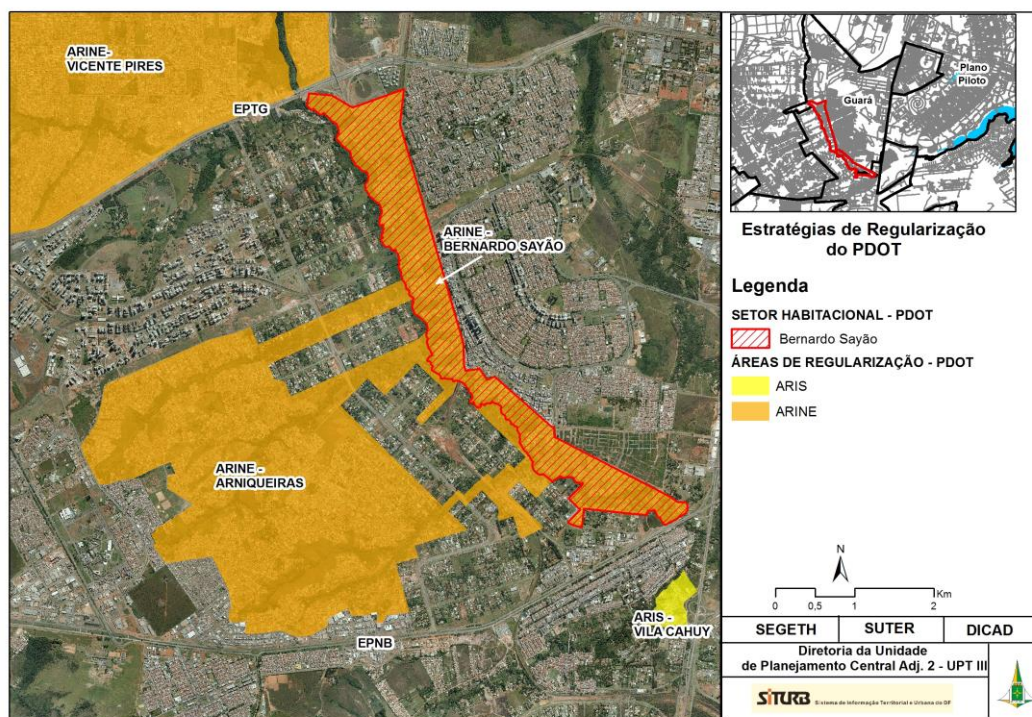


Figura 2A – Estratégia de Regularização Fundiária Urbana PDOT

O PDOT determina, ainda, que (art. 131):

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

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 da Lei Complementar;

II – o percentual mínimo de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como de espaços livres de uso público, incluídas as áreas verdes, e a densidade demográfica calculados para os Setores Habitacionais de Regularização e fixados no Anexo VI desta Lei Complementar;

III – os parâmetros urbanísticos para as Áreas de Regularização não inseridas em Setor Habitacional, definidos no Anexo VI desta Lei Complementar;

IV – o dimensionamento do sistema viário deverá considerar a configuração das vias e edificações existentes, de modo a minimizar as realocações, desde que garantida a acessibilidade aos serviços públicos indispensáveis à qualidade de vida da população;

V – (Inciso revogado pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)"

O mesmo artigo, porém, em seu Parágrafo Único admite sob certos critérios que os índices urbanísticos firmados no PDOT sejam adaptados as especificidades da realidade urbana da área de estudo em questão, *"em situações especiais, considerando-se a realidade consolidada até a data de publicação da Lei Complementar, os índices urbanísticos para as áreas de regularização definidos nesta Lei Complementar poderão ser ajustados, mediante estudos ambientais e urbanísticos específicos, existentes ou a serem definidos pelos órgãos afins, desde que aprovados pelos órgãos legalmente competentes"*.

1.2.2. Estratégia de Dinamização de Espaços Urbanos

A estratégia de dinamização visa a configuração de novas centralidades, promovendo o desenvolvimento urbano, econômico e social e a indução do crescimento local e regional, mediante a diversificação do uso do solo, a implantação de centros de trabalho e renda e a melhoria dos padrões de mobilidade e acessibilidade. As Áreas de Dinamização definidas no PDOT foram delimitadas em espaços onde estão estabelecidas ou pretendem-se estabelecer atividades econômicas e fluxos regionais e metropolitanos com importância estratégica para o Distrito Federal.

As Áreas de Dinamização exigem tratamento urbanístico específico, condicionado aos objetivos estratégicos a serem alcançados e às suas peculiaridades no que se refere às características locais, às formas de ocupação do solo e aos valores ambientais e culturais do território.

Art. 107. As Áreas de Dinamização comportam ações de (art. 107):

- I – organização e estruturação da malha urbana e dos espaços públicos associada à rede viária estrutural e à rede estrutural de transporte coletivo, resguardado o equilíbrio ambiental;*
- II – integração e reorganização da infraestrutura de transporte urbano, público e individual;*
- III – estímulo à multifuncionalidade dos espaços, possibilitando-se o incremento das atividades de comércio e de habitação;*
- IV – Recuperação de áreas degradadas, por meio de intervenções integradas no espaço público e privado;*
- V – incentivo à parceria entre o Governo, a comunidade e a iniciativa privada para o desenvolvimento urbano.*

Para implementação de cada Área de Dinamização instituída, deverá ser elaborada proposta de intervenção a ser submetida ao CONPLAN e elaboração de EIV, contendo no mínimo:

- I – delimitação do perímetro da área de abrangência;*
- II – programa básico;*
- III – estudo de viabilidade econômica e ambiental;*
- IV – definição de mecanismos e critérios de monitoramento e avaliação;*
- V – projeto urbanístico.*

Sendo que os projetos que apresentarem propostas de aplicação de instrumentos ou de alteração de índices urbanísticos deverão ser instituídos por lei específica de iniciativa do Poder Executivo.

Na área de abrangência destas diretrizes incide a Área de Dinamização Eixo Interbairros, compreendendo as áreas lindeiras à via Interbairros. O objetivo da estratégia é criar alternativa de acessibilidade da região Oeste com o Plano Piloto. As diretrizes de intervenção para a área são de articulação entre as centralidades de Samambaia, Taguatinga, Águas Claras e Guará e Plano Piloto, bem como criar alternativa na base econômica do DF, mediante implantação de polos de serviços no espaço lindeiro.

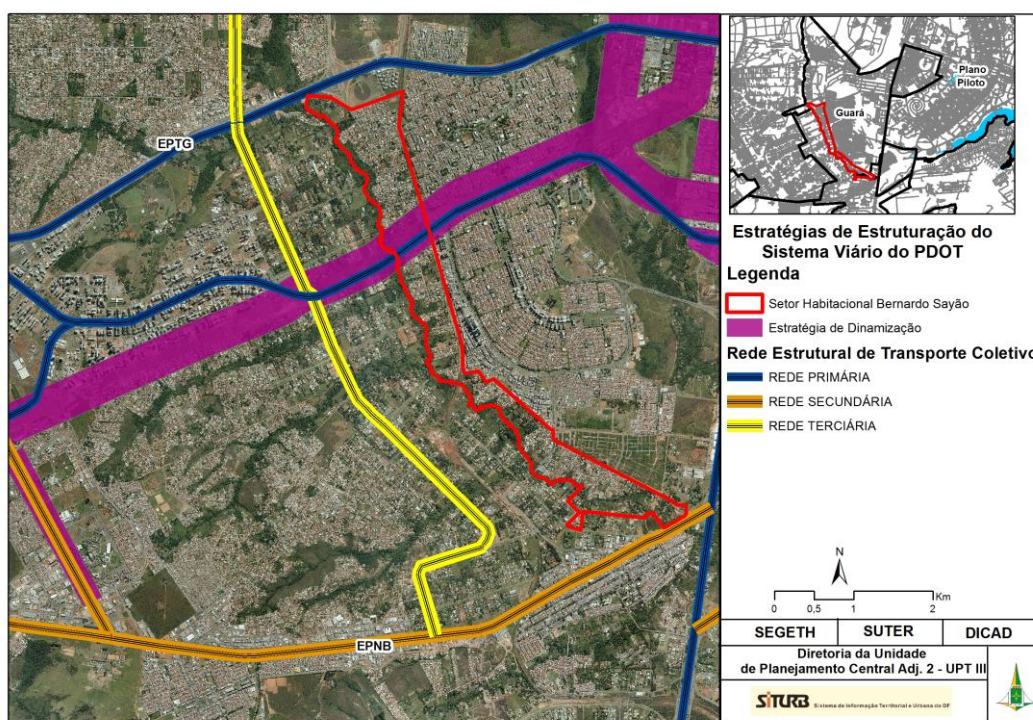


Figura 3A – Estratégia de Dinamização de Espaços Urbanos PDOT

A SEGETH elaborou proposta preliminar de projeto para a via Interbairros, no entanto a implementação do projeto depende de aterramento da linha de transmissão de energia de FURNAS.

1.2.3. Estratégia de Estruturação de Sistema Viário

A Estratégia de Estruturação Viária destina-se à melhoria da acessibilidade das áreas urbanas consolidadas do Distrito Federal, de forma a melhor aproveitar a infraestrutura instalada, mediante as seguintes ações (PDOT/2009, art. 114):

- I – revisão do desenho viário;*
- II – execução de novos trechos viários;*
- III – execução de melhorias nas vias existentes;*
- IV – modificações na hierarquia viária;*
- V – articulação entre as áreas urbanas em ambos os lados da via;*
- VI – otimização da ocupação na faixa de até 100m das vias, nos anéis de atividades.*

Para essa estratégia, respeitadas as condicionantes ambientais, conforme indicado no Anexo II, Mapa 3, desta Lei Complementar, deverá ser adotada (Figura 4A):

- VII – na estruturação das vias internas às Colônias Agrícolas Arniqueira, Vereda Grande, Vereda da Cruz e Vicente Pires e da Estrada Parque Vicente Pires;*
- [...]*
- IX – na implementação da Via Interbairros.*

Os projetos de estruturação viária constantes no art. 115 serão elaborados em conjunto pelos órgãos responsáveis pelo planejamento urbano, meio ambiente, transportes e obras do Distrito Federal e submetidos à anuência do CONPLAN. (Caput com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.) (PDOT/2009, art. 116).

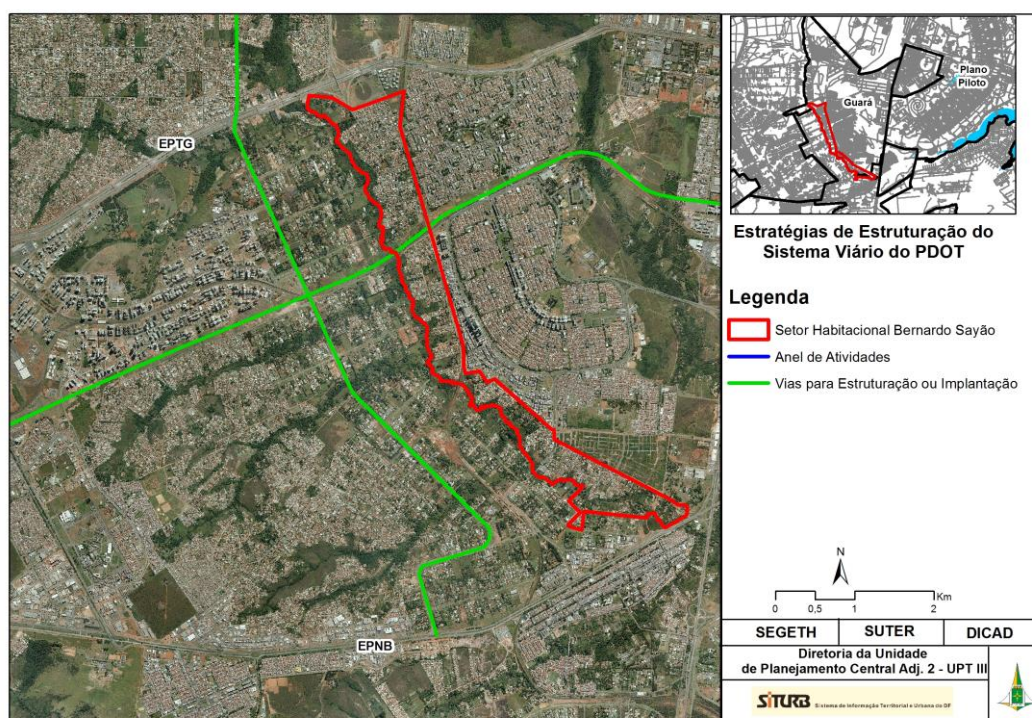


Figura 4A – Estruturação do Sistema Viário – PDOT/2009

1.3. Áreas Econômicas

As Áreas Econômicas: "são áreas onde será incentivada a instalação de atividades geradoras de trabalho e renda por meio de programas governamentais de desenvolvimento econômico, com o objetivo de oferta de empregos, de qualificação urbana, de articulação institucional e de formação de parcerias público-privadas". (PDOT/2009, art.34).

Ainda em seu art. 34 § 1º, o PDOT diz "As Áreas Econômicas englobam as Áreas de Desenvolvimento Econômico, os polos de desenvolvimento econômico, os polos tecnológicos e outras áreas instituídas por programas governamentais de desenvolvimento, sendo classificadas de acordo com o seu nível de consolidação".

Ainda para as Áreas econômicas, o Plano Diretor estabelece que:

Art. 35. Nas Áreas Econômicas, serão implementadas ações que busquem:

I – urbanizar e qualificar os espaços públicos por meio da reestruturação, complementação ou implantação da infraestrutura urbana, dos equipamentos públicos e do sistema de transporte público coletivo;

II – possibilitar a implementação do uso misto e a revisão das atividades, de modo a melhorar a escala de aproveitamento da infraestrutura instalada e a relação entre oferta de empregos e moradia;

III – estimular a geração de empregos por meio de atração de investimentos privados;

IV – instituir programas de qualificação de mão de obra e capacitação gerencial;

V – incentivar a renovação de edificações e promover a integração urbanística das Áreas Econômicas aos núcleos urbanos e rurais;

VI – incentivar a oferta de serviços;

VII – promover incentivos e parcerias com os beneficiários de programas institucionais de desenvolvimento econômico, a fim de viabilizar a implementação de projetos e programas de desenvolvimento urbano e rural.

Art. 36. Os incentivos para o desenvolvimento econômico adotados pelo Governo do Distrito Federal deverão ser aplicados, prioritariamente, nas Áreas de Dinamização, constantes do Anexo II, Mapa 3 e Tabela 3C, e nas Áreas Econômicas, constantes do Anexo IV, Mapa 6 e

Diretrizes Urbanísticas –Setor Habitacional Bernardo Sayão

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação.

Governo do Distrito Federal - GDF

Tabelas 6A, 6B e 6C, desta Lei Complementar, buscando-se, sempre que possível, formas de articulação institucional e parcerias com a iniciativa privada.

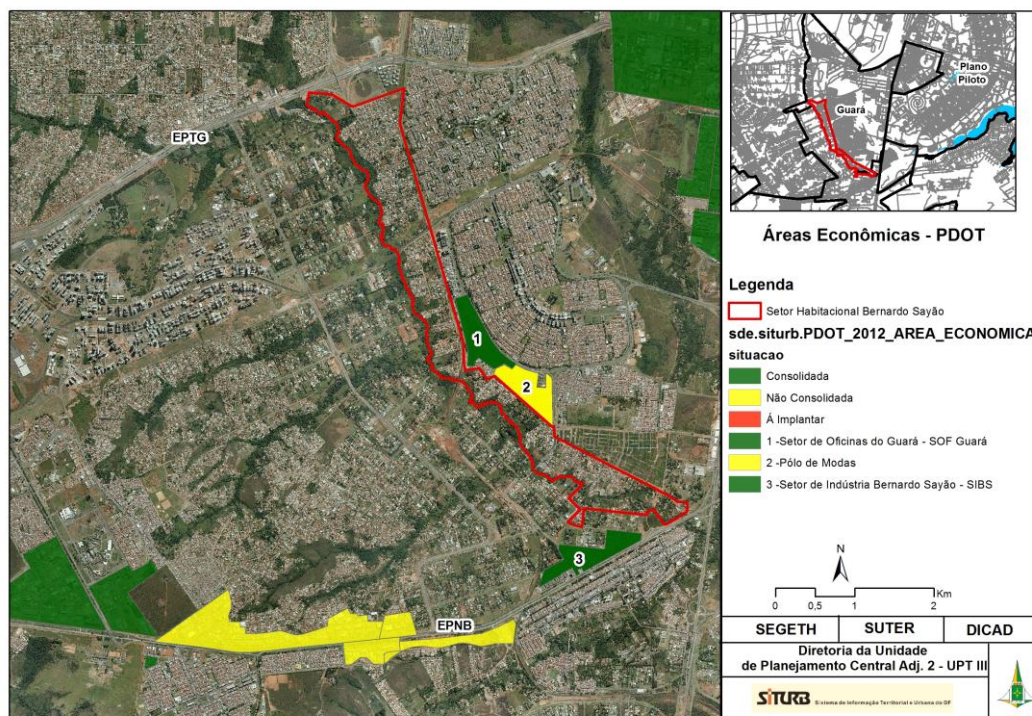


Figura 5A– Áreas Econômicas, PDOT

Na área em estudo não incidem áreas econômicas, mas no seu limite leste ocorrem duas áreas classificadas pelo Plano como áreas consolidadas e não consolidadas. As áreas consolidadas correspondem às áreas que apresentam infraestrutura urbana implantada, devendo ser adotadas ações objetivando o melhor aproveitamento das condições locais, edificações e de acessibilidade disponíveis. As não consolidadas correspondem às áreas parcialmente implantadas e que apresentam deficiências quanto à infraestrutura urbana, comércio e serviços, devendo ser adotadas ações que possibilitem sua consolidação.

1.4. Densidade demográfica do PDOT/2009

Conforme estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009, a área enquadra-se na categoria de baixa densidade populacional, devendo, portanto, ser adotada uma densidade entre 15 e 50 habitantes por hectare (ha). Ocorre faixa de alta densidade populacional, superior a 150 habitantes por hectare (ha), que corresponde a porção identificada como área de dinamização da Via Interbairros.

Porções territoriais	Área (hectare)	Faixa de densidade PDOT	População máxima admitida	Unidades Habitacionais máximas (3,3 hab/ha)
Setor Habitacional Bernardo Sayão	351	15 a 50 hab/ha	17.550	5.318

O cálculo de população máxima admitida apresentado na Tabela V não considerou a faixa de alta densidade demográfica (acima de 150 hab/ha) definida pelo PDOT para a Área de Dinamização da Via Interbairros, uma vez que a utilização dessa densidade está condicionada à implementação de projeto específico para a área, conforme disposições do Plano.

Diretrizes Urbanísticas –Setor Habitacional Bernardo Sayão
 Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação.
 Governo do Distrito Federal - GDF

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 pluvial, como também outros aspectos urbanísticos e ambientais que vierem a ser identificados.

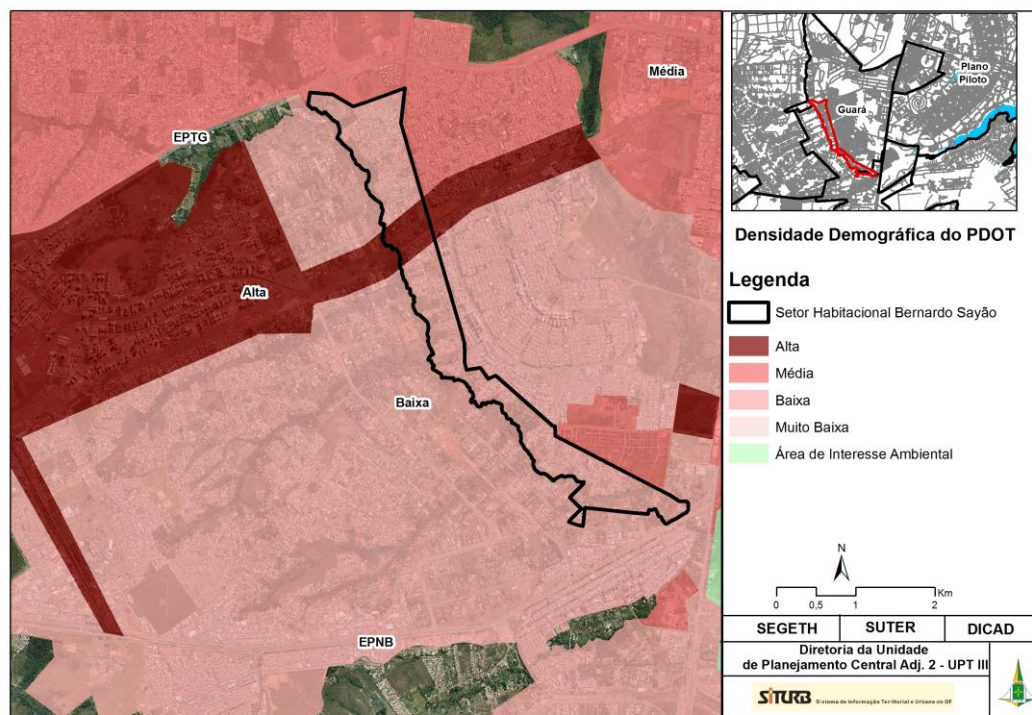


Figura 6A – Densidade populacional – PDOT/2009

2. DIRETRIZES DE PLANOS SETORIAIS

2.1. Plano Diretor de Transporte Urbano – PDTU

O Plano Diretor de Transporte Urbano e Mobilidade do Distrito Federal é o instrumento de planejamento do Governo do Distrito federal, que elaborado em consonância com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e com o Estatuto das Cidades, tem por objetivo definir as diretrizes e as políticas estratégicas para a gestão dos transportes urbanos no âmbito do Distrito Federal e do Entorno. De acordo com seu art. 4º, são diretrizes do PDTU/DF:

- I – articulação com as políticas públicas do Governo do Distrito Federal, sobretudo com as políticas de desenvolvimento urbano;
- II – adoção de medidas articuladas para a promoção dos transportes públicos, regulação da circulação do automóvel, planejamento do território, gestão ambiental e outras políticas públicas afins, garantindo-se a priorização da circulação dos veículos do STPC/DF e o modo de transporte não motorizado sobre o transporte individual motorizado;
- III – gestão integrada dos sistemas viários, de transportes e de trânsito;
- IV – implantação do sistema integrado de transporte público de passageiros do Distrito Federal e Entorno;
- V – implantação, recuperação e adaptação de infraestrutura de transporte voltada a atender às necessidades de melhoria da acessibilidade, da informação ao público e da mobilidade dos usuários;
- VI – priorização do uso de tecnologia rodoviária e ferroviária sustentável, visando à ampliação da capacidade dos modais de transportes existentes;
- VII – fomento ao desenvolvimento e à implantação de novas tecnologias de gestão, operação e controle de transporte coletivo;
- VIII – intervenções viárias que proporcionem maior fluidez e segurança à circulação de veículos, pedestres e ciclistas;

IX – implantação de medidas para ampliar o uso da bicicleta e os deslocamentos de pedestres nas viagens diárias, assegurando-se conforto e segurança para os ciclistas e para os pedestres;

X – tratamento especial na inserção de polos geradores de viagens, por meio de instituição de instrumentos legais que promovam a adequada acessibilidade aos empreendimentos, garantindo-se a mobilidade de todos os usuários, bem como o desempenho operacional seguro e eficaz dos sistemas viário e de transportes;

XI – regulação da oferta de vagas de estacionamento onde for necessária, como forma de reduzir a circulação de veículos de transporte individual ou privado, para a viabilidade de padrões sustentáveis de mobilidade.

Dentre as diretrizes de planejamento e gestão que materializam o PDTU, constitui um objetivo fundamental definir uma rede viária articulada e hierarquizada que elimine os gargalos físicos e operacionais e propicie condições apropriadas para os usuários da via.

O Relatório Técnico do Plano Diretor de Transporte Urbano- PDTU (outubro de 2010), da Secretaria de Estado de Transporte do DF, indica nas Estratégias para o Eixo Oeste (Brazlândia, Ceilândia, Taguatinga, Guará e Vicente Pires) a ampliação da EPTG – definido como 'Novas vias' no mapa, conforme ilustrado na Figura 7A. E para o Eixo Sudoeste a ampliação da EPNB – Estrada Parque Núcleo Bandeirante Figura 8A.

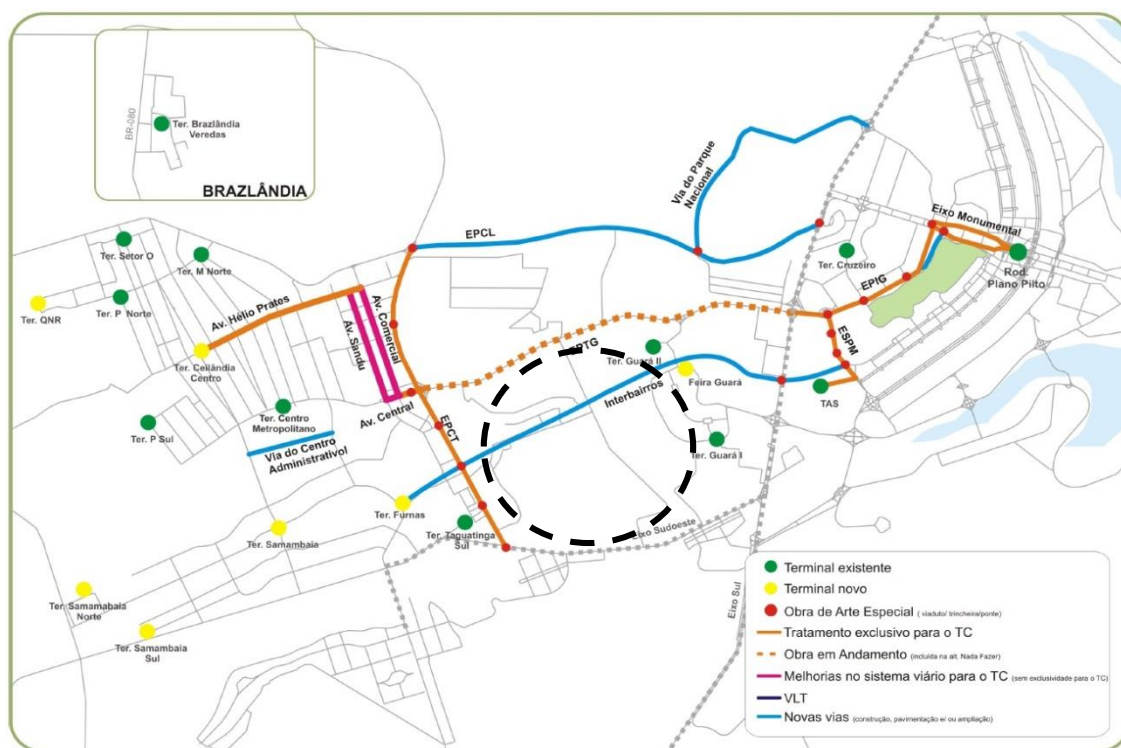


Figura 7A – PDTU – Eixo Oeste

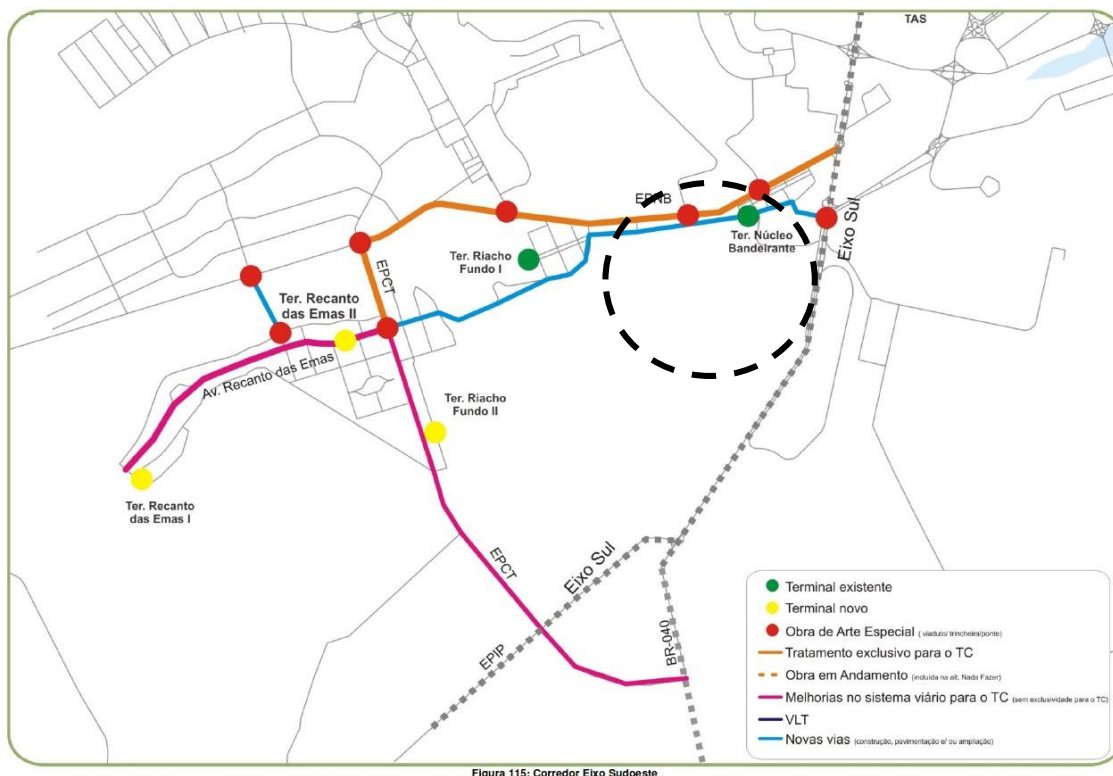


Figura 8A – PDTU – Eixo Sudoeste

2.2. Plano Diretor de Drenagem Urbana – PDDU

As diretrizes do Plano Diretor de Drenagem Urbana do Distrito Federal – PDDU a serem consideradas para o parcelamento do solo urbano são:

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

2.3. Plano de Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos – PGIRH – ATUALIZAR ENQUADRAMENTO DOS CURSOS D'ÁGUA

O Plano de Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos, desenvolvido pela Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento Básico do Distrito Federal – ADASA, compreende: prognóstico das demandas hídricas com cenários tendenciais e alternativos; comparação da disponibilidade versus demanda hídrica; análise da geração de cargas poluidoras; modelagem da qualidade da água para as bacias hidrográficas e o lago Paranoá; e medidas mitigadoras para controle quantitativo e qualitativo dos recursos hídricos. O Plano também propõe enquadramento dos corpos

hídricos, com base na Resolução CONAMA 357/2005, alterada pelas Resoluções 410/2009 e 430/2011.

Na proposta de enquadramento do Córrego Vicente Pires, o PGIRH apresenta as seguintes informações:

- O Córrego Vicente Pires: 100% das amostras pH, flúor, ferro dissolvido, nitrogênio amoniacal total, nitrito, nitrato e nitrogênio total atendem a Classe 1. Para os parâmetros turbidez e fósforo total, pelo menos 80% das amostras analisadas ficaram dentro dos limites da Classe 1. O parâmetro oxigênio dissolvido apresentou em 80% das amostras nos pontos VP10, VP30, VP40 e VP50, valores dentro dos limites da Classe 1. Somente o ponto VP20 observaram-se valores dentro dos limites da Resolução CONAMA 357/2005 para corpos d'água Classe 2⁷

Com relação ao Sistema de Esgotamento Sanitário do Distrito Federal, o Plano informa que a CAESB, em virtude da pequena disponibilidade hídrica em algumas localidades, onde não há vazão suficiente para diluição dos esgotos, planeja o incremento na eficiência de remoção de nutrientes da ETE Melchior e reversão da vazão de esgotos proveniente da população de Águas Claras e Vicente Pires da ETE Brasília Sul para ETE Melchior.

O Plano, ainda, estabelece metas para a melhoria da drenagem urbana na região. São elas:

- Eliminar os alagamentos na cidade para o risco e cenário de ocupação de projeto;
- Minimizar a poluição do escoamento pluvial, garantindo a sustentabilidade ambiental dos rios e reservatórios a jusante das áreas urbanizadas, como o lago Paranoá e outros reservatórios urbanos que fazem parte do sistema de abastecimento de água;
- Eliminar qualquer tipo de ravinamento, erosão e área degradada, produzidos pelo aumento da velocidade do escoamento pluvial, como resultado da urbanização.

2.4. Portaria nº 68, de 15 de fevereiro de 2012

Com o intuito de definir área de entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília, que visa salvaguardar a concepção, visibilidade, ambiência e manutenção física do bem tombado, o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN emitiu a Portaria nº 68, de 15 de fevereiro de 2012. Essa norma define a bacia do Lago Paranoá como área de interesse patrimonial e necessária à ambiência e visibilidade do conjunto urbanístico tombado (Figura 12A).

A Portaria estabelece que todas as intervenções na área de entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília deverão obedecer as seguintes diretrizes gerais (Portaria nº 68/2012-IPHAN, art. 2º):

I – Garantir a leitura do traçado e a preservação do espírito, concepção e ambiência do Plano Piloto, projetado por Lucio Costa, conforme disposto no documento Brasília Revisitada, anexo I do Decreto nº 10.829/1987 do Governo do Distrito Federal e da

Portaria nº 314/1992 do IPHAN;

II – Garantir a visibilidade do horizonte a partir da área tombada;

⁷ Resolução CONAMA 357/2005 - Art. 4º

III - classe 2: águas que podem ser destinadas:

a) ao abastecimento para consumo humano, após tratamento convencional;

b) a proteção das comunidades aquáticas;

c) a recreação de contato primário, tais como natação, esqui aquático e mergulho, conforme Resolução CONAMA nº 274, de 2000;

d) a irrigação de hortaliças, plantas frutíferas e de parques, jardins, campos de esporte e lazer, com os quais o público possa vir a ter contato direto; e

e) a aquicultura e a atividade de pesca.

III – Garantir a visibilidade do Plano Piloto a partir dos mirantes naturais existentes na cumeada da Bacia do Lago Paranoá.

Conforme art. 3º da referida Portaria, na área do entorno em questão, “qualquer projeto que envolva mudança no parcelamento e/ou uso do solo, incluindo novos loteamentos e/ou projetos de regularização fundiária deverá ser submetido ao IPHAN para análise e manifestação, nos termos do Art. 18 do Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, e da Portaria nº 420, de 22 de dezembro de 2010.”

A Portaria ainda divide a área de entorno em seis setores (Figura 9A), sendo que o Setor Habitacional Bernardo Sayão fazem parte do Setor de Entorno 03 – urbanização consolidada, para o qual se aplicam as seguintes disposições:

"Art. 7º O Setor de Entorno 03 – Urbanização Consolidada (SE-03) abrange o Guará, Águas Claras, Setor de Indústria e Abastecimento (SIA), Setor de Oficinas Sul (SOFs), Vicente Pires e Núcleo Bandeirante.

§ 1º Para os lotes total ou parcialmente localizados na faixa de 500 (quinhentos) metros, paralela à Via EPIA deverá ser submetido ao IPHAN qualquer projeto que ultrapasse o limite de 4 (quatro) pavimentos, sendo térreo mais 3 (três), ou 12 (doze) metros de altura, contados a partir da cota de soleira do lote definida pela administração distrital.

§ 2º Ao longo da faixa de cumeada da Bacia do Lago Paranoá, considerando-se 500 (quinhentos) metros para cada lado a partir do eixo da rodovia DF-001, deverá ser submetido ao IPHAN qualquer projeto que ultrapasse o limite de 4 (quatro) pavimentos, sendo térreo mais 3 (três), ou 12 (doze) metros de altura, contados a partir da cota de soleira do lote definida pela administração distrital.

§ 3º Para lotes situados nas cotas inferiores a 1090 (mil e noventa) metros de altitude, tomando como referência o nível mais alto da testada do lote, deverá ser submetido ao IPHAN qualquer projeto que ultrapasse o limite de 10 (dez) pavimentos ou 34 (trinta e quatro) metros de altura.

§ 4º Para lotes situados entre as cotas 1090 (mil e noventa) e 1175 (mil, cento e setenta e cinco) metros de altitude, tomando como referência o nível mais alto da testada do lote, deverá ser submetido ao IPHAN qualquer projeto que ultrapasse o limite de 7 (sete) pavimentos, sendo térreo mais 6 (seis), ou 21 (vinte e um) metros de altura.

§ 5º Para lotes situados nas cotas superiores a 1175 (mil, cento e setenta e cinco) metros de altitude, tomando como referência o nível mais alto da testada do lote, deverá ser submetido ao IPHAN qualquer projeto que ultrapasse o limite de 4 (quatro) pavimentos, sendo térreo mais 3 (três), ou 12 (doze) metros de altura. ”.

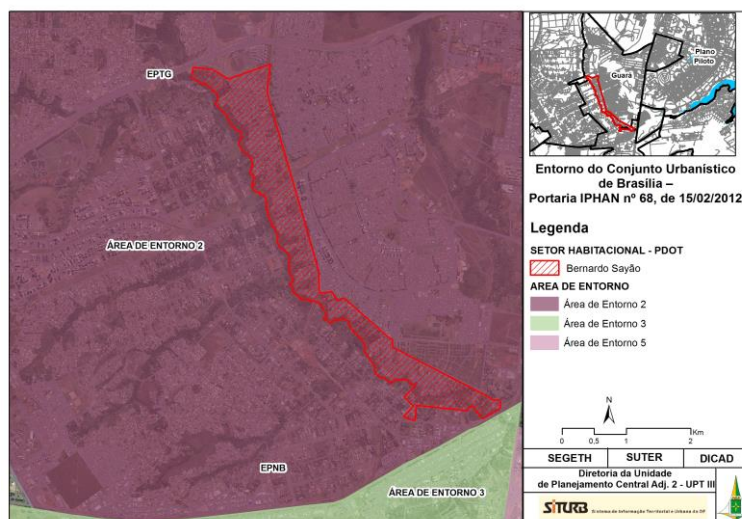


Figura 9A – Área do Entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília – Portaria 68/2012-IPHAN

3. ASPECTOS AMBIENTAIS

Para a definição destas diretrizes urbanísticas foram levantados aspectos ambientais da área do Setor Habitacional Bernardo Sayão, relativos às unidades de conservação que se inserem na poligonal de estudo; e ao diagnóstico do Zoneamento Ecológico-Econômico do DF. Essa abordagem

busca fundamentar a definição de parâmetros de uso e ocupação do solo com a análise dos aspectos físico-ambientais inerentes à área objeto das diretrizes.

A poligonal de estudo encontra-se inserida na bacia hidrográfica do Lago Paranoá, subbacia do Riacho Fundo. A área é drenada pelo córrego Vicente Pires.

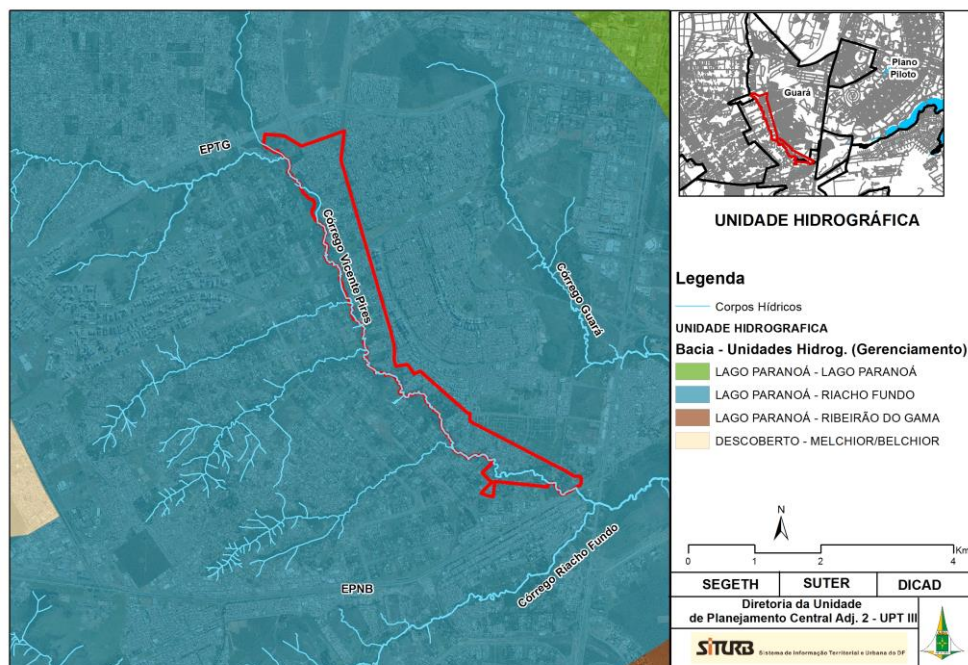


Figura 10A – Hidrografia

Ao longo do curso d'água e das nascentes delimitam-se as Áreas de Preservação Permanente - APPs, definidas no art. 4º da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre o Código Florestal Brasileiro.

4.1. Unidades de Conservação

Apresenta-se a seguir as interfaces da área objeto destas diretrizes com unidades de conservação instituídas no território do Distrito Federal, particularmente com relação à Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central.

4.1.1. Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central

A Área de Proteção Ambiental (APA) corresponde à 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. A Área de Proteção Ambiental (APA) do Planalto Central constitui unidade de conservação federal (administração de competência do Instituto Chico Mendes), instituída por meio do Decreto Federal s/n de 10 de janeiro de 2002, com a finalidade de proteger os mananciais, regular o uso dos recursos hídricos e o parcelamento do solo, garantindo o uso racional dos recursos naturais e protegendo o patrimônio ambiental e cultural da região.

Parte da área de estudo se insere na A APA do Planalto Central (Figura 11A).

Essa unidade ainda não dispõe de plano de manejo e respectivo zoneamento ambiental, instrumentos que estão em fase de elaboração.

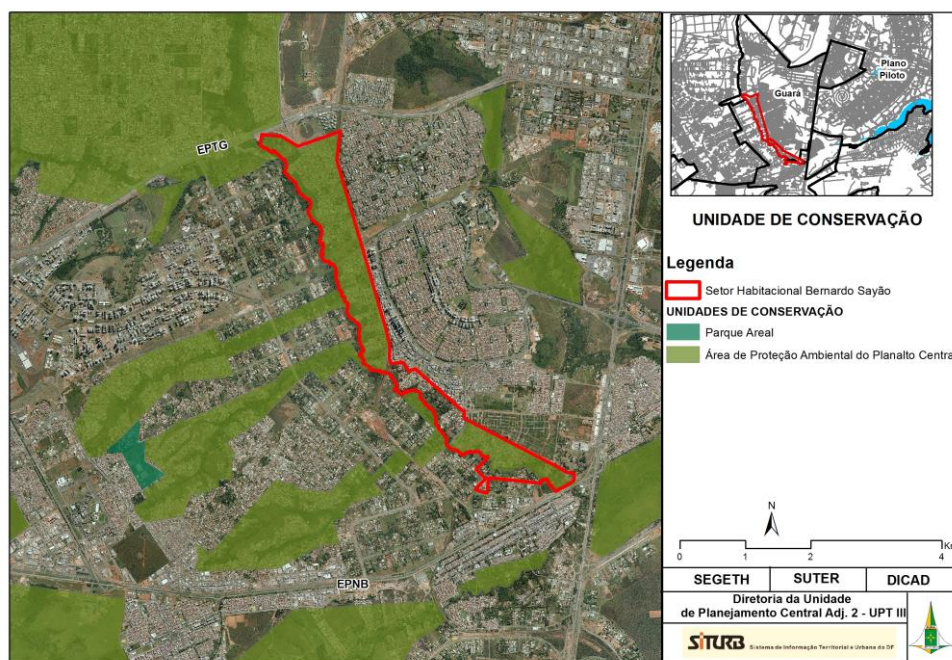


Figura 11A- APA do Planalto Central

4.2. Sensibilidade Ambiental – Zoneamento Ecológico-Econômico do DF

Para análise dos aspectos ambientais da área do Setor Habitacional Bernardo Sayão, 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 do ZEE/DF são passíveis de utilização para a definição de diretrizes urbanísticas e **não substituem os estudos de avaliação de impacto ambiental**, a serem solicitados pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental. Nesse sentido, os mapas de sensibilidade tem caráter preliminar, compatível ao planejamento territorial e urbano, não contemplando o detalhamento necessário ao projeto urbanístico. A delimitação mais precisa ou a identificação de áreas ambientalmente sensíveis deve ser objeto de estudos próprios.

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. Com relação à sensibilidade à redução da recarga e produção hídrica foram consideradas as variáveis de condutividade hidráulica do sistema aquífero poroso (solos mais permeáveis e de produção hídrica mais significativa), de compartimentações geomorfológicas existentes no território (áreas de plano elevado, plano intermediário, rebordo e vales dissecados), e de características de vazão registradas para os sistemas e subsistemas que compõem os aquíferos do domínio fraturado e fissuro-cárstico. O mapa de cobertura vegetal remanescente foi elaborado a partir de imagem de satélite de alta resolução de 2009.

A análise integrada dos mapas de sensibilidade à erosão, geomorfológico, de declividade e de restrições legais à ocupação resultou na elaboração de mapa síntese de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo urbano. E a análise particularizada dos mapas de sensibilidade à recarga de

Diretrizes Urbanísticas –Setor Habitacional Bernardo Sayão

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação.

Governo do Distrito Federal - GDF

aquíferos e de cobertura vegetal remanescente resultou em elementos norteadores de parâmetros urbanos de ocupação do solo.

4.2.1. Sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo urbano

A classificação da sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo para fins urbanos considerou as seguintes categorias a partir dos critérios discriminados a seguir:

Muito alta sensibilidade ao parcelamento – áreas com restrições legais à ocupação, inclui as APP, declividade igual ou superior a 30% e solos hidromórficos, veredas.

Alta sensibilidade ao parcelamento – áreas com muito alta ou alta sensibilidade do solo à erosão e situadas em escarpa;

Média sensibilidade ao parcelamento – áreas com média sensibilidade do solo à erosão e situadas em área de rebordo, elemento de transição entre chapada elevada e plano intermediário;

Baixa sensibilidade ao parcelamento – áreas com baixa sensibilidade do solo à erosão e situadas em área de chapada elevada e plano intermediário.

Os critérios utilizados estão representados nos mapas a seguir (Figuras 12A a 13A), e a análise integrada obtida do cruzamento desses mapas consta do mapa síntese de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo, Figura 16A.

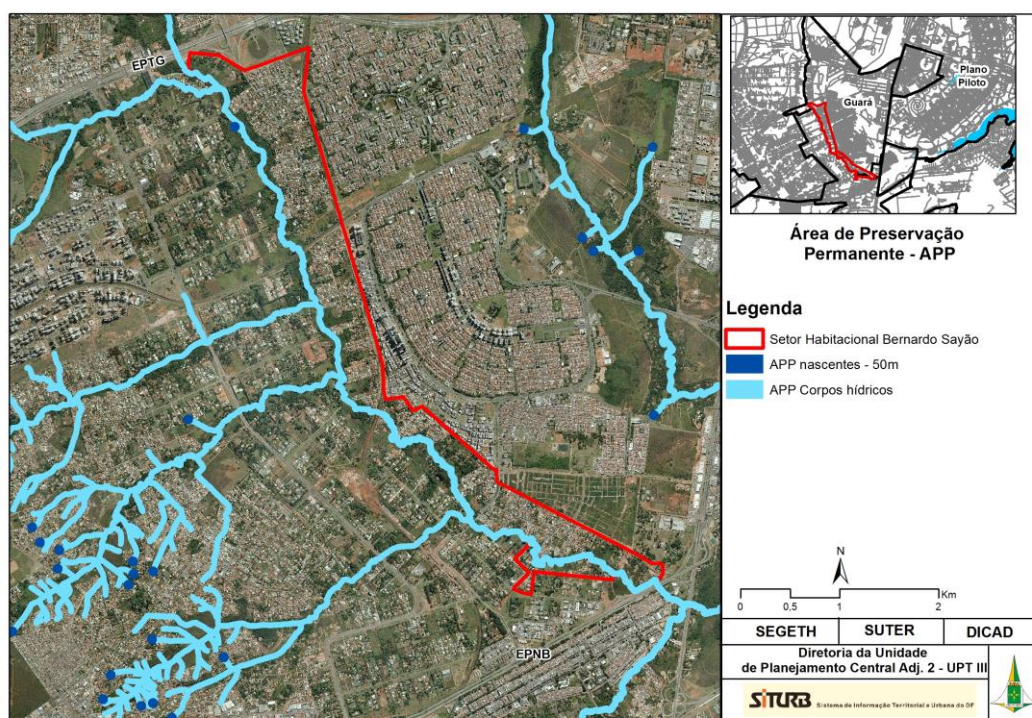


Figura 12A – APP de nascentes e corpos hídricos do ZEE/DF

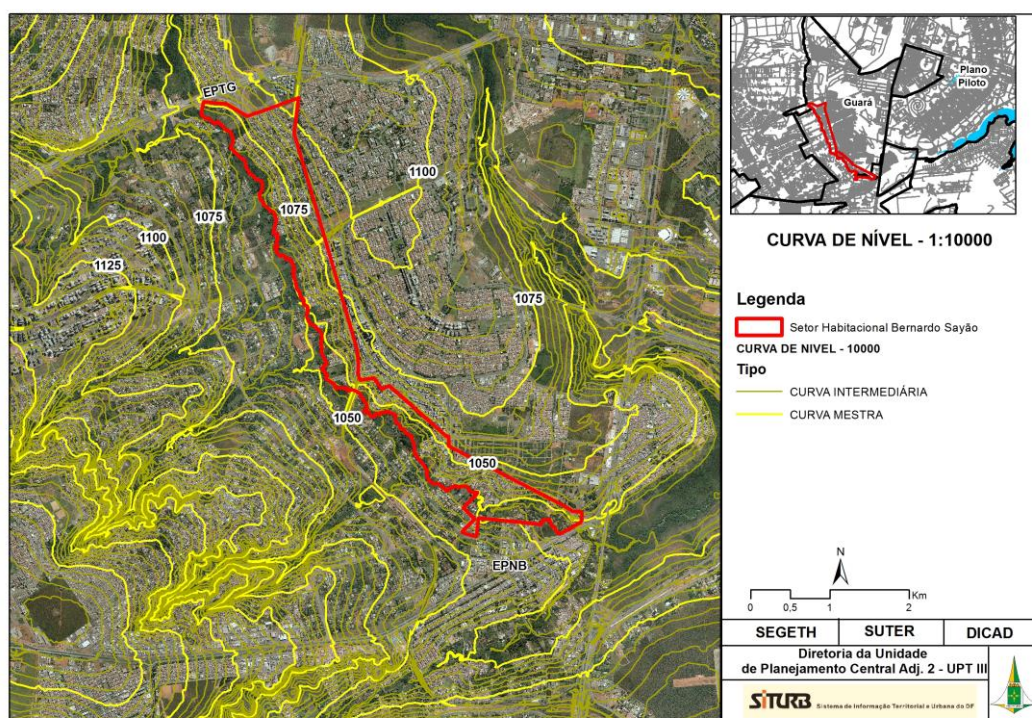


Figura 13A—Curvas de Nível

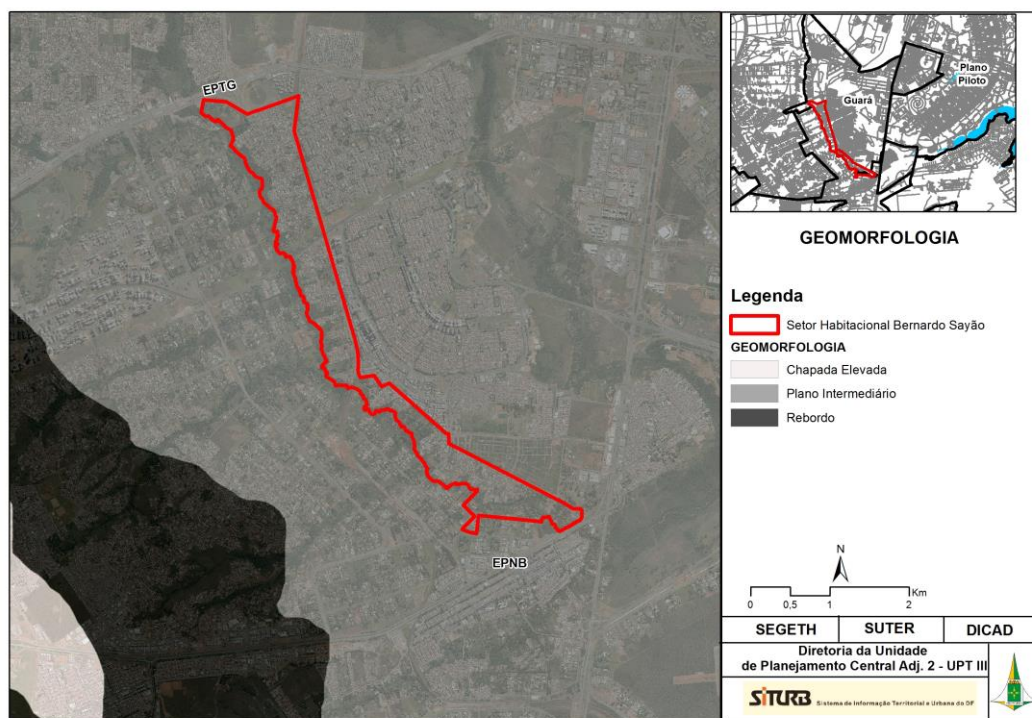


Figura 14A - Figura Mapa de Unidades Geomorfológicas ZEE/DF.

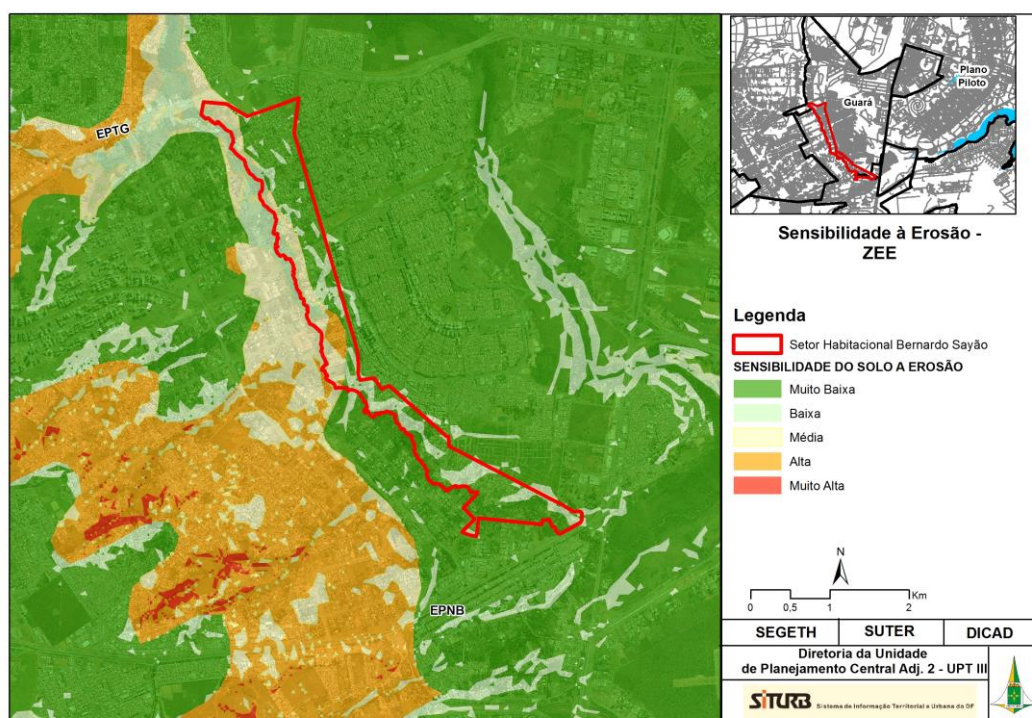


Figura 15A- Sensibilidade dos solos à erosão ZEE/DF.

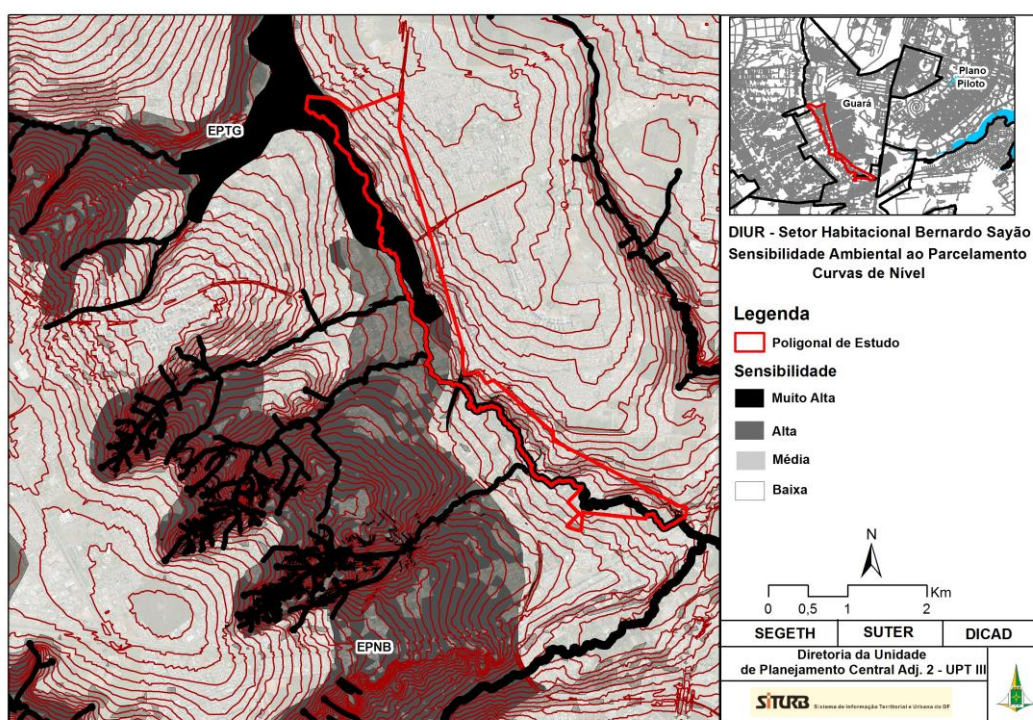


Figura 16A: Mapa de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo.

4.2.2. Sensibilidade à recarga de aquíferos

Quanto aos aquíferos, observa-se que nas áreas onde há predomínio de latossolos (solos permeáveis de maior condutividade hidráulica), ocorre maior fluxo vertical e infiltração das águas, e consequentemente maior sensibilidade à redução de recarga e produção hídrica. (Figura 23A). Nas

áreas onde o relevo é escarpado, porção norte da região, e nas áreas em que há presença de cambissolo, em decorrência da maior declividade, predomina o escoamento superficial sobre a infiltração de águas pluviais, resultando em baixa sensibilidade à recarga de aquíferos.

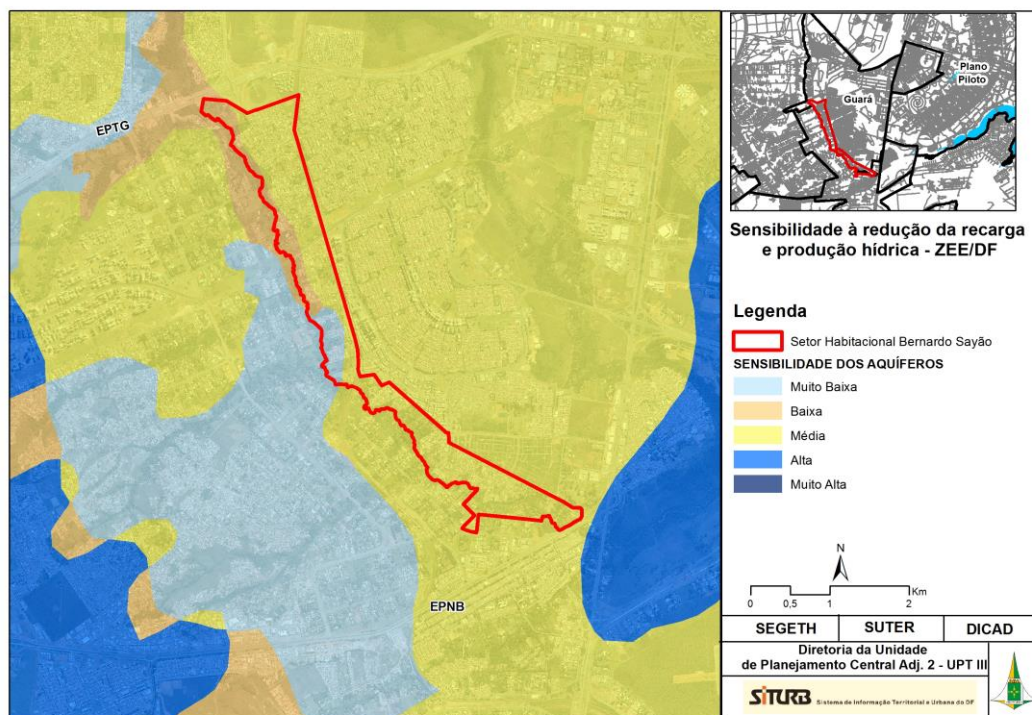


Figura 17A – Sensibilidade à redução erosão da recarga e produção hídrica ZEE/DF

4.2.3. Cobertura de vegetação nativa

Segundo mapa de cobertura de vegetação do ZEE/DF (Figura 18A), 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.

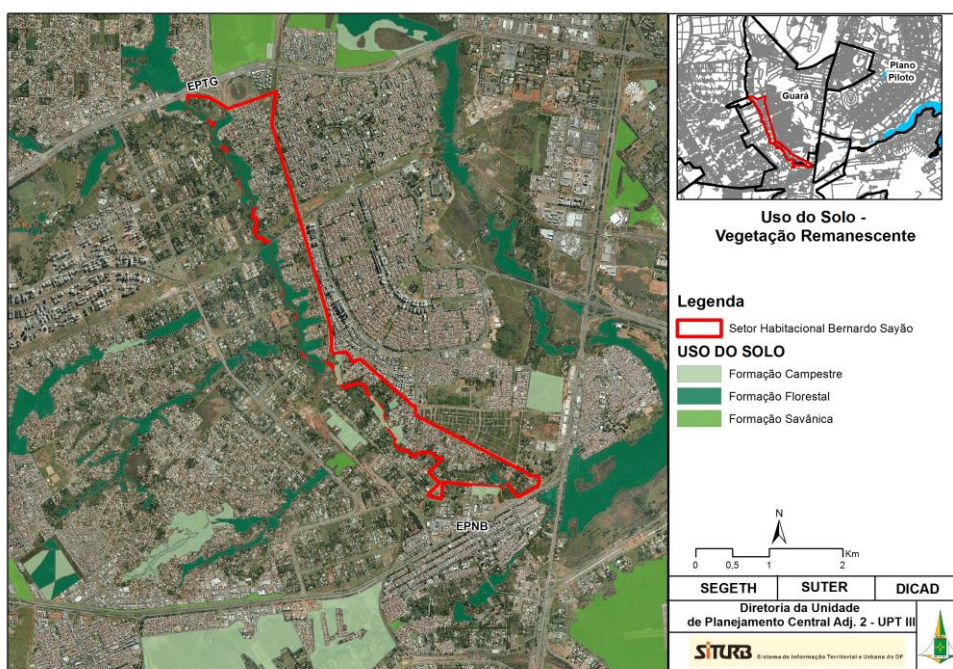


Figura 18A – Remanescente de Vegetação ZEE/DF

4.3. Recomendações do estudo ambiental

O Setor Habitacional Bernardo Sayão foi objeto de Estudo de Impacto Ambiental/EIA e respectivo Relatório de Impacto Ambiental/RIMA, elaborados no âmbito do licenciamento ambiental dos projetos de regularização fundiária de parcelamentos informais.

O estudo ambiental apontou as principais fragilidades, condicionantes e diretrizes ambientais para o projeto de urbanismo, com o objetivo de orientar o mesmo de forma a reverter os danos ocorridos pela ocupação irregular e para evitar novos prejuízos socioambientais na área.

O mapeamento temático evidenciou que a urbanização intensa decorreu em degradação ambiental como desbaste da vegetação, aterramento de nascentes e cursos d'água, além da alteração completa de canais de drenagem. Em alguns pontos a APP foi identificada somente por análise multitemporal. Constatou-se que as nascentes estão bastante vulneráveis, pois a cobertura vegetal é inexistente ou inexpressiva.

Conforme diagnosticado no EIA/RIMA a área apresenta ocupações residenciais que interferem com a Área de Preservação Permanente do córrego Vicente Pires.

Por meio de uma análise multitemporal, complementada com visitas a campo, no âmbito do EIA/RIMA realizou-se o mapeamento de áreas onde nascentes, trechos de córrego e suas respectivas Áreas de Proteção Permanente – APP, sofreram intensas intervenções humanas, descaracterizando, quase por completo, esses elementos da hidrologia local.

Em virtude de a área encontrar-se bastante alterada e a ocupação ter sido realizada sem nenhum planejamento, foi elaborada uma análise histórica da região para avaliar a drenagem natural que ali existia. O resultado demonstrou que vários canais não existiam mais ou estavam deslocados de sua rede original. Foram realizadas as vistorias técnicas para confirmar a existência de cursos d'água, levando-se em consideração a definição de curso d'água apresentada no Decreto Distrital nº 30.315, de 29 abril de 2009 e pelo Novo Código Florestal.

Para os cursos d'água que foram registrados na análise multitemporal, mas que não foram identificados em campo, devido ao alto grau de antropismo da área de estudo, não sendo possível a sua identificação com precisão nos seus limites atuais, foram catalogados como vestígios de APP - **“área de monitoramento/vestígios de APP”**. Para estes casos, a faixa de proteção ambiental foi delimitada em 15 metros, conforme o Artigo 65 da Lei Nº12.651/2012 (e suas alterações).

Outro fator que gerou grande incerteza na delimitação das APP de córregos foi a impossibilidade de medições e levantamentos de dados em campo nos lotes totalmente murados. Em muitos casos, a equipe técnica do EIA não recebeu autorização dos moradores para realizar a verificação técnica in loco, para identificar a ocorrência de cursos d'água atuais nas áreas em que a análise multitemporal mostrou algum indício de água (vide exemplo na Figura 19A).



Figura 19A - Exemplo de “Área de Monitoramento”

Como não há precisão técnica para as medições de APP em córregos aterrados e canalizados, nem dados suficientes devido à impossibilidade de acesso aos lotes privados, o EIA recomendou que as regiões identificadas através de dados históricos (análise multitemporal) deverão ser avaliadas pelos órgãos competentes para definição da faixa de preservação. Essas áreas deverão ser avaliadas quanto às condições técnicas de execução e manutenção, garantindo a segurança dos moradores que ali terão suas residências regularizadas.

As considerações do Estudo de Impacto Ambiental, incorporadas ao MDE – RP 055/11, elaborado pela TERRACAP, nominou em categorias distintas as ocupações que estavam em desacordo com as leis ambientais: áreas de monitoramento e áreas de riscos.

As áreas de monitoramento foram definidas como sendo aquelas onde havia APP, nascentes, as diversas formas de drenagem intermitente (sulcos, ravinas, talvegues, etc.), trechos de córregos perenes desviados, entre outras, condicionando a ocupação definitiva, ou seja, ao reconhecimento que a ocupação reúne condições para ser considerada unidade imobiliária urbana.

Estudos com instrumentação adequada nessas áreas poderão verificar a segurança das ocupações sobre solos colapsíveis, moles ou outras categorias de solo do Distrito Federal. Essas áreas devem ser objeto de estudos mais detalhados para que se verifique a necessidade de reforço das fundações das edificações existentes ou tratamento do freático (rebaixamento), antes de quaisquer novas ocupações. O tratamento do solo (aterro, reforço, rebaixamento, entre outros) não deve ser localizado em apenas em uma unidade imobiliária, mas sim onde se dá a ocorrência de fenômenos que careçam de intervenções, a fim de garantir a estabilidade, não apenas das construções, mas de toda a rede de infraestrutura.

Segundo os preceitos da Lei 6.766/79, tanto as Áreas de Monitoramento, quanto as Áreas de Riscos constituem situações impróprias para a ocupação urbana, conforme artigo 3º, transcrito a seguir:

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

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

...

Diretrizes Urbanísticas –Setor Habitacional Bernardo Sayão

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação.

Governo do Distrito Federal - GDF

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

As ocupações sobre a rede de drenagem, nascentes e APP (solos moles) poderiam ser classificadas como áreas de risco, pois a subsidência e recalques são tão passíveis de ocorrer nas áreas de monitoramento propostas, quanto às inundações, encharcamentos e deslizamentos superficiais das áreas de riscos.

As ocupações que hoje se encontram sobre as possíveis áreas de preservação permanente, alterando a superfície natural do solo - sem estudos que minimizassem as alterações da hidrologia local, aterrando e/ou desviando as diversas formas de ocorrência de corpos hídricos (nascentes, drenagem intermitente, entre outras) - caracterizam-se como um passivo ambiental difícil de ser revertido para o estado de equilíbrio ecológico relativamente estável, mas também configuram-se como uma situação de risco para ambientes urbanos consolidados, propiciando a formação de "pipes", que engolem ruas, calçadas e residências, fenômeno cada vez mais comum nas áreas de grandes cidades brasileiras.

A Lei da Política Nacional de Proteção e Defesa Civil – Lei nº 12.068, de 10 de Abril de 2012 - preencheu a lacuna do Gerenciamento de Áreas de Risco, quando definiu competências dos entes federados. O Distrito Federal incorpora as competências estaduais e municipais:

- Identificar e mapear as áreas de risco e realizar estudos de identificação de ameaças, suscetibilidades e vulnerabilidades, em articulação com a União e os Municípios;
- Apoiar, sempre que necessário, os Municípios no levantamento das áreas de risco, na elaboração dos Planos de Contingência de Proteção e Defesa Civil e na divulgação de protocolos de prevenção e alerta e de ações emergenciais;
- Incorporar as ações de proteção e defesa civil no planejamento municipal;
- identificar e mapear as áreas de risco de desastres;
- Promover a fiscalização das áreas de risco de desastre e vedar novas ocupações nessas áreas;
- Vistoriar edificações e áreas de risco e promover, quando for o caso, a intervenção preventiva e a evacuação da população das áreas de alto risco ou das edificações vulneráveis;
- Manter a população informada sobre áreas de risco e ocorrência de eventos extremos, bem como sobre protocolos de prevenção e alerta e sobre as ações emergenciais em circunstâncias de desastres;

O Estatuto da Cidade dispõe sobre aspectos relacionados à segurança da população no que diz respeito às áreas de risco:

Art. 2o A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

...

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

...

h) a exposição da população a riscos de desastres.

A Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar acrescida dos seguintes arts. 42-A e 42-B:

“Art. 42-A. Além do conteúdo previsto no art. 42, o plano diretor dos Municípios incluídos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos deverá conter:

I - parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e a contribuir para a geração de emprego e renda;

II - mapeamento contendo as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos;

III - planejamento de ações de intervenção preventiva e realocação de população de áreas de risco de desastre;

IV - medidas de drenagem urbana necessárias à prevenção e à mitigação de impactos de desastres; e

Diretrizes Urbanísticas –Setor Habitacional Bernardo Sayão

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação.

Governo do Distrito Federal - GDF

V - diretrizes para a regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares, se houver, observadas a Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, e demais normas federais e estaduais pertinentes, e previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, onde o uso habitacional for permitido.

§ 1o A identificação e o mapeamento de áreas de risco levarão em conta as cartas geotécnicas.

§ 2o O conteúdo do plano diretor deverá ser compatível com as disposições insertas nos planos de recursos hídricos, formulados consoante a Lei no 9.433, de 8 de janeiro de 1997.

§ 3o Os Municípios adequarão o plano diretor às disposições deste artigo, por ocasião de sua revisão, observados os prazos legais.

§ 4o Os Municípios enquadrados no inciso VI do art. 41 desta Lei e que não tenham plano diretor aprovado terão o prazo de 5 (cinco) anos para o seu encaminhamento para aprovação pela Câmara Municipal.”

Em resumo, as APPs de córrego identificadas e delimitadas com precisão foram calculadas baseadas em dados de córregos atuais, verificados em campo, e com possibilidade de medição da faixa lateral a partir da margem do rio.

Cabe destacar que, muitos dos cursos d'água representados na cartografia do Distrito Federal não apresentam as características de curso d'água, pois falta o elemento essencial para caracterizá-lo, que é o afloramento do lençol freático. Desta forma, o EIA considerou apropriado denominar esses escoamentos superficiais como sendo canal natural de escoamento superficial (sulco ou ravina), conforme definição apresentada no Decreto 30.315/2009. Apesar dos canais naturais de escoamento superficial das águas pluviais não serem considerados, por sua própria definição como APP, isso não diminui a sua importância quanto função ambiental que eles exercem no disciplinamento das águas pluviais.

Diante dos levantamentos de campo, a hidrografia apresentado no EIA diverge do mapa hidrológico oficial do Distrito Federal. Isto ocorre, principalmente, em função da escala de trabalho e os métodos de levantamento de dados utilizados na elaboração. Pela forma como são produzidas as bases cartográficas (escala de trabalho e metodologia), essas informações não devem ser usadas para se tomar decisões técnicas, principalmente para caracterização de APP, devendo sim, ser usado como uma referência dos locais que devem ser investigados.

As APPs de veredas concentram-se ao longo dos cursos d'água e em áreas mais planas. Predominantemente, esta categoria de área de preservação está associada aos gleissolos e à presença de Buritis (mauritana flexuosa) e suas faixas ou raios de preservação são de 50 metros. Já as APPs de nascentes ocorrem principalmente nas cabeceiras dos córregos (Vereda da Cruz, Arniqueira, Vereda Grande, Veredão). Os raios de proteção são de 50 metros. Essas duas categorias de APP não tiveram suas dimensões flexibilizadas pelo Novo Código Florestal.

Em muitos trechos da área de estudo as APPs apresentam ocupações irregulares, com usos residenciais e/ ou agrícolas. As APPs encontram-se claramente identificadas nas plantas URB do projeto.

Para retratar a questão da degradação ambiental das APPs, o EIA/RIMA evidenciou a necessidade da adoção de medidas de controle ambiental para recuperação dos mananciais ainda existentes. Somada a isso a revegetação dos locais que ainda não estão ocupados promoverá a preservação da qualidade das águas dos córregos e servirá de corredor ecológico para a fauna registrada na área.

O estudo ambiental propõe incrementar a área de conservação localizada dentro da poligonal dos Setores, por meio da criação de um parque urbano/ vivencial abrangendo áreas em volta das cabeceiras e APPS dos córregos que atravessam a área de estudo. A proposta se apoia em dois

Diretrizes Urbanísticas –Setor Habitacional Bernardo Sayão

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação.

Governo do Distrito Federal - GDF

motivos principais: (i) boa parte das áreas que circundam as APPs dos Córregos Vereda da Cruz, Arniqueira e Vereda Grande estão impedidas ao parcelamento urbano em função da declividade do terreno (mais de 30% de inclinação); por isso, o Estudo Ambiental sugeriu que estas áreas, sejam transformadas em Parque, com uso urbano e vivencial, o que vem ao encontro das necessidades dos moradores da região. E (ii), como parte da área do Parque Areal, segundo a poligonal da LC 90 – PDL de Taguatinga, possui ocupações irregulares, que foram incluídas na poligonal da ARINE Arniqueira, o EIA sugere que se mantenham as ocupações localizadas fora de APP e, como compensação, sejam utilizadas as áreas com declividades acima de 30% e as faixas não ocupadas entre 15 e 30m a partir da margem dos córregos para incrementar a área do parque proposto.

Evidencia ainda a criação de um corredor ecológico nas margens do Córrego Vicente Pires. Esse corredor propiciaria o fluxo gênico para a ARIE do Riacho Fundo e conexão com outro possível corredor ecológico que contemplaria as APP do córrego Riacho Fundo. Além de propiciar a conexão, o corredor ajudaria a fortalecer a recuperação e manutenção da APP do Córrego Vicente Pires. Cabe destacar que, para melhorar o trânsito de animais e promover o fluxo gênico entre as espécies, é recomendado um passa fauna nas rodovias que cortam as áreas conservadas com vegetação entre o Parque Nacional de Brasília e a ARIE do Riacho Fundo.

Devido às características de geológicas da área de estudo, com presença de Ardósia, rochas intensamente fraturadas, além de Metarritmitos Arenosos, com lineamentos de fraturas e cisalhamento, que pode induzir à ocorrência de áreas de risco geotécnico, é aconselhável a exigência de laudos de sondagem para atestar a suficiente resistência do solo, em nível dos projetos de edificações.

De acordo com as características da pedologia da área, e em razão do intemperismo sobre a litologia local, os solos são preponderantemente cambissolos, caracterizados pela presença maciça de concreções lateríticas (em função das rochas de origem dos processos de intemperismo), texturas franco-arenosas com teores uniformes de argila. Estes solos configuram as partes mais altas e planas de relevo, nos trechos que constituem divisores de águas das diferentes sub-bacias. É imprescindível implantar um sistema de drenagem eficiente para evitar processos erosivos de grande intensidade. Os gleissolos são predominantes em trechos significativos nas cabeceiras dos córregos Vereda da Cruz, Arniqueira e Vereda Grande, assim como nos vales encaixados dos mesmos. Nessas áreas, somente serão regularizadas ocupações localizadas fora de Áreas de Preservação Permanente, nas quais deverão ser realizadas as intervenções de engenharia que garantam a estabilidade do solo em nível dos projetos de edificações; em nível do projeto de urbanismo, essas áreas deverão contar com sistema de drenagem pluvial eficiente, que minimize o acúmulo de água no solo.

Diferente disso, os solos presentes nas áreas de veredas, por serem mal drenados ou completamente brejosos, apresentam-se com alto risco do ponto de vista geotécnico para ocupação humana devido à alta colapsividade, colmatção e instabilidade mecânica. São solos de textura argilosa, permanentemente saturados. De um modo geral, essas áreas devem ter a ocupação evitada, uma vez que apresentam elevado risco a recalques e consequentes deslizamentos por movimentação lateral. Além de apresentarem problemas geotécnicos, esta classe de solo está associada a uma fitofisionomia ambientalmente vulnerável, o que remete sua preservação, mesmo em locais onde a ocupação humana reduziu sua ocorrência.

Os trechos menos íngremes, os pediplanos/ semiplatôs entre os córregos, apresentam declividades entre 5 e 10%. Os vales encaixados apresentam declividades entre 10 e 30% e há trechos pontuais acima de 30%. Em atendimento à Lei Federal 6.766/79, os trechos com declividade acima de 30% não podem ser ocupados, exceto quando diagnosticados como situações pontuais, provocadas pela ocupação irregular do solo e passíveis de serem revertidas.

Com relação à hidrogeologia diagnosticou-se que a área encontra-se em grande parte com inexpressiva à moderada vulnerabilidade à contaminação, com tendência a diminuir a partir da desativação das fossas sépticas locais e da implantação do sistema de esgotamento sanitário. As superfícies de cabeceiras dos córregos Arniqueira, Vereda Grande e Vereda da Cruz constituem áreas de recarga de aquíferos locais, que devem ser protegidas e preservadas, ou seja, essas áreas não podem ser ocupadas.

Para a definição/mapeamento das **áreas de risco** o EIA/RIMA considerou a sobreposição das seguintes variáveis: tipos de solo, declividade, classe de uso, litologia e inundação. Assim, o mapa de risco apresentado no EIA/RIMA representa o cruzamento dos riscos de suscetibilidade à erosão, vulnerabilidade à contaminação e inundação.

Com risco moderado nas cabeceiras dos córregos e trechos pontuais de risco alto nas áreas mais planas onde há risco de inundação às margens do Córrego Vicente Pires e do Córrego Vereda Grande. De um modo geral, as áreas de risco de inundação devem-se à ausência de drenagem e à intensa impermeabilização do solo. Isto acarreta no aumento do escoamento superficial provocando uma forte concentração de água que chega ao córrego em um curto intervalo de tempo, comprometendo, assim, sua capacidade atual de suporte.

O EIA/RIMA recomendou a recuperação das margens e encostas do Córrego Vicente Pires, o retaludamento das margens e laterais deste córrego e a realocação das ocupações detectadas em áreas de alto risco. Para evitar problemas de solapamento das margens, devem-se adotar técnicas de terraceamento, visando diminuir o escoamento superficial e consequentemente a formação de processos erosivos.

O EIA/RIMA também fez a ressalva de que, o risco de inundação poderá ser reduzido por meio de intervenções de engenharia (serviço de limpeza e recuperação de rios e canais de drenagem, implantação de sistema de drenagem superficial, de proteção vegetal em taludes e solo exposto, proteção de margens, desmonte de blocos rochosos e matacões, estruturas de contenção e proteção de margens de canais, obras de terraplanagem, etc.) para o disciplinamento das águas e correção dos problemas de alagamento verificados no local. Nesse sentido, é imprescindível a implantação do projeto de drenagem pluvial, elaborado no escopo do contrato citado, pois virá a reduzir as áreas de risco de inundação

No que diz respeito à possibilidade de risco de erosão, foram identificadas extensões significativas de áreas com declividade de 30% ou maior. Nessas áreas, em princípio, não é permitido o parcelamento urbano, conforme disposto pela Lei Federal 6.766/79 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano). Entretanto, no mapa de declividade do EIA/RIMA observou-se a ocorrência de manchas esparsas, pontuais e descontínuas, cuja forma não acompanha a configuração natural do terreno, evidenciada pelas curvas de nível. Foi realizada então uma análise dessas situações, sobrepondo os limites das ocupações existentes ao mapa de declividade. A análise permitiu concluir que, trata-se, predominantemente, de situações de alteração da declividade pelos ocupantes, que aplanaram ou

aterraram pequenas áreas para poder edificar mais facilmente, criando desníveis e taludes nos limites das ocupações.

Após essa análise, o EIA/RIMA estipulou, para as situações mapeadas como declividade de 30% ou maior, as seguintes diretrizes:

- a) Nas áreas com declividade de 30% ou maior, deverão ser mantidas as APPs de curso d'água de 30 metros, uma vez que trata-se de áreas não passíveis de parcelamento (Art.3º da Lei Federal 6.766/79);
- b) Nas áreas onde foi mapeada claramente declividade de 30% ou maior, que configuram situações de risco geotécnico, as ocupações deverão ser retiradas e as áreas recuperadas;
- c) Nos casos de ocupações inseridas parcialmente em áreas onde ocorrem manchas descontínuas e esparsas de declividade maior que 30% e fora de APP, avalia-se que as manchas pontuais, descontínuas e com configuração diferente daquela própria da declividade natural do terreno, são resultado da intervenção antrópica para facilitar a ocupação da área, de forma que foram criados taludes e desníveis abruptos, que não existiam na situação original do terreno. Portanto, se aplica a exceção aberta no Art. 3º da Lei Federal 6.766/1979, pois se trata de declividade pontual e descontínua, onde, (i) é necessário confirmar o risco geotécnico por meio de laudos de sondagem na área específica em questão, e, (ii) o possível risco geotécnico pode ser eliminado com intervenções de engenharia corretamente dimensionadas;
- d) O projeto de urbanismo deverá apresentar uma linha de restrição à ocupação por declividade, conforme os seguintes critérios:
 - Desconsiderar manchas pontuais e esparsas que não caracterizam risco geotécnico;
 - Dentro das áreas destinadas a parques não será traçada a linha de restrição por declividade, pois se trata que não terão ocupação.
 - A linha de restrição por declividade será traçada dando um *buffer* de 3,00m (três metros) a partir do contorno da mancha de declividade de 30% ou maior, apresentada no EIA/RIMA. O *buffer* constitui medida de segurança para garantir a estabilidade do terreno em volta da área com restrição.
- e) As ocupações que apresentem interferência da linha de restrição por declividade sejam regularizadas com as seguintes restrições, que visam garantir a segurança dos moradores e a integridade das estruturas e infraestruturas na área:
 - A parte do lote (a ser registrado) localizada dentro do contorno definido pela linha de restrição por declividade só poderá ser edificada se apresentado e executado o correspondente projeto de fundação e estabilização de taludes, assinado por profissional competente, que garanta a eliminação de risco geotécnico nessa área;
 - No caso do lote que já está edificado, a outorga do habite-se das edificações será condicionada à apresentação e execução dos projetos acima especificados.
- f) As unidades imobiliárias que apresentam interferência com a linha de restrição por declividade são listadas no anexo V.

O mapa síntese de condicionantes ambientais restritivos à ocupação, integrante do EIA/RIMA, define as áreas passíveis de urbanização. Verifica-se que grande parte da área está apta à ocupação urbana, a exceção dos pediplanos nas faixas de gleissolos, das áreas de declividades superiores a 30% (exceto situações pontuais) e das APPs de nascente, córregos e veredas, sendo que o projeto deve atentar para as atividades compatíveis com o Plano de Manejo da APA do Planalto Central.

Nas áreas planas, em faixas de APP de córrego, de vereda e de nascente, é proposto que sejam preservadas e recuperadas as matas de galeria, haja vista a fragilidade ambiental dos solos e a propensão à inundação.

O EIA/RIMA pronunciou-se favorável à regularização urbanística, fundiária e ambiental do setor habitacional, desde que sejam obedecidas as seguintes diretrizes ambientais:

- a) Para a regularização de ocupações consolidadas em APP as mesmas terão seus limites ajustados de maneira a excluir as áreas localizadas dentro de APP conforme estabelece o Novo Código Florestal para área de ARINE, com suas áreas limitadas às da ocupação atual fora da APP, ou seja, área de APPs não poderá constituir os limites da unidade registrada;
- b) Os limites das unidades imobiliárias criadas no projeto de urbanismo em áreas não ocupadas não poderão interferir com as faixas de APP definidas no EIA/RIMA do Setor Habitacional Arniqueira (Topocart, 2013);
- c) Não serão regularizadas as ocupações localizadas nas Áreas de Preservação Permanente – APP's, definidas no Artigo 4º da Lei n.º 12.651/12 e suas alterações: nas APPs de Nascente (raio de 50 metros), nas APP de Veredas (raio de 50 metros) e nas APP de Cursos d'água, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de 30 metros. Nas áreas declaradas como ARINE, conforme previsto no Artigo 65º da referida Lei, somente será adotada a redução da faixa

Diretrizes Urbanísticas –Setor Habitacional Bernardo Sayão

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação.

Governo do Distrito Federal - GDF

- conforme permitido por lei (15 metros), nos casos que existirem ocupações consolidadas na APP. Esses córregos serão analisados individualmente, e as ocupações caso a caso, para definição de uma faixa de APP que possuirá largura variável entre 15 e 30 metros, visando reduzir o impacto socioambiental provocado pela regularização do setor habitacional. Todas as edificações localizadas nas áreas denominadas como APP, deverão ser relocadas e a área deverá ser recuperada e reflorestada;
- d) Caso a ocupação se localize parcialmente dentro da faixa de APP de 15 metros do curso d'água, será passível de compor a unidade imobiliária apenas a porção da ocupação que está fora dessa faixa. Nestes casos, deverão ser removidas/demolidas as edificações ou partes destas, quando da obtenção do alvará de construção para adequação da edificação. As áreas desobstruídas após remoção das ocupações deverão ser recuperadas/reflorestadas conforme proposto no EIA/RIMA.
 - e) Em função da ocupação local não respeitar um padrão de urbanização, os cursos d'água que se enquadrarem no **Artigo 65º** serão tratados caso a caso, para reduzir o impacto socioambiental;
 - f) Na recuperação ambiental das áreas denominadas como APP deverá obedecer-se as diretrizes previstas no Plano de Recuperação de Áreas Degradadas – PRAD e de Proteção dos recursos genéticos remanescentes para APP, para compensar as perdas incidentes no ecossistema local;
 - g) Ocupações consolidadas em áreas definidas como Áreas de Parcelamento Condicionado (APC), caso possam ser regularizadas posteriormente, devem ser objeto de aplicação do instrumento da Compensação Urbanística, previsto na Seção XI do Capítulo III – Dos Instrumentos Jurídicos do Plano diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT- DF, a ser regulamentado por Lei específica que declare as Áreas de Parcelamento Condicionado inseridas no SHAr como de interesse público para fins de regularização, conforme previsto no § 2º do Art. 199, estabelecendo as medidas compensatórias ou mitigadoras para, excepcionalmente, permitir a regularização das unidades.
 - h) Nas áreas com declividade de 30% ou maior, deverão ser mantidas as APPs de curso d'água de 30 metros e as ocupações existentes deverão ser removidas, exceto nos casos especificados na alínea j a seguir;
 - i) Nos casos das ocupações cuja área ocorrem áreas pontuais e esparsas de declividade de 30% ou maior, conforme exceção permitida pela Lei Nº 6.766/1979 - Lei do Parcelamento do Solo Urbano, as unidades imobiliárias poderão ser criadas, sendo o Habite-se das edificações condicionado à apresentação e execução dos projetos de engenharia civil necessários para garantir a estabilidade do terreno dentro dos limites das mesmas; para isso, o projeto de urbanismo deverá definir a **linha de restrição por declividade**, que permitirá identificar quais as unidades imobiliárias que apresentam essa restrição. As unidades imobiliárias que apresentem incidência da linha de restrição por declividade, nas plantas do projeto de urbanismo, serão listadas no presente Memorial Descritivo de Regularização de Parcelamento (MDE-RP) como unidades com condicionamento para emissão de habite-se. A linha de restrição por declividade será traçada nas plantas de urbanismo conforme descrito no item 5.2.3.7 deste MDE-RP;
 - j) Como medida de compensação ambiental, nos casos em que parte da ocupação sem edificação estiver dentro da APP de 30 metros do curso d'água e fora da APP de 15 metros, essa porção será excluída da unidade imobiliária a ser criada, e passará a compor as áreas destinadas a parque; portanto, áreas de ocupações atuais não edificadas, localizadas na faixa entre 15 e 30 metros a partir do curso d'água, não comporão as unidades imobiliárias a serem registradas, resguardados os afastamentos mínimos definidos no projeto de urbanismo;
 - k) Conforme estabelece o Artigo 65º do Novo Código Florestal (inciso VII da Lei 12.651/12), poderão ser determinadas áreas de proteção maiores que a APP de 30 metros, em locais onde a ocupação humana ainda não foi consolidada, as quais deverão compor um Parque Urbano. A adoção de tal ação torna-se positiva, tanto do ponto de vista social, pois a população local teria um adensamento da área verde (praças, parques, etc.), como do ponto de vista ambiental, pois aumentaria o corredor ecológico;
 - l) As áreas mapeadas no EIA/RIMA como de risco de inundação poderão ser ocupadas mediante à execução de medidas estruturais e aplicações de tecnologias de engenharia (serviço de limpeza e recuperação de rios e canais de drenagem, implantação de sistema de drenagem superficial, de proteção vegetal em taludes e solo exposto, proteção de margens, desmonte de blocos rochosos e matações, estruturas de contenção e proteção de margens de canais, obras de terraplanagem, etc.) para o disciplinamento das águas e correção dos problemas de alagamento verificados no local;
 - m) Recomenda-se a retificação da poligonal do setor habitacional e da ARINE Arniqueira, de forma a incluir toda a área do Parque Areal dentro delas, para permitir a criação da unidade imobiliária destinada ao parque urbano, para atendimento da população do setor;
 - n) Deverá ser criada a unidade imobiliária do Parque Areal como Parque Urbano, abrangendo as áreas sem ocupação consolidada (conforme Levantamento Aerofotogramétrico 2010) e resguardada a estrutura viária principal necessária para o bom funcionamento do Setor Habitacional Arniqueira. O manejo e zoneamento do Parque Areal deverá contemplar reflorestamento da área, bem como a implantação de equipamentos públicos comunitários, prioritariamente: quadras esportivas, ginásio, equipamentos de assistência social e de educação básica e Escola Ambiental. O parque deverá ser dotado também de estacionamentos, áreas de estar com mobiliário urbano, ciclovia e pontos de ônibus.
 - o) No que diz respeito à proposta de densidades diferenciadas por zonas, correspondentes às partes do sítio natural e adequadas ao grau de fragilidade das mesmas, recomenda-se que os trechos

Diretrizes Urbanísticas –Setor Habitacional Bernardo Sayão

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação.

Governo do Distrito Federal - GDF

ambientalmente sensíveis fiquem com densidades populacionais muito baixas e o adensamento seja direcionado aos trechos menos sensíveis e com maior potencial na estruturação urbanística.

O EIA/RIMA recomenda o controle, mitigação, prevenção e correção dos seguintes aspectos:

- a) Destinar áreas para conservação dos ecossistemas locais;
- b) Enriquecer a vegetação nativa da APP dos córregos;
- c) Revegetar o Cinturão Verde ligando o PARNA, APP do Córrego Vicente Pires, ARIE Riacho Fundo como forma de integração de corredor ecológico;
- d) Fazer reposição florestal (Decreto Nº 14.783/93);
- e) Implantar obras de infraestruturas para controle de efluentes;
- f) Destinar áreas verdes para recarga de aquíferos;
- g) Fazer a gestão ambiental dos canteiros de obras;
- h) Controlar as áreas de manutenção das máquinas;
- i) Planejar e controlar a movimentação de máquinas;
- j) Controle de erosão;
- k) Controle de escavações e bota-fora;
- l) Sinalização de trânsito;
- m) Arborização urbana;
- n) Garantia de recursos para obras de infraestrutura e dos equipamentos públicos comunitários;
- o) Educação patrimonial nos projetos de levantamento e resgate arqueológico caso ocorra vestígios arqueológicos;
- p) Implementação do Plano de Ocupação conforme proposto, com densidade menor possível, e manutenção dos percentuais de área verdes e protegidas.

4. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS

Segundo levantamento efetuado em 2014, pela Gerência de Monitoramento Territorial GEMOT/SEDHAB, no âmbito destas diretrizes, com base no Censo de 2010, a população dos Setores de Regularização Arniqueiras e Bernardo Sayão é de 30.143 habitantes conforme Tabela a seguir.

Setores Censitários 2010 - IBGE da RA do Guará e Águas Claras	Domicílios		Moradores		Média
	N. Abs.	%	N. Abs.	%	Mor./Dom.
Arine – Bernardo Sayão	1829	21,68	6407	21,26	3,50

Fonte: Microdados do Censo Demográfico de 2010 – IBGE.

Nota Metodológica:



Figura 20A -: Setores Censitários da Arine Bernardo Sayão (selecionado em azul claro)

Diretrizes Urbanísticas –Setor Habitacional Bernardo Sayão

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação.

Governo do Distrito Federal - GDF

5. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

A área é formada integralmente por terras desapropriadas da TERRACAP (Figura 21A).

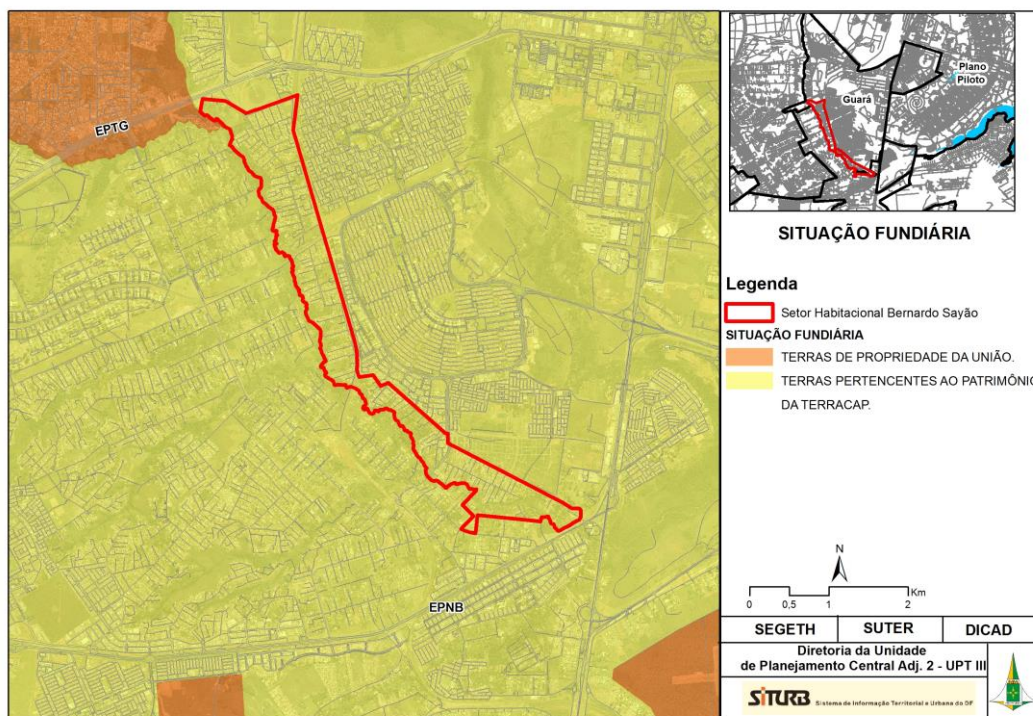


Figura 21A - Situação Fundiária (fonte: TERRACAP/SIURB).

6. ESTUDOS E PROJETOS URBANÍSTICOS PRELIMINARES

Para o Setor Habitacional Bernardo Sayão foi elaborado projeto de regularização pela Terracap.

6.3. Projetos de Regularização

A Terracap desenvolveu estudo para Projetos Integrados de Regularização do Setor Habitacional Bernardo Sayão – SHBS (Projetos Urbanísticos - URB-RP 053/11, URB-RP 054/11 e URB-RP 058/11), no âmbito do Contrato NUTRA/PROJU n.º 208/2010 firmado com a empresa Topocart.

De acordo com o MDE do referido projeto, foram desenvolvidas propostas urbanísticas para a área de estudo como um todo, para garantir a coerência e integração entre as partes, conforme registrado no Plano de Uso e Ocupação do Solo / Relatório de Participação Comunitária – Parcial 2 (Topocart, 2011). Entretanto, na fase de Projeto Executivo, fez-se necessário dividir o projeto de urbanismo do SHBS em três projetos, em função da conformação e localização do setor, que envolve áreas que pertenciam a diferentes matrículas registradas.

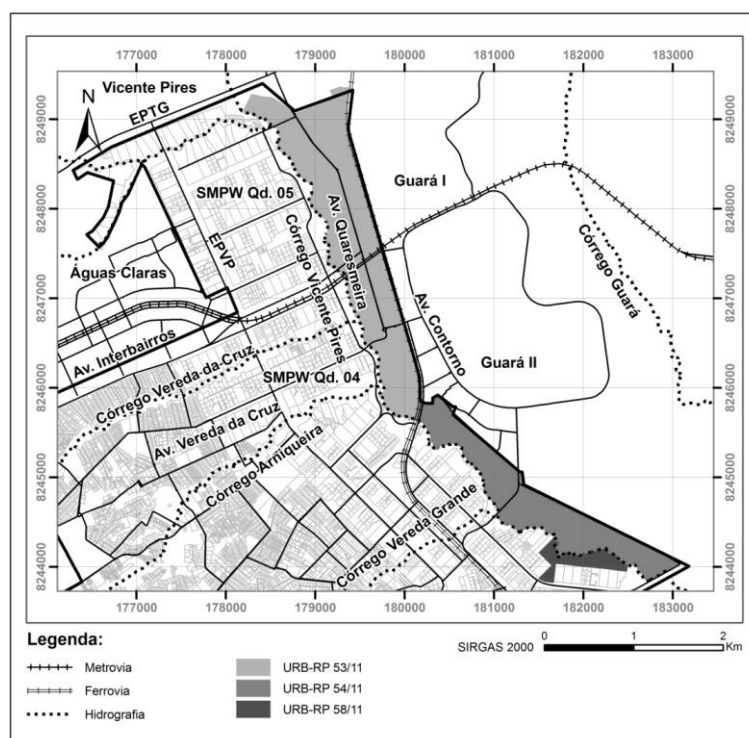
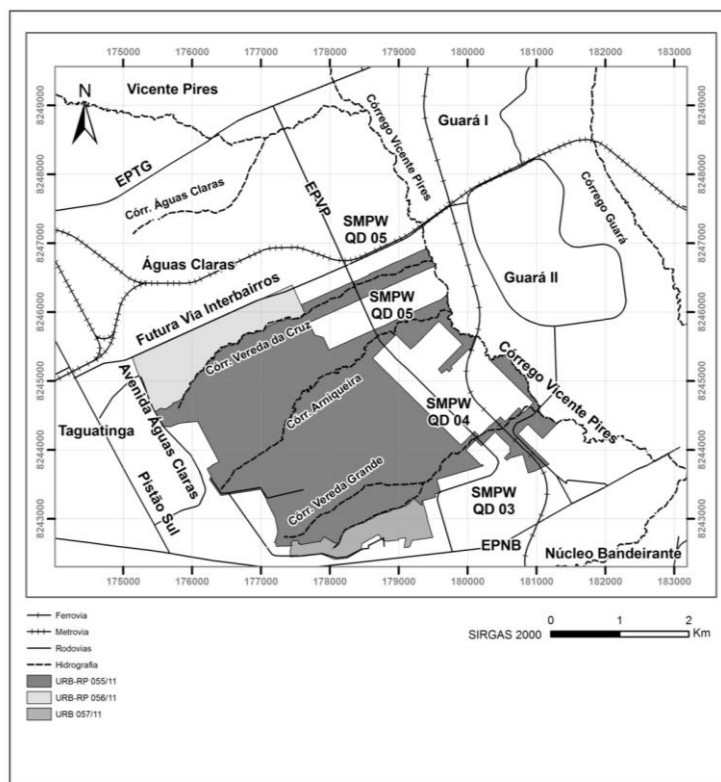


Figura 22A - Divisão do Setor Habitacional Bernardo Sayão (SHBS) em três projetos de urbanismo

O projeto de regularização elaborado visa qualificação do Setor com a criação de áreas para equipamentos comunitários, áreas verdes livres, estruturação e complementação do sistema viário

de forma a melhorar a circulação interna e a acessibilidade, bem como com a criação de parques para recuperar e preservar as áreas ambientalmente sensíveis no SHBS.

A estimativa de população para o projeto de regularização consta da Tabela II/A a seguir:

Tabela II/A: Estimativa populacional de projeto do SH Bernardo Sayão

PROJETO SETOR HABITACIONAL BERNARDO SAYÃO		
PROJETO	POPULAÇÃO	ÁREA (hectares)
URB-RP 053/11	4.072	207,5212
URB-RP 054/11	2.521	120,4491
URB-RP 58/11	254	17,7865
TOTAL do SHBS	6.847	345,7568

. A população total estimada para o SHBS é de **6.847** habitantes, para uma área de **345,7568** hectares, portanto a densidade populacional proposta para o **setor habitacional** é de **19,80** hab/ha.

Foram realizadas, para a elaboração do projeto, consultas às concessionárias de serviços públicos e órgãos, considerando toda a área de estudo, que abrange o Setor Habitacional Bernardo Sayão. A seguir são resumidas as informações mais relevantes:

SEDHAB (ATUAL Segeth) – quanto a emissão de diretrizes urbanísticas para instruir os processos relativos ao Projeto Integrado de Regularização informou que as diretrizes e os parâmetros urbanísticos necessários ao início do processo de regularização foram fornecidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT aprovado pela Lei Complementar nº803/2009.

ADASA – foi emitida a outorga prévia de direito de uso de recursos hídricos, para os lançamentos finais da rede de drenagem pluvial para elaboração dos projetos de regularização e foi solicitada a outorga definitiva para as vazões finais.

CAESB – já atende com abastecimento de água à grande maioria das ocupações existentes nas regiões denominadas Setor Habitacional Arniqueira e Bernardo Sayão e ocupações irregulares do SMPW, e já possui estudos para atendimento de esgoto sanitário a essas áreas. Tem condições para complementar o atendimento com abastecimento de água dessas áreas, desde que esses bairros, após regularização, mantenham as atuais características de ocupação e porte das edificações. Em médio prazo, a implantação dos sistemas produtores de Paranoá e Corumbá possibilitarão o atendimento de acordo com o crescimento populacional previsto para a região. Com relação ao esgotamento sanitário informou que são válidas as mesmas recomendações, e os esgotos brutos coletados deverão ser exportados para fora da bacia do Lago Paranoá e tratados em nível terciário, com a remoção de nutrientes. A CAESB prevê o encaminhamento desses esgotos para ao Sistema de Esgotamento Melchior. Informa, quanto a interferências com rede de água e esgotos. Para proteção das tubulações existentes, e com o objetivo de evitar futuros remanejamentos, deverão ser mantidos os recobrimentos e, em caso de edificações, as faixas de servidão (com afastamento para cada lado da rede). Em decorrência das novas demandas das localidades envolvidas no Sistema de Exportação de Esgotos de Águas Claras – 3ª Etapa fase às alterações realizadas no PDOT/09 e às alterações de gabarito e ocupação na região, a CAESB está reavaliando a capacidade das EEE Parque Águas Claras e Águas Claras. Nesse sentido, a Gerência de Concepção de Macrossistemas – EPCR da CAESB está realizando os seguintes estudos: Estudo para Reforço das Redes de Abastecimento e Esgotamento Sanitário em Águas Claras e Estudo de Avaliação das novas demandas das localidades envolvidas no Sistema de Exportação de Esgotos de Águas Claras – 3ª etapa. O atendimento com o Sistema de Abastecimento de Água já é superior ao que foi previsto no PLD 2000 e PLD 2005 para a área. Os sistemas produtores de água atuais não suportam acréscimos significativos de demanda. Qualquer demanda acrescentada nas regiões do DF estará condicionada ao início de operação dos novos sistemas produtores e das novas captações cujos prazos estão relacionados a seguir: sistema Bananal – final de 2012; sistema lago Paranoá – 1ª etapa – final de 2013; sistema Corumbá – 1ª fase da 1ª etapa – final de 2013. Um eventual reforço no SAA para atendimento do empreendimento em pauta necessitará ser posterior à implantação do sistema Corumbá e das interligações entre os sistemas. No estágio atual não foi considerada nenhuma demanda acima da prevista no projeto em andamento. Alerta também para o fato de que os Setores Habitacionais Arniqueira e Bernardo Sayão e Ocupações Irregulares do SMPW contribuem para o adensamento urbano na bacia do Lago Paranoá, com consequente aumento no aporte de nutrientes àquele corpo hídrico. A redução da qualidade das águas do Lago Paranoá irá impactar o futuro manancial de abastecimento do Distrito Federal.

CEB – atende o parcelamento com infraestrutura de distribuição de energia elétrica aérea e com iluminação pública através das subestações Núcleo Bandeirante (SE-NB), Águas Claras (SE-AC) e Guará (SE-GR). Essas três subestações atendem a área por alimentadores de distribuição de 13,8 kV e por redes de baixa tensão em 380-220V. O sistema de distribuição de energia e transmissão local por essas subestações tem capacidade de dar continuidade ao atendimento da área, já que a demanda é de 12MVA, obedecendo aos padrões de qualidade estabelecidos pela Agência Nacional de Energia Elétrica – ANEEL. No entanto, elas suprem apenas a necessidade atual, estando com suas capacidades para aumento de demanda esgotadas, não podendo atender ao aumento populacional previsto no projeto urbanístico de regularização. Estão previstas para 2012 a ampliação da SE-AC e a construção da subestação Riacho Fundo que irão contribuir para o aumento da capacidade de atendimento da região e seu entorno. Para 2017 está planejada a construção da subestação Park Way, com localização sugerida conforme croqui anexado à carta (figura abaixo), que atenderá principalmente ao adensamento populacional desta poligonal. As dimensões necessárias para esta subestação são de 80 X 80m. Caso o ponto indicado não seja possível, deverá ser reservada outra área devendo reservar também, faixa de servidão de 30metros para linha de distribuição de 138kV. Poderá ser necessária a destinação de áreas para instalação de novas estações transformadoras de energia na poligonal do projeto, dependendo do montante da carga, do tipo de ligação a ser solicitada e da destinação ocupacional da região, sendo necessário o envio do projeto detalhado para manifestação da CEB a esse respeito. Nesse caso, a solicitação para implantação da infraestrutura de energia elétrica junto à CEB deverá ocorrer com a antecedência mínima de 12 meses da data prevista para sua entrada em operação.



FURNAS: foi informado que a linha de alta tensão localizada junto à metrovia no trecho Guará – Águas Claras será enterrada e sua faixa de domínio ficará dentro da caixa da futura via Interbairros.

NOVACAP – informou que existem redes de drenagem pluvial implantadas e projetadas na poligonal da bacia hidrográfica demarcada no croqui encaminhado, cujos cadastros e projetos se encontram à disposição no setor de cadastro dessa empresa. Observou que de acordo com o Plano Diretor de Drenagem Urbana – PDDU/DF é definido como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,2k/s/ha. Assim sendo, deverá ser estudado quando da elaboração do projeto de urbanismo, a possibilidade de alocação de estruturas de amortecimento, com vista ao atendimento do valor de vazão. Não forneceu informações com relação às vazões de córregos e outros corpos hídricos localizados dentro da poligonal. O projeto de urbanismo em pauta cria 18 (dezoito) lotes destinados a bacias de retenção do sistema de drenagem pluvial, que serão registrados com o uso EPU (vide item 7). Além disso, em função da obrigatoriedade de redução das vazões dos lançamentos diretos aos córregos, indispensáveis no projeto de drenagem da área, será exigida a implantação de dispositivos de captação e reservatório de águas pluviais dentro dos lotes.

Com relação à rede de ciclovias na área do projeto, a NOVACAP comunicou que não tem nada a opor com relação à alteração das ciclovias, desde que sejam executadas nos moldes dos projetos existentes.

DER-DF - informou que as rodovias DF-075 (EPNB), DF-079 (EPVP) e DF-085 (EPTG) estão inseridas ou margeiam a poligonal do Projeto Integrado em pauta. As rodovias acima listadas pertencem ao Grupo I conforme classificação do Decreto nº 27.365/06. O artigo 5º estabelece que as faixas de domínio das rodovias do Grupo I devem ter larguras de 130,00 metros divididos simetricamente em relação aos eixos dos canteiros centrais. Os limites das faixas de domínio deverão estar sempre a uma distância mínima de 10,00 metros além das cristas dos cortes e dos pés dos aterros. O inciso IV, desse artigo, orienta que nas interseções de rodovias, o limite da faixa de domínio deverá estar, no mínimo, a 20,00 metros dos eixos das pistas externas ou num raio mínimo de 1,5 vezes a largura da maior faixa de domínio das rodovias entrecruzadas, com centro no cruzamento dos eixos das mesmas, prevalecendo a maior distância. O artigo 6º determina que para os projetos de empreendimentos de qualquer natureza que se caracterizam como polo gerador de tráfego, previstos para serem implantados em áreas lindeiras às rodovias deverão contemplar

acessos que terão que ser, previamente, submetidos à aprovação do DER-DF. Para os loteamentos que já estão consolidados às margens das rodovias, deve-se considerar o artigo 7º, que diz que os limites das faixas de domínio serão fixados levando-se em consideração o projeto de urbanização aprovado pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal.

OI Brasília Geo./DF – orienta que há, na área de estudo, interferência de rede telefônica. Anexou plantas cadastrais indicando a rede telefônica da referida interferência e suas proximidades.

SLU – Serviço de Limpeza Urbana – informa que não existe nenhuma restrição quanto ao atendimento da coleta de resíduos sólidos nas áreas objeto da consulta. Informou que os resíduos são coletados regularmente nos Setores Habitacionais Arniqueira e Bernardo Sayão bem como no SMPW e transportados ao Aterro Sanitário (Estrutural) por caminhão coletor. Não há coleta seletiva na área. A infraestrutura necessária para coleta e transporte dos resíduos (lixo) gerados nos estabelecimentos pertencentes à poligonal destacada, deverá se limitar a que favoreça a realização contínua das coletas domiciliar e seletiva em vias e logradouros públicos (sistema viário pavimentado e nas dimensões adequadas), não impedindo a manobra dos caminhões compactadores (15 a 19m³) e observando as normativas existentes. Não será permitida a locação de contêineres e outros recipientes de armazenamento provisório de resíduos em vias e logradouros públicos, portanto, o projeto urbanístico e paisagístico não deverá contemplar áreas específicas de armazenamento de resíduos nesses locais. Toda a gestão de resíduos deverá ser realizada no âmbito de cada estabelecimento, observados os dispositivos do Código de Edificações do DF.

DF-TRANS – encaminhou as tabelas horárias com os nomes das linhas que operam nas regiões solicitadas, bem como, relação dos pontos de parada cadastrados na região administrativa de Águas Claras que engloba o Setor Habitacional Arniqueira. Conforme informado pelo DF-Trans, o SHAr é servido por três linhas de ônibus de números 0039, 3056 e 3062, que fazem o percurso entre Taguatinga e o Plano Piloto de Brasília, circulando pela Avenida Arniqueira. Além das linhas locais, os serviços mais próximos estão em Taguatinga Sul (ônibus), na EPVP (ônibus) e em Águas Claras (metrô e ônibus).

METRÔ-DF – informou acerca das interferências do projeto integrado com a infraestrutura do METRÔ-DF.

PETROBRAS – indica a existência, nas proximidades da área do projeto urbanístico de regularização, do Oleoduto São Paulo/ Brasília – OSBRA 12 que se encontra nas margens da DF-095 – Estrutural. Orienta que para qualquer tipo de obra de infraestrutura que venha a interferir com o duto, ele deve ser informado com antecedência. O projeto em pauta não interfere com o oleoduto citado pela concessionária.

IPHAN – considera que a área em questão é de potencialidade arqueológica elevada, e que, por tratar-se de empreendimento já implantado, é necessária a contratação de um arqueólogo para a adequada avaliação da área. Alertou ainda, que, caso sejam implantadas novas obras de infraestrutura na região, a legislação vigente determina o encaminhamento de novo projeto de pesquisa e diagnóstico arqueológico a este Centro. Encaminhou o Relatório de Diagnóstico Arqueológico e Cultural na ADA/Setores Habitacionais Arniqueira, Bernardo Sayão e SMPW/BSB-DF. Nesse relatório, a Coordenação de Pesquisa e Licenciamento Arqueológico do IPHAN considera que o empreendimento está apto a receber a Licença Prévia (L.P.) junto ao órgão licenciador competente. Informou ainda que para as demais etapas de licenciamento ambiental é necessário que o empreendedor atenda as seguintes condicionantes: 1 – Programa de Prospecções e Resgate Arqueológico; 2 – Realização de Monitoramento Arqueológico.

Secretaria de Estado de Educação – Em função do quantitativo populacional previsto pelo projeto, e tendo em consideração as demandas colocadas pelos moradores nas oficinas participativas, foram destinadas 24 (vinte e quatro) unidades imobiliárias, além de ser regularizada a área ocupada pela Escola Classe Arniqueira, na Quadra 5 (vide item 7).

Secretaria de Saúde – comunicou que a Secretaria de Saúde do GDF considera a área dos Setores Habitacionais Arniqueira e Bernardo Sayão e ocupações irregulares do SMPW parte integrante da Região de Saúde Sudoeste, atendida pela rede de serviços de saúde existente em Taguatinga, Águas Claras, Samambaia e Recanto das Emas. Tem como referência o Hospital Regional de Taguatinga e o Hospital Regional de Samambaia. Considerando a regionalização da área, faz-se necessário o redimensionamento dos serviços de saúde de forma integrada. Esclareceu ainda, da necessidade de unidades básicas a serem construídas em local de fácil acesso e próximas a linhas de ônibus.

DIVISA/SES – informou que não há o que providenciar na área do projeto. Ao mesmo tempo, sugeriu contatar a Diretoria de Vigilância Ambiental.

DIVAL – manifestou a necessidade de encaminhamento do Estudo de Impacto Ambiental ao órgão, para poder se manifestar com relação aos impactos do empreendimento no que compete ao órgão.

CBMDF – orienta que o projeto urbanístico de regularização deve destinar área para a construção de uma unidade operacional de pequeno porte com dimensões de 71 x 66m ou 50,45 x 85,27m, conforme croquis em anexo. Solicita ainda que, na locação deste equipamento seja levada em

consideração a centralização, a facilidade de acesso e deslocamento para todos os setores da localidade.

SEDEST – solicitou a previsão de áreas dentro da área do projeto integrado de regularização para implantação dos seguintes equipamentos: 2 CRAS, 1 CREAS e 1 COSE, cada um com área de 1.000 a 1.200m² mais 1 Restaurante Comunitário, com área de 3.000 m², preferencialmente localizado na região da Vila Areal e da ADE Águas Claras. Foi destacado que os equipamentos deveriam preferencialmente localizar-se no SH Arniqueira, próximo das áreas que apresentam concentração de população vulnerável (Vila Areal, Veredão).

Secretaria de Estado de Segurança Pública – SESP-DF: Não foi recebida resposta pela empresa contratada.

Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade – ICMBIO: Não foi recebida resposta pela empresa contratada.

A seguir são resumidos os aspectos mais relevantes do diagnóstico e da proposta de ocupação para a área, elaborado sob a responsabilidade da TERRACAP, antes da emissão das diretrizes urbanísticas.

O projeto viário do setor habitacional assume a implantação de vários projetos viários em andamento no GDF que irão aumentar significativamente a acessibilidade viária do SH Arniqueira quando finalizados. A implantação da via Interbairros irá aumentar a acessibilidade do SH Arniqueira funcionando como mais uma possibilidade de acesso ao Plano Piloto de Brasília. A duplicação da via de Ligação entre o Polo de Modas do Guará e o SMPW – Quadra 5, é uma possibilidade de integração viária entre os setores SHAr, SHBS e SMPW – Trecho 3 e uma nova possibilidade de acesso ao Plano Piloto para os moradores dos setores habitacionais Arniqueira e Bernardo Sayão.

Existem unidades imobiliárias criadas que, em função da ocupação consolidada, são acessadas por vias compartilhadas. Esta é uma forma válida de acesso desde que a implantação dos projetos das vias compartilhadas sigam as considerações e especificações de projeto, configurando diferença entre os pavimentos e garantindo, através de um repertório adequado (balizas, vegetação, mobiliário urbano, elementos paisagísticos), a convivência pacífica entre pedestres e eventuais veículos.

Conforme as recomendações dadas pela Comissão Permanente de Acessibilidade – CPA/SEDHAB, na Cartilha de Acessibilidade em Projetos Urbanos – Vol. II e pelo DETRAN-DF, no presente projeto toda via local com caixa menor ou igual a 9,00m (nove metros) foi tratada como via compartilhada.

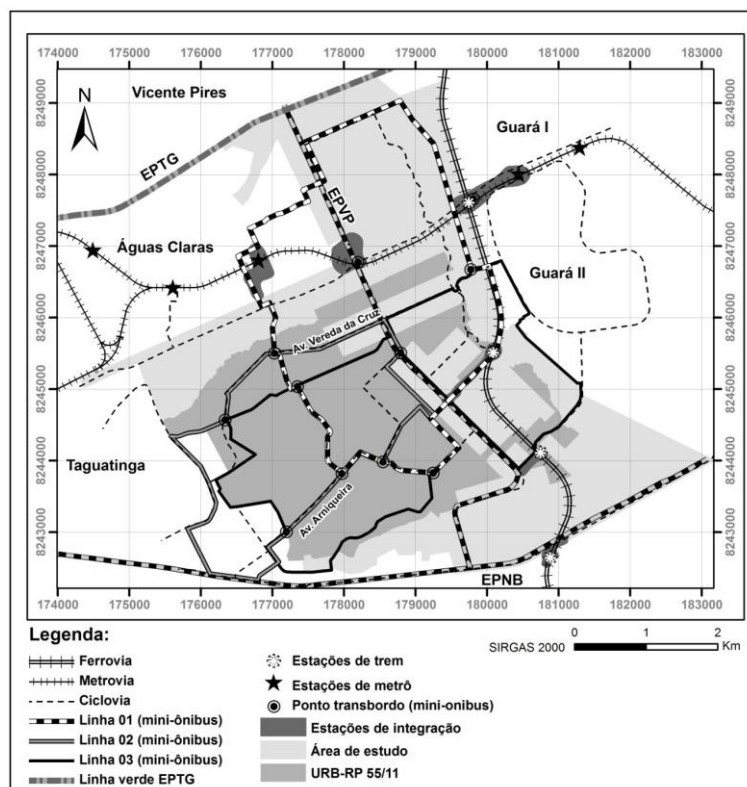


Figura 23A - Rede de transporte coletivo proposto para a área de estudo, com os pontos de transbordo entre os vários meios.

Em atendimento à Resolução ADASA 09/2011 e à Outorga emitida pela ADASA para o empreendimento, serão implantadas bacias de retenção para amortecer os lançamentos de águas pluviais aos córregos Vereda da Cruz, Arniqueira, Vereda Grande e Vicente Pires. Porém, em função da ocupação consolidada e da declividade do terreno na área do projeto, não foi possível atender os índices de vazão de drenagem estabelecidos na legislação somente por meio das bacias de retenção, sendo necessário ainda a implantação de dispositivos de captação e reservatório dentro das unidades imobiliárias do projeto.

Tabela 3/A - Unidades imobiliárias de uso rural a serem registradas nas URB-RP

IMÓVEIS RURAIS EM ÁREA URBANA			
053/11	2.501 a 5.000	27	96907,7885
	5.001 a 10.000	5	32702,471
	Superior a 10.000	5	79527,4268
054/11	2.501 a 5.000	23	82.679,31
	5.001 a 10.000	16	104.851,60
	Superior a 10.000	5	75.704,97
058/11	2.501 a 5.000	6	23.131,00
	5.001 a 10.000	2	12.047,12
	Superior a 10.000	-----	-----
TOTAL	Bernardo Sayão - Imóveis 89		50,75 ha

Em relação as ocupações em APP, foram atendidas as recomendações do estudo ambiental citado e foi adotada a seguinte estratégia no projeto de urbanismo:

Diretrizes Urbanísticas –Setor Habitacional Bernardo Sayão
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação.
Governo do Distrito Federal - GDF

- a) Quando a área ocupada (construída e não construída) pela unidade é passível de ser ajustada de forma a retirar a parte localizada dentro de APP, obtendo ainda área maior ou igual a 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente não menor a 5,00 (cinco metros) a unidade imobiliária poderá ser registrada com a área e dimensões resultantes após o ajuste.
- b) No caso em que a área da ocupação (construída ou não construída) após retirada a parte localizada dentro de APP, não atingir a área de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), ou ainda não atingir 5,00m (cinco metros) de dimensão para divisa frontal, não deverá ser criada a unidade imobiliária e a ocupação deverá ser removida.

O projeto de drenagem pluvial elaborado para a área contempla bacias de detenção/retenção para o amortecimento de velocidade e retenção de resíduos, antes do lançamento nos córregos locais, evitando erosões das margens e o assoreamento destes. As bacias foram alocadas preferencialmente em áreas degradadas e/ou antropizadas, para minimizar a necessidade de remoção de vegetação nas proximidades do parque e na área de projeto em geral. Também são revistos os dimensionamentos de bueiros instalados sob vias que atualmente alagam, e previstos dispositivos tanto nas vias como no interior dos lotes, para adequação das vazões àquelas outorgadas pela ADASA.

Conforme disposto no PDOT/09, os lotes residenciais unifamiliares terão área entre 125 e 2.500m². O uso residencial multifamiliar será permitido nos lotes das categorias L1 e L2 com área maior ou igual a 1.200m² (mil duzentos metros quadrados).

De acordo com o projeto, situações consolidadas de atividades desconformes poderão ser excepcionalmente regularizadas, isto é, poderão obter o alvará de funcionamento, mediante a apresentação de um Relatório de Impacto de Vizinhança favorável à permanência da atividade, conforme definido no PDOT/09 (Art. 204 - 208)

7. ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICO E ECONÔMICO DA FERROVIA EF-050

Em 2012 é retomado Projeto de reativação da EF 050 – LUZ – BSB, estando em fase de contratação pela Superintendência de Desenvolvimento do Centro Oeste, do Ministério da Integração Nacional, os Estudos de Viabilidade Técnica, Operacional e Ambiental, incluído no Plano de Aceleração do Crescimento 2 - PAC 2, do Governo Federal.

O serviço de transporte ferroviário de passageiros a ser estudado considera predominantemente a faixa de domínio do trecho ferroviário que se situa na EF-050, entre os municípios de Luziânia (GO) e a Rodoferroviária de Brasília (DF), com extensão aproximada de 70 quilômetros, em via singela e bitola métrica, sem eletrificação, atualmente utilizada somente para o transporte de cargas.

Esse trecho compõe o conjunto de bens operacionais outorgados à Ferrovia Centro-Atlântica S/A – FCA, em leilão realizado em 14/06/1996. A empresa iniciou suas operações em 01/09/1996. Essa outorga findará em 2026. A Figura 24A apresenta o trecho em estudo e a localização das estações ferroviárias existentes.

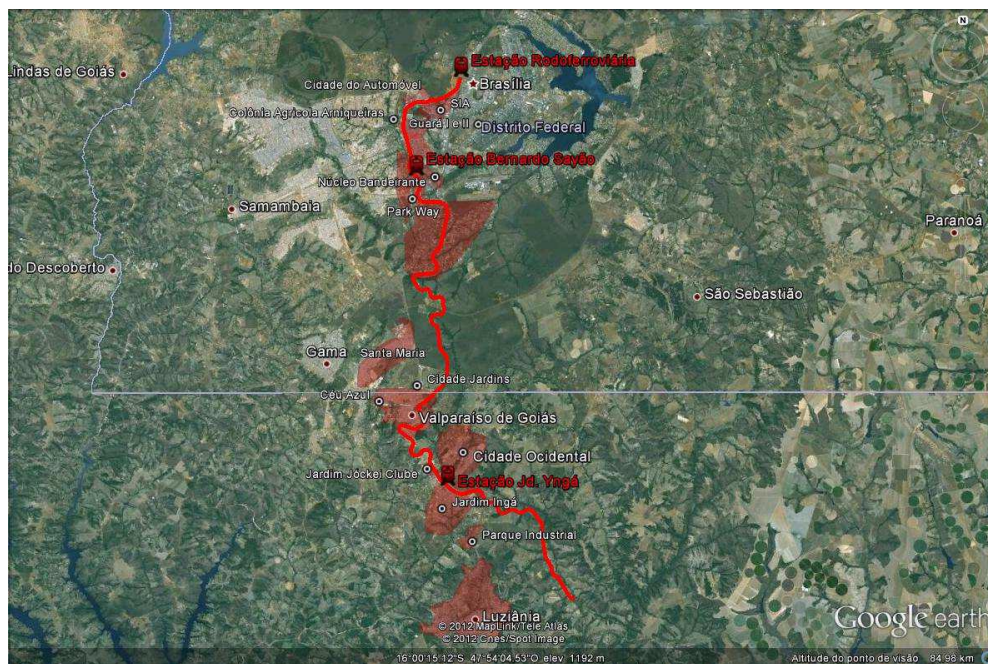


Figura 24A – Ferrovia EF-050 (LUZ-BSB)

A reativação da EF 050 implica em uma série de ajustes ao longo da ferrovia e principalmente sobre o sistema viário e de transporte que deve ser repensado, para melhor aproveitamento operacional do modal ferroviário. Adaptações com o sistema viário, usos e viabilidade de compartilhamento com modais de transporte já implantados e em funcionamento devem ser considerados nas diversas esferas de planejamento do Governo do Distrito Federal, possibilitando fluxo de passageiros, combinado com transporte de cargas, que consiste em um dos inconvenientes da saturação do trecho da BR – 040, entre a Estação Ferroviária e o Sul do Distrito Federal.

7.1. Situação da Faixa de Domínio

O transporte ferroviário, assim como outros meios de transporte, necessita de uma faixa de segurança para poder operar em condições de normalidade e sem oferecer riscos, quer seja aos usuários, quer seja à população em geral. A largura dessa faixa de segurança varia de acordo com as particularidades de cada operação e também de acordo com as condições e ocupações ao longo do trecho.

Por estar em fase de inventário e de possíveis ajustes no traçado e nas implantações de novas estações, bem como adaptações em novas áreas urbanas, surgidas ao longo do trecho no Distrito Federal, essa faixa ainda não está definida, principalmente ao longo dos 6,5 km inseridos na Poligonal deste estudo.

A EF 050 no trecho em questão está totalmente inserido em Zona Urbana, ocupado por residências unifamiliares e Áreas de Desenvolvimento Econômico (ADE). Porém o problema da invasão das áreas lindeiras da linha férrea, justamente próximo a Estação Bernardo Sayão, onde foram construídos acessos para Águas Claras e Setor de Mansões Park Way, sendo portanto necessário adaptações viárias de porte significativo, permitindo a fluidez do tráfico já intenso daquele acesso tanto à EPNB, quanto a Estrada Contorno do Guará. Tais modificações e adaptações serão essenciais para minimizar problemas relacionados à circulação de carros e ônibus, facilitando a rotina

dos usuários do transporte ferroviário, bem como o acesso e fluidez entre o Setor Habitacional Bernardo Sayão, SMPW e Águas Claras.



Tais ajustes vislumbram também a eficiência do transporte ferroviário e proteção da linha ferroviária e pedestres ocasionais.

Dentre os objetivos gerais do Estudo de Viabilidade especificados no Edital, ressaltam-se os que guardam estreita relação com estas diretrizes urbanísticas:

- a) A conectividade com a rede do Metrô do DF, e com os sistemas de transporte público locais, com a otimização das vantagens econômicas, logísticas e ambientais;
- b) As análises de condicionantes jurídicas/legais, físicas e ambientais, aspectos tecnológicos, de desempenho operacional, de custos, e o cronograma de implementação, assim como o mapeamento dos agentes institucionais envolvidos no projeto;
- c) O detalhamento, com a caracterização dos elementos básicos de projeto viário e de estações, pátios, estacionamentos, com o uso predominante da faixa de domínio da ferrovia existente.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

DISTRITO FEDERAL. **Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal**. Brasília, 2009.

DISTRITO FEDERAL. **Plano Diretor de Transporte Urbano do Distrito Federal**. Brasília,

DISTRITO FEDERAL. **Plano Diretor de Drenagem Urbana do Distrito Federal**. Brasília,

DISTRITO FEDERAL. **Plano de Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos do Distrito Federal**. Brasília,

DISTRITO FEDERAL. **Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal**: Subproduto 3.1 – Relatório do Meio Físico e Biótico. Brasília, 2010.

DISTRITO FEDERAL. **Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal**: Subproduto 3.5 Relatório de Potencialidades e Vulnerabilidades. Brasília, 2011