

funcionário que vai usar é questão de responsabilidade do condomínio, é questão de educação e proibição mesmo. Informou que há dentro da área de saneamento, a discussão sobre o uso e reaproveitamento de águas cinzas, e todas as companhias de saneamento que já fazem isso, até em função de mudança climática e dos problemas ambientes atuais, está tendo uma discussão sobre isso, e provavelmente alguma legislação não vai sair de agora, mas provavelmente mais para frente possa sair alguma legislação sobre reaproveitamento de águas cinzas. O Secretário Thiago Teixeira de Andrade sugeriu estudar a possibilidade de inclusão de um parágrafo terceiro, colocando a obrigação de sinalização e segurança. O senhor João de Carvalho Accioly sugeriu ainda no art. 8º "Os projetos e obras dos dispositivos de retardo, infiltração e aproveitamento de águas pluviais devem ter seus respectivos responsáveis técnicos, que também se responsabilizam de forma restrita pelas segurança e estabilidade das construções vizinhas, no que concerne a aspectos geotécnicos que venham a ser afetados por essas obras" - sugestão de alteração para: art. 8º "Os projetos e obras para dispositivos de retardo, infiltração e aproveitamento de águas pluviais estão condicionados à indicação de responsáveis técnicos, que também se responsabilizam pela segurança e estabilidade das construções vizinhas, no que concerne a aspectos geotécnicos que venham a ser afetados por essa obra". Sugeriu inserção do art. 14, justificando que existe hoje um passivo muito grande de processos em situações conflitantes, e o entendimento de que poderia ser permeável determinado piso, e depois passou a não poder mais situações em que alguns casos se adotava algum dispositivo de captação ou de infiltração. Entendimentos que ocorreram ao longo dos últimos anos, desde que surgiu a taxa de permeabilidade, e que hoje tem se uma demanda enorme de processos parados, aguardando uma solução definitiva. Propôs a redação: art. 14 "ficam convalidados os projetos arquitetônicos já aprovados anteriormente à data de publicação dessa lei, que tenham utilizados sistema de captação e infiltração de águas pluviais para atendimento da taxa de permeabilidade, desde que cumpridos os objetivos constantes do art. 3º dessa lei". O Secretário Thiago Teixeira de Andrade esclareceu que o assunto está sendo discutido juridicamente. E perguntou no caso do decreto, que ao se basear numa legislação do estado, se seria possível uma lei posterior a uma decisão judicial convalidar o que a decisão judicial cassou. Ressaltou que o assunto rendeu pelo menos umas 35h de debates no Código de Obras. O senhor Hélio Rodrigues, Assessoria Jurídica Legislativa da SEGETH, explicou que em relação ao decreto não foi considerado inconstitucional, quando o Ministério Público ajuizou a ADIN, depois teve a ACP, depois a portaria de 30/2014, que inclusive, por decisão judicial foram suspensos todos os alvarás que haviam sido emitidos em desacordo com a legislação vigente. A senhora Andréia Mourão, Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal - ADEMI/DF, explicou que a convalidação aconteceu na 755, exatamente numa ação direta de inconstitucionalidade, onde a 388, anterior a ela foi declarada inconstitucional. Sugeriu colocar no art. 13, que aquilo que está apresentado ao órgão em tramitação ou não, que se regula pela lei nova, entende que se colocar o artigo como o Secretário Thiago entende que é necessário, não precisaria a convalidação. Explicou que foi cancelado o ato do alvará, e não o procedimento de aprovação. E no momento em que tiver uma lei com diretrizes diferentes, e essa lei falar que aquilo que está na administração para fins de aprovação em análise seguirá a lei vigente, a administração precisará avocar tudo que foi cancelado e analisar, com base na lei nova. O senhor Mateus Leandro de Oliveira, Federação do Comércio de Bens, Serviços e Turismo do Distrito Federal-FECOMÉRCIO/DF, parabenizou pela iniciativa dos estudos que propiciaram o Projeto de Lei. Considerou que a convalidação pode ser um modelo que pareça um pouco drástica porque parece um cheque em branco, mas que é importante destacar que quando se fala em regularização fundiária, são situações de regularizar o que hoje está em situação irregular. E o que está sendo discutido não é anistia, não é regularização propriamente dito do ponto de vista de algo que se deu à sombra da lei. Mas essa pode ser uma grande possibilidade do governo mostrar sua preocupação em relação à solução de questões que com o tempo sofreram com uma interrupção de uma lei que em dado momento vigorou, e que veio a ser questionada e suspensa por ordem judicial por dois motivos: a ausência de estudos, que hoje existem estudos que comprovam e demonstram a eficiência dos sistemas de infiltração; e a questão do decreto ser ou não à época, o instrumento legal adequado para a situação. Ressaltou que seria de uma grande visão do ponto de vista de gestão da questão territorial que essa lei trouxesse um mecanismo que pudesse de alguma maneira criar um procedimento para que as aprovações que se deram sobre a exegese de um instrumento legal, pudessem hoje ter a sua situação confirmada, atendidos todos os requisitos necessários, e pudessem ter um tipo de solução que torne o problema atendido com todos os aspectos legais e ambientais necessários. A senhora Andréia Mourão, Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal - ADEMI/DF, complementou dizendo que a convalidação obrigatoriamente se pressupõe à legitimidade e a legalidade da origem, que automaticamente ao se convalidar um ato, se convalida aquilo que deu origem, portanto se a sistemática que a lei hoje reputa como eficaz e adequado for similar àquela que outrora existiu, não há

problema nenhum em convalidar o ato; mas há problema convalidar um ato que advém de situações irregulares. Explicou que a regra geral é convalidar aquilo que está vigindo à época, e que a norma dá subsídios para convalidar aquele ato. O Secretário Thiago Teixeira de Andrade ponderou que essa é uma discussão profunda, e que será levada ao jurídico. O senhor Paulo Roberto Muniz Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal - ADEMI/DF, parabenizou ao governo por encarar o problema e ser vanguardista em relação ao meio ambiente. Lembrou que a SEGETH tem feito um trabalho brilhante, regularizando casos vergonhosos de invasões que aconteceram na cidades, casos irreversíveis. Afirmou que não ver problemas em convalidar fatos que foram baseados em norma vigente. O Secretário Thiago Teixeira de Andrade, enfatizou que a discussão é mais frutífera naqueles que foram e usaram o dispositivo vigente à época. O senhor Tony Marcos Malheiros, Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal - CAU/DF pontuou os seguintes questionamentos: 1) chamou a atenção de que a redação do art. 11. "Os dispositivos de retardo e infiltração de águas pluviais devem ser dimensionados para um período de retorno de chuva de projeto de no mínimo 10 anos, conforme regulamentação", estaria dando mais de uma interpretação. 2) No art. 4º - perguntou que se houver um lote de 1.000m com uma casa de 150m, se haveria a obrigação de fazer uma caixa de retardo em uma área que já é excessivamente permeável. O Secretário Thiago Teixeira de Andrade esclareceu 1.1) que o período de retorno é um conceito técnico, em que o período de análise estatística é de 10 anos, por exemplo, podendo pegar a pior chuva em 10 anos, pior índice pluvial em 10 anos, e ele serve de cálculo e dimensionamento. Ponderou que ou usa a área do lote como parâmetro, ou usa a área de cobertura, mas usando a área de cobertura teriam parâmetros menos objetivos para analisar. O senhor Magalhães, questionou o porquê de se fazer o dispositivo, no caso de já se ter a taxa de permeabilidade. O Secretário Thiago Teixeira de Andrade explicou que esse é um dos princípios fundamentais, e a discussão ganhará corpo e apoio, inclusive, de governo e das áreas ambientais, se houver uma obrigação necessária hoje, principalmente em questões de crise hídrica. O senhor João de Carvalho Accioly ponderou que a questão da retenção está fácil de entender, mas a questão da infiltração ainda não está clara. O Secretário Adjunto Luiz Otavio Alves Rodrigues esclareceu que o dispositivo da infiltração acontecerá para dá conta da taxa de permeabilidade. O Secretário Thiago Teixeira de Andrade reforçou que foram várias reuniões discutindo o assunto, e que é um pleito legítimo, que agora precisa analisar se há segurança jurídica com relação à justiça. O senhor Magalhães observou que no caso da lei ser autoaplicável, o art. 15 "O chefe do Poder Executivo regulamentará os casos omissos e o disposto nesta Lei no prazo de 180 dias" - precisará ser retirado. O Secretário Thiago Teixeira de Andrade ressaltou, durante as discussões, a necessidade de um artigo, que seja compatível com os PDLs, pois quando o PDL permitir a taxa de ocupação diferente dessa que está sendo analisada, com o uso de instrumentos, que essa lei passe a ser a regulamentação do PDL, permitido aquela taxa de ocupação prevista no PDL. E que seria salutar explicitar nessa lei que quem manda é o PDL, e para utilizar a infiltração, os critérios são dessa lei. Item 4. Encerramento. Esgotados os debates, o Secretário Thiago Teixeira de Andrade encerrou a reunião, agradecendo a presença de todos. THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE. Secretário de Estado. SEGETH. LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES. Secretário-Adjunto. SEGETH. FÁBIO PEREIRA. Secretário-Adjunto. Casa Civil - CACI.

PORTARIA Nº 124, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2016.

O SECRETÁRIO DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe confere o art. 105 da Lei Orgânica do Distrito Federal, o Decreto nº 36.236, de 1º de janeiro de 2015 e o que consta do Processo Administrativo nº. 390.000.427/2013, RESOLVE:

Art. 1º Excluir o quadro relativo às diretrizes para o sistema viário constante às folhas 11 e 12 das Diretrizes Urbanísticas DIUR 05/2013, aplicáveis ao Setor Habitacional Taquari - Etapa II, na Região Administrativa do Lago Norte - RA XVIII, aprovadas pela Portaria nº 68, de 03 de outubro de 2014, da Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano;

Parágrafo único. Os projetos de urbanismo deverão atender as disposições do Decreto nº 33.741, de 28 de junho de 2012, quanto à definição das dimensões dos elementos que compõem o sistema viário;

Art. 2º Fica Substituída a Figura 4 - Zoneamento da APA do Paranoá - SHTq II, da folha 37 do Apêndice A das Diretrizes Urbanísticas DIUR 05/2013 pela Figura 4: Zoneamento da APA do Lago Paranoá anexa a esta Portaria;

Art. 3º Esta Portaria entra em vigor na data da sua publicação.

Art. 4º Revogam-se as disposições em contrário.

THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE

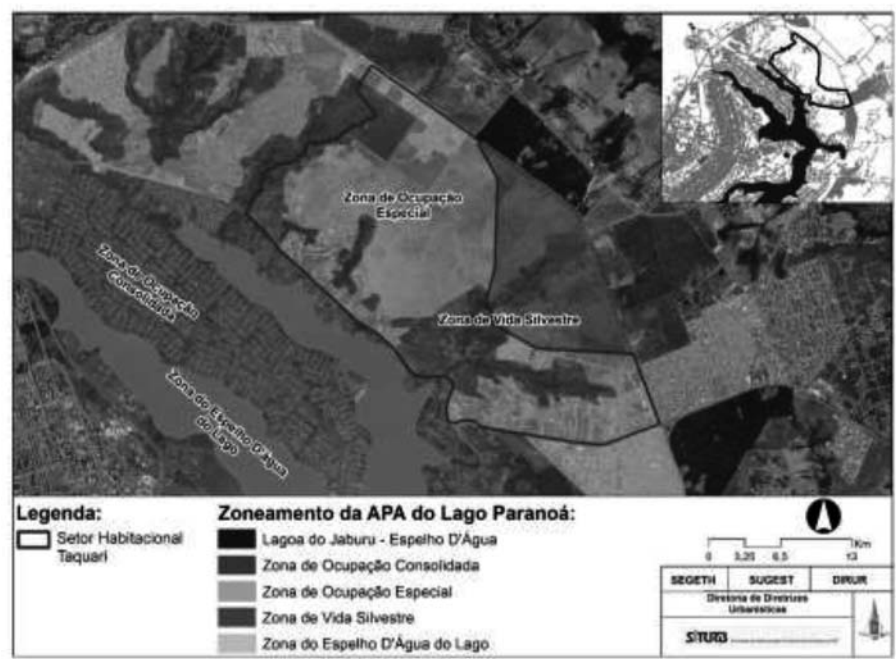


Figura 4: Zoneamento da APA do Lago Paranoá

- Anular o quadro do sistema viário das páginas 11 e 12 da DIUR. Os projetos de urbanismo deverão atender as disposições do Decreto Nº 33.741/2012 quanto a definição das dimensões dos elementos que compõem o sistema viário.

ELABORAÇÃO:

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

SUPERVISÃO:

Claudia Varizo Cavalcante - Subsecretária de Gestão Urbana - SUGEST

SECRETARIA DE ESTADO DAS CIDADES

ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DO CRUZEIRO

ORDEM DE SERVIÇO Nº 108, DE 26 DE DEZEMBRO DE 2016.

O ADMINISTRADOR REGIONAL DO CRUZEIRO DO DISTRITO FEDERAL, no uso de suas atribuições que lhe confere o artigo 53, do Regimento Interno aprovado pelo Decreto nº 16.247, de dezembro de 1994 e nos termos do artigo 1º, da Portaria nº 08, de 23 de julho de 2013, publicada no DODF nº 151, de 24 de julho de 2013, de acordo com o artigo 44, da Lei Complementar 840/2011. RESOLVE:

Art. 1º Tornar sem efeito a Ordem de Serviço nº 107, de 21 de dezembro de 2016, publicada no DODF nº 241, página 11, de 23 de dezembro de 2016.

Art. 2º Esta Ordem de Serviço entra em vigor na data da sua publicação.

REGINALDO ROCHA SARDINHA

SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE

INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS HÍDRICOS DO DISTRITO FEDERAL - BRASÍLIA AMBIENTAL

DECISÃO Nº 100.002.089/2016-PRESI/IBRAM.

O Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal, por meio de sua presidente, Sra. Jane Maria Vilas Boas, nos termos da Lei nº 3.984, de 28 de maio de 2007, dá publicidade - conforme preconiza a Resolução CONAMA nº 237/1997 - à decisão de INDEFERIR o pedido de Licença de Instalação para a atividade de Turismo Rural, localizado na DF 180, Km 07, Ceilândia/DF, referente ao processo de licenciamento ambiental nº 391.000.180/2015, nos termos do Parecer Técnico nº 431.000.032/2016 - GERUR/COIND/SULAM/IBRAM.

JANE MARIA VILAS BOAS
Presidente

DECISÃO Nº 100.002.076/2016-PRESI/IBRAM.

O Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal, por meio de sua presidente, Sra. Jane Maria Vilas Boas, nos termos da Lei nº 3.984, de 28 de maio de 2007, dá publicidade - conforme preconiza a Resolução CONAMA nº 237/1997 - à decisão de INDEFERIR o pedido de Licença de Operação para a atividade de Posto Revendedor de Combustível, Lubrificação e Lavagem de Veículos, localizado na Quadra 106, Lote G, Avenida Alagados Santa Maria RA XIII, referente ao processo de licenciamento ambiental nº 190.000.353/2002, nos termos do Parecer Técnico nº 435.000.050/2016 - GELEU/COIND/SULAM/IBRAM.

JANE MARIA VILAS BOAS
Presidente

DECISÃO Nº 100.002.075/2016-PRESI/IBRAM.

O Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal, por meio de sua presidente, Sra. Jane Maria Vilas Boas, nos termos da Lei nº 3.984, de 28 de maio de 2007, dá publicidade - conforme preconiza a Resolução CONAMA nº 237/1997 - à decisão de INDEFERIR o pedido de Renovação de Licença de Operação para a atividade de Posto Revendedor de Combustível, Lubrificação e Lavagem de Veículos, localizado na Quadra 107, Lote 13 - Alameda dos Eucaliptos - Águas Claras - DF, referente ao processo de licenciamento ambiental nº 190.000.565/2000, nos termos do Parecer Técnico nº 435.000.038/2016 - GELEU/COIND/ SULAM/IBRAM.

JANE MARIA VILAS BOAS
Presidente

DECISÃO Nº 100.002.107/2016-PRESI/IBRAM.

O Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal, por meio de sua presidente, Sra. Jane Maria Vilas Boas, nos termos da Lei nº 3.984, de 28 de maio de 2007, dá publicidade - conforme preconiza a Resolução CONAMA nº 237/1997 - à decisão de INDEFERIR a Licença de Operação requerida pela empresa Cascol Combustíveis para Veículos LTDA, registrada sob o CNPJ nº00.306.597/0044-37, para o exercício atividade de Posto Revendedor de Combustíveis, Lubrificação e Lavagem de Veículos, localizado na Av. Recanto das Emas, QD 108, Lote 01 - Recanto das Emas/DF, referente ao processo de licenciamento ambiental nº 190.000.410/2003, nos termos do Parecer Técnico nº 435.000.066/2016 - GELEU/COIND/SULAM.

JANE MARIA VILAS BOAS
Presidente

DECISÃO Nº 100.002.072/2016-PRESI/IBRAM.

O Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal, por meio de sua presidente, Sra. Jane Maria Vilas Boas, nos termos da Lei nº 3.984, de 28 de maio de 2007, dá publicidade - conforme preconiza a Resolução CONAMA nº 237/1997 - à decisão de INDEFERIR o pedido de Licença de Instalação para a atividade de Exploração de Água, localizado na Rodovia DF-001, Gleba 02, Lotes 154/155, Núcleo Rural Alexandre Gusmão, Brazlândia/DF, referente ao processo de licenciamento ambiental nº 190.000.030/2004, nos termos do Parecer Técnico nº 438.000.016/2016 - GELPE/COIND/SULAM/IBRAM.

JANE MARIA VILAS BOAS
Presidente

DECISÃO Nº 100.002.077/2016-PRESI/IBRAM.

O Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal, por meio de sua presidente, Sra. Jane Maria Vilas Boas, nos termos da Lei nº 3.984, de 28 de maio de 2007, dá publicidade - conforme preconiza a Resolução CONAMA nº 237/1997 - à decisão de INDEFERIR o pedido de Licença de Operação para a atividade de Posto Revendedor de Combustíveis, Lavagem e Lubrificação de Veículos, localizado no endereço SPMS Rod. BSB - Anápolis Lote 02 Região Administrativa VIII, Núcleo Bandeirante/DF, referente ao processo de licenciamento ambiental nº 190.000.801/2002, nos termos do Parecer Técnico nº 435.000.046/2016-GELEU/COIND/SULAM.

JANE MARIA VILAS BOAS
Presidente

DECISÃO Nº 100.002.094/2016-PRESI/IBRAM.

O Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal, por meio de sua presidente, Sra. Jane Maria Vilas Boas, nos termos da Lei nº 3.984, de 28 de maio de 2007, dá publicidade - conforme preconiza a Resolução CONAMA nº 237/1997 - à decisão de INDEFERIR a Licença de Operação requerido pela empresa Posto de Combustível Rania LTDA., registrada sob o CNPJ nº 21.887.691/0001-67, para o exercício da atividade de Posto de Revendedor de Combustível e Lubrificações de Veículos, localizado na QS 519, Conjunto D, Lote 01 - BR - 060 - Samambaia/DF, referente ao processo de licenciamento ambiental nº 190.000.134/2004, nos termos do Parecer Técnico nº 435.000.056/2016-GELEU/COIND/SULAM.

JANE MARIA VILAS BOAS
Presidente

FUNDAÇÃO JARDIM ZOOLOGICO DE BRASÍLIA

INSTRUÇÃO Nº 90, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2016.

O DIRETOR-ADJUNTO DA FUNDAÇÃO JARDIM ZOOLOGICO DE BRASÍLIA, no uso das atribuições regimentais e em especial as que lhe são conferidas pela Instrução nº 39, de 15 de abril de 2009, alterada pela Instrução nº 88, de 16 de dezembro de 2016, pelo artigo 16, incisos II e V, do Regimento Interno da Fundação Jardim Zoológico de Brasília, RESOLVE:

Art. 1º Suspende, a contagem dos prazos das Comissões desta Fundação, durante o período de 19 de dezembro de 2016 à 30 de dezembro de 2016, em decorrência do recesso de final de ano, conferido pelo Governo do Distrito Federal, por meio da Circular nº 015/2016-GAB/SEPLAG.

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

ERICO GRASSI CADEMARTORI



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

ADITIVO da DIUR 05/2013

Processo: 390.000.427/2013

Data: Setembro/2016

ELABORAÇÃO:

Paula Anderson de Matos
Diretoria de Diretrizes Urbanísticas
SEGETH

SUPERVISÃO:

Cláudia Varizo Cavalcante
Subsecretaria de Gestão Urbana
SEGETH

APROVO:

Thiago de Andrade
Secretário de Estado

I – JUSTIFICATIVA

Este Aditivo retifica o conteúdo da Diretriz Urbanística do Setor Habitacional Taquari, etapa II – DIUR 05/2013, publicada pela portaria nº 68, de 03 de outubro de 2014.

A identificação de erro no mapa de zoneamento da APA do Lago Paranoá constante da página 37 do Apêndice A referente aos limites da Zona da Vida Silvestre que interfere no Setor Habitacional Taquari – etapa II, e a necessidade de revisão das dimensões das caixas do sistema viário proposto nas Diretrizes, suscitaram a elaboração deste aditivo.

Após estudos específicos desenvolvidos pela DAURB – SUAT - SEGETH para a classificação e definições de dimensões ideais para o sistema viário dos projetos de parcelamento do solo, concluídos em novembro de 2015, posterior a emissão da DIUR 05/2013, observou-se que as dimensões mínimas das caixas das vias propostas nesta DIUR excedem as estabelecidas no referido estudo e também as dimensões do Decreto nº 33.741/2012 que diz respeito às normas viárias, conceitos gerais e parâmetros para dimensionamento de sistema viário urbano para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos.

II – ALTERAÇÕES:

- Substituição da Figura 4– Zoneamento da APA do Paranoá, da página 37 do Apêndice A do documento da DIUR 05/2013 pela figura a seguir:

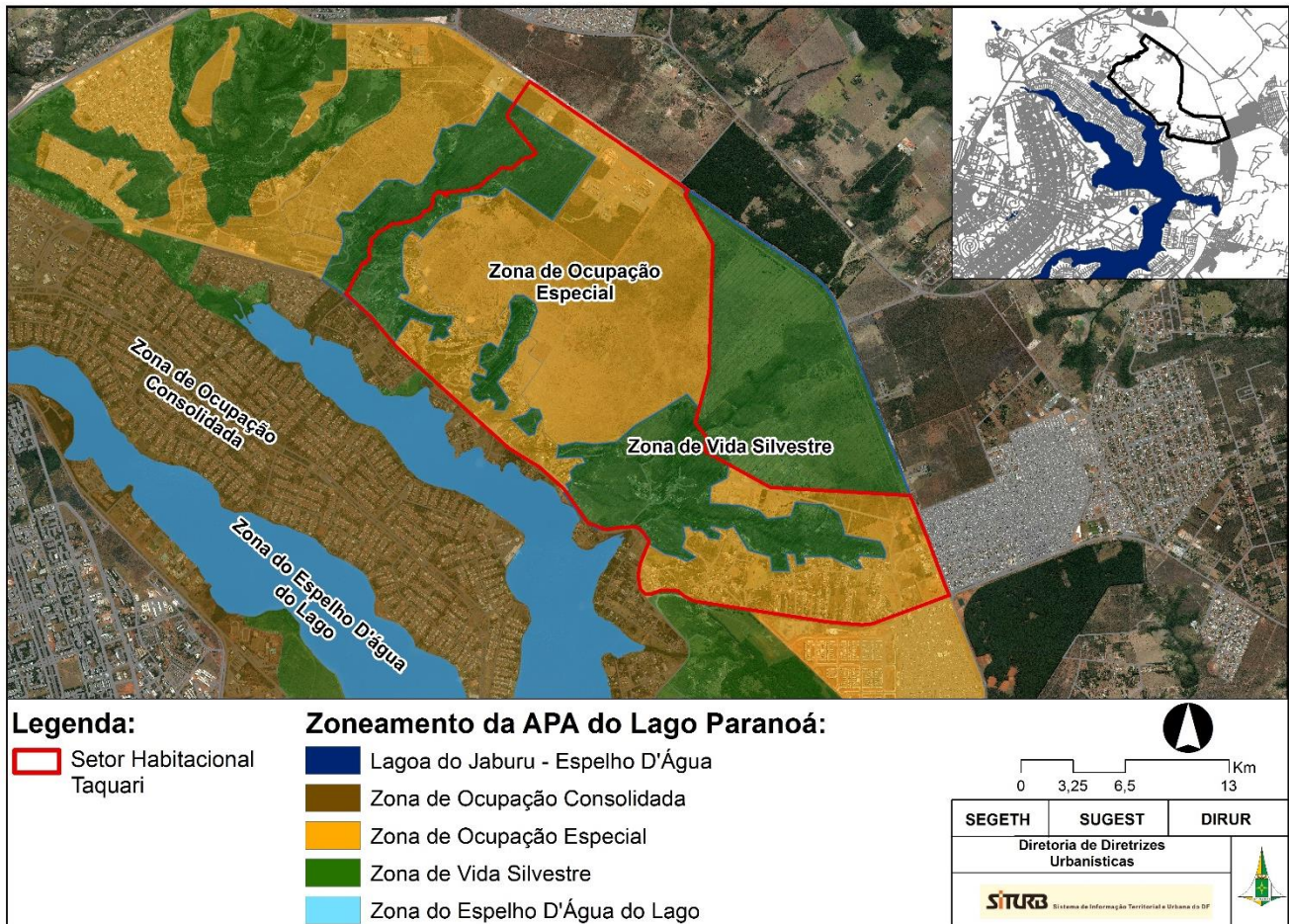


Figura 4: Zoneamento da APA do Lago Paranoá

- Anular o quadro do sistema viário das páginas 11 e 12 da DIUR. Os projetos de urbanismo deverão atender as disposições do Decreto **Nº 33.741/2012** quanto a definição das dimensões dos elementos que compõem o sistema viário.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Habitação, Regularização
e Desenvolvimento
Urbano do Distrito Federal
Subsecretaria de Planejamento Urbano- SUPLAN
Diretoria de Planejamento Urbano - DIPLU
Gerência de Estudos Territoriais - GETER



Diretrizes Urbanísticas

Setor Habitacional Taquari Etapa II

DIUR 05/2013

Região Administrativa de Lago Norte

Processo: 390.000.427/2013

Data: outubro/2013

Portaria SEDHAB

DODF

Coordenação técnica:

Gerência de Estudos Territoriais
GETER/ DIPLU/SUPLAN

Coordenação Geral:

Diretoria de Planejamento Urbano
DIPLU/SUPLAN/SEDHAB

Supervisão:

Subsecretaria de Planejamento Urbano
SUPLAN / SEDHAB

Aprovado:

GERALDO MAGELA
Secretário de Estado



DIRETRIZES URBANÍSTICAS - SETOR Habitacional TAQUARI ETAPA II

APRESENTAÇÃO.....	3
I. INTRODUÇÃO	3
II. DIRETRIZES DE MOBILIDADE URBANA	7
III. DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	12
1. Diretrizes de Uso do Solo	13
a. ARINE	14
b. Zona A	14
c. Zona B	15
d. Zona C	15
e. Institucional – Área do Exército	16
f. Sistema de Espaços Verdes	17
2. Diretrizes de Ocupação do Solo	18
a. Densidade Demográfica	18
b. Áreas Públicas	20
c. Parâmetros para as Unidades imobiliárias (lotes)	21
d. Subsolo, Estacionamentos e Vagas de Garagem	24
e. Tratamento de divisas das unidades imobiliárias	25
IV. DIRETRIZES DE DRENAGEM URBANA SUSTENTÁVEL	25
V. RECOMENDAÇÕES RELATIVAS AO SANEAMENTO AMBIENTAL	27
1. Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário	27
2. Drenagem Pluvial	28
3. Resíduos Sólidos	28
EQUIPE TÉCNICA	29
APÊNDICE A	30

DIRETRIZES URBANÍSTICAS

SETOR HABITACIONAL TAQUARI ETAPA II

APRESENTAÇÃO

A Secretaria de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano - SEDHAB, órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal - DF, possui, dentre suas competências, a prerrogativa de definir as diretrizes urbanísticas para novos parcelamentos urbanos, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, e do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - 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 elaboradas à luz das estratégias de ocupação do território do Distrito Federal.

O presente documento, elaborado pela Gerência de Estudos Territoriais - GETER, da Diretoria de Planejamento Urbano - DIPLU, unidade subordinada à Subsecretaria de Planejamento Urbano - SUPLAN, estabelece as diretrizes urbanísticas para o Setor Habitacional Taquari - Etapa II. Estas diretrizes devem ser observadas na elaboração do respectivo plano de ocupação e projetos urbanísticos, desde sua fase de estudo preliminar, e apresentam validade de 4 (quatro) anos, podendo ser reavaliadas em prazo inferior ao previsto em decorrência de interesse público ou mudanças de legislação que impliquem alteração de uso e ocupação do solo.

I. INTRODUÇÃO

A SEDHAB tem orientado suas ações no sentido de promover a ocupação ordenada do território. Nessa perspectiva, as diretrizes urbanísticas aqui apresentadas visam subsidiar a elaboração dos projetos de parcelamento do solo para fins urbanos da região denominada Setor Habitacional Taquari - Etapa II, doravante denominado SHTq II, com área aproximada de 2.094,05ha.

A definição das diretrizes urbanísticas para o SHTq II fundamenta-se na análise integrada das dinâmicas ambientais e urbanas que influem na região, especialmente, nas disposições do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF - PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e no Zoneamento Ambiental da Área de Proteção Ambiental - APA do Lago Paranoá - Decreto nº 33.537, de 14 de fevereiro de 2012. Vale ressaltar 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.

Os primeiros estudos para o SHTq foram realizados em 1996/1989 e revisados em 2006, sendo o SHTq dividido em duas etapas (Figura 1). A Etapa I abrange 32% da área e é constituída por 3 (três) trechos, sendo que os trechos 1 e 2 estão registrados, e o trecho 3 está em fase de aprovação de projeto. A Etapa II abrange 68% do Setor, cujos estudos de ocupação foram realizados pela Terracap.

O SHTq II é delimitado a nordeste pela DF-001, Estrada Parque do Contorno; a sudeste pela DF-015, Estrada Parque Tamanduá; a sudoeste pela DF-005, Estrada Parque Paranoá e a noroeste pelo Córrego Jerivá. A porção nordeste do SHTq II é constituída por extenso plano elevado, com suave

Diretrizes Urbanísticas para o Setor Habitacional Taquari - Etapa II

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

declive, sem ocupação e cercada pela Terracap. Outra parte, direção sudoeste rente à encosta da chapada, encontra-se ocupada com parcelamentos urbanos informais predominantemente destinados à população de alta e média renda.

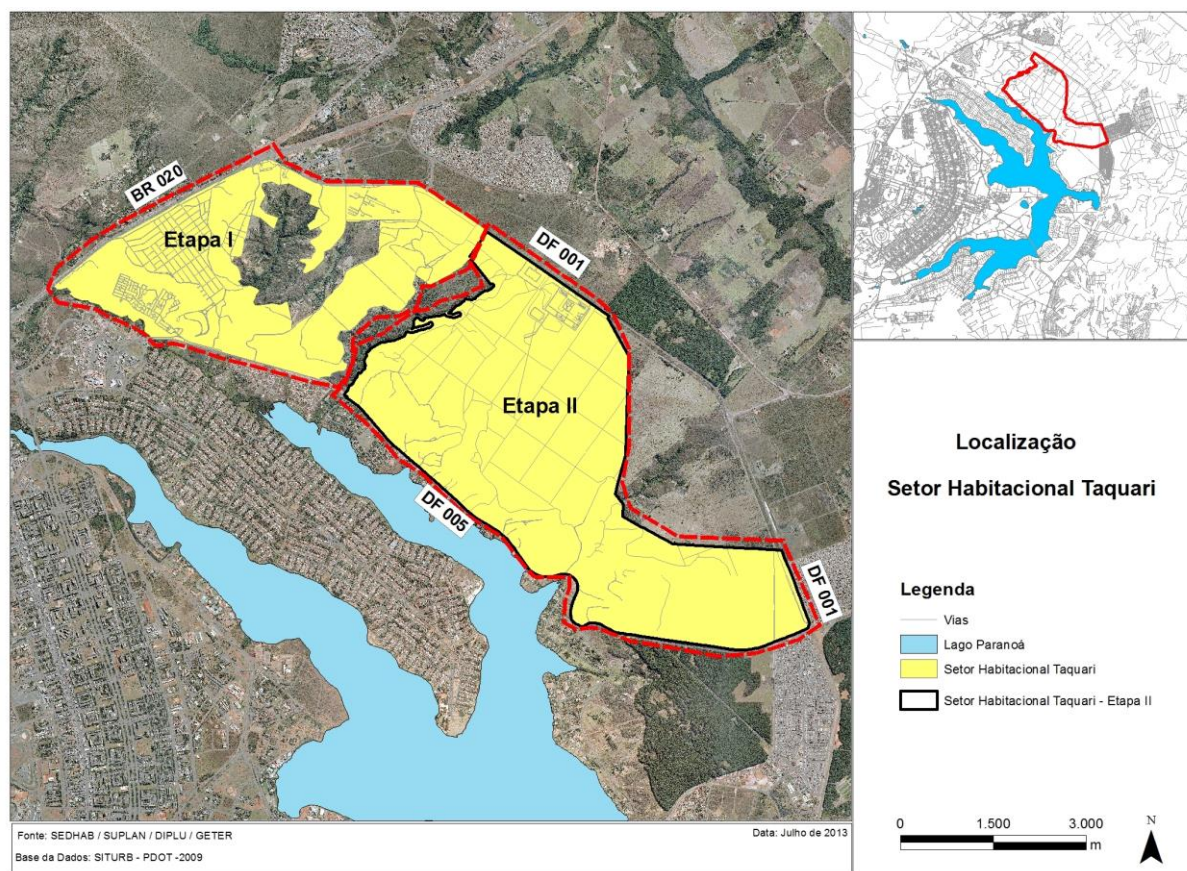


Figura 1 - Mapa de Localização

De acordo com o PDOT, o SHTq-II está situado em Macrozona Urbana, na Zona Urbana de Uso Controlado I, cujo uso deve ser compatível com as restrições relativas à sensibilidade ambiental da área e à proximidade com o Conjunto Urbano Tombado (Figura 2).

No tocante ao tema habitação, o SHTq II está inserido no Setor Habitacional Taquari que integra as Estratégias do PDOT de Oferta de Áreas Habitacionais (Figura 3) e de Regularização Fundiária Urbana. No SHTq-II, as porções ocupadas com parcelamentos urbanos informais estão identificadas, em consonância com o PDOT, como Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Taquari II e III (Figura 4).

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

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

Diretrizes Urbanísticas para o Setor Habitacional Taquari – Etapa II

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

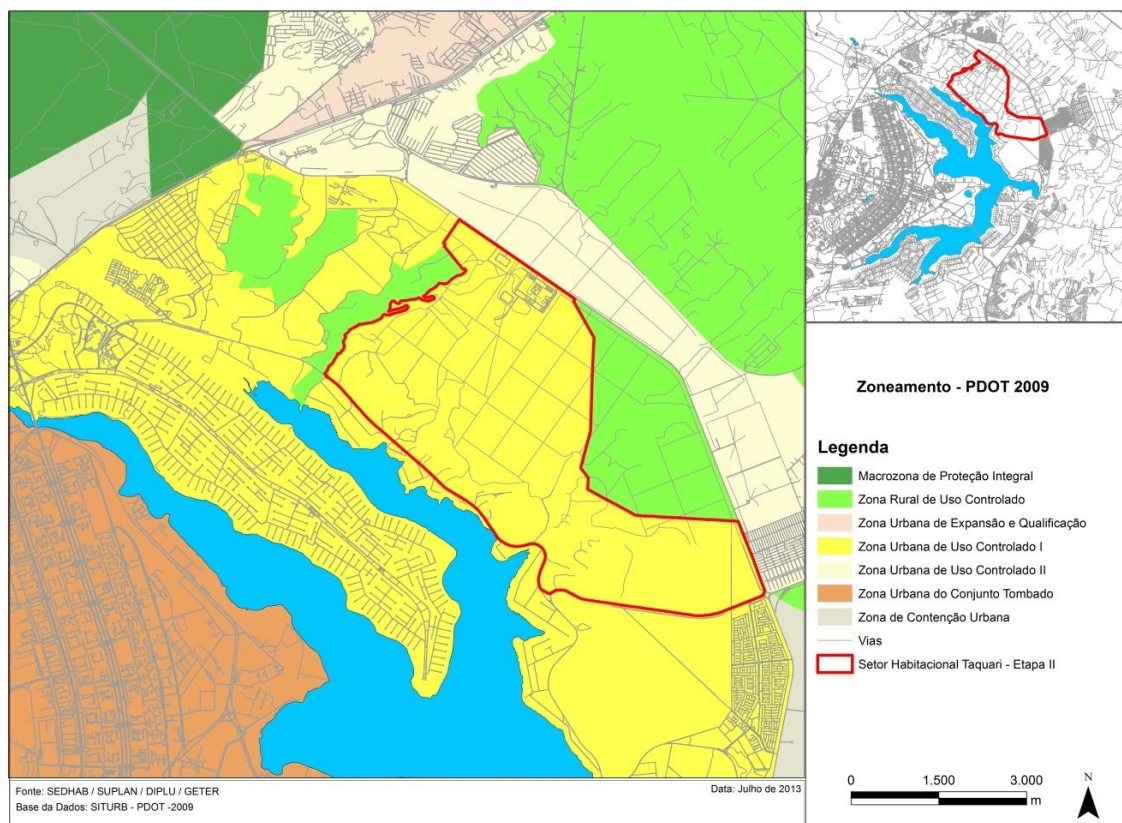


Figura 2 – Zoneamento PDOT

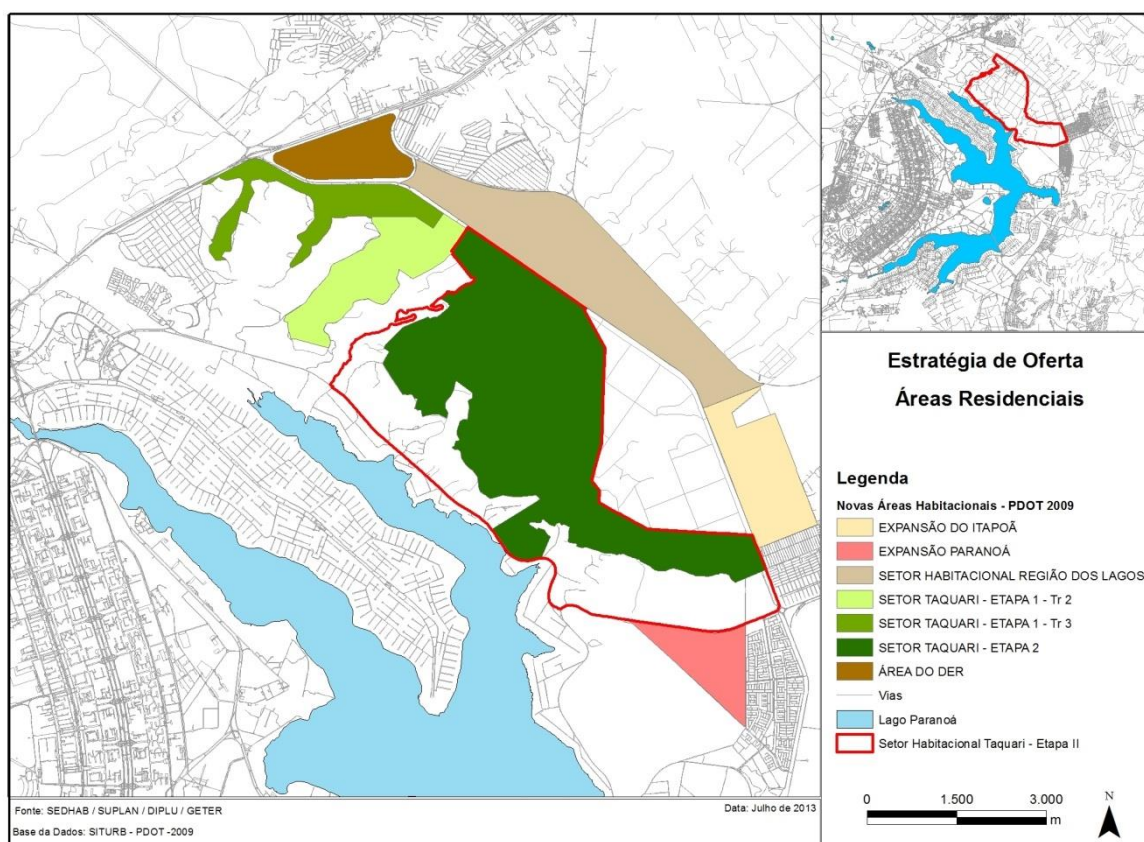


Figura 3 – Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais PDOT

Diretrizes Urbanísticas para o Setor Habitacional Taquari – Etapa II

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

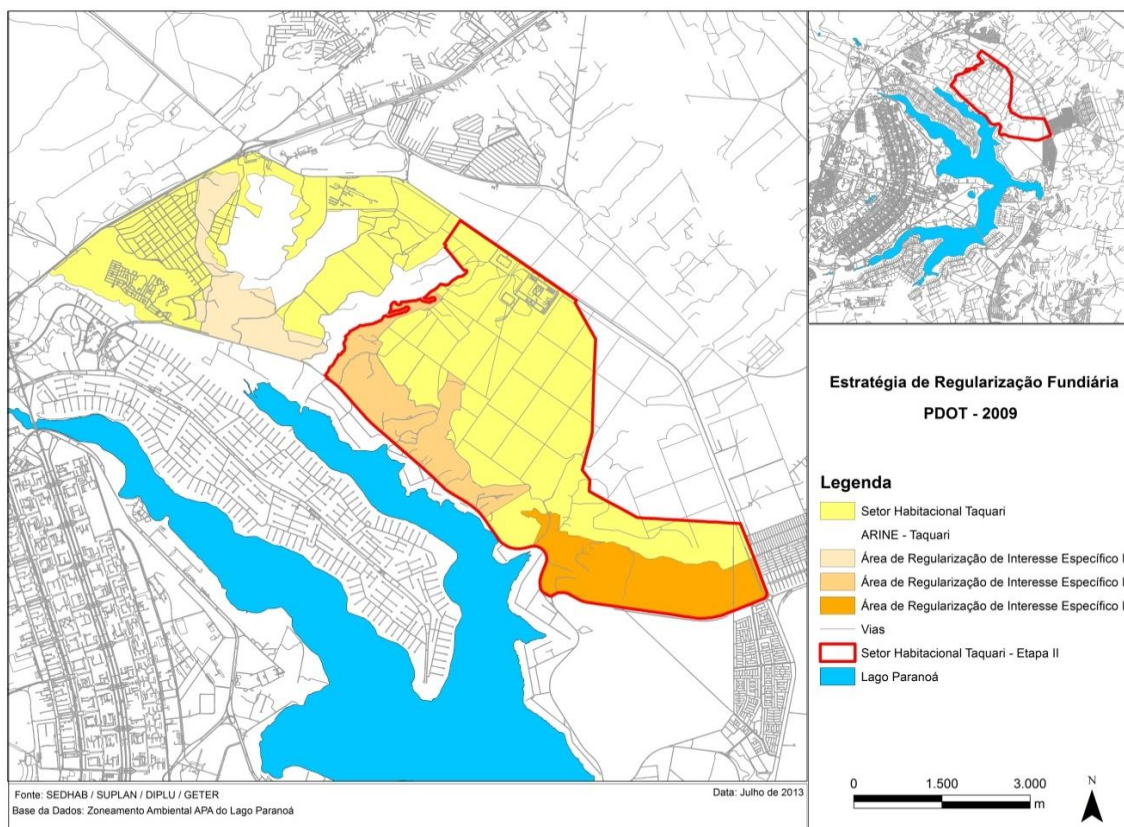


Figura 4 – Estratégia de Regularização Fundiária PDOT

O princípio norteador para a construção das diretrizes para o SHTq II está focado na valorização do espaço urbano como ambiente de convivência, que se materializa na densidade de ocupação aliado à diversidade de usos; conectividade entre o bairro e cidade consolidada; acessibilidade universal; e preferência aos modos de transporte coletivo e não poluente (pedestres e ciclistas).

Tendo como base este princípio, o planejamento do SHTq II, consubstanciado nesta diretriz, consolidou-se em dois elementos da estrutura urbana: a Avenida de Atividades e os espaços verdes lineares.

A Avenida de Atividades idealizada irá promover centralidade urbana, com área de uso misto, permeada por opções de lazer, comércio, cultura e serviços, acessível à comunidade local por meio de um sistema viário que privilegia o tráfego de pedestres e ciclistas. Ao longo da Avenida devem gravitar os demais elementos urbanos, gerando uma nova centralidade, provedora de serviços, empregos e comércios. Esta mancha urbana será, predominantemente, caracterizada pela mescla de usos e atividades, configurando uma zona de confluência das pessoas que ali vivem, trabalham e se divertem.

Os espaços verdes lineares, por sua vez, além de proporcionar áreas para atividades desportivas e de lazer; minimizará o impacto da massa construída na paisagem circundante ao Conjunto Urbano

Diretrizes Urbanísticas para o Setor Habitacional Taquari – Etapa II

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

Tombado de Brasília. Com sua implantação estará assegurada predominância da vegetação sobre a massa de construções além, é claro, da valoração e preservação de vegetação típica do cerrado.

As diretrizes urbanísticas apresentadas no presente documento abrangem todo o SHTq II, incluindo as áreas de regularização fundiária e as áreas não ocupadas. O objetivo das diretrizes é orientar o uso e a ocupação do solo na região, promovendo a urbanidade, a articulação de suas diferentes porções e o bem estar coletivo.

Com as diretrizes urbanísticas busca-se o pleno desenvolvimento do potencial urbano de todo o setor, em conformidade ao conferido pelo PDOT/2009. Para tanto devem ser enfatizados e compatibilizados na ocupação da área os objetivos de:

- oferta de áreas habitacionais, considerando as diversas faixas de renda;
- garantia de mobilidade urbana, privilegiando o transporte coletivo;
- proteção ao meio ambiente e recursos ambientais, especialmente considerando que o setor está inserido na APA do Lago Paranoá;
- manter a ambiência e visibilidade do Conjunto Urbano Tombado de Brasília;
- desenvolvimento de atividades econômicas com a criação de emprego próximo à moradia; e
- promoção da regularização fundiária urbana.

Constam do presente documento: diretrizes para o sistema de mobilidade, diretrizes de uso e ocupação do solo, diretrizes para o sistema de drenagem sustentável, recomendações para saneamento ambiental e diretrizes para os instrumentos urbanísticos. Os aspectos e parâmetros expostos estão relacionados ao potencial urbano do SHTq II, abordado de maneira preliminar, uma vez que, quando do estudo de impacto ambiental alguns desses parâmetros podem passar por adequações.

II. DIRETRIZES DE MOBILIDADE URBANA

A implantação de parte do Setor Habitacional Taquari – Etapa II está atrelada a proposta de eixo multimodal de transporte denominado “nova saída norte”. Esse eixo multimodal está previsto no Plano Diretor de Transporte Urbano e Mobilidade do Distrito Federal – PDTU , Lei nº 4.566, de 04 de maio de 2013, com a finalidade de abarcar sistema de transporte público coletivo em faixas exclusivas para ônibus, responsável por conectar a região de Sobradinho ao Plano Piloto por intermédio da 4ª ponte sobre o lago Paranoá, passando pelo SHTq-II (Figura 5).

Imbuído da relevância de implantar nova saída para o quadrante norte de Brasília, o Governo do Distrito Federal emitiu a autorização para “realizar estudos técnicos e proposta de modelagem de Parceria Público-Privada que contemplem projeto com uma nova solução viária para a “nova saída norte” do Plano Piloto de Brasília, em conformidade com o Plano Diretor de Transporte urbano – PDTU”, publicada no Diário Oficial do DF do dia 15 de fevereiro de 2013.

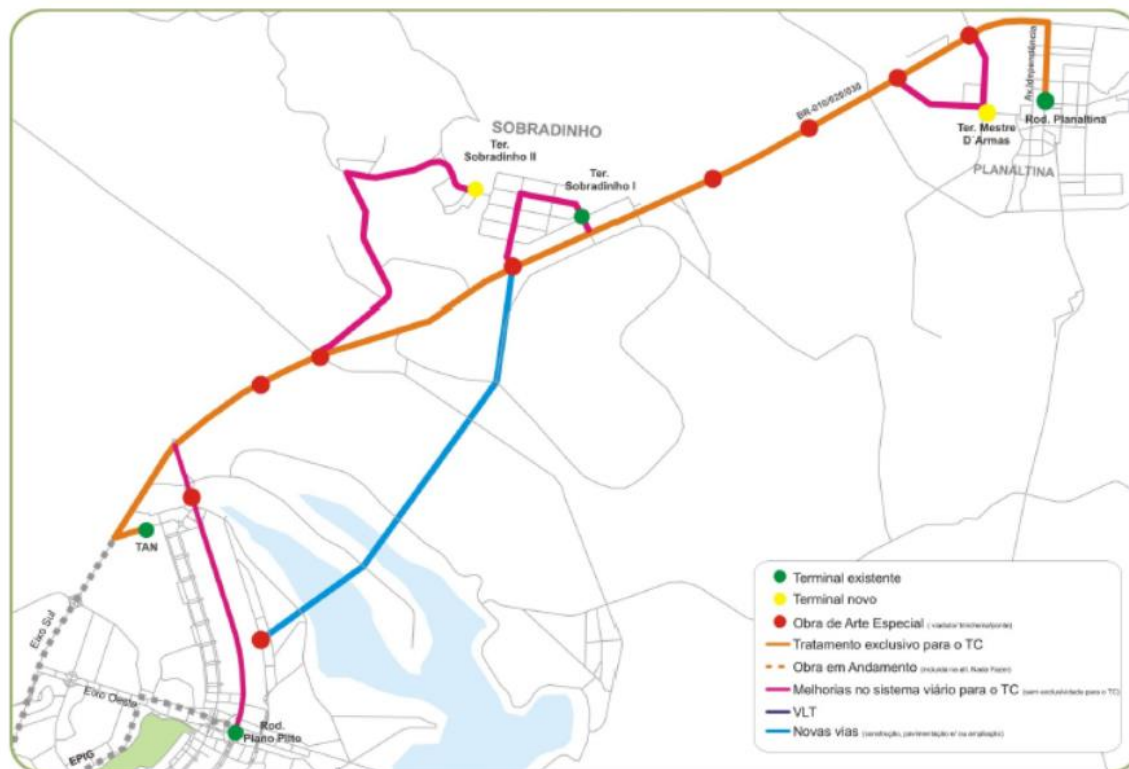


Figura 5 – Nova saída norte - PDTU

A “nova saída norte” se inicia na L2 Norte, cruzando a UNB e L4 Norte, tomando o alinhamento das pontes do Lago Norte, até a DF-005 (EPPR) prologando-se até Sobradinho pelo alinhamento das rodovias DF-440 e DF-249, até a BR-020. No cerne deste percurso esta localizado o SHTq II.

A integração entre as políticas setoriais de gestão territorial e de transporte público, que ora se mostra oportuna com a implantação simultânea da 4ª ponte sobre o lago Paranoá e do bairro SHTq II, faz parte das diretrizes do PDTU/DF, art. 4º, *in verbis*:

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;

(...)

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;

De acordo com o PDTU, o sistema de mobilidade urbana deve ir além do objetivo de fluidez de veículos, devendo considerar o contexto circundante e os usos do solo adjacentes, e principalmente, o transporte de modos não poluentes, pessoas de todas as idades e habilidades físicas. A acessibilidade universal nas caçadas, logradouros e vias públicas, obrigatoriamente, deve ser garantida. Ao se fazer o dimensionamento das vias, as opções e facilidades para os pedestres e ciclistas devem ser tão ou mais atrativas do que as facilidades para o automóvel individual. As vias

Diretrizes Urbanísticas para o Setor Habitacional Taquari – Etapa II

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

devem ser seguras e, sempre que possível, os modos não poluentes devem ter prioridade sobre os demais modos em pontos de conflito – interseções.

Para tanto, deve ser elaborada uma ampla rede de ciclovias, com capilaridade na malha urbana e que seja conectada aos outros modos de transporte, sendo que a sua integração com o modo de transporte coletivo é fundamental para torná-la uma alternativa efetiva de deslocamento neste setor. Para isso, além da implantação de ciclofaixas e ciclovias, deverão ser implantados paraciclos e bicicletários ao longo do percurso e, principalmente, próximo às estações e terminais dos diferentes modos de transporte. Os usuários devem ser recebidos com estrutura e segurança nas estações multimodais, e se deslocar com segurança no interior bairro.

O **sistema viário principal** proposto para o SHTq II consta da Figura 6, sendo constituído por três tipologias além do eixo multimodal: via de atividades, via de circulação e via parque. O estudo considerou alternativa para o eixo multimodal que passava por terreno do Exército Brasileiro, onde se encontram instaladas as Organizações Militares: Centro de Comunicações e Guerra Eletrônica do Exército - CComGEx e Centro de Imagens e Informações Geográficas do Exército - CIGEx. No entanto, resposta à consulta encaminhada ao Chefe do Departamento de Engenharia e Construção do Exército Brasileiro, em razão de segurança, descarta a alternativa (Ofício nº 1-DPIMA.SEE/DPIMA/DEC).

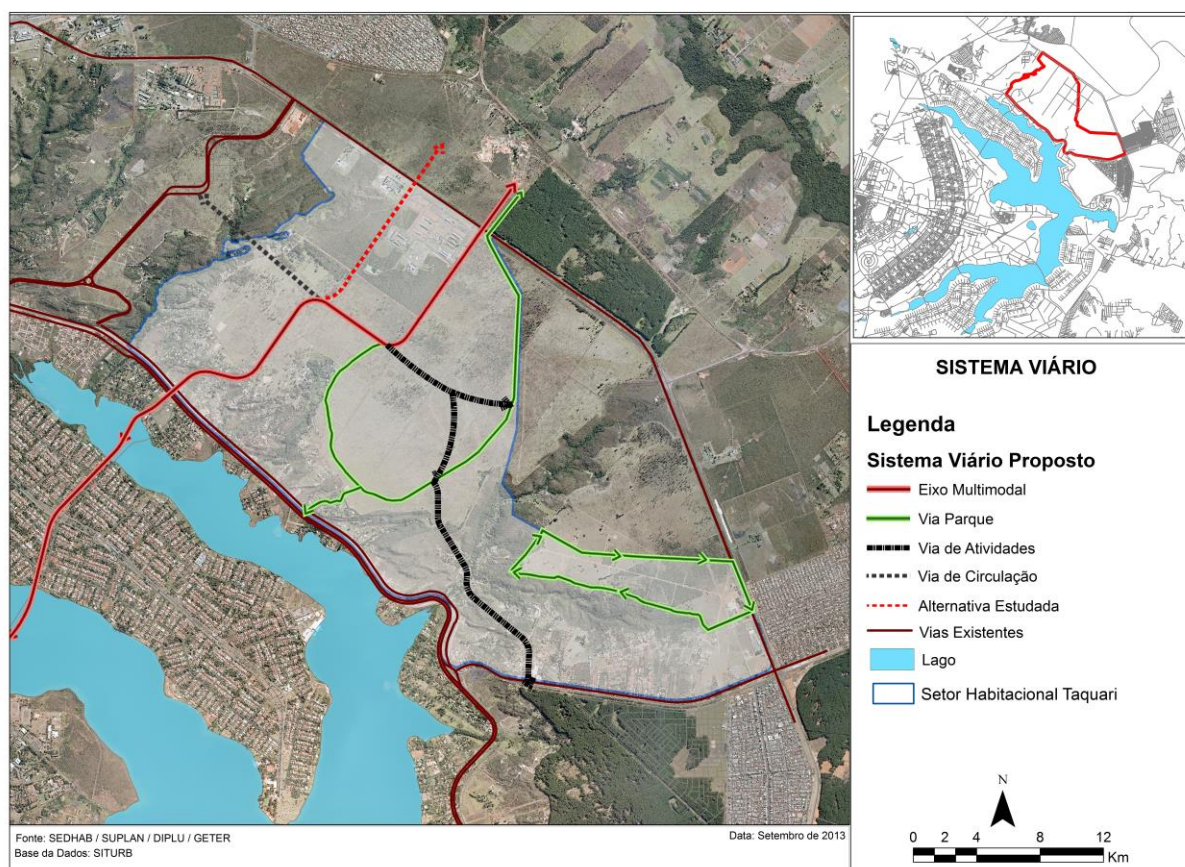


Figura 6 – Sistema Viário Principal SHTq II

- **Via de Atividades** – avenida de grande abrangência que estrutura a malha urbana; possibilita o trânsito interno do setor; concilia a fluidez do tráfego, o transporte coletivo, a circulação de pedestres e acessibilidade às atividades lindeiras. É adequada à estruturação de atividades comerciais diretamente nas calçadas com vitrines e fachadas que interagem como

Diretrizes Urbanísticas para o Setor Habitacional Taquari – Etapa II

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

espaço público. A Avenida de Atividades é constituída por, no mínimo, duas faixas de rolamento em cada sentido, corredor exclusivo para o transporte público, calçadas amplas e bem mobiliadas em ambos os lados.

- **Via de Circulação** – avenida que visa propiciar fluidez do tráfego e acesso ao tecido urbano, criando alternativas ao trânsito interno do setor. É adequada ao transporte coletivo. A Avenida de Circulação é constituída por, no mínimo, duas faixas de rolamento em cada sentido.
- **Via Parque** – via contorno de parque urbano ou outros espaços livres de uso público, que busca garantir acesso da população a essas áreas e valorizá-las como elemento da paisagem urbana. Essa via exerce também a função de limite visível entre o ambiente público e o privado. São de tráfego lento apresentando medidas de *Calm Traffic*. Todas as vias parque serão acompanhadas por ciclovias.

O sistema traçado estruturante idealizado para o projeto do SHTq II é composto por um Eixo Multimodal que cruza o bairro no sentido Plano Piloto/Sobradinho; uma Via de Atividades que cruza o bairro no sentido transversal; uma Via Parque que delimita as áreas ambientalmente protegidas da encosta do Setor; e uma via de Circulação que possibilita ligação com a ARINE e com o Setor Habitacional Taquari 1ª Etapa (observa-se que a travessia do córrego Jerivá é apenas indicada como possibilidade de articulação viária, sua viabilidade e mesmo pertinência deve ser comprovada com os estudos posteriores, tendo em vista a forte declividade do terreno e a sensibilidade ambiental da área).

Ao traçado estruturante deve ser projetada uma rede viária complementar, inclusive com outras tipologias caso seja necessário, que construa um ambiente confortável e seguro para motoristas, usuários de transporte público, pedestres e ciclistas. Neste sentido, todas as ruas devem ser de livre acesso, margeadas por calçadas, bem iluminadas e proporcionar acessibilidade universal. Deve ser instituído um conjunto tipológico para o traçado das vias de todo o SHTq II e, principalmente, uma identificação horizontal para as ciclovias, conferindo identidade e coesão urbanística para o bairro.

A Via de Atividades tem função predominante de acessibilidade às atividades lindeiras. Nela estão localizadas as principais áreas de centralidade previstas. O uso misto (comercial/serviços e/ou institucional associado ao uso residencial) é desejável, uma vez que promove a vitalidade da área nas diversas horas do dia. Nesses casos, o uso residencial deve ser permitido apenas nos pavimentos superiores da edificação, garantindo comércio e atividades institucionais no pavimento térreo e sobreloja, em contato com o espaço público aberto.

Conexão do SHTQ II com o Plano Piloto - Eixo Multimodal

O principal acesso do SHTq II com o Plano Piloto será realizado pela 4ª ponte sobre o lago Paranoá que possibilitará a implantação do eixo multimodal. Devido às suas dimensões e características tão peculiares, o eixo multimodal pode vir a ser uma barreira física dissociando alguns setores internos do bairro. De forma que, para evitar espaços segregados e desarticulados da estrutura urbana, no mínimo, pelo menos duas conexões internas devem ser implantadas ao longo do eixo multimodal interligando o setor às suas diferentes porções, incluindo passarelas para pedestres e ciclistas.

O traçado ideal para o eixo multimodal é aquele que propicia a ligação mais franca entre Plano Piloto e região de Sobradinho, conforme representada na Figura 6 como alternativa estudada. No entanto, considerando questões de segurança apontadas pelo Exército Brasileiro apresenta-se a alternativa do

eixo multimodal contornar o terreno do Exército.

Acessos e Conectividade com os Bairros Adjacentes e Conexões internas ao setor

Tão importante quanto à conectividade com o Plano Piloto são as conectividades do SHTq II com os bairros adjacentes. O sistema de mobilidade deve proporcionar permeabilidade, fluidez e integração entre o SHTq II, os bairros vizinhos e com a trama viária existente, proporcionando a integração dos diferentes modais, especialmente do modal não motorizado (pedestres e ciclistas) ao modal de transporte coletivo a ser implantado.

Para tanto, é imprescindível que se realize conexões entre o bairro a ser implantado, os bairros consolidados e as vias existentes. Objetivamente, significa ligar o SHTq II às DF 001 (Estrada Parque Contorno), DF 005 (Estrada Parque Paranoá) e DF 015 (Estrada Parque Tamandoá). Da mesma maneira seria oportuno conectar o bairro à DF-005 com sistema cicloviário, integrando a rede cicloviária projetada para o bairro à outra existente na região.

Também, se encontra proposta, nas diretrizes, a ligação do SHTq-II com o Setor Habitacional Taquari – Etapa I, atravessando o córrego Jerivá. Compreende-se que a dinâmica urbana atual não justifica essa ligação, no entanto o projeto deve considerar a sua necessidade futura e criar as possibilidades para que sua implantação ocorra

Devido às presenças de encostas e de vales ambientalmente sensíveis algumas áreas do setor tendem a ficar isoladas. Para evitar espaços segregados e desarticulados da estrutura urbana, devem ser implantadas as vias internas de conexão interligando as diferentes porções territoriais do setor. É importante observar que algumas dessas ligações devem transpor córregos e encosta íngreme que delimita o SHTq II. Por esta razão, estas vias e pontes deverão ser estruturadas de forma a não obstaculizar a estratégia de conectores ecológicos tampouco fragilizar a encosta de modo a evitar impactos de terraplenagens.

Certamente, com a implantação dessas conexões internas e entre áreas adjacentes haverá um acréscimo do quantitativo populacional a ser beneficiado com a implantação da política setorial de mobilidade urbana. Acrescente-se que é interesse do poder público que o investimento deste montante atenda o maior número de beneficiados possível.

SISTEMA VIÁRIO	Classificação das vias Decreto Nº 33.741/2012	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
EIXO MULTIMODAL	Trânsito rápido	Dimensões a serem definidas em projeto específico: de acordo com a documentação analisada, o eixo multimodal será composto por duas vias exclusivas de ônibus, adjacentes ao canteiro central; três faixas de tráfego por sentido para o atendimento do tráfego de autos; ciclofaixas e calçadas exclusivas para pedestres.

Diretrizes Urbanísticas para o Setor Habitacional Taquari – Etapa II

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

SISTEMA VIÁRIO	Classificação das vias Decreto Nº 33.741/2012	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
VIA DE ATIVIDADES	Arterial ou Coletora	- A largura mínima de caixa de via será em torno de 40 m, que devem ser destinados à duas pistas de rolamento por sentido, ao corredor de transporte, ao canteiro central, a calçada e ao sistema ciclovitário. - A previsão de estacionamento público decorre da solução de projeto.
VIA DE CIRCULAÇÃO	Arterial ou Coletora	- A largura mínima de caixa de via será em torno de 29m, que devem ser destinados à pelo menos duas pistas de rolamento por sentido, ao canteiro central, a calçada e ao sistema ciclovitário. - A previsão de estacionamento público decorre da solução de projeto. - O planejamento dessa via com relação a travessia do córrego Jerivá depende de avaliação de viabilidade técnica e ambiental.
VIA PARQUE	coletora	- A largura mínima de caixa de Via Parque deverá ser em torno de 35 m, que devem ser destinados a duas pistas de rolamento por sentido, canteiro central, calçada e ciclovia. - Sempre que possível a Via Parque deve margear o sistema de espaços verdes. - Permitir visibilidade aos espaços verdes e áreas ambientalmente protegidas. - Abrir as fachadas das edificações preferencialmente para as vias, de forma a garantir a constituições desses espaços. - Ao longo da via parque, na margem das áreas verdes, praças e parques urbanos, devem ser implantados equipamentos de esporte e recreação, ciclovias e amplas e bem mobiliadas e integradas com estes espaços.
SISTEMA VIÁRIO COMPLEMENTAR	Coletoras e locais	- As vias coletoras deverão ter em torno de 20m, dos quais 7m destinados à pista de rolamento, calçadas de no mínimo 10m, e ciclovia com 3m. - As vias locais deverão ter em torno de 13 m, dos quais 7m destinados a pista de rolamento e 6m a calçada.

III. DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

As diretrizes relativas ao uso e ocupação do solo para o SHTq II foram definidas tendo como base as macrodiretrizes do PDOT/2009, as diretrizes preliminares do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília, o Zoneamento da APA do Lago Paranoá, o Plano Diretor de Transporte Urbano e o Estudo de Tráfego encaminhado pela TERRACAP, em 25 de junho de 2013. Complementarmente, foram realizadas vistorias que auxiliaram na compreensão do território ajudando a identificar, de maneira expedita, algumas características da região que estão sujeitas à confirmação quando da realização de projetos e estudos específicos.

Diretrizes Urbanísticas para o Setor Habitacional Taquari – Etapa II

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

O resultado das diretrizes é um conjunto de informações técnicas e conceituais que fundamentarão os projetos a serem elaborados para o SHTq II. As informações estão consolidadas em textos descritivos, tabelas e croquis de zoneamento de usos e ocupação que se complementam. Cabe salientar que os croquis elaborados são conceituais e, portanto, não trazem dimensão ou localização precisa, mas sim a concepção de planejamento urbano adotado que deve ser seguida.

No SHTq II situa-se terreno do Exército Brasileiro, que se enquadra como próprio nacional. Essa área fica sujeita, para elaboração de seus planos de uso e ocupação por parte do Exército, às diretrizes definidas neste documento.

1. Diretrizes de Uso do Solo

São apresentadas, a seguir, os usos admitidos e as diretrizes específicas para cada zona identificada no SHTq II, conforme ilustrada na Figura 7. Oportuno destacar que o mapa de zoneamento de uso constante neste documento é meramente ilustrativo e servem, unicamente, para indicar localização; não representando, portanto, dimensionamento real.

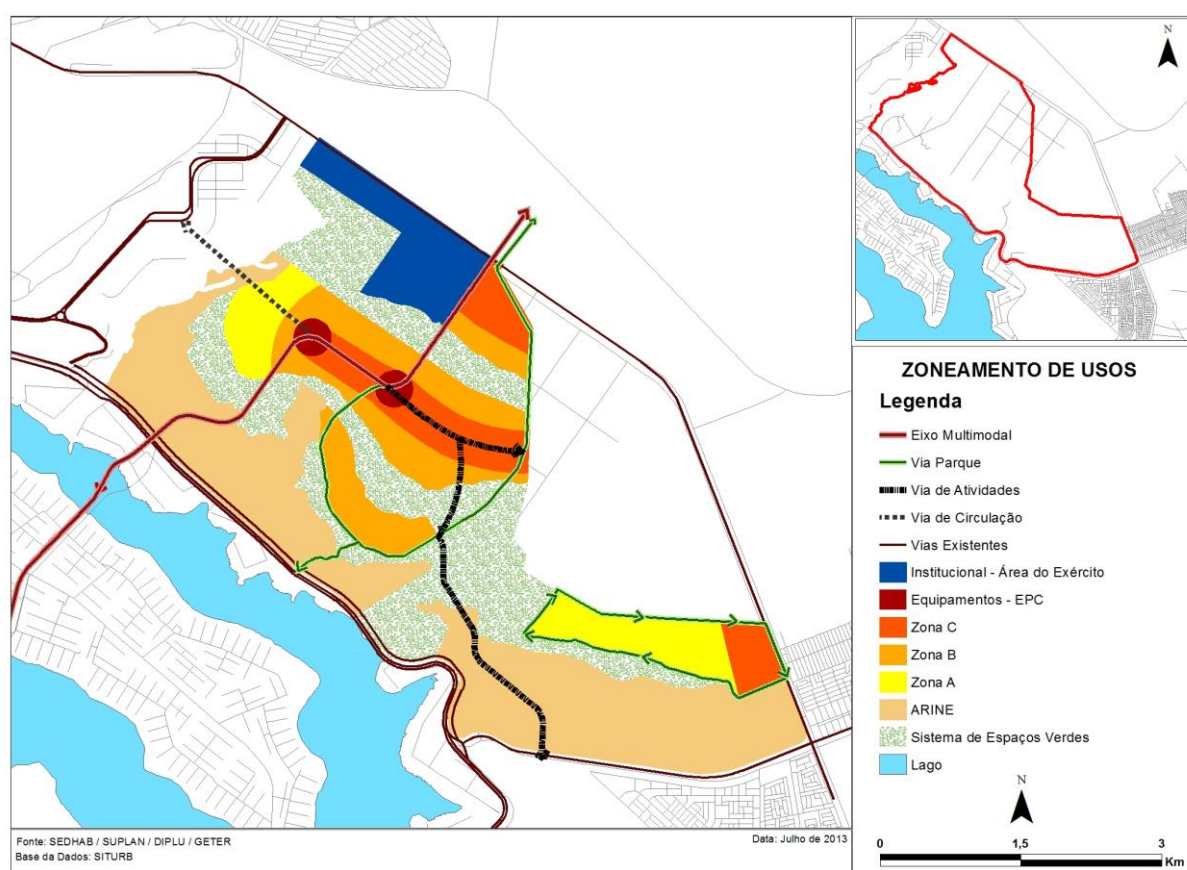


Figura 7 – Zoneamento de Usos SHTq II

a. ARINE

Corresponde às Áreas de Regularização de Interesse Específico – ARINE II e III, estabelecidas pelo PDOT. São áreas predominantemente ocupadas por população de média e alta renda e deverão ser objeto de projetos de regularização fundiária específicos, que considerem a situação fática da ocupação.

As ARINE estão situadas em terreno de encosta, com declive acentuado, e em áreas que contornam ou estão nas proximidades dos espaços ambientalmente protegidos – APP, caracterizadas pela sua sensibilidade ambiental – risco de erosão – onde o uso e ocupação deverão ser compatíveis com a proteção do meio ambiente.

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ARINE	Residencial unifamiliar. Comércio de bens e prestação de serviços, compatível com a escala residencial. Industrial de baixa incomodidade e de caráter não poluente. Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP). Unidades de Conservação (UC) e áreas ambientalmente protegidas.	- Proteção ao meio ambiente – com ênfase nas encostas e APP; - Baixa densidade demográfica e de ocupação - Fortalecimento da estratégia de regularização de interesse específico (PDOT).

b. Zona A

Corresponde às áreas limítrofes à ARINE e à Zona Rural de Uso Controlado, que por suas características morfológicas e condições de acesso deve ser destinada, preferencialmente, ao uso residencial unifamiliar ou multifamiliar. A constituição da Zona A é compatível com a Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais do PDOT.

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA A - RESIDENCIAL	Residencial unifamiliar. Residencial multifamiliar. Institucional ou Comunitário. Comércio de bens e prestação de serviços, compatível com a escala residencial. Industrial de baixa incomodidade e de caráter não poluente. Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).	- O uso predominante é residencial. A relação entre o uso residencial e demais usos na zona deve ser em torno da proporção de 80%/20%. - Admitido o parcelamento no formato de condomínio urbanístico com área de lote até 60.000 m² (6ha). - Da área total do condomínio urbanístico serão destinados, no mínimo, 20% de área permeável. - A largura mínima de caixa de via local interna ao condomínio será de 13 m, dos quais 7m destinados a pista de rolamento e 6m a calçada.

Diretrizes Urbanísticas para o Setor Habitacional Taquari – Etapa II

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

c. Zona B

Corresponde à área de relevo plano elevado de pouca declividade, configurando porção a ser destinada, preferencialmente, ao uso residencial multifamiliar. A constituição da Zona B é compatível com a Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais do PDOT.

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA B- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	Residencial multifamiliar. Residencial unifamiliar. Comércio de bens e prestação de serviços, compatível com a escala residencial. Institucional ou Comunitário. Industrial de baixa incomodidade e de caráter não poluente. Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).	- O uso predominante é residencial multifamiliar. - A relação entre o uso residencial e demais usos na zona deve ser em torno de 80%/20%. - Associar os usos previstos para a zona a uma ocupação mais densa e verticalizada. - Integrar o uso residencial da zona às áreas de comércio e serviços previstas na zona C, de forma a propiciar a vitalidade desses espaços. - Restrição às fachadas cegas (muros, cercas ou paredes sem janelas) que desqualifiquem ou depreciem os espaço público. - Limite de área para as quadras (porção do parcelamento circundada por vias) deve ser até 60.000m². - Todas as avenidas, vias ou outras tipologias de sistema viário que venham ser criados, serão de livre acesso. - Admitido o parcelamento no formato de condomínio urbanístico com área de lote até 60.000m².

d. Zona C

Em consonância com o PDOT, no que se refere às diretrizes setoriais para o desenvolvimento econômico, nessa zona será incentivada a instalação de atividades econômicas não poluentes, geradoras de trabalho e renda. A zona é composta de área ao norte limítrofe a DF-001 (correspondente a área econômica indicada no PDOT), área próxima ao Setor Habitacional Itapoã e das áreas lindeiras à Avenida de Atividades.

O traçado da Avenida de Atividades tem grande destaque nesta zona. Deve-se, portanto, ser reforçada sua destinação para atividades que promovam a atratividade de pessoas e o encontro social. Essas atividades são, em geral, relacionadas aos usos comerciais (lojas, centros comerciais, restaurantes, lanchonetes, entre outros), prestação de serviços (públicos e privados) e institucionais ou comunitários (especialmente atividades culturais e de entretenimento tais como, dentre outros: centros culturais, casas de cultura, cinemas, teatros, museus e bibliotecas).

Diretrizes Urbanísticas para o Setor Habitacional Taquari – Etapa II

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

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA C – VIA DE ATIVIDADES, CENTRALIDADE E ÁREA ECONÔMICA E	Residencial multifamiliar. Residencial Misto (Comércio e/ou serviços e/ou institucional no pavimento térreo e sobreloja, com habitação nos pavimentos superiores) - (ver exceções). Comércio de bens e prestação de serviços, compatível com a escala residencial. (ver exceções). Institucional ou Comunitário. Industrial de baixa incomodidade. Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).	• Maior proporção de área para uso comercial/serviços/institucional/industrial de baixa incomodidade numa relação em torno de 60% para 40% de uso residencial. • Associar os usos previstos para a zona a uma ocupação mais densa e verticalizada. • Incentivo a fachadas integradas ao ambiente urbano mediante usos comerciais no térreo com acessos direto pela calçada. • Admitir uso misto com comércio e serviços obrigatórios nos dois primeiros pavimentos, uma vez que promove a vitalidade da área em todas as horas do dia. • Restrição às fachadas cegas (muros, cercas ou paredes sem janelas) que desqualifiquem ou depreciem os espaço público. • Limite de área para as quadras (porção do parcelamento circundada por vias) deve ser até 60.000m². • Todas as avenidas, vias ou outras tipologias de sistema viário que venham ser criados, serão de livre acesso. • Restrição ao recuo frontal no interior dos lotes voltados para a avenida de atividades. • Abrir as fachadas das edificações para vias, de forma a garantir a constituições desses espaços. • A arquitetura deve contribuir para o estabelecimento da identidade do novo bairro.

e. Institucional – Área do Exército

Corresponde a terreno do Exército Brasileiro, próprio nacional, onde se encontram instaladas as organizações militares: Centro de Comunicações e Guerra Eletrônica do Exército - CComGEx e Centro de Imagens e Informações Geográficas do Exército - CIGEx.

A fim de não comprometer a segurança das atividades dessas organizações, conforme ressaltado no documento do Departamento de Engenharia e Construção do Exército Brasileiro já mencionado, não são admitidos outros usos, apenas acrescenta-se a possibilidade de residência funcional.

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
INSTITUCIONAL EXÉRCITO BRASILEIRO	Institucional ou Comunitário. Residencial (funcional)	• Sobrepe-se ao terreno do Exército Zona de Conservação da Vida Silvestre definida no Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental do Paranoá, conforme Figura 4 do Apêndice A. Em continuidade a essa área propõe-se a manutenção de faixa de vegetação ao sul do terreno (área verde linear), que visa garantir paisagem com predominância de vegetação sobre a massa construída.

Diretrizes Urbanísticas para o Setor Habitacional Taquari – Etapa II

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

f. Sistema de Espaços Verdes

O Sistema de Espaços verdes caracteriza-se por um mosaico de espaços livres de uso público, áreas verdes, parques urbanos e áreas ambientalmente protegidas. Esses espaços visam, além da proteção de áreas ambientalmente sensíveis e manutenção da paisagem do entorno do Conjunto Urbano Tombado de Brasília, proporcionar elementos de integração entre o meio natural e o meio urbano, com oferta de áreas para uso público, destinadas a atividades lúdicas, esportivas, culturais e de integração social e a promoção do conforto ambiental urbano.

Compõe esse sistema um conjunto de áreas verdes lineares que visa garantir a predominância da vegetação sobre a massa construída, com efeito sobre a paisagem. Deverão ser constituídas três grandes massas de áreas verdes dispostas ao longo do eixo longitudinal do SHTq II.

As áreas ambientalmente protegidas são compostas pelas Áreas de Preservação Permanente - APP, Zona de Conservação da Vida Silvestre – ZCVS e pela unidade de Conservação Encosta Taquari - Parque de Uso Múltiplo, as duas últimas instituídas no zoneamento ambiental da Área de Proteção Ambiental – APA do Lago Paranoá, Decreto nº 33.537/2012, a fim de conservar a vida silvestre e preservar a vegetação nativa significativa. Os usos e ocupação nessas áreas devem seguir as normas específicas.

Conjuntamente, as áreas verdes, parques, praças, unidade de conservação e outros espaços protegidos, servem para preservar a ambiência do entorno tombado de Brasília, amenizando o impacto visual do bairro, com a predominância da vegetação sobre a massa de construções. Estes espaços acomodarão diferentes usos e funções, como preservação e conservação dos recursos naturais, atividades lúdicas e de lazer, e de elementos da drenagem urbana. Além disso, conterão 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.

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ESPAÇOS VERDES	Espaços livres de uso públicos. Estabelecimentos comerciais e de serviços de apoio as atividades esportivas, recreativas, culturais e gastronômicas. Institucionais ou comunitário Atividades administrativas do parques e unidades de conservação.	- As áreas verdes lineares, parques urbanos deverão ser delimitados por ciclovias e amplas calçadas bem iluminadas, acessível aos portadores de mobilidade reduzida. - Sempre que possível, os áreas ambientalmente protegidas (unidades de conservação, ZCVS, APP) devem ser delimitadas por ciclovias e amplas calçadas bem iluminadas, acessível aos portadores de mobilidade reduzida. - Os empreendimentos imobiliários nas quadras adjacentes as áreas verdes deverão ter sua frente preferencialmente voltada para esses espaços. - As edificações realizadas no interior de áreas verdes, Parques Urbanos e unidades de conservação não poderão ultrapassar 7m de altura e dois pavimentos.

EXCEÇÕES: Usos e Atividades não admitidos

Diretrizes Urbanísticas para o Setor Habitacional Taquari – Etapa II

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

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

Zona C – via de atividades, centralidade, e áreas econômicas:

- 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);
- comércio por atacado (51-B);
- intermediários do comércio das classes 51.11-0, 51.12-8 e 51.14-4
- comércio por atacado dos grupos 51.2-A, 51.2-B, 51.5 e 51.9
- comércio atacadista de combustíveis (51.51-9)
- comércio atacadista de produtos químicos (51.49)
- hotéis (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
- abate e preparação de produtos de carne de pescado (15.1);
- produção de óleos e gorduras vegetais e animais (15.3);
- moagem, fabricação de produtos amiláceos e rações balanceadas para animais (15.5);
- fabricação e refino de açúcar (15.6)
- comércio atacadista de produtos químicos (51.49)

2. Diretrizes de Ocupação do Solo

Os parâmetros de ocupação do solo indicados nestas Diretrizes para o SHTq II, de acordo com o art. 38 do PDOT, correspondem: densidade demográfica; percentual mínimo de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público; coeficiente de aproveitamento; taxa de permeabilidade mínima; e número de pavimentos para as edificações.

Com relação às áreas mínima e máxima de lote, o PDOT define:

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.)*

a. Densidade Demográfica

No tocante à densidade demográfica o PDOT enquadra o SHTq II como de baixa densidade, fixando como referência valores superior a 15 (quinze) e até 50 (cinquenta) habitantes por hectare (ha). Sendo a área total do Setor de aproximadamente 2.094,05ha, a **população máxima prevista será de 104.703 habitantes**. Considerando a média de 3,3 moradores por domicílio apurada para o Distrito Federal (IBGE, Censo de 2010), a área comporta o **máximo de 31.728 unidades habitacionais**.

Nos termos do Parágrafo único do art. 39 do PDOT, a densidade demográfica definida para cada porção territorial poderá variar, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que seja preservado, como

Diretrizes Urbanísticas para o Setor Habitacional Taquari – Etapa II

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

média, o valor de referência estipulado e que sejam observadas as condicionantes ambientais, *in verbis*:

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

Objetivando promover o pleno desenvolvimento do potencial urbano do SHTq II e tendo em vista às disposições do PDOT quanto à variação de densidade, estas diretrizes adotam densidades diferentes para as porções territoriais do setor identificadas na Figura 8. A variação de densidade deverá atender aos limites estabelecidos nestas Diretrizes, dispostos na Tabela I.

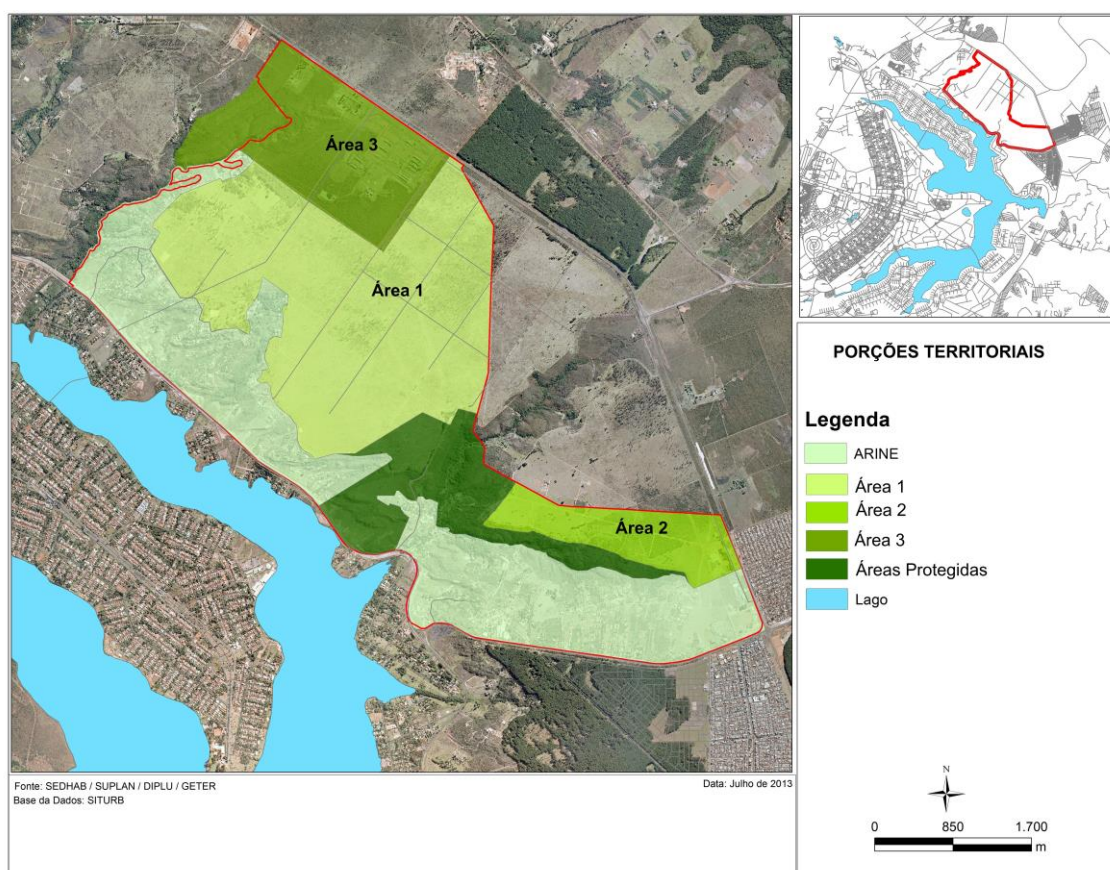


Figura 8 – Porções Territoriais SHTq II

TABELA I – Variação de Densidade Demográfica no SHTq II

PORÇÕES TERRITORIAIS SHTq II	Área (ha)	Densidade máxima (hab/ha)	População máxima	Unidades habitacionais (3,3 hab/dom)
ARINE II e III	716,43	15	10.739	3.254
Área 1	749,86	115	86.234	26.132
Área 2	136,04	30	4.080	1.236
Área 3	243,31	15	3.650	1.106
Áreas Protegidas (UC e parte da ZCVS)	248,41	0	----	-----
TOTAL do SETOR	2.094,05	50	104.703	31.728

Este cálculo de população e de unidades habitacionais considera a densidade prevista no PDOT, podendo este valor ser alterado para menor devido à capacidade de suporte do território, no que concerne ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais, como

Diretrizes Urbanísticas para o Setor Habitacional Taquari – Etapa II

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

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

b. Áreas Públicas

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

Estas diretrizes não estabelecem percentual mínimo para sistema de circulação, que é decorrente dos projetos urbanísticos e projetos de regularização a serem elaborados para o SHTq II.

Consideram-se Equipamentos Comunitários, os equipamentos públicos de lazer, cultura, educação, saúde, segurança e similares. Consideram-se Equipamentos Urbanos (também conhecidos como serviços públicos), os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Os parâmetros para destinação de áreas públicas 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 20% (vinte por cento)** definido para o Setor Habitacional Taquari Etapa II.

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).

O desenho urbano deve considerar e promover o papel das áreas públicas na valorização da paisagem urbana e propiciar o seu uso pela comunidade, bem como do sistema de mobilidade urbana. Nessa perspectiva, os Espaços Livres de Uso Público devem permear o tecido urbano, tendo em vista a qualificação da paisagem e o conforto ambiental (diminuindo efeitos da insolação, favorecendo a ventilação, minimizando a propagação de ruídos e contribuindo para a melhor qualidade do ar).

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

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

As áreas destinadas aos Equipamentos Públicos Comunitários devem ser situadas preferencialmente em local de franco acesso, articuladas aos eixos mais integrados no conjunto do sistema viário e respeitar os princípios de mobilidade e acessibilidade universal.

c. 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. Para as Áreas de Regularização o PDOT/2009 define o tamanho mínimo e máximo de lotes.

O **coeficiente de aproveitamento** é a relação entre a área edificável e a área do terreno, sendo dois os coeficientes definidos no âmbito deste estudo: coeficiente de aproveitamento básico e 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).

Na Estratégia de Regularização Fundiária Urbana, o PDOT estabelece, no Anexo VI, os parâmetros de ocupação do solo que se aplicam às Áreas de Regularização de Interesse Específico do Taquari. 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 de Ocupação do Solo das Unidades Imobiliárias nas ARINE II e III Taquari – 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

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

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

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).

O PDOT definiu para a Zona Urbana de Uso Controlado I o coeficiente de aproveitamento máximo de 4,5 (quatro e meio). No entanto, de acordo com a Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais do

Diretrizes Urbanísticas para o Setor Habitacional Taquari – Etapa II

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

PDOT, para o Setor Habitacional Taquari Etapa II foi estabelecido o coeficiente de aproveitamento máximo de 1,5 (um e meio) para os lotes do SHTq II, exceto para as Áreas de Regularização de Interesse Específico.

De forma que, para todos os usos admitidos no setor ficam estabelecidos os coeficientes de aproveitamento discriminados na Tabela IV.

TABELA IV – Coeficientes de Aproveitamento SHTq II

PORÇÕES TERRITORIAIS SHTq II	Coeficiente de aproveitamento básico	Coeficiente de aproveitamento máximo
Área 1	1	1,5
Área 2	1	1,5
Área 3	1	1,5

Observações:

- No caso de condomínio urbanístico em tipologia de casas, constituído nos termos da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o Coeficiente de Aproveitamento se aplica à área de utilização exclusiva do condômino.

A **Taxa de Permeabilidade** corresponde ao mínimo percentual da área que não pode ser edificado ou pavimentado, permitindo a absorção das águas pluviais diretamente pelo solo e a recarga dos aquíferos subterrâneos. A Taxa de Permeabilidade a ser atendida no setor deverá ser de no mínimo 20% para lotes destinados a residência. Para os demais usos deverá ser exigida taxa mínima de permeabilidade compatível com a taxa de ocupação.

Visando controle de altura das edificações, as quais devem observar as diversas perspectivas do ambiente urbano e de Brasília como Patrimônio Cultural da Humanidade, é indicado o parâmetro de **número máximo de pavimentos**. Para o estabelecimento do número máximo de pavimentos, foi considerada, concomitantemente, a necessidade de se garantir tanto a visibilidade do horizonte a partir da área tombada, como a visibilidade do Plano Piloto a partir dos mirantes naturais existentes na cumeada da Bacia do Lago Paranoá. Diante desta particularidade, foi necessário fixar parâmetros para as intervenções propostas para a área de entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília, visando preservar a ambiência e a visibilidade do bem tombado e inscrito na Lista do Patrimônio Mundial. Foram estipuladas para o SHTq II três tipologias construtivas como padrões verticais, que se aplicam as suas diferentes áreas, conforme ilustrada na Figura 9.

- térreo mais 3 (três) pavimentos,
- térreo mais 6 (seis) pavimentos,
- térreo mais 2 (dois) pavimentos.

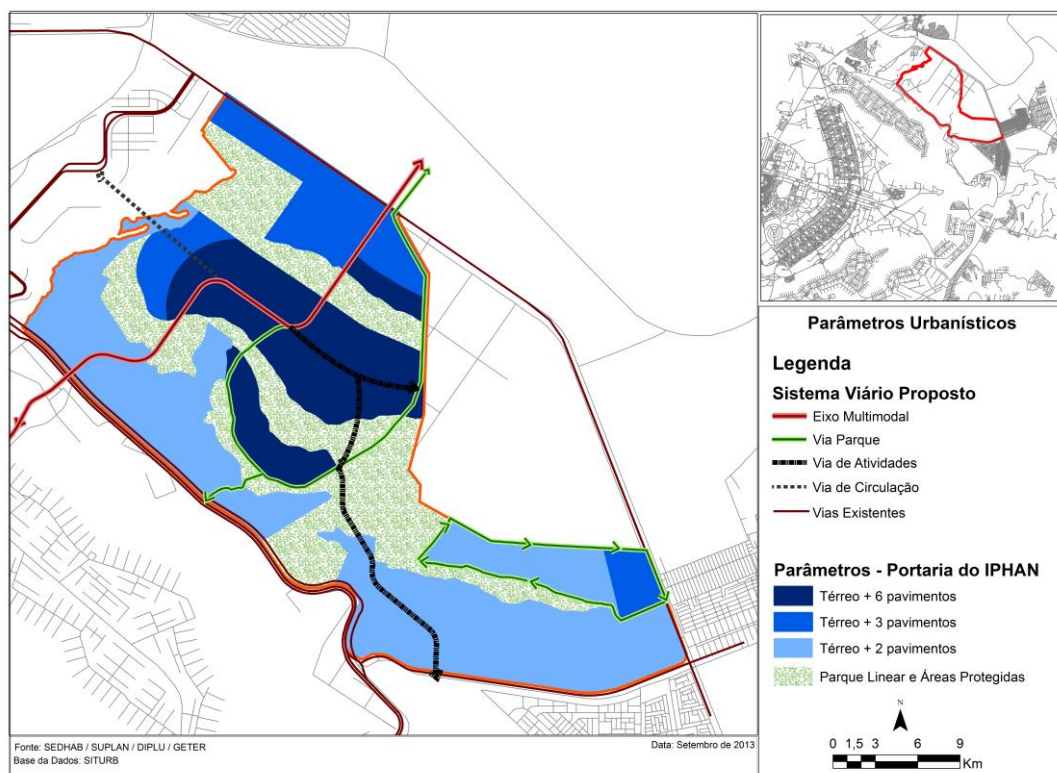


Figura 9 – Número de pavimentos das edificações SHTq II

Os projetos de urbanismo devem definir altura máxima para as edificações compatível com o número de pavimentos. A altura máxima admitida para as edificações 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 altimétrica do lote que determina o pavimento térreo, medida no perfil natural do terreno, de acordo com as curvas de nível de planta SICAD em escala 1:2000.

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.
- Por estar localizado na área de entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília o projeto urbanístico do SHTq II deverá observar legislação que rege a proteção do bem tombado.

Não obstante, duas considerações devem ser feitas consoantes ao tema altura do edifício construído. A primeira que ao estabelecer estas três tipologias construtivas como padrão não se buscou fixar,

tampouco limitar, a liberdade do processo criativo na elaboração dos projetos arquitetônicos, mas sinalizar padrões predominantes naquele cenário. Somente a variação de altura, coeficiente construtivo, taxa de ocupação aliado ao uso de novas tecnologias e a concepções arquitetônicas e urbanísticas inovadoras culminarão na cidade diversificada e na pluralidade do ambiente construído.

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.

O **desmembramento de unidades imobiliárias** constituídas por meio do projeto de regularização fundiária não deve ser admitido. O remembramento somente deve ser permitido para unidades imobiliárias inseridas em Áreas de Regularização de Interesse Específico e entre unidades de mesmo uso. O **desmembramento e o remembramento de unidades imobiliárias** constituídas nos novos parcelamentos serão admitidos nos termos de legislação específica do Distrito Federal que dispuser sobre o parcelamento do solo urbano.

d. Subsolo, Estacionamentos e Vagas de Garagem

É permitida a construção de subsolo nas áreas do SHTq II. Considera-se subsolo qualquer pavimento da edificação situado abaixo da cota de soleira, inferior ao pavimento térreo, que apresente sessenta por cento ou mais de seu volume enterrado em relação ao perfil natural do terreno. Considera-se subsolo aflorado 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 projetos urbanísticos devem especificar quando se aplicam às unidades imobiliárias das seguintes situações em relação ao 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.

Para o planejamento das garagens, dos estacionamentos nos lotes e nas áreas públicas, bem como do acesso aos lotes para veículos devem ser atendidas as disposições do Decreto nº 33.741, de 28 de junho de 2012.

Estacionamento é a área descoberta para circulação e permanência de veículos, podendo ser interna ao lote ou externa, em via pública. Os estacionamentos devem atender aos critérios de acessibilidade e de manutenção de áreas de permeabilidade do solo, sempre que aplicável, além de demarcação de vagas para deficientes, ciclos e motos.

A garagem é a área coberta para circulação e permanência de veículos, interna ao lote. A quantidade de vagas de garagem, definida como obrigatória nas áreas internas ao lote ou projeção, deverá atender ao disposto no Decreto 33.740 de 28 de junho de 2012.

No mínimo 2% do total de vagas exigidas internas ao lote devem ser reservadas para veículos que transportem ou sejam conduzidos por pessoas com deficiência física ou visual, ou por idosos, sendo assegurada, no mínimo, uma vaga, em locais próximos a entrada principal ou ao elevador, exceto nos casos de habitação unifamiliar em consonância com legislação específica.

Os projetos urbanísticos devem prever, na área pública, baía de embarque/desembarque e estacionamento adicional em superfície para visitantes e clientes.

e. 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.

IV. DIRETRIZES DE DRENAGEM URBANA SUSTENTÁVEL

Na elaboração das diretrizes do SHTq II, em razão do relevo do terreno que é caracterizado por uma encosta íngreme que contorna todo o lado oeste do setor, buscou-se explicitar algumas soluções de drenagem na fonte e de microdrenagem que devem ser incorporadas ao projeto urbanístico. O objetivo primordial é diminuir os impactos da urbanização no meio ambiente, seja diminuindo o nível das inundações, seja melhorando a qualidade da água, especialmente no tocante ao escoamento pluvial. Almeja-se a implantação de um projeto de drenagem urbana sustentável que tenha como filosofia diminuir a magnitude da vazão de escoamento superficial e a velocidade de escoamento superficial da água e, principalmente, não transferir para jusante os impactos do parcelamento.

Na elaboração desta diretriz procurou-se salientar função beneficiadora à sociedade das soluções da drenagem urbana. 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 que 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, descarga em vasos sanitários, rega de jardins e lavar 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.

As bacias de percolação ou trincheira de infiltração devem ser utilizadas em prol da valorização e integração social dos espaços públicos. No âmbito da microdrenagem, 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, espelhos d'água, etc. 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 implantadas 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.

Por fim, salienta-se que o respectivo Estudo de Impacto Ambiental do SHTq II deverá aprofundar estas diretrizes que, somadas as soluções de macrodrenagem, atenderão de forma sustentável à gestão da drenagem urbana da Bacia do Lago Paranoá.

	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
DRENAGEM PLUVIAL SUSTENTÁVEL	• Implantar nos edifícios institucionais e comerciais e serviços de grande porte, medidas de retenção na fonte. • Integrar no projeto paisagístico dispositivos de drenagem pluvial com a possibilidade de utilização do dispositivo seco como quadras esportivas e quadras de skate. • Utilizar pavimentos permeáveis, valas e planos de infiltração, rugosidade da seção de escoamento, declividades entre outros, sempre que possível, nos estacionamentos e áreas públicas.

V. RECOMENDAÇÕES RELATIVAS AO SANEAMENTO AMBIENTAL

Na elaboração dos projetos urbanísticos, 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 aos componentes do saneamento ambiental:

1. Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário

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

A solução de esgotamento sanitário deverá ser definida igualmente pela CAESB, 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.

Por meio do processo Nº 004.4756/2013, referente à consulta àquela concessionária sobre a Etapa 2 do SHTq, a CAESB informou o que se segue:

1. os mananciais subterrâneos teriam capacidade para abastecer o trecho 1,2 e 3 até os anos 2009, 2010 e 2013. Contudo, já não têm mais essa capacidade, em função do decréscimo gradativo de produção de água. Assim os mananciais subterrâneos não possuem a capacidade suficiente para fornecer água na quantidade suficiente para o fim de plano dos trechos 2 e 3 da 1ª etapa. **“Consequentemente, também não terá condições para abastecer a Segunda Etapa do Setor Habitacional Taquari”.**

2. **“Não foi considerada no projeto do Sistema de Esgotamento Sanitário já desenvolvido a Segunda Etapa do Setor Habitacional Taquari”.**
3. **Os sistemas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário existentes na região não foram projetados para atender a demanda proveniente da área em questão.**
4. “Os sistemas produtores de água e de tratamento de esgoto não suportam acréscimos significativo de demanda, visto que os mesmos encontram-se em seus limites operacionais.”
5. “Qualquer demanda desse porte, a ser acrescentada nas regiões do DF está condicionada ao início de operação dos novos sistemas produtores de água, tais como, Corumbá, Lago Paranoá e Bananal”
6. ... enquanto não estiverem implantados sistemas produtores, **“a orientação da Caesb é para que seja considerada como alternativa de atendimento mais viável a execução de sistemas independentes de abastecimento de água e de esgotamento sanitário” Os novos empreendimentos deverão estudar seus sistemas com a utilização de mananciais e áreas para a destinação de seus efluentes e tendo como foco uma futura absorção por parte da Caesb dos sistemas implantados pelos empreendedores”.**
7. Devem ser previstos e disponibilizadas áreas para reservatórios de água potável ,poços, estações de tratamento de água e esgoto, além das unidades de recalque.

Também aquela Companhia informa que os estudos e projetos com alternativas para o Sistema de Abastecimento de Água (SAA) e de Esgotamento Sanitário (SES) da área em questão, independente dos Sistemas da CAESB, deverão ser elaborados seguindo normas, critérios e especificações da CAESB, o que possibilitará a futura doação e operação pela CAESB, desses sistemas.

2. Drenagem Pluvial

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

3. Resíduos Sólidos

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

EQUIPE TÉCNICA – julho/2013**Elaboração:**

Adriana Salles Galvao Leite – Analista de Planejamento e Gestão Urbana - GETER/DIPLU/SUPLAN
Hermínio Medeiros de Oliveira – Especialista em Políticas Pública e Gestão Governamental -
GETER/DIPLU/SUPLAN

Apoio:

Yamila Khrisna Oliveira do Nascimento – Chefe Núcleo de Estudos e Métodos de Análise da Paisagem Natural- DIPLU/SUPLAN
Angélica dos Santos Sales – Chefe Núcleo de Estudos e Métodos para Reestruturação Territorial -
GETER/DIPLU/SUPLAN

Coordenação técnica:

Cláudia Varizo Cavalcante – Gerente de Estudos Territoriais – GETER/DIPLU/SUPLAN

Coordenação Geral:

Moema Pereira Rocha de Sá – Diretora de Planejamento Urbano - DIPLU/SUPLAN

Supervisão:

Rômulo Andrade de Oliveira – Subsecretário de Planejamento Urbano - SUPLAN_____

APÊNDICE A

FUNDAMENTOS

DIRETRIZES URBANÍSTICAS - SETOR TAQUARI ETAPA II

APÊNDICE A

Para a elaboração das diretrizes e parâmetros estabelecidos neste documento, foram consideradas preponderantes as discriminadas na legislação vigente:

- I. Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT;
- II. Portaria nº 68, de 15 de fevereiro de 2012 – IPHAN;
- III. Decreto nº 33.537/2012 – APA do Lago Paranoá;
- IV. Plano Diretor de Drenagem Urbana;
- V. Plano Diretor de Transporte Urbano.

I. PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL DO DISTRITO FEDERAL – PDOT

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT é o principal instrumento jurídico de gestão territorial.

São apresentadas, a seguir, as macrodiretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, Lei Complementar nº 803, e suas atualizações, que incidem sobre o Setor Taquari – Etapa II, SHTq II.

1. Do Macrozoneamento

Da organização do território, de acordo com o macrozoneamento estabelecido no PDOT, o SHTQ - ETAPA II predominantemente habitacionais de muito baixa densidade demográfica, com enclaves de baixa, média e alta densidade, conforme Anexo III, Mapa 5, do PDOT. Na Zona Urbana de Uso Controlado I, o uso urbano deve ser compatível com as restrições relativas à sensibilidade ambiental da área e à proximidade com o Conjunto Urbano Tombado, observadas as seguintes diretrizes:

I – manter o uso predominantemente habitacional de baixa densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação; II – respeitar o plano de manejo ou zoneamento referente às unidades de conservação englobadas por essa zona e demais legislação pertinente; III – proteger os recursos hídricos com a manutenção e a recuperação da vegetação das áreas de preservação permanente;

IV – adotar medidas de controle ambiental voltadas para áreas limítrofes às Unidades de Conservação de Proteção Integral e às Áreas de Relevante Interesse Ecológico inseridas nessa zona, visando à manutenção de sua integridade ecológica; V – preservar e valorizar os atributos urbanísticos e paisagísticos que caracterizam essa área como envoltório da paisagem do Conjunto Urbano Tombado, em limite compatível com a visibilidade e a ambiência do bem protegido.

De acordo com o PDOT, o SHTq II enquadra-se em baixa densidade demográfica, faixa de 15 a 50 habitantes por hectare (Figura 1).

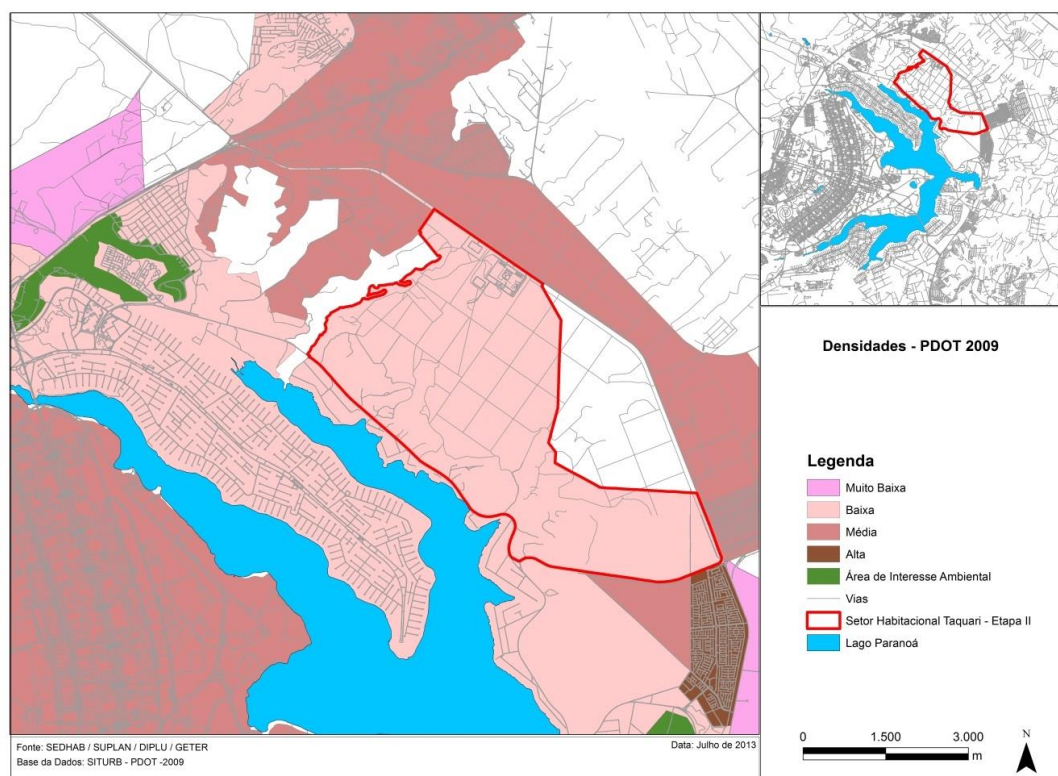


Figura 1 – Densidade Demográfica PDOT

2. Das Estratégias de Ordenamento Territorial

Das estratégias de ordenamento territorial definidas no PDOT incide no SHTq II as Estratégias de Oferta de Áreas Habitacionais e de Regularização Fundiária Urbana.

A Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais objetiva atender à demanda habitacional a partir de projetos e programas de iniciativa pública voltados a diferentes faixas de renda, buscando de acordo com art. 134 do PDOT:

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

A Estratégia de Regularização Fundiária Urbana, nos termos da Lei federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, visa à adequação de assentamentos informais consolidados, por meio de ações prioritárias nas Áreas de Regularização indicadas no Anexo II, Mapa 2 e Tabelas 2A, 2B e 2C, do PDOT, 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.

Diretrizes Urbanísticas para o Setor Habitacional Taquari – Etapa II

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

Na gleba SHTq II incide duas categorias de regularização fundiária: o Setor Habitacional Taquari (29) e a Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Taquari II (29.E – 2 e 29.E – 3); indicadas no Anexo II, Mapa 2 e Tabelas 2A, e 2B, do PDOT e discriminadas a seguir.

2.1. Dos Setores Habitacionais

- Setor Habitacional Taquari (29) - Anexo II, Mapa 2 e Tabela 2A do PDOT

Para os fins de regularização previstos no art.118 e 122 do PDOT, os Setores Habitacionais de Regularização: correspondem à agregação de Áreas de Regularização e áreas não parceladas, com o objetivo de auxiliar a promoção do ordenamento territorial e o processo de regularização a partir da definição de diretrizes mais abrangentes e parâmetros urbanísticos, de estruturação viária e de endereçamento.

Neste contexto, o Setor Habitacional Taquari (uma área não parcelada) abrange a Áreas de Regularização de Interesse Específico, ARINE - Taquari.

2.2. Da Área de Regularização de Interesse Específico ARINE Taquari II (29.E-2) e ARINE Taquari III (29.E-3) -Anexo II, Mapa 2 e Tabelas 2B do PDOT

O objetivo principal das Áreas de Regularização de Interesse Específico é a regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados predominantemente por população de média ou alta renda. Como disposto no art. 131 do PDOT, 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;

(.....)

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.

3. Das Áreas Econômicas

Das diretrizes setoriais para o território, no tocante ao desenvolvimento econômico o PDOT, em seu art. 34, seleciona algumas áreas, as Áreas Econômicas, 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. No SHTq incide uma área destas (Figura 2) e, em consonância com o PDOT, art. 35, nessas 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.

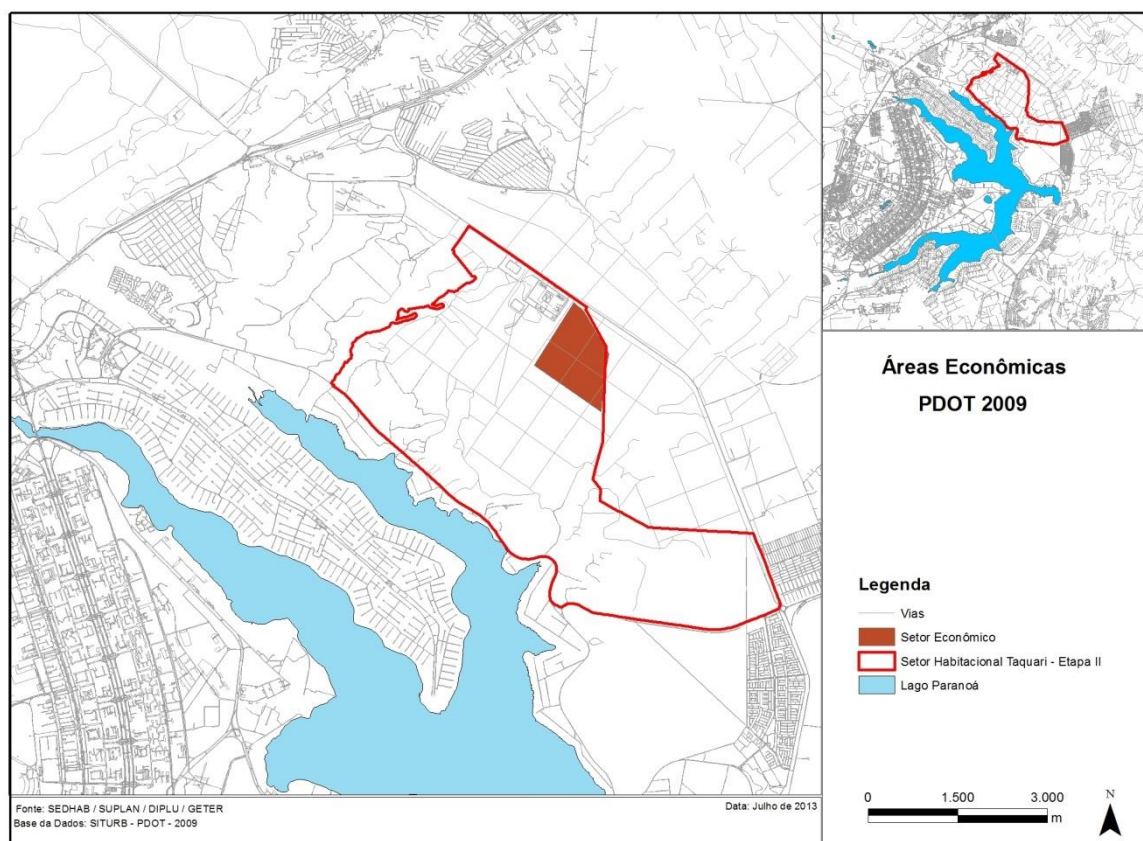


Figura 2 – Áreas Econômicas SHTq II

II. Da Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília

O Conjunto Urbanístico de Brasília foi inscrito pela UNESCO em 1987 na Lista do Patrimônio Mundial por representar uma obra-prima do gênio criativo humano; e ser um exemplo de um tipo de edifício ou conjunto arquitetônico, tecnológico ou de paisagem, que ilustre significativos estágios da história humana.

Diretrizes Urbanísticas para o Setor Habitacional Taquari – Etapa II

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

O Conjunto Urbanístico de Brasília é objeto de tombamento pelo IPHAN por meio do Processo de Tombamento nº 1.350T-90, inscrito sob o nº 532, folha 17, volume 02 do Livro do Tombo Histórico em 14 de março de 1990. Diante desta significativa paisagem urbana foi necessário estabelecer parâmetros para as intervenções propostas para a área de entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília, visando preservar a ambiência e a visibilidade do bem tombado e inscrito na Lista do Patrimônio Mundial.

O Distrito Federal por meio do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília - PPCUB, em elaboração, propõe normas para a proteção do bem tombado dispondo também sobre o seu entorno e ambiência. De acordo com a minuta do Projeto de Lei Complementar PPCUB, o Setor Habitacional Taquari está na Área de Entorno 5 – AE5, sendo propostas as seguintes diretrizes gerais:

- Predominância de vegetação sobre a massa construída.
- Ocupação urbana de baixa densidade.
- Horizontalidade da paisagem, de modo a não comprometer a encosta e a linha de cumeada.

Ainda com relação a proteção do patrimônio tombado, foi instituída a Portaria nº 68, de 15 de fevereiro de 2012 -IPHAN, que dispõe sobre a delimitação e diretrizes para a área de entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília, sede da capital da República Federativa do Brasil. Nela leva-se em consideração que:

“os padrões verticais presentes no Plano Piloto como referências essenciais na paisagem variam de térreo mais 3 (três) pavimentos ou 12 (doze) metros, até térreo mais 6 (seis) pavimentos ou 21 (vinte e um) metros, reservando o máximo de 21 (vinte e um) pavimentos ou 65 (sessenta e cinco) metros para a área central da cidade”

Sendo que todas as intervenções na área de entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília deverão obedecer as seguintes diretrizes gerais:

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

Seu art. 3º dita que dentro da área de entorno 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, devendo ainda ser preservadas todas as áreas definidas como de conservação ambiental.

Para a definição dos critérios a área do Entorno foi dividida em 06 (seis) setores, conforme Anexo II da referida Portaria, de acordo com suas relações de ambiência com o bem tombado. Nesta divisão o SHTq II está inserido no Setor de Entorno 05 – Ocupação Controlada II (SE-05), que traz a seguinte restrição:

“nas áreas urbanizadas deverá ser submetido ao IPHAN qualquer projeto que ultrapasse o limite de 9 (nove) metros de altura, contados a partir da cota de soleira do lote definida pela administração distrital.”

Diretrizes Urbanísticas para o Setor Habitacional Taquari – Etapa II

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

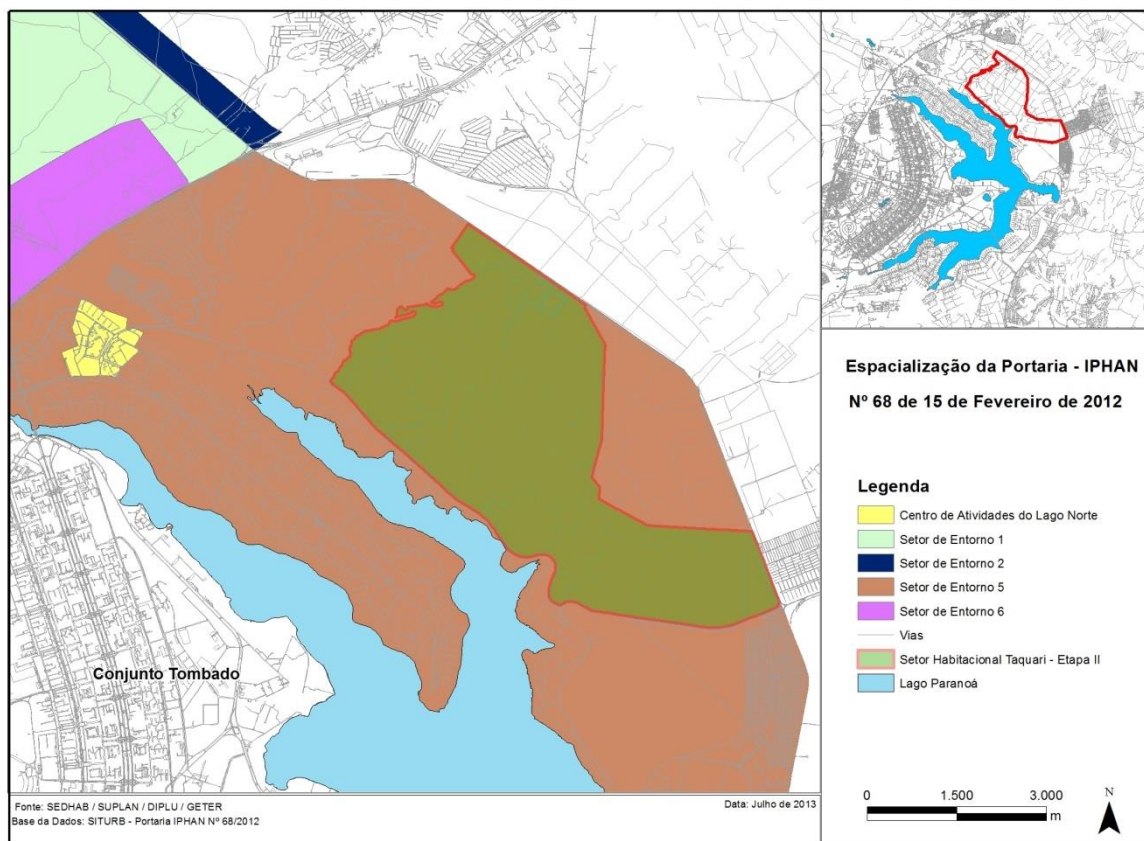


Figura 3 – Portaria do IPHAN - SHTq II

III. DA ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL – APA DO LAGO PARANOÁ

No tocante à legislação ambiental incidente no SHTq II, no ano de 2012, foi publicado o Decreto nº 33.537/2012 que dispõe sobre o zoneamento ambiental da Área de Proteção Ambiental – APA do Lago Paranoá. O Decreto, quiçá, seja o principal instrumento jurídico distrital, em vigência, que incide na gleba cujas diretrizes e considerações estão discriminadas a seguir. Por intermédio dele aprovou-se o zoneamento ambiental da Área de Proteção Ambiental – APA do Lago Paranoá, criada pelo Decreto nº 12.055, de 14 de dezembro de 1989, cuja área aproximada é de 16.000 ha (dezesesseis mil hectares). A APA do Lago Paranoá faz parte de um mosaico de Unidades de Conservação e está inserido na APA do Planalto Central.

O Decreto divide a APA do Lago Paranoá em 4 (quatro) zonas, subdivididas em 9 (nove) subzonas, estabelecidas e caracterizadas como zonas de manejo de acordo com seus objetivos. As Zonas e Subzonas de manejo descritas estão configuradas no mapa de zoneamento ambiental da APA do Lago Paranoá, que constitui o Anexo I do Decreto (Figura 4).

1. Da Zona de Vida Silvestre

No SHTq II incide as diretrizes da Zona de Vida Silvestre, que é subdividida em duas Subzonas:

- a) Subzona de Preservação da Vida Silvestre – ZPVS: composta pelas Unidades de Conservação de Proteção Integral já instituídas e criadas pelo presente decreto no interior da APA do Lago Paranoá, pelas áreas de preservação permanente provenientes de nascentes, de

Diretrizes Urbanísticas para o Setor Habitacional Taquari – Etapa II

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

ursos d'água, do Lago Paranoá e Lagoa do Jaburu, além da área de proteção de manancial do Taquari e das áreas com restrições físico-ambientais provenientes de declividades acima de 30%, sendo esta Subzona destinada à preservação dos recursos ecológicos, genéticos e da integridade dos ecossistemas.

b) Subzona de Conservação da Vida Silvestre – ZCVS: composta por áreas que ainda preservam vegetação nativa significativa, pelas áreas com declividade entre 10% e 30%, além das Unidades de Conservação de uso sustentável, dos parques ecológicos e de uso múltiplo, sendo esta Subzona destinada à conservação dos recursos naturais e à integridade dos ecossistemas, permitido o uso sustentável.

Na Subzona de Conservação da Vida Silvestre – ZCVS, conforme o § 2º do art. 4º da Resolução CONAMA nº10/88, serão admitidos usos moderados e sustentáveis da biota, regulados de modo a assegurar a conservação dos ecossistemas naturais, que obedecerão às diretrizes específicas discriminadas no art. 6º, a saber:

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

Parágrafo único. Nesta Subzona ficam proibidos:

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

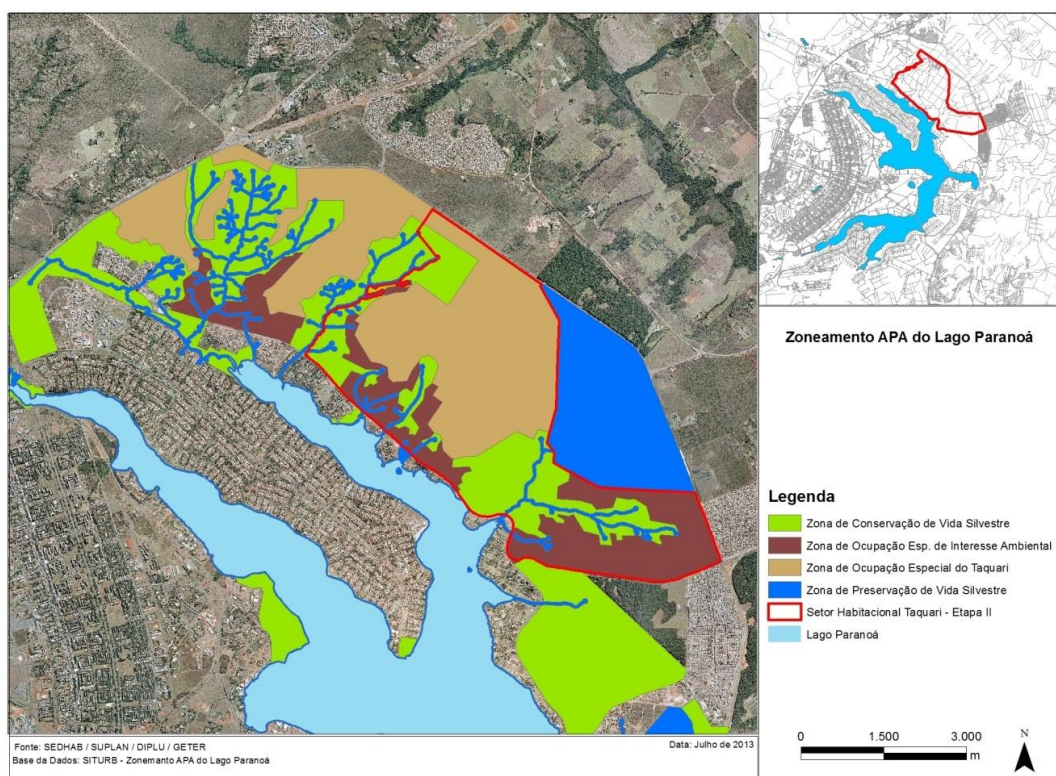


Figura 4 – Zoneamento da APA do Paranoá - SHTq II

Diretrizes Urbanísticas para o Setor Habitacional Taquari – Etapa II

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

O mesmo instrumento legal criou no SHTq II a unidade de conservação Encosta do Taquari – Parque de Uso Múltiplo. A área está localizada na encosta próxima ao córrego Taquari, caracterizada por relevante declividade, com vegetação nativa parcialmente preservada, e foi criada na modalidade Parque Ecológico.

2. Da Zona de Ocupação Especial - da Área Parcelável

Na área parcelável do SHTq II incide as restrições específicas da Zona de Ocupação Especial, subdividida nas seguintes Subzonas:

2.1. Subzona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental - ZOEIA: tem o objetivo de disciplinar a ocupação de área contígua às Subzonas de Conservação e Preservação da Vida Silvestre, a fim de evitar atividades que ameacem ou comprometam efetiva ou potencialmente a preservação dos ecossistemas e demais recursos naturais desta, sendo esta Subzona destinada ao uso residencial.

A Subzona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA, que pertence à Zona de Ocupação Especial, terá as seguintes diretrizes específicas de uso, definidas no art. 7º do decreto:

- I. as ocupações nesta Subzona devem seguir legislação específica de controle, licenciamento, restrição e compensação ambiental pelos órgãos competentes;
- II. as normas de uso e gabarito devem conter as restrições condizentes à Subzona;
- III. as atividades e empreendimentos nessa Subzona deverão favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos;
- IV. permitido o uso residencial.

Parágrafo único. Nesta Subzona ficam proibidos:

- I. atividades de alta e média incomodidades;
- II. pesca.

2.2. Subzona de Ocupação Especial do Taquari - ZOET: composta pela região ao norte da APA do Lago Paranoá, localizada na região administrativa do Lago Norte, entre o Trecho 1 do Setor Habitacional Taquari, inclusive, e a Área de Proteção de Manancial do Taquari, exclusive, sendo destinada a ocupações por meio de usos residencial, uni e multifamiliar, institucional, comercial e industrial não poluente;

A Subzona de Ocupação Especial do Taquari – ZOET, pertencente à Zona de Ocupação Especial, terá as seguintes diretrizes específicas de uso, definidas no art. 9º do decreto:

- I. as ocupações nesta Subzona devem seguir legislação específica de controle, licenciamento, restrição e compensação ambiental pelos órgãos competentes;
- II. enquadramento ambiental de postos de abastecimento de combustível e infraestruturas de saneamento;
- III. as normas de uso e gabarito devem conter as restrições condizentes à Subzona;
- IV. as atividades e empreendimentos nessa Subzona deverão favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos;
- V. uso residencial, institucional, comercial e industrial não poluente.

3. Do Saneamento Ambiental

Consoante ao saneamento ambiental, entendido como drenagem superficial e das águas pluviais e esgotamento sanitário, o Decreto traz diretrizes gerais que devem ser observadas. Dentre as quais destacamos:

Diretrizes Urbanísticas para o Setor Habitacional Taquari – Etapa II

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

Art. 23. O Plano Diretor de Drenagem Urbana do Distrito Federal, deverá conter, entre outras disposições, a forma de controle do escoamento superficial da área abrangida pela APA do Lago Paranoá.

Art. 25. Para as ocupações urbanas dentro da bacia do Lago Paranoá, deverão ser realizados estudos que, preferencialmente, indiquem soluções para a exportação do esgoto para fora dos limites da APA do Lago Paranoá.

Art. 26. A implantação de atividades efetiva ou potencialmente poluidoras que tiverem impacto sobre a APA do Lago Paranoá é condicionada a estudos específicos, licenciamento ambiental e implantação de medidas de controle da drenagem superficial e das águas pluviais e esgoto evitando contribuição e carreamento de sedimentos e poluentes para o Lago Paranoá.

Art. 27. Serão realizados estudos específicos, sob o ponto de vista ambiental, para as áreas previstas para a construção das novas pontes do Lago.

Art. 28. As ocupações irregulares já consolidadas no interior da APA do Lago regularização, por meio da efetiva fixação ou remoção.

III. Plano Diretor de Transporte Urbano e Mobilidade do Distrito Federal

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

Diretrizes Urbanísticas para o Setor Habitacional Taquari – Etapa II

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

operacionais e propicie condições apropriadas para os usuários da via. Neste contexto, a principal justificativa para a implantação do SHTq II, encontra-se na implantação de um eixo desta rede viária, especificamente a que ligará a avenida L4 Norte à Região administrativa de Sobradinho presente em seu art. 25, inciso IV, in verbis:

Art. 25. A infraestrutura necessária à implantação dos eixos de transporte compreende:

(...)

IV – Eixo Norte: a) BR-020 – EPIA; b) Av. Independência; c) Vias urbanas de Sobradinho I, Sobradinho II e Planaltina;

d) 4ª Ponte do Lago Paranoá – Ligação da L4 Norte a Sobradinho;

e) estações de transferência;

(...)

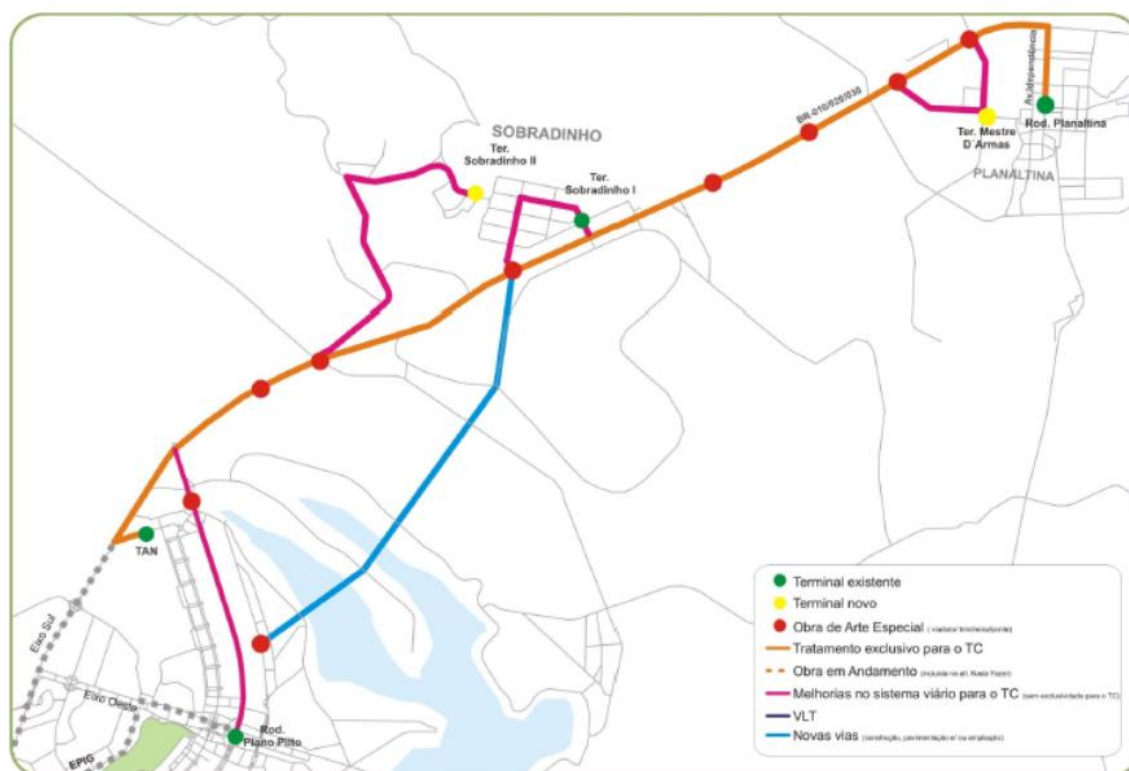


Figura 5 – Nova Saída Norte PDU

IV. PLANO DIRETOR DE DRENAGEM URBANA

O Plano Diretor de Drenagem Urbana do Distrito Federal, PDDU, é resultante do objeto do contrato nº 037/08 firmado entre a Secretaria de Obras do DF e a Concremat Engenharia. Nele encontram-se os Manuais Técnicos que visam orientar projetistas e profissionais dos órgãos responsáveis pelo planejamento, implantação e gerenciamento dos sistemas de drenagem urbana. Deste documento foram extraídas algumas premissas que devem ser observadas no âmbito deste projeto, sempre lembrando que as mesmas não esgotam o assunto, mas procuram antecipar elementos que devem ser incorporados na concepção do projeto urbanístico atendendo de forma sustentável à gestão da drenagem urbana e à política prevista no Plano Diretor de Drenagem Urbana do Distrito Federal.

Diretrizes Urbanísticas para o Setor Habitacional Taquari – Etapa II

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

Como é sabido, o sistema de drenagem urbana é composto pela macrodrenagem, microdrenagem e drenagem na fonte que atuam conjuntamente e complementarmente entre si. De acordo com o PDDU, as principais metas da drenagem urbana são:

- 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 à 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.