CODHAB

Companhia de Desenvolvimento
Habitacional do Distrito Federal

LOCALIZAÇÃO

APRESENTAÇÃO

Projeto Urbanístico denominado ARIS Primavera, localizado na Região Administrativa de Taguatinga – RA III, Distrito Federal – DF.

Conforme estabelecido pelo art. 126 do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT 2009/2012, aprovado pela Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, o Setor Habitacional Primavera – Chácaras 27 e 28 - foi caracterizado como Área de Regularização de Interesse Social – ARIS.

> Art. 126. As Áreas de Regularização de Interesse Social, indicadas no Anexo II, Mapa 2 e Tabela 2B, desta Lei Complementar, são consideradas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, nos termos da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, e têm como objetivo a regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados predominantemente por população de baixa renda.

O Setor Habitacional Primavera, onde está inserida a poligonal deste projeto, confronta o Setor de Mansões de Taguatinga a sul, o Setor L Norte a leste, a Avenida Elmo Serejo a norte e Taguatinga Sul a noroeste.

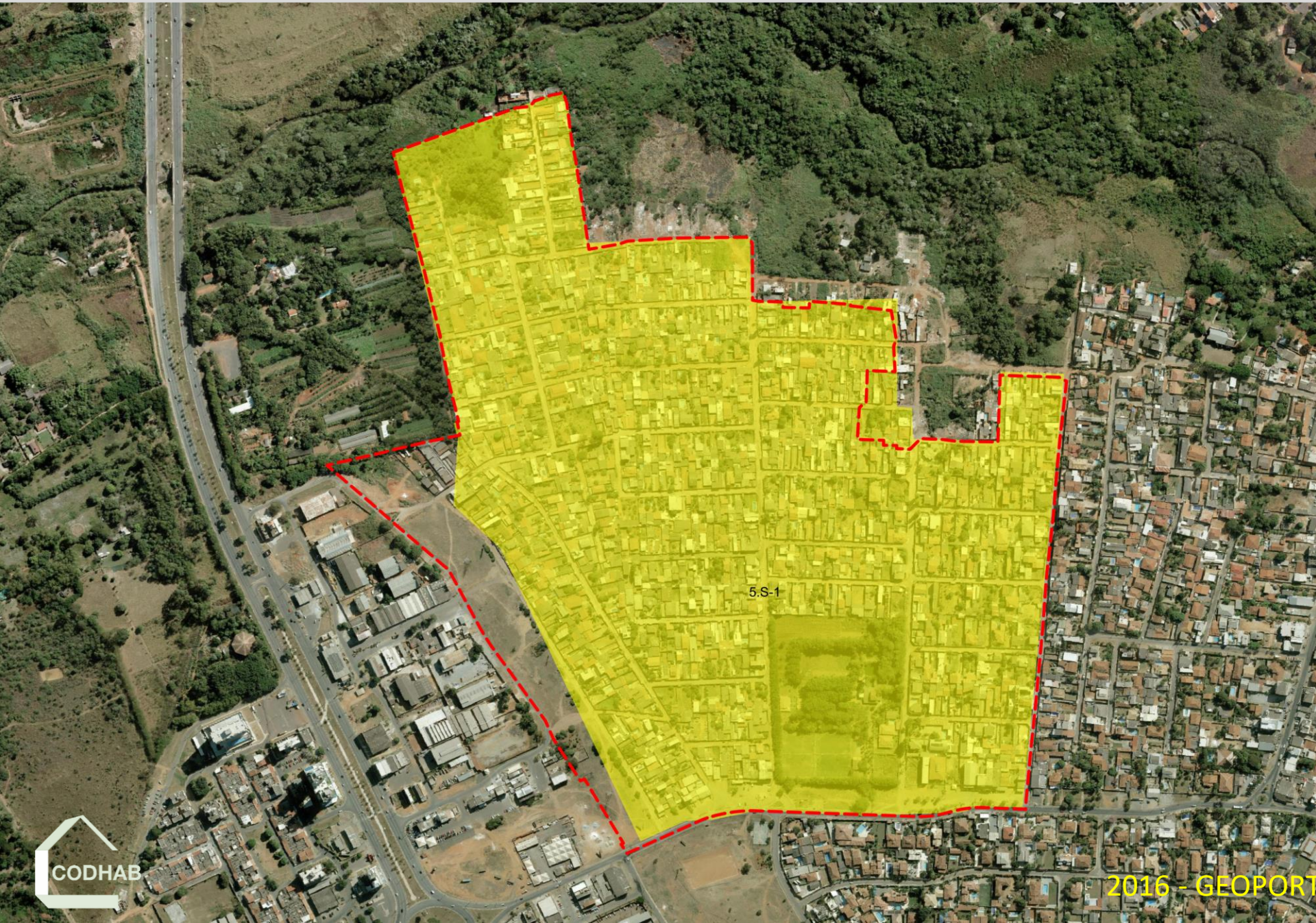
O projeto trata de regularização de lotes de interesse social e criação de lotes de equipamentos públicos, com objetivo de regularizar os assentamentos irregulares ocupados predominantemente por população de baixa renda.

Com o intuito de englobar áreas que estavam fora da poligonal da ARIS para a criação de Espaço Livre de Uso Público e Equipamentos Públicos, a poligonal de projeto engloba áreas inseridas no Setor Habitacional Primavera, em macrozona urbana, conforme permitido no artigo 125 , §2 do PDOT:

> Art. 125. Para fins de regularização e ordenamento territorial no Distrito Federal, ficam criadas as Áreas de Regularização indicadas no Anexo II, Mapa 2 e Tabelas 2A, 2B e 2C, desta Lei Complementar, localizadas em Zonas Urbanas.
> (...)
> § 2º Os polígonos das Áreas de Regularização e dos Setores Habitacionais definidos no Anexo II, Mapa 2, desta Lei Complementar, poderão ser reajustados quando da elaboração dos projetos de urbanismo, visando garantir áreas necessárias à localização de equipamentos públicos, à proteção de áreas ambientalmente sensíveis e à realocação de unidades imobiliárias desconstituídas, respeitado o limite de 10% (dez por cento) da área original.

Também foi traçada a partir dos eixos do sistema viário da via confrontante com a ARINE Primavera, Setor de Mansões de Taguatinga e com a Samambaia Sul, Projeto PR 51/1 e PR 3/1. E de forma que não houvesse espaços ociosos, sem destinação, entre lotes e a poligonal, o desenho da poligonal seguiu os lotes confrontantes, contornando, também, a APP.

ARIS Primavera



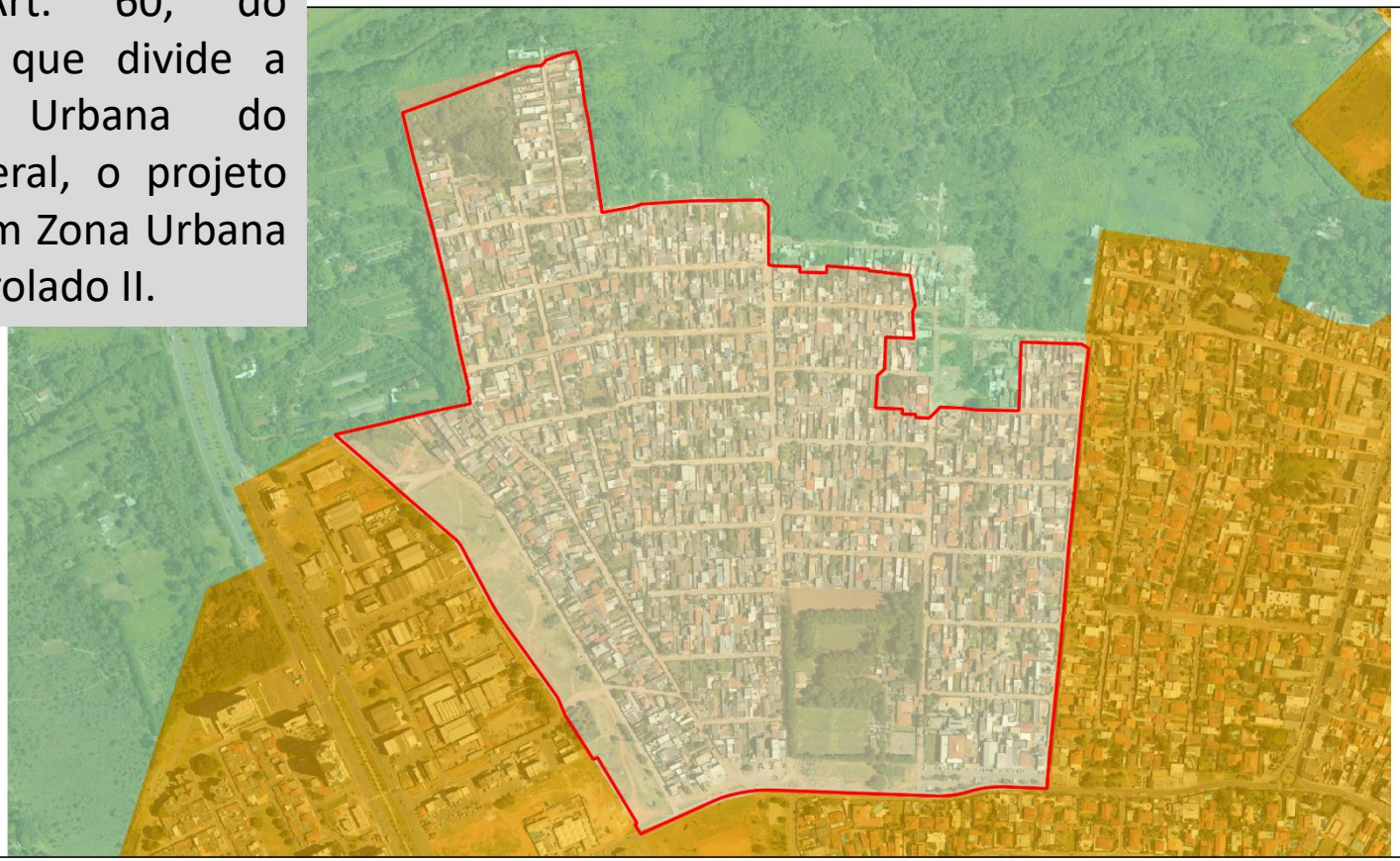
URB 135/2018

A poligonal de Projeto foi traçada a partir dos eixos do sistema viário da via confrontante com a ARINE Primavera, Setor de Mansões de Taguatinga e com a Samambaia Sul.

E de forma que não houvesse espaços ociosos, sem destinação, entre lotes e a poligonal, o desenho da poligonal seguiu os lotes confrontantes e a APP

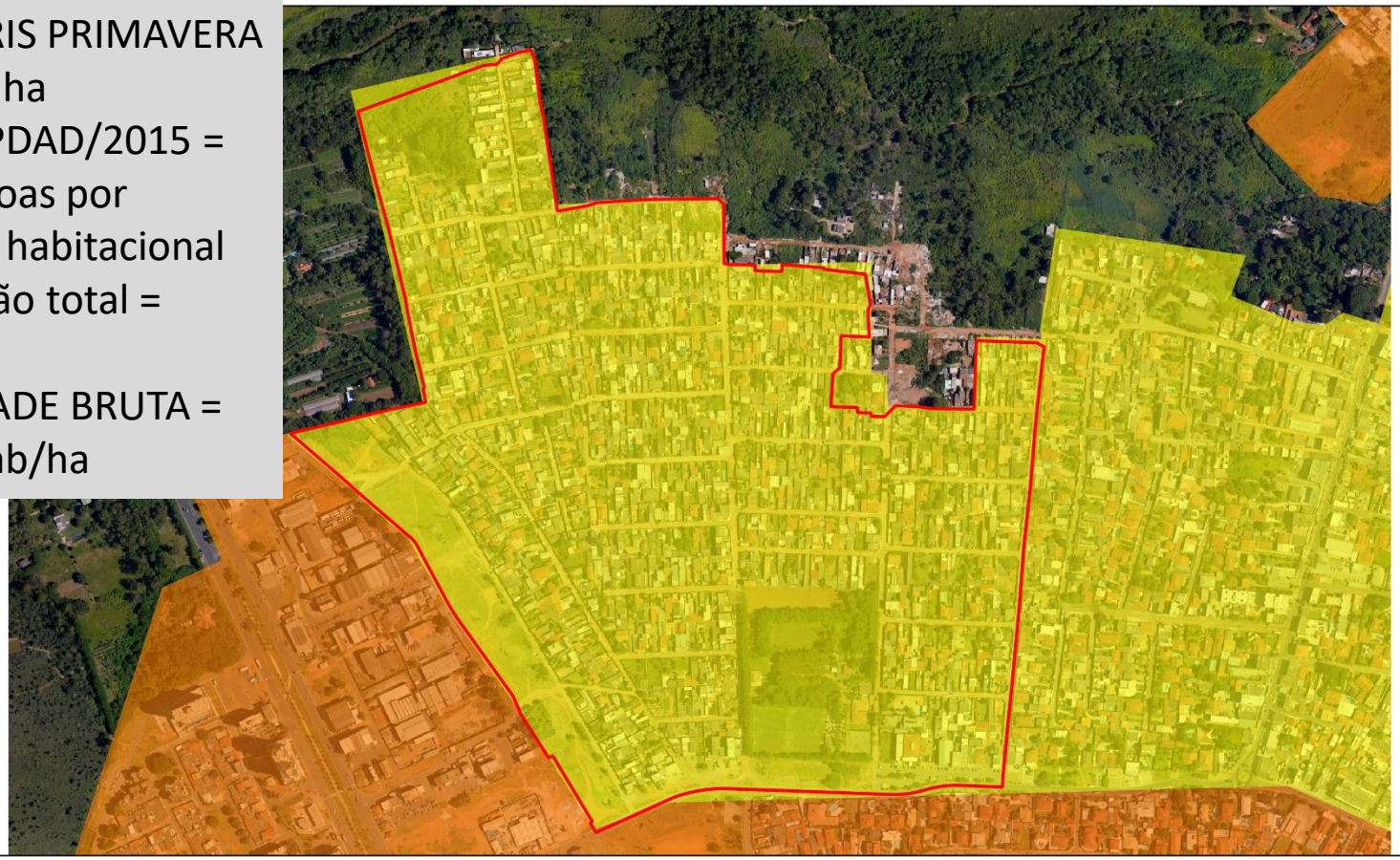
ZONEAMENTO

Segundo Art. 60, do PDOT/2009, que divide a Macrozona Urbana do Distrito Federal, o projeto se localiza em Zona Urbana de Uso Controlado II.



DENSIDADE

- ÁREA ARIS PRIMAVERA = 60,55 ha
- ÍNDICE PDAD/2015 = 3,1 Pessoas por unidade habitacional
- População total = 3.146
- DENSIDADE BRUTA = 51,96 hab/ha



DENSIDADE

Foi considerada para o cálculo da densidade, a média de 3,1 moradores por domicílio, de acordo com o índice PDAD/CODEPLAN 2018 fornecido para a Região Administrativa de Taguatinga – RA III.

Tendo em vista a área total da gleba de 605.860,74m², o número de domicílios de 1.015, estima-se a densidade média de 51,96 hab/ha, calculada conforme tabela a seguir:

USO	Lotes	Quantidade de unidades imobiliárias
RO 1 e 2	937	937
CSIIR 2 NO	26	78
TOTAL	963	1.015

NOTA: O coeficiente utilizado nos Usos RO 1 e 2 = 1. O coeficiente utilizado no Uso CSIIR 2 NO = 3.

USO	Quantidade de unidades imobiliárias	Habitantes por Unidade Residencial	População Total (hab)	Área Poligonal (ha)	Densidade (hab/ha)
RO 1 e 2	937	3,1	2.904,70	60,55	51,96
CSIIR 2 NO	78		241,80		
TOTAL	1.015		3.146,50		

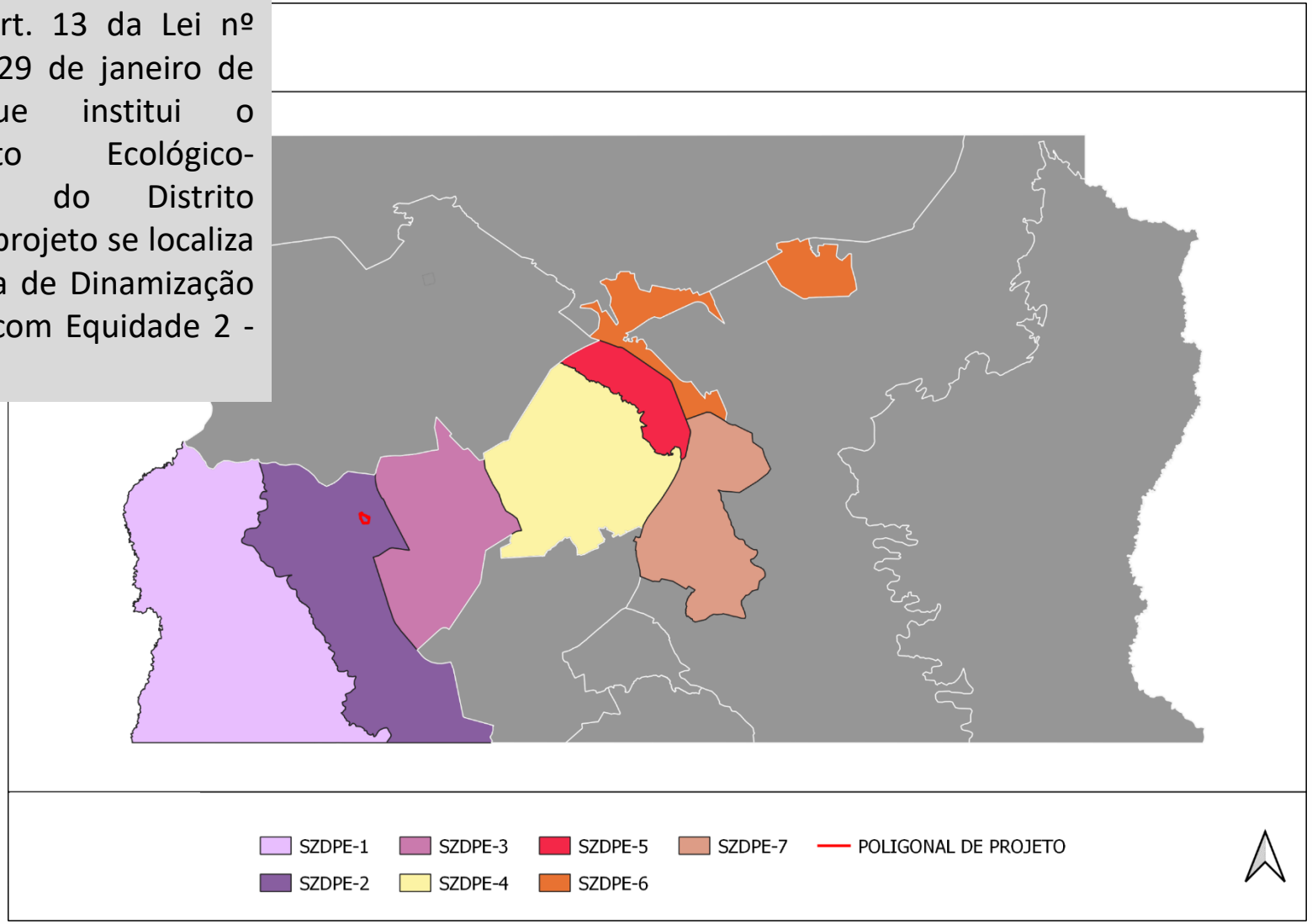
A Densidade Populacional do Parcelamento ultrapassa a densidade permitida pelo PDOT em 3%. Porém, de acordo com o Parágrafo Único do artigo 39, do PDOT:

> Parágrafo único. densidade demográfica definida para cada porção territorial poderá variar dentro de uma mesma porção, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que seja preservado, como média, o valor de referência estipulado neste artigo e que sejam observadas as condicionantes ambientais. (Parágrafo com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)

O PCA aprovado pelo IBRAM, definiu que a população estimada para o Setor Habitacional será de 5.651 habitantes, ao passo que o Setor possui 113,20 ha, computando em 49,90 hab/ha. Portanto, a densidade do Setor Habitacional Primavera permanecerá como baixa (valores superiores a 15 e até 50 habitantes por hectare), conforme determinado pelo normativo.

ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO

Segundo art. 13 da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, que institui o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal, o projeto se localiza na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 - SZDPE 2.



Em seu inciso II, art. 13, estabelece que:

> Art. 13. A ZEEDPE está subdividida nas seguintes subzonas:
>
> (...)
>
> II - Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 - SZDPE 2, destinada à integração de núcleos urbanos no eixo sudoeste-sul do Distrito Federal, por meio da implantação de infraestrutura de transporte público coletivo de média e alta capacidade; à consolidação de centralidades urbanas; à qualificação urbana, asseguradas, prioritariamente, as atividades N3, N4 e N5; e à implantação da ADP II e da ADP III;

A subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2, está inserida na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE. Essa zona é destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos.

AMBIENTAL

O parcelamento da Primavera se encontra parcialmente na Área de Proteção Ambiental (APA) do Planalto Central, criada pelo Decreto S/N, de 10 de janeiro de 2002. De acordo com o zoneamento do Plano de Manejo da APA do Planalto Central, aprovado pela Portaria nº 28, de 17 de abril de 2015, o Setor Habitacional Primavera está inserido nas Zona de Conservação da Vida Silvestre - ZCVS. Também se encontra parcialmente inserida na ARIE-JK, a qual foi criada pela Lei Distrital nº 1.002 de 02 de janeiro de 1996. Essa UC tem por finalidade prioritária a preservação do ecossistema presente em sua área e tem como finalidades compatíveis recreação e lazer, atividades agropecuárias e verticalização da produção, educação ecológica e ambiental

Seguem alguns aspectos relevantes, considerados nos últimos estudos ambientais, referentes a este parcelamento, retirados do PCA - Plano de Controle Ambiental para o Setor Habitacional Primavera, Taguatinga/DF - RA III:

- Os Planos Elevados exibem padrão de relevo plano a suave ondulado com declividades inferiores a 10% e cotas superiores a 1.100 metros. A região da área de estudo, inserida nesta unidade geomorfológica, encontra-se recoberta, predominantemente, por Latossolos Vermelho (LV) e Vermelho-Amarelo (LVA), que associados com a baixa densidade de drenagem e as baixas declividades representa uma importante área de recarga natural. Quanto à declividade, a poligonal da área está localizada em uma área caracterizada por baixas declividades, variando entre 0 e 12%

- No quesito geológico, o Setor Habitacional não apresenta sessões de risco geotécnico, tendo em vista que a geologia local é caracterizada por rochas sedimentares e metassedimentares com uma tectônica estável, sem matacões soltos nos perfis, sem falhas e fraturas direcionais, ou zonas de sutura, resultando, em condições normais, em um substrato estável. Desta forma, o risco geológico foi classificado com baixo.

AMBIENTAL

- No quesito hidrológico, a falta de um sistema drenagem robusto, somado a uma declividade proeminente, a diminuição de vegetação e ao aumento da impermeabilidade do solo devido à expansão antrópica, acaba gerando áreas de maior atenção dentro do Setor Habitacional.

Para fins de mitigar os impactos ambientais decorrentes da ausência de infraestrutura na ARIS Primavera e realizar o detalhamento do laudo geotécnico, foi elaborado o Estudo Ambiental – PCA, para que fosse possível avançar no processo de licenciamento ambiental e a regularização da área. A matéria é tratada no Processo SEI n° 00391-00005329/2019-92, o qual compreende os documentos dos estudos ambientais já elaborados, e suas respectivas complementações, ambos aprovados pelo IBRAM.

Destaca-se que, do ponto de vista ambiental, o processo de regularização precisa, necessariamente, trazer melhorias ambientais para população assentada, principalmente no que tange a infraestruturas, em especial drenagem e saneamento básico. Estas melhorias irão promover segurança aos moradores e mitigarão os impactos negativos ao meio ambiente.

Entende-se que a aprovação do Projeto Urbanístico, garantirá o desenvolvimento de soluções a partir de uma base de informações consistente, que será o alicerce para as demais providências necessárias no processo de regularização fundiária. Assim, pode-se garantir a segurança técnica e legal, com eficiência da gestão pública, aferindo os reais impactos ambientais e a definição precisa das ações mitigadoras, em parceria com as demais aprovações e manifestações das concessionárias de serviços públicos.

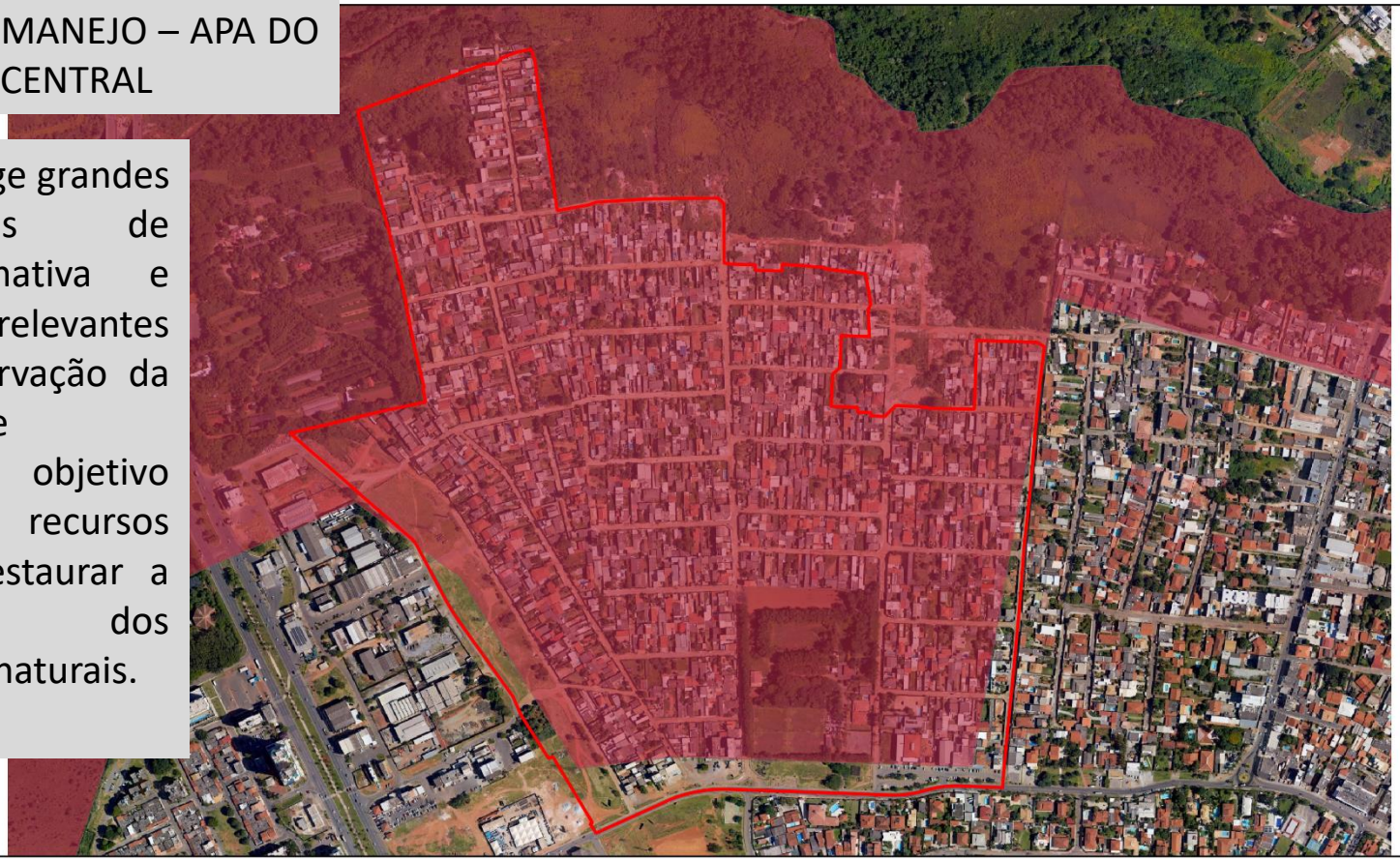
Dessa forma, o processo de licenciamento ambiental de caráter corretivo a ser emitido, juntamente com a manifestação do ICMBIO, além de aferir os impactos ambientais da ocupação desordenada e aqueles provenientes das infraestruturas de maneira mais precisa, irá estabelecer condicionantes e compensações que couberem, possibilitando, em um ato conjunto, a regularização ambiental e urbanística.

AMBIENTAL

- PLANO DE MANEJO – APA DO PLANALTO CENTRAL

ZCVS – protege grandes remanescentes de vegetação nativa e outras áreas relevantes para a conservação da biodiversidade

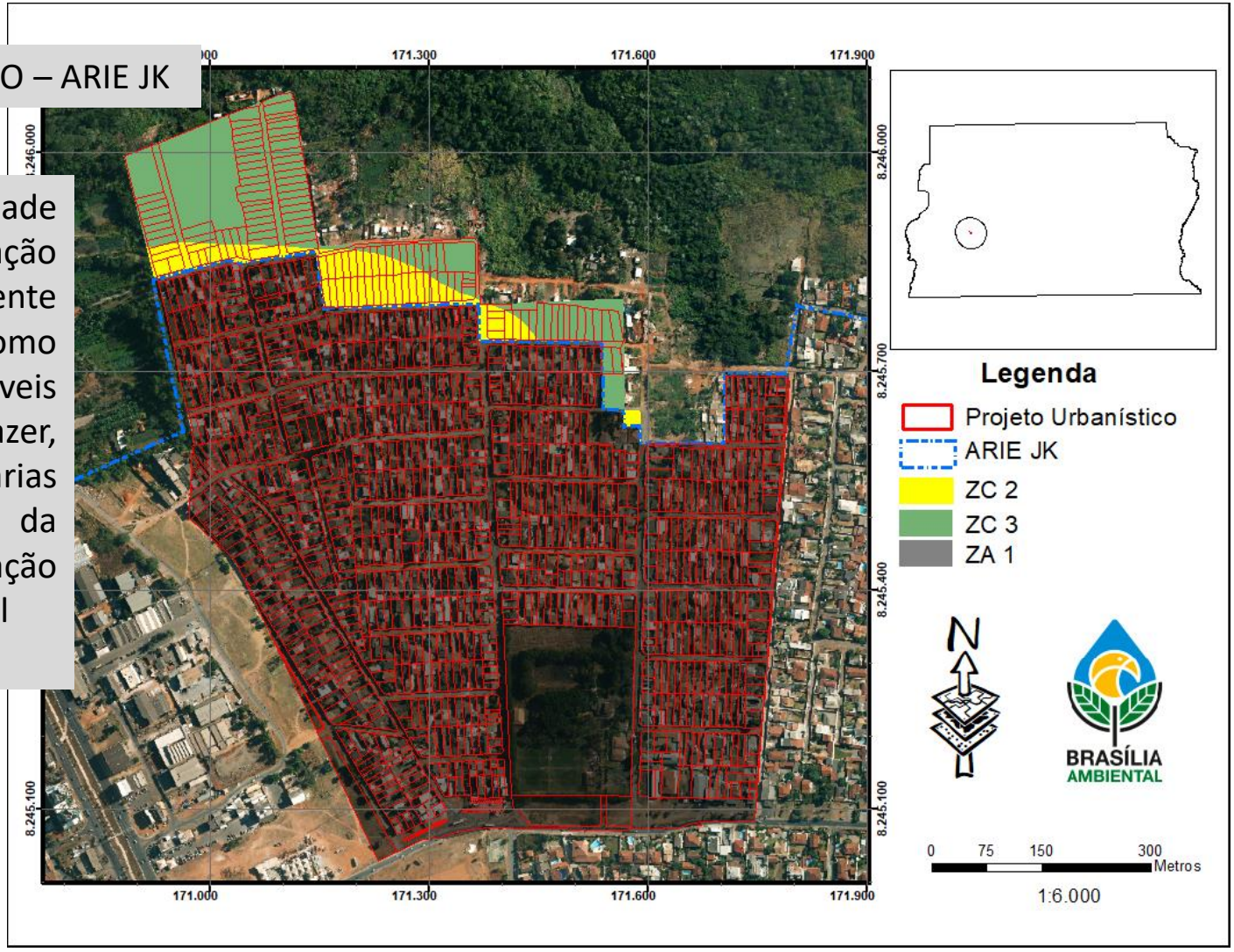
Tem como objetivo conservar os recursos naturais e restaurar a integridade dos ecossistemas naturais.



AMBIENTAL

- PLANO DE MANEJO – ARIE JK

Tem como finalidade prioritária a preservação do ecossistema presente em sua área e tem como finalidades compatíveis recreação e lazer, atividades agropecuárias e verticalização da produção, educação ecológica e ambiental



AMBIENTAL

ZA 1 - Zona de manejo caracterizada como de produção com ocupação humana de baixa densidade, onde o processo de ocupação deverá ser disciplinado, sendo admitidas moradia, atividades de produção e de suporte à produção, com o incentivo de adoção de boas práticas de conservação do solo e dos recursos hídricos e o uso sustentável dos recursos naturais.

ZC 2 - Zona de manejo destinada a contenção de impactos ambientais negativos sobre a ARIE JK decorrente de atividades ilegais ou desordenadas ou de aspectos ambientais diversos, como invasões de espécies exóticas, lançamento de poluentes; incêndios, e atividades agrícolas não sustentáveis. Tem como objetivo viabilizar práticas agrícolas e agroindustriais sustentáveis, estimular o uso agrícola visando conter o avanço da ocupação urbana, impedir sua transformação em zona urbana, a proteção dos recursos hídricos em termos de qualidade e quantidade, e a conversão gradativa da agricultura tradicional para a agricultura alternativa sustentável.

ZC 3 - Zona de manejo que contempla as faixas de servidão de infra- estruturas, faixas de domínio de vias e rodovias. Tem como objetivo permitir a implantação de infraestruturas de interesse público (saneamento; drenagem; abastecimento de água; estradas e vias de acesso) em conformidade com a legislação ambiental vigente.

Normas para a ZA 1

Proibido o uso industrial

Proibido o uso urbano

Proibido o fracionamento de propriedades rurais em glebas menores que 2 hectares

Proibida a intervenção em APPs, incluindo ocupação

Proibido o uso de agrotóxicos

Vedada a implantação de abatedouros e matadouros

Permitidas as atividades de turismo rural

Proibido o uso de agrotóxicos em desacordo com a legislação vigente.

Permitidas as atividades de agroindústria de pequeno e médio porte devidamente licenciadas pelos órgãos da gestão ambiental do DF

Permitidas as atividades de aquicultura devidamente licenciadas pelos órgãos da gestão ambiental do DF

Permitidas as atividades pecuárias e de criadouros devidamente licenciadas pelos órgãos da gestão ambiental do DF e ouvido o Conselho Gestor

Vedada a instalação de novas atividades de alta incomodidade

Admitidas as atividades de média incomodidade

Permitida a implantação de infraestrutura de saneamento e de interesse público, desde que licenciada pelos órgãos ambientais competentes

AMBIENTAL

Normas para a ZC 2

Proibido o uso industrial;

Proibido o uso urbano;

Proibido o parcelamento do solo;

Proibida a prática de mineração;

Proibida a intervenção em APPs;

Proibido o uso de agrotóxicos em desacordo com a legislação vigente;

Vedada a implantação de abatedouros e matadouros;

Permitidas as atividades de ensino, extensão e pesquisa;

Permitidas as atividades de turismo rural devidamente licenciadas pelos órgãos da gestão ambiental do DF

Permitidas as atividades de agroindústria de pequeno e médio porte devidamente licenciadas pelos órgãos da gestão ambiental do DF

Permitidas as atividades de aquicultura devidamente licenciadas pelos órgãos da gestão ambiental do DF

Permitidas as atividades pecuárias e de criadouros devidamente licenciadas pelos órgãos da gestão ambiental do DF

Vedada a implantação de abatedouros e matadouros.

Normas para a ZC 3

Proibido o uso nas faixas de domínio / servidão das vias e rodovias.

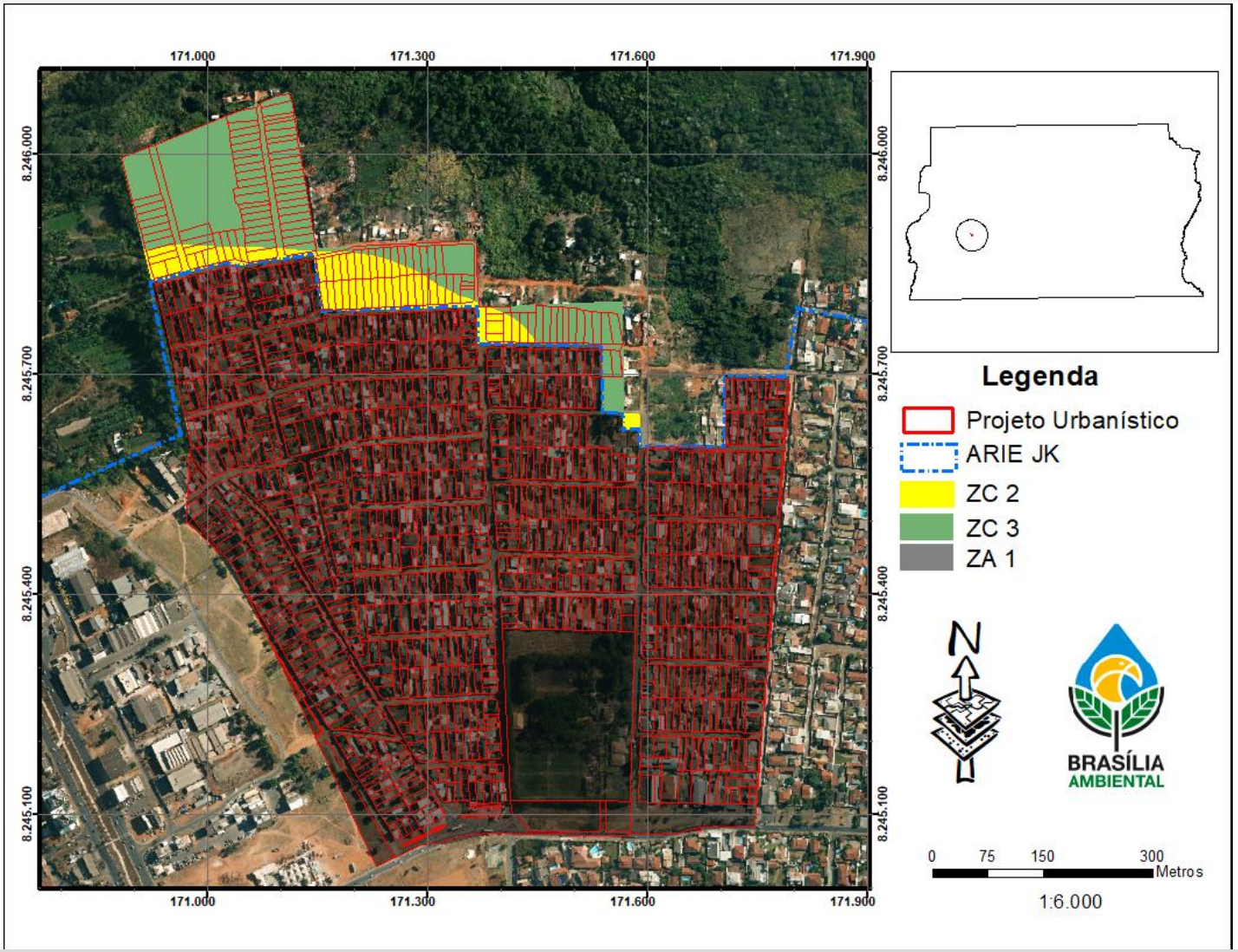
Permitida a implantação de infraestrutura de interesse público

Proibido o uso urbano

Proibido o parcelamento do solo

AMBIENTAL

As áreas demarcadas em verde e amarelo serão de Área de Parcelamento Condicionado – APC. Por estarem em zonas de proibição de parcelamento do solo. Serão objeto de estudos ambientais específicos para verificar a viabilidade da permanência das ocupações



APC – áreas de monitoramento definidas pelo Estudo Ambiental, áreas com declividade igual ou superior a 30%, áreas categorizadas como alto risco a erosão e áreas abrangidas por APP de curso d'água após a faixa não edificável de cada lado do córrego.

AMBIENTAL

LOTES APC

- 3 lotes de uso INST-EP
- 4 lotes de uso RO2
- 120 lotes de uso RO1

- RISCO ECOLÓGICO

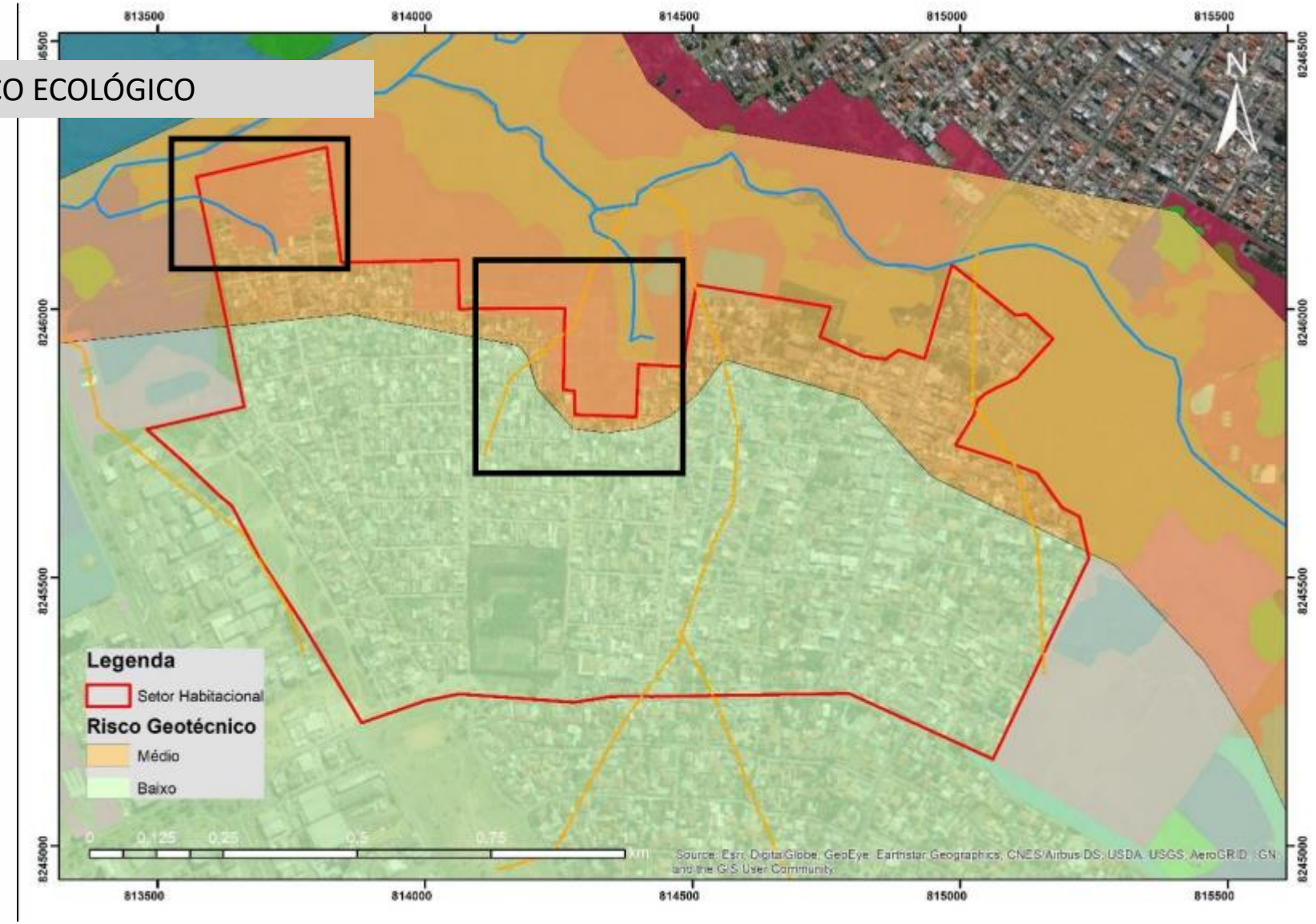
Devido à crescente impermeabilização do solo e ausência de sistemas de drenagem urbana, os lotes da parte nordeste da ARIS, próximos à zona de transição entre as áreas, podem sofrer com possíveis alagamentos em período de intensa precipitação.

Nos polígonos destacados em preto na figura a seguir a probabilidade de eventos como alagamento e movimentação de terra é maior que nas outra zonas do Setor Habitacional de forma que a estabilidade de cada terreno e construção ali presente deveria ser testada e comprovada se não pelos órgãos governamentais responsáveis, pelos moradores que ali optaram por realizar suas construções.

A região central do setor e a parte nordeste da ARIS são as áreas com maior susceptibilidade a alagamentos em período de intensa precipitação e a risco geotécnico, merecendo maior atenção das autoridades públicas envolvidas no processo de regularização

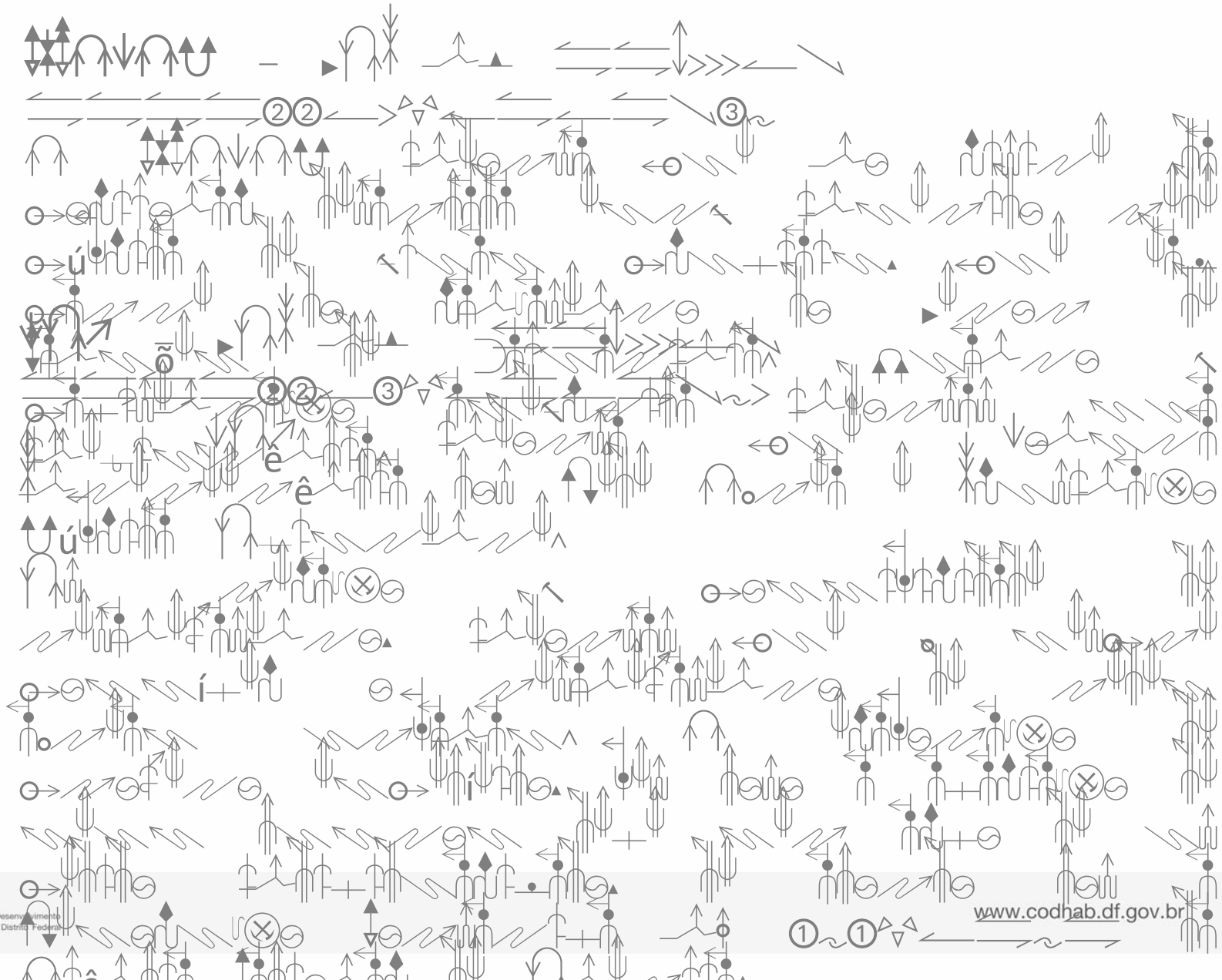
AMBIENTAL

- RISCO ECOLÓGICO

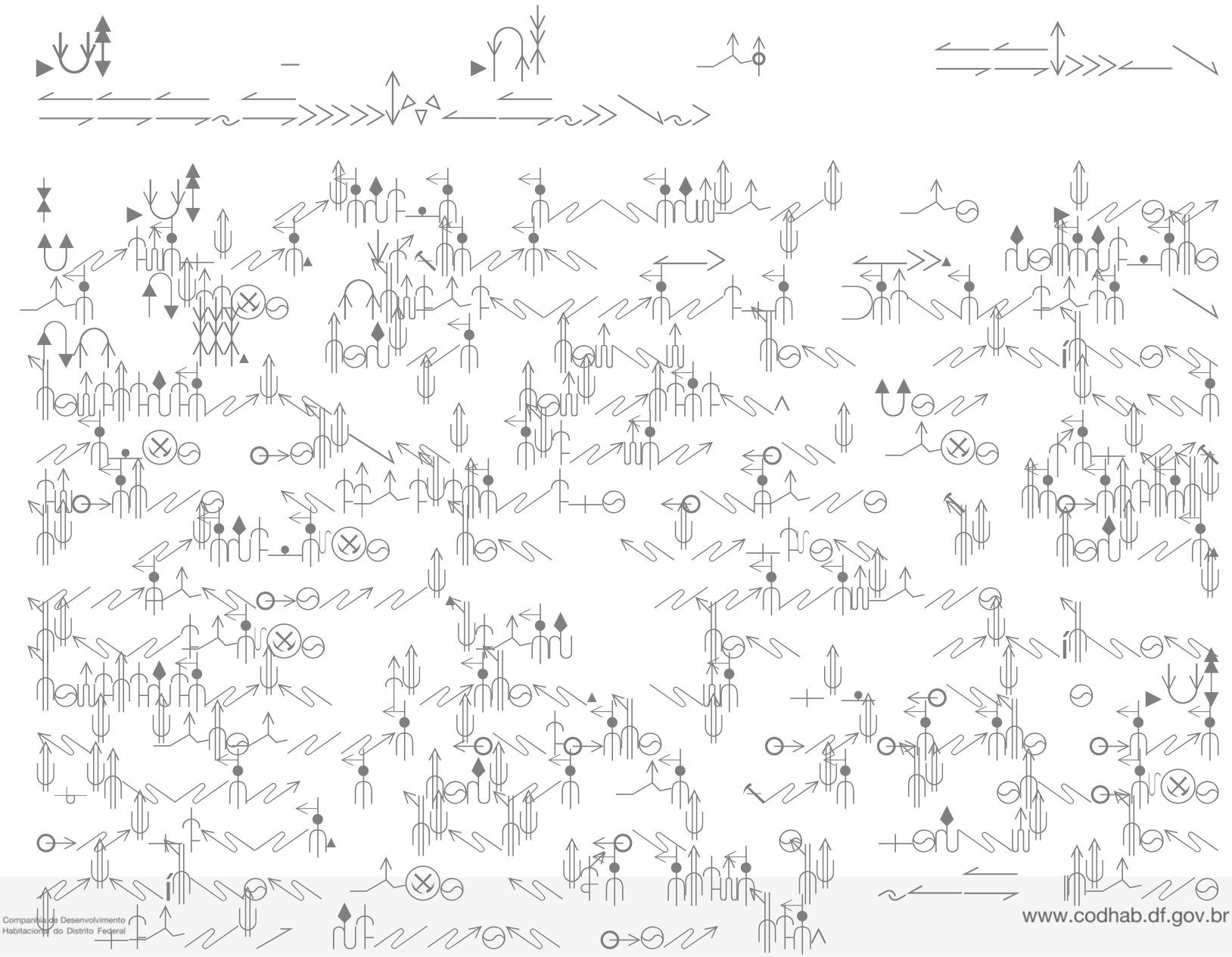


CARTAS CONSULTAS

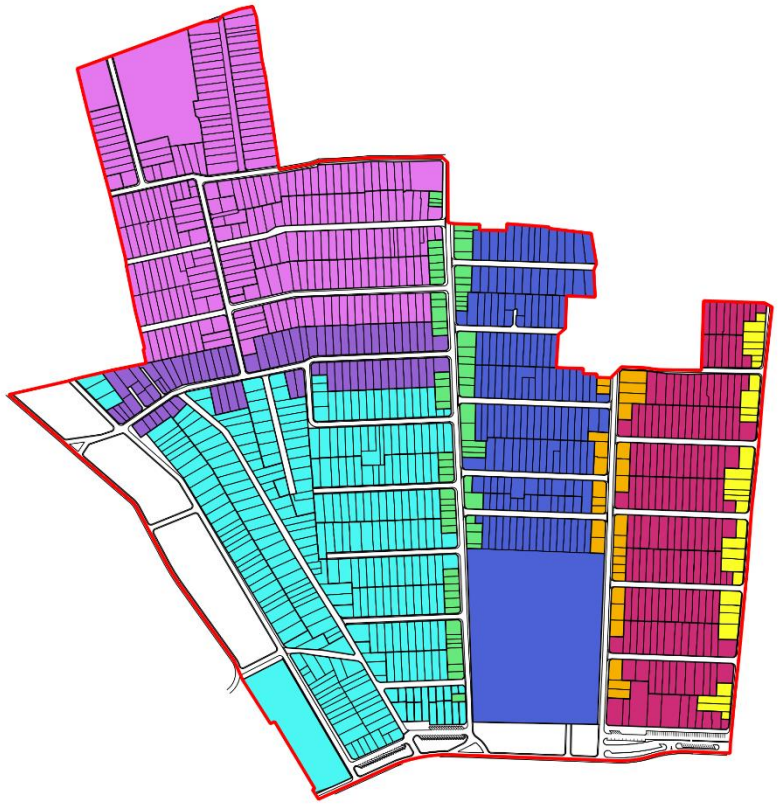
CARTAS CONSULTAS



CARTAS CONSULTAS



ENDEREÇAMENTO



AV. PRIMAVERA
EQ 3/4
EQ. 4/5
EQ. 1/2
QUADRA 1
QUADRA 2
QUADRA 3
QUADRA 4
POLIGONAL DE PROJETO

USOS

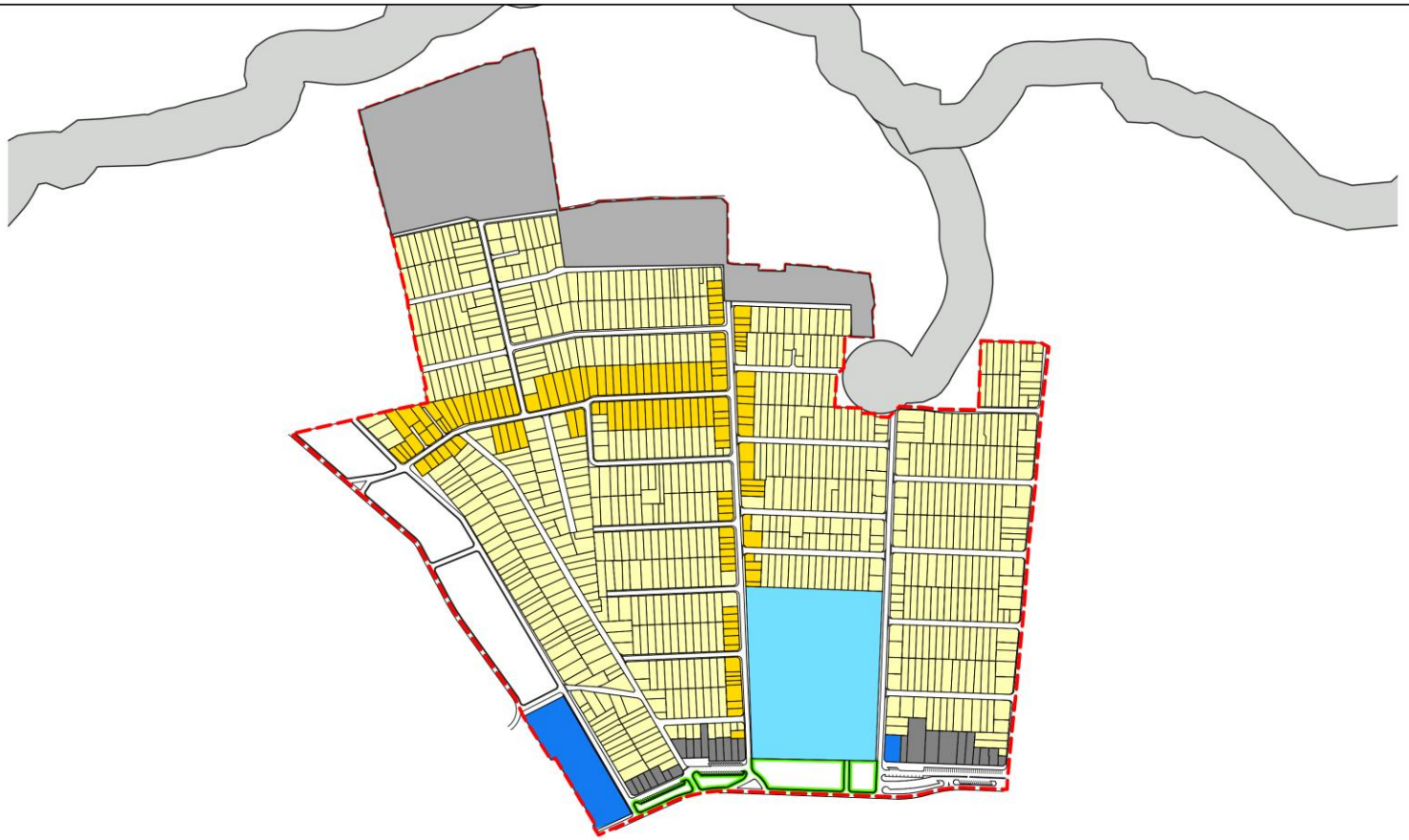


TABELA LUOS

Parâmetros de Ocupação do Solo / Setor Habitacional Primavera

UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
RO 1	a≤300	1,00	2,00	100	-	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
RO 1	a>300	0,80	2,00	80	10	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
RO 2	a≤300	1,00	2,00	100	-	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
RO 2	a>300	0,80	2,00	80	10	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
CSIIR 2 NO	a≤500	1,00	2,00	100	-	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
CSIIR 2 NO	500<a≤3000	1,00	2,00	70	10	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
Inst	5000<a≤170000	1,00	2,00	50	20	19,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1

LEGENDA:

a	ÁREA	**ALT MAX**	ALTURA MÁXIMA
-	NÃO EXIGIDO	**AFR**	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	**AFU**	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	**AF LAT**	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	**AF OBS**	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	**COTA SOLEIRA**	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16)

NOTAS / TAGUATINGA:

(1) ALT MAX: Altura máxima 15,50m incluindo pilotis obrigatório.
(2) TX OCUP: Taxa de ocupação de 100% é obrigatória.
(3) MARQUISE: Marquise obrigatória de 2,00m no pavimento de acesso de pedestre, respeitado o disposto no art. 24, § 4º.
(4) TX OCUP, CFA B e CFA M: Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento excluem a cobertura.
(5) ALT MAX: Altura máxima inclui a cobertura.

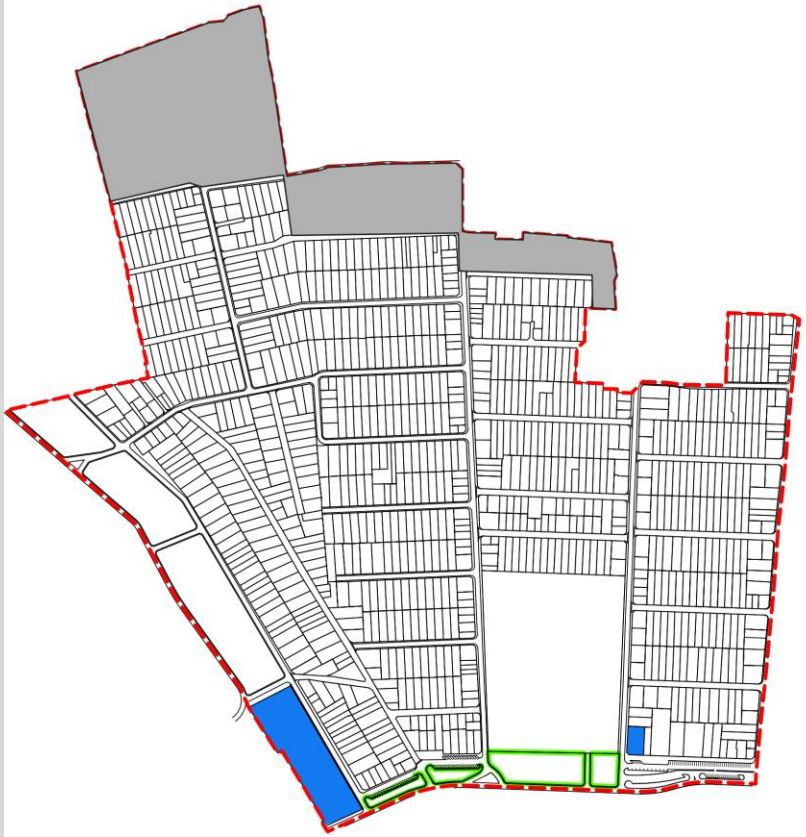
NOTAS GERAIS:

- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24.
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22.
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20.
- Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32.
- Nas UOS CSIInd 1, 2 e 3, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto no art. 15.

LUOS Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

- Área Poligonal
  60,55 ha
- Área Passível
  53,74 ha
- Área Equipamento
  4,47 ha
- Percentual de Lotes INST-EP
  1,96%
- Percentual de Praças
  4,92%
- Percentual de Espaços Livres de Uso Público – ELUP
  1,46%
- Percentual de Equipamentos Públicos Totais
  8,34%
- Percentual de Equipamentos em APC
  1,74%
- **Total de Equipamentos**
  10,08%



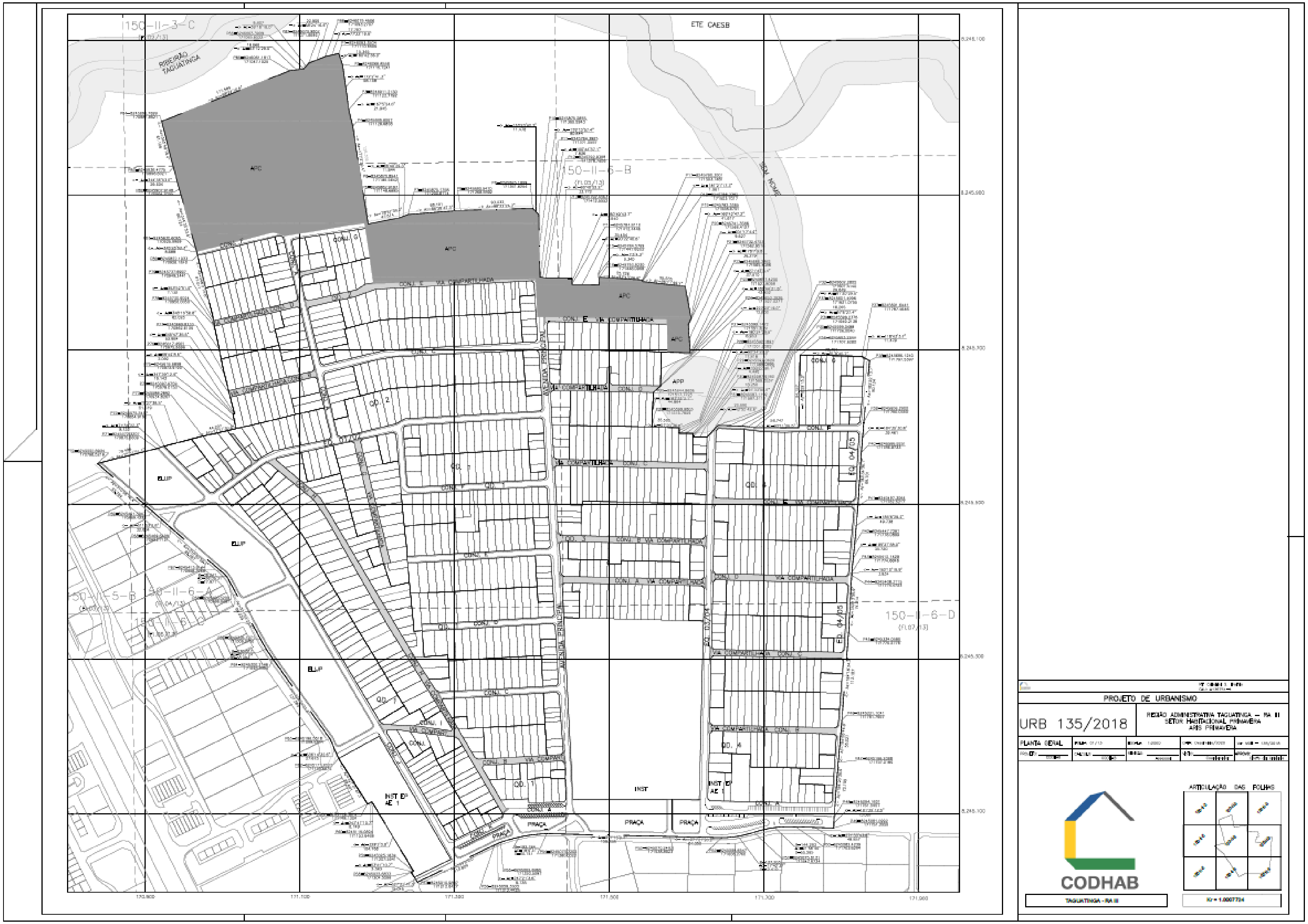
EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

QUADRO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS DE EQUIPAMENTOS				
Equipamento	Tipo (Uso)	Endereço	Área (m²)	Órgão
A DESIGNAR	INST EP	Q 1 CJ J AE 1	9.768,95	A DESIGNAR
A DESIGNAR	INST EP	Q 4 CJ A AE 1	780,17	A DESIGNAR
TOTAL			10.549,12	

QUADRO SINTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)	
I. Área Total da Poligonal de Projeto	605.860,74	100	
II. Área não Passível de Parcelamento			
a.Área de Parcelamento Condicionado - APC	68.370,60	11,28	
III. Área Passível de Parcelamento: (I - II)	537.490,14	88,72	
DESTINAÇÃO	LOTES (un.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		537.490,14	100
1. Unidades Imobiliárias			
a.RO 1	795	295.909,61	55,05
a.RO 2	142	37.232,79	6,93
a.CSIIR 2 NO	26	9.613,84	1,79
a.Inst	1	40.092,90	7,46
a.Inst EP [1]	2	10.549,12	1,96
Subtotal	966	393.398,26	73,19
2. Espaço Livre de Uso Público - ELUP			
a.Praças		26.445,09	4,92
a.Espaços Livres de Uso Público - ELUP		7.841,12	1,46
Subtotal		34.286,21	6,38
3. Sistema de Circulação		109.805,67	20,43
Total		537.490,14	100

PROJETO



ETE CAESB
RIBEIRÃO TAGUATINGA
APC
APP
ELUP
INST
INST EP AE 1
PRAÇA
AVENIDA PRINCIPAL
VIA COMPARTILHADA
150-II-3-C
150-II-6-B
150-II-6-D
PROJETO DE URBANISMO
URB 135/2018
REGIÃO ADMINISTRATIVA TAGUATINGA – RA III
SETOR HABITACIONAL PRIMAVERA
ARIS PRIMAVERA
PLANTA GERAL
ARTICULAÇÃO DAS FOLHAS
CODHAB
TAGUATINGA - RA III

EQUIPE

Coordenação:	
Wellington Luiz de Souza Silva	Presidente CODHAB
Leonardo Pierre Firme	Diretor/DIREG Arquiteto e Urbanista
Projeto:	
Carolina Santos de Freitas	Arquiteta e Urbanista
Niele Fernandes Pires	Arquiteta e Urbanista
Marcela Zago Vilela	Arquiteta e Urbanista
Wesley Waldemar Paranaiba	Arquiteto e Urbanista
Isabela Naiade N. Gardés	Arquiteta e Urbanista
Silvia Helena Lemos Murici	Arquiteta e Urbanista
Colaboração:	
Aline S. Lopes	Engenheira Ambiental
Leonardo de Abreu P. Rodrigues	Geólogo